



1/2008

Ergebnisse der Mietpreis-
Strukturerhebung 2006

MIETPREISE STADT ZÜRICH

Mensch und Gesellschaft

Raum und Umwelt

→ **Wirtschaft und Arbeit**

INHALT

ZUSAMMENFASSUNG	3
ABSTRACT	3
1 METHODE DER MIETPREIS-STRUKTURERHEBUNG	4
1.1 Einleitung	4
1.2 Auswahl der Wohnungen und Befragungsmethode	4
1.3 Geltungsbereich, Erhebungsmerkmale und Ablauf der Erhebung	4
2 ÜBERBLICK FÜR DIE STADT ZÜRICH	6
2.1 Der Wohnungsbestand der Stadt Zürich	6
2.2 Kennzahlen der Mietpreise für die ganze Stadt	8
2.3 Verteilung der Mietpreise	9
2.4 Mietpreise nach Stadtkreisen	10
3 MIETPREISE PRO QUADRATMETER WOHNFLÄCHE	12
3.1 Quadratmeterpreise nach Wohnungstyp und Marktsegment	12
3.2 Quadratmeterpreise nach Wohnungstyp, Marktsegment und Alter der Wohnung	15
4 WOHNUNGSMERKMALE UND MIETPREISE	16
5 ENTWICKLUNG DER MIETPREISE	19
6 ATLAS DER MIETPREISE	22
ANHANG	37
7.1 Verteilung der Mietpreise	37
7.2 Mietpreise pro Quadratmeter	38
7.3 Mietpreise pro Quadratmeter vs. Ausstattungssindex, privater Markt	42
GLOSSAR	48
VERZEICHNIS DER TABELLEN, GRAFIKEN UND KARTEN	50

Herausgeberin, Redaktion und Administration
Stadt Zürich
Präsidialdepartement
Statistik Stadt Zürich

Autor
Thomas Glauser

Auskunft
Thomas Glauser
Telefon 044 250 48 27

Internet
www.stadt-zuerich.ch/statistik

Preis
Einzelverkauf Fr. 15.–
Artikel-Nr. 101317
Abonnement Fr. 85.–
Artikel-Nr. 101300
umfasst ca. acht Analysen jährlich

Reihe
Analysen
ISSN 1660-691

Bezugsquelle
Statistik Stadt Zürich
Napfgasse 6, 8001 Zürich
Telefon 044 250 48 00
Telefax 044 250 48 29

Copyright
Statistik Stadt Zürich,
Zürich 2008
Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung – unter Quellenangabe gestattet
10.3.2008 / glt

Committed to Excellence
nach EFQM

Zeichenerklärung

Ein Strich (–) anstelle einer Zahl bedeutet, dass nichts vorkommt (= Null).

Eine Null (0 oder 0,0) anstelle einer anderen Zahl bezeichnet eine Grösse, die kleiner ist als die Hälfte der kleinsten verwendeten Einheit.

Drei Punkte (...) anstelle einer Zahl bedeuten, dass diese nicht erhältlich ist oder dass sie weggelassen wurde, weil sie keine Aussagekraft hat.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit Stichtag 31. Dezember 2006 führte Statistik Stadt Zürich erstmals seit 1998 wieder eine Mietpreis-Strukturerhebung durch. Die Erhebung erfasst Informationen von total 26 163 Wohnungen und deckt somit 12,8 Prozent des Wohnungsbestandes der Stadt Zürich ab.

Der monatliche Nettomietpreis einer 1-Zimmer-Wohnung betrug im gesamtstädtischen Durchschnitt 791 Franken. Eine 2-Zimmer-Wohnung kostete 1080 Franken, für eine Wohnung mit 3 Zimmern bezahlte man 1236, für eine mit 4 Zimmern 1611 und für eine mit 5 Zimmern 2330 Franken. Da die Streuungen dieser gesamtstädtischen Durchschnittsmieten relativ gross sind, ist es sinnvoller, weitere Merkmale beizuziehen und so Kennzahlen für einen relativ homogenen Wohnungsbestand zu berechnen. Aus diesem Grund werden die Durchschnittsmieten nach kleinräumigen geografischen Gebieten wie den Stadtkreisen und Quartieren publiziert. Zudem werden die Segmente des privaten und des gemeinnützigen Wohnungsmarktes unterschieden, in welchen die Mietobjekte vorwiegend zu Markt- bzw. Kostenmieten angeboten werden.

Zu den besonders teuren Wohnlagen gehört der Kreis 1, welcher durch seine zentrale Lage und die aussergewöhnliche Architektur der Altstadt Häuser besonderen Reiz ausübt. Neben den bevorzugten Wohngegenden am Zürichberg (Kreis 7) werden auch im Trendquartier Seefeld (Kreis 8), welches durch seine sonnige, seenahe Lage begünstigt ist, sehr hohe Mietpreise bezahlt.

Günstigste Mietpreise findet man hingegen in den peripheren Kreisen 9, 11 und 12. Dies sind jene Gebiete, in welchen der Fokus der Bautätigkeit auch auf günstige Familienwohnungen gerichtet ist.

Neben dem Standort der Wohnung haben die Faktoren «Gebäudealter» und «Ausstattung der Wohnung» einen entscheidenden Einfluss auf den Mietpreis. Detailliertere Resultate sind im Kapitel 4 zu finden. Mit dieser Methode lassen sich etliche Preisunterschiede erklären, welche zuvor unplausibel erschienen.

Der Vergleich der Befragung mit dem Mietpreisindex zeigt, dass die Mieten in der Stadt seit dem Jahr 2000 stärker gestiegen sind als im Kanton. Massgeblich sind die gute Wirtschaftslage und der Zuzug von zahlungskräftigen, hoch qualifizierten Personen in die Stadt Zürich daran beteiligt. Dieses Mietersegment mit spezifischen Bedürfnissen und entsprechendem Budget könnte sich preistreibend auf die Mietpreisentwicklung in der Stadt Zürich ausgewirkt haben.

ABSTRACT

For the first time since 1998, the statistics office of the City of Zurich has prepared a structural survey of rental prices (reference date 31 December 2006). The survey covers information from a total of 26,163 apartments and thus covers 12.8 per cent of the apartment stock of the City of Zurich.

The monthly net rental price for a 1-room apartment was 791 Swiss francs (average for City of Zurich overall). A 2-room apartment cost 1,080 francs, a 3-room apartment 1,236 francs, a 4-room apartment 1,611 francs and a 5-room apartment 2,330 francs. These average rental prices for apartments situated all over the city cover a significant spread; it is hence a better idea to incorporate further features to provide scope for the calculation of key data for a relatively homogenous stock of apartments. The average rental prices are therefore given for smaller areas such as districts and quarters. The results also differentiate between the private and the public utility housing market segments in which the apartments are rented out primarily at market rents / cost prices.

District 1 (Kreis 1) is one of the especially expensive residential areas. It is particularly attractive thanks to its central location and the exceptional architecture of its Old Town buildings. Very high rents are paid for apartments in the preferential residential areas Zürichberg (District 7) as well as in the trendy Seefeld quarter (District 8) with its sunny location close to the lake.

The lowest apartment rental prices are to be found in the peripheral Districts 9, 11 and 12. These are the urban areas in which construction activities are focused also on favourably priced family accommodation.

In addition to apartment location, the factors «age of the building» and «standard of the apartment» have a decisive influence on the rental price. Detailed results are provided in section 4. This method serves to clarify many of the price differences that previously appeared to be implausible.

A comparison of the survey with the rental price index shows that since 2000 there has been a greater increase in rental prices in the City of Zurich than in the canton of Zurich. Significant factors in this context are the good economic environment and the arrival of well-off and highly qualified persons in the City of Zurich. This segment of tenants with specific needs and wishes and a corresponding budget could have had a price-driving impact on the development of rental prices in the City of Zurich.

1 METHODE DER MIETPREIS-STRUKTURERHEBUNG

1.1 Einleitung

Traditionell wird in der Stadt Zürich zwischen zwei Volkszählungen, welche alle zehn Jahre stattfinden, eine gross angelegte Mietpreis-Strukturerhebung durchgeführt. Dies ist nötig, um aktuelle, kleinräumig auswertbare Informationen über die Mietpreissituation zu erlangen. Letztmals fand eine solche Erhebung 1998 statt. Per 1. Dezember 2006 wurde die Erhebung in erweitertem Umfang bezüglich Fragestellungen und Gültigkeit (neu wurden 1-, 5- und 6-Zimmer-Wohnungen einbezogen) wiederholt.

Ziel der Mietpreis-Strukturerhebung ist die Evaluation des Mietpreinsniveaus in der Stadt Zürich und deren Kreisen und Quartieren. Zudem soll sie Auskunft über den Zusammenhang zwischen den Mietpreisen und Wohnungsmerkmalen wie Grösse, Alter, Aus-

stattung, Standortmerkmale und weiteren Parametern geben. Um Analysen auf diesem kleinräumigen Niveau durchführen zu können, ist eine adäquate Stichprobengrösse unabdingbar. In die Bruttostichprobe wurden deshalb gut 30 000 Wohnungen einbezogen, in der Nettostichprobe stehen gut 26 000 Wohnungen für Auswertungszwecke zur Verfügung.

Neben der Mietpreis-Strukturerhebung wird eine vierteljährliche Mietpreis-Indexerhebung durchgeführt. Diese Erhebung hat die Aufgabe, die konjunkturelle Entwicklung der Mietpreise abzubilden. Da sie keinerlei Aufschluss über die Struktur der Mieten geben muss, kommt sie mit einer viel kleineren Stichprobe aus. Die beiden Erhebungen werden vollkommen unabhängig durchgeführt.

1.2 Auswahl der Wohnungen und Befragungsmethode

Für die Erhebung wurde aus der Grundgesamtheit der in der Stadt Zürich in Dauermiete und zu Wohnzwecken vermieteten 1- bis 6,5-Zimmer-Wohnungen und Einfamilienhäusern mittels Zufallsstichprobe eine repräsentative Stichprobe gezogen. Als Stichprobenrahmen diente das Gebäude- und Wohnungsregister der Stadt Zürich. Dieses Register enthält für jede Wohnung Informationen zum Wohnungstyp (Anzahl Zimmer), Marktsegment (privater Markt, gemeinnütziger Markt), Eigentümer, zur Verwaltung, zur Gebäudeadresse sowie weitere Angaben zur Wohnung und zum Gebäude. Somit war es möglich, eine nach dem Wohnungstyp, dem Marktsegment und dem Stadtquartier geschichtete Stichprobe zu ziehen. Mit dem Ziel, eine Stichprobe von ungefähr 30 000 Wohnungen zu ziehen, wurden aus jeder Schicht 15 Prozent, mindestens aber 40 Wohnungen ausgewählt. Wo die Grundgesamtheit einer Schicht

weniger als 40 Wohnungen umfasste, wurden alle Wohnungen miteinbezogen. Aus dieser Stichprobenziehung resultierte eine Bruttostichprobe von 30 723 Wohnungen. Mindestens 40 Wohnungen pro Schicht in der Bruttostichprobe sind nötig, um schlussendlich mit einer vernünftigen Wahrscheinlichkeit eine Aussage auf dieser Ebene machen zu können.

Momentan besteht noch keine Verknüpfung zwischen dem Personen- und dem Gebäude- und Wohnungsregister der Stadt Zürich. Aus diesem Grund konnten nicht direkt die Mieterinnen und Mieter der Wohnungen befragt werden. Deshalb wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer oder die Verwaltungen der Wohnungen befragt. Mit der registerbasierten Volkszählung 2010 wird diese Verknüpfung realisiert werden, was in Zukunft eine direkte Befragung der Mieterinnen und Mieter ermöglichen wird.

1.3 Geltungsbereich, Erhebungsmerkmale und Ablauf der Erhebung

Die Mietpreis-Strukturerhebung umfasst alle permanent zu Wohnzwecken genutzten Mietwohnungen der Stadt Zürich mit 1- bis 6,5-Zimmern. Selbstgenutztes Wohneigentum ist nicht Gegenstand der Erhebung. Da dieses Merkmal im Register nicht hinterlegt ist, konnten Bewohnerinnen und Bewohner von solchen Wohnungen ebenfalls einen Fragebogen erhalten. Sie mussten diesen allerdings nicht ausfüllen,

wodurch diese Wohnungen in der Nettostichprobe nicht mehr vertreten sind.

Die Nettomiete bildete das zentrale Erhebungsmerkmal der Befragung. Sie ist definiert als Mietpreis ohne Nebenkosten für Heizung, Warmwasser und separate, hinzugemietete Räume. Zur Plausibilisierung wurden auch die Nebenkosten, die Bruttomiete sowie Garagen- und Parkplatzmieten erfragt.

