

Medienmitteilung

comparis.ch berechnet die Mietpreise einer 4½-Zimmer-Wohnung je nach Wohnort

Wenn eine Wohnung auf Reisen geht...

In Zürich kostet eine typische 4½-Zimmer-Wohnung durchschnittlich 2950 Franken, in Genf 3900 Franken. Demgegenüber fallen die Mietangebote in Basel mit 2150 Franken und in Bern mit 2100 Franken deutlich günstiger aus. Dies hat der Internet-Vergleichsdienst comparis.ch auf der Basis von rund 250'000 Wohnungsinseraten berechnet. Die Analyse ermöglicht erstmals, die Unterschiede der Mietangebote zu beziffern.

Zürich, 31. Januar 2012 – Fast um den Faktor 5 unterscheiden sich die Mietpreise für eine typische 4½-Zimmer-Wohnung am einen und am anderen Ende der Schweiz. Im Zentrum von Genf (Postleitzahl 1204) kostet die Durchschnittswohnung 4850 Franken, während in Nesslau-Krummenau im Toggenburg ein Mieter bloss 1000 Franken berappen muss. Das sind 3850 Franken zwischen dem teuersten und dem günstigsten Mietangebot für eine Standard-Wohnung im Jahr 2011, wie aus einer Berechnung des Internet-Vergleichsdienstes comparis.ch hervorgeht.

Für die Analyse hat comparis.ch eine typische Wohnung auf eine virtuelle Reise quer durch die Schweiz geschickt. Die Wohnung besteht aus 4½ Zimmern, ist 100 Quadratmeter gross, verfügt über einen Balkon und hat einen durchschnittlichen Ausbaustandard. Auf diesen Faktoren basiert ein statistisches Modell mit den Daten von rund 250'000 Mietinseraten aus dem Jahr 2011. Es handelt sich dabei um Mietangebote sämtlicher Immobilien-Portale, die auf comparis.ch zugänglich sind. Die von comparis.ch gewählte Methode (siehe Kasten) ermöglicht es erstmals, die Unterschiede der Mietangebote mit konkreten Preisen zu quantifizieren und auf einer Schweizerkarte darzustellen.

Im Zürcher Seebecken nicht unter 2600 Franken

Bei den teuren Gebieten sind zwei Seelandschaften als Schwerpunkte zu beobachten: zum einen das Gebiet rund um den Zürichsee, den Zugersee und den Vierwaldstättersee, zum anderen die Region Genfersee. In der Stadt Zürich beträgt die Durchschnittsmiete für die Wohnung 2950 Franken, wobei der Preis je nach Stadtkreis stark variiert: Die günstigste Durchschnittsmiete fällt in den Inseraten für Schwamendingen an (2200 Franken, PLZ 8051), die teuerste in der Innenstadt (4400 Franken, PLZ 8001). Die Zürcher City ist damit ein teureres Pflaster als Goldküsten-Gemeinden wie Zollikon (3350 Franken), Küsnacht (3500 Franken) oder Erlenbach (3150 Franken). Allerdings fallen auch auf der anderen Seeseite hohe Mieten an. «Der Mythos der Goldküste ist nur bedingt gültig. Die Nähe zur Stadt Zürich spielt eine mindestens so wichtige Rolle bei den Angebotsmieten», sagt Jonas Grossniklaus von comparis.ch. Tatsächlich belaufen sich die Durchschnittsmieten auch in Kilchberg (3050 Franken) und Rüschlikon (3800 Franken) auf hohe Beträge. Insgesamt zeigt die Berechnung: Im ganzen unteren Seebecken des Zürichsees ab Meilen am rechten und ab Oberrieden am linken Seeufer gibt es keine Gemeinde, in der die 4½-Zimmer-Wohnung durchschnittlich unter 2600 Franken kostet.

Auch am Zugersee bestimmt die Nähe zur Stadt Zug (3000 Franken) den Preis. Die einzige Gemeinde mit der Durchschnittsmiete unter 2200 Franken ist Arth (1950 Franken). Am Genfersee liegt dieser Unterwert am nördlichen Ufer bei 2400 Franken, mit Ausnahme von Puidoux und Vevey (je 2200 Franken). In der Stadt Genf beträgt die Durchschnittsmiete 3900 Franken; das Spektrum reicht von 3350 Franken (PLZ 1203) bis 4850 Franken (PLZ 1204).

Feriestationen als teure Wohngegenden

Auffällig ist, wie hoch das Preisniveau der Mietangebote im Bündnerland gegenüber Berggebieten wie dem Jura oder dem Wallis liegt. In zahlreichen Bündner Ortschaften sind mehr als 2000 Franken zu bezahlen. Im Engadin dominiert St. Moritz mit 3900 Franken. In den übrigen Gebieten des Bezirks Maloja liegen zu wenige Inserate für eine Berechnung auf Ebene Gemeinde vor; hier basiert die Berechnung auf dem Bezirksdurchschnitt, was aufgrund der Gemeinde St. Moritz zur tiefroten Färbung des gesamten Engadins führt.

