

Medienmitteilung

Wohnungskennzahlen-Analyse 2026

Wohnungssuche: Portale führen, persönliche Netzwerke bleiben wichtig

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt ist von grossen regionalen Unterschieden geprägt. Eine Comparis-Analyse der Mietinserate in den 10 grössten Schweizer Städten zeigt deutliche Unterschiede beim öffentlich sichtbaren Wohnungsangebot. Gleichzeitig macht eine repräsentative Comparis-Umfrage deutlich: Die Suche nach einem neuen Zuhause findet längst nicht nur über öffentlich ausgeschriebene Wohnungen statt. Immobilienportale spielen zwar eine zentrale Rolle, doch auch persönliche Netzwerke und weitere Suchwege sind von Bedeutung. Wie gesucht und gefunden wird, unterscheidet sich teils deutlich nach Alter, Einkommen, Wohnort und Lebenssituation.

Zürich, 17. September 2026 – Wie angespannt der Mietwohnungsmarkt ist, zeigt sich nicht nur an Leerständen und Mietpreisen, sondern auch daran, wie viele Wohnungen überhaupt öffentlich ausgeschrieben werden. Eine Analyse des Online-Vergleichsdienstes comparis.ch mit dem grössten Immobilienportal der Schweiz untersucht das Angebot in den 10 bevölkerungsreichsten Schweizer Städten. Grundlage sind 44'654 Direktinserate zu Mietwohnungen, die zwischen Ende Juni 2025 und Ende Juni 2026 auf comparis.ch neu ausgeschrieben wurden.

In absoluten Zahlen entfielen die meisten Inserate auf Zürich, gefolgt von Genf, Basel, und Lausanne. Dabei muss kritisch angemerkt werden, dass die Angebotssituation in den verschiedenen Städten allein anhand der Anzahl Inserate nur bedingt beurteilt werden kann, da sich die Städte hinsichtlich ihrer Bevölkerungsanzahl deutlich unterscheiden.

In Lugano dreimal so viele Inserate pro Einwohner wie in Luzern

Setzt man die Zahl der ausgeschriebenen Wohnungen ins Verhältnis zur Bevölkerung, ergibt sich ein anderes Bild: In Lugano wurden innerhalb eines Jahres 53 Mietwohnungen pro 1'000 Einwohner ausgeschrieben – so viele wie in keiner anderen der untersuchten Städte. Dahinter folgen Lausanne mit 39 sowie Biel/Bienne, St. Gallen und Basel mit jeweils 33 Inseraten pro 1'000 Einwohner.

Deutlich geringer fällt das öffentlich ausgeschriebene Angebot pro 1'000 Einwohner in anderen Städten aus: Zürich kommt auf 28 Mietinserate pro 1'000 Einwohner, Bern auf 26. Besonders tief liegen die Werte in Winterthur mit 18 und Luzern mit 16 Inseraten pro 1'000 Einwohner. Damit wurden in Lugano gemessen an der Bevölkerung mehr als dreimal so viele Mietwohnungen öffentlich ausgeschrieben wie in Luzern und in Winterthur.

Anzahl inserierte Wohnungen pro 1'000 Einwohner



	2.5 Zimmer	3.5 Zimmer	4.5 Zimmer	Alle Grössen
Lugano	14	15	7	53
Lausanne	7	7	3	39
Biel/Bienne	5	10	5	33
St. Gallen	6	8	5	33
Basel	5	5	2	33
Geneve	1	2	2	29
Zürich	7	6	2	28
Bern	5	6	3	26
Winterthur	4	5	3	18
Luzern	3	4	3	16

Quelle: Comparis, Bundesamt für Statistik (BFS)

comparis.ch

[Zur Grafik \(Embed-Code im Anhang\)](#)

Immobilienportale sind der meistgenutzte Suchweg nach dem neuen Zuhause

Eine repräsentative Comparis-Umfrage unter 1'038 Erwachsenen im August 2026 zeigt zudem: Bei der Suche nach dem aktuellen Zuhause wurden Immobilienportale mit 47 Prozent am häufigsten genutzt. An zweiter Stelle folgen persönliche Netzwerke: Jede dritte befragte Person suchte über Familie, Freunde oder Bekannte (33 Prozent). Mit deutlichem Abstand folgen Social Media und der Direktkontakt mit Liegenschaftsverwaltungen mit jeweils 10 Prozent sowie die direkte Nachfolgesuche mit 9 Prozent. Traditionelle und lokale Suchwege wie Kleinanzeigen wurden von 8 Prozent genutzt, während 6 Prozent über Genossenschaften suchten.