1.3.1 Identifikationsmerkmale

Zur Lokalisierung und Identifikation einer Wohnung dienen

- Wohnadresse
- Stockwerk
- Zimmerzahl (halbe Zimmer werden abgerundet)

Diese Informationen stammen aus dem Gebäude- und Wohnungsregister. Da kein eindeutiger Wohnungsidentifikator existiert, wurden die Befragten gebeten, falls auf dem angegebenen Stockwerk meh-

re Wohnungen mit der angegebenen Zimmerzahl vorkommen, eine dieser Wohnungen auszuwählen und den Fragebogen für diese Wohnung auszufüllen. Falls die Angaben aus dem Gebäude- und Wohnungsregister falsch sind und keine Wohnung mit der angegebenen Zimmerzahl vorkommt, wurden die Befragten gebeten, eine andere Wohnung auszuwählen und die Zimmerzahl zu korrigieren.

1.3.2 Wohnungsmerkmale

Wohnungsmerkmale wie Grösse, Alter, Ausstattung und Standorteigenschaften sind notwendig zur Strukturierung des heterogenen Wohnungsbestandes.

- Wohnfläche der Wohnung in m²
Neben der Anzahl Zimmer ist die Fläche die wichtigste Variable zur Klassifizierung der Wohnung. Die Angabe der Wohnfläche ermöglicht eine genauere Wertung als über die Anzahl Zimmer.

- Baujahr
Das Baujahr ist aus dem Gebäude- und Wohnungsregister bekannt. Um den aktuellen Zustand der Wohnungen festzulegen, wurden Informationen über Unterhalts- und Renovationsarbeiten erfragt.
- Ausstattung und Lagemerkmale
Neben dem Alter und der Grösse der Wohnung spielen die Ausstattung und die Lagemerkmale eine erhebliche Rolle für die Festlegung des Mietpreises.

1.3.3 Erhebungsverlauf und Antwortquote

Auf der Basis des Stichprobenplans wurden 30 723 Fragebogen an die Eigentümerinnen und Eigentümer oder die Verwaltungen der Wohnungen verschickt. Der Fragebogen umfasste vier A4-Seiten. Die retournierten Fragebogen gelangten in die optische Erfassung, wo die Angaben automatisch eingelesen wurden. Den grossen Verwaltungen wurde als Alternative angeboten, die Informationen auf elektronischem Weg zu liefern.

Über die Fragebogen konnten 9492 Wohnungen, auf elektronischem Weg 9825 und aus Mieterspiegeln (vornehmlich von Genossenschaftswohnungen) nochmals 6846 Wohnungen erfasst werden. Dies führt zu einer Nettostichprobe von 26 163 Woh-

nungen, über welche zumindest Aussagen bezüglich der Höhe des Mietpreises gemacht werden können.

Die Tabelle T_1.1 zeigt, dass durch die Erhebung Informationen zu 4,9 Prozent der Wohnungen des privaten und zu 35,8 Prozent der Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsmarktes zur Verfügung stehen. Insgesamt deckt die Erhebung 12,8 Prozent der Wohnungen in der Stadt Zürich ab. Der gemeinnützige Wohnungsmarkt ist so gut vertreten, weil die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich Daten zum gesamten von ihr verwalteten Wohnungsbestand zur Verfügung gestellt hat. Dies sind alleine schon Angaben zu 8946 Wohnungen aus dem gemeinnützigen Wohnungsmarkt.

Antwortquote

► nach Marktsegment, 2006

T_1.1

	Anzahl Wohnungen Grundgesamtheit	Anzahl Wohnungen Nettostichprobe	
		absolut	in %
Total	203 839	26 163	12,8
Privater Markt	151 667	7 474	4,9
Gemeinnütziger Markt	52 172	18 689	35,8

1.3.4 Datenaufbereitung

Bevor Resultate einer statistischen Erhebung berechnet werden können, müssen die erhobenen Daten eine klar definierte Aufbereitung durchlaufen. Diese begann mit der Eingangskontrolle: Sämtliche Fragebogen wurden auf ihre Brauchbarkeit geprüft. Anschliessend wurden die Fragebogen optisch eingelezen. Die auf elektronischem Weg und aus den Mieterspiegeln eingegangenen Informationen wurden ebenfalls auf ihre Brauchbarkeit geprüft und mit

denjenigen aus dem optischen Einleseverfahren zusammengeführt. Anschliessend wurde eine gründliche Plausibilisierung vorgenommen. Dabei ging es um die Entdeckung und Korrektur von Fehlern oder Widersprüchen. Teilweise wurden Daten beim optischen Einleseverfahren falsch eingelezen. Diese Mängel konnten mit Hilfe der elektronischen Bilder der Fragebogen korrigiert werden.

1.3.5 Gewichtungsmodell

Da die Nettostichprobe im Gegensatz zur Bruttostichprobe eine gewisse Verzerrung aufweist, müssen die Wohnungen einer Schicht entsprechend gewichtet werden. Geschichtet wurde nach dem Wohnungstyp (Anzahl Zimmer), dem Marktsegment (privater

Markt, gemeinnütziger Markt) und nach den Stadtquartieren. Als Basis für die Gewichtung dient das Gebäude- und Wohnungsregister, aus welchem die Anzahl Wohnungen in der Grundgesamtheit und in den einzelnen Schichten bekannt sind.

1.3.6 Statistische Indikatoren

In den meisten Fällen wurde der durchschnittliche Mietpreis, (gewichtetes arithmetisches Mittel) ausgewiesen. Da bei der Ziehung von Stichproben immer auch der Zufall eine Rolle spielt, wird dieser Mittelwert Schätzer genannt, weil er bis zu einem gewissen Grad vom wahren Mittelwert abweichen kann. Die Abweichung, der sogenannte Stichprobenfehler, variiert in Abhängigkeit der Streuung der Mietpreise und der Stichprobengrösse. Vertrauensintervalle, welche ebenfalls in den Tabellen angegeben werden, dienen der Beurteilung der Qualität der Schätzungen und drücken die Genauigkeit der berechneten Durchschnittsmiete aus. Ein Vertrauensintervall bezeichnet den Bereich, in dem der wahre Mittelwert mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit liegt. Üblicherweise

werden 95%-Vertrauensintervalle angegeben. Das Vertrauensintervall ist jedoch nur zuverlässig, wenn die Mietpreise genähert normalverteilt sind. Häufig weisen diese aber auch eine rechtsschiefe «asymmetrische» Verteilung auf. Das heisst, im oberen Bereich (hohe Mieten) sind Extremwerte häufiger als im tieferen Bereich. Aus diesem Grund wird manchmal auch der Zentralwert (Median) publiziert. Der Zentralwert bildet das Zentrum der Mietpreisverteilung: Die Hälfte der Mietpreise liegt unterhalb, die andere Hälfte oberhalb des ausgewiesenen Wertes. Zusätzliche Informationen lassen sich aus den Quartil- und Dezilbereichen gewinnen. Ein Viertel bzw. ein Zehntel der Mietpreise liegt unterhalb der oberen Bereichsgrenze (1. Quartil bzw. 1. Dezil).

2

ÜBERBLICK FÜR DIE STADT ZÜRICH

2.1

Der Wohnungsbestand der Stadt Zürich

Der Wohnungsmarkt der Stadt Zürich zeichnet sich durch einige Besonderheiten aus. Schweizweit hat er mit rund 18 Prozent den höchsten Anteil genossenschaftlicher Wohnungen. Neben den Baugenossenschaften bieten die öffentlichen Wohnungseigentümer, wie der Bund, der Kanton und die Stadt Zürich, ihre Wohnungen vorwiegend zu Kostenmieten an. Der gemeinnützige Sektor macht rund ein Viertel des gesamten städtischen Wohnungsmarktes aus und ist bestrebt, günstigen Wohnraum für Familien und sozial schwächere Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen. Familienwohnungen mit drei und vier Zimmern sind denn auch jene Wohnungstypen,

welche in diesem Segment bei weitem am häufigsten vertreten sind. Die 3-Zimmer-Wohnungen weisen einen Anteil von knapp 43 Prozent, die 4-Zimmer-Wohnungen von knapp einem Viertel des gemeinnützigen Wohnungsmarktes aus.

Der übrige Wohnungsbestand wird als privater Markt bezeichnet. Diese Wohnungen werden grösstenteils zu Marktmieten angeboten. Auch in diesem Segment ist die 3-Zimmer-Wohnung, mit einem Marktanteil von knapp 35 Prozent, der häufigste Wohnungstyp. Am zweithäufigsten kommt die 2-Zimmer-Wohnung (21,9 Prozent) vor, gefolgt von der 4- und der 1-Zimmer-Wohnung.

Wohnungsbestand

► nach Zimmerzahl, Marktsegment und Stadtkreis, 2006

T_2.1

	1-Zimmer-Wohnungen			2-Zimmer-Wohnungen			3-Zimmer-Wohnungen			4-Zimmer-Wohnungen		
	total	Privater Markt	Gemeinnütziger Markt	total	Privater Markt	Gemeinnütziger Markt	total	Privater Markt	Gemeinnütziger Markt	total	Privater Markt	Gemeinnütziger Markt
Ganze Stadt	26 813	21 902	4 911	42 437	33 169	9 268	75 007	52 652	22 355	42 366	29 545	12 821
Kreis 1	1 003	858	145	1 124	834	290	903	673	230	547	381	166
Kreis 2	1 646	1 238	408	3 143	2 407	736	5 515	3 875	1 640	3 790	2 679	1 111
Kreis 3	3 046	2 589	457	6 169	4 803	1 366	10 551	7 429	3 122	4 296	2 556	1 740
Kreis 4	2 568	2 105	463	3 554	2 572	982	6 364	4 361	2 003	2 180	1 581	599
Kreis 5	867	775	92	1 393	1 094	299	2 689	1 857	832	1 344	928	416
Kreis 6	2 846	2 275	571	3 175	2 511	664	5 860	3 646	2 214	3 699	2 590	1 109
Kreis 7	2 285	2 106	179	3 030	2 826	204	5 441	4 951	490	4 575	4 165	410
Kreis 8	1 738	1 574	164	2 177	2 106	71	3 175	2 948	227	1 882	1 683	199
Kreis 9	3 209	2 379	830	5 568	4 222	1 346	9 982	5 952	4 030	4 752	3 070	1 682
Kreis 10	2 065	1 762	303	4 112	3 072	1 040	7 592	5 450	2 142	4 560	3 372	1 188
Kreis 11	3 908	3 228	680	6 213	5 090	1 123	11 147	8 380	2 767	7 459	5 181	2 278
Kreis 12	1 632	1 013	619	2 779	1 632	1 147	5 788	3 130	2 658	3 282	1 359	1 923

	5-Zimmer-Wohnungen			6-Zimmer-Wohnungen			7- und mehr-Zimmer-Wohnungen			Alle Wohnungen		
	total	Privater Markt	Gemeinnütziger Markt	total	Privater Markt	Gemeinnütziger Markt	total	Privater Markt	Gemeinnütziger Markt	total	Privater Markt	Gemeinnütziger Markt
Ganze Stadt	11 631	9 356	2 275	3 454	3 064	390	2 131	1 979	152	203 839	151 667	52 172
Kreis 1	224	162	62	66	59	7	40	29	11	3 907	2 996	911
Kreis 2	1 215	951	264	467	380	87	244	225	19	16 020	11 755	4 265
Kreis 3	951	594	357	146	118	28	65	49	16	25 224	18 138	7 086
Kreis 4	242	179	63	51	43	8	17	11	6	14 976	10 852	4 124
Kreis 5	363	287	76	68	33	35	21	9	12	6 745	4 983	1 762
Kreis 6	1 152	1 005	147	425	387	38	299	288	11	17 456	12 702	4 754
Kreis 7	2 174	2 020	154	968	946	22	879	854	25	19 352	17 868	1 484
Kreis 8	558	512	46	200	185	15	143	135	8	9 873	9 143	730
Kreis 9	1 113	920	193	175	150	25	74	60	14	24 873	16 753	8 120
Kreis 10	1 272	1 061	211	374	342	32	167	153	14	20 142	15 212	4 930
Kreis 11	1 837	1 325	512	410	344	66	148	140	8	31 122	23 688	7 434
Kreis 12	530	340	190	104	77	27	34	26	8	14 149	7 577	6 572

Wohnungsbestand Anteil in %

► nach Zimmerzahl und Stadtkreis, 2006

T_2.2

	1-Zimmer-Wohnungen	2-Zimmer-Wohnungen	3-Zimmer-Wohnungen	4-Zimmer-Wohnungen	5-Zimmer-Wohnungen	6-Zimmer-Wohnungen	7- und mehr-Zimmer-Wohnungen	Alle Wohnungen
Ganze Stadt	13,2	20,8	36,8	20,8	5,7	1,7	1,0	100,0
Kreis 1	25,7	28,8	23,1	14,0	5,7	1,7	1,0	100,0
Kreis 2	10,3	19,6	34,4	23,7	7,6	2,9	1,5	100,0
Kreis 3	12,1	24,5	41,8	17,0	3,8	0,6	0,3	100,0
Kreis 4	17,1	23,7	42,5	14,6	1,6	0,3	0,1	100,0
Kreis 5	12,9	20,7	39,9	19,9	5,4	1,0	0,3	100,0
Kreis 6	16,3	18,2	33,6	21,2	6,6	2,4	1,7	100,0
Kreis 7	11,8	15,7	28,1	23,6	11,2	5,0	4,5	100,0
Kreis 8	17,6	22,1	32,2	19,1	5,7	2,0	1,4	100,0
Kreis 9	12,9	22,4	40,1	19,1	4,5	0,7	0,3	100,0
Kreis 10	10,3	20,4	37,7	22,6	6,3	1,9	0,8	100,0
Kreis 11	12,6	20,0	35,8	24,0	5,9	1,3	0,5	100,0
Kreis 12	11,5	19,6	40,9	23,2	3,7	0,7	0,2	100,0

Grosse Wohnungen sind in der Stadt Zürich rar. Dies zeigt die Tabelle T_2.2. Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern haben nur gerade einen Anteil von 8.4 Prozent am gesamten Wohnungsbestand. Eine

Ausnahme bildet der Kreis 7, wo diese einen Anteil von über 20 Prozent aufweisen. Hingegen sind sie im Kreis 4 mit lediglich 2 Prozent besonders schwach vertreten.

