

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE MEDIENMITTEILUNG COMUNICATO STAMPA

5 Prix  
Preise  
Prezzi

Nr. 0350-0412-30  
Neuchâtel, 21. Dezember 2004

## Mietpreis-Strukturerhebung 2003

### Grosses Miet-Gefälle zwischen den Kantonen sowie zwischen Stadt und Land

Am 1. November 2003 betrug die durchschnittliche Nettomiete in der Schweiz 1116 Franken. Zwischen den Kantonen herrschen grosse Unterschiede: Die Durchschnittsmiete betrug, alle Wohnungen zusammengenommen, im Kanton Neuenburg 817 Franken, im Kanton Zug hingegen 1484 Franken. Im städtischen Gebiet wurden im Mittel 1136 Franken für eine Nettomiete bezahlt, auf dem Land lediglich 1010 Franken.

Soweit einige Ergebnisse der Mietpreis-Strukturerhebung des Bundesamtes für Statistik (BFS). Nach 1996 hat das Amt 2003 zum zweiten Mal eine gross angelegte Erhebung über die Mieten durchgeführt. Danach ist die Durchschnittsmiete seit 1996 (damals: 1036 Fr.) um 7,7% angestiegen. Diese Zunahme ist sowohl auf eine Erhöhung der Mieten als auch auf eine Veränderung des Mietwohnungsbestands zurückzuführen, der zu grösseren Wohnungen tendiert.

### Örtliche Unterschiede

Die Mietpreis-Strukturerhebung 2003 hat für den Stichtag des 1. Novembers eine durchschnittliche Netto-Monatsmiete von 1116 Franken ermittelt. Hinter dieser Zahl verbergen sich grosse **kantonale Unterschiede**. Die Rangliste der „teuersten“ Kantone wird von Zug mit einer durchschnittlichen Nettomiete von 1484 Franken angeführt. Es folgen Nidwalden (1308 Fr.), Schwyz (1274 Fr.) und Zürich (1271 Fr.). Am Schluss des Klassements finden sich die Kantone Neuchâtel (817 Fr.), Jura (837 Fr.), Wallis (890 Fr.) und Schaffhausen (973 Fr.). Gegenüber 1996 ist die Durchschnittsmiete im Kanton Zug absolut gesehen am stärksten angestiegen (+172 Fr.). Die grösste prozentuale Erhöhung findet sich im Kanton Jura (+17,1%). Die geringste absolute und prozentuale Steigerung ergab sich im Kanton Schaffhausen (+28 Fr., +3,0%). Insgesamt hat sich jedoch im Klassement der kantonalen Durchschnittsmieten nur wenig geändert.

Auch zwischen den **städtischen Gegenden (Städte und Agglomerationsgemeinden) und dem Land** treten beträchtliche Unterschiede zutage. Im städtischen Gebiet ist die Nettomiete mit 1136 Franken durchschnittlich um 12,4% höher als auf dem Land (1010 Fr.). Diese Differenz lässt sich bei den grossen Wohnungen viel deutlicher beobachten als bei den kleinen. Während für eine

Einzimmerwohnung auf dem Land durchschnittlich 565 Franken und im Stadtgebiet 639 Franken (Differenz von 13,1%) bezahlt werden, sind es für eine Wohnung mit sechs oder mehr Zimmern in städtischen Gebieten 2056 Franken, d.h. 42,3% mehr als auf dem Land (1445 Fr.).

## Grösse, Alter und Ausstattung der Wohnung bestimmen die Miete

Die durchschnittliche Miete schwankt stark je nach **Grösse der Wohnung**. Für Einzimmerwohnungen werden im Mittel 632 Franken Nettomiete bezahlt, für eine Wohnung mit sechs oder mehr Zimmern dagegen 1867 Franken. Die durchschnittliche Nettomiete pro Quadratmeter beläuft sich auf 14 Franken. Je grösser die Wohnung, desto tiefer die Miete pro Quadratmeter: Während eine Einzimmerwohnung durchschnittlich 18,60 Franken pro Quadratmeter an Miete kostet, sind es 11,70 Franken pro Quadratmeter für eine Wohnung mit sechs oder mehr Zimmern.

Die durchschnittliche Nettomiete nach **Alter des Gebäudes** beträgt 1807 Franken für Wohnungen, die nach dem Jahr 2000 erstellt wurden. Dieser Betrag verringert sich mit zunehmendem Alter des Gebäudes. Eine Wohnung in einem vor 1971 erstellten Gebäude kostet im Mittel 1004 Franken. Diese Ergebnisse berücksichtigen jedoch die an Gebäuden und Wohnungen vorgenommenen Renovationen noch nicht. Eine genauere Auswertung ihrer Auswirkungen wird später vorgenommen werden.

