

A. «Kaskadenverkäufe» in der Stadt Zürich

Mehrfache Handänderungen gleicher Liegenschaften, 1985–1996

1. Allgemeines

Vor kurzem wurde die Errichtung einer Schweizerischen Bodenpreis-Statistik in Erwägung gezogen. Ziel war, Aussagen über die zeitliche Entwicklung der Bodenpreise zu gewinnen. Es zeigte sich, dass mit der Erfassung der gehandelten Preise allein keine aussagekräftige Statistik gewonnen werden kann. Zu sehr fallen die Unterschiede bezüglich Erschliessungsgrad der Grundstücke, Lage (inter- und intrakommunal), 'Quartierüblichkeit', Zuteilung zu einer bestimmten Bauzone, Immission, Bodenqualität u.v.a.m. ins Gewicht. Selbst wenn die Objekte aufgrund ihrer Eigenschaften noch so genau kategorisiert werden, ist ein Preisvergleich hinkend und lässt wenig beweiskräftige Aussagen zu. Nur Preise absolut gleichartiger Grundstücke bilden in ihrem zeitlichen Ablauf die Entwicklung auf dem Markt zuverlässig ab.

Diese Hauptvoraussetzung ist erfüllt bei Grundstücken, die in zeitlich kurzer Folge mehrmals gehandelt werden. Für diese Fälle verwenden wir den Begriff 'Kaskadenverkäufe'. Hier handelt es sich – ob bebaut oder unbebaut – um praktisch identische Handelsobjekte. Es bleibt lediglich abzuklären, ob

zwischen Kauf und Verkauf keine Umbauten erfolgt sind, ob bei Landparzellen der Erschliessungsgrad unverändert geblieben ist, keine Umzonungen erfolgt sind und keine wesentlichen Immissionen neu dazugekommen oder weggefallen sind. Als Unsicherheit bleiben aber immer noch spezielle Preiskonditionen, die ihren Grund in Freundschaftspreisen unter Verwandten und Bekannten, in steuerlichen Aspekten oder in Gegengeschäften bzw. Verrechnungen haben können.

Die vorliegende Analyse kann daher immer noch keine zahlenmässig genaue Entwicklung der Liegenschaftspreise geben, obwohl alle Daten exakt den uns vorliegenden Handänderungsmeldungen entnommen worden sind. Sie kann aber die auffällige Tendenz der vergangenen 12 Jahre aufzeigen, wie rasch, vor dem Hintergrund der Konjunkturlage, Gewinne zwischen Kauf und Verkauf zusammenbrechen oder gar in Verluste umschlagen können. Bei den Gewinnen ist zudem zu berücksichtigen, dass insbesondere bei kurzer Besitzdauer namhafte Grundstückgewinnsteuern die nominelle Marge stark kürzen.

2. Methodisches

Die Handänderungsmeldungen, die wir von den Grundbuchämtern erhalten, werden in anonymisierter Form in eine elektronische Datenbank aufgenommen. Die aktuelle Datei umfasst 14'558 Sätze aus 12 Jahren von 1985 bis 1996. Eine ältere Datenbank aus der Zeit von 1964 bis 1984 enthält nicht alle notwendigen Angaben für diese Analyse. Anonymisiert heisst, dass die Namen von Käufer und Verkäufer unberücksichtigt bleiben, lediglich die Art wie: Privatperson (Schweizer oder Ausländer), Art der Gesellschaft (Kollektivgesellschaft, AG, usw.), wird vermerkt. Aufgenommen wird das Datum und die Art des Übertrages (Freihandkauf, Erbgang, Tausch, usw.), der Preis, die Grundstücksfläche, die Art des Gebäudes (Ein-

familien- oder Mehrfamilienhaus, Geschäftshaus mit oder ohne Wohnungen, Nutzbaute, gegebenenfalls Stockwerkeigentum), Lage nach Quartier und die zur Identifikation notwendige Parzellennummer.

Filtert man die Freihandkäufe aus der Menge aller Transaktionen aus und sortiert man die betreffenden Angaben nach Parzellen-Nummer und Handelsdatum, so werden die Kaskadenverkäufe aufgrund der Parzellen-Nummer leicht ersichtlich. Aus der Differenz zwischen Kaufpreis (K) und Verkaufspreis (V) ergibt sich der Brutto-Gewinn oder -Verlust, aus Kaufs- und Verkaufsdatum schliesst man auf die Besitzdauer (T, in Tagen). Aus beiden

Angaben berechnet sich der prozentuale Jahresgewinn bzw. -verlust (p) gemäss der Zinseszins-Formel

$$V = K * (1 + p)^{(T/360)}$$

$$\text{bzw. } p \text{ (in \%)} = 100 * (\exp [\ln(V/K) / (T/360)] - 1)$$

Diese so errechneten prozentualen Gewinne sagen natürlich nichts aus über die absolute Höhe der Bodenpreise. Sie erlauben aber Einblick in die Dynamik der Preisentwicklung, indem bei grossen Gewinnmöglichkeiten (und deren Realisierung!) auch die Preise ansteigen, im umgekehrten Fall die Preise entsprechend sinken. Ausserdem lassen diese Entwicklungen einen Vergleich bei verschiedenartigen Grundstücken eher zu.

Wegen der Berechnung nach der Zinseszinsformel können sich bei kurzen Besitzdauern selbst geringe absolute Differenzen zwischen Verkauf- und Kaufpreis leicht durch hohe prozentuale Gewinne ausdrücken. Würde ein Grundstück beispielsweise für 1 Million Franken gekauft und nur einen Tag später um Fr. 6683.- höher weiterverkauft, so entspräche dieser 'Gewinn' – der nicht einmal die mit dem Handel verbundenen Spesen und Steuern deckte – einem nach dieser Formel berechneten Zins von tausend Prozent. In der üblichen kaufmännischen Berechnungsart (Pro-Rata-Jahreszins) käme dies einem Ertrag von 'nur' 240 Prozent gleich. Aus diesen Grund wurden Transaktionen nicht berücksichtigt, deren Besitzdauer weniger als drei Monate betragen haben. Nach dieser Zeit sind die Unterschiede zwischen den beiden Berechnungsarten für die Ziele

unserer Untersuchung nicht mehr wesentlich. Für Besitzdauern von mehr als einem Jahr – und diese Fälle entsprechen der grossen Mehrheit – ist die Zinseszinsberechnung jedoch richtig.

Auch haben wir uns auf den Handel von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie von Wohnhäusern mit Geschäftsräumen beschränkt. Eine Erweiterung der Untersuchung auf reine Nutzbauten erwies sich als wenig sinnvoll, weil dabei meist die öffentliche Hand beteiligt und die Preisgestaltung nicht nur vom Markt abhängig ist. Untersucht wurde ausserdem, ob zwischen Kauf und Verkauf keine preisrelevanten Veränderungen am Handelsobjekt stattgefunden haben, soweit dies aus den Handänderungsanzeigen und aus den Unterlagen für die Baustatistik entnommen werden konnte.