Der gemeinnützige Wohnungsmarkt ist im Kreis 12 mit einem Anteil von beinahe 50 Prozent am stärksten vertreten. In den meisten übrigen Kreisen beträgt dessen Anteil ein Viertel bis ein Drittel. Lediglich

an besonders exklusiven Wohnlagen, in den Kreisen 7 (Zürichberg) und 8 (Seefeld), ist dieses Marktsegment, mit einem Anteil von weniger als 8 Prozent, deutlich schwächer vertreten.

Wohnungsbestand Anteil in %

► nach Marktsegment und Stadtkreis, 2006

T_2.3

	Privater Markt	Gemeinnütziger Markt
Ganze Stadt	74,4	25,6
Kreis 1	76,7	23,3
Kreis 2	73,4	26,6
Kreis 3	71,9	28,1
Kreis 4	72,5	27,5
Kreis 5	73,9	26,1
Kreis 6	72,8	27,2
Kreis 7	92,3	7,7
Kreis 8	92,6	7,4
Kreis 9	67,4	32,6
Kreis 10	75,5	24,5
Kreis 11	76,1	23,9
Kreis 12	53,6	46,4

2.2

Kennzahlen der Mietpreise für die ganze Stadt

Die Tabelle T_2.4 zeigt die wichtigsten Kennzahlen für die Mietpreise der 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen, getrennt nach den beiden Marktsegmenten sowie für beide zusammen. Da Mietpreise häufig schief verteilt sind, wurde neben dem Mittelwert und dessen Vertrauensintervall der Median als ein robustes Lagemaß angegeben. Die Dezile und Quantile dienen dazu, die Bereiche anzugeben, in welchen sich ein gewisser Prozentsatz der Mietpreise befindet. Bei einigen Wohnungstypen, wie beispielsweise bei den 2- und 3-Zimmer-Wohnungen des privaten Marktes, liegen der Mittelwert und der Median relativ nahe

beisammen. Dies lässt den Schluss zu, dass diese Teilmärkte relativ homogen sind. Andere Teilmärkte dürften hingegen eher heterogen sein. Dies deutet die grossen Unterschiede zwischen Mittelwert und Median sowie grosse Bandbreiten der Mietpreise an. In diesem Fall ist es nicht sinnvoll, einen Kennwert für die ganze Stadt zu berechnen.

Zweckmässiger ist es, weitere Lagemaße der Wohnungen in die Betrachtung einzubeziehen und so Kennzahlen für einen relativ homogenen Wohnungsbestand zu berechnen.

Mietpreise

► nach Zimmerzahl und Marktsegment, 2006

T_2.4

	95 %-Vertrauensintervall								
	Mittelwert	Variationskoeffizient (CV)	untere Grenze	obere Grenze	1. Dezil	1. Quartil	Median	3. Quartil	9. Dezil
1-Zimmer-Wohnungen	791	0,72	779	802	440	536	685	824	960
Privater Markt	819	0,70	806	833	575	664	775	900	1080
Gemeinnütziger Markt	612	0,10	602	623	413	482	587	750	858
2-Zimmer-Wohnungen	1080	0,62	1066	1093	566	667	890	1119	1348
Privater Markt	1151	0,58	1134	1169	771	920	1120	1315	1571
Gemeinnütziger Markt	812	0,09	804	821	544	620	765	970	1166
3-Zimmer-Wohnungen	1236	0,51	1224	1249	631	721	930	1222	1501
Privater Markt	1375	0,45	1357	1393	890	1070	1313	1553	1921
Gemeinnütziger Markt	915	0,10	908	922	612	690	822	1070	1298
4-Zimmer-Wohnungen	1611	0,77	1587	1636	766	895	1188	1570	1991
Privater Markt	1803	0,68	1767	1839	1088	1350	1661	2046	2596
Gemeinnütziger Markt	1164	0,13	1152	1176	743	856	1077	1360	1724
5-Zimmer-Wohnungen	2330	1,66	2252	2407	1041	1373	1820	2310	2900
Privater Markt	2484	1,55	2387	2580	1445	1726	2200	2800	3565
Gemeinnütziger Markt	1645	0,15	1610	1679	970	1233	1608	2079	2405

2.3

Verteilung der Mietpreise

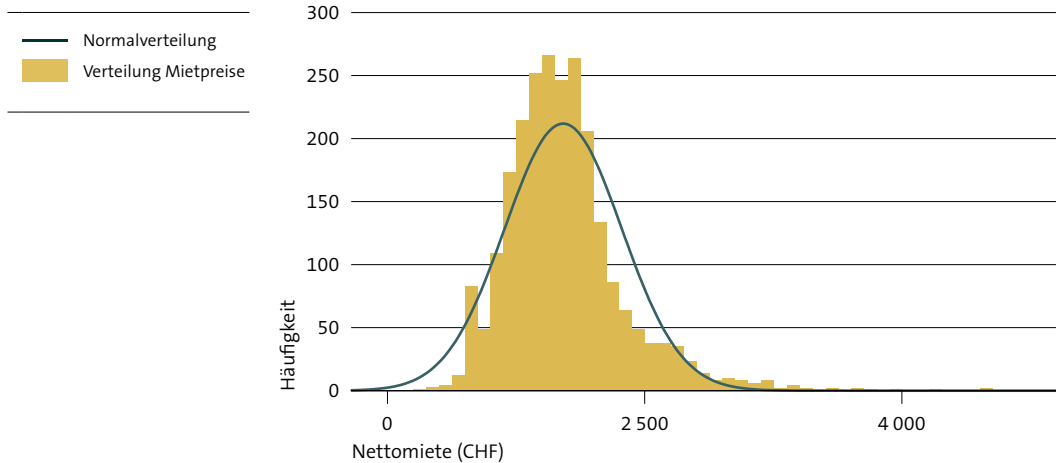
Die Grafiken T_2.1 und T_2.2 zeigen die Verteilung der Mietpreise der 3-Zimmer-Wohnungen des privaten und des gemeinnützigen Marktes. In beiden Fällen ist eine gewisse Rechtsschiefe festzustellen. Der Vergleich mit der Normalverteilungskurve zeigt jedoch, dass die Abweichungen von der Normalver-

teilung nicht sehr gross sind. Da die grafischen Darstellungen der Mietpreisverteilungen für die übrigen Wohnungstypen relativ ähnlich aussehen, kann durchaus mit dem Mittelwert als geeigneter Kennzahl für den durchschnittlichen Mietpreis gearbeitet werden.

Verteilung Mietpreise 3-Zimmer-Wohnungen

► Privater Markt, 2006

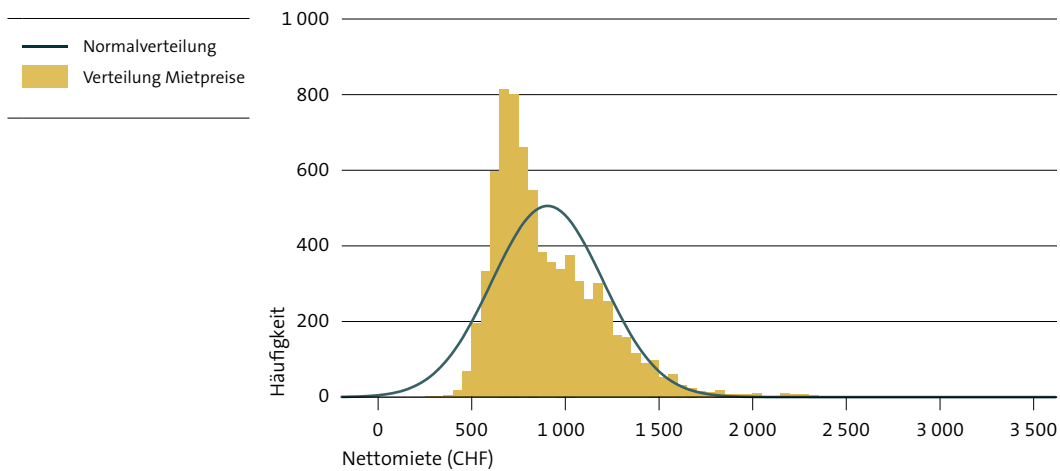
6_2.1



Verteilung Mietpreise 3-Zimmer-Wohnungen

► Gemeinnütziger Markt, 2006

6_2.2



2.4

Mietpreise nach Stadtkreisen

Die Variationskoeffizienten sind für die Schätzungen des gemeinnützigen Marktes im Allgemeinen kleiner als für diejenigen des privaten Marktes. Dies zeigen die Tabellen T_2.5 bis T_2.9. Der Grund dafür ist der relative hohe Anteil an gemeinnützigen Wohnungen, welche in der Stichprobe vertreten sind. Dies führt zu relativ genauen Schätzungen, wogegen kleine

Stichproben zu ungenaueren Schätzungen führen. Wurden in einem Kreis gar alle Wohnungen eines Marktsegments in der Stichprobe erfasst, so wird der Variationskoeffizient Null und das Vertrauensintervall inexistent. Dies ist bei den 2-Zimmer-Wohnungen des gemeinnützigen Marktes im Kreis 1 der Fall (T_2.6).

Variationskoeffizient

Der Variationskoeffizient ist ein Gütemass für die Schätzung des Mittelwerts. Liegt der Variationskoeffizient unter 5 Prozent, so kann der Mittelwert als aussagekräftig bezeichnet werden. Befindet er sich zwischen 5 und 15 Prozent, ist der Mittelwert mit Vorsicht zu geniessen. Bei einem Variationskoeffizienten über 15 Prozent ist der Mittelwert nicht mehr aussagekräftig.

