

Mietpreis-Strukturerhebung 1998 – Erste Resultate

Mit Stichtag 1. Mai 1998 führte das Statistische Amt der Stadt Zürich nach fünf Jahren Unterbruch wieder eine Mietpreisstrukturerhebung durch. Die Ergebnisse dieser grossen Stichprobenerhebung liegen nun vor. Danach betrug im Mai 1998 der monatliche Netto-Mietpreis einer 2-Zimmer-Wohnung im gesamtstädtischen Durchschnitt 938 Franken; für eine 3-Zimmer-Wohnung wurden 1056 Franken und für eine Wohnung mit 4 Zimmern 1330 Franken bezahlt.

Neben dem Mittelwert ist auch der Median von Interesse; eine Hälfte der Haushalte bezahlt mehr, die andere weniger als diesen Betrag. Bei allen Wohnungskategorien liegt er 4% bis 9% tiefer als der Mittelwert.

Wie die frühere Erhebung basiert die vorliegende Untersuchung prinzipiell auf einer **Trennung in zwei Teilmärkte**, einerseits der sogenannte „geschützte Markt“ mit allen Wohnungen im Besitz von Genossenschaften, der öffentlichen Hand bzw. städtischer Stiftungen (also unabhängig davon, ob sie subventioniert sind oder nicht), und andererseits der sogenannte „private Markt“. Bei den 2-Zimmer-Wohnungen sind 22% des Bestandes geschützt, bei den 3-Zimmer-Wohnungen 32% und bei den 4-Zimmer-Wohnungen 35%. Bei den 2-Zimmer-Wohnungen kostet die Miete für die Hälfte der Haushalte, die in einer geschützten Wohnung leben, mehr als 645 Franken und für diejenigen, die sich auf dem privaten Markt versorgen müssen, mehr als 955 Franken; bei den 3-Zimmer-Wohnungen liegen die entsprechenden Werte bei 729 Franken resp. 1114 Franken und bei den 4-Zimmer-Wohnungen 912 Franken resp. 1423 Franken.

Tab. 1 Mietpreise am 1. Mai 1998 nach Zimmerzahl und Marktsegment (Mittelwert, Quartile, Median, Dezile in Franken¹)

	Mittelwert	1. Dezil	1. Quartil	Median	3. Quartil	9. Dezil
2-Zimmer-Wohnungen						
Alle Wohnungen	938	561	699	898	1 120	1 350
Geschützter Markt	698	459	547	645	809	1 001
Privater Markt	1 004	645	779	955	1 175	1 406
3-Zimmer-Wohnungen						
Alle Wohnungen	1 056	640	742	970	1 280	1 578
Geschützter Markt	788	579	657	729	866	1 084
Privater Markt	1 181	715	887	1 114	1 410	1 700
4-Zimmer-Wohnungen						
Alle Wohnungen	1 330	760	910	1 207	1 650	2 093
Geschützter Markt	983	696	787	912	1 100	1 380
Privater Markt	1 515	860	1 097	1 423	1 800	2 250

¹ Mittelwert = Arithmetisches Mittel der Mietpreise; Median: Eine Hälfte der Haushalte liegt unterhalb, die andere Hälfte oberhalb dieses Wertes; Quartile und Dezile: Ein Viertel bzw. drei Viertel, ein Zehntel bzw. neun Zehntel liegen unterhalb bzw. oberhalb des erwähnten Wertes.

Ein wesentlicher Preisfaktor ist auch das **Alter der Wohnung**. Die 3-Zimmer-Wohnungen illustrieren dies klar: Eine innerhalb der letzten fünf Jahre erstellte 3-Zimmer-Wohnung bzw. eine Wohnung, die so umfassend renoviert wurde, dass sie als neu betrachtet werden kann, kostete auf dem privaten Markt durchschnittlich 1985 Franken, während der Mietzins für eine ältere (mehr als 30-jährige) Wohnung bei nur 1036 Franken lag; auf dem geschützten Markt betragen die entsprechenden Werte 1286 Franken für eine neuere Wohnung und nur 705 Franken für eine ältere, d.h. je nach Markt ist eine neuere Wohnung 91% bzw. 82% teurer als eine ältere.

