

Mietzinsniveau in der Stadt Zürich

Das zürcherische Mietzinsniveau liegt deutlich über dem gesamtschweizerischen Durchschnitt; je nach Zimmerzahl kostet eine Wohnung in der Stadt Zürich 15 Prozent (drei Zimmer) bis rund 29 Prozent (fünf Zimmer) mehr. Dies sind die wichtigsten Teilergebnisse der vom Bundesamt für Statistik mit Stichtag 5. Dezember 2000 anlässlich der eidgenössischen Volkszählung durchgeführten Gebäude- und Wohnungserhebung.

Am 5. Dezember 2000 musste man in der Stadt Zürich für eine Wohnung mit einem Zimmer im Durchschnitt 715 Franken pro Monat bezahlen, eine Wohnung mit zwei Zimmern kostete 992 Franken, drei Zimmer schlugen mit 1'122 Franken zu Buche, während für eine Wohnung mit vier Zimmern 1'410 Franken zu zahlen waren. Eine Wohnung mit fünf Zimmern schliesslich kostete im Durchschnitt 1'967 Franken. Seit diesem Zeitpunkt ist der Zürcher Mietindex durchschnittlich um 0,7 Prozent gestiegen.

Gruppiert man die Mieten nach Bauperioden (siehe die Grafik G1 auf Seite 3 und die Tabelle T1 auf Seite 2), stellt man fest, dass die neueren Wohnungen deutlich teurer sind als die früher erstellten. Besonders günstig sind bei den Zwei- bis Vierzimmer-Wohnungen jene, die zwischen 1946 und 1960 gebaut wurden; am teuersten sind aber nicht diejenigen, die in den letzten fünf Jahren erstellt wurden, sondern jene der vorhergehenden Periode 1991 bis 1995. Hauptgrund dafür ist wohl die ab Ende des Jahres 1995 kontinuierlich fortschreitende Verbilligung der Hypothekarzinssätze für neue (wie alte) Geschäfte. Bei den Zwei- bis Fünfzimmer-Wohnungen kosten Wohnungen, die zwischen 1946 und 1960 gebaut wurden, im Durchschnitt nur 53 bis 63 Prozent derjenigen, die zwischen 1991 und 1995 erstellt wurden. Dabei beobachtet man auch einen deutlich abnehmenden Trend der Mietpreise bis in die sechziger Jahre: Die vor 1919 fertig gestellten Wohnungen sind 22 bis 40 Prozent teurer als diejenigen der Bauperiode 1946–1960.

Während der Mietzins mit der Zahl der Zimmer zunimmt, ist das Verhältnis umgekehrt, wenn man die Mietkosten pro m² untersucht. Bei einer Einzimmer-Wohnung liegt der Quadratmeterpreis bei rund 23 Franken, bei einer Fünfzimmer-Wohnung beträgt dieser Wert nur noch 17 Franken. Die Wohnungsfläche ist auch ein wichtiger Grund für den relativ hohen Preis der ältesten und ebenso der neueren Wohnungen: Bei den Zwei- bis Fünfzimmer-Wohnungen sind die Wohnungen bis in die sechziger Jahre tendenziell immer kleiner und anschliessend wieder grösser gebaut worden (siehe die Tabelle T2 und die Grafik G3 auf Seite 4). Eine vor 1919 erstellte Wohnung ist zwar billiger als eine, die nach 1990 fertig gestellt wurde, aber pro m² sind die Unterschiede kleiner (siehe die Grafiken G1 und G2 auf Seite 3 und die Tabelle T1 auf Seite 2).

Allgemein stellt man fest, dass bei den Einzimmer-Wohnungen die erwähnten Tendenzen weniger deutlich sind als bei den Wohnungen mit mehreren Zimmern; die günstigste Bauperiode liegt in den Jahren 1961–1970 und nicht etwa 1946–1960; der Quadratmeterpreis der vor 1919 erstellten Wohnungen ist mit 28.50 Franken pro m² höher als derjenige der seit 1991 erstellten Wohnungen (Fr. 23.40). Hauptgrund für die Abweichung vom Trend ist die Heterogenität dieser Wohnungskategorie: Sie umfasst ein weites Spektrum von der Appartement-Wohnung mit Kochnische bis zur grosszügigen Loft. Ein Zeichen für diese Heterogenität ist unter anderen die Streuung der Fläche der Wohnungen (siehe die Tabelle T2 auf Seite 3): Sie

beträgt im Mittel 36,8 Prozent gegenüber nur 19,3 bis 23,0 Prozent bei den anderen Wohnungsgrössen, bei den in den letzten zehn Jahren fertig gestellten Wohnungen gar 50,1 Prozent (oder $46 \text{ m}^2 \pm 23 \text{ m}^2$).