Mietpreise der 1-Zimmer-Wohnungen

► nach Marktsegment und Stadtkreis, 2006

T_2.5

	Privater Markt				Gemeinnütziger Markt			
	Mittelwert	95%-Vertrauensintervall		Variationskoeffizient	Mittelwert	95%-Vertrauensintervall		Variationskoeffizient
		untere Grenze	obere Grenze			untere Grenze	obere Grenze	
Kreis 1	1070	991	1148	3,66	711	692	729	1,27
Kreis 2	852	796	908	3,28	620	600	640	1,60
Kreis 3	840	794	886	2,74	548	533	564	1,37
Kreis 4	811	760	863	3,17	660	648	673	0,95
Kreis 5	843	764	921	4,65	583	549	616	2,86
Kreis 6	828	777	879	3,06	667	639	694	2,07
Kreis 7	846	797	895	2,90	522	459	585	6,00
Kreis 8	903	855	952	2,68	773	678	868	6,16
Kreis 9	773	739	807	2,17	559	523	595	3,21
Kreis 10	811	772	849	2,39	661	613	710	3,63
Kreis 11	719	700	739	1,33	637	621	653	1,25
Kreis 12	770	731	809	2,52	521	507	535	1,33

Mietpreise der 2-Zimmer-Wohnungen

► nach Marktsegment und Stadtkreis, 2006

T_2.6

	Privater Markt				Gemeinnütziger Markt			
	Mittelwert	95%-Vertrauensintervall		Variationskoeffizient	Mittelwert	95%-Vertrauensintervall		Variationskoeffizient
		untere Grenze	obere Grenze			untere Grenze	obere Grenze	
Kreis 1	1624	1463	1785	4,96	956	956	956	0,00
Kreis 2	1188	1116	1261	3,05	786	767	806	1,24
Kreis 3	1103	1063	1144	1,84	767	748	785	1,20
Kreis 4	1091	1039	1144	2,40	827	810	844	1,03
Kreis 5	1112	1032	1191	3,57	847	826	868	1,22
Kreis 6	1238	1175	1301	2,54	908	870	947	2,13
Kreis 7	1326	1265	1387	2,30	928	859	998	3,74
Kreis 8	1312	1198	1427	4,36	978	931	1025	2,42
Kreis 9	1103	1058	1148	2,05	769	742	796	1,76
Kreis 10	1140	1087	1193	2,33	807	786	828	1,30
Kreis 11	1021	989	1054	1,58	858	846	871	0,74
Kreis 12	1041	1009	1073	1,53	749	730	769	1,30

Mietpreise der 3-Zimmer-Wohnungen

► nach Marktsegment und Stadtkreis, 2006

T_2.7

	Privater Markt				Gemeinnütziger Markt			
	Mittelwert	95%-Vertrauensintervall		Variations- koeffizient	Mittelwert	95%-Vertrauensintervall		Variations- koeffizient
		untere Grenze	obere Grenze			untere Grenze	obere Grenze	
Kreis 1	1973	1791	2156	4,62	1358	1326	1391	1,21
Kreis 2	1451	1380	1523	2,45	903	886	920	0,93
Kreis 3	1364	1325	1403	1,42	852	837	866	0,84
Kreis 4	1215	1163	1268	2,15	838	820	856	1,07
Kreis 5	1188	1105	1270	3,47	880	866	894	0,81
Kreis 6	1417	1349	1484	2,38	953	931	975	1,16
Kreis 7	1543	1452	1633	2,93	1018	983	1053	1,72
Kreis 8	1709	1607	1810	2,97	1004	965	1043	1,95
Kreis 9	1280	1238	1322	1,65	888	864	912	1,33
Kreis 10	1425	1367	1483	2,03	963	946	980	0,86
Kreis 11	1289	1254	1325	1,38	1008	995	1020	0,61
Kreis 12	1212	1171	1253	1,69	867	850	883	0,94

Mietpreise der 4-Zimmer-Wohnungen

► nach Marktsegment und Stadtkreis, 2006

T_2.8

	Privater Markt				Gemeinnütziger Markt			
	Mittelwert	95%-Vertrauensintervall		Variations- koeffizient	Mittelwert	95%-Vertrauensintervall		Variations- koeffizient
		untere Grenze	obere Grenze			untere Grenze	obere Grenze	
Kreis 1	2952	2564	3339	6,56	1588	1513	1662	2,34
Kreis 2	2078	1885	2272	4,65	1067	1041	1094	1,24
Kreis 3	1713	1620	1807	2,73	1077	1046	1108	1,45
Kreis 4	1357	1242	1472	4,24	1042	1018	1067	1,17
Kreis 5	1620	1452	1788	5,18	1146	1111	1181	1,52
Kreis 6	1915	1780	2050	3,53	1320	1272	1368	1,82
Kreis 7	2018	1908	2129	2,73	1210	1160	1260	2,05
Kreis 8	2064	1897	2231	4,05	1291	1243	1339	1,87
Kreis 9	1695	1628	1762	1,97	1229	1189	1269	1,64
Kreis 10	1772	1695	1849	2,17	1294	1266	1321	1,07
Kreis 11	1640	1577	1702	1,91	1181	1163	1200	0,79
Kreis 12	1489	1347	1630	4,75	1020	1000	1039	0,95

Mietpreise der 5-Zimmer-Wohnungen

► nach Marktsegment und Stadtkreis, 2006

T_2.9

	Privater Markt				Gemeinnütziger Markt			
	Mittelwert	95%-Vertrauensintervall		Variations- koeffizient	Mittelwert	95%-Vertrauensintervall		Variations- koeffizient
		untere Grenze	obere Grenze			untere Grenze	obere Grenze	
Kreis 1	2592	2046	3138	10,53	2414	2324	2504	1,87
Kreis 2	2417	2225	2610	3,98	1508	1416	1601	3,06
Kreis 3	2388	2152	2624	4,94	1571	1507	1634	2,01
Kreis 4	2168	1841	2495	7,54	1453	1290	1615	5,59
Kreis 5	2152	1490	2813	15,37	1888	1875	1901	0,34
Kreis 6	2952	2609	3295	5,82	2105	1997	2214	2,57
Kreis 7	3005	2681	3329	5,39	1601	1369	1833	7,25
Kreis 8	2636	2349	2922	5,43	1828	1684	1972	3,94
Kreis 9	2220	2014	2426	4,64	1525	1420	1629	3,43
Kreis 10	2134	2000	2267	3,13	1915	1844	1986	1,85
Kreis 11	2050	1895	2205	3,77	1518	1482	1555	1,21
Kreis 12	2006	1611	2402	9,85	1393	1328	1458	2,33

3

MIETPREISE PRO QUADRATMETER WOHNFLÄCHE

3.1

Quadratmeterpreise nach Wohnungstyp und Marktsegment

Wohnungen mit derselben Zimmerzahl können sehr unterschiedliche Wohnflächen aufweisen. Ein Vergleich der Mietpreise ist in diesem Fall schwierig, weil den Mieterinnen und Mietern nicht gleich viel Wohnraum zur Verfügung steht. Dieser Problematik kann begegnet werden, indem Mietpreise pro Quadratmeter berechnet und verglichen werden.

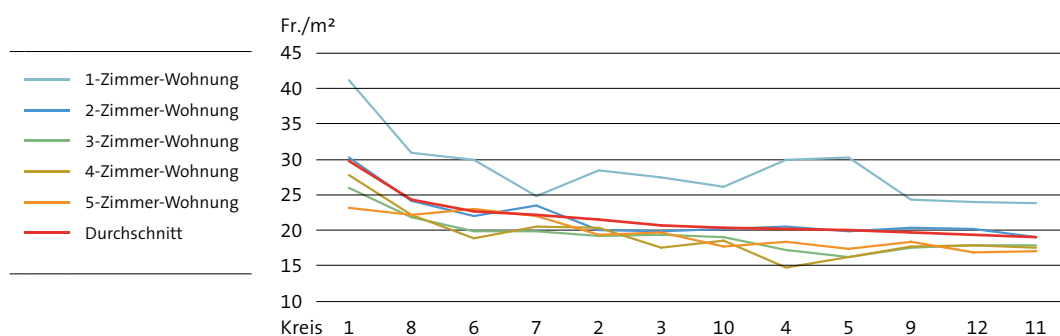
Die Grafik G_3.1 veranschaulicht die durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter der Wohnungen des privaten Marktsegments nach Stadtkreisen. Die Stadtkreise auf der x-Achse sind absteigend nach dem durchschnittlichen Mietpreis geordnet. Im Verhältnis sind die 1-Zimmer-Wohnungen klar am teuersten, gefolgt von den 2-Zimmer-Wohnungen. Bei den 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen sind die Unterschiede oft marginal.

Bei der Erstellung einer Wohnung schlagen die Küche und die Nasszellen am meisten zu Buche, weil in diesen Zimmern kostspielige sanitäre Anlagen und Küchengeräte eingebaut sind. Die übrigen Zimmer können hingegen relativ kostengünstig realisiert werden. Gibt es nun in einer Wohnung im Verhältnis zu den teuer erstellten Wohnflächen viel günstig realisierte Fläche, beispielsweise in Schlafzimmern, im Esszimmer, im Wohnzimmer oder im Entrée, so ist der Quadratmeterpreis unter sonst gleichen Voraus-

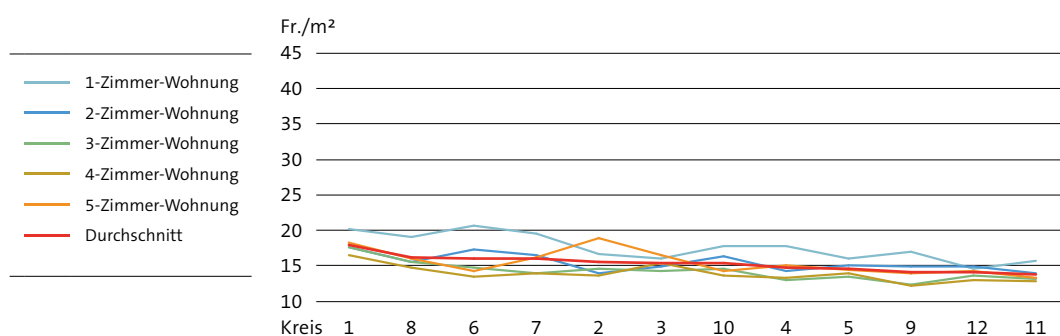
setzungen eher günstig. Bei den kleinen Wohnungen, wie den 2- und vor allem den 1-Zimmer-Wohnungen, ist dies nicht der Fall und der Mietpreis pro Quadratmeter verhältnismässig hoch. Bei den grösseren Wohnungen ist es nicht mehr so klar, wie dieses Verhältnis ist. Ältere 3-Zimmer-Wohnungen verfügen meistens nur über eine Nasszelle, bei neueren 3-Zimmer-Wohnungen dürften hingegen zwei Nasszellen Standard sein und neue 5-Zimmer-Wohnungen sind vielfach mit drei Nasszellen ausgestattet. Bei diesen Wohnungen dürfte somit das Alter, welches ein guter Indikator für den Ausbaustandard ist, eine gute erklärende Variable für den Mietpreis pro Quadratmeter sein.

Beim gemeinnützigen Wohnungsmarkt sind die Preisunterschiede zwischen den verschiedenen Wohnungstypen viel kleiner als beim privaten Markt. Dies verdeutlicht die Grafik G_3.2, welche analog zur Grafik G_3.1 erstellt wurde. Generell ist das Preisniveau tiefer als beim privaten Markt und auch die Unterschiede zwischen den einzelnen Kreisen sind kleiner. Die günstigsten Mieten pro Quadratmeter findet man in den peripheren Kreisen 9, 11 und 12. Dies sind auch jene Gebiete, in welchen der Fokus der Bautätigkeit auch auf günstige Familienwohnungen gerichtet ist.

Mietpreise pro Quadratmeter, privater Markt G_3.1
▶ nach Zimmerzahl und Stadtkreis, 2006



Mietpreise pro Quadratmeter, gemeinnütziger Markt G_3.2
▶ nach Zimmerzahl und Stadtkreis, 2006



Die nachfolgenden Grafiken G_3.3 bis G_3.7 vergleichen die beiden Segmente des Wohnungsmarktes. Die Säulen markieren den durchschnittlichen Mietpreis pro Quadratmeter; die schwarzen Markierungen bezeichnen das zugehörige 95%-Vertrauensintervall. Generell weist der Kreis 7, mit seinen begehrten Wohnquartieren am Zürichberg, ein hohes Mietpreisniveau auf.

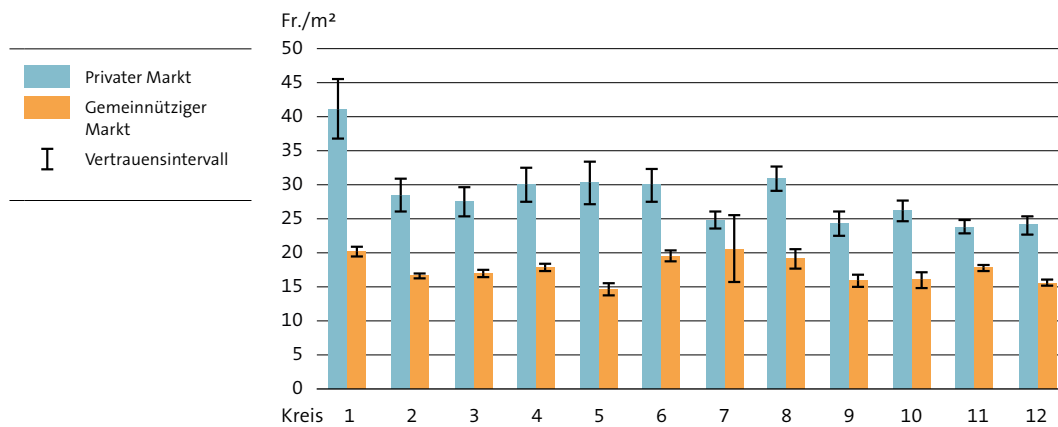
Die 1-Zimmer-Wohnungen des privaten Marktes kosten in diesem Gebiet hingegen eher wenig. Nur gerade in den Kreisen 9, 11 und 12 sind diese Wohnungen noch günstiger zu haben. Bei den Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsmarktes zeigt sich hingegen wieder das gewohnte Bild: Hier kosten die 1-Zimmer-Wohnungen pro Quadratmeter im Kreis 7 am meisten, dicht gefolgt von denjenigen

in der Altstadt im Kreis 1. Die Rangfolge der teuersten Kreise variiert also zwischen den beiden Marktsegmenten.