Das Preisniveau in den Nachbargemeinden von St. Moritz dürfte allerdings ebenfalls hoch sein. Denn laut Jonas Grossniklaus von comparis.ch zeigt die Berechnung aufgrund der Mietangebote folgende Tendenz: «Beliebte Ferienorte sind auch teure Wohngegenden». Zum Beispiel gehören die Ski- und Wanderdestinationen Flims (2450 Franken) oder Davos (2300 Franken) sowie weitere Ortschaften im Prättigau zu den Gemeinden, in denen die Wohnung eher viel kostet. In diesem Sinne fällt im Wallis die Region rund um das Skigebiet Crans-Montana mit Mieten bis zu 2050 Franken auf. Im Tessin ist eine solche Preisinsel in Ascona festzustellen: Hier kostet die 4½-Zimmer-Wohnung durchschnittlich 2450 Franken, gegenüber 1850 Franken im Nachbarort Locarno oder 2000 Franken in Lugano.

Günstige Lagen auch in Städten und an Seen

Daneben gibt es über die ganze Schweiz verteilt Vorortsgemeinden, die teurer sind als die Städte. In Ennetbaden kostet die Wohnung mehr (2450 Franken) als in Baden (2100 Franken). In der Region Basel sind Vororte wie Bottmingen (2550 Franken) teurer als die Stadt (2150 Franken). Auch in Bremgarten bei Bern kostet die Wohnung mehr (2250 Franken) als in Bern selber (2100 Franken). Bei diesen Beispielen wirkt sich die Nähe zu Städten aus: «Zahlreiche Mieter möchten von den Annehmlichkeiten der Städte profitieren, aber nicht mitten in ihnen wohnen», sagt Jonas Grossniklaus.

Gleichzeitig zeigen die Beispiele Bern und Basel, dass nicht alle grösseren Städte automatisch überhöhte Mieten bedeuten. Dasselbe Fazit lässt sich für die Seen ziehen. Die Nähe zum Wasser führt nicht in allen Fällen zu Luxuspreisen: Weder der Bodensee, das Seeland (Bieler-, Neuenburger- und Murtensee) noch das Berner Oberland (Thuner- und Brienersee) zeichnen sich durch besonders hohe Mietangebote aus. Allerdings zeigt die Karte von comparis.ch, dass auch an diesen Gewässern die Gemeinden unmittelbar am Seeufer tendenziell teurer sind als die Gebiete im Hinterland.

Die «Wohnung auf Reisen»

Der Internet-Vergleichsdienst comparis.ch hat eine Standard-Wohnung virtuell auf eine Reise quer durch die Schweiz geschickt. Die Wohnung besteht aus 4½ Zimmern, ist 100 Quadratmeter gross und verfügt über einen Balkon und einen durchschnittlichen Ausbaustandard. Auf diesen Faktoren basiert ein statistisches Modell mit den Daten von 242'406 Mietinseraten aus dem Jahr 2011. In die Analyse einbezogen wurden sämtliche verwertbaren Inserate auf den Immobilienportalen, die comparis.ch in ihrer eigenen Suchmaschine verbindet. Dazu gehören die vier grössten Anbieter (Homegate, Immoscout24, Newhome und Immostreet) wie auch eine Vielzahl kleinerer Portale.¹ Gab es für eine Postleitzahl mehr als 50 Wohnungsinserate, liess sich für diesen Ort ein Durchschnittspreis für die virtuelle Standard-Wohnung ermitteln. Aus statistischen Gründen wurden die Beträge jeweils auf 50 Franken auf- oder abgerundet. Die Durchschnittspreise wurden daraufhin auf eine Schweizer Karte übertragen. Gab es für eine Gemeinde weniger als 50 Inserate, wurde für sie die Durchschnittsmiete der bewertbaren Gemeinden ihres Bezirks eingesetzt. Diese Berechnung erlaubt Aussagen darüber, wie viel Miete an einem Standort für eine typische 4½-Zimmer-Wohnung durchschnittlich verlangt wird. Dabei geht es um die Angebotsmieten im Internet, also nicht die effektiv bezahlten Mieten.

Hinweis an die Redaktionen:

Sie finden in der Beilage eine Karte der gesamten Schweiz, auf der die Miethöhen ersichtlich sind. Auf Wunsch erstellen wir Ihnen gerne auf Ihre Region zugeschnittene Karten.

