

Mietpreise für Wohnungen in Zürich

Vergleich der Mietpreise für die zur Vermietung angebotenen und die vermieteten Wohnungen 1980 und 1981

Einleitung

Die Mietpreise gehören zu den meistdiskutierten Wirtschaftszahlen in der Schweiz im allgemeinen und in Zürich im besonderen. Gemäss Volkszählung 1970 – die entsprechenden Ergebnisse aus der Volkszählung 1980 liegen noch nicht vor – waren in der Stadt Zürich nur 6,6 Prozent aller Wohnungen sog. Eigentümerwohnungen, d.h. Wohnungen, die sich im Eigentum der darin wohnenden Haushaltungen befanden. Diese Quote wird sich seitdem eher zurückgebildet haben. Nicht einmal die Zunahme der Zahl der Eigentumswohnungen konnte ihren Rückgang wesentlich aufhalten, geschweige denn zu ihrer Erhöhung beitragen, da nach einer Untersuchung des Statistischen Amtes der Stadt Zürich vom Sommer 1979¹ von den damals ermittelten Eigentumswohnungen im Eigentum von natürlichen Personen nur 43 Prozent von ihren Eigentümern bewohnt waren. Auch der Umstand, dass im Zeitraum 1971 bis 1980 auf Stadtgebiet nur 194 Einfamilienhäuser erstellt, 467 aber abgebrochen wurden, ist ein Hinweis darauf, dass die Zahl der Eigentümerwohnungen in der Stadt Zürich, und noch mehr ihr Anteil am gesamten Wohnungsbestand, gegenüber 1970 noch abgenommen hat. Die Zürcher sind somit nach wie vor in ihrer überwiegenden Mehrheit ein «Mietervolk», und die Wohnungsmieten und ihre Entwicklung sind somit für sie von eminenter Bedeutung. Daraus erklärt sich das grosse Interesse für statistische Angaben über die Mietpreise, vor allem in der Zeit, in der einer lebhaften Nachfrage nach Wohnungen steigende Mietpreise gegenüberstehen.

Die amtliche Statistik kann den Bedarf an mietpreisstatistischen Daten nur teilweise befriedigen, nämlich nur im Hinblick auf die Mietpreise für bereits vermietete Wohnungen. Zweimal im Jahr, jeweils im April und Oktober, werden in der Stadt Zürich für die Berechnung des Zürcher und des Landesindex der Konsumentenpreise rund 26 000 Mietpreisangaben für Ein- bis Fünfstückwohnungen erhoben. Aus diesen werden dann durchschnittliche Mietpreise gebildet, worauf ihre prozentuale Veränderung gegenüber der jeweiligen Vorerhebung und dem Mietindex-Basiszeitpunkt, Mai 1977, berechnet wird. Daraus ergibt sich der Index der Bedarfsgruppe Wohnungsmiete im Zürcher Index der Konsumentenpreise, der sog. Zürcher Mietindex.

Der Hauptzweck der amtlichen Mietpreiserhebungen ist zwar die erwähnte Ermittlung der prozentualen Veränderung des durchschnittlichen Mietpreisniveaus gegenüber der Vorerhebung, aber zur Orientierung der breiteren Öffentlichkeit publiziert das Statistische Amt nebst dem Mietindex auch die für dessen Berechnung verwendeten durchschnittlichen Mietpreise. Diese werden dabei nach der Zimmerzahl der

¹ Z. Lomecky, Eigentümerwohnungen in der Stadt Zürich, Zürcher Statistische Nachrichten 1/1979

Wohnungen, nach dem Baualter und auch nach den Eigentümergruppen ausgewiesen, wodurch ihre Homogenität und Aussagekraft wesentlich erhöht wird. Sie liegen auch in Gliederung nach 12 Stadtkreisen und 34 Stadtquartieren vor.

Bei der Interpretation der ausgewiesenen durchschnittlichen Mietpreise muss man sich immer dessen bewusst sein, dass es sich um Mietpreise für besetzte Wohnungen handelt, die im Erhebungszeitpunkt auf dem Wohnungsmarkt nur teilweise, d.h. im Falle eines bevorstehenden Mieterwechsels, auftreten. Es ist offensichtlich, dass sie sich von den Mietpreisen für die zur Vermietung angebotenen Wohnungen beträchtlich unterscheiden. Auch wenn die im Zeitpunkt der Mietpreiserhebung besetzten Wohnungen später einmal neu vermietet werden, werden in den meisten Fällen die für sie verlangten Mietpreise höher sein als die, welche der letzte Mieter bezahlt hat. Die Erfahrungen aus den Mietpreiserhebungen zeigen nämlich, dass nahezu jeder Mieterwechsel mit einem Mietpreisaufschlag verbunden ist. Beim Mieterwechsel werden nämlich meistens Renovationen oder den Wohnwert mehrende Investitionen vorgenommen, und auch die aus persönlichen Rücksichten auf langjährige Mieter mehr oder weniger eingefrorenen Mietpreise werden in den meisten Fällen beim Mieterwechsel heraufgesetzt. Als Information und Orientierungshilfe in bezug auf die Mietpreise für tatsächlich zur Vermietung angebotene Wohnungen sind somit die von der amtlichen Statistik erhobenen Mietpreisangaben nur bedingt geeignet.

Eine amtliche Statistik der Mietpreise für zur Vermietung angebotene Wohnungen wäre sehr schwierig durchzuführen, vor allem weil die entsprechende Grundgesamtheit unbekannt ist, was auch eine aussagekräftige Stichprobenerhebung erschweren würde. Die früheren Vorschriften über die Meldung der zur Vermietung verfügbaren Wohnungen, beruhend auf dem kantonalen Gesetz vom 5. März 1961 über den Wohnungsnachweis und die Vermittlung von Wohn- und Geschäftsräumen, konnten nicht durchgesetzt werden, so dass sie durch das in der Volksabstimmung vom 30. November 1980 angenommene kantonale Gesetz über die Vermittlung von Wohn- und Geschäftsräumen aufgehoben wurden. Freiwillige Meldungen von zur Vermietung freistehenden Wohnungen, wie dies die Erhebungen über den Bestand an leerstehenden Wohnungen zeigen, wären allzu fragmentarisch, als dass sie die Basis für eine aussagekräftige Mietpreisstatistik bilden könnten.

Da aber das Bedürfnis nach Mietpreisangaben für zur Vermietung angebotene Wohnungen unbestritten ist, hat sich das Statistische Amt der Stadt Zürich entschieden, im August 1980 und 1981 die in den Zeitungen Tagblatt der Stadt Zürich, Tages-Anzeiger und Neue Zürcher Zeitung erschienenen Inserate für Vermietung von Wohnungen im Hinblick auf die darin aufgeführten Mietpreisangaben auszuwerten. Eine analoge Erhebung, allerdings auf einer schmaleren Basis, hat schon früher die Redaktion der Zeitung Tages-Anzeiger vorgenommen.¹

Da jede Wohnung schon bezüglich der Lage, Ausstattung, des Alters u. dgl. einen Einzelfall darstellt, war man bemüht, für die Auswertung eine zumindest im Hinblick auf die Haus- und Wohnungseigentümer homogene Erhebungsgesamtheit zu bilden, indem bei der Auswertung

¹ Tages-Anzeiger, 29. Juli 1980

nur Inserate für Wohnungen im Privateigentum, sei es von natürlichen oder juristischen Personen des privaten Rechts, erfasst wurden. Unberücksichtigt blieben alle Inserate für genossenschaftliche Wohnungen, städtische Wohnungen, Wohnungen im Eigentum von Kirchgemeinden usw. Um eine nach Möglichkeit unverfälschte Vorstellung vom «wirklichen» Marktzins zu bekommen, wurden zudem aus der Auswertung alle Vermietungsinserate ausgeschlossen, in denen die Vermietung von einer bestimmten Bedingung abhängig gemacht wurde (Staatsangehörigkeit, Zivilstand, Geschlecht, Alter, Bereitschaft zur Übernahme einer Stelle oder Tätigkeit u. dgl.). Auch Inserate, aus denen der Stadtkreis nicht eruierbar war, wurden nicht berücksichtigt. Die Auswertung beschränkte sich auch nur auf Wohnungen mit einem bis fünf Zimmern, wobei die Küche und die sog. halben Zimmer, wie dies in der Schweizer Bau- und Wohnungsstatistik üblich ist, nicht berücksichtigt wurden. Insgesamt wurden im August 1980 Inserate für Vermietung von 1485 und im August 1981 von 1584 Wohnungen erfasst, wobei Mehrfacherfassungen nach Möglichkeit vermieden wurden. Ihre Gliederung nach der Zimmerzahl ist aus der Texttabelle 1 ersichtlich. Diese enthält auch Angaben über die bei der regulären Mietpreiserhebung erfassten Wohnungen im Privateigentum, deren Mietpreise in den nachfolgenden Abschnitten mit den Ergebnissen der Inseratenauswertung verglichen werden.