Die **Ausstattung der Wohnung** hat ebenfalls einen grossen Einfluss auf die Höhe der Miete. So beläuft sich die durchschnittliche Nettomiete einer einfach ausgestatteten Wohnung auf 912 Franken, diejenige einer Wohnung mit mittlerem Ausstattungsstandard auf 1109 Franken und diejenige einer luxuriös ausgestatteten Wohnung schliesslich auf 1524 Franken.

Die **Nebenkosten** einer Wohnung (Heizung, Warmwasser und andere gemeinsame Kosten) betragen 2003 im Mittel 150 Franken, was 12,6% der Bruttomiete entsprach. Sie sind gegenüber 1996 markant gestiegen, als sie mit 127 Franken noch lediglich 10,8% der Bruttomiete ausmachten. In derselben Periode erhöhte sich der Heizölpreisindex im Jahresmittel von 98,9 auf 136,2 Punkte (Basis: Mai 1993 = 100), was den erhöhten Anteil der Nebenkosten an der Bruttomiete teilweise erklärt.

### Entwicklung der Mieten seit 1996

Seit der letzten Mietpreis-Strukturerhebung von 1996 ist die durchschnittliche Nettomiete um 7,7% gestiegen. Der Mietindex hingegen stieg in derselben Periode von 102,7 auf 109,7, was einer Steigerung von 6,8% entspricht (Mai 1993 = 100). Die Differenz zwischen den beiden Messgrössen erklärt sich dadurch, dass ein Vergleich der beiden Mietpreis-Strukturerhebungen von 1996 und 2003 im Gegensatz zum Mietindex nicht nur die reine Preisentwicklung misst, sondern auch strukturelle Änderungen mit einbezieht.

Konkret umfasste die Erhebung von 2003 weniger kleine und mehr grosse Wohnungen als die Erhebung von 1996. Die Erhöhung der durchschnittlichen Nettomiete ist somit einerseits auf einen Anstieg der Mieten je nach Wohnungsgrösse und andererseits auf einen Strukturwandel des Mietwohnungsbestands zurückzuführen. Die Eidgenössische Gebäude- und Wohnungserhebung sowie die Bau- und Wohnbaustatistik bestätigen diese Entwicklung.

.....

**Auskunft:**

Christophe Beuret, BFS, Sektion Preis, Tel.: 032 713 61 36

.....

Pressestelle BFS, Tel.: 032 713 60 13; Fax: 032 713 63 46

Publikationsbestellungen, Tel.: 032 713 60 60, Fax: 032 713 60 61, E-Mail: [order@bfs.admin.ch](mailto:order@bfs.admin.ch)

Weiterführende Informationen und Publikationen in elektronischer Form finden Sie auf der Homepage des BFS  
<http://www.statistik.admin.ch>

Die Medienmitteilungen des BFS können als elektronische Newsletter abonniert werden.  
Anmeldung unter <http://www.news-stat.admin.ch>

### Steckbrief der Mietpreis-Strukturerhebung

Das Bundesamt für Statistik (BFS) hat im November 1996 eine erste und im November 2003 eine zweite Mietpreis-Strukturerhebung durchgeführt. Ziel dieser Erhebung ist die Ermittlung des durchschnittlichen Niveaus der Mieten in der Schweiz nach verschiedenen Kriterien. Zu nennen sind die Grösse und das Alter der Wohnung, aber auch deren Standortmerkmale und Gemeindetyp. Die Erhebung erfasst die nicht möblierten Wohnungen und Einfamilienhäuser in Dauermiete sowie die von der Eigentümerschaft selbst genutzten Wohnungen und Häuser. Ausgeklammert bleiben möblierte und gratis bewohnte Wohnungen sowie Wohnungen in Pflegeheimen, Zweit-, Ferien- und Dienstwohnungen und auch Geschäftslokale.

Der Fragebogen der Mietpreis-Strukturerhebung 2003 wurde an eine Stichprobe von über 322'000 Haushalten versandt, die per Zufallsverfahren aus dem Telefonbuch gezogen wurden. Er richtete sich sowohl an Mieter als auch an Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum. Rund 234'000 Fragebogen wurden zurückgesandt, und 195'000 konnten ausgewertet werden. Darunter fanden sich rund 112'600 Mieterinnen und Mieter (58%).

