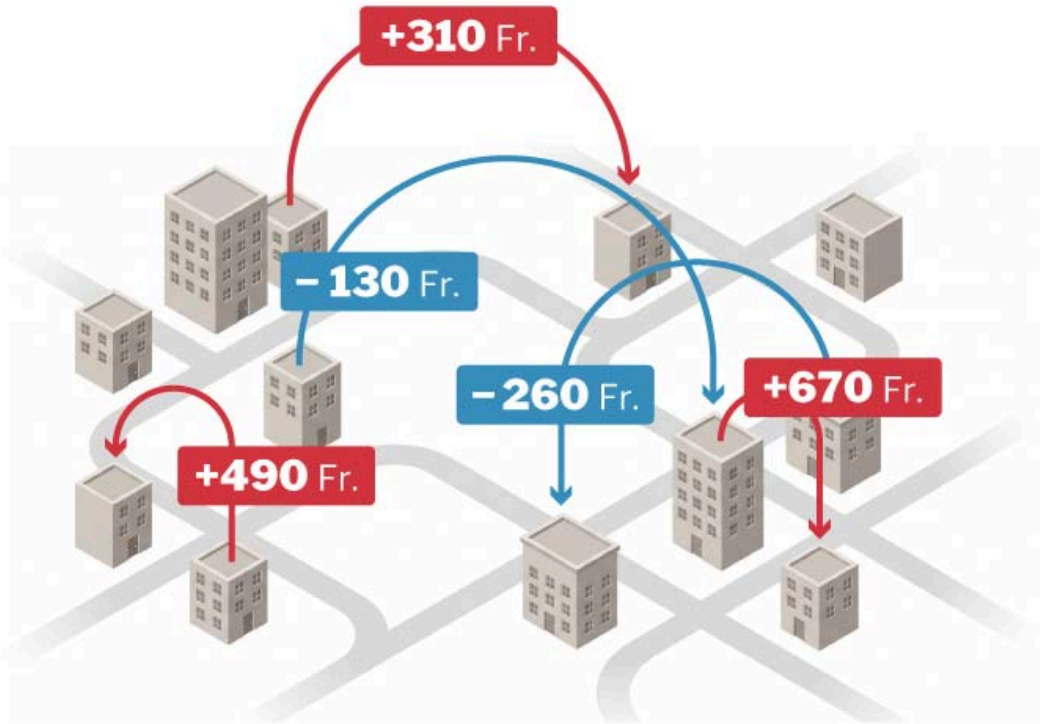


Abo **Interaktive Stadtkarte**

Sie wollen zügeln? So viel teurer wird Ihre Miete in Zürich

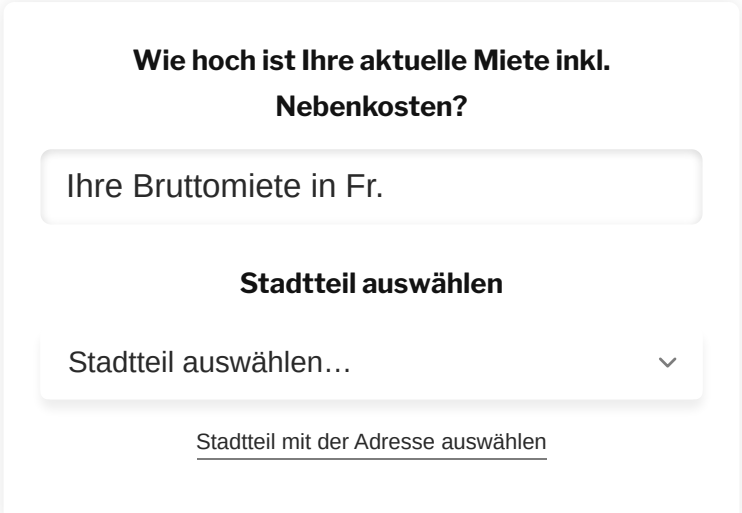
Geben Sie Ihre aktuelle Miete ein und sehen Sie, wie viel mehr oder weniger die Miete bei einem Wechsel innerhalb der Stadt kostet.




