



Mietpreiserhebung 2022

Statistik um 12
Zürich, 22.11.2022
Urs Rey, SSZ

Agenda

1. Ausgangslage
2. Erhebungsmethodik
3. Auswertungskonzept
4. Hauptresultate
5. Webapplikation

Fazit

1 Ausgangslage

Bisherige Mietpreisdaten zur Stadt Zürich

- Letzte kleinräumige Mietpreisdaten für die Stadt Zürich
 - 1990: Vollerhebung im Rahmen der Volkszählung (Mieten bei Bewohner*innen erfragt)
 - 1998: Stichprobenerhebung 12 000 Wohnungen
 - 2000: Vollerhebung im Rahmen Volkszählung
 - 2006: Stichprobenerhebung 26 000 Wohnungen
- Mietpreisindex: Vierteljährliche Erhebung bei ca. 3800 Wohnungen
 - Rollendes Panel, ausgerichtet auf Preisveränderung
 - Teil des Konsumentenpreisindex
 - Keine kleinräumigen Aussagen möglich
- Strukturhebung BFS: Jährliche Erhebung bei ca. 8000 Haushalten
 - Ersatz für Volkszählung ab 2010
 - Auch Mietpreise bei Bewohner*innen erfragt
 - Ausgerichtet auf gesamtschweizerische Bedürfnisse
 - Sehr beschränkte Repräsentativität für kleinräumige Auswertungen im Wohnbereich
 - Bisherige Tabelle auf Website SSZ (Stufe Stadtkreis, fünf Jahre zusammengefasst): soll abgelöst werden

2 Erhebungsmethodik

Umsetzung der Erhebungsmethodik

- 2016 Etablierung der elektronischen Datenlieferungen von Immobilienverwaltungen
 - Ziel: Aufwandreduktion für alle
 - Quartalsweise Datenlieferung
 - Aktuell etwa 69 000 Mietpreise
 - Keine Zufallsauswahl, nicht vollständig repräsentativ
- 2021 Zweischichtenmodell
 - Methodik mit Experten von Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften entwickelt
 - Schicht 1 = Elektronische Datenlieferung (Vollerhebung)
 - Schicht 2 = Restliche Wohnungen (Zufallsstichprobe von 7000)
 - Nicht-Repräsentativität von Schicht 1 wird durch Schicht 2 ausgeglichen
 - Beschränkung auf 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen (80 Prozent des Wohnungsbestandes).
- [Methodikbeschreibung](#) auf Website von SSZ

Begriff «Gemeinnützigkeit» und Mengengerüst

Die MPE unterscheidet zwei Eigentumsgruppen:

- **Gemeinnützig:** Wohnungen der Stadt, von Genossenschaften, Vereinen oder Stiftungen mit dem Grundsatz der **Kostenmiete** (nicht gewinnorientiert).
Mieten decken Schuldzinsen, Verwaltungskosten, Unterhalt, Werterhalt und Rückstellungen zur Erneuerung.
- **Nicht gemeinnützig:** vor allem private Eigentümerschaften (ohne Genossenschaften), zusätzlich Wohnungen des Bundes, des Kantons und anderer öffentlicher Eigentümer.

Mengengerüst

	Total	Gemeinnützig	Nicht gemeinnützig
Grundgesamtheit (2 bis 4 Zimmer)	161 769	48 986	112 783
Datenlieferung (Schicht 1)	50 572	30 991	19 581
Zusatzstichprobe (Schicht 2)	5 236	1 713	3 523
Gesamtabdeckung	34%	67%	20%

3 Auswertungskonzept

Auswertungskonzept

Preisinformationen für folgende Merkmalsausprägungen:

- Anzahl Zimmer (2, 3, 4)
- Eigentumsgruppen (gemeinnützig, nicht gemeinnützig)
- Stadtkreise, Quartiere und Quartierverbände
- Für ganze Stadt: Marktkennzahlen:
Neubaumieten (bis 2 Jahre), Bezugsmieten (bis 2 Jahre), Bestandesmieten
(drei Gruppen für Mietverhältnisse von 2 bis 10 Jahre, 11 bis 20 Jahre, über 20 Jahre)
- Verfügbare Informationen pro Merkmalsausprägung:
 - Preisspektren: Median und Verteilungswerte, Mittelwert, Konfidenzintervalle
 - Wohnungspreise und Quadratmeterpreise
 - Nettomieten und Bruttomieten

Vier Raumstufen und ihre Differenzierung

1	Mietpreis	Stadt (1)	Zimmerzahl (3)	Eigentumsgruppe (2)	Marktkennzahlen (5)
2	Mietpreis	Kreis (12)	Zimmerzahl (3)	Eigentumsgruppe (2)	
3	Mietpreis	Quartier (34)	Zimmerzahl (3)		
4	Mietpreis	Quartierverbund (21)	Zimmerzahl (3)	Eigentumsgruppe (2)	

In Klammern: Anzahl Ausprägungen

Quartierverbände

Ganze Stadtkreise:

- Kreis 1 (Rathaus, Lindenhof, City, Hochschulen)
- Kreis 2 (Wollishofen, Enge, Leimbach)
- Kreis 5 (Gewerbeschule, Escher Wyss)
- Kreis 8 (Seefeld, Mühlebach, Weinegg)

Quartiergruppen:

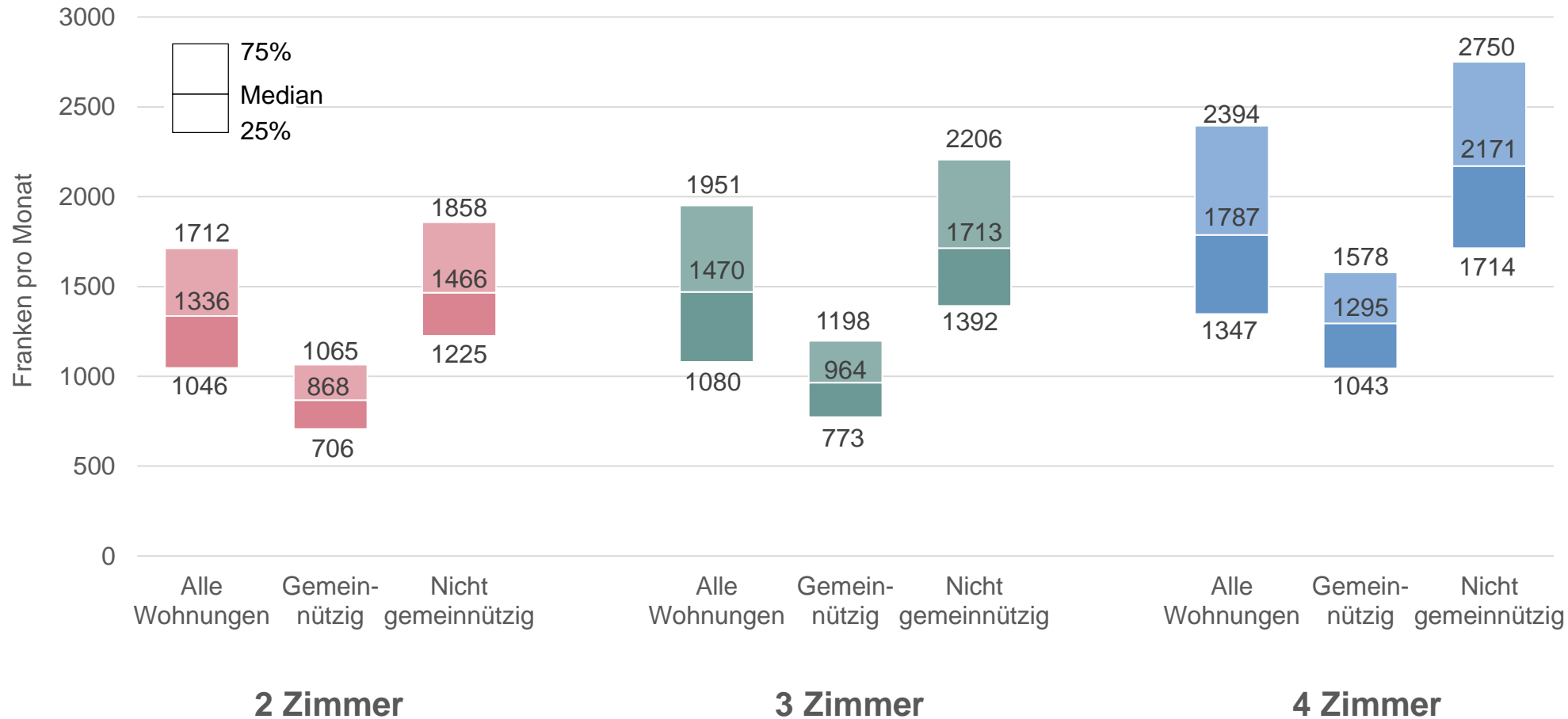
- Alt-Wiedikon und Friesenberg (Kreis 3)
- Werd und Langstrasse (Kreis 4)
- Fluntern und Hottingen (Kreis 7)
- Hirslanden und Witikon (Kreis 7)
- Saatlen und Schwamendingen-Mitte (Kreis 12)