Bei den 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sehen die Rangfolgen der teuersten Kreise bei beiden Marktsegmenten ungefähr gleich aus. Die Preisunterschiede im privaten Markt sind erwartungsgemäss grösser als beim gemeinnützigen. Erstaunlicherweise ist bei den Wohnungen mit weniger als 5 Zimmern nicht etwa die bevorzugte Lage am Zürichberg (Kreis 7) am teuersten, sondern diejenige im Kreis 1, welche durch die zentrale Lage und die aussergewöhnliche Gebäudestruktur der Alttadthäuser seinen besonderen Reiz hat. Ausserdem bezahlt man im Trendquartier Seefeld (Kreis 8), welches zudem durch seine sonnige, seenahe Lage begünstigt ist, sehr hohe Mietpreise.

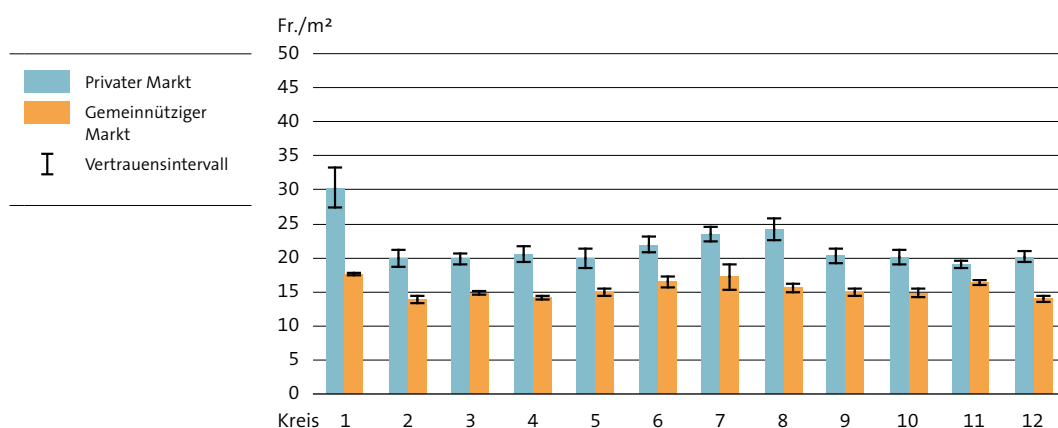
Mietpreise pro Quadratmeter, 1-Zimmer-Wohnungen
► nach Marktsegment und Stadtkreis, 2006

G_3.3

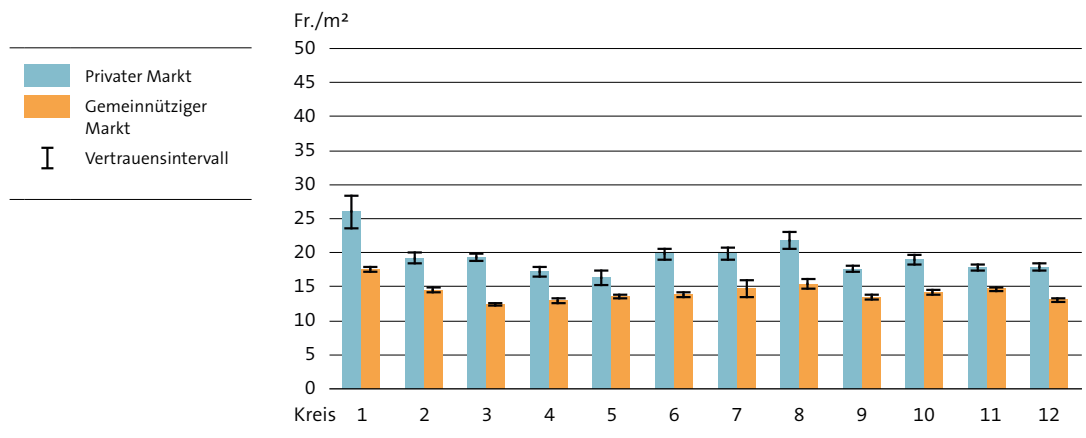


Mietpreise pro Quadratmeter, 2-Zimmer-Wohnungen
► nach Marktsegment und Stadtkreis, 2006

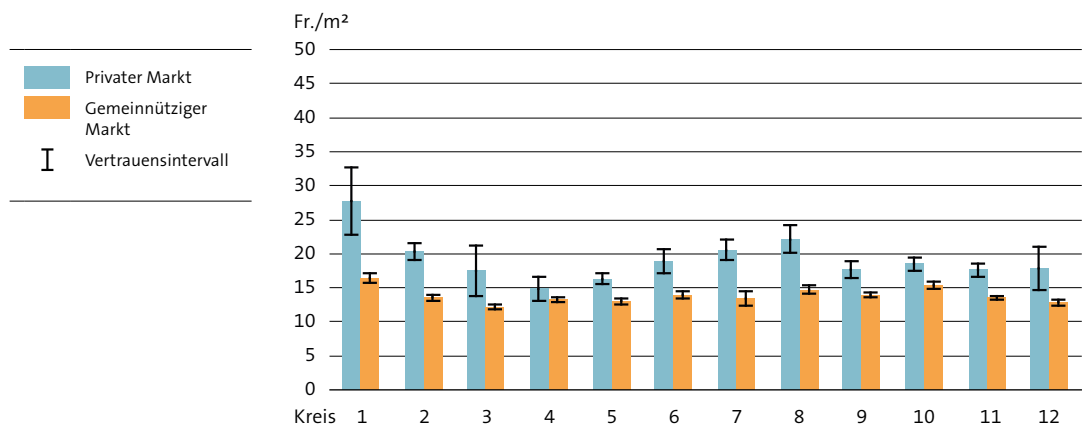
G_3.4



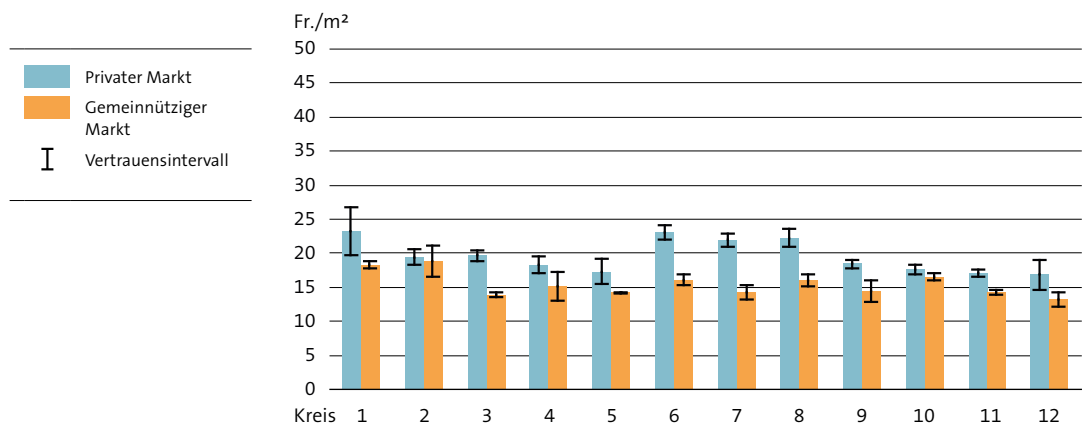
Mietpreise pro Quadratmeter, 3-Zimmer-Wohnungen G_3.5
 ► nach Marktsegment und Stadtkreis, 2006



Mietpreise pro Quadratmeter, 4-Zimmer-Wohnungen G_3.6
 ► nach Marktsegment und Stadtkreis, 2006



Mietpreise pro Quadratmeter, 5-Zimmer-Wohnungen G_3.7
 ► nach Marktsegment und Stadtkreis, 2006



3.2

Quadratmeterpreise nach Wohnungstyp, Marktsegment und Alter der Wohnung

Im Allgemeinen geht man davon aus, dass die Mietpreise für neu entstandene Wohnungen höher sind als für ältere. Es ist eine Tendenz festzustellen, dass pro Kopf immer mehr Wohnfläche beansprucht wird, was sich bei neueren Wohnungen zumeist auch durch mehr Fläche bei gleicher Zimmerzahl widerspiegelt. Der höhere Mietpreis kann dadurch zu einem Teil erklärt werden. Werden die Mietpreise pro Quadratmeter betrachtet (Grafiken G_3.8 bis G_3.10), so sind die Mieten um den Faktor der unterschiedlichen Flächen bereinigt und es zeigt sich ein differenzierteres Bild. Da die Mietpreise nach dem Alter der Wohnung, dem Marktsegment und dem Wohnungstyp nicht für alle Stadtkreise auswertbar sind, werden nachfolgend ausgewählte Kreise kommentiert.

Bei den 3-Zimmer-Wohnungen entsprechen die Mietzinsen zumindest im Kreis 10 den Erwartungen. Die neusten Wohnungen sind mit einem Mietpreis von gut 30 Franken pro Quadratmeter klar am teuersten. Die 11- bis 20-jährigen Wohnungen sind bereits deutlich günstiger, mit einem Mietpreis von knapp 25 Franken pro Quadratmeter. Bei den beiden Altersklassen der über 20-jährigen Wohnungen ist der Mietpreis mit ungefähr 18.45 Franken praktisch identisch. In den Kreisen 9 und 11 sieht es etwas anders aus. Die Mietpreise der verschiedenen Altersklassen sind viel ausgeglichener. Im Kreis 11 sind die durchschnittlichen Mietpreise der mittleren drei Al-

tersklassen höher als derjenige der Altersklasse bis 5 Jahre. Gründe für hohe Mietpreise älterer Wohnungen können beispielsweise rege Bautätigkeit während der Hochkonjunktur sein. Ende der Achtzigerjahre, als der schweizerische Immobilienmarkt völlig überhitzt war, wurden Neubauten auf überbewerteten Grundstücken erstellt. Die daraus resultierenden hohen Hypothekbelastungen wurden über die Mietzinse auf die Mieterinnen und Mieter abgewälzt. Nachdem diese Hausse zur Neige ging, konnten vergleichbare Objekte wieder zu viel tieferen Kosten erstellt werden, was sich auch in den Mietpreisen niederschlug.

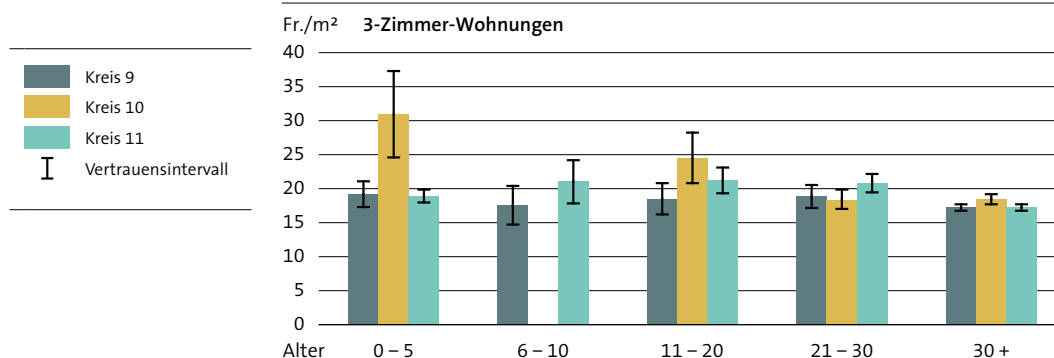
Bei den 4-Zimmer-Wohnungen in den Kreisen 9, 10 und 11 kann ein ähnliches Muster beobachtet werden wie bei den 3-Zimmer-Wohnungen, allerdings sind die Preisunterschiede zwischen den Altersklassen kleiner.

Im Kreis 2 sind die 6- bis 10-jährigen Wohnungen mit einem Mietpreis von 35 Franken pro Quadratmeter klar am teuersten. Der erhebliche Unterschied zu den neueren Wohnungen, welche hier im Durchschnitt nur gut 20 Franken pro Quadratmeter kosten, muss also durch andere Faktoren zustande kommen. So zum Beispiel durch eine hochwertigere Innenausstattung oder die unterschiedliche Lage der Immobilien.