1. Erfasste Wohnungen im Privateigentum nach Zimmerzahl¹ 1980 und 1981

Erhebungsart	Wohnungen nach der Zimmerzahl					im ganzen
	1	2	3	4	5	
	1980 – Grundzahlen					
Inserate ²	293	382	447	309	54	1 485
Mietpreiserhebung ³	1 745	4 464	7 506	3 006	530	17 251
	1980 – Prozentverteilung					
Inserate ²	19,8	25,7	30,1	20,8	3,6	100,0
Mietpreiserhebung ³	10,1	25,9	43,5	17,4	3,1	100,0
	1981 – Grundzahlen					
Inserate ²	295	309	480	374	126	1 584
Mietpreiserhebung ³	1 761	4 510	7 552	3 025	541	17 389
	1981 – Prozentverteilung					
Inserate ²	18,6	19,5	30,3	23,6	8,0	100,0
Mietpreiserhebung ³	10,1	26,0	43,4	17,4	3,1	100,0

¹ Halbe Zimmer werden nicht berücksichtigt ² Im August 1980 bzw. 1981 erschienene Inserate für Vermietung in den Zeitungen Tagblatt der Stadt Zürich, Tages-Anzeiger und Neue Zürcher Zeitung ³ Mietpreiserhebung des Statistischen Amtes vom Oktober 1980 bzw. 1981

Bei den erfassten Mietpreisen handelt es sich meistens um Mietpreise ohne allfällige Nebenkosten; es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einigen Fällen die Nebenkosten im Mietpreis inbegriffen sind. Entsprechend der knappen Formulierung der Inserate war es unmöglich, qualitative Merkmale der Wohnungen zu berücksichtigen.

Die Inserate für Dreizimmerwohnungen wurden zusätzlich in Gliederung nach den zwölf Stadtkreisen ausgewertet, was gewisse Rückschlüsse auf den Zusammenhang zwischen dem Mietpreis und der

Lagequalität ermöglicht, wobei es klar ist, dass es auch in einem lage-mässig benachteiligten Stadtkreis genau so schöne «Mikrowohnlagen» gibt wie in einem lagemässig bevorzugten, und umgekehrt. Eine Gliederung nach den 34 Stadtquartieren wäre an sich auch möglich gewesen, doch wären die Teilgruppenbesetzungen für die Berechnung von Durchschnittswerten unter Umständen zu klein geworden. Die Erfassung der Inserate und ihre zahlenmässige Auswertung besorgte die Mitarbeiterin des Statistischen Amtes Liliane Waldner.

Mietpreise nach der Zimmerzahl

Die wichtigsten Ergebnisse der in der Einleitung beschriebenen Auswertung der Inserate für Wohnungsvermietung im Vergleich mit den Resultaten der zeitlich vergleichbaren regelmässigen halbjährlichen Mietpreisstatistik des Statistischen Amtes für die im Erhebungszeitpunkt vermieteten Wohnungen sind in Texttabelle 2 nach der Zimmerzahl der Wohnungen zusammengestellt. Es sei hier nochmals darauf hingewiesen, dass weder durch die Inseratenauswertung noch durch die amtliche Mietpreisstatistik allfällige, für die Mietpreishöhe ebenfalls ausschlaggebende qualitative Merkmale, z. B. die Lage, Ausstattung u. dgl. der Wohnungen, aus begrifflichen und technischen Gründen erfasst werden konnten.

Die in der Texttabelle 2 ausgewiesenen niedrigsten und höchsten Preise sind als Zufallswerte zu betrachten. Ihr Nachweis hat einzig einen illustrativen Wert, indem er z. B. zeigt, dass im August 1981 eine Dreizimmerwohnung sowohl für 180 als auch für 3 200 Franken im Monat zur Vermietung angeboten wurde. Es erübrigt sich sicher, hier auf die Unterschiede in der Lage und der Qualität der Wohnungen hinzuweisen, die in ihrem Mietpreis notwendigerweise zum Ausdruck kommen. So handelt es sich bei der zu einem Monatsszins von 180 Franken angebotenen Dreizimmerwohnung um eine Altwohnung ohne Bad und mit Holzofen. Noch tiefer als die niedrigsten Preise für die zur Vermietung angebotenen Wohnungen liegen die Mietpreise für die bereits vermieteten Wohnungen: Auch hier handelt es sich selbstverständlich um Wohnungen in Altbauten mit rudimentärer Ausstattung. Der überhaupt höchste durch die Inseratenauswertung ermittelte monatliche Mietpreis betrug im August 1981 3 600 Franken, und zwar für eine Vierzimmerwohnung, im August 1980 3 950 Franken für eine Fünfzimmerwohnung. Der Vergleich der höchsten Preise bestätigt die bekannte Tatsache, dass die Zimmerzahl zwar ein wichtiger, aber nicht der einzige Einflussfaktor der Mietpreishöhe ist. So lag im August 1980 der höchste Monatsmietpreis für eine Dreizimmerwohnung mit 3 500 Franken beträchtlich höher als der von 2 980 Franken für eine Vierzimmerwohnung, im August 1981 überstieg der höchste Mietpreis einer Vierzimmerwohnung mit 3 600 Franken monatlich deutlich den für eine Fünfzimmerwohnung, der sich auf 3 455 Franken im Monat belief.

Wesentlich aussagekräftiger als die höchsten und niedrigsten Preise sind die Durchschnittspreise, in denen sich die Extreme nach oben und nach unten ausgleichen. Bei den Durchschnittspreisen kommt auch die

2. Monatliche Mietpreise¹ für Wohnungen im Privateigentum nach der Zimmerzahl 1980 und 1981²

	Wohnungen nach der Zimmerzahl				
	1	2	3	4	5
1980 – Kennziffern					
Inserate					
Höchster Preis, Fr.	950	1 900	3 500	2 980	3 950
Niedrigster Preis, Fr.	290	290	233	490	700
Medianpreis ³ , Fr.	523	804	1 051	1 316	1 820
Mittlerer Preis ⁴ , Fr.	542	837	1 083	1 359	1 848
Variationskoeffizient ⁵ , Prozente	25,1	25,7	32,3	24,1	32,3
Mietpreiserhebung					
Höchster Preis, Fr.	900	1 250	2 900	2 489	2 800
Niedrigster Preis, Fr.	61	99	116	145	139
Medianpreis ³ , Fr.	387	420	464	579	812
Mittlerer Preis ⁴ , Fr.	401	444	499	635	879
Variationskoeffizient ⁵ , Prozente	25,1	34,4	38,4	41,7	44,8
Inserate					
Mittlerer Preis, wenn mittlerer Preis der Mietpreiserhebung = 100, Punkte	135	189	217	214	210
1981 – Kennziffern					
Inserate					
Höchster Preis, Fr.	1 670	2 100	3 200	3 600	3 455
Niedrigster Preis, Fr.	330	407	180	356	700
Medianpreis ³ , Fr.	633	944	1 307	1 617	1 849
Mittlerer Preis ⁴ , Fr.	670	1 001	1 302	1 658	1 971
Variationskoeffizient ⁵ , Prozente	30,8	29,1	30,2	26,1	28,3
Mietpreiserhebung					
Höchster Preis, Fr.	966	1 805	2 900	3 500	2 900
Niedrigster Preis, Fr.	65	109	130	145	149
Medianpreis ³ , Fr.	435	466	521	646	924
Mittlerer Preis ⁴ , Fr.	447	499	561	712	991
Variationskoeffizient ⁵ , Prozente	26,4	35,7	39,0	42,7	43,3
Inserate					
Mittlerer Preis, wenn mittlerer Preis der Mietpreiserhebung = 100, Punkte	150	201	232	233	199
1981 – Index (1980 = 100)					
Inserate,					
mittlerer Preis, Punkte	124	120	120	122	107
Mietpreiserhebung,					
mittlerer Preis, Punkte	111	112	112	112	113

¹ Grundsätzlich ohne Nebenkosten ² Halbe Zimmer werden nicht berücksichtigt. ³ Ein Mietpreis, durch den alle Mietpreisangaben in zwei Hälften geteilt werden, wobei die eine Hälfte nur höhere, die andere nur tiefere Mietpreisangaben als der Medianmietpreis umfasst. ⁴ Arithmetisches Mittel ⁵ Ein Streuungsmass, berechnet als Verhältnis der Standardabweichung s_x und des arithmetischen Mittels \bar{x} nach der Formel $V = 100 \cdot s_x / \bar{x}$; der Variationskoeffizient ist umso kleiner, je enger sich die Einzelwerte um das arithmetische Mittel gruppieren.