Malte Aeberli, **Sebastian Broschinski**
Publiziert: 07.10.2026, 06:00

Zürich ist eine Stadt der Mieterinnen und Mieter: Neun von zehn Wohnungen werden hier vermietet. Doch das Angebot ist ausgetrocknet, die Warteschlangen an Besichtigungen reichen zum Teil um den ganzen Block.

Gleichzeitig steigen die Mieten – aber nicht für alle gleich. Je länger man schon in seiner Wohnung lebt, desto tiefer ist aktuell die Miete. Oder anders: Wer eine neue Wohnung sucht, zahlt im Schnitt rund ein Drittel mehr. Das zeigt eine Auswertung dieser Redaktion der städtischen Mietpreiserhebung ↗ und den Angebotsmieten von Wüest Partner.
Wie sieht Ihr persönliches Zügelpreisschild aus? Geben Sie Ihre aktuelle Miete oder Ihren Stadtteil ein und schauen Sie, wo Sie damit im aktuellen Zürcher Wohnungsmarkt stehen.



Wohnungsgrösse auswählen

3 Zimmer

Ihre Eingaben werden nicht gespeichert. 1 und 4+ Zimmer-Wohnungen wurden in der Analyse nicht berücksichtigt.

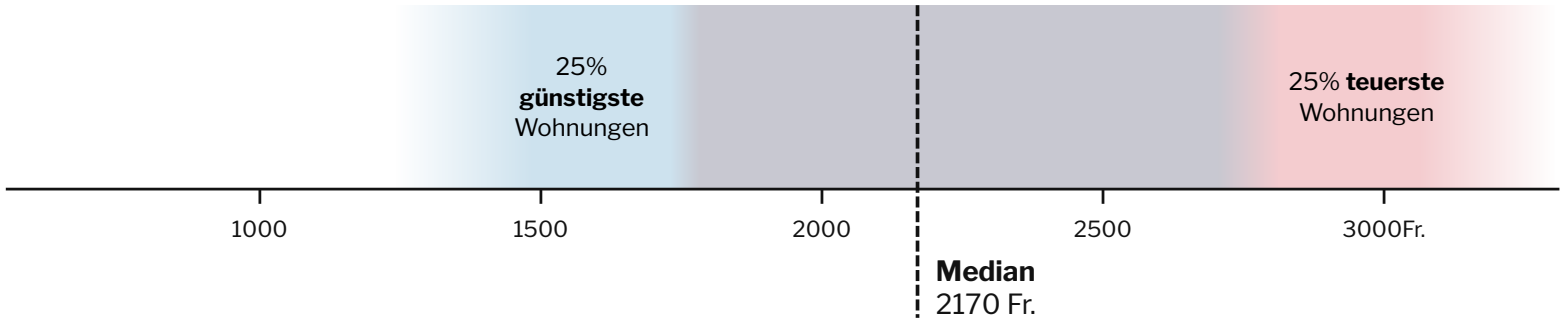
Die folgende Skala zeigt die Spannweite der Mieten in der Stadt oder Ihrem Quartier: Am unteren Ende liegen Langzeitverträge, am oberen Ende die Preise für neuere Verträge oder einen höheren Standard.

Gleichzeitig wird der Preisgraben in der Stadt sichtbar: In einer Genossenschafts- oder Stadtwohnung zahlt man stadtweit aktuell rund 40 Prozent weniger als im privaten Mietmarkt.