Wegen kurzen Besitzesdauern von weniger als 90 Tagen wurden von insgesamt 428 Vorfällen 27 Transaktionen ausgeschieden. 15 Handänderungen fanden wegen unplausiblen hohen Gewinnen bzw. Verlusten keine Berücksichtigung, da vermutlich besondere Verhältnisse vorlagen. Davon entsprachen 8 Handänderungen beiden Eliminationskriterien, sodass nur 34 Transaktionen oder 7,9 Prozent ausgeschieden wurden. Nach diesen Bereinigungen verblieben

- 105 Handänderungen von Einfamilienhäusern
- 164 Handänderungen von Mehrfamilienhäusern
- 125 Handänderungen von Wohnhäusern mit Geschäftsräumen

3. Ergebnisse

Die Resultate sind in den Grafiken G1 bis G3 visualisiert. Unschwer erkennt man die rückläufigen Gewinne in der untersuchten Zeitspanne zwischen 1985 und 1996. Die eingetragene Linie stellt die Regressionsgerade dar, welche den nach der

klassischen Methode der kleinsten quadratischen Abweichungen errechneten Trend angibt. Sie weist einen jährlichen Rückgang der Gewinnmargen aus, der bei

Einfamilienhäusern	3,1 % (von 31,8% anfangs 1985 auf -5,6% ende 1996)
Mehrfamilienhäusern	2,8 % (von 31,2% anfangs 1985 auf -2,9% ende 1996)
Wohnhäusern mit Geschäftsräumen	2,2 % (von 28,6% anfangs 1985 auf +2,3% ende 1996)

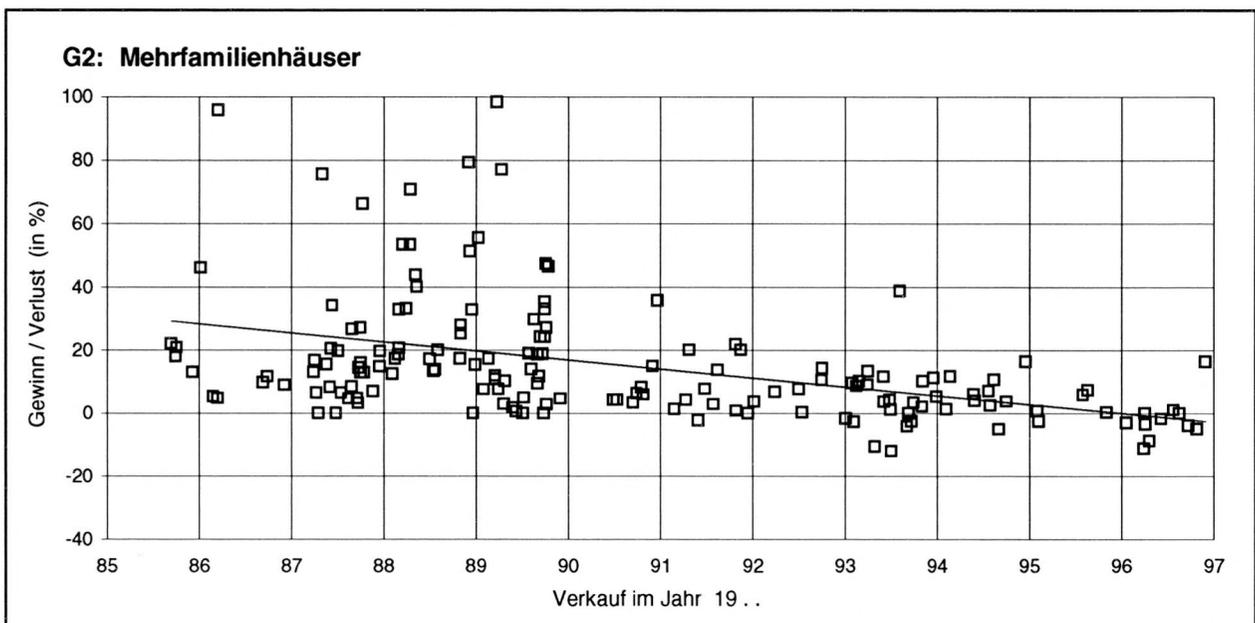
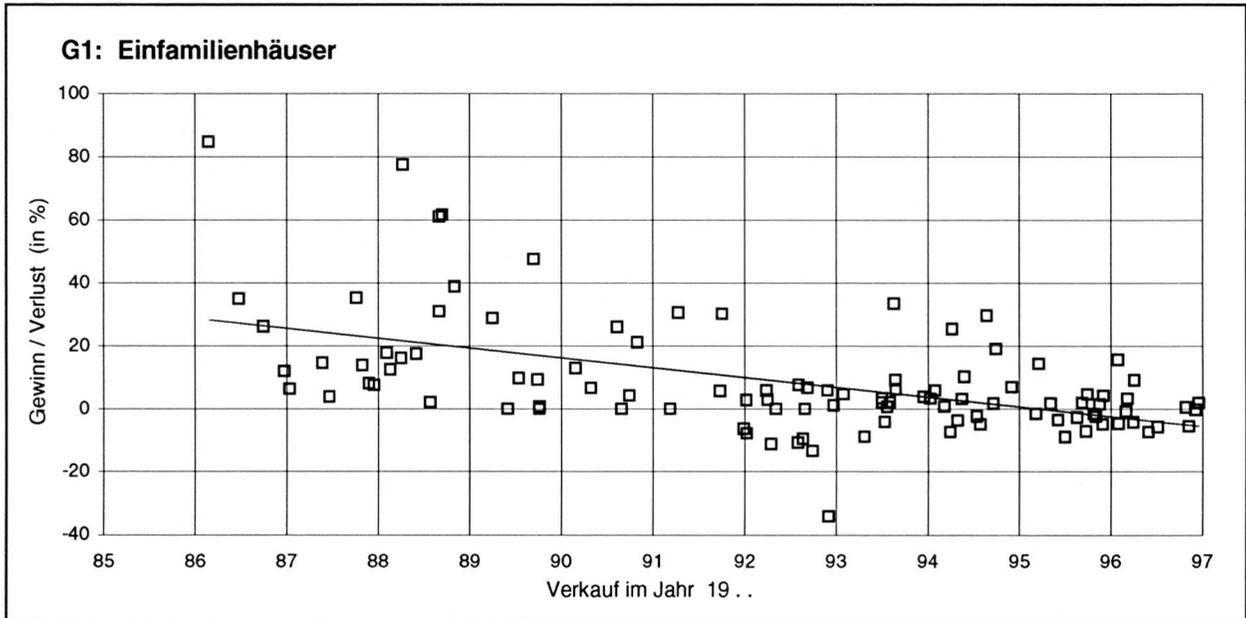
beträgt. Daraus ersieht man, dass die Preise für Einfamilienhäuser am raschesten eingebrochen sind: Der Uebergang der Ausgleichsgeraden in die Verlustzone erfolgte im März 1995. Der Preisrückgang für Mehrfamilienhäuser nimmt eine Mittelstellung ein, wobei durchschnittliche Verluste ab