Mietpreise pro Quadratmeter in ausgewählten Stadtkreisen, privater Markt

G_3.8

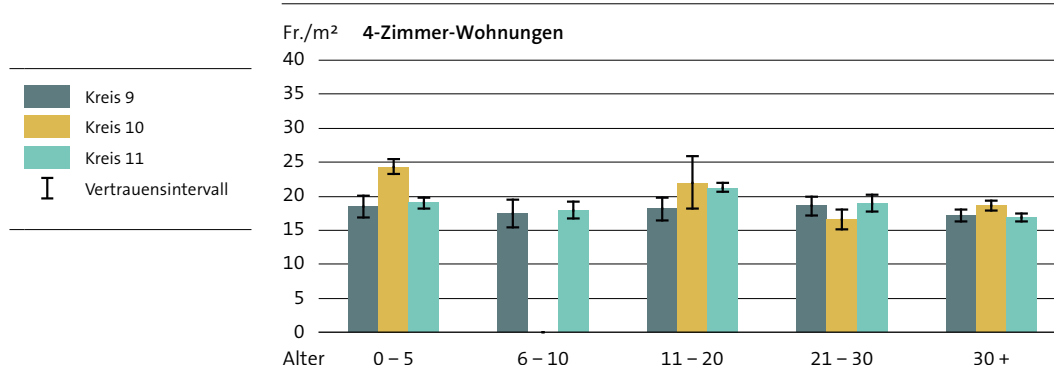
► nach Alter der Wohnung, 2006



Mietpreise pro Quadratmeter in ausgewählten Stadtkreisen, privater Markt

G_3.9

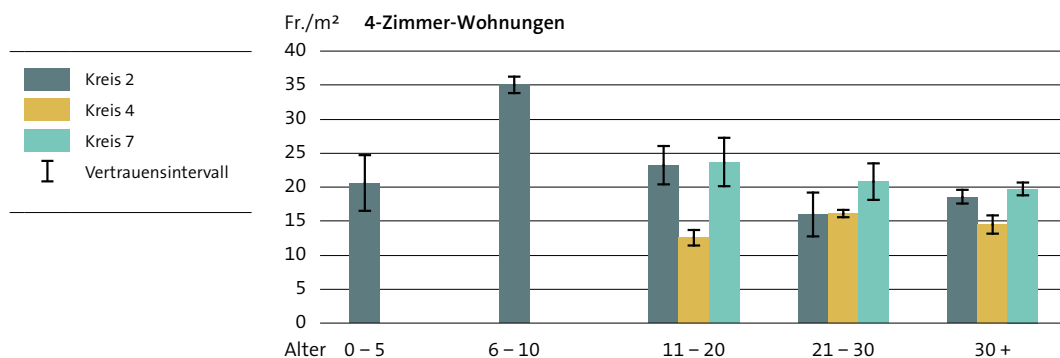
► nach Alter der Wohnung, 2006



Mietpreise pro Quadratmeter in ausgewählten Stadtkreisen, privater Markt

G_3.10

► nach Alter der Wohnung, 2006



4 WOHNUNGSMERKMALE UND MIETPREISE

Bei der Erhebung wurden zahlreiche Ausstattungs- und Lagemerkmale aufgenommen. Um den Komfort und die Wohnqualität besser miteinander vergleichen zu können, wurde aus diesen Merkmalen ein spezifischer Index berechnet. In diesen fließen folgende Merkmale ein: Offene Küche/Essbereich, Glaskeramikerherd, Geschirrspüler, separater Tiefkühler, separate Duschzelle, Kork-/Holzparkett, Natursteinboden, Fernsicht und ruhige Lage wurden mit je einem Indexpunkt bewertet und die Merkmale Induktionsherd, Steamer, eigene Waschmaschine, Cheminée/Schwedenofen, Terrasse, Wellness-einrichtungen und Seesicht mit je zwei Indexpunkten. Für diesen Ausstattungindex ergeben sich Bewertungen von eins bis 24, wobei eins für den tiefsten Wohnungsstandard und 24 für den höchsten Standard steht. Selbstverständlich werden die Qualitäten der Wohnungen auch durch diesen Index nicht vollständig abgebildet. Trotzdem ist er für die Erklärung einiger Preisunterschiede hilfreich.

Die Grafik G_4.1 verdeutlicht die Abhängigkeit der Mietpreise pro Quadratmeter vom Ausstattungindex der 3-Zimmer-Wohnungen im Kreis 11. Die Korrelation beträgt 0,23 und ist signifikant von Null verschieden. Die Grafik G_3.8 veranschaulicht, dass die Quadratmeterpreise bei Wohnungen mit einem Alter zwischen 6 und 30 Jahren höher sind als bei Neubauwohnungen. Die Tabelle T_4.1 enthüllt nun jedoch, dass bei den Wohnungen mit tiefem und mittlerem

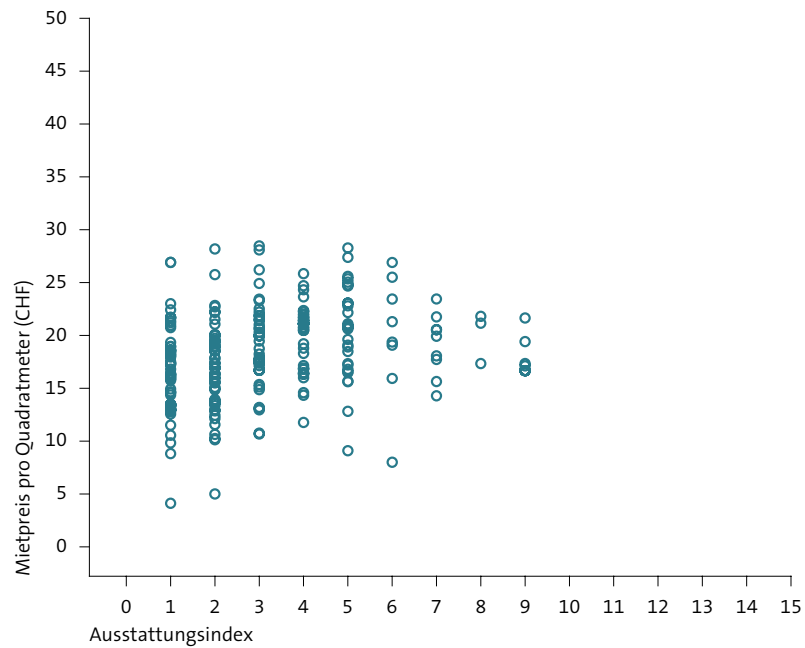
Ausstattungindex die Quadratmeterpreise bei den ältesten Wohnungen am günstigsten und bei den neuesten am höchsten sind. Lediglich bei den Wohnungen mit hohem Ausstattungindex sind die älteren Wohnungen im Durchschnitt günstiger als die neueren. Beim Quervergleich zeigt sich, dass bei den Wohnungen, welche älter als 20 Jahre sind, bei einem höheren Index im Durchschnitt auch die höheren Mietpreise bezahlt werden. Der Ausstattungindex vermag somit einige weitere Preisunterschiede zu erklären, welche nicht alleine auf das Alter der Wohnung zurückzuführen sind. Trotzdem sind noch Preisunterschiede zu beobachten, welche auch durch den Index nicht plausibel werden. Diese könnten durch die unterschiedliche Lage der Wohnungen resultieren, da dieser Faktor im Index nur ungenügend berücksichtigt wird.

Noch deutlicher als bei den 3-Zimmer-Wohnungen im Kreis 11 ist der Zusammenhang zwischen der Ausstattung und dem Quadratmeterpreis bei den 4-Zimmer-Wohnungen im Kreis 2. Die sieben Wohnungen am rechten Rand der Grafik G_4.2, welche einen Ausstattungindex von 15 aufweisen, kosten pro Quadratmeter auch am meisten. Die günstigsten Wohnungen in der linken unteren Ecke der Grafik verfügen hingegen über einen tiefen Ausstattungindex. Die Korrelation zwischen den beiden Variablen ist dementsprechend hoch und beträgt 0,63.

Mietpreise pro Quadratmeter vs. Ausstattungsindex, privater Markt

G_4.1

► 3-Zimmer-Wohnungen, Kreis 11, 2006

**Mietpreis pro m² der 3-Zimmer-Wohnungen im Kreis 11**

T_4.1

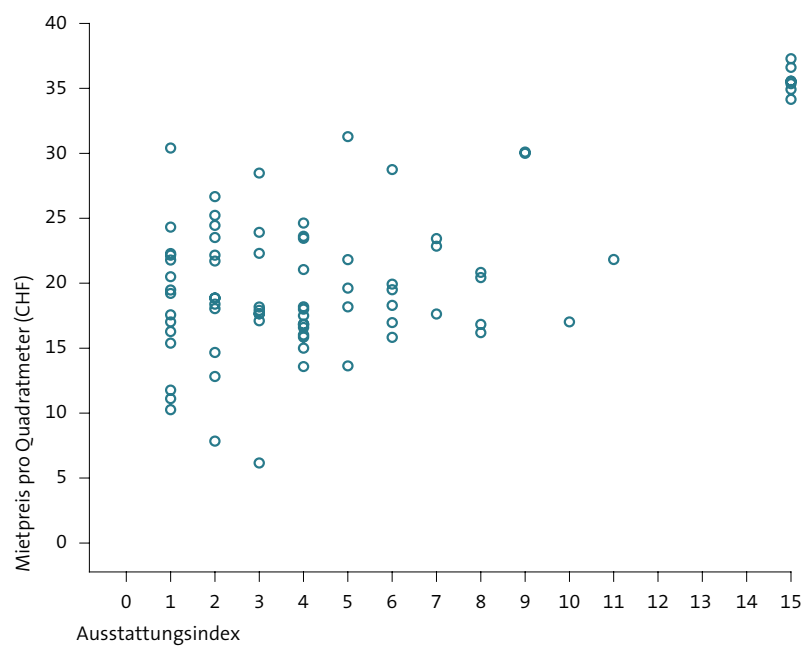
► nach Alter der Wohnung und Ausstattungsindex, 2006

Alter der Wohnung	Ausstattungsindex		
	tief (1–3)	mittel (4–7)	hoch (8–24)
0–5 Jahre	...	22,6	17,8
6–10 Jahre	...	21,0	...
11–20 Jahre	21,2	21,2	...
21–30 Jahre	18,5	21,2	...
Über 30 Jahre	17,1	19,1	19,4

Mietpreise pro Quadratmeter vs. Ausstattungsindex, privater Markt

G_4.2

► 4-Zimmer-Wohnungen, Kreis 2, 2006



Die Tabelle T_4.2 stellt analog zur Tabelle T_4.1 die Verhältnisse bei den 4-Zimmer-Wohnungen im Kreis 2 dar. Die 6- bis 10-jährigen Wohnungen mit hohem Ausstattungsindex sind mit einem Durchschnittspreis von 35,6 Franken pro Quadratmeter klar am teuersten. In dieser Klasse befinden sich die Wohnungen mit dem hohen Ausstattungsindex von 15, welche in der Grafik G_4.2 gut erkennbar sind. Die Neubauwohnungen, welche in den letzten 5 Jahren erstellt wurden und einen hohen Ausstattungsindex aufweisen, sind im Vergleich deutlich günstiger (21 Fr./m²), allerdings ist bei diesen Wohnungen auch der Index mit 8,3 deutlich tiefer. Das Beispiel verdeutlicht also, dass sich die bessere Ausstattung stärker auf den Mietpreis auswirkt als das Alter der Wohnung. Im Quervergleich sind Wohnungen mit höherem Aus-

stattungsindex innerhalb einer Altersklasse zumeist auch teurer. Allerdings gibt es auch hier Ausnahmen. Die 11- bis 20-jährigen Wohnungen mit einem mittleren Ausstattungsindex sind durchschnittlich beinahe drei Franken pro Quadratmeter teurer als diejenigen mit einem höheren Index.

Die Tabelle T_4.3 enthält die Korrelationskoeffizienten zwischen den Mietpreisen pro Quadratmeter und dem Ausstattungsindex für die 3- und 4-Zimmer-Wohnungen des privaten Marktes und den 12 Stadtkreisen. Mit zwei Sternen sind die Koeffizienten gekennzeichnet, welche hoch signifikant und mit einem Stern diejenigen, welche signifikant sind. In den meisten Stadtkreisen lässt sich somit ein Zusammenhang zwischen den Mietpreisen pro Quadratmeter und den Ausstattungsmerkmalen nachweisen.