«Immobilienportale sind der wichtigste einzelne Weg zum neuen Zuhause. Gleichzeitig zeigt unsere Umfrage, dass Wohnungssuchende verschiedene Kanäle nutzen und auch persönliche Kontakte eine wichtige Rolle spielen. Gerade in einem angespannten Wohnungsmarkt kann es sich deshalb lohnen, bei der Suche mehrere Wege gleichzeitig zu nutzen», erklärt Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.

Die Wohnungssuche zeigt einen klaren Generationengraben: Personen unter 56 Jahren suchten deutlich häufiger digital. Mehr als die Hälfte nutzte dafür Immobilienportale – 53 Prozent der 18- bis 35-Jährigen und 52 Prozent der 36- bis 55-Jährigen. Bei den Personen ab 56 Jahren waren es 31 Prozent. Social Media wurde von Jüngeren ebenfalls häufiger genutzt: 15 Prozent der 18- bis 35-Jährigen und 12 Prozent der 36- bis 55-Jährigen nutzten diesen Weg, gegenüber 3 Prozent der Personen ab 56 Jahren.

Beim Direktkontakt zeigt sich ein anderes Bild: 13 Prozent der Personen ab 56 Jahren kontaktierten direkt eine Liegenschaftsverwaltung – fast doppelt so viele wie bei den Jüngsten mit 7 Prozent. Jüngere bewarben sich dagegen häufiger direkt bei Genossenschaften: 9 Prozent gegenüber 5 Prozent bei den 36- bis 55-Jährigen und 4 Prozent bei den über 55-Jährigen.

comparis.ch AG
Birmensdorferstrasse 108
CH-8003 Zürich

Immobilienportale und Wege ohne Inserat fast gleichauf

44 Prozent aller Befragten (sowohl Mietende als auch Eigentümerinnen und Eigentümer) wurden letztlich über ein Immobilienportal fündig. Fast ebenso viele fanden ihr heutiges Zuhause ohne öffentliches Inserat (41 Prozent). Am häufigsten führte dabei das persönliche Netzwerk zum Ziel: 27 Prozent der Umfrageteilnehmenden fanden ihr Zuhause über Familie, Freunde, Arbeitskollegen oder Bekannte. Je 7 Prozent wurden über den Direktkontakt mit einer Liegenschaftsverwaltung oder eine direkte Nachfolge fündig.

Social Media (6 Prozent) sowie traditionelle oder lokale Kanäle (5 Prozent) spielten eine kleinere Rolle. Über Genossenschaften (3 Prozent), Stiftungen oder gemeinnützige Organisationen (1 Prozent) sowie den Arbeitgeber (1 Prozent) wurden nur wenige fündig.

Beim tatsächlichen Fundweg zeigt sich der Generationengraben noch deutlicher. Rund die Hälfte der 18- bis 35-Jährigen (51 Prozent) und der 36- bis 55-Jährigen (47 Prozent) fand ihr Zuhause über ein Immobilienportal. Bei den über 55-Jährigen waren es 30 Prozent. Auch Social Media führte bei den Personen bis 55 Jahren häufiger zum Ziel: 7 Prozent gegenüber 2 Prozent bei den Personen ab 56 Jahren.

Bei Personen ab 56 Jahren spielten persönliche und klassische Wege eine grössere Rolle: 33 Prozent fanden ihr Zuhause über das persönliche Netzwerk, gegenüber 24 Prozent bei den 18- bis 35-Jährigen und 25 Prozent bei den 36- bis 55-Jährigen. Traditionelle Kanäle und der Direktkontakt mit Verwaltungen machten bei Personen ab 56 Jahren zusammen 23 Prozent aus – gegenüber 7 Prozent bei den 18- bis 35-Jährigen und 10 Prozent bei den 36- bis 55-Jährigen.