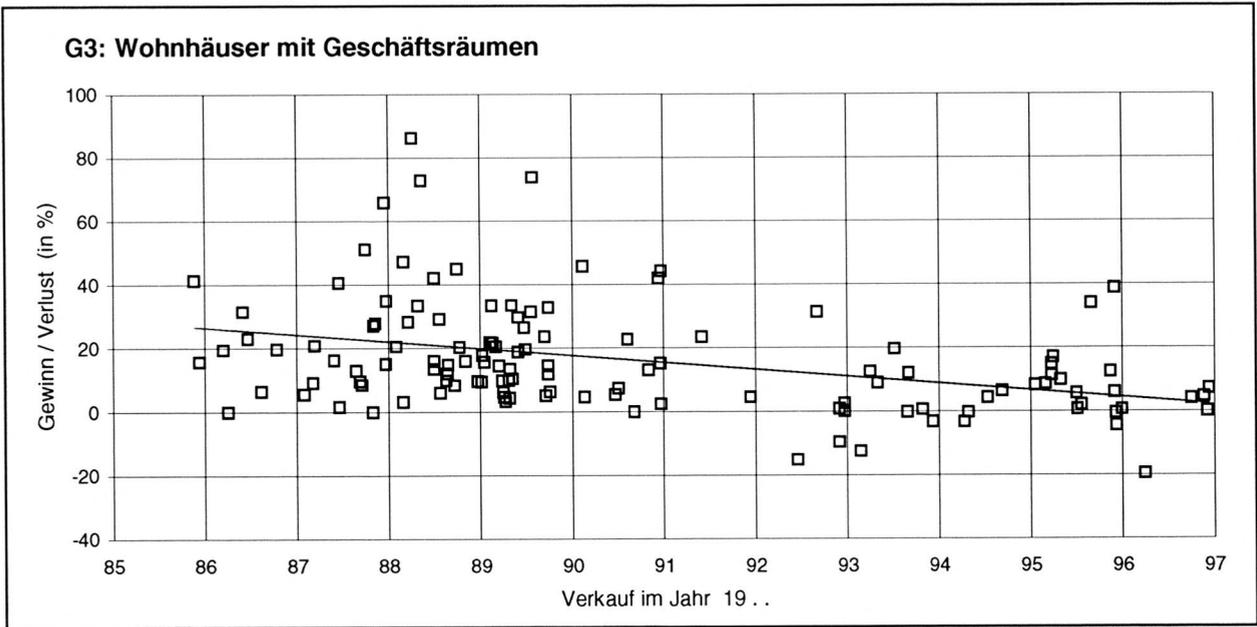
Jahreswechsel 1995/96 ausgewiesen sind. Am vergleichsweise langsamsten fielen die Preise bei Wohnhäusern mit Geschäftsräumen; bei gleichem künftigem Trend wird der Uebergang in die Verlustzone per Januar 1998 erwartet.

Die relativ geringe Zahl von Transaktionen in den Jahren 1985 und 1986 hat ihren Grund in der Eröffnung der Datenbank zu Beginn des Jahres 1985, indem Käufe vor diesem Zeitpunkt darin nicht enthalten sind. Wie eingangs erwähnt, sind

frühere Transaktionen nicht in einer für diese Auswertung kompatiblen Form erfasst worden.

Dr. Walter Stanek





B. Mietzinsniveau der Wohnungs-Parkplätze in der Stadt Zürich und in den übrigen Städten des Kantons

1. Das Wichtigste in Kürze

Im Rahmen der Mietindexerhebung, die ein wichtiger Bestandteil des Konsumentenpreisindex ist, wird in allen Städten des Kantons Zürich auch die Entwicklung der Mietzinse für Parkplätze in Garagen und im Freien ermittelt. *Zur Erhebung gehören nur Parkplätze, deren Mietzins vom Vermieter der Wohnung zusammen mit dem Wohnungsmietzins monatlich zur Rechnung gestellt wird.* Die nachfolgende Untersuchung soll zeigen, wie hoch das Mietzinsniveau liegt und ob innerhalb des Kantons und der Stadt Zürich markante Unterschiede bestehen.

Zur Kategorie 'Parkplätze in Garagen' gehören auch Parkplätze in Sammel-/Tiefgaragen. Ein Parkplatz ist 'im Freien', wenn er nicht in einem geschlossenen Raum liegt. Voraussetzung ist nicht, dass er zur selben Parzelle wie die Wohnung gehört, sondern nur, dass er zusammen mit der Wohnung vermietet wird.

Ein Parkplatz in einer Garage kostet im Durchschnitt in der Stadt Zürich 134 Franken und in den übrigen Städten des Kantons 114 Franken pro Monat. Je nach Region und innerhalb der Stadt Zürich je nach Quartier muss man jedoch recht unterschiedliche Mietzinse zahlen: Während in den Städten des Oberlands und in Winterthur eine Garage im Durchschnitt nur 107 bzw. 110 Franken pro Monat kostet, liegt dieser Wert in den 'privilegierteren' Gebieten der Stadt Zürich (Oberstrass, Kreise 7¹ und 8) über 50 Prozent höher (Fr. 168.-). Der höchste Preis für eine Garage in diesem Gebiet erreicht sogar 265 Franken.

Bei den Parkplätzen im Freien sind die Standortunterschiede viel weniger ausgeprägt. Die Hälfte der Haushalte in den Städten des Kantons Zürich bezahlt zwischen 35 und 50 Franken, im Durchschnitt 45 Franken pro Monat. Nur in den Zentrums- und Zentrumsnahgebieten der Stadt Zürich kostet ein Parkplatz im Durchschnitt mehr, nämlich 66 Franken. Dort ist ein Viertel der Haushalte sogar bereit, mindestens 80 Franken pro Monat, d.h. mindestens viermal so viel wie für die Gebühr einer Park-Karte zu zahlen, um sich am Abend die lange Suche nach einem freien Parkplatz zu 'ersparen'.

2. Methodische Bemerkungen

Die Stichprobe der Mietindexerhebung, aus welcher die hier analysierten Mietpreisangaben von Parkplätzen stammen, umfasst nur ca. jede hundertste Wohnung des gesamten Wohnungsbestandes, was für geographisch gegliederte Aussagen im Bereich der Wohnungsmieten absolut unzureichend ist; für Parkplätze hingegen sind einige Aussagen möglich, und zwar aus den folgenden Gründen: Im Gegensatz zu den Wohnungsmieten spielen weder die Grösse des Objektes (die Zimmerzahl bei den Wohnungsmieten) noch das Baujahr bzw. der Renovationsgrad eine Rolle. Trotzdem mussten oftmals die Städte bzw. Quartiere gruppiert werden, um statistisch zuverlässige Aussagen zu gewinnen.

In der vorliegenden Untersuchung wird mit den folgenden Messwerten gearbeitet:

- dem *Median*, d.h. dem Mietzins, der zur Hälfte der Fälle unterschritten bzw. überschritten wird;
- dem 1. *Quartil*, d.h. dem Mietzins, der zu einem Viertel der Fälle unterschritten wird, also dem billigsten Preisviertel;
- dem 3. *Quartil*, d.h. dem Mietzins, der zu nur einem Viertel der Fälle überschritten wird, also dem teuersten Preisviertel;
- dem *Mittelwert*, d.h. die Summe der einzelnen Mietzinsangaben dividiert durch die Anzahl der Fälle;
- der *Standardabweichung*, einem Indikator der Streuung der Mietzinsangaben um den Mittelwert. Bei einer Normalverteilung – die hier allerdings nicht gegeben ist – liegen 68% der Einzelwerte im berechneten Intervall um den Mittelwert. Die relative Streuung, berechnet aus den Quotienten aus Standardabweichung und Mittelwert, heisst auch *Variationskoeffizient*. Er ist ein Mass für die relative Streuung, d.h. je grösser sein Wert, desto mehr streuen die Einzelwerte. Am Beispiel der Tabelle 2 (Seite 8) heisst dies für die verschiedenen Gebiete der Stadt Zürich, dass die geringste Streuung der Mietpreise mit einem Variationskoeffizient von 13,4% im Kreis 9 festgestellt wurde, während die Streuung mit 29,3% im Gebiet 'Wollishofen, Enge' am grössten ist.