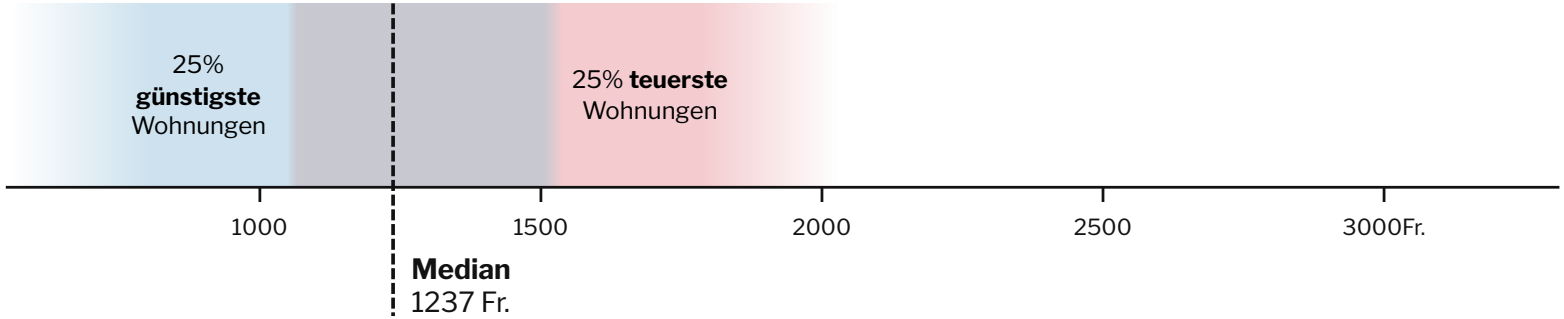
Miete von bestehenden Mietverträgen in Zürich

3-Zimmer-Wohnungen

Privater Wohnungsmarkt



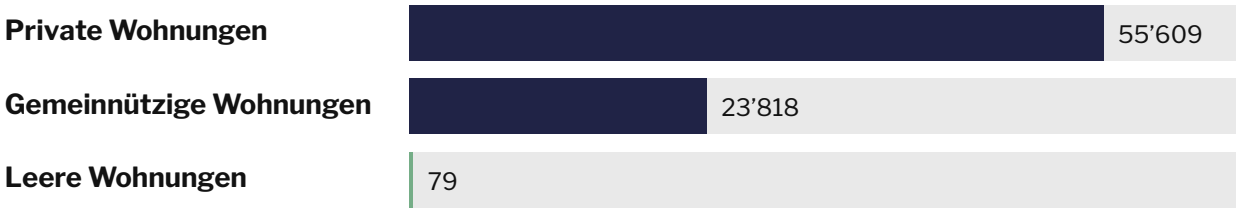
Gemeinnütziger Wohnungsmarkt



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Wüest Partner

Bei diesem Preisunterschied ist der Wunsch nachvollziehbar, vom privaten in den gemeinnützigen Markt zu wechseln. Doch wie realistisch ist das?

Anzahl der 3-Zimmer -Wohnungen in Zürich



Quelle: Stadt Zürich. Bestand: Dezember 2025; Leerstand: 1. Juni 2026 (mind. 3 Monate leer).

