

05.02.2004 - 10:45 Uhr

Wer zahlt die fairsten Mieten im ganzen Land - comparis.ch gibt Einblick in die Mietzinslandschaft der Schweiz

Zürich (ots) -

Der Internetvergleichsdienst comparis.ch hat in seiner Aktion zur Berechnung der Vergleichsmiete die Daten von rund 30'000 Wohnungen erhalten. Jetzt präsentiert comparis.ch die neueste Auswertung zu den Mietzinsen in der Schweiz. Die Resultate zeigen beispielsweise, dass rund 8 Prozent der Schweizer derart hohe Mieten bezahlen, dass sie unter dem neuen Mietrecht als missbräuchlich gelten würden. Oder dass vermeintlich teure Kantone wie Zürich, Waadt und Zug die fairsten Mietpreise aufweisen. Oder dass allein wohnenden jungen Singles rund ein Viertel weniger Wohnfläche zur Verfügung steht als älteren Alleinlebenden.

Für die vorliegende Medienmitteilung wurden über 21'000 Datensätze von Comparis-Benutzern aus den Kantonen ZH, BE, BS, BL, AG, SG, LU, TG, ZG, SO, FR, VD und NE ausgewertet, denen per Ende Januar eine hoch signifikante Vergleichsmiete mitgeteilt worden ist. Die übrigen Benutzer haben ihre Resultate in der Zwischenzeit ebenfalls erhalten. Die Vergleichsmiete ist der statistisch ermittelte Richtpreis(*) für eine Wohnung mit bestimmten Eigenschaften (Lage, Fläche, Ausstattung, Alter etc.) comparis.ch zeigt damit für jede Wohnung, was diese aufgrund ihrer Kriterien wirklich wert ist. Die Vergleichsmiete ist also ein Indikator für das faire Mietpreisniveau.

Mit rund 8 Prozent überraschend hoch ist die Zahl jener Mieter, die Mieten bezahlen, die unter dem neuen Mietrecht als missbräuchlich hoch gelten würden: diese Mieten liegen mindestens 15 Prozent über der Vergleichsmiete. Mit fast 9 Prozent sind im Kanton Waadt die meisten dieser überzahlten Wohnungen anzutreffen. Das andere Ende der unrühmlichen Skala bildet der Kanton Thurgau mit rund 6 Prozent.

In der Nordwestschweiz wohnt sich's zu teuer

Wie die Untersuchung von comparis.ch zeigt, wird das faire Preisniveau (Abweichung von der Vergleichsmiete = 0) in allen untersuchten Kantonen leicht überschritten: Die in Tabelle 1 ausgewiesene Abweichung von der Vergleichsmiete zeigt, dass die effektiven Mieten um bis zu 1,6 Prozent höher sind als die Vergleichsmiete.

Tabelle 1: Nordwestschweiz zu teuer -Zürich und Zug relativ günstig Vergleichsmiete nach Kantonen über alle Wohnungsklassen hinweg

Vergleichsmiete		Abweichung von der Vergleichsmiete in %
SO	1228	1.6
BL	1391	1.4
BE	1279	1.2
BS	1271	1.2
NE	1100	1.1
FR	1292	1.0
SG	1288	0.9
TG	1247	0.9
LU	1375	0.8
AG	1400	0.8
ZH	1620	0.6
VD	1338	0.4
ZG	1862	0.3

Dabei gibt es jedoch interessante kantonale Unterschiede. Die

effektiven Mietzinsen der Solothurner, Berner und Basler (BS und BL) überschreiten die Vergleichsmiete am deutlichsten. Dagegen sind die Mieten in den oft als teuer bezeichneten Kantonen Zug und Zürich relativ günstig. Dort, wie auch in der Waadt, überschreiten die effektiv bezahlten Mieten die Vergleichsmiete kaum. Die Vergleichsmiete bringt an den Tag: Zürich und Zug sind zwar teuer, aber ihren Preis wert. Solothurn ist wohl günstig, müsste aber noch günstiger sein.

Je höher der Ausbaustandard desto tiefer ...

Natürlich werden Wohnungen mit zunehmendem Ausbaustandard teurer. Doch interessanterweise sind Wohnungen der obersten Ausstattungsklasse sogar relativ günstiger. Wie Tabelle 2 zeigt, liegt die effektive Miete von Wohnungen der Standardklasse 6 um 1,6% tiefer als die Vergleichsmiete. Dies bestätigt die alte Weisheit: Wer schon fast allen Luxus hat, dem wird das letzte Quäntchen noch geschenkt.

Tabelle 2: Je höher der Ausbaustandard desto tiefer ...

Ausbaustandard	Vergleichsmiete	Abweichung von der Vergleichsmiete in %	Mittlere Mietdauer
0	992	-0.1	7.3
1	1104	0.1	6.2
2	1278	1.1	5.7
3	1488	0.4	4.7
4	1655	2.1	3.8
5	1839	1.2	3.6
6	2047	-1.6	3.6

Erklärung zur Notenskala: 0 = tiefster, 6 = höchster Standard. Jedes der folgenden Kriterien ergibt einen Punkt, wenn vorhanden: Geschirrspüler, Glaskeramikherd, Waschmaschine, Parkett, Bodenheizung, Cheminée.