Zimmerzahl als Mietpreisbestimmungsfaktor deutlicher zum Ausdruck, indem sowohl nach den Ergebnissen der Inseratenauswertung wie auch der Mietpreiserhebung mit einer grösseren Zimmerzahl immer auch ein höherer Mietpreis verbunden ist. Auch in den Durchschnittspreisen kommt der Unterschied zwischen den Mietpreisen für die bereits vermieteten und die zur Vermietung angebotenen Wohnungen anschaulich zum Ausdruck. Mit Ausnahme der Einzimmerwohnungen waren sowohl 1980 als auch 1981 die durchschnittlichen monatlichen Mietpreise für die zur Vermietung angebotenen Wohnungen grosso modo doppelt so hoch wie die für die bereits vermieteten. Bei den Einzimmerwohnungen war der Abstand mit 35 Prozent im Jahre 1980 und 50 Prozent im Jahre 1981 merklich kleiner. Wenn also im Herbst 1981 jemand eine Dreizimmerwohnung in Zürich suchte, musste er mit einem durchschnittlichen monatlichen Mietpreis von rund 1300 Franken rechnen, während ein in Zürich bereits wohnender Mieter für eine Dreizimmerwohnung monatlich eine Miete von nur rund 560 Franken entrichten musste. Dieser Preisvergleich gilt – wie bereits erwähnt – nur für Wohnungen im Privateigentum ohne jegliche öffentliche Subvention. Gemäss Mietpreiserhebung vom Oktober 1981 hatten die Mieter einer genossenschaftlichen Dreizimmerwohnung eine durchschnittliche Monatsmiete von nur 392 Franken und die Mieter einer städtischen Wohnung eine solche von 375 Franken zu bezahlen. Die Mieter dieser Wohnungen mussten allerdings meistens bestimmte Bedingungen hinsichtlich ihres Einkommens, Vermögens, der Kinderzahl oder des Alters erfüllen. Im Lichte dieser letzteren Zahlen wird auch begreiflich, dass gemäss Haushaltsrechnungen einer Gesamtheit von 114 Arbeitnehmerhaushaltungen in der Agglomeration Zürich auf die Wohnungsmiete im Jahre 1980 im Durchschnitt lediglich 11,8 Prozent aller Haushaltsausgaben entfielen.¹ Diese Angaben können allerdings keine statistische Repräsentativität beanspruchen, da sie von Haushaltungen stammen, die nicht nach den Regeln einer Zufallsauswahl ausgewählt wurden.

In der Texttabelle 2 sind nebst Durchschnittspreisen auch Medianpreise ausgewiesen, d. h. Preise, über und unter denen jeweils die Hälfte aller erhobenen Preisangaben liegt. Der Medianpreis von 1307 Franken im Monat für eine Dreizimmerwohnung im August 1981 besagt somit, dass für 50 Prozent der zur Vermietung angebotenen Dreizimmerwohnungen ein monatlicher Mietpreis höher als 1307 Franken und für ebenfalls 50 Prozent ein niedrigerer als 1307 Franken verlangt wurde. Die Unterschiede zwischen den meisten ausgewiesenen Durchschnitts- und Medianpreisen sind eher klein, was darauf hinweist, dass in der Erhebung die hohen und die niedrigen Preise relativ gleichmässig vertreten waren, oder mit anderen Worten, dass sich die Streuung der einzelnen Mietpreise um den mittleren Preis in eher engen Grenzen hielt. Dies gilt vor allem für die zur Vermietung angebotenen Wohnungen, was auch an dem niedrigeren Variationskoeffizienten dieser Mietpreise als der Mietpreise für bereits vermietete Wohnungen abzulesen ist. Es ist naheliegend, dass im aktuellen Angebot die Marktlage für einen gewissen Preisausgleich sorgt, während sich bei den bereits vermieteten Wohnungen das unterschiedliche Mietpreisniveau und die Marktlage aus der

¹ Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 1980, S. 305

Zeit ihrer letzten Vermietung immer noch auf ihre gegenwärtigen Mietpreise auswirken.

Ein anschauliches Bild über die Preislage auf dem Wohnungsmarkt vermitteln auch die Angaben über die häufigsten Mietpreise, die in Textta-
belle 3 ausgewiesen sind.

3. Häufigste monatliche Mietpreise für Wohnungen im Privateigentum 1980 und 1981¹

Kennziffern	1980		1981	
	Inserate	Mietpreis- erhebung	Inserate	Mietpreis- erhebung
Einzimmerwohnungen				
Mietpreisstufe, Franken	400-499	300-399	500-599	400-499
Prozente ²	31,7	41,9	23,7	33,6
Zweizimmerwohnungen				
Mietpreisstufe, Franken	700-799	300-399	800-899	400-499
Prozente ²	30,1	30,4	22,7	29,3
Dreizimmerwohnungen				
Mietpreisstufe, Franken	1 100-1 199	400-499	1 300-1 399	400-499
Prozente ²	18,6	28,6	15,2	24,4
Vierzimmerwohnungen				
Mietpreisstufe, Franken	1 300-1 399	500-599	1 500-1 599	500-599
Prozente ²	17,8	20,8	15,5	18,7
Fünfwzimmerwohnungen				
Mietpreisstufe, Franken	1 800-1 899	500-599	2 000 u. m.	600-699
Prozente ²	27,8	13,2	37,3	10,7

¹ Siehe Fussnoten zu Texttabellen 1 und 2

² Anteil am Total aller erfassten Wohnungen der jeweiligen Wohnungsgrösse

Ein Blick auf die Textta-
belle 3 bestätigt die schon früher gemachte Fest-
stellung, dass besonders die durch die Inseratenauswertung erfassten
Mietpreise eine relativ gleichmässige Streuung aufweisen, da im
August 1981 nur bei den Fünfwzimmerwohnungen eine beträchtliche Kon-
zentration der Angaben in der häufigsten Mietpreisklasse vorliegt. Auf
eine symmetrische Streuung und somit eine gute Aussagekraft der
Ergebnisse für die Dreizimmerwohnungen lässt sich auch aus dem
Umstand schliessen, dass in der häufigsten Mietpreisklasse bzw. in
ihrer Nachbarklasse sowohl der mittlere als auch der Medianpreis lie-
gen. Aus dem Vergleich der Ergebnisse 1980 und 1981 ist auch der konti-
nuierliche Mietpreisanstieg ersichtlich. Wurden z. B. im August 1980 mit
einem Anteil von rund 19 Prozent am Gesamtangebot die meisten Drei-
zimmerwohnungen zu einem Monatsmietpreis zwischen 1100 bis
1199 Franken angeboten, war das Angebot im August 1981 mit einem
Anteil von rund 15 Prozent in der Mietpreisklasse 1300 bis 1399 Franken
am grössten.

Deutlich treten auch hier die Unterschiede zwischen den Mietpreisen
für die angebotenen und die bereits vermieteten Wohnungen zutage.
Aus der Inseratenauswertung 1981 ergab sich z. B. für die Dreizimmer-
wohnungen als die häufigste die Mietpreisklasse - wie erwähnt - von
1300 bis 1399 Franken monatlich, aus der Mietpreiserhebung dagegen
eine solche von nur 400 bis 499 Franken im Monat.