Der **Ausstattungsgrad** und die **Grösse einer Wohnung** sind ebenfalls wesentliche Preisfaktoren. Während wir über den ersterwähnten Faktor keine Detailinformationen haben (wir wissen nur, im welchen Ausmass die Wohnung bzw. das Gebäude renoviert wurde), haben rund 70 Prozent der Verwaltungen die Fläche der Wohnung angegeben. Diese Information soll im später erscheinenden Analyse-Bericht verwertet werden.

Ein markanter Preisfaktor ist auch der **Standort der Wohnung** innerhalb des Stadtgebietes: Die Wohnungen in den Randquartieren¹ sind billiger als diejenigen in der Innenstadt: Auf dem privaten Markt lagen dort die Mieten - je nach Alter der Wohnung und Zimmerzahl - um 2% bis 12% tiefer als im gesamtstädtischen Durchschnitt; auf dem geschützten Markt stimmt dies aber nicht überall, denn vor allem bis in die Fünfzigerjahre wurden in der Innenstadt zahlreiche subventionierte Wohnungen erstellt. Hier sind die Mieten häufig - auch heute noch - niedriger als in den Randquartieren. Eindeutig am teuersten sind die Wohnungen im Gebiet „Zentrum und Seebecken“²: Der mittlere Mietpreis auf dem privaten Markt liegt – je nach Alter und Zimmerzahl der Wohnung – um 13% bis 35% über dem gesamtstädtischen Wert; nicht so extrem sind die Preisunterschiede im östlichen Teil der Stadt³: Hier liegen die Mieten um 5% bis 29% über dem Mittel. Infolge der bereits erwähnten Gründe (grosser Anteil an subventionierten Wohnungen in der Innenstadt) sind die Unterschiede auf dem geschützten Markt – auch in diesen „privilegierten Gebieten“ - weniger eindeutig.

In der Tabelle 2 findet man die durchschnittlichen Mietpreise und das Vertrauensintervall gegliedert nach Zimmerzahl, Marktsegment, Alter der Wohnung und geographischen Gebieten (Innenstadt/Randquartiere bzw. sechs geographische Grossgebiete).

In den Tabellen 3 und 4 findet man zusätzlich den Median, das erste und dritte Quartil für die sechs Grossgebiete der Stadt gegliedert nach Zimmerzahl, Marktsegment, Alter der Wohnung.

In den Tabellen 5 bis 8 schliesslich werden für alle Quartiere, für welche repräsentative Werte vorhanden waren, die durchschnittlichen Mietpreise und das Vertrauensintervall angegeben, wiederum gegliedert nach Zimmerzahl, Marktsegment und Alter der Wohnung.

¹ Weinegg, Witikon, Kreis 12, Seebach, Affoltern, Höngg, Altstetten, Albisrieden, Friesenberg, Leimbach, Wollishofen.

² Kreis 1, Seefeld, Mühlebach, Enge.

³ Oberstrass, Fluntern, Hottingen, Hirslanden, Witikon, Weinegg.

Ein detaillierterer Analyse-Bericht wird später erscheinen. In diesem Bericht soll u.a. der Einfluss der Wohnungsgrösse untersucht werden und – wo es statistisch möglich ist – Mediane und Quartile für die einzelnen Quartiere angeben.

Methodische Angaben

Die vorliegende Erhebung basiert auf einer Stichprobe von rund 12'000 Wohnungen. Ausgangsbasis war eine Brutto-Stichprobe von ca. 16'000 Wohnungen; die **Rücklaufquote von 75%** kann als sehr hoch bezeichnet werden. Im Unterschied zur Erhebung des Bundesamtes für Statistik wurden die Verwaltungen bzw. die Eigentümerinnen und Eigentümer und nicht die Mieterinnen und Mieter befragt.

Der Stichprobenplan basiert auf zwei Grundlagen, nämlich der Wohnungszählung 1990 und der Areal-, Gebäude- und Wohnungsdatei (EAG), die von unserem Amt ständig aktualisiert wird. Die Wohnungszählung lieferte uns wertvolle Angaben über den Grad an Homogenität der Mieten in den einzelnen Quartieren und ermöglichte uns, die Ziehungsquoten - je nach Quartier, Bauperioden und Marktsektoren - differenziert auszuwählen. Die EAG-Datei lieferte uns neben den Zustelladressen auch die aktuelle Struktur des Wohnungsbestandes. **Dank dieser beiden Quellen konnten wir eine sogenannte gewichtete Stichprobe** bilden; diese Methode ermöglichte uns auch, die Unterschiede der Antwortbereitschaft verschiedener Eigentümergruppen zu eliminieren. Eine weitere Korrektur betraf die **Antwortausfälle bei den Netto-Mieten**; die fehlenden Angaben betreffend Nebenkosten wurden mittels eines Regressionsmodells geschätzt.