¹ Ohne das Quartier Witikon, welches für die Garagenmieten einzeln untersucht werden konnte.

3. Geographische Gliederung der Resultate

Innerhalb der Stadt Zürich wurden die Quartiere bzw. Kreise folgendermassen gruppiert:

Zentrumsquartiere:

Zentrum Süd-West:

Wollishofen, Enge (Kreis 2)

Zentrum Süd-Ost:

Oberstrass (Kreis 6)

Mühlebach, Seefeld und Weinegg für die Analyse der Garagen (Kreis 8)

Fluntern, Hirslanden, Hottingen (Kreis 7)

Zentrum Nord-Ost:

Unterstrass (Kreis 6)

Wipkingen (Kreis 10)

Oerlikon (Kreis 11)

Zentrum Nord-West:

Hard, Langstrasse, Werd (Kreis 4)

Escher Wyss, Gewerbeschule (Kreis 5)

Alt-Wiedikon, Sihlfeld (Kreis 3)

Randquartiere:

Rand Süd-West:

Leimbach (Kreis 2)

Friesenberg (Kreis 3)

Rand West:

Albisrieden, Altstetten (Kreis 9)

Rand Nord-West:

Höngg (Kreis 10)

Rand Nord:

Affoltern, Seebach (Kreis 11)

Rand Nord-Ost:

Hirzenbach, Saatlen, Schwamendingen-Mitte (Kreis 12)

Rand Süd-Ost:

Witikon (Kreis 7)

Weinegg (Kreis 8) für die Analyse der Parkplätze im Freien.

Im Kreis 1 verfügt keine Wohnung der Stichprobe über eine eigene Garage.

Die übrigen Städte des Kantons wurden folgendermassen gruppiert:

Stadt Winterthur

Nord-Ost-Teil des Kantons:

Illnau-Effretikon

Glattal (Dübendorf, Kloten, Opfikon, Volketswil und Wallisellen)

Nord-West-Teil des Kantons:

Bülach

Regensdorf

Limmattal (Dietikon, Schlieren)

Pfannenstiel:

Küsnacht, Meilen, Stäfa, Zollikon

Oberland:

Rüti, Wetzikon, Uster

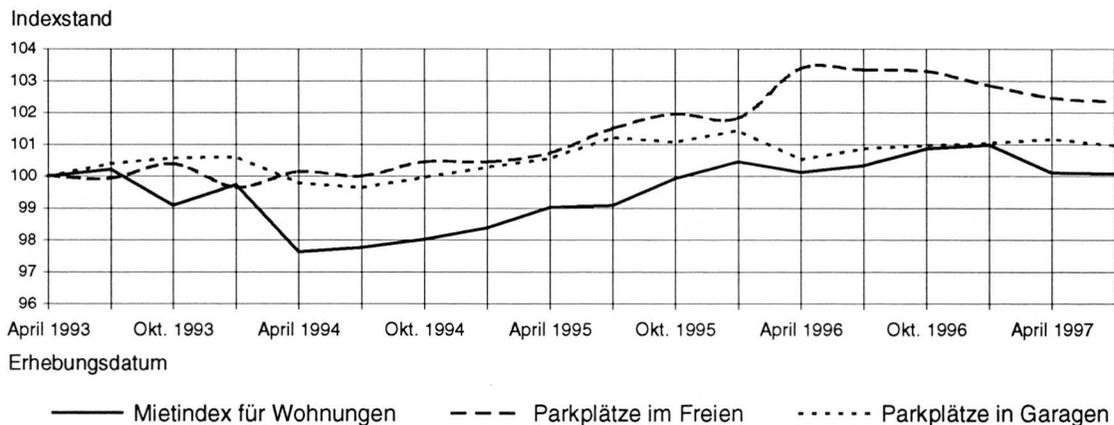
Zimmerberg:

Adliswil, Horgen, Thalwil, Wädenswil

T1: Entwicklung des Mietindexes und der Indexe für Parkplätze im Freien und in Garagen in den Städten des Kantons Zürich seit April 1993

Erhebungsdatum	Indexstand			Veränderung in %		
	Mietindex	Parkplätze		Mietindex	Parkplätze	
		im Freien	in Garagen		im Freien	in Garagen
April 1993	100.0	100.0	100.0			
Juli 1993	100.2	99.9	100.4	0.2	-0.1	0.4
Oktober 1993	99.1	100.4	100.6	-1.1	0.5	0.2
Januar 1994	99.7	99.7	100.6	0.7	-0.7	0.0
April 1994	97.6	100.1	99.8	-2.1	0.5	-0.8
Juli 1994	97.8	100.0	99.6	0.1	-0.1	-0.2
Oktober 1994	98.0	100.4	100.0	0.3	0.4	0.3
Januar 1995	98.4	100.5	100.3	0.4	0.0	0.3
April 1995	99.0	100.7	100.6	0.7	0.3	0.3
Juli 1995	99.1	101.5	101.2	0.1	0.8	0.7
Oktober 1995	99.9	102.0	101.1	0.8	0.5	-0.1
Januar 1996	100.5	101.8	101.4	0.5	-0.1	0.4
April 1996	100.1	103.4	100.5	-0.3	1.5	-0.9
Juli 1996	100.3	103.3	100.9	0.2	0.0	0.3
Oktober 1996	100.9	103.3	101.0	0.5	0.0	0.1
Januar 1997	101.0	102.9	101.0	0.1	-0.4	0.1
April 1997	100.1	102.5	101.2	-0.9	-0.4	0.1
Juli 1997	100.1	102.3	101.0	-0.0	-0.1	-0.2

G1: Mietpreise für Wohnungen und Parkplätze in den Städten des Kantons Zürich seit April 1993



4. Entwicklung der Mietzinse seit April 1993

Die Mietzinse von Parkplätzen werden erst seit der Revision des Konsumentenpreisindex von 1993 erhoben. Seither haben sich deren Preise wenig verändert: Zwischen April 1993 und Juli 1997 haben sich die Mietpreise für Parkplätze im Freien um 2,3% und diejenigen für Garagen um nur 1,0% erhöht. Wie aus Grafik 1 ersichtlich ist, verändert sich der Index der Garagen ähnlich wie derjenige der Wohnungen: Bei einer Senkung des Hypothekenzinssatzes werden die Garagenmieten häufig gesenkt; zwischen April 1993 und Juli 1997 wurden zwei Senkungsrunden indexwirksam: Eine erste Runde in den Jahren 1993-1994 von 6,5 auf 5,5 Prozent und eine zweite in den Jahren 1996-1997 von 5,5 auf 4,75 Prozent. Das Umgekehrte

dürfte bei einer Hypothekenzinssatz-Erhöhung ebenfalls zutreffen, aber seit April 1993 fand keine solche statt.

Zum Zeitpunkt der Untersuchung lagen die Resultate der April- und Juli-Erhebungen noch nicht vor; aus diesem Grund basieren die folgenden Auswertungen auf der Januar-Erhebung. Ergänzend sei festgehalten, dass sich zwischen Januar und Juli 1997 die Mieten der Parkplätze im Freien um 0,6% verbilligten, während jene in Garagen unverändert blieben. Der Auswertungszeitpunkt hat somit keinen Einfluss auf die preislichen Unterschiede zwischen den untersuchten Gebieten, die im folgenden beleuchtet werden sollten.