Eine besonders anschauliche Vorstellung über die Verteilung der Mietpreise nach ihrer Höhe vermittelt auch die in Anhangtabelle 3 enthaltene Kumulation der Anteile der einzelnen Mietpreisklassen von 100 Franken. Demnach konnte man für einen Monatsmietpreis unter 1200 Franken im August 1981 rund 97 Prozent aller angebotenen Wohnungen mit einem Zimmer, 79 Prozent aller angebotenen Zweizimmerwohnungen, rund 34 Prozent der inserierten Dreizimmerwohnungen sowie 11 bzw. 4 Prozent der zur Vermietung ausgeschriebenen Vier- und Fünzimmerwohnungen mieten. Für den gleichen Mietpreis konnten dagegen im Oktober 1981 alle Mieter der Einzimmerwohnungen, 99,7 Prozent der Mieter der Zweizimmerwohnungen, 98 Prozent der Mieter der Dreizimmerwohnungen, rund 93 Prozent der Mieter von Vierzimmerwohnungen und 74 Prozent aller Mieter der Fünzimmerwohnungen im privaten Eigentum wohnen.

Mietpreise nach Stadtkreisen

Ein wesentlicher Einflussfaktor der Mietpreishöhe ist die Wohnlage, die sich auf die Mietpreise von Wohnungen entweder direkt oder indirekt über den Grundstückspreis auswirkt. Für eine weitgehend gleich ausgestattete Wohnung variiert der Mietpreis je nachdem, ob sie sich an einer begehrten oder weniger geschätzten Wohnlage befindet. Die Wohnlagequalität ist durch die verschiedensten Eigenschaften bedingt, die entweder naturgegeben sind oder von der Art der Nutzung und Besiedlung abhängen. Auch entwicklungspolitische und stadtplanerische Massnahmen wirken sich auf die Qualität der jeweiligen Wohnlage und auf die Höhe der Mietpreise für die an dieser Wohnlage befindlichen Wohnungen aus. Die Qualität der Wohnlage lässt sich äusserst schwierig objektiv definieren, so dass auf sie als Wohnungsmerkmal bei der Mietpreiserhebung verzichtet werden muss. In den Inseraten für die Vermietung von Wohnungen wird sie naturgemäss sowieso nur selten sachlich beschrieben, so dass auch in diesem Falle eine entsprechende Auswertung nicht zu verantworten wäre. Für den Stadtkenner ergibt sich allerdings als Ersatz eine Mietpreisbewertung nach Stadtkreisen, wie sie in Texttabelle 4 wiedergegeben ist. Dabei muss man sich allerdings dessen bewusst sein, dass auch in den als Wohnlage grundsätzlich begehrten Stadtkreisen minderwertige Wohnlagen vorkommen, und in den als Wohnlage generell weniger geschätzten Stadtkreisen optimale Wohnlagen zu finden sind. Wegen Übersichtlichkeit werden nach Stadtkreisen in der Texttabelle 4 nur Mietpreise für Dreizimmerwohnungen ausgewiesen, die mit einem Anteil von gut 40 Prozent am gesamten Wohnungsbestand nach wie vor den häufigsten Wohnungstyp in der Stadt Zürich darstellen. Es wurde schon in der Einleitung darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse der regelmässigen halbjährlichen Mietpreiserhebungen für alle Wohnungsgrössen, alle Eigentümergruppen und ausgewählte Baualtergruppen nicht nur nach den zwölf Stadtkreisen, sondern auch nach 34 Stadtquartieren vorliegen.

4. Monatliche Mietpreise für Dreizimmerwohnungen im Privateigentum nach Stadtkreisen 1980 und 1981¹

Stadtkreise, Jahr	Mietpreise, Franken Inserate			Mietpreiserhebung		
	niedrigster	höchster	mittlerer	niedrigster	höchster	mittlerer
Kreis 1						
1980	650.-	3 500.-	2 093.-	116.-	1 550.-	511.-
1981	1 000.-	3 200.-	1 983.-	195.-	1 735.-	566.-
Kreis 2						
1980	579.-	2 147.-	1 108.-	190.-	1 800.-	557.-
1981	695.-	2 350.-	1 345.-	225.-	1 800.-	635.-
Kreis 3						
1980	350.-	1 980.-	946.-	154.-	1 460.-	465.-
1981	712.-	2 140.-	1 238.-	165.-	1 616.-	522.-
Kreis 4						
1980	450.-	2 050.-	995.-	162.-	1 200.-	417.-
1981	315.-	2 200.-	1 139.-	162.-	1 415.-	481.-
Kreis 5						
1980	485.-	1 780.-	1 198.-	160.-	1 636.-	414.-
1981	950.-	2 015.-	1 250.-	165.-	1 685.-	465.-
Kreis 6						
1980	280.-	1 900.-	1 076.-	160.-	1 485.-	490.-
1981	690.-	1 850.-	1 380.-	160.-	1 550.-	547.-
Kreis 7						
1980	680.-	2 500.-	1 207.-	170.-	1 850.-	555.-
1981	530.-	2 575.-	1 438.-	185.-	1 850.-	628.-
Kreis 8						
1980	600.-	1 400.-	1 089.-	130.-	2 900.-	503.-
1981	600.-	1 800.-	1 536.-	130.-	2 900.-	575.-
Kreis 9						
1980	460.-	1 120.-	898.-	170.-	1 280.-	517.-
1981	350.-	2 080.-	1 194.-	150.-	1 450.-	580.-
Kreis 10						
1980	500.-	2 250.-	1 014.-	139.-	1 720.-	526.-
1981	180.-	2 400.-	1 306.-	162.-	1 892.-	589.-
Kreis 11						
1980	392.-	1 736.-	1 002.-	131.-	1 647.-	504.-
1981	360.-	1 736.-	1 135.-	131.-	1 954.-	555.-
Kreis 12						
1980	233.-	1 405.-	1 242.-	220.-	990.-	468.-
1981	670.-	1 611.-	1 355.-	240.-	1 059.-	524.-
Ganze Stadt						
1980	233.-	3 500.-	1 074.- ²	116.-	2 900.-	497.- ²
1981	180.-	3 200.-	1 295.- ²	130.-	2 900.-	559.- ²

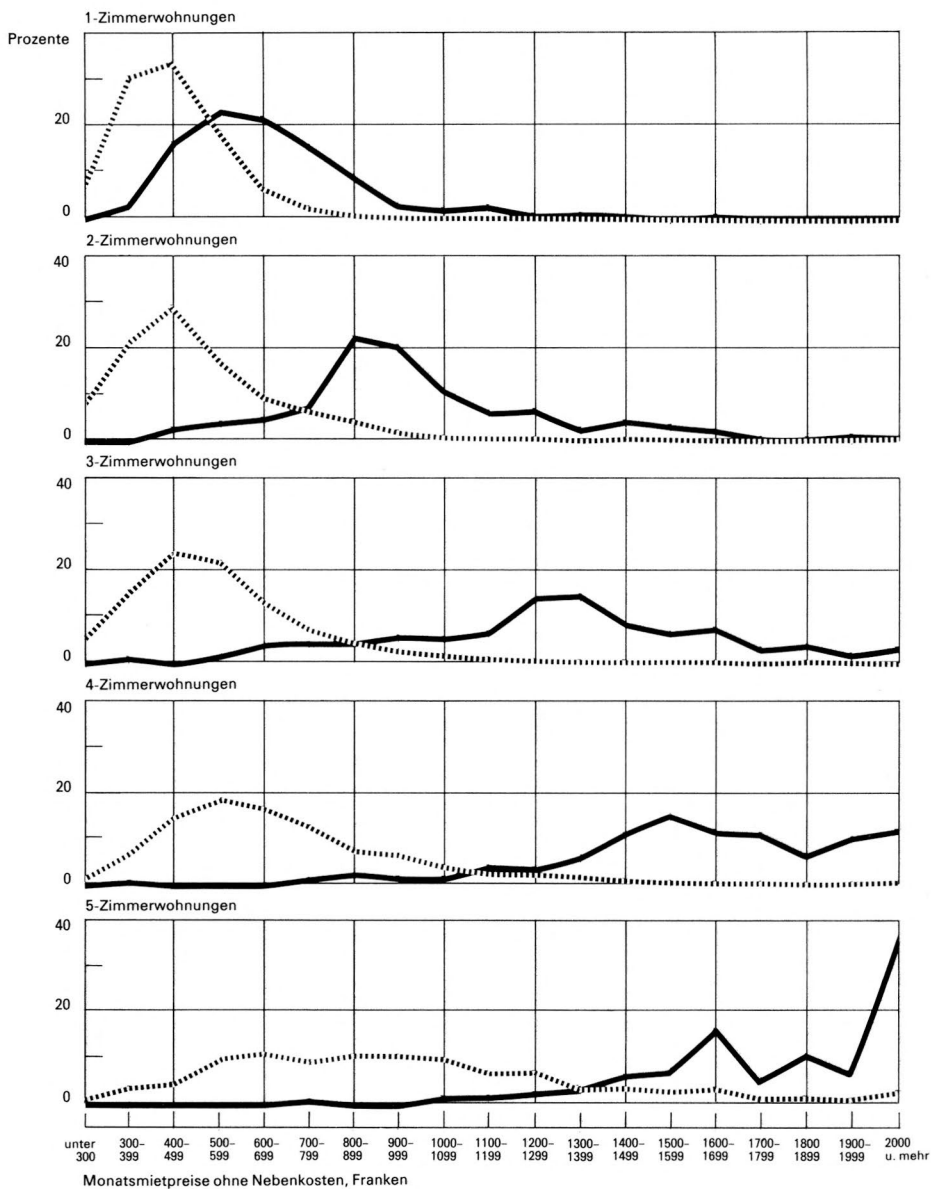
¹ Siehe Fussnoten zu Texttabellen 1 und 2 ² Diese Durchschnittswerte weichen leicht von denjenigen der in Texttabelle 2 ausgewiesenen ab, weil sie in der Tabelle 4 aus Einzelwerten, in der Tabelle 2 aus gruppierten Werten berechnet wurden.