Die Ergebnisse in dieser Pressemitteilung sind noch provisorisch und werden zurzeit konsolidiert. Detaillierte Resultate werden im Frühling 2005 publiziert. Es sind jedoch höchstens für isolierte Kategorien Änderungen zu erwarten. An den Gesamtergebnissen dürfte sich kaum noch etwas ändern.

### T1 Durchschnittliche Miete nach Kanton und nach Anzahl Zimmer

Mit Vertrauensintervall<sup>1</sup> von 95%

Kanton	Durchschnittliche Nettomiete in Franken							
	Total	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 und mehr Zimmer	
<b>Schweiz</b>	<b>1 116</b>	<b>± 3,6</b>	<b>632</b>	<b>849</b>	<b>1 031</b>	<b>1 269</b>	<b>1 601</b>	<b>1 867</b>
ZH	1 271	± 6,7	720	1 001	1 175	1 460	1 916	2 394
BE	1 023	± 7,0	579	797	945	1 172	1 456	1 701
LU	1 125	± 14,0	634	834	1 007	1 212	1 550	1 822
UR	998	± 55,9		704	847	1 053	1 390	
SZ	1 274	± 37,5	632	908	1 148	1 391	1 728	1 723
OW	1 142	± 34,1	549	887	1 004	1 226	1 513	1 473
NW	1 308	± 45,2	585	848	1 189	1 487	1 669	1 971
GL	1 044	± 54,1		723	923	1 032	1 242	1 764
ZG	1 484	± 24,8	768	1 073	1 358	1 618	1 937	2 448
FR	1 036	± 22,8	570	764	950	1 163	1 432	1 667
SO	1 012	± 12,6	614	736	905	1 129	1 435	1 506
BS	1 049	± 9,5	608	831	1 023	1 358	1 783	2 407
BL	1 192	± 15,1	583	874	1 087	1 389	1 781	2 012
SH	973	± 18,1	627	719	876	1 071	1 373	1 443
AR	1 064	± 44,6		767	926	1 078	1 372	1 432
AI	1 085	± 91,6		743	972	1 187	1 158	1 465
SG	1 067	± 8,3	539	795	973	1 136	1 382	1 492
GR	1 126	± 21,6	665	885	1 048	1 215	1 520	1 490
AG	1 171	± 10,8	611	846	1 064	1 293	1 601	1 674
TG	1 054	± 10,9	563	755	920	1 111	1 402	1 527
TI	998	± 7,3	611	772	952	1 160	1 325	1 696
VD	1 069	± 8,4	589	788	1 022	1 309	1 627	1 895
VS	890	± 17,9	496	659	840	1 000	1 173	1 216
NE	817	± 15,7	421	598	725	957	1 184	1 355
GE	1 142	± 9,9	640	868	1 113	1 393	1 806	2 662
JU	837	± 36,5	452	605	744	889	1 065	

Werte mit einem Variationskoeffizienten über 5% sind kursiv gedruckt.

Werte mit einem Variationskoeffizienten über 15% werden nicht publiziert.

1) Das Vertrauensintervall ist ein Mass für die Präzision der Schätzung. Es definiert Grenzen, innerhalb derer der Wert aller Wohnungen mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit zu finden ist (hier 95%).

## T2 Durchschnittliche Miete nach der Unterscheidung "Stadt-Land"<sup>1</sup> und nach der Anzahl Zimmer

Grösse der Wohnung	Durchschnittliche Nettomiete in Franken			Differenz in %
	Städt. Gebiet	Ländl. Gebiet	Total	
<b>Insgesamt</b>	<b>1 136</b>	<b>1 010</b>	<b>1 116</b>	<b>12,4</b>
1 Zimmer	639	565	632	13,1
2 Zimmer	868	717	849	21,0
3 Zimmer	1 053	891	1 031	18,1
4 Zimmer	1 308	1 090	1 269	20,1
5 Zimmer	1 684	1 328	1 601	26,9
6 und mehr Zimmer	2 056	1 445	1 867	42,3

1) Hierzu wurde die Definition der Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungserhebung übernommen.  
Zum städtischen Gebiet zählen die Städte mit ihren Agglomerationsgemeinden sowie die isolierten Städte. Die übrigen Gemeinden wurden dem ländlichen Gebiet zugeschlagen.