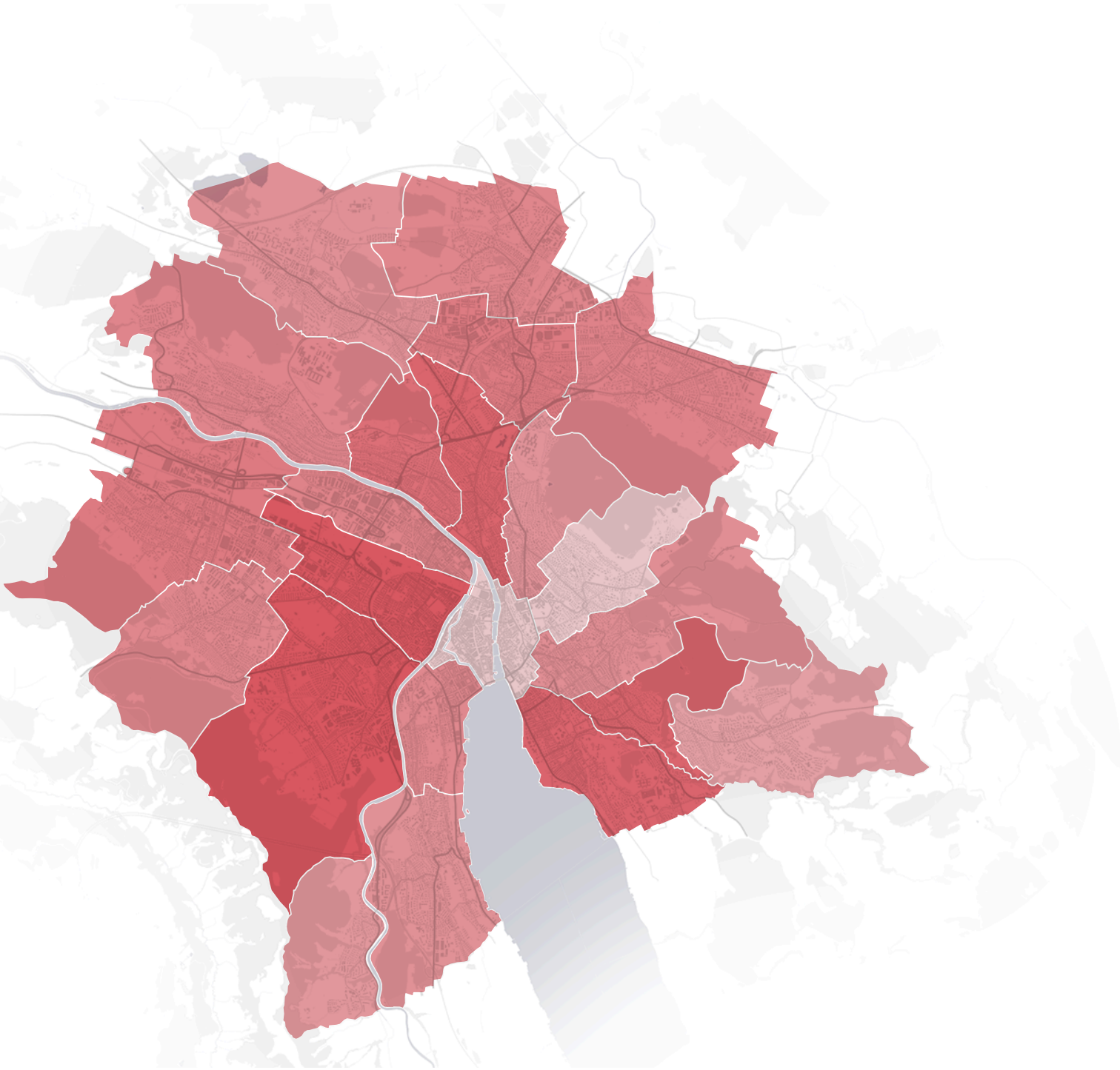
Fast drei Viertel der Zürcher Mietwohnungen gehören Privaten. Der begehrte Rest entfällt auf Genossenschaften und die Stadt. Dieser gemeinnützige Markt ist praktisch verschlossen: Wartelisten führen nur noch wenige Genossenschaften, städtische Wohnungen werden wegen zu hoher Nachfrage per Zufallsgenerator verlost.

Echte Leerstände gibt es stadtweit in beiden Märkten so gut wie keine. Günstiger Wohnraum geht oft unter der Hand im persönlichen Netzwerk weg. Was doch auf den Portalen landet, ist innert weniger Tage vermietet.
Die folgende Karte zeigt, wie viel teurer oder günstiger die Miete bei einem Umzug innerhalb von Zürich würde.

Wer innerhalb seines Quartiers umzieht, zahlt mehr

Differenz zwischen der mittleren, aktuell bezahlten Miete und den mittleren Mieten in Wohnungsinseraten pro Quartier

Günstiger		Teurer
-1500 Fr.	0	1500 Fr.



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Wüest Partner, swisstopo, Kanton Zürich

Die Karte zeigt vor allem eines: Wie viel ein Umzug kostet, hängt stark vom Stadtteil ab. Wer in der Altstadt (Kreis 1) oder in Fluntern wohnt, zahlt bereits heute relativ hohe Mieten. Die Miete wird hier nach dem Umzug im Schnitt «nur» rund 10 Prozent oder 300 Franken pro Monat teurer. Wer hier wohnt, bleibt auf einem hohen Mietniveau.