T2: Monatsmieten für Parkplätze in Garagen in der Stadt Zürich und in den übrigen Städten des Kantons am 1. Januar 1997

Gebiete	Zahl der Fälle	Mittelwert in Fr.	Standardabweichung in Fr.	Variationskoeffizient in %	Median in Fr.	Erstes Quartil in Fr.	Drittes Quartil in Fr.	Maximum in Fr.
Stadt Zürich:								
Zentrum Süd-West: Wollishofen, Enge	28	153	45	29.3	136	120	160	260
Zentrum Nord-West: Kreise 4, 5, 3 (o. Friesenberg)	36	157	42	26.9	150	130	191	254
Zentrum Nord-Ost: Unterstrass, Wipkingen, Oerlikon	27	142	33	23.3	135	118	160	230
Zentrum Süd-Ost: Oberstrass, Kreise 8, 7 (o. Witikon)	25	168	41	24.5	160	137	185	265
Rand Süd-West: Leimbach, Friesenberg	20	133	18	13.6	138	119	150	165
Rand West: Kreis 9	62	127	17	13.4	125	110	135	185
Rand Nord-West: Höngg	30	120	16	13.5	125	106	130	150
Rand Nord: Affoltern, Seebach	43	121	25	20.8	120	110	133	165
Rand Nord-Ost: Kreis 12	28	113	17	15.2	111	100	121	151
Rand Süd-Ost: Witikon	30	120	18	15.3	118	105	130	173
Winterthur	77	110	22	20.1	113	100	120	160
Nord-Ost: Glattal, Illnau-Effretikon	163	112	28	24.6	110	100	125	250
Nord-West: Limmattal, Regensdorf, Bülach	88	113	14	12.5	115	105	120	145
Pfannenstiel	59	126	27	21.6	130	108	140	200
Oberland	66	107	24	22.0	113	100	121	140
Zimmerberg	117	118	23	19.8	120	105	135	168
Alle Städte ohne Zürich	570	114	24	21.3	115	100	129	250
Stadt Zürich insgesamt	329	134	33	24.6	130	110	150	265
Alle Städte mit Zürich	899	121	29	24.0	120	105	135	265

T3: Monatsmieten für Parkplätze in Garagen nach der Höhe der Miete in der Stadt Zürich und in den übrigen Städten des Kantons am 1. Januar 1997 - Zahl der Fälle, Anteile pro Mietzinsklasse und kumuliert

Miete pro Monat in Franken	Stadt Zürich			Übrige Städte			Alle Städte		
	Zahl der Fälle	Anteil in % pro Gruppe	kumuliert	Zahl der Fälle	Anteil in % pro Gruppe	kumuliert	Zahl der Fälle	Anteil in % pro Gruppe	kumuliert
bis 20	1	0.3	0.30	1	0.2	0.18	2	0.22	0.22
21 - 30	1	0.3	0.61	3	0.5	0.70	4	0.44	0.67
31 - 40	-	-	0.61	3	0.5	1.23	3	0.33	1.00
41 - 50	-	-	0.61	3	0.5	1.75	3	0.33	1.33
51 - 60	1	0.3	0.91	8	1.4	3.16	9	1.00	2.34
61 - 70	-	-	0.91	11	1.9	5.09	11	1.22	3.56
71 - 80	1	0.3	1.22	13	2.3	7.37	14	1.56	5.12
81 - 90	3	0.9	2.13	28	4.9	12.28	31	3.45	8.57
91 - 100	27	8.2	10.33	78	13.7	25.96	105	11.68	20.24
101 - 110	50	15.2	25.53	109	19.1	45.09	159	17.69	37.93
111 - 120	51	15.5	41.03	119	20.9	65.96	170	18.91	56.84
121 - 130	52	15.8	56.84	94	16.5	82.46	146	16.24	73.08
131 - 140	52	15.8	72.64	53	9.3	91.75	105	11.68	84.76
141 - 150	29	8.8	81.46	27	4.7	96.49	56	6.23	90.99
151 - 160	18	5.5	86.93	11	1.9	98.42	29	3.23	94.22
161 - 170	12	3.6	90.58	3	0.5	98.95	15	1.67	95.88
171 - 180	5	1.5	92.10	2	0.4	99.30	7	0.78	96.66
181 - 190	5	1.5	93.62	-	-	99.30	5	0.56	97.22
191 - 200	8	2.4	96.05	2	0.4	99.65	10	1.11	98.33
201 - 210	1	0.3	96.35	-	-	99.65	1	0.11	98.44
211 - 220	1	0.3	96.66	-	-	99.65	1	0.11	98.55
221 - 230	3	0.9	97.57	-	-	99.65	3	0.33	98.89
231 - 240	2	0.6	98.18	1	0.2	99.82	3	0.33	99.22
241 - 250	2	0.6	98.78	1	0.2	100.00	3	0.33	99.56
251 - 260	3	0.9	99.70	-	-	100.00	3	0.33	99.89
261 und mehr	1	0.3	100.00	-	-	100.00	1	0.11	100.00
Total	329	100.0		570	100.0		899	100.0	

5. Mietzinse von Parkplätzen in Garagen

In den Städten des Kantons Zürich verfügen 28% der Haushalte über eine Garage; dieser Anteil ist am höchsten in Winterthur mit 44%: In den übrigen Städten des Kantons Zürich liegt er nur bei 26% und in der Kernstadt ist er noch niedriger (19%).

In der Stadt Zürich kostet ein Garagen-Parkplatz im Durchschnitt 134 Franken pro Monat, in den übrigen Städten des Kantons nur 114 Franken, d.h. 15% weniger (siehe Tabelle 2). Median- und Quartil-Berechnungen ergeben ein ähnliches Bild: Während die Hälfte der Haushalte der Stadt Zürich mehr als 130 Franken zahlt, stimmt dies nur für ein Viertel derjenigen, die in den anderen Städten des Kantons wohnen. Rund 10% der Stadtzürcher und -zürcherinnen bezahlen sogar mindestens 30% mehr, nämlich über 170 Franken für eine Garage (siehe Tabelle 3 und Grafik 2); in den übrigen Städten des Kantons sind solche Mietzinse praktisch unbekannt.

Wie aus Tabelle 2 ersichtlich ist, konnten – trotz der Homogenität der Angaben – keine statistisch sicheren Aussagen für jedes einzelne Quartier oder jeden Kreis bzw. für jede einzelne Stadt gemacht werden. Die Quartiere bzw. Städte wurden so gruppiert, dass die in der Stichprobe festgestellten Mittelwerte mit genügend Sicherheit als repräsentativ für die Realität betrachtet werden können.

Wie aus Karte 1 (Seite 13) und Tabelle 2 ersichtlich ist, sind die Monatsmieten am günstigsten im Oberland mit einem Durchschnitt von 107 Franken; dann folgt Winterthur mit 110 Franken. Am teuersten sind sie in den Städten des Pfannenstiels (an der 'Goldküste') mit 126 Franken; dieser Wert ist aber trotzdem 6% tiefer als der Gesamtdurchschnitt der Stadt Zürich von 134 Franken.