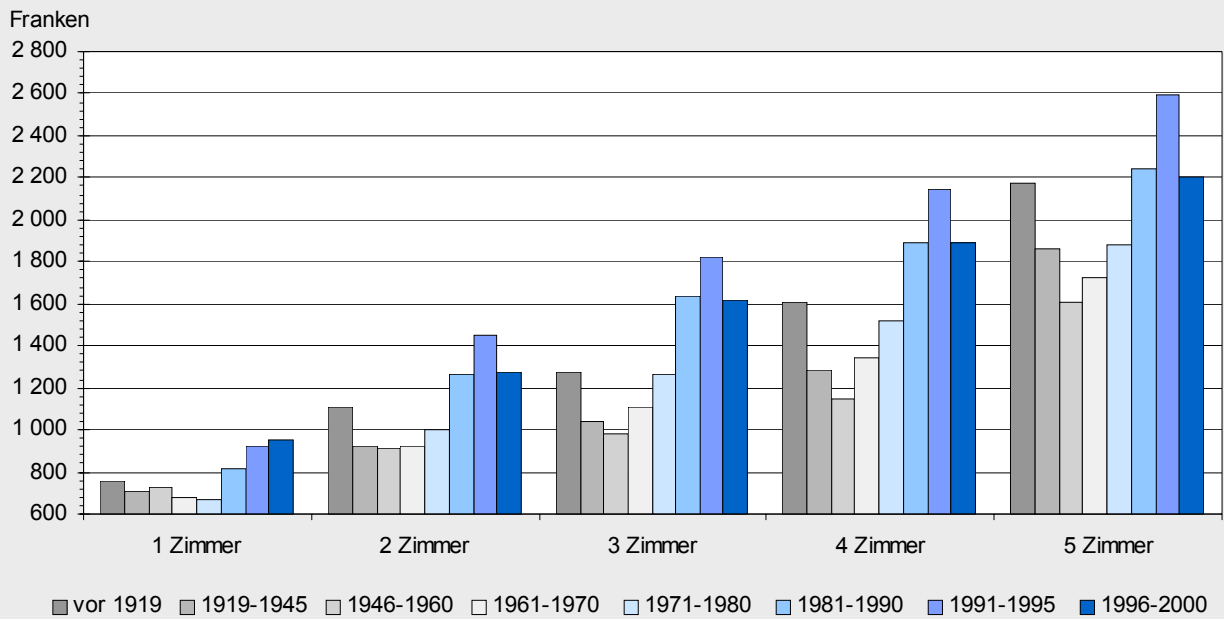
Ein anderer wichtiger Grund für den relativ hohen Preis der ältesten Wohnungen dürfte darin liegen, dass viele von ihnen bereits umfassend renoviert wurden, vor allem solche, die im Zentrum der Stadt liegen.

Zürich, 1. Dezember 2003

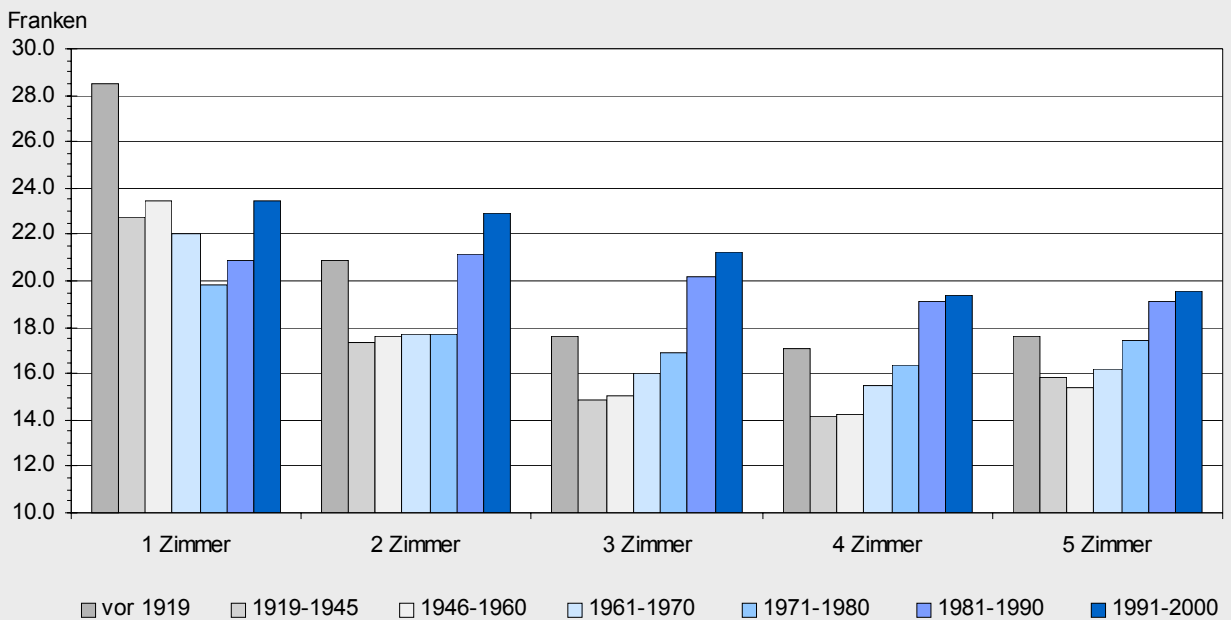
T1: Durchschnittliche Monatsmiete insgesamt und pro Quadratmeter nach Bauperioden und Zimmerzahl