## T3 Nettomiete, Nebenkosten<sup>1</sup>, Bruttomiete und Miete pro Quadratmeter nach der Anzahl Zimmer

Anzahl Zimmer	Nettomiete	Total Nebenkosten	Bruttomiete	Nebenkosten in % der Bruttomiete	Nettomiete pro Quadratmeter
<b>Insgesamt</b>	<b>1 116</b>	<b>150</b>	<b>1 266</b>	<b>12,6</b>	<b>14,0</b>
1 Zimmer	632	84	716	12,3	18,9
2 Zimmer	849	114	963	12,4	15,3
3 Zimmer	1 031	141	1 172	12,7	13,7
4 Zimmer	1 269	172	1 441	12,6	13,2
5 Zimmer	1 601	206	1 807	12,2	13,0
6 und mehr Zimmer	1 867	244	2 112	12,8	11,9

1) Die Nebenkosten in % der Bruttomiete werden für jede Wohnung berechnet und danach extrapoliert.  
Dieser Prozentsatz lässt sich deshalb nicht auf der Basis dieser Tabelle nachrechnen.

## T4 Durchschnittliche Miete in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes

Vergleich mit der Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungserhebung 2000

Bauperiode	Durchschnittliche Nettomiete in Franken		Veränderung in %
	Mietpreis-Strukturerhebung 2003	Gebäude- und Wohnungserhebung 2000	
<b>Insgesamt</b>	<b>1 116</b>	<b>1 059</b>	<b>5,4</b>
Nach 2000	1 807		
1996-2000	1 508	1 342	12,4
1991-1995	1 428	1 427	0,1
1981-1990	1 363	1 340	1,7
1971-1980	1 108	1 055	5,0
Vor 1971	1 004	966	3,9

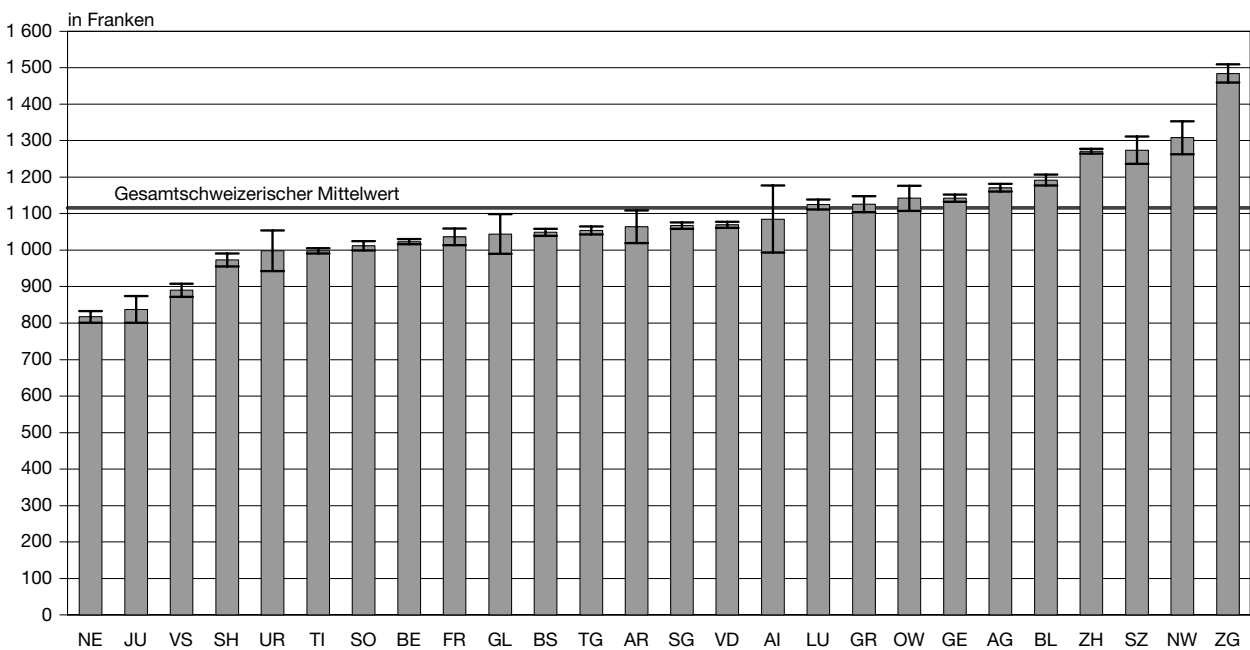
### T5 Durchschnittliche Miete in Abhängigkeit von der Ausstattung der Wohnung