Sowohl im August 1980 als auch 1981 ergab sich aus der Inseratenauswertung der höchste durchschnittliche Mietpreis für die zur Vermietung angebotenen Dreizimmerwohnungen im Stadtkreis 1, zu dem das Stadtzentrum und die Altstadt gehören. Er belief sich monatlich auf rund 2000 Franken im August 1981 und rund 2100 Franken im gleichen Monat 1980. In dieser Mietpreishöhe kommt vor allem die bekannte Tendenz zum Ausdruck, in der Altstadt und im Stadtzentrum bisher bescheidene Wohnungen zu Luxuswohnungen aus- bzw. umzubauen. Aus den Mietpreiserhebungen im Oktober 1980 und 1981 resultierten für die im Stadtkreis 1 liegenden Dreizimmerwohnungen mit 511 bzw. 566 Franken wesentlich niedrigere Monatsmietpreise. Im Stadtkreis 1 kann man offensichtlich zu einem relativ günstigen Mietpreis wohnen, aber, vorausgesetzt dass man bei der Wohnungssuche auf den Inseratenweg angewiesen ist, nur zu einem hohen dort eine Wohnung neu beziehen. In dem Unterschied zwischen den hohen Mietpreisen für die zur Vermietung ausgeschriebenen und die bereits vermieteten Wohnungen im Stadtkreis 1 tritt auch die allmähliche soziale Umschichtung der Bevölkerung dieses Stadtkreises zutage, auf die bereits von verschiedenen Seiten her hingewiesen wurde. Sowohl im August 1980 als auch 1981 ergab sich aus der Inseratenauswertung für den Stadtkreis 1 auch jeweils mit 3500 bzw. 3200 Franken der höchste für eine Dreizimmerwohnung verlangte Monatsmietpreis.

Durch die amtlichen halbjährlichen Mietpreiserhebungen wurde der höchste durchschnittliche Monatsmietpreis für eine Dreizimmerwohnung sowohl im Oktober 1980 als auch 1981 im Stadtkreis 2 ermittelt, und zwar im Betrag von 557 bzw. 635 Franken im Monat. Die günstigste im August 1980 zur Vermietung inserierte Dreizimmerwohnung war zu einem Monatsmietpreis von 233 Franken im Stadtkreis 12 und im August 1981 zu einem Mietpreis von 180 Franken monatlich im Stadtkreis 10 zu haben. Aus den amtlichen Preiserhebungen im Oktober 1980 bzw. 1981 ergaben sich die niedrigsten Monatsmietpreise für besetzte Dreizimmerwohnungen von 116 Franken im Stadtkreis 1 und von 130 Franken im Stadtkreis 8.

Die höchsten und die niedrigsten Mietpreise sind allerdings reine Zufallsgrößen, die vom jeweiligen Standort der Wohnung weitgehend unabhängig sind, weil die Gebiete der einzelnen Stadtkreise gross genug sind, um Wohnungen aller Preiskategorien aufzuweisen. Bei Beurteilung der Mietpreishöhe nach Stadtquartieren muss man sich auch dessen bewusst sein, dass diese nicht nur von der Lagequalität, sondern auch von der Um- und Neubautätigkeit im jeweiligen Stadtkreis abhängt. In den Stadtkreisen, in denen ein intensiver Umbau oder Neubau von Wohnungen erfolgte, sind die durchschnittlichen Mietpreise notgedrungen höher als in den Stadtkreisen mit nur begrenzter Bautätigkeit, weil für die umgebauten und neuerstellten Wohnungen ausnahmslos höhere Mietpreise verlangt und bezahlt werden als für die ohne bauliche Veränderung bestehenden.

Häufigkeitsverteilung der Monatsmietpreise für Wohnungen im Privateigentum 1981 nach Mietpreisklassen



Auswertung der im August in den Zeitungen Tagblatt der Stadt Zürich, Tages-Anzeiger und Neue Zürcher Zeitung erschienenen Vermietungsinserate
 Mietpreiserhebung des Statistischen Amtes im Oktober

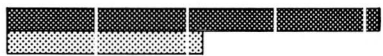
Durchschnittliche Monatsmietpreise für Wohnungen im Privateigentum nach der Zimmerzahl 1980 und 1981

1980

1-Zimmerwohnungen



2-Zimmerwohnungen



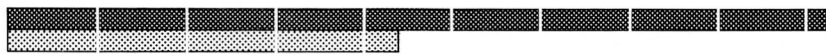
3-Zimmerwohnungen



4-Zimmerwohnungen



5-Zimmerwohnungen



1981

1-Zimmerwohnungen



2-Zimmerwohnungen



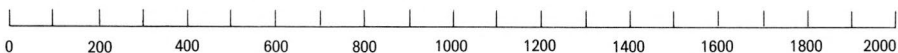
3-Zimmerwohnungen



4-Zimmerwohnungen



5-Zimmerwohnungen



Monatsmietpreise ohne Nebenkosten, Franken

 Auswertung der im August in den Zeitungen Tagblatt der Stadt Zürich, Tages-Anzeiger und Neue Zürcher Zeitung erschienenen Vermietungsinserate
 Mietpreiserhebung des Statistischen Amtes im Oktober

Schlussbemerkungen

Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass die Mietpreise für durch Zeitungsinserate zur Vermietung angebotene Wohnungen beträchtlich höher sind als die Mietpreise, welche für die bereits vermieteten Wohnungen der gleichen Zimmerzahl bezahlt werden. Dies bedeutet allerdings nicht, dass jeder, der nach Zürich zuziehen oder in Zürich umziehen will, die durch die Inseratenauswertung ermittelten Mietpreise bezahlen muss.

Zahlreiche neuerstellte und vor allem freigewordene Wohnungen werden nicht auf dem Wege über Zeitungsinserate, sondern aufgrund von Wartelisten und persönlichen Empfehlungen oder Beziehungen besetzt. Es bestehen begründete Annahmen, dass dies vor allem für Wohnungen mit günstigem Mietpreis gilt. Für verschiedene Wohnungssuchende kommen aufgrund ihres Einkommens, Alters oder ihrer speziellen Lebensverhältnisse die zahlreichen genossenschaftlichen, städtischen oder sonst mit öffentlichen Mitteln subventionierten Wohnungen in Frage, deren Mietpreise wesentlich günstiger sind. Zu einem relativ vorteilhaften Mietpreis bekommen eine Wohnung in Zürich auch die Personen, die eine Hauswartstelle oder eine Beschäftigung im Haushalt bzw. Betrieb des Wohnungseigentümers zu übernehmen bereit sind. Die durch die vorliegende Inseratenauswertung ermittelten Mietpreise muss somit nur ein Teil, wenn auch ein beträchtlicher, der Wohnungssuchenden in Kauf nehmen.