Weitere Informationen:

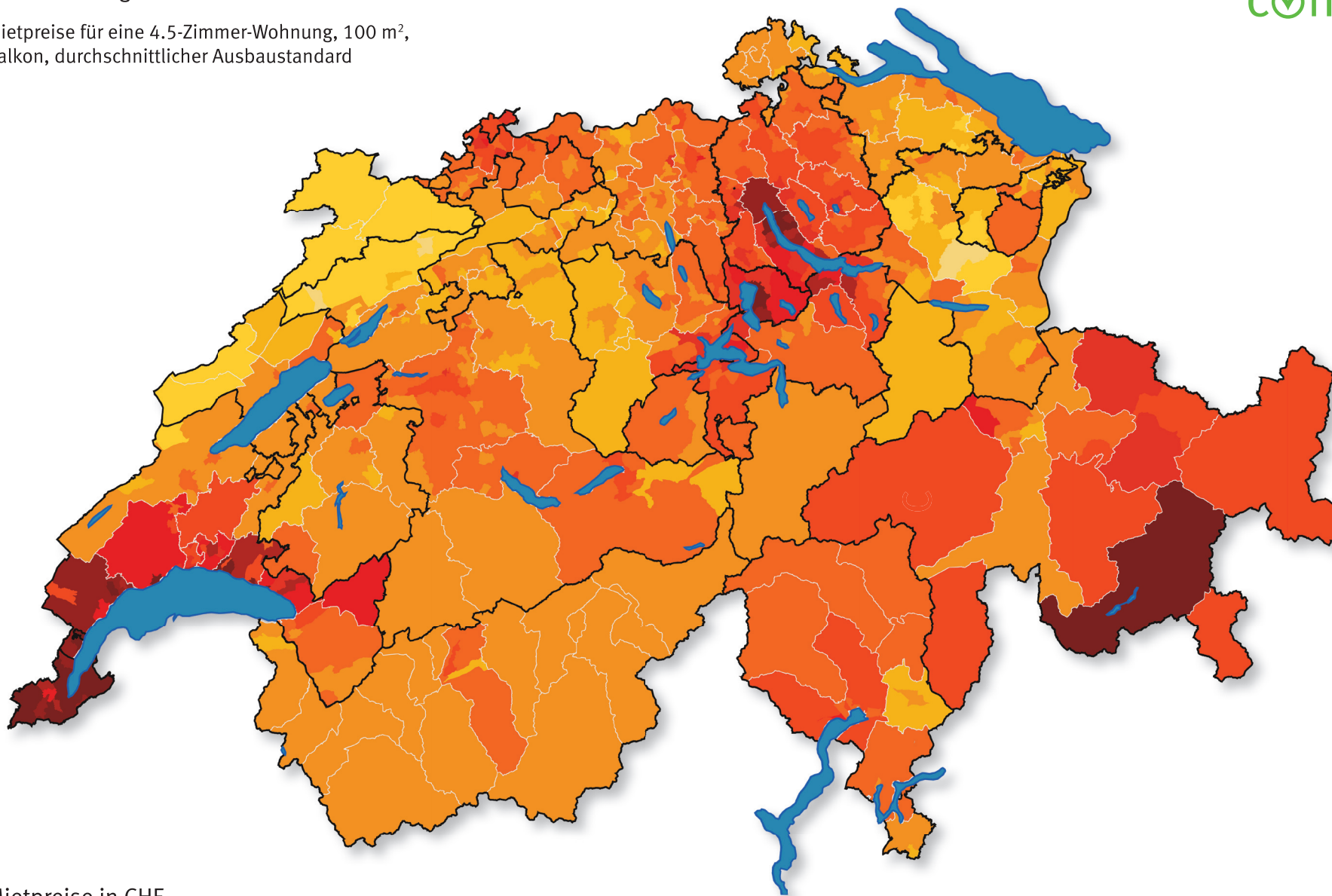
Jonas Grossniklaus
Medienstelle
Telefon: 044 360 34 00
E-Mail: media@comparis.ch
www.comparis.ch

¹ Die Liste aller berücksichtigten Immobilienportale findet sich unter <http://www.comparis.ch/immobilien/immobilienportale.aspx>.

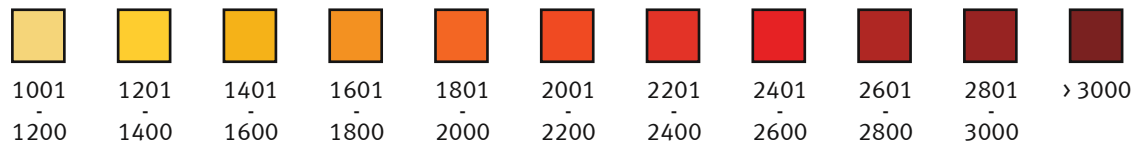
Eine Wohnung auf Reisen

Mietpreise für eine 4.5-Zimmer-Wohnung, 100 m²,
Balkon, durchschnittlicher Ausbaustandard

comparis.ch



Mietpreise in CHF



Quelle: comparis.ch
Karte: Bundesamt für Landestopografie,
Wikimedia Commons