	1 Zimmer		2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer		5 Zimmer	
	Miete in Fr.	im Ganzen =100	Miete in Fr.	im Ganzen =100	Miete in Fr.	im Ganzen =100	Miete in Fr.	im Ganzen =100	Miete in Fr.	im Ganzen =100
Monatsmiete in Franken										
vor 1919	760	106.2	1 113	112.1	1 271	113.3	1 603	113.6	2 171	110.3
1919–1960	708	99.0	921	92.8	1 025	91.3	1 235	87.6	1 752	89.1
1919–1945	712	99.6	926	93.3	1 038	92.5	1 284	91.0	1 865	94.8
1946–1960	730	102.0	915	92.3	980	87.3	1 145	81.2	1 605	81.6
1961–1970	681	95.3	919	92.7	1 113	99.2	1 346	95.5	1 729	87.9
1971–1980	664	92.9	997	100.5	1 263	112.6	1 515	107.5	1 881	95.6
1981–1990	815	114.0	1 263	127.3	1 640	146.2	1 894	134.3	2 238	113.8
1991–2000	934	130.7	1 400	141.1	1 741	155.2	2 016	143.0	2 375	120.7
1991–1995	926	129.5	1 451	146.3	1 826	162.7	2 148	152.3	2 592	131.7
1996–2000	949	132.7	1 278	128.8	1 617	144.1	1 887	133.8	2 200	111.8
Im Ganzen										
Stadt Zürich	715	100.0	992	100.0	1 122	100.0	1 410	100.0	1 967	100.0
Schweiz	598	83.6	814	82.0	976	87.0	1 198	84.9	1 526	77.6
Monatsmiete in Franken pro m²										
vor 1919	28.5	124.3	20.9	113.6	17.7	110.7	17.1	109.7	17.6	103.3
1919–1960	22.8	99.4	17.5	95.3	15.1	94.6	14.4	92.2	15.8	92.6
1919–1945	22.8	99.3	17.4	94.4	14.8	93.1	14.1	90.6	15.9	93.0
1946–1960	23.5	102.4	17.6	95.9	15.0	94.3	14.2	91.3	15.4	90.3
1961–1970	22.0	96.2	17.7	96.3	16.0	100.6	15.4	99.1	16.2	95.0
1971–1980	19.8	86.4	17.7	96.3	16.9	105.9	16.3	104.8	17.4	102.1
1981–1990	20.9	91.2	21.2	115.2	20.2	126.8	19.1	122.6	19.1	112.3
1991–2000	23.4	102.3	23.0	124.9	21.3	133.3	19.4	124.5	19.5	114.6
Im Ganzen										
Stadt Zürich	22.9	100.0	18.4	100.0	15.9	100.0	15.6	100.0	17.0	100.0

G1: Monatsmiete nach Bauperioden und Zimmerzahl



G2: Monatsmiete pro m² nach Bauperioden und Zimmerzahl



T2: Durchschnittliche Fläche und Standardabweichung der Mietwohnungen in Zürich nach Bauperioden und Zimmerzahl

Bauperiode	Zimmerzahl														
	1			2			3			4			5		
	Mittelwert ¹	Standardabw. ²		Mittelwert ¹	Standardabw. ²		Mittelwert ¹	Standardabw. ²		Mittelwert ¹	Standardabw. ²		Mittelwert ¹	Standardabw. ²	
	Abs.	in %	Abs.	in %	Abs.	in %	Abs.	in %	Abs.	in %	Abs.	in %	Abs.	in %	
vor 1919	29	15	51.2	55	16	28.9	72	17	23.3	95	23	23.6	125	30	24.3
1919–1945	34	16	47.3	54	10	18.6	70	11	16.2	91	19	20.4	117	26	22.0
1946–1960	33	9	27.7	53	10	19.8	66	10	15.3	81	15	18.6	103	24	23.1
1961–1970	33	12	36.2	54	9	16.6	71	14	19.5	89	15	16.8	109	21	19.2
1971–1980	35	9	24.6	58	15	25.4	76	13	17.1	94	16	17.5	107	23	21.1
1981–1990	40	11	27.2	62	15	24.0	83	16	19.7	101	19	18.6	118	24	20.2
1991–2000 ³	46	23	50.1	63	13	20.6	85	16	18.8	108	20	18.9	127	22	17.7
Im Ganzen	33	12	36.8	55	12	22.3	70	14	19.3	91	19	21.5	116	27	23.0

¹ Der Mittelwert ist das arithmetische Mittel der Messwerte. ² Die Standardabweichung ist ein Mass für die Streuung der Messwerte. Trägt man die Standardabweichung zu beiden Seiten des Mittelwertes auf, so liegen bei normalverteilten Werten ca. 67% der Werte in diesem Intervall. ³ Zu wenig Fälle mit Flächenangaben für eine Unterscheidung zwischen 1991–1995 und 1996–2000.