4 Hauptresultate

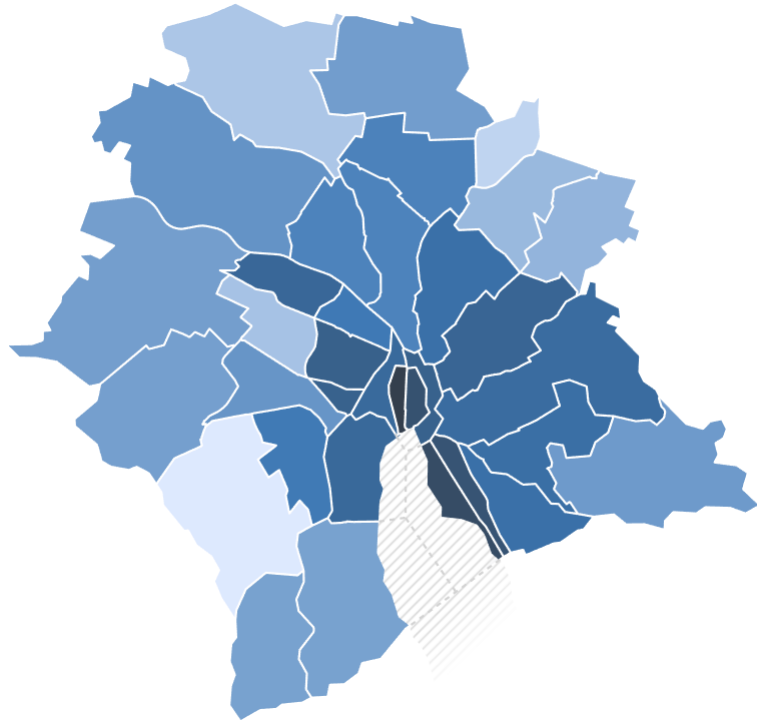
Nettomietpreis pro Wohnung 2022

Preisspektrum (25 % – 50 % – 75 %)