Die grösste Abweichung weisen Wohnungen mit Ausbaustandard 4 auf. Offenbar gelingt es den Vermietern, mit guten, aber nicht übertrieben hohen Ausbaustandards (4) beim Mietzins das Optimum heraus zu holen.

Weiter fällt auf, dass die durchschnittliche Mietdauer tiefer ist, je höher der Ausbaustandard ist. Die Mieter bleiben länger in einfachen und günstigen Wohnungen (Ausstattung 0-1).

Wie verteilt sich der Ausbaustandard über die Altersgruppen? Tabelle 3 zeigt, dass insbesondere viele der jüngsten (20-24Jährige) und älteren Mieter (65-69 Jährige) in einfachen Wohnungen wohnen. In den Wohnungen mittlerer Ausstattung (2-3) sind alle Altersgruppen gleichmässig vertreten. Das obere Ausbau-Segment (4-6) wird hingegen deutlich häufiger von 30-59Jährigen bewohnt.

Tabelle 3: Jüngste und Älteste teilen sich die einfachen Wohnungen
Verteilung der Ausbaustandards über die Altersgruppen, in %

	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69
0-1	37%	27%	23%	21%	21%	23%	25%	24%	26%	29%
2-3	41%	42%	41%	40%	39%	40%	39%	40%	42%	45%
4-6	22%	30%	37%	39%	40%	37%	36%	37%	32%	26%

Kleinste Wohnungen geniessen "Mietzins-Rabatt"

Das mit Abstand beste Preisleistungs-Verhältnis weisen Kleinstwohnungen von unter 50 Quadratmetern (m2) auf. Im Mittel aller untersuchten Kantone liegt deren effektive Miete im Schnitt gute 10 Prozent oder monatlich rund 92 Franken unter der Vergleichsmiete. Die Abweichung dürfte daher stammen, dass der fixe Kostenblock für Küche, Bad usw. sich im Preis von Kleinstwohnungen weniger stark ausdrückt, als er effektiv ins Gewicht fallen würde. Dies stellt eine Art Rabatt für die kleinsten Wohnungen dar.

Diesen Rabatt holen sich vor allem die jüngsten Mieter. 39 Prozent der Wohnungen unter 50 m² sind an 20-29-Jährige vermietet. Diese Jungmieter bewohnen zudem die günstigsten der Kleinstwohnungen: Die Mietzinsen der 20-24-Jährigen in Wohnungen unter 50 m² liegen rund 14 Prozent oder monatlich 118 Franken unter der Vergleichsmiete, jene der 25-29-Jährigen liegen 11 Prozent (96 Fr.) tiefer.

Ältere Alleinstehende haben am meisten Wohnfläche

Gesamt-schweizerisch und über alle Haushaltsgrößen hinweg betrachtet steigt die Wohnfläche mit dem Alter der Mieter an, von 43 Quadratmetern (m²) pro 20-24-jährige Person auf 52 m² pro 75-79-jährige Person.

Entscheidend ist indessen nicht nur das Alter, sondern auch die Frage, ob jemand allein, zu zweit oder zu mehreren lebt:

- Bei den Einpersonen-Haushalten ist das Ungleichgewicht zwischen Alten und Jungen besonders markant. Hier haben die 20-24-jährigen Singles rund 58 m² pro Kopf, während die 45-64-jährigen Alleinlebenden rund 75 m² zur Verfügung haben.
- In Zweipersonenhaushalten ist die Differenz deutlich kleiner, hier kommen auf eine Person zwischen 40 m² (20-24-Jährige) und 50 m² (35-64-Jährige).
- In den Dreipersonen-Haushalten sind die Verhältnisse ausgeglichen (unabhängig vom Alter 30 bis 35 m² pro Person).
- Altersunabhängig sind auch die Platzverhältnisse in den Vier- und Mehrpersonen-Haushalten, wobei die Fläche pro Person mit zunehmender Haushaltsgröße weiter abnimmt - von rund 27 m² (4er-Haushalte) auf rund 20 m² (6er-Haushalte).

(*) Sofern nicht anders deklariert, beruhen alle Angaben in diesem Mediencommuniqué auf dem Median, also jenem Wert, der sich bei der Aufreihung aller untersuchten Werte nach ihrer Größe in der Mitte der Reihe befindet. Der Median wird von statistischen Ausreißern weniger beeinflusst als der Mittelwert und liefert deshalb ein repräsentativeres Bild.

Kontakt:

André Kienzle
Kommunikationsleiter
Tel. +41/1/360'52'62
Fax +41/1/360'52'72
E-Mail: andre.kienzle@comparis.ch
Internet: www.comparis.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100003671/100471589> abgerufen werden.