Ganz anders in Wiedikon (Kreis 3) oder Aussersihl (Kreis 4): Dort kostet eine 3-Zimmer-Wohnung neu im Schnitt 3200 bis 3400 Franken, fast 60 Prozent oder 1200 Franken mehr im Monat als in bestehenden Mietverhältnissen.

Natürlich sind Wohnungen in den Inseraten oft Neubauten oder sanierter Wohnraum mit höherem Standard und mehr Quadratmetern. Doch die Zahlen zeigen, dass es nicht nur am Ausbau liegt: Selbst pro Quadratmeter verlangt der Markt in Wiedikon im Schnitt mit 38.60 Franken rund ein Drittel mehr als im Bestand.

Ein Zimmer weniger, trotzdem mehr Miete

Sogar wer Wohnraum frei machen will – etwa weil die Kinder ausgezogen sind oder eine Trennung ansteht –, spart in Vierteln wie Wiedikon oder Aussersihl

nichts. Im Gegenteil: In Wiedikon kostet der Wechsel von einer bestehenden 4-Zimmer- in eine inserierte 3-Zimmer-Wohnung im Schnitt 525 Franken mehr. Wer sich von drei auf zwei Zimmer verkleinert, legt immer noch knapp 500 Franken drauf. Nur an wenigen teuren Lagen funktioniert Verkleinern aufgrund des ohnehin hohen Mietniveaus: In der Altstadt (Kreis 1) beispielsweise sinkt die Medianmiete um gut 400 Franken bei einem Zimmer weniger. In Oberstrass spart man immerhin etwas; in Fluntern vor allem beim Schritt von drei auf zwei Zimmer. Im Rest der Stadt legt man für die kleinere, neu inserierte Wohnung im Median aber oft drauf.

Verzicht auf Zimmer lohnt sich kaum

Durchschnitt des Aufpreises bei einem Wohnungswechsel pro Quartier.

Gleiche Wohnungsgrösse
Ein Zimmer weniger

Stadt-Median

+842 CHF

+186 CHF

Wiedikon
Kreis 3

+1'217 CHF

+494 CHF

Aussersihl
Kreis 4

+1'208 CHF

+462 CHF

Oerlikon

+925 CHF

+236 CHF

Seebach

+841 CHF

+209 CHF

Fluntern



Hinweis Durchschnitt der Preisdifferenz bei einem Wechsel von einer 4- in eine 3-Zimmer- und bei einem Wechsel von einer 3- in eine 2-Zimmer-Wohnung.

Grafik: mae; Quelle: Statistik Stadt Zürich, Wüest Partner, eigene Berechnungen

Ein freiwilliger Umzug ist unter diesen Umständen deshalb für viele Menschen wenig reizvoll: Immobilienexperten sprechen vom sogenannten Lock-in-Effekt: Man verharrt in der günstigen Wohnung, bis man zum Auszug gezwungen wird – weil ein Verbleib günstiger ist als ein Umzug in eine kleinere Wohnung.

Umziehen an den Stadtrand?

Bleibt der Wegzug aus dem Zentrum. In Affoltern, Seebach, Schwamendingen oder Leimbach ist das Niveau der bestehenden Mieten tiefer: Für drei Zimmer zahlt man da zurzeit 1750 bis 2000 Franken. Die Wohnungspreise in den Inseraten liegen aber auch da zwischen 2600 und 2850 Franken.

Wer heute in der Altstadt teuer wohnt, spart bei einem Wechsel an den Stadtrand 200 bis 400 Franken pro Monat. Wer dagegen aus einem alten Vertrag in

Wiedikon kommt (Median: 2060 Franken), zahlt in Schwamendingen oder Affoltern plötzlich deutlich mehr als bisher – trotz vermeintlich günstigerer Lage.