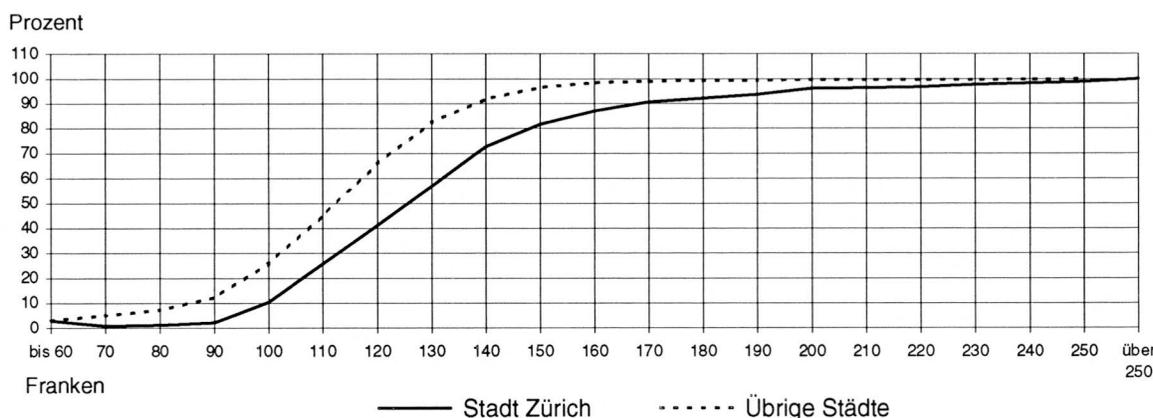
Ausserhalb der Stadt Zürich bezahlt nur ein Viertel der Haushalte mehr als 129 Franken pro Monat und ebenfalls ein Viertel weniger als 100 Franken.

Innerhalb des Gesamtdurchschnittes der Stadt Zürich von 134 Franken bestehen markante geographische Unterschiede (siehe Karte 2, Seite 14):

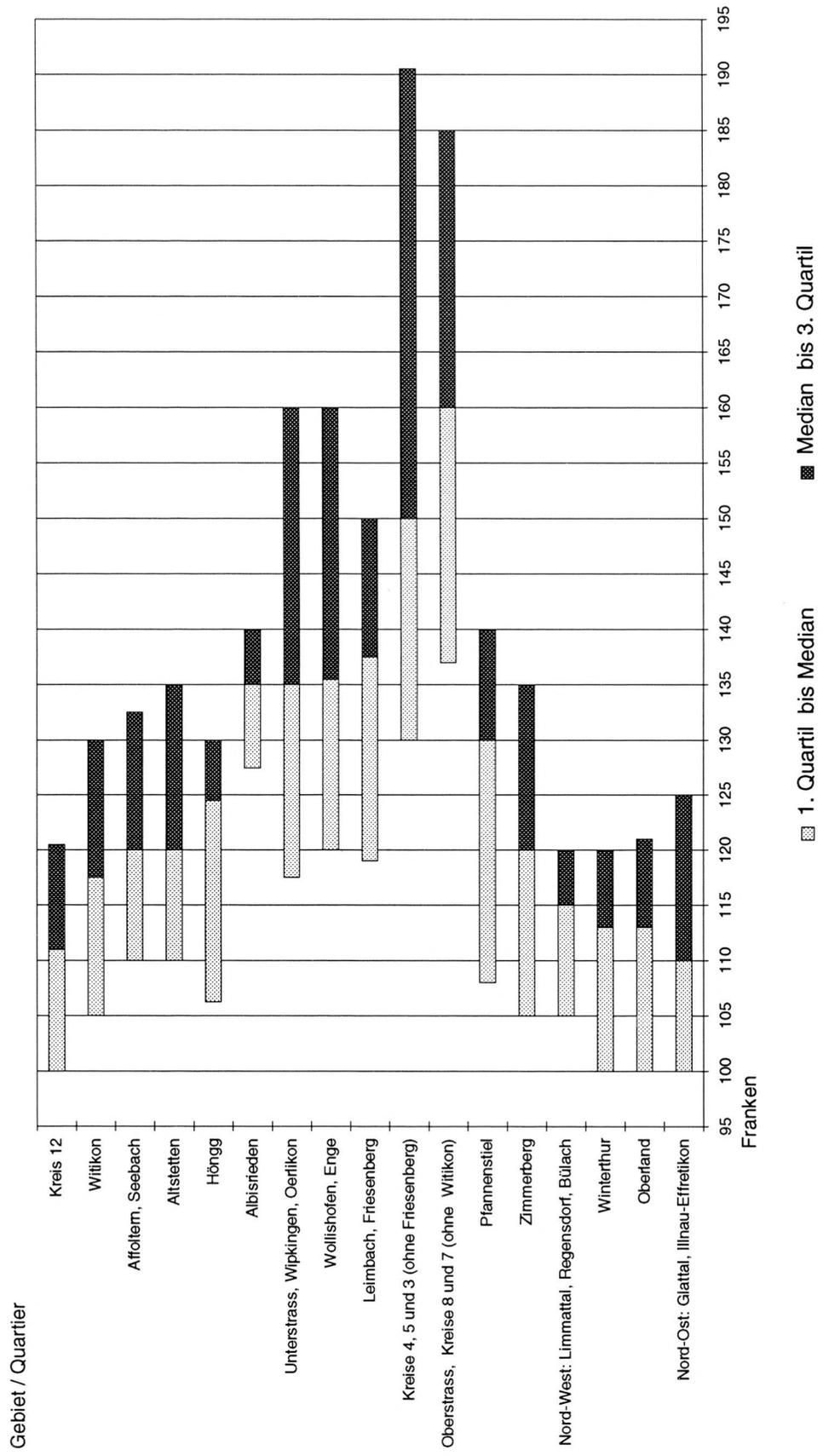
- Ganz allgemein sind die Randgebiete billiger als die Zentrums- bzw. Zentrumsnahgebiete: Nur am südwestlichen Rand der Stadt (Leimbach, Friesenberg) liegt der Mittelwert über 130 Franken (Fr. 133.-). Am günstigsten sind die Mieten im Randkreis 12 mit einem Durchschnitt von 113 Franken; dort bezahlt die Hälfte der Haushalte weniger als 111 Franken und nur ein Viertel mehr als 121 Franken. Diese Median- und Quartilwerte (siehe auch Grafik 3, Seite 10) werden ausserhalb der Stadt Zürich nur in den Städten der Regionen Zimmerberg und vor allem Pfannenstiel deutlich überschritten. In den anderen Randgebieten der Stadt Zürich schwankt der Mittelwert zwischen 120 und 127 Franken.

- In den vier Zentrums- oder zentrumsnahen Gebieten der Stadt Zürich beträgt der Mittelwert zwischen 142 und 168 Franken und in keinem von ihnen liegt das 3. Quartil (d.h. der Mietzins, der mindestens ein Viertel der Haushalte zahlen muss) unter 160 Franken. Am teuersten sind die Zentrumsgebiete Nord-West (Kreise 4, 5, und 3 ohne Friesenberg) und Süd-Ost (Oberstrass, Kreise 8 und 7 ohne Witikon); dort bezahlt die Hälfte der Haushalte (Median) mehr als 150 bzw. 160 Franken pro Monat für einen Parkplatz in einer Garage und ein Viertel (3. Quartil) sogar mehr als 191 bzw. 185 Franken. Dies ist viel, denn in den teuersten Städten des Kantons liegt das 3. Quartil nur bei 135 bzw. 140 Franken, d.h. um 23% bis 27% tiefer.