Ausstattung	Durchschnittliche Nettomiete in Franken						
	Insgesamt	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 und mehr Zimmer
<b>Insgesamt</b>	<b>1 116</b>	<b>632</b>	<b>849</b>	<b>1 031</b>	<b>1 269</b>	<b>1 601</b>	<b>1 867</b>
Einfach	912	594	743	888	1 066	1 314	1 521
Mittel	1 109	636	852	1 032	1 251	1 560	1 801
Luxuriös	1 524	805	1 088	1 335	1 640	1 964	2 367

### T6 Vergleich zwischen der Mietpreis-Strukturerhebung 1996 und der Erhebung 2003

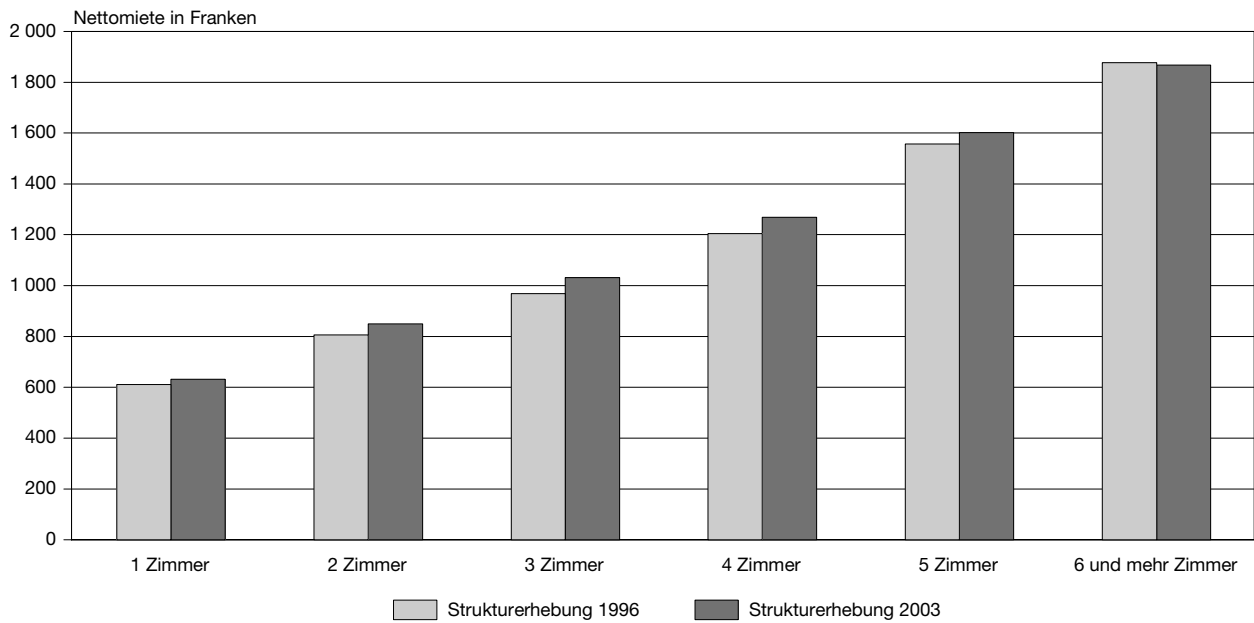
Anzahl Zimmer	Vergleich der Nettomiete in Franken			Verteilung der Wohnungen	
	Strukturerhebung 2003	Strukturerhebung 1996	Entwicklung in %	Strukturerhebung 2003	Strukturerhebung 1996
<b>Insgesamt</b>	<b>1 116</b>	<b>1 036</b>	<b>7,7</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
1 Zimmer	632	611	3,5	7,3	9,3
2 Zimmer	849	806	5,3	17,7	18,6
3 Zimmer	1 031	969	6,4	34,6	35,4
4 Zimmer	1 269	1 205	5,3	28,2	27,0
5 Zimmer	1 601	1 557	2,8	8,8	6,9
6 und mehr Zimmer	1 867	1 877	-0,5	3,5	2,9

### G1 Durchschnittliche Miete nach Kanton mit Vertrauensintervall bei 95%



## G2 Entwicklung der durchschnittlichen Mieten

Vergleich der durchschnittlichen Miete nach der Anzahl Zimmer zwischen 1996 und 2003



## G3 Entwicklung der Verteilung der Wohnungen

Vergleich der strukturellen Verteilung der Wohnungen