Es würde den Rahmen einer Mietpreisstatistik sprengen, wenn sie sich auch über die Angemessenheit der erhobenen Preise aussprechen sollte, was ohne Ermittlung des Umfangs und der Struktur der jeweiligen Wohnungsnachfrage nicht möglich wäre. Die Schwierigkeit einer objektiven Nachfrageermittlung wird klar, wenn man sich vergegenwärtigt, wer alles als Nachfrager nach Wohnungen in Zürich berücksichtigt werden müsste. Es wären dies nicht nur tatsächliche und auch potentielle Zuzüger nach Zürich, sondern auch in Zürich bereits wohnende Personen, und zwar Angehörige von sowohl Neubegründeten als auch bestehenden Haushaltungen. Letzten Endes ist nahezu jeder Wohnungsmieter ein ständiger Nachfrager nach einer besseren, zu einem für ihn annehmbaren Mietpreis zu habenden Mietwohnung. Es ist auch nicht zu vergessen, dass zwischen Angebot und Nachfrage nach Wohnungen eine Wechselbeziehung besteht, indem ein günstiges Angebot die Nachfrage stimuliert und umgekehrt.

Von der amtlichen Statistik kann man somit keine Antwort über die Angemessenheit der Mietpreise erwarten, sie kann höchstens auf einige die Mietpreisfrage beleuchtende Datensätze hinweisen. So wurde bereits erwähnt, dass durch die sogenannten statistischen Haushaltsrechnungen ermittelt wurde, dass die 114 rechnungsführenden Haushalte aus der Agglomeration Zürich für die Wohnungsmiete nur 11,8 Prozent ihrer gesamten Ausgaben des Jahres 1980 aufgewendet haben. Dabei haben sie für eine Dreizimmerwohnung im privaten Eigentum eine durchschnittliche Monatsmiete von rund 590 Franken bezahlt. Diejenigen, die eine genossenschaftliche, städtische etc. Wohnung bewohnten, wiesen einen monatlichen Mietpreis von rund 500 Franken

aus. Diese Angaben sind – wie erwähnt – nicht im statistischen Sinne repräsentativ, aber für eine breite Schicht der Zürcher Mieter immerhin illustrativ. Sie weichen auch nicht stark von den in Texttabelle 2 ausgewiesenen Angaben ab. Wie auch die Höhe der Mietpreise für Wohnungen in Zürich gewertet wird, hat sie keine Immobilität der Zürcher Bevölkerung zur Folge. In den Jahren 1979 bis 1981 konnten zwischen rund 33 000 und 37 000 Personen nach Zürich zuziehen und Jahr für Jahr rund 40 000 Personen innerhalb der Stadtgrenzen umziehen. Dies entspricht über zehn Prozent der gesamten Wohnbevölkerung. In früheren Jahren bewegte sich allerdings dieser Anteil um 30 Prozent herum.¹ Nicht einmal die ständige Bevölkerungsabnahme Zürichs dürfte in erster Linie auf die Höhe der Mietpreise zurückzuführen sein. Eine vom Stadtplanungsamt der Stadt Zürich in Auftrag gegebene ISOPUBLIC-Untersuchung² vom Frühjahr 1981 ergab, dass nicht die Mietpreise, sondern der Wunsch nach einer besseren Wohnqualität für den Wegzug aus Zürich in die Agglomeration ausschlaggebend waren. Dies ist u.a. daraus ersichtlich, dass der frühere durchschnittliche monatliche Mietpreis der weggezogenen Haushalte in Zürich 712 Franken betrug, der jetzige, den sie in der Agglomeration bezahlen müssen, sich aber auf 939 Franken beläuft, «zweifellos bedingt durch die erheblich besseren Wohnungen». Zuletzt ist im Zusammenhang mit der Mietpreisstatistik auch auf die sog. Leerwohnungsstatistik hinzuweisen. Gemäss Erhebungen des Statistischen Amtes der Stadt Zürich standen am 1. Dezember 1981 vom gesamten Bestand von rund 170 000 Wohnungen auf Stadtgebiet nur 197 Wohnungen oder 1,2 Promille unvermietet leer. Im Hinblick darauf, dass nur im August 1981, und dazu nur in drei Zeitungen, 1584 Wohnungen mit einem bis fünf Zimmern, ausgenommen genossenschaftliche Wohnungen, Wohnungen im öffentlichen Eigentum oder sonst nur an einen beschränkten Personenkreis vermietbare, zur Vermietung angeboten wurden, ist die Zahl der leerstehenden Wohnungen relativ niedrig und beweist, dass auch beim gegenwärtigen Mietpreinsniveau auf dem Zürcher Wohnungsmarkt keine Absatzschwierigkeiten bestehen. Allerdings ist eine gewisse Preiselastizität der Wohnungsnachfrage unverkennbar. Nahezu die Hälfte, 89 Einheiten, der leerstehenden Wohnungen entfiel nämlich auf solche, für welche Jahresmietpreise von mehr als 20 000 Franken verlangt wurden.

Zusammenfassung

Für die Berechnung des Zürcher und des Landesindex der Konsumentenpreise werden in der Stadt Zürich halbjährlich, jeweils im April und Oktober, rund 26 000 Mietpreisangaben für Wohnungen mit einem bis fünf Zimmern erhoben. Diese Angaben dienen zwar vor allem der Berechnung des Indexes der Bedarfsguppe Wohnungsmiete im Index der Konsumentenpreise, zur Orientierung über das jeweilige Mietpreinsniveau werden aber aus ihnen auch durchschnittliche Mietpreise in Gliederung nach der Zimmerzahl, dem Baualter, den Eigentümergrup-

¹ J. Ott, Wohnungswechsel in der Stadt Zürich, Zürcher Statistische Nachrichten 1/1981

² Abmelder und ihre Wegzugsgründe, ISOPUBLIC AG, Institut für Markt- und Meinungsforschung, Mai 1981

pen sowie für Stadtkreise und Stadtquartiere ermittelt. Allerdings muss man sich dessen bewusst sein, dass es sich um Mietpreise für vermietete Wohnungen handelt, von denen sich die Mietpreise für die zur Vermietung angebotenen Wohnungen stark unterscheiden. Über die letzteren gibt es keine statistischen Angaben, da sie sich der Erfassung weitgehend entziehen. Um jedoch eine gewisse Vorstellung auch über die Mietpreise für die zur Vermietung angebotenen Wohnungen zu gewinnen, hat das Statistische Amt der Stadt Zürich die im August 1980 und 1981 in den Zeitungen Tagblatt der Stadt Zürich, Tages-Anzeiger und Neue Zürcher Zeitung erschienenen Inserate für Vermietung von Ein- bis Fünfstückwohnungen im Privateigentum erfasst und statistisch ausgewertet. Die Ergebnisse dieser Auswertung werden dann mit den analogen Ergebnissen der amtlichen Mietpreisstatistik verglichen.

Die Inseratenauswertung zeigt eine relativ breite Streuung der Mietpreise, indem im August 1981 z. B. eine Dreizimmerwohnung zum monatlichen Mietpreis sowohl von 3 200 als auch 180 Franken angeboten wurde, und zwar bei einem mittleren Mietpreis von 1302 Franken im Monat. Aus der zeitlich am nächsten liegenden amtlichen Erhebung der Mietpreise für bereits vermietete Dreizimmerwohnungen, ebenfalls nur im Privateigentum, ergab sich am 1. Oktober 1981 ein monatlicher Höchstmietpreis von 2 900 und Tiefstmietpreis von 130 Franken. Der entsprechende durchschnittliche Mietpreis betrug 561 Franken monatlich. Grosso modo wurden für die zur Vermietung ausgeschriebenen Zwei- bis Fünfstückwohnungen doppelt so hohe Mietpreise als für bereits vermietete verlangt. Bei den Einzimmerwohnungen betrug der Unterschied 35 bzw. 50 Prozent. Eine Gliederung nach Stadtkreisen ergab, dass die höchsten Mietpreise für die im Stadtkreis 1, zu dem das Stadtzentrum und die Altstadt gehören, zur Vermietung angebotenen Wohnungen verlangt wurden. Wegen grösserer Anschaulichkeit sind in den Anhangtabellen die Mietpreise auch nach Mietpreisstufen von 100 Franken ausgewiesen. Den grössten Anteil am gesamten Angebot an Dreizimmerwohnungen im August 1981, 15,2 Prozent, weist die Mietpreisklasse 1300 bis 1399 Franken im Monat auf. Unter den vermieteten Dreizimmerwohnungen beansprucht den grössten Anteil, 24,4 Prozent, die Mietpreisklasse 400 bis 499 Franken im Monat.