G2: Verteilung der Monatsmieten für Garagen am 1. Januar 1997 - kumulierte Anteile



G3: Monatsmieten für Garagen innerhalb der Stadt Zürich und in den übrigen Städten des Kantons am 1. Januar 1997



6. Mietzinse von Parkplätzen im Freien

In der Hauptstadt verfügen nur 8% der Haushalte über einen privaten Parkplatz im Freien; in den übrigen Städten des Kantons erreicht dieser Anteil 20%.

Ein Parkplatz im Freien kostet in der Stadt Zürich im Durchschnitt 54 Franken pro Monat, in den übrigen Städten des Kantons aber nur 41 Franken (siehe Tabelle 4). Während die Hälfte der Stadtzürcher und -zürcherinnen mehr als 50 Franken zahlt, stimmt dies nur für knapp mehr als ein Zehntel derjenigen, die in den anderen Städten des Kantons wohnen. Rund 10% der Haushalte in der Stadt Zürich bezahlen sogar mindestens 60% mehr, nämlich über 80 Franken für einen ungedeckten Parkplatz (siehe Tabelle 5 sowie Grafik 4, Seite 12); in den übrigen Städten des Kantons sind solche Mietzinse praktisch unbekannt.

Für Parkplätze im Freien mussten die Gebiete noch grossräumiger zusammengefasst werden als für Garagen, um statistisch repräsentative Ergeb-

nisse zu erhalten, und zwar nicht nur in der Stadt Zürich, in welcher der Anteil der Haushalte mit einem eigenen Parkplatz besonders tief ist. Dazu kommt, dass die Streuung der einzelnen Werte (der sog. Variationskoeffizient) viel grösser ist als bei den Garagen: Mit 41,1% für alle Städte des Kantons ist er fast doppelt so gross wie für Garagen (24,0%); ein Grund ist, dass wir über die Qualität des Parkplatzes – u.a. ob er gedeckt ist oder nicht – nichts wissen.

Leider nicht einmal für Winterthur, die zweitgrösste Stadt des Kantons, konnten – wegen der niedrigen Zahl der Fälle – statistisch genügend gesicherte Werte präsentiert werden.

Wie aus Tabelle 4 und Grafik 5 ersichtlich ist, sind ausserhalb der Stadt Zürich die Mietzinse sehr homogen: Der Mittelwert liegt zwischen 41 und 44 Franken, der Median in allen Gebieten bei 40 Franken und das 3. Quartil (der Mietzins, der nur von einem Viertel der Parkplätze überschritten

T4: Monatsmieten für Parkplätze im Freien in der Stadt Zürich und in den übrigen Städten des Kantons am 1. Januar 1997

Gebiete	Zahl der Fälle	Mittelwert in Fr.	Standardabweichung in Fr.	Variationskoeffizient in %	Median in Fr.	Erstes Quartil in Fr.	Drittes Quartil in Fr.	Maximum in Fr.
Alle Städte des Kantons:	381	45	19	41.1	40	35	50	190
davon:								
Stadt Zürich insgesamt	121	54	13	32.0	50	40	60	145
Zentrumsquartiere	45	66	25	46.3	60	50	80	150
Randquartiere ¹	76	46	20	43.7	40	38	50	190
Übrige Städte	260	41	27	40.5	40	33	49	120
Nord-Ost: Glattal, Illnau-Effretikon, Winterthur	102	41	14	34.3	40	30	45	120
Nord-West: Limmattal, Regensdorf, Bülach	51	41	13	31.5	40	30	46	80
Süd-Ost: Oberland, Pfannenstiel	51	41	14	35.3	40	35	46	100
Süd-West: Zimmerberg	56	44	11	25.2	40	40	50	80

¹ Leimbach, Friesenberg, Kreis 9, Höngg, Affoltern, Seebach, Kreis 12, Witikon, Weinegg.

T5: Monatsmieten für Parkplätze im Freien nach der Höhe der Miete in der Stadt Zürich und in den übrigen Städten des Kantons am 1. Januar 1997 - Zahl der Fälle, Anteile pro Mietzinsklasse und kumuliert

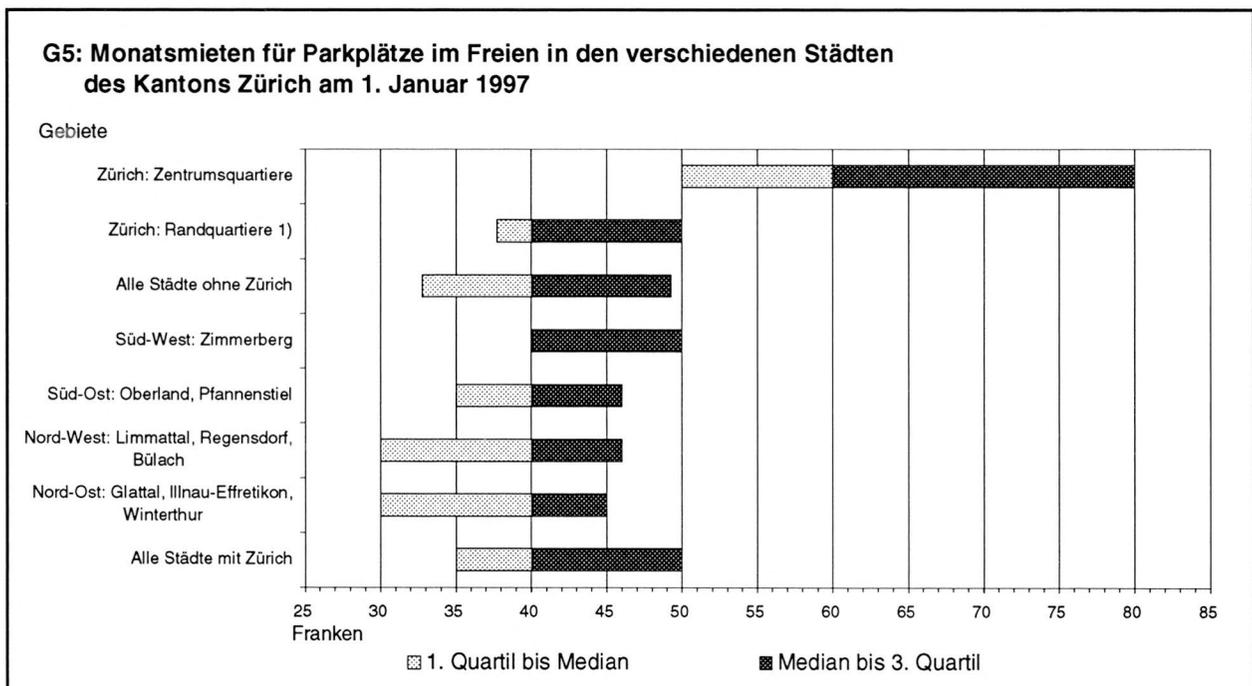
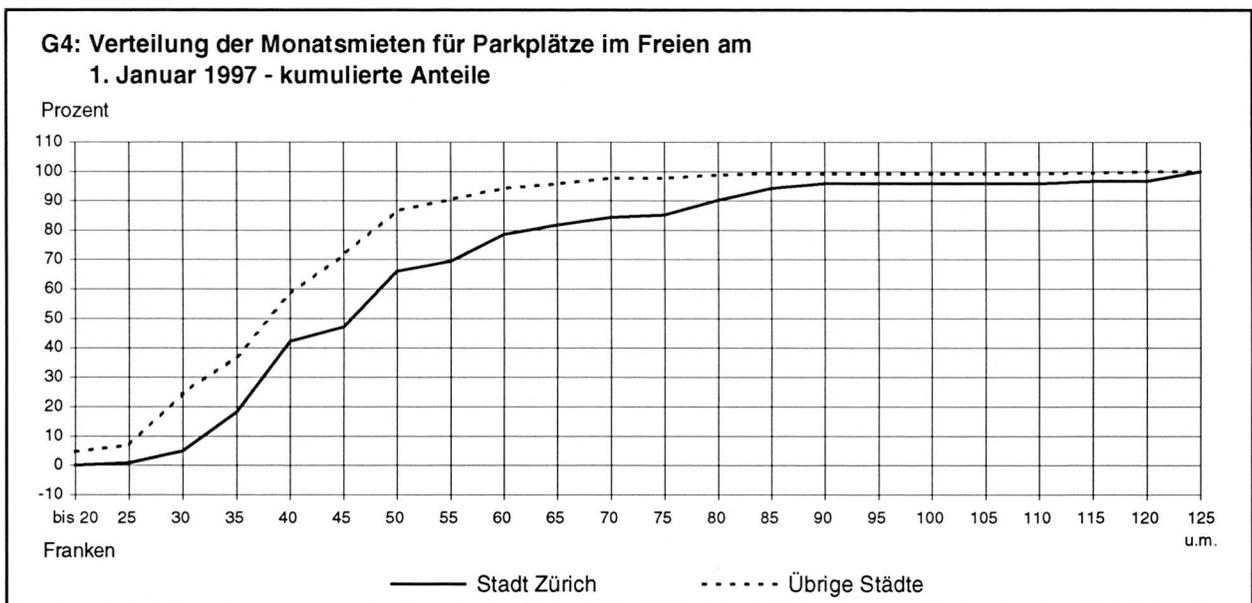
	Stadt Zürich			Übrige Städte			Alle Städte		
	Zahl der Fälle	Anteile in Prozent pro Gruppe	kumuliert	Zahl der Fälle	Anteile in Prozent pro Gruppe	kumuliert	Zahl der Fälle	Anteile in Prozent pro Gruppe	kumuliert
bis 20	-	-	-	12	4.6	4.6	12	3.1	3.1
21 - 30	6	5.0	5.0	52	20.0	24.6	58	15.2	18.4
31 - 40	45	37.2	42.1	88	33.8	58.5	133	34.9	53.3
41 - 50	29	24.0	66.1	73	28.1	86.5	102	26.8	80.1
51 - 60	15	12.4	78.5	20	7.7	94.2	35	9.2	89.2
61 - 70	7	5.8	84.3	9	3.5	97.7	16	4.2	93.4
71 - 80	7	5.8	90.1	3	1.2	98.8	10	2.6	96.1
81 - 90	7	5.8	95.9	1	0.4	99.2	8	2.1	98.2
91 - 100	-	-	95.9	2	0.8	100.0	2	0.5	98.7
101 und mehr	5	4.1	100.0	-	-	-	5	1.3	100.0
Total	121	100.0		260	100.0		381	100.0	