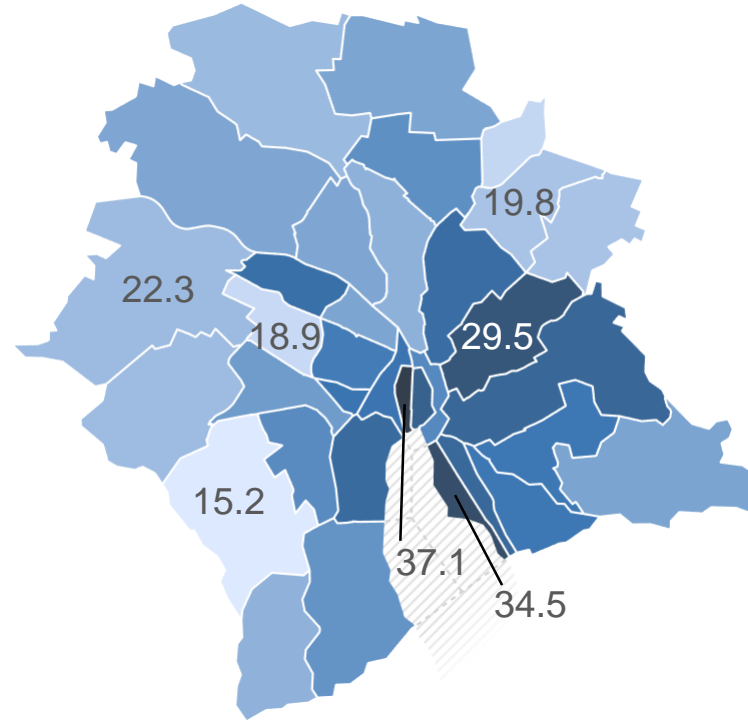
Mietpreise nach Quartier 2022

Nettomietpreis pro Quadratmeter (Median)



