



Kanton Zürich
Direktion der Justiz und des Innern



Medienmitteilung

27. Januar 2021

medien@ji.zh.ch
www.zh.ch

Teurer Wohnraum – auch bei bestehenden Mietverhältnissen

Mit gut 70 Prozent wohnt die grosse Mehrheit der Haushalte im Kanton Zürich zur Miete. Kantonsweit liegen Mieten für 4-Zimmerwohnungen im Mittel zwischen 1340 und 2075 Franken. Dies und mehr zeigt eine Analyse des Statistischen Amtes des Kantons Zürich zu den sogenannten Bestandsmieten.

Der Kanton Zürich ist mit 70 Prozent Mietanteil eine Miethochburg. Dabei liegen die Nettomieten über dem nationalen Durchschnitt. Dies gilt nicht nur für neu ausgeschriebene Wohnungen, sondern auch für die bestehenden Mietverhältnisse, die sogenannten Bestandsmieten. Diese liegen in fast allen Regionen und für jede Wohnungsgrösse über dem landesweiten Niveau. Am meisten Wohnfläche pro Mietfranken gibt es grundsätzlich in den 4- und 5-Zimmerwohnungen. Das schlechteste Preis-Flächen-Verhältnis haben dagegen die 1-Zimmerwohnungen. Dies erklärt sich unter anderem dadurch, dass die Kosten für die Basisausstattung wie zum Beispiel Küche und Bad weitgehend unabhängig von der Wohnungsgrösse sind. Besonders in der Stadt Zürich ist die Differenz zwischen grossen und kleinen Wohnungen bezüglich der Miete pro Quadratmeter Wohnfläche gross.

Grosse Spannbreite der Mieten

Die höchsten Durchschnittsmieten bezahlt man in der Stadt Zürich, in den wohlhabenden stadtnahen Seegemeinden wie Zollikon oder Kilchberg, aber auch in Uitikon – also dort, wo auch die Landpreise hoch sind. Das mittlere Mietpreisband, das heisst jene Preisspanne, die teurer als das billigste Viertel und günstiger als das teuerste Viertel der Wohnungen ist, ist in allen Regionen breit. Dies dürfte unter anderem eine Folge der Unterschiede bezüglich Lage, Ausbaustandard, Miethistorie und Vermietungsgrundsatz (gemeinnützig oder marktorientiert) sein. Besonders gross ist die Spannbreite in den Regionen mit hohen Durchschnittsmieten. Es gibt in diesen Regionen also nicht nur Luxuswohnungen, sondern auch Wohnungen mit günstigen Bestandsmieten. In der Stadt Zürich reicht zum Beispiel die mittlere Bandbreite der Bestandsmieten für 4-Zimmerwohnungen von 1335 Franken bis 2270 Franken.

Günstigere gemeinnützige Wohnungen

Zusätzlich beeinflusst auch der Vermietungsgrundsatz die Höhe der Miete. Dabei geht es um die Frage, ob eine Wohnung mit oder ohne Renditeabsicht vermietet wird. Im zweiten Fall spricht man von gemeinnützigen Wohnungen. Ein Grossteil dieser Wohnungen liegt in den Städten Zürich und Winterthur. Weil in der Stadt Zürich die Bestandsmieten von nicht-gemeinnützigen Wohnungen über jenen in Winterthur liegen, sind in der Kantonshauptstadt auch die Preisunterschiede zwischen gemeinnützig und nach dem Marktprinzip vermieteten Wohnungen grösser. Bei 4-Zimmerwohnungen beträgt die Differenz in der Stadt Zürich im Schnitt zwischen 5 und 6 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche, in Winterthur sind es dagegen etwas weniger als 3 Franken.



Was sind Bestandsmieten?

Bestandsmieten betreffen die bestehenden Mietverhältnisse. Es sind also jene Mieten, welche die Gesamtheit der Haushalte im Kanton Zürich bezahlt. Zu unterscheiden sind die Bestands- von den Angebotsmieten, das heisst den Mieten für freie Wohnungen. Letztere sind in der Regel höher. Bei der Interpretation der Bestandsmieten gilt es zu beachten, dass der Wohnungsbestand sehr heterogen ist. So umfassen die Bestandsmieten zum Beispiel Neubauwohnungen ebenso wie alte Wohnungen ohne zeitgemässen Grundriss und Ausbaustandard.

statistik.info

statistik.info 2021/01. Bestandsmieten im Kanton Zürich. Eine Auswertung auf Basis der gepoolten Strukturerhebung. [Download Bericht als PDF](#). [Download Datenblatt \(Excel-Datei\)](#). Weitere Daten auf Anfrage erhältlich.

Ansprechperson für Medien

heute Mittwoch, 27. Januar 2021, von 10 bis 12 Uhr:

Basil Schläpfer, wiss. Mitarbeiter, Statistisches Amt, Direktion der Justiz und des Innern, Telefon +41 43 259 75 39, E-Mail basil.schlaepfer@statistik.ji.zh.ch