Wie im Mietindex erfolgte die Auswertung nicht nach der Bauperiode, sondern nach dem **„Alter“ der Wohnung**. Die Bestimmung des Alters wurde aufgrund der Angaben über die am Gebäude bzw. an der Wohnung durchgeführten Unterhalts- und Renovationsarbeiten vorgenommen.

18. 3.1999 / C.Pelli

Redaktion und Administration:

Statistisches Amt der Stadt Zürich
Napfgasse 6, 8001 Zürich
E-mail: statistik@stat.stzh.ch

Telefon 01/250 48 00
Telefax 01/250 48 29

Tab. 3 Median¹ und Quartile² in Franken am 1. Mai 1998 nach Zimmerzahl, Alter der Wohnungen und geographischen Gebieten auf dem geschützten Markt

	0-5 Jahre			6-10 Jahre			11-20 Jahre			21-30 Jahre			über 30 Jahre		
	1. Quartil	Median	3. Quartil	1. Quartil	Median	3. Quartil	1. Quartil	Median	3. Quartil	1. Quartil	Median	3. Quartil	1. Quartil	Median	3. Quartil
2 Zimmer															
Zentrum und Seebecken ³	1479	1588	1588	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Mitte Nord + Oerlikon ⁴	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Mitte West ⁵	525	836	899	1290	1405	1502	539	867	979	558	625	669	531	611	712
Zürich West ⁶	...	...	...	1035	1105	1193	696	822	900	492	586	754	442	588	639
Zürich Nord ⁷	840	1030	1053	1121	1286	1333	634	756	995	569	642	771	531	615	681
Zürich Ost ⁸	...	...	...	...	...	...	...	...	...	481	652	680	586	705	787
3 Zimmer															
Zentrum und Seebecken ³	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Mitte Nord + Oerlikon ⁴	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Mitte West ⁵	1136	1145	1159	...	...	...	877	1055	1132	746	796	878	624	688	770
Zürich West ⁶	...	...	...	947	1123	1585	708	735	1109	696	779	1041	571	665	711
Zürich Nord ⁷	691	1242	1390	...	...	...	721	846	1068	665	758	891	623	692	767
Zürich Ost ⁸	1521	1641	1858	...	...	...	779	911	1138	730	839	1014	639	701	777
4 Zimmer															
Zentrum und Seebecken ³	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Mitte Nord + Oerlikon ⁴	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Mitte West ⁵	...	...	...	...	...	...	866	1209	1406	847	1021	1164	752	853	970
Zürich West ⁶	...	...	...	...	...	...	815	1093	1311	824	911	1102	634	754	818
Zürich Nord ⁷	...	...	...	...	...	...	854	966	1196	903	959	1100	748	857	1040
Zürich Ost ⁸	842	1446	1721	1474	1776	1943	885	1057	1473	850	1008	1275	764	851	942
	-	-	-	...	...	...	...	...	...	968	991	1080	765	849	1007

¹ Die Hälfte der Haushalte liegt unterhalb, die andere Hälfte oberhalb des Medians ² Ein Viertel bzw. drei Viertel der Haushalte liegen oberhalb, die anderen drei Viertel bzw. drei Viertel unterhalb des 1. bzw. des 3. Quartils
³ Seefeld, Mühlbach, Kreis 1, Enge ⁴ Unterstrass, Oerlikon, Wipkingen ⁵ Kreis 5, Werd, Langstrasse, Hard, Sihlfeld, Alt-Wiedlikon ⁶ Wollishofen, Leimbach, Friesenberg, Kreis 9 ⁷ Höngg, Affoltern, Seebach, Kreis 12
⁸ Oberstrass, Fluntern, Hottingen, Hirslanden, Witikon, Weinegg.