Der Stadt-Land-Graben setzt sich beim tatsächlichen Fundweg fort: In Städten (45 Prozent) und Agglomerationen (46 Prozent) führten Immobilienportale häufiger zum Zuhause als auf dem Land (37 Prozent). Dort spielte dafür das persönliche Netzwerk eine grössere Rolle: 31 Prozent wurden so fündig, gegenüber 24 Prozent in Städten.

Wie wurde die aktuelle Wohnung oder das aktuelle Haus gefunden?



Fundweg nach Wohndauer

Wohndauer	Weniger als 12 Monate	Seit 1 - 3 Jahren	Seit 4 - 5 Jahren	Seit mehr als 5 Jahren
Immobilienportal	56%	52%	42%	39%
Persönliches Netzwerk	20%	22%	30%	29%
Social Media / Messenger	11%	10%	10%	2%
Direkte Nachfolgesuche	3%	8%	6%	7%
Genossenschaftsbewerbung	3%	1%	1%	3%
Stiftung / gemeinnützig	3%	1%	1%	1%
Traditionelle / lokale Kanäle	1%	1%	1%	8%
Direktkontakt / Verwaltung	3%	5%	8%	9%
Arbeitgeber	1%	0%	0%	1%

Quelle: Repräsentative Umfrage des Marktforschungsinstituts Innofact (1'038 Befragte, August 2026). Basis: Befragte, die ihre aktuelle Wohnung bzw. ihr aktuelles Haus selbst gesucht haben (n = 922).
Die Werte sind auf ganze Zahlen gerundet. Die Gesamtsumme kann deshalb zwischen 99 und 101 Prozent liegen.

comparis.ch

[Zur Grafik \(Embed-Code im Anhang\)](#)

Nicht alle können bei der Wohnungssuche auf persönliche Kanäle zählen

Unter den Selbstsuchenden, die weder persönliche Netzwerke noch Social Media als Suchweg nannten (51 Prozent der Befragten), gaben 29 Prozent an, keinen Zugang zu entsprechenden Kontakten oder Kanälen zu haben. 18 Prozent versuchten es über persönliche Kontakte oder Social Media, blieben damit aber erfolglos. Für mehr als ein Drittel der Selbstsuchenden waren persönliche Kanäle hingegen gar nicht nötig, weil sie direkt über einen anderen Weg fündig wurden. 13 Prozent verzichteten bewusst darauf.

Personen unter 56 Jahren versuchten persönliche Kanäle häufiger erfolglos. Bei den 18- bis 35-Jährigen waren es 21 Prozent, bei den 36- bis 55-Jährigen 22 Prozent, gegenüber 10 Prozent bei Personen ab 56 Jahren. Personen ab 56 Jahren gaben dagegen zu 46 Prozent an, dass dieser Weg gar nicht nötig war, gegenüber 32 Prozent bei den 18- bis 35-Jährigen und 31 Prozent bei den 36- bis 55-Jährigen.

«Persönliche Netzwerke können bei der Wohnungssuche hilfreich sein, stehen aber nicht allen gleichermassen zur Verfügung. Wer keinen Zugang zu solchen Kontakten hat, ist stärker auf öffentlich zugängliche Suchwege angewiesen. Das zeigt, wie wichtig ein möglichst breiter und transparenter Zugang zum öffentlich ausgeschriebenen Wohnungsangebot ist», sagt Renkert.

Die ganze Studie «Wohnungskennzahlen-Analyse 2026» mit weiteren, detaillierten Auswertungen steht auf der [Comparis-Webseite](#) zum Download bereit.

Tipps für Mieterinnen und Mieter

Mehrere Suchwege gleichzeitig nutzen: Neben der Suche auf Immobilienportalen auch persönliche Kontakte, Social Media und Liegenschaftsverwaltungen einbeziehen. Suchabos und Benachrichtigungen können zudem helfen, neue Angebote frühzeitig zu entdecken.