Entspannung brächte in der Theorie eine höhere Bautätigkeit. In Zürich wird denn auch so viel gebaut wie noch nie im letzten Jahrzehnt. Ende Juni waren etwa 9000 Wohnungen in Bau. Sie kommen allerdings erst in mehreren Jahren auf den Markt – meist zu höheren Preisen als jene Wohnungen, die vorher dort standen.
Für alle, die heute wegen Familienzuwachs, Eigenbedarf, Jobwechsel oder einer Leerkündigung eine neue Bleibe suchen, bleibt die Schere zwischen Altvertrag und Inserat die harte Realität – sofern man überhaupt eine Zusage erhält. Wer kein Glück oder Netzwerk hat, verlässt die Stadt Richtung Agglomeration oder zieht in den Aargau.

Wie wars?

Wie informativ war der Beitrag? ☆☆☆☆☆

Wie verständlich waren die Grafiken? ☆☆☆☆☆

Bewerten

Haben Sie Anmerkungen? Schreiben Sie uns:
interaktiv@tamedia.ch

Weitere visuelle Arbeiten finden Sie hier.

NEWSLETTER

Zürich heute
Erhalten Sie ausgewählte Neuigkeiten und Hintergründe aus Stadt und Region.
Weitere Newsletter

Einloggen

Malte Aeberli ist Redaktor im Interaktiv-Team des Tages-Anzeigers und berichtet schwerpunktmässig über den Kanton und die Stadt Zürich. Mehr Infos
Sebastian Broschinski ist seit 2018 Informationsgestalter und Storytelling Developer im Ressort Daten und Interaktiv. Er hat in Dessau an der Hochschule Anhalt und Zürich an der ZHdK studiert. Mehr Infos

Fehler gefunden? Jetzt melden.

50 Kommentare

Daten und Methodik

Datengrundlage: Vergleich von Bestandes- und Angebotsmieten in der Stadt Zürich. Bestandesmieten: Mietpreiserhebung (MPE) von Statistik Stadt Zürich, Stichtag 1. April 2026; Mediane der privaten Bruttomieten. Angebotsmieten: Wüest Partner, Inseratedaten Q2 2026 (Nettomieten). Für den Vergleich wurden 13 Prozent Nebenkostenaufschlag angenommen.

Wie die Stadt die Bestandesmieten schätzt. Die MPE ist keine Vollerhebung, sondern eine Stichprobe mit Schätzung. Zur Grundgesamtheit von rund 162’500 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen hat Statistik Stadt Zürich knapp 48’000 Mietpreise erhoben – also etwa drei von zehn Wohnungen. Details: Methodenbericht Mietpreiserhebung 2026 der Stadt Zürich.

Zimmerkategorien. Die Auswertung beschränkt sich auf 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, die rund 81 Prozent des Mietwohnungsbestandes abdecken (Stand Ende 2025). Einzimmer- sowie Wohnungen ab fünf Zimmern fehlen, weil in diesen Kategorien keine belastbaren Aussagen pro Stadtteil möglich wären.

Leerstand: Städtische Leerwohnungszählung (Stichtag 1. Juni 2026). Als leer gilt eine Wohnung, die unbewohnt ist und seit mindestens drei Monaten zur Miete angeboten oder verkauft wird.

Räumliche Ebene. 22 Stadtquartiere. Bei sechs Quartieren (Altstadt/Kreis 1, Wiedikon/Kreis 3, Aussersihl/Kreis 4, Industriequartier/Kreis 5, Riesbach/Kreis 8, Schwamendingen/Kreis 12) sind es Daten auf Kreisebene, weil ansonsten der Unsicherheitsbereich zu gross wäre.

Einschränkungen: Wir vergleichen immer Mediane, also die statistische Mitte, keine Einzelfälle. Wohnungen in den Inserate-Daten können neuer oder anders geschnitten sein. Die Angebotsmieten berücksichtigen das in der Zimmerkategorie, weil sie die Preise für typische Wohnungen zeigen. Der Vergleich der Quadratmeterpreise zwischen Bestand und Angebot zeigt, dass die Preisunterschiede nicht in den Wohnungsgrössen begründet sind.

Aus Artikel in Tagesanzeiger vom 7. 10. 2026
https://www.tagesanzeiger.ch/wohnungen-zuerich-so-viel-teurer-wird-ihre-miete-beim-umzug-814070116189