Tab. 4 Median¹ und Quartile² in Franken am 1. Mai 1998 nach Zimmerzahl, Alter der Wohnungen und geographischen Gebieten auf dem privaten Markt

	0-5 Jahre			6-10 Jahre			11-20 Jahre			21-30 Jahre			über 30 Jahre		
	1. Quartil	Median	3. Quartil	1. Quartil	Median	3. Quartil	1. Quartil	Median	3. Quartil	1. Quartil	Median	3. Quartil	1. Quartil	Median	3. Quartil
2 Zimmer															
Zentrum und Seebecken ³	1532	1796	2054	1495	1735	2346	1156	1349	1559	959	1122	1316	821	1025	1250
Mitte Nord + Oerlikon ⁴	1288	1420	1620	799	1434	1547	1028	1173	1291	839	983	1188	690	795	1010
Mitte West ⁵	...	...	...	1056	1373	1471	938	1075	1194	846	977	1140	700	864	1065
Zürich West ⁶	1260	1298	1518	1311	1359	1448	984	1090	1244	885	967	1138	684	797	941
Zürich Nord ⁷	1357	1448	1466	1196	1316	1483	990	1103	1228	863	936	1030	726	847	935
Zürich Ost ⁸	1476	1600	1839	1405	1461	1508	1109	1322	1593	872	1048	1209	761	871	1077
3 Zimmer															
Zentrum und Seebecken ³	1902	2419	2597	1599	2019	2389	1253	1605	2096	1222	1449	1600	917	1193	1513
Mitte Nord + Oerlikon ⁴	1701	1932	2048	1475	1651	2028	1131	1399	1560	1127	1225	1479	814	966	1249
Mitte West ⁵	1697	1799	1941	1643	1799	2065	1100	1264	1432	974	1098	1379	777	987	1213
Zürich West ⁶	1485	1662	2183	1566	1750	1889	1166	1340	1538	940	1116	1282	786	956	1130
Zürich Nord ⁷	1650	1835	1955	1466	1722	1803	1082	1345	1513	1040	1175	1322	780	915	1090
Zürich Ost ⁸	1782	1950	2327	1290	1856	2319	1267	1550	1886	951	1295	1609	895	1049	1302
4 Zimmer															
Zentrum und Seebecken ³	...	...	...	...	...	...	1631	2012	2746	...	...	...	1048	1477	1922
Mitte Nord + Oerlikon ⁴	1558	1616	2141	...	...	...	1274	1441	1752	1134	1350	1672	962	1183	1498
Mitte West ⁵	...	...	...	2107	2227	2334	1344	1587	1850	1173	1589	1800	877	1132	1407
Zürich West ⁶	1722	1822	2302	1763	2293	2618	1429	1582	1843	1108	1384	1594	989	1161	1415
Zürich Nord ⁷	1816	2043	2233	1595	1957	2272	1355	1635	1780	1202	1386	1550	957	1130	1328
Zürich Ost ⁸	...	...	...	...	...	...	1782	2050	2373	1328	1705	1929	1129	1447	1725

¹ Die Hälfte der Haushalte liegt unterhalb, die andere Hälfte oberhalb des Medians. ² Ein Viertel bzw. drei Viertel der Haushalte liegen oberhalb, die anderen drei Viertel unterhalb des 1. bzw. des 3. Quartils

³ Seefeld, Mühlbach, Kreis 1, Enge ⁴ Unterstrass, Oerlikon, Wipkingen ⁵ Kreis 5, Werd, Langstrasse, Hard, Sihlfeld, Alt-Wiedikon ⁶ Wollisholen, Leimbach, Friesenberg, Kreis 9 ⁷ Höngg, Altflorn, Seebach, Kreis 12

⁸ Oberstrass, Fluntern, Hottingen, Hirslanden, Witikon, Weinegg.

Tab. 6 Durchschnittliche Mietpreise und Vertrauensintervall¹ in Franken der 3-Zimmer-Wohnungen am 1. Mai 1998 nach Zimmerzahl, Alter der Wohnung und Quartieren