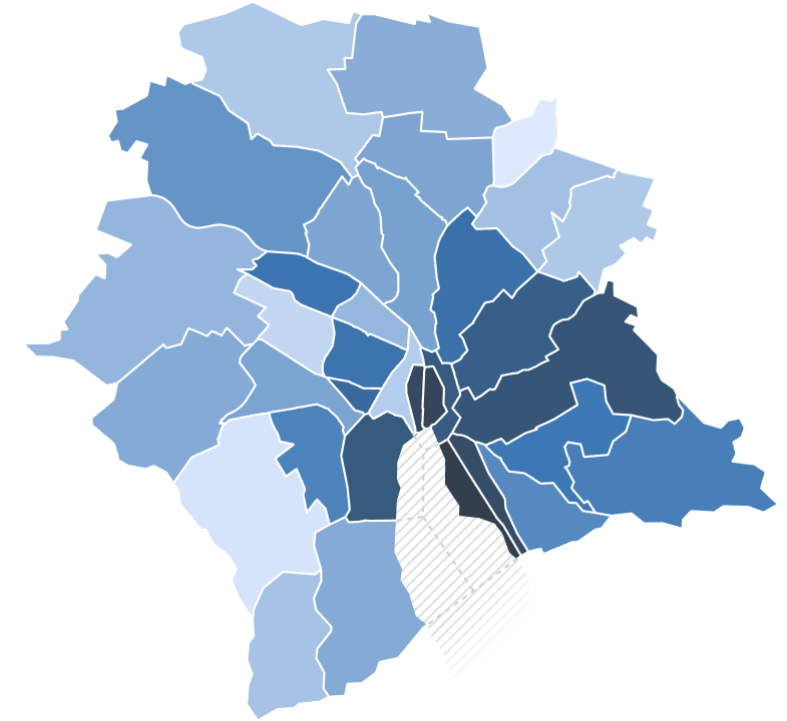
2 Zimmer

Ganze Stadt 23.80 Fr./m²



3 Zimmer

Ganze Stadt 19.90 Fr./m²

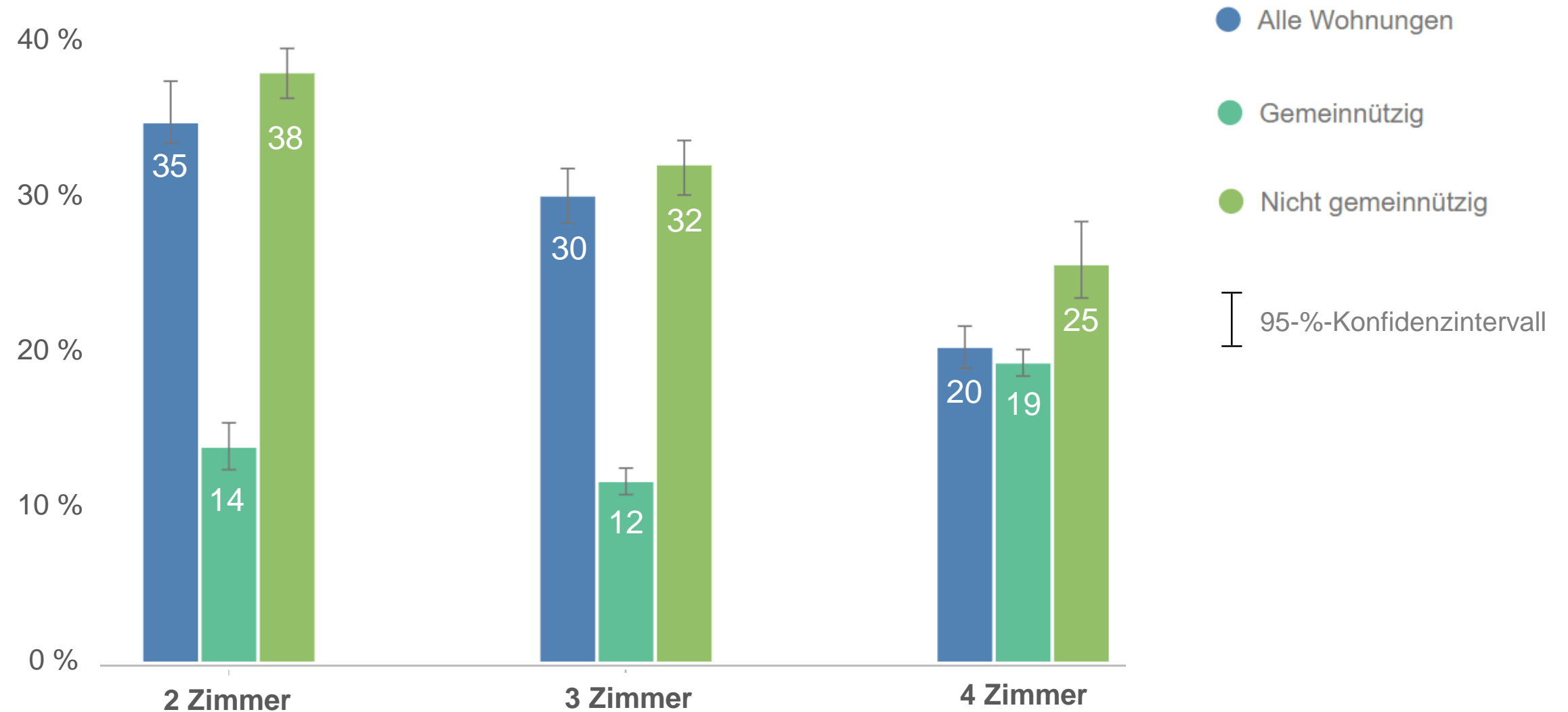


4 Zimmer

Ganze Stadt 18.00 Fr./m²

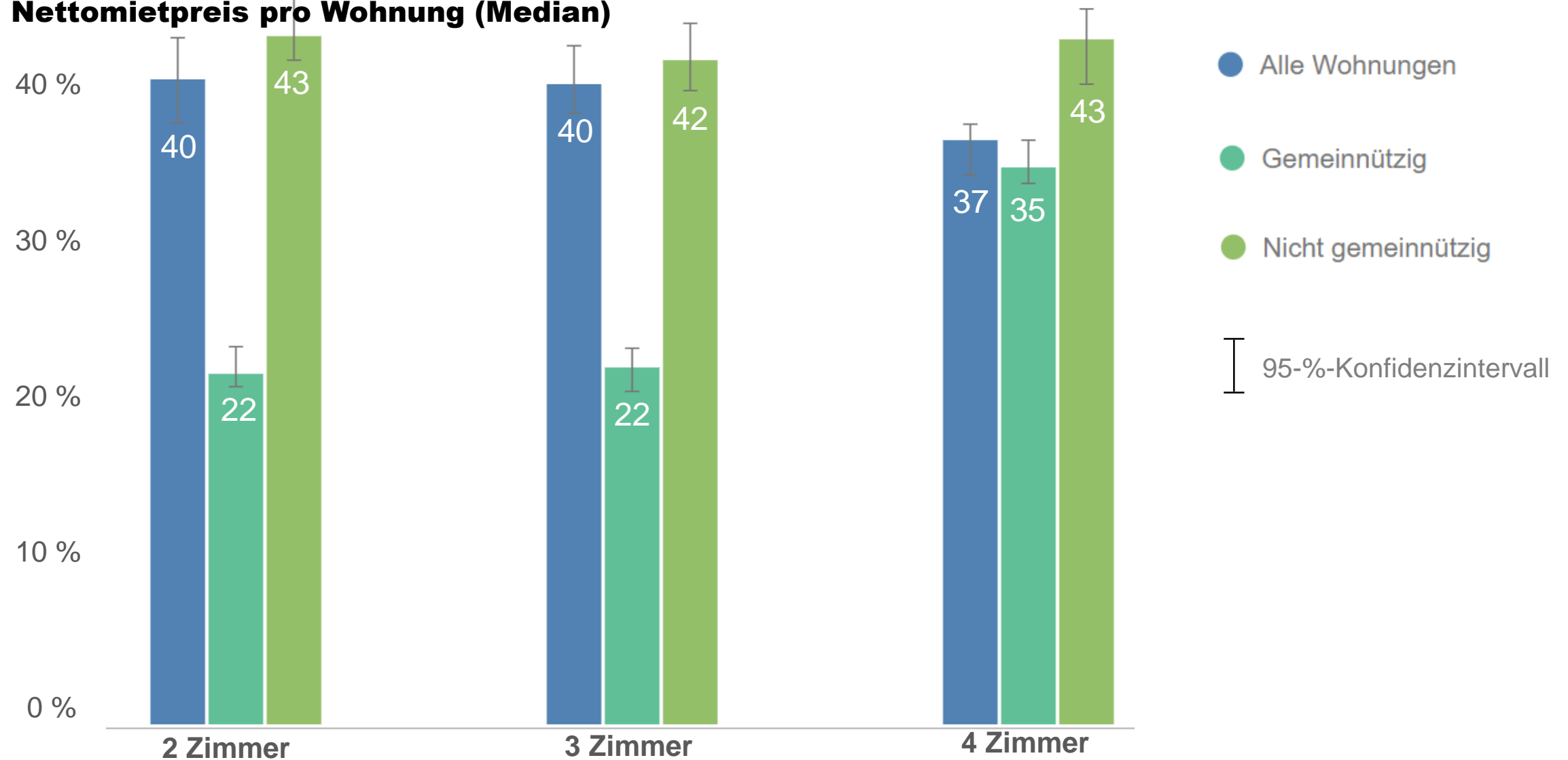
Preisveränderung 2000 – 2022 in Prozent

Nettomietpreis pro Quadratmeter (Median)



Preisveränderung 2000 – 2022 in Prozent

Nettomietpreis pro Wohnung (Median)



Mietpreis-Teuerung 2000 – 2022

Grund der Preissteigerung	Enthalten in	Teuerung		
Überwälzbare Kosten: Finanzierung, Inflation, Unterhalt	Mietpreisindex	~ 20 %	~ 20 – 35 %	~ 35 – 40 %
Anpassung an Quartierüblichkeit nach Kündigung von Mietverhältnissen				
Inkl. Wertvermehrung, Verjüngung des Wohnungsbestandes (Abbruch/Neubau)	Mietpreiserhebung Quadratmetermieten			
Inkl. Vergrösserung der Wohnungsflächen (Ersatz engere Wohnungen durch grössere)	Mietpreiserhebung Wohnungsmieten			