Mietpreis pro m² der 4-Zimmer-Wohnungen im Kreis 2

► nach Alter der Wohnung und Ausstattungsindex, 2006

T_4.2

Alter der Wohnung	Ausstattungsindex		
	tief (1–3)	mittel (4–7)	hoch (8–24)
0–5 Jahre	...	20,1	21,0
6–10 Jahre	...	31,3	35,6
11–20 Jahre	...	24,6	21,8
21–30 Jahre	15,5	...	17,0
Über 30 Jahre	19,2	18,6	23,8

Korrelation zwischen dem Mietpreis pro m² und dem Ausstattungsindex

► nach Anzahl Zimmern, Stadtkreis

T_4.3

	3-Zimmer-Wohnungen	4-Zimmer-Wohnungen
Kreis 1	0,139	0,351*
Kreis 2	0,450**	0,634**
Kreis 3	0,266**	0,060
Kreis 4	0,350**	0,257
Kreis 5	0,113	–0,287
Kreis 6	0,392**	0,407**
Kreis 7	0,334**	0,318**
Kreis 8	0,318**	0,573**
Kreis 9	0,228**	0,373**
Kreis 10	0,395**	0,524**
Kreis 11	0,231**	0,467**
Kreis 12	0,359**	0,188

5

ENTWICKLUNG DER MIETPREISE

Die Tabelle T_5.1 beschreibt die Entwicklung der durchschnittlichen Mietpreise für die verschiedenen Wohnungstypen und Marktsegmente. Gegenüber der Vollerhebung anlässlich der Volkszählung im Jahr 2000 sind alle ausgewiesenen Mietpreise signifikant gestiegen. Dies beweisen die Vertrauensintervalle der Mittelwerte der Mietpreis-Strukturerhebung 2006. Die unteren Grenzen dieser Intervalle liegen allesamt oberhalb der Mittelwerte der Volkszählung 2000. Der signifikante Unterschied zum Niveau 5 Prozent ist somit gesichert.

Die vierteljährliche Mietpreisindexerhebung bildet die konjunkturelle Entwicklung der Mietpreise im Kanton Zürich ab. Aufgrund der Mietpreis-Strukturerhebung und der Volkszählung kann die Teuerung in der Stadt Zürich, im Zeitraum von 2000 bis 2006, berechnet werden. In der Tabelle T_5.2 ist die Differenz zwischen der Teuerung im Kanton und der Stadt Zürich zu finden. Der Mietpreisindex hat im Zeitraum Oktober bis November 2000 einen Sprung von 3,6 Indexpunkten gemacht, was sehr aussergewöhnlich ist. Der Stichtag der Volkszählung war auf den 5. Dezember 2000 gelegt. Es ist jedoch nicht sicher, dass bei der Volkszählung diese Mietzinskorrekturen bereits vollständig deklariert wurden. Je nachdem, ob die Differenz zwischen der Teuerung

resultierend aus den Erhebungen in der Stadt Zürich und der Teuerung gemäss Index vom Oktober 2000 bis Dezember 2006 oder vom November 2000 bis Dezember 2006 berechnet wird, resultiert ein Unterschied von 4 bzw. 9,2 Indexpunkten. Dies bedeutet, dass der Preisanstieg von 2000 bis 2006 für die Stadt Zürich, zwischen 4 und 9,2 Prozentpunkten höher ausfiel als für den Kanton Zürich. Diese Differenz ist relativ gross, auch wenn man sich vorstellen kann, dass die Mietpreise in der Stadt Zürich stärker gestiegen sind als in anderen Gemeinden des Kantons. Es stellt sich deshalb die Frage, ob es bei der Durchführung der Mietpreis-Strukturerhebung und der Indexerhebung methodische Unterschiede gibt, welche zu dieser Differenz beitragen.

Als weiterer Grund für den Anstieg der Mietpreise in der Stadt Zürich kann das Personenfreizügigkeitsabkommen mit der Europäischen Union in Betracht gezogen werden, welches am 1. Juni 2002 in Kraft trat. Dieses Abkommen hat zu einem Zustrom von zahlungskräftigen, hoch qualifizierten Personen in die Stadt Zürich geführt, welche rasch eine Wohnung in der Nähe ihres Arbeitsplatzes benötigten. Dieses neue Segment mit spezifischen Bedürfnissen und entsprechendem Budget könnte sich preistreibend auf die Mieten in der Stadt Zürich ausgewirkt haben.

Mietpreisentwicklung in der Stadt Zürich

► nach Zimmerzahl und Marktsegment, 1998–2006

T_5.1

	Mietpreis-Strukturerhebung 2006			Volkszählung 2000	Mietpreis-Strukturerhebung 1998
	Mittelwert	95%-Vertrauensintervall		Mittelwert	Mittelwert
		untere Grenze	obere Grenze		
1-Zimmer-Wohnungen	791	779	802	715	...
Gemeinnütziger Markt	612	602	623	557	...
Privater Markt	819	806	833	759	...
2-Zimmer-Wohnungen	1 080	1 066	1 093	992	938
Gemeinnütziger Markt	812	804	821	752	698
Privater Markt	1 151	1 134	1 169	1 071	1 004
3-Zimmer-Wohnungen	1 236	1 224	1 249	1 122	1 056
Gemeinnütziger Markt	915	908	922	844	788
Privater Markt	1 375	1 357	1 393	1 264	1 181
4-Zimmer-Wohnungen	1 611	1 587	1 636	1 410	1 330
Gemeinnütziger Markt	1 164	1 152	1 176	1 048	983
Privater Markt	1 803	1 767	1 839	1 608	1 515
5-Zimmer-Wohnungen	2 330	2 252	2 407	1 967	...
Gemeinnütziger Markt	1 645	1 610	1 679	1 479	...
Privater Markt	2 484	2 387	2 580	2 117	...

Mietpreisentwicklung in der Stadt Zürich

► 2000–2006

T_5.2

	Mietpreis-Strukturerhebung 2006			Volkszählung 2000
	Mittelwert	95%-Vertrauensintervall		Mittelwert
		untere Grenze	obere Grenze	
Stadt Zürich	1285	1276	1294	1141
Indexstand (Mietpreis-Strukturerhebung 2006) Berechnungsvariante 1	110,1 ⁴			97,7 ¹
Indexstand (Mietpreis-Strukturerhebung 2006) Berechnungsvariante 2	104,9 ⁵			93,1 ²
Indexstand (Mietpreisindex)	100,9 ³			97,7 ¹
Differenz in Prozentpunkten (Berechnungsvariante 1 - Mietpreisindex)	9,2			
Differenz in Prozentpunkten (Berechnungsvariante 2 - Mietpreisindex)	4,0			

Differenzenprofil Wohnungen Grundgesamtheit, Anteil in % vs. Nettostichprobe

► nach Alter der Wohnung und Marktsegment, 2006

T_5.3

Alter der Wohnung	Gemeinnütziger Markt			Total
	Privater Markt			
Total	0,00	0,00	0,00	0,00
0–5	-0,27	0,11		-0,01
6–10	-0,16	0,41		0,21
11–20	-0,35	-1,77		-1,98
21–30	0,12	1,09		1,09
31+	0,66	0,16		0,69

Differenzenprofil Wohnungen Grundgesamtheit, Anteil in % vs. Nettostichprobe, privater Markt

► nach Alter der Wohnung und Stadtquartier, 2006

T_5.4

	0–5	6–10	11–20	21–30	31+	Total
Total	-0,27	-0,16	-0,35	0,12	0,66	0,00
Rathaus	0,00	0,00	-0,55	-4,32	4,86	0,00
Hochschulen	0,00	3,33	0,00	7,45	-10,78	0,00
Lindenhof	0,00	5,14	0,07	-3,93	-1,28	0,00
City	0,00	-4,20	-1,27	2,36	3,11	0,00
Wollishofen	0,25	0,84	-0,81	-2,44	2,16	0,00
Leimbach	5,88	0,00	-4,29	-17,10	15,50	0,00
Enge	-3,38	-1,15	0,63	-2,47	6,37	0,00
Alt-Wiedikon	3,10	-1,36	6,51	-3,44	-4,80	0,00
Friesenberg	0,00	1,63	-5,54	3,12	0,79	0,00
Sihlfeld	-0,16	0,00	1,87	-2,69	0,98	0,00
Werd	-2,61	0,00	-5,21	-1,69	9,51	0,00
Langstrasse	-0,90	-0,08	2,45	-1,17	-0,30	0,00
Hard	-0,11	0,00	0,91	-2,39	1,58	0,00
Gewerbeschule	1,28	15,98	-0,58	-1,51	-15,17	0,00
Escher Wyss	-24,69	-18,26	3,65	0,92	38,38	0,00
Unterstrass	-0,41	0,68	-0,68	-0,70	1,10	0,00
Oberstrass	-0,38	0,21	0,31	-2,04	1,90	0,00
Fluntern	-1,79	-1,45	7,79	-5,34	0,80	0,00
Hottingen	0,30	-0,69	-0,76	-0,64	1,79	0,00
Hirslanden	-0,89	-0,83	-1,70	2,38	1,04	0,00
Witikon	-1,89	-0,76	-2,61	-4,08	9,34	0,00
Seefeld	0,00	-1,36	-0,97	0,24	2,10	0,00
Mühlebach	0,27	-2,03	0,23	-0,10	1,63	0,00
Weinegg	-0,64	-0,37	2,05	1,60	-2,64	0,00
Albisrieden	0,13	-0,94	-0,35	2,18	-1,02	0,00
Altstetten	0,57	2,27	1,34	2,12	-6,30	0,00
Höngg	-1,39	-1,26	-2,98	6,89	-1,26	0,00
Wipkingen	0,11	-2,12	-0,68	-0,28	2,96	0,00
Affoltern	-2,54	-1,02	-3,63	-4,68	11,87	0,00
Oerlikon	-2,41	-2,76	-1,81	-2,44	9,43	0,00
Seebach	5,45	-0,72	-3,02	1,89	-3,60	0,00
Saatlen	0,00	-9,81	-0,98	-8,71	19,50	0,00
Schwamendingen-Mitte	-0,24	0,13	-4,61	2,76	1,98	0,00
Hirzenbach	0,65	0,84	-1,14	4,76	-5,10	0,00

Differenzenprofil Wohnungen Grundgesamtheit, Anteil in % vs. Nettostichprobe, gemeinnütziger Markt ▶ nach Alter der Wohnung und Stadtquartier, 2006

T_5.5

	0-5	6-10	11-20	21-30	31+	Total
Total	0,11	0,41	-1,77	1,09	0,16	0,00
Rathaus	0,00	0,00	-0,35	-1,94	2,29	0,00
Hochschulen	0,00	0,00	4,86	0,00	-4,86	0,00
Lindenhof	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
City	0,00	0,00	16,82	0,00	-16,82	0,00
Wollishofen	0,00	-0,39	0,03	-0,16	0,52	0,00
Leimbach	-12,01	6,03	0,00	8,54	-2,56	0,00
Enge	0,00	0,00	0,00	23,43	-23,43	0,00
Alt-Wiedikon	0,00	0,00	0,00	-3,56	3,56	0,00
Friesenberg	-0,26	-3,35	-1,24	0,80	4,04	0,00
Sihlfeld	0,00	0,00	-0,89	-1,80	2,69	0,00
Werd	3,37	0,00	0,00	0,00	-3,37	0,00
Langstrasse	0,00	0,00	-5,00	3,35	1,65	0,00
Hard	0,00	0,27	0,00	1,16	-1,43	0,00
Gewerbeschule	0,00	0,00	-3,47	9,07	-5,61	0,00
Escher Wyss	4,94	0,00	0,00	-3,36	-1,58	0,00
Unterstrass	-0,44	0,00	-3,21	-0,08	3,73	0,00
Oberstrass	0,00	0,00	4,58	-0,13	-4,45	0,00
Fluntern	0,00	-0,41	-0,41	0,00	0,81	0,00
Hottingen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hirslanden	0,00	0,00	3,21	0,00	-3,21	0,00
Witikon	3,98	0,97	-27,92	-8,83	31,79	0,00
Seefeld	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mühlebach	33,10	0,00	-29,45	0,00	-3,66	0,00
Weinegg	14,26	0,00	-5,38	0,00	-8,89	0,00
Albisrieden	4,23	-0,67	-1,59	-2,14	0,16	0,00
Altstetten	-0,19	-0,68	-1,11	-9,68	11,66	0,00
Höngg	-2,18	11,23	-5,69	1,55	-4,91	0,00
Wipkingen	0,04	0,00	-1,00	4,81	-3,85	0,00
Affoltern	-0,41	-0,94	-3,86	7,65	-2,44	0,00
Oerlikon	2,33	5,73	-5,46	5,13	-7,74	0,00
Seebach	-2,96	-0,04	-0,57	0,42	3,15	0,00
Saatlen	-8,89	-0,63	-2,27	0,31	11,48	0,00
Schwamendingen-Mitte	-0,40	0,00	-0,17	2,76	-2,19	0,00
Hirzenbach	0,37	0,80	0,00	0,53	-1,71	0,00

1 Indexstand Mietpreisindex November 2000 (Basis Dezember 2005 = 100)

2 Indexstand Mietpreisindex Oktober 2000 (Basis Dezember 2005 = 100)

3 Indexstand Mietpreisindex Dezember 2006 (Basis Dezember 2005 = 100)

4 Theoretisch berechneter Indexstand, mit den Annahmen, dass der Mittelwert aus der Volkszählung (1141 Franken) den Mittelwert beim Indexstand 96.7 repräsentiert und der Mittelwert der Mietpreis-Strukturerhebung 2006 (1285 Franken) den entsprechenden Mittelwert im Dezember 2006 darstellt.