Bei Genossenschaften und Stiftungen suchen: Wohnungsbaugenossenschaften, Stiftungen und gemeinnützige Anbieter können interessante Alternativen für langfristig bezahlbaren Wohnraum bieten. Frühzeitig über Voraussetzungen, freie Wohnungen und mögliche Wartelisten informieren.

Bei den Suchkriterien flexibel bleiben: Wer bei Wohnfläche, Zimmeranzahl, Ausstattung oder Lage etwas Spielraum hat, vergrössert die Auswahl. Deshalb zwischen unverzichtbaren Anforderungen und blossen Wünschen unterscheiden.

Suchradius erweitern: Nicht nur im bevorzugten Stadtquartier oder in der Kernstadt suchen. Auch angrenzende Gemeinden und Agglomerationen berücksichtigen und dabei die Verkehrsanbindungen zum Arbeits- und Ausbildungsort prüfen.

Methodik

Die repräsentative Befragung wurde durch das Marktforschungsinstitut Innofact im Auftrag von comparis.ch im August 2026 unter 1'038 Erwachsenen in allen Regionen der Schweiz durchgeführt. Repräsentativität bedeutet, dass die Teilnehmenden einer Umfrage die gesamte Zielgruppe gut widerspiegeln. Das heisst, wichtige Merkmale wie Alter, Geschlecht oder Wohnregion sind ähnlich verteilt wie in der ganzen Bevölkerung. So lassen sich die Ergebnisse besser auf alle übertragen.

Comparis hat den Mietwohnungsmarkt der 10 bevölkerungsreichsten Schweizer Städte zwischen Ende Juni 2025 und Ende Juni 2026 analysiert. Grundlage bilden alle Mietwohnungsinserate auf comparis.ch, dem grössten Immobilienmarktplatz der Schweiz. Berücksichtigt wurden ausschliesslich 44'654 Mietwohnungen, die innerhalb des Untersuchungszeitraums neu ausgeschrieben wurden. Nicht berücksichtigt wurden Wohnungen, die ausserhalb öffentlicher Immobilienplattformen vergeben wurden. Zur Sicherstellung einer hohen Datenqualität wurden die Inserate bereinigt. Der Angebotsindex misst die Zahl der ausgeschrieben Mietwohnungen pro 1'000 Einwohner. Grundlage für die Bevölkerungszahlen sind die aktuell verfügbaren Daten des Bundesamtes für Statistik (BFS).

Weitere Informationen:

Dirk Renkert

Finanzexperte

E-Mail: media@comparis.ch

comparis.ch

Anhang

Embed-Codes der Grafiken

«Anzahl inserierte Wohnungen pro 1'000 Einwohner»

iframe:

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/30154709/embed' title='Interactive or visual content'
class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;'
sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups allow-
popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

script:

```
<div class="flourish-embed flourish-table" data-src="visualisation/30154709?1068018"><script
src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

«Wie wurde die aktuelle Wohnung oder das aktuelle Haus gefunden?»

iframe:

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/30110471/embed' title='Interactive or visual content'
class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;'
sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups allow-
popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

script:

```
<div class="flourish-embed flourish-table" data-src="visualisation/30110471?1068018"><script
src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

Über comparis.ch

Mit über 80 Millionen Besuchen im Jahr zählt comparis.ch zu den meistgenutzten Schweizer Websites. Das Unternehmen vergleicht Tarife und Leistungen von Krankenkassen, Versicherungen, Banken sowie Telecom-Anbietern und bietet das grösste Schweizer Online-Angebot für Autos und Immobilien. Dank umfassender Vergleiche und Bewertungen bringt das Unternehmen Transparenz in den Markt. Dadurch stärkt comparis.ch die Entscheidungskompetenz von Konsumentinnen und Konsumenten. Das Unternehmen wurde 1996 vom Ökonomen Richard Eisler gegründet und ist in Privatbesitz. Das Unternehmen gehört heute noch dem Gründer Richard Eisler. Es sind keine anderen Unternehmen oder der Staat an Comparis beteiligt.