Die hohen Mietpreise, die in den Zeitungsinseraten erscheinen, bedeuten aber keineswegs, dass alle Wohnungssuchenden diese in Kauf nehmen müssen. Ein grosser Teil der frei gewordenen Wohnungen, und vor allem der mietpreisgünstigen, wird nicht über Inserate, sondern aufgrund von Wartelisten, persönlichen Empfehlungen und Beziehungen u. dgl. neu vermietet. Den Wohnungssuchenden, die gewisse Voraussetzungen im Hinblick auf Einkommen, Vermögen, Alter, Kinderzahl usw. erfüllen, stehen auch freigewordene wesentlich günstigere Wohnungen im Eigentum der Baugenossenschaften, der Stadtgemeinde, der städtischen Stiftungen u. dgl. zur Verfügung.

Das Mietpreisniveau der Wohnungen auf Zürcher Stadtgebiet ist auch kein Hindernis für die Mobilität der Zürcher Bevölkerung. Dies geht daraus hervor, dass in den letzten drei Jahren zwischen rund 33 000 bis 37 000 Personen jährlich nach Zürich zugezogen sind und dass Jahr für Jahr rund 40 000 Personen innerhalb der Stadtgrenzen umziehen konn-

ten, d.h. rund zehn Prozent der gesamten Bevölkerung. In früheren Jahren bewegte sich allerdings dieser Anteil um 30 Prozent herum. Auch der Umstand, dass am 1. Dezember 1981 vom gesamten Wohnungsbestand, 169 980 Wohnungen, nur 197 Wohnungen unvermietet leer standen, weist darauf hin, dass auch die meisten teuren Wohnungen ihre Mieter fanden. Leider ist es im Rahmen der mietpreisstatistischen Erhebungen nicht möglich, auch die Nachfrageseite einzubeziehen, so dass sich aus ihnen keine Rückschlüsse auf die Angemessenheit der erhobenen Mietpreise ziehen lassen.

Z. Lomecky

1. Mietpreisangaben für Wohnungen im Privateigentum nach Zimmerzahl und Mietpreisklassen¹ 1980

Monatsmietpreisklassen, Franken	Inserate						Mietpreiserhebung					
	Wohnungen nach der Zimmerzahl						Wohnungen nach der Zimmerzahl					
	1	2	3	4	5	im ganzen	1	2	3	4	5	im ganzen
Grundzahlen												
unter 300	2	1	2	-	-	5	225	606	651	82	8	1 572
300- 399	34	1	2	-	-	37	731	1 357	1 695	310	18	4 111
400- 499	93	10	7	1	-	111	532	1 275	2 146	608	38	4 599
500- 599	72	17	13	-	-	102	195	575	1 387	625	70	2 852
600- 699	61	42	23	3	-	129	44	329	748	502	67	1 690
700- 799	20	115	27	5	1	168	10	188	390	302	56	946
800- 899	-	104	43	6	-	153	7	95	183	199	62	546
900- 999	11	46	76	18	2	153	1	24	121	144	56	346
1000-1099	-	9	59	23	-	91	-	5	80	64	33	182
1100-1199	-	6	83	38	3	130	-	6	38	39	31	114
1200-1299	-	12	19	51	1	83	-	4	23	44	21	92
1300-1399	-	9	23	55	1	88	-	-	17	32	23	72
1400-1499	-	3	32	13	1	49	-	-	12	17	13	42
1500-1599	-	3	12	31	5	51	-	-	5	7	9	21
1600-1699	-	2	4	33	3	42	-	-	6	10	4	20
1700-1799	-	1	9	7	7	24	-	-	1	5	3	9
1800-1899	-	-	2	3	15	20	-	-	2	4	4	10
1900-1999	-	1	4	11	8	24	-	-	-	3	2	5
2000 u. m.	-	-	7	11	7	25	-	-	1	9	12	22
Im ganzen	293	382	447	309	54	1 485	1 745	4 464	7 506	3 006	530	17 251
Prozente												
unter 300	0,7	0,3	0,4	-	-	0,3	12,9	13,6	8,7	2,8	1,5	9,1
300- 399	11,6	0,3	0,4	-	-	2,5	41,9	30,4	22,6	10,3	3,4	23,8
400- 499	31,7	2,6	1,6	0,3	-	7,5	30,5	28,6	28,6	20,2	7,1	26,7
500- 599	24,6	4,4	2,9	-	-	6,9	11,2	12,9	18,5	20,8	13,2	16,5
600- 699	20,8	11,0	5,1	1,0	-	8,7	2,5	7,4	9,9	16,7	12,6	9,8
700- 799	6,8	30,1	6,0	1,6	1,8	11,3	0,6	4,2	5,2	10,0	10,6	5,5
800- 899	-	27,2	9,6	1,9	-	10,3	0,4	2,1	2,4	6,6	11,7	3,2
900- 999	3,8	12,0	17,0	5,8	3,7	10,3	0,0	0,5	1,6	4,8	10,6	2,0
1000-1099	-	2,3	13,2	7,4	-	6,1	-	0,1	1,1	2,1	6,2	1,1
1100-1199	-	1,6	18,6	12,3	5,6	8,8	-	0,1	0,5	1,3	5,8	0,7
1200-1299	-	3,1	4,3	16,5	1,8	5,6	-	0,1	0,3	1,5	4,0	0,5
1300-1399	-	2,4	5,2	17,8	1,8	5,9	-	-	0,2	1,1	4,3	0,4
1400-1499	-	0,8	7,2	4,2	1,8	3,3	-	-	0,2	0,6	2,4	0,2
1500-1599	-	0,8	2,7	10,0	9,3	3,4	-	-	0,1	0,2	1,7	0,1
1600-1699	-	0,5	0,9	10,7	5,6	2,8	-	-	0,1	0,3	0,8	0,1
1700-1799	-	0,3	2,0	2,3	13,0	1,6	-	-	0,0	0,2	0,6	0,1
1800-1899	-	-	0,4	1,0	27,8	1,4	-	-	0,0	0,1	0,8	0,1
1900-1999	-	0,3	0,9	3,6	14,8	1,6	-	-	-	0,1	0,4	0,0
2000 u. m.	-	-	1,6	3,6	13,0	1,7	-	-	0,0	0,3	2,3	0,1
Im ganzen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹ Siehe Fussnoten zu Texttabelle 1 und 2