	Alle Wohn.	Geschützter Markt					Privater Markt					
		0-5 Jahre	6-10 Jahre	11-20 Jahre	21-30 Jahre	über 30 Jahre	0-5 Jahre	6-10 Jahre	11-20 Jahre	21-30 Jahre	über 30 Jahre	
Kreis 1	1723	...	...	...	...	...	2249 ± 263	2185 ± 196	2136 ± 233	...	...	1697 ± 256
Wollishofen	1014	...	...	834 ± 57	800 ± 57	694 ± 45	...	1701 ± 168	1547 ± 211	1293 ± 178	1014 ± 61	
Leimbach	1105	-	...	1007 ± 160	842 ± 92	704 ± 116	2438 ± 234	-	1359 ± 107	1124 ± 95	858 ± 103	
Enge	1381	-	-	-	-	842 ± 110	...	...	1648 ± 176	1449 ± 217	1306 ± 103	
Alt-Wiedikon	1111	-	-	...	798 ± 96	778 ± 85	...	1909 ± 147	1147 ± 92	1001 ± 83		
Friesenberg	972	-	...	1052 ± 140	758 ± 71	...	...	2036 ± 229	1203 ± 185	1245 ± 138	976 ± 115	
Sihlfeld	936	-	...	693 ± 48	656 ± 61	579 ± 41	...	1792 ± 28	1280 ± 107	1215 ± 149	942 ± 68	
Werd	1217	-	-	-	...	...	...	1792 ± 28	1405 ± 120	...	1101 ± 126	
Langstrasse	1102	-	-	1114 ± 44	...	757 ± 76	1618 ± 165	1603 ± 225	1389 ± 87	1074 ± 170	1037 ± 84	
Hard	922	-	12	...	948 ± 86	672 ± 23	-	...	1341 ± 134	...	973 ± 82	
Gewerbeshule	1083	-	-	...	1004 ± 148	721 ± 44	...	1647 ± 124	1400 ± 124	...	1158 ± 125	
Escher Wyss	1260	-	-	...	...	...	...	-	1348 ± 202	...	...
Unterstrass	976	-	-	...	830 ± 76	668 ± 37	...	...	1438 ± 199	...	1056 ± 90	
Oberstrass	1307	-	...	...	...	727 ± 72	...	...	...	...	1232 ± 118	
Fluntern	1421	-	-	-	-	-	...	...	...	...	1388 ± 112	
Hottingen	1272	-	-	...	...	...	2110 ± 274	...	1528 ± 248	...	1102 ± 96	
Hirslanden	1159	...	-	...	...	...	...	...	1342 ± 179	...	1099 ± 72	
Wilkon	1216	...	-	...	785 ± 83	...	...	...	1676 ± 103	1200 ± 142	1046 ± 75	
Seefeld	1279	-	-	-	-	...	2497 ± 231	...	1627 ± 259	1639 ± 179	1149 ± 79	
Mühlebach	1239	...	...	...	...	771 ± 108	...	...	1595 ± 183	1328 ± 154	1158 ± 76	
Weinegg	1202	-	-	999 ± 42	...	752 ± 97	...	...	...	1240 ± 203	1081 ± 90	
Albsrieden	925	...	...	743 ± 81	752 ± 62	683 ± 19	...	1992 ± 40	1419 ± 152	1233 ± 144	1010 ± 59	
Altstetten	943	...	...	...	828 ± 65	685 ± 51	1652 ± 120	1688 ± 155	1279 ± 83	1035 ± 64	947 ± 69	
Höngg	1230	1483 ± 162	...	1247 ± 106	1004 ± 74	688 ± 43	1928 ± 280	1822 ± 163	1533 ± 96	1338 ± 61	1076 ± 84	
Wipkingen	1038	-	-	...	782 ± 90	757 ± 24	1927 ± 65	...	1344 ± 97	1325 ± 95	966 ± 75	
Affoltern	950	1392 ± 116	-	1092 ± 101	1031 ± 90	722 ± 44	...	...	1066 ± 129	1145 ± 55	887 ± 60	
Oerlikon	1162	...	...	975 ± 83	761 ± 71	...	...	1569 ± 136	1375 ± 112	1272 ± 138	1091 ± 72	
Seebach	974	...	...	992 ± 91	793 ± 75	684 ± 35	...	1646 ± 226	1309 ± 91	1072 ± 52	943 ± 50	
Saathen	906	...	...	897 ± 137	856 ± 66	798 ± 47	...	-	1472 ± 100	1100 ± 133	...	
Schwamendingen	950	-	-	898 ± 118	775 ± 71	773 ± 74	1816 ± 55	...	1417 ± 103	1234 ± 95	924 ± 64	
Hirzenbach	886	-	-	844 ± 67	787 ± 62	712 ± 53	...	...	1188 ± 102	1040 ± 101	842 ± 70	

¹ Mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 Prozent liegt der "echte" durchschnittliche Mietpreis innerhalb dieses Bereiches. Bei einem Variationskoeffizient von mehr als 6% wurden die Werte kursiv gedruckt; übersteigt der Variationskoeffizient 15 Prozent (in einzelnen Fällen bis 17%) Prozent wurden drei Punkte eingesetzt.