5 Webapplikation

Webapplikation zur Mietpreiserhebung

Geografischer Raum:

Typ der Wohnung:

Alle Wohnungen

Gemeinnützig

Nicht gemeinnützig

Anzahl Zimmer:

2 Zimmer

3 Zimmer

4 Zimmer

Ebene Mietpreis:

Mietpreis pro Quadratmeter

Mietpreis pro Wohnung

Art der Miete:

Nettomiete

Bruttomiete

Daten herunterladen

Die untenstehenden Mietpreise entsprechen Ihren Suchkriterien

Für Detailinformationen zur Verteilung der geschätzten Mietpreise wählen Sie eine Zeile aus (alle Angaben in CHF/Monat).

Gliederung	Median	Konfidenzintervall
▶ Ganze Stadt	1920	1890 bis 1950
▼ Neubau bis 2 Jahre	3060	2857 bis 3323

Lagemass	Wert	Konfidenzintervall
10. Perzentil	2334	1905 bis 2853
25. Perzentil	2750	2263 bis 3031
Median	3060	2857 bis 3323
75. Perzentil	3440	3250 bis 3850
90. Perzentil	3712	3440 bis 5065
Durchschnitt	3078	2873 bis 3283

▶ Neubezug bis 2 Jahre	2135	2063 bis 2193
▶ Bestand Mietverträge 2-10 Jahre	1990	1964 bis 2033
▶ Bestand Mietverträge 11-20 Jahre	1690	1615 bis 1734
▶ Bestand Mietverträge über 20 Jahre	1436	1379 bis 1538

Geografischer Raum:

Typ der Wohnung:

Alle Wohnungen

Gemeinnützig

Nicht gemeinnützig

Anzahl Zimmer:

2 Zimmer

3 Zimmer

4 Zimmer

Ebene Mietpreis:

Mietpreis pro Quadratmeter

Mietpreis pro Wohnung

Art der Miete:

Nettomiete

Bruttomiete

Daten herunterladen

Die untenstehenden Mietpreise entsprechen Ihren Suchkriterien

Für Detailinformationen zur Verteilung der geschätzten Mietpreise wählen Sie eine Zeile aus (alle Angaben in CHF/Monat).

Gliederung	Median	Konfidenzintervall
▶ Ganze Stadt	1101	1092 bis 1113
▼ Neubau bis 2 Jahre	1502	1490 bis 1617