wird) zwischen 45 und 50 Franken. Am höchsten ist das Mietzinsniveau in den Städten der Region Zimmerberg, aber die Unterschiede sind generell viel weniger markant als bei den Garagen.

In den Randgebieten der Stadt Zürich ist das Mietzinsniveau etwas höher als in den übrigen Städten des Kantons: Das Mittel liegt bei 46 Franken, d.h. höher als dasjenige der übrigen Städte des Kantons (41 Franken). In den Zentrums- oder Zentrumsnahgebieten der Hauptstadt erreicht es aber 66 Franken, d.h. 43 Prozent mehr. Die Zentrumsnähe hat ihren Preis: dort ist ein Viertel der

Haushalte sogar bereit, mehr als 80 Franken pro Monat für einen privaten Parkplatz auszugeben (das sog. 3. Quartil), also mehr als das Vierfache der Kosten für eine 'Park-Karte', welche das Parkieren in der blauen Zone erlaubt. Dieser Betrag liegt viel höher als in den Randgebieten von Zürich, in welchen das 3. Quartil nur 50 Franken beträgt. Dies erstaunt nicht, denn in vielen blauen Zonen der Stadt ist es – ausserhalb der Schulferienzeiten – häufig schwierig, am Abend einen freien Parkplatz zu finden.

Catherine Pelli



¹ Leimbach, Friesenberg, Kreis 9, Höngg, Affoltern, Seebach, Kreis 12, Witikon, Weinegg.

K2: Durchschnittliche Monatsmiete von Garagen innerhalb der Stadt Zürich am 1. Januar 1997



Monatliche Garagenmiete

-  bis 120 Fr.
-  121 bis 130 Fr.
-  131 bis 150 Fr.
-  151 bis 160 Fr.
-  mehr als 160 Fr.
-  (keine Werte ausgewiesen, da zu wenig Daten verfügbar)

Statistisches Amt der Stadt Zürich

Verzeichnis der Tabellen und Grafiken

A. «Kaskadenverkäufe» in der Stadt Zürich Mehrfache Handänderungen gleicher Liegenschaften, 1985–1996

Grafiken

G1: Einfamilienhäuser	3
G2: Mehrfamilienhäuser	3
G3: Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	4

B. Mietzinsniveau der Wohnungs-Parkplätze in der Stadt Zürich und in den übrigen Städten des Kantons

Tabellen

T1: Entwicklung des Mietindex und der Indexe für Parkplätze im Freien und in Garagen in den Städten des Kantons Zürich seit April 1993	6
T2: Monatsmieten für Parkplätze in Garagen in der Stadt Zürich und in den übrigen Städten des Kantons am 1. Januar 1997	8
T3: Monatsmieten für Parkplätze in Garagen nach der Höhe der Miete in der Stadt Zürich und in den übrigen Städten des Kantons am 1. Januar 1997 - Zahl der Fälle, Anteile pro Mietzinsklasse und kumuliert	8
T4: Monatsmieten für Parkplätze im Freien in der Stadt Zürich und in den übrigen Städten des Kantons am 1. Januar 1997	11
T5: Monatsmieten für Parkplätze im Freien nach der Höhe der Miete in der Stadt Zürich und in den übrigen Städten des Kantons am 1. Januar 1997 - Zahl der Fälle, Anteile pro Mietzinsklasse und kumuliert	11

Grafiken

G1: Mietpreise für Wohnungen und Parkplätze in den Städten des Kantons Zürich seit April 1993	7
G2: Verteilung der Monatsmieten für Garagen am 1. Januar 1997 - kumulierte Anteile	9
G3: Monatsmieten für Garagen innerhalb der Stadt Zürich und in den übrigen Städten des Kantons am 1. Januar 1997	10
G4: Verteilung der Monatsmieten für Parkplätze im Freien am 1. Januar 1997 - kumulierte Anteile	12
G5: Monatsmieten für Parkplätze im Freien in den verschiedenen Städten des Kantons Zürich am 1. Januar 1997	12

Karten

K1: Durchschnittliche Monatsmiete von Garagen in den Städtegruppen des Kantons Zürich am 1. Januar 1997	13
K2: Durchschnittliche Monatsmiete von Garagen innerhalb der Stadt Zürich am 1. Januar 1997	14