2. Mietpreisangaben für Wohnungen im Privateigentum nach Zimmerzahl und Mietpreisklassen¹ 1981

Monatsmietpreisklassen, Franken	Inserate						Mietpreiserhebung					
	Wohnungen nach der Zimmerzahl						Wohnungen nach der Zimmerzahl					
	1	2	3	4	5	im ganzen	1	2	3	4	5	im ganzen
Grundzahlen												
unter 300	-	-	1	-	-	1	125	383	398	55	3	964
300- 399	8	-	5	1	-	14	541	979	1 172	203	17	2 912
400- 499	48	8	-	-	-	56	592	1 322	1 843	442	23	4 222
500- 599	70	12	8	-	-	90	330	800	1 643	565	51	3 389
600- 699	64	14	19	-	-	97	116	422	1 049	518	58	2 163
700- 799	47	22	21	5	1	96	40	279	570	389	49	1 327
800- 899	27	70	21	8	-	126	11	193	329	236	55	824
900- 999	9	64	29	6	-	108	6	86	192	199	57	540
1000-1099	6	35	27	6	2	76	-	21	132	125	52	330
1100-1199	8	19	33	15	2	77	-	8	85	71	35	199
1200-1299	3	21	70	14	3	111	-	8	56	69	37	170
1300-1399	3	8	73	24	4	112	-	2	34	47	18	101
1400-1499	1	13	43	42	8	107	-	2	22	31	20	75
1500-1599	-	10	33	58	9	110	-	4	7	19	13	43
1600-1699	1	7	37	45	21	111	-	-	11	17	20	48
1700-1799	-	1	16	42	6	65	-	-	2	11	6	19
1800-1899	-	1	19	25	14	59	-	1	5	7	7	20
1900-1999	-	3	10	38	9	60	-	-	1	9	5	15
2000 u. m.	-	1	15	45	47	108	-	-	1	12	15	28
Im ganzen	295	309	480	374	126	1 584	1 761	4 510	7 552	3 025	541	17 389
Prozente												
unter 300	-	-	0,2	-	-	0,1	7,1	8,5	5,3	1,8	0,6	5,5
300- 399	2,7	-	1,0	0,3	-	0,9	30,7	21,7	15,5	6,7	3,1	16,8
400- 499	16,3	2,6	-	-	-	3,5	33,6	29,3	24,4	14,6	4,3	24,3
500- 599	23,7	3,9	1,7	-	-	5,7	18,8	17,7	21,8	18,7	9,4	19,5
600- 699	21,7	4,5	4,0	-	-	6,1	6,6	9,4	13,9	17,1	10,7	12,4
700- 799	16,0	7,1	4,4	1,3	0,8	6,1	2,3	6,2	7,5	12,9	9,1	7,6
800- 899	9,2	22,7	4,4	2,2	-	7,9	0,6	4,3	4,4	7,8	10,2	4,7
900- 999	3,1	20,7	6,0	1,6	-	6,8	0,3	1,9	2,5	6,6	10,5	3,1
1000-1099	2,0	11,3	5,6	1,6	1,6	4,8	-	0,5	1,7	4,1	9,6	1,9
1100-1199	2,7	6,2	6,9	4,0	1,6	4,9	-	0,2	1,1	2,3	6,5	1,1
1200-1299	1,0	6,8	14,6	3,8	2,4	7,0	-	0,2	0,7	2,3	6,8	1,0
1300-1399	1,0	2,6	15,2	6,4	3,2	7,1	-	0,0	0,5	1,6	3,3	0,6
1400-1499	0,3	4,2	8,9	11,2	6,3	6,8	-	0,0	0,3	1,0	3,7	0,4
1500-1599	-	3,2	6,9	15,5	7,1	6,9	-	0,1	0,1	0,6	2,4	0,3
1600-1699	0,3	2,3	7,7	12,0	16,7	7,0	-	-	0,2	0,6	3,7	0,3
1700-1799	-	0,3	3,3	11,2	4,8	4,1	-	-	0,0	0,4	1,1	0,1
1800-1899	-	0,3	4,0	6,7	11,1	3,7	-	0,0	0,1	0,2	1,3	0,1
1900-1999	-	1,0	2,1	10,2	7,1	3,8	-	-	0,0	0,3	0,9	0,1
2000 u. m.	-	0,3	3,1	12,0	37,3	6,8	-	-	0,0	0,4	2,8	0,2
Im ganzen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹ Siehe Fussnoten zu Texttabelle 1 und 2

3. Mietpreisangaben für Wohnungen im Privateigentum nach Zimmerzahl und Mietpreisklassen¹ 1980 und 1981 – Prozente kumuliert

Monatsmietpreisklassen, Franken	Inserate						Mietpreiserhebung					
	Wohnungen nach der Zimmerzahl						Wohnungen nach der Zimmerzahl					
	1	2	3	4	5	im ganzen	1	2	3	4	5	im ganzen
1980												
bis 299	0,7	0,3	0,4	-	-	0,3	12,9	13,6	8,7	2,8	1,5	9,1
bis 399	12,3	0,6	0,8	-	-	2,8	54,8	44,0	31,3	13,1	4,9	32,9
bis 499	44,0	3,2	2,4	0,3	-	10,3	85,3	72,6	59,9	33,3	12,0	59,6
bis 599	68,6	7,6	5,3	0,3	-	17,2	96,5	85,5	78,4	54,1	25,2	76,1
bis 699	89,4	18,6	10,4	1,3	-	25,9	99,0	92,9	88,3	70,8	37,8	85,9
bis 799	96,2	48,7	16,4	2,9	1,8	37,2	99,6	97,1	93,5	80,8	48,4	91,4
bis 899	96,2	75,9	26,0	4,8	1,8	47,5	100,0	99,2	95,9	87,4	60,1	94,6
bis 999	100,0	87,9	43,0	10,6	5,5	57,8		99,7	97,5	92,2	70,7	96,6
bis 1099		90,2	56,2	18,0	5,5	63,9		99,8	98,6	94,3	76,9	97,7
bis 1199		91,8	74,8	30,3	11,1	72,7		99,9	99,1	95,6	82,7	98,4
bis 1299		94,9	79,1	46,8	12,9	78,3	100,0	99,4	97,1	86,7	98,9	
bis 1399		97,3	84,3	64,6	14,7	84,2		99,6	98,2	91,0	99,3	
bis 1499		98,1	91,5	68,8	16,5	87,5		99,8	98,8	93,4	99,5	
bis 1599		98,9	94,2	78,8	25,8	90,9		99,9	99,0	95,1	99,6	
bis 1699		99,4	95,1	89,5	31,4	93,7		100,0	99,3	95,9	99,7	
bis 1799		99,7	97,1	91,8	44,4	95,3			99,5	96,5	99,8	
bis 1899		99,7	97,5	92,8	72,2	96,7			99,6	97,3	99,9	
bis 1999		100,0	98,4	96,4	87,0	98,3			99,7	97,7	99,9	
.....			100,0	100,0	100,0	100,0			100,0	100,0	100,0	
1981												
bis 299	-	-	0,2	-	-	0,1	7,1	8,5	5,3	1,8	0,6	5,5
bis 399	2,7	-	1,2	0,3	-	1,0	37,8	30,2	20,8	8,5	3,7	22,3
bis 499	19,0	2,6	1,2	0,3	-	4,5	71,4	59,5	45,2	23,1	8,0	46,6
bis 599	42,7	6,5	2,9	0,3	-	10,2	90,2	77,2	67,0	41,8	17,4	66,1
bis 699	64,4	11,0	6,9	0,3	-	16,3	96,8	86,6	80,9	58,9	28,1	78,4
bis 799	80,4	18,1	11,3	1,6	0,8	22,4	99,1	92,8	88,4	71,8	37,2	86,1
bis 899	89,6	40,8	15,7	3,8	0,8	30,3	99,7	97,1	92,8	79,6	47,4	90,8
bis 999	92,7	61,5	21,7	5,4	0,8	37,1	100,0	99,0	95,3	86,2	57,9	93,9
bis 1099	94,7	72,8	27,3	7,0	2,4	41,9		99,5	97,0	90,3	67,5	95,8
bis 1199	97,4	79,0	34,2	11,0	4,0	46,8		99,7	98,1	92,6	74,0	96,9
bis 1299	98,4	85,8	48,8	14,8	6,4	53,8		99,9	98,8	94,9	80,8	97,9
bis 1399	99,4	88,4	64,0	21,2	9,6	60,9		99,9	99,3	96,5	84,1	98,5
bis 1499	99,7	92,6	72,9	32,4	15,9	67,7		99,9	99,6	97,5	87,8	98,9
bis 1599	99,7	95,8	79,8	47,9	23,0	74,6		100,0	99,7	98,1	90,2	99,2
bis 1699	100,0	98,1	87,5	59,9	39,7	81,6			99,9	98,7	93,9	99,5
bis 1799		98,4	90,8	71,1	44,5	85,7			99,9	99,1	95,0	99,6
bis 1899		98,7	94,8	77,8	55,6	89,4			100,0	99,3	96,3	99,7
bis 1999		99,7	96,9	88,0	62,7	93,2				99,6	97,2	99,8
.....		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0				100,0	100,0	100,0

¹ Siehe Fussnoten zu Texttabelle 1 und 2