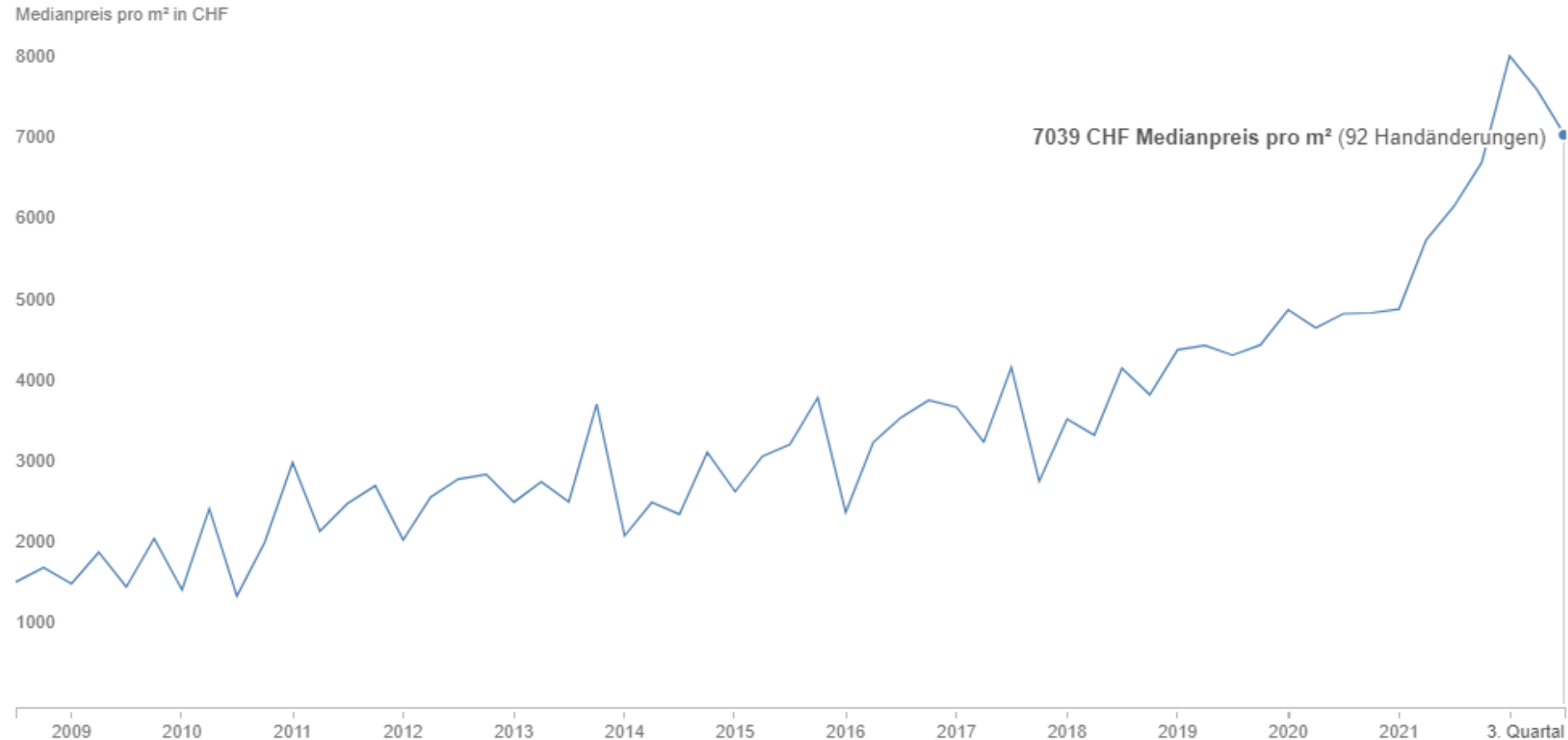
Lagemass	Wert	Konfidenzintervall
10. Perzentil	1236	1159 bis 1363
25. Perzentil	1364	1278 bis 1453
Median	1502	1490 bis 1617
75. Perzentil	1640	1614 bis 1696
90. Perzentil	1976	1698 bis 2155
Durchschnitt	1545	1488 bis 1602

▶ Neubezug bis 2 Jahre	1069	1054 bis 1104
▶ Bestand Mietverträge 2-10 Jahre	1150	1133 bis 1166
▶ Bestand Mietverträge 11-20 Jahre	1092	1062 bis 1108
▶ Bestand Mietverträge über 20 Jahre	1039	1022 bis 1062

Liegenschafts- und Bodenpreise

vgl. [Webapplikation LIMA](#)

Impliziter Näherungswert für den Bodenpreis nach Quartal



Fazit

Die Resultate

- **Zunahme** der Mietpreise von Wohnungen um ca. **40 Prozent** seit 2000
 - 20 Prozent durch Unterhalt, Inflation/Finanzierung, Anpassung an Quartierüblichkeit
 - 20 Prozent durch **Erneuerung des Bestandes** (Modernisierung, Ersatz, Vergrößerung)
- **Gemeinnützige** Wohnungen sind ca. **40 Prozent günstiger** als übrige
 - Gemeinnützige **Neubauwohnungen** sind vergleichsweise günstig
 - Wenig Unterschiede nach Dauer der Mietverhältnisse
- **Nicht gemeinnützige Wohnungen** sind deutlich teurer
 - Hohe Preissteigerung bei **Neubauwohnungen** aufgrund hoher Bodenpreise
 - Klare Unterschiede nach **Dauer der Mietverhältnisse**

Vielen Dank.

Zürich, 22.11.2022
Urs Rey