5 Theoretisch berechneter Indexstand, mit den Annahmen, dass der Mittelwert aus der Volkszählung (1141 Franken) den Mittelwert beim Indexstand 93.1 repräsentiert und der Mittelwert der Mietpreis-Strukturerhebung 2006 (1285 Franken) den entsprechenden Mittelwert im Dezember 2006 darstellt.

6

ATLAS DER MIETPREISE

Anzahl 1-Zimmer-Wohnungen in der Stichprobe
 nach Stadtquartier, 2006

K_6.1

Kreis 1

- 11 Rathaus
- 12 Hochschulen
- 13 Lindenhof
- 14 City

Kreis 2

- 21 Wollishofen
- 23 Leimbach
- 24 Enge

Kreis 3

- 31 Alt-Wiedikon
- 33 Friesenberg
- 34 Sihlfeld

Kreis 4

- 41 Werd
- 42 Langstrasse
- 44 Hard

Kreis 5

- 51 Gewerbeschule
- 52 Escher Wyss

Kreis 6

- 61 Unterstrass
- 63 Oberstrass

Kreis 7

- 71 Fluntern
- 72 Hottingen
- 73 Hirslanden
- 74 Witikon

Kreis 8

- 81 Seefeld
- 82 Mühlebach
- 83 Weinegg

Kreis 9

- 91 Albisrieden
- 92 Altstetten

Kreis 10

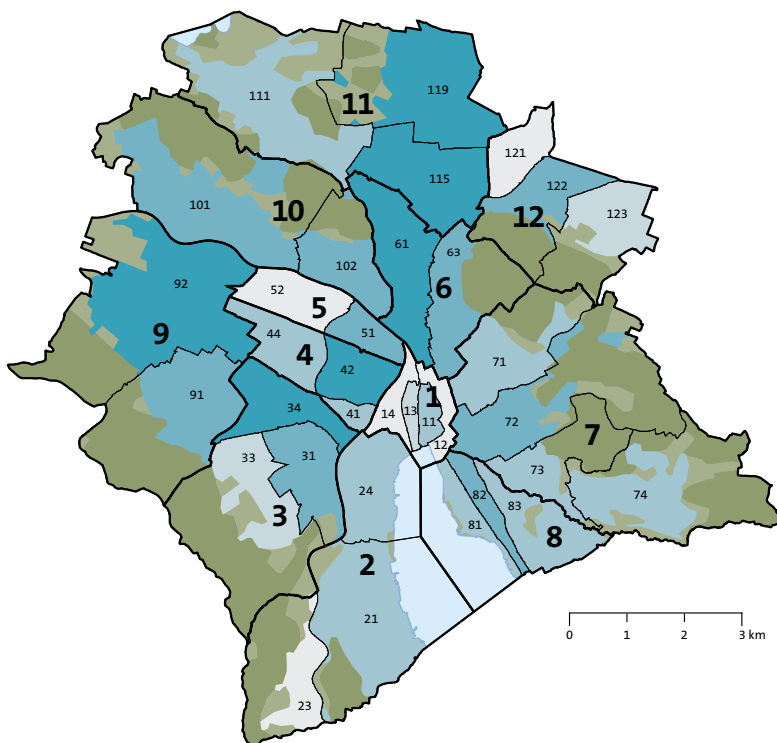
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen

Kreis 11

- 111 Affoltern
- 115 Oerlikon
- 119 Seebach

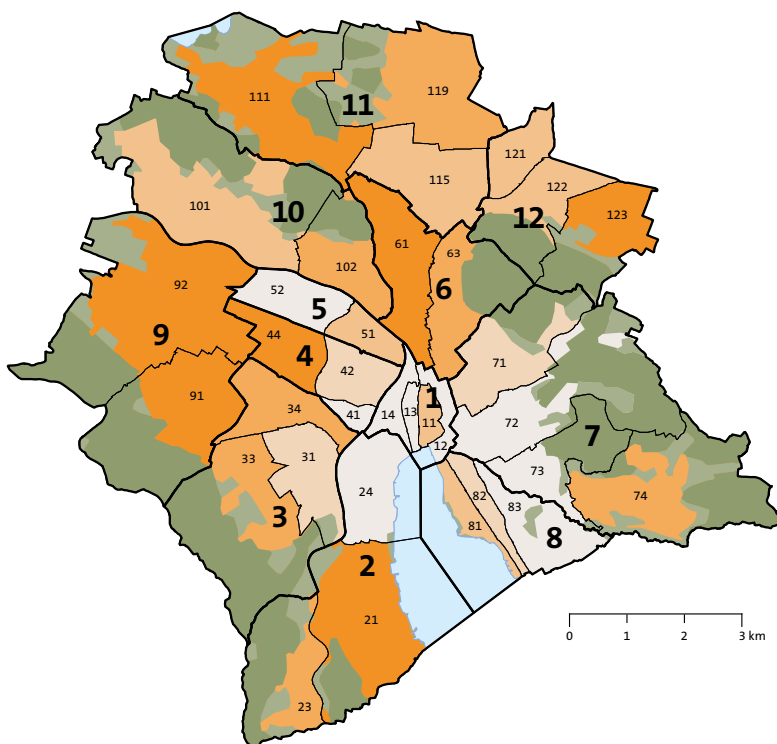
Kreis 12

- 121 Saatlén
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach



Privater Markt

- 37 – 149
- 150 – 299
- 300 – 599
- 600 – 1199
- 1200 – 1588



Gemeinnütziger Markt

- 2 – 29
- 30 – 59
- 60 – 119
- 120 – 239
- 240 – 457

Anzahl 2-Zimmer-Wohnungen in der Stichprobe

K_6.2

► nach Stadtquartier, 2006

Kreis 1

- 11 Rathaus
- 12 Hochschulen
- 13 Lindenhof
- 14 City

Kreis 2

- 21 Wollishofen
- 23 Leimbach
- 24 Enge

Kreis 3

- 31 Alt-Wiedikon
- 33 Friesenberg
- 34 Sihlfeld

Kreis 4

- 41 Werd
- 42 Langstrasse
- 44 Hard

Kreis 5

- 51 Gewerbeschule
- 52 Escher Wyss

Kreis 6

- 61 Unterstrass
- 63 Oberstrass

Kreis 7

- 71 Fluntern
- 72 Hottingen
- 73 Hirslanden
- 74 Witikon

Kreis 8

- 81 Seefeld
- 82 Mühlebach
- 83 Weinegg

Kreis 9

- 91 Albisrieden
- 92 Altstetten

Kreis 10

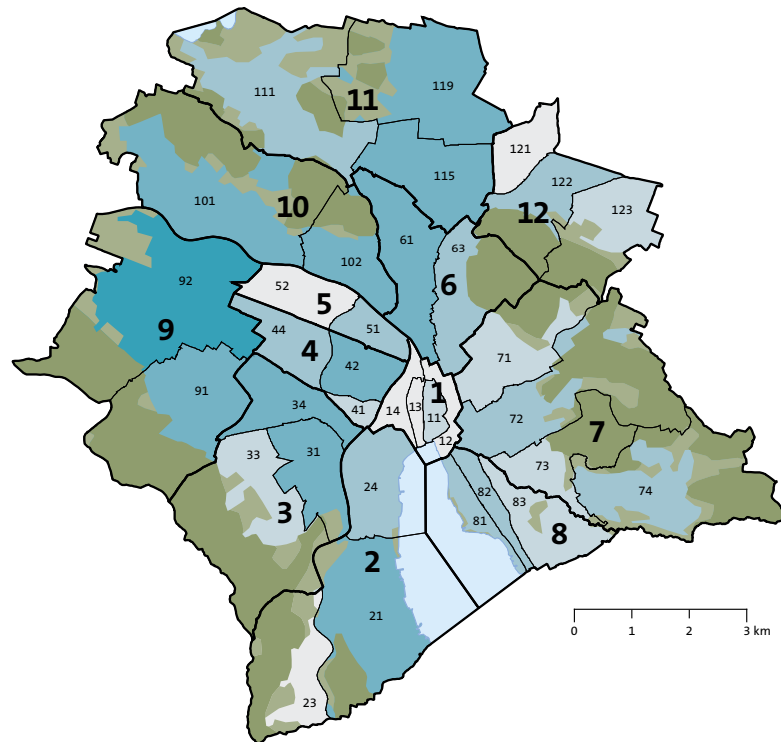
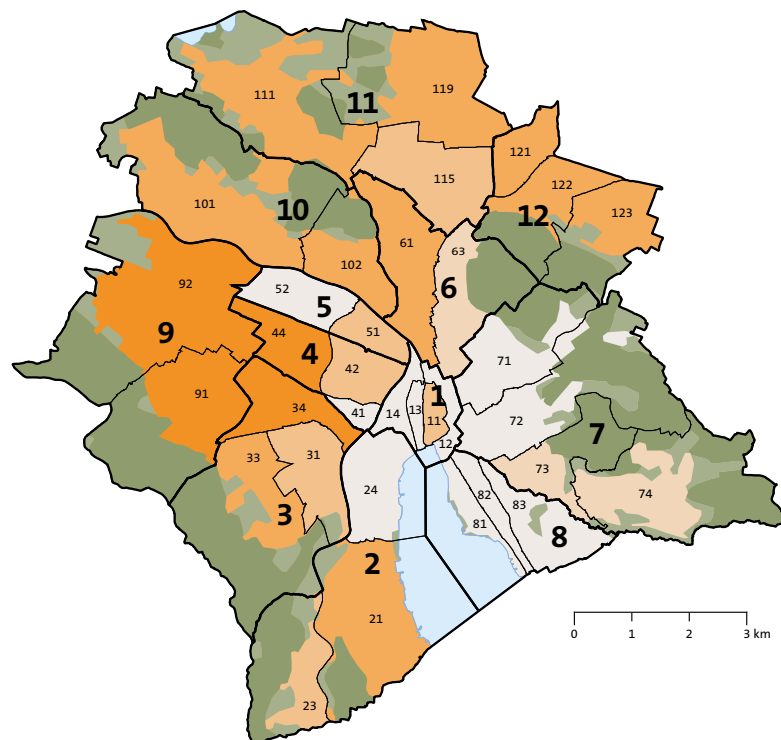
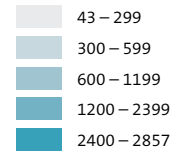
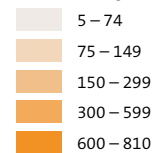
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen

Kreis 11

- 111 Affoltern
- 115 Oerlikon
- 119 Seebach

Kreis 12

- 121 Saatlen
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach

**Privater Markt****Gemeinnütziger Markt**

Anzahl 3-Zimmer-Wohnungen in der Stichprobe

K_6.3

► nach Stadtquartier, 2006

Kreis 1

- 11 Rathaus
- 12 Hochschulen
- 13 Lindenhof
- 14 City

Kreis 2

- 21 Wollishofen
- 23 Leimbach
- 24 Enge

Kreis 3

- 31 Alt-Wiedikon
- 33 Friesenberg
- 34 Sihlfeld

Kreis 4

- 41 Werd
- 42 Langstrasse
- 44 Hard

Kreis 5

- 51 Gewerbeschule
- 52 Escher Wyss

Kreis 6

- 61 Unterstrass
- 63 Oberstrass

Kreis 7

- 71 Fluntern
- 72 Hottingen
- 73 Hirslanden
- 74 Witikon

Kreis 8

- 81 Seefeld
- 82 Mühlebach
- 83 Weinegg

Kreis 9

- 91 Albisrieden
- 92 Altstetten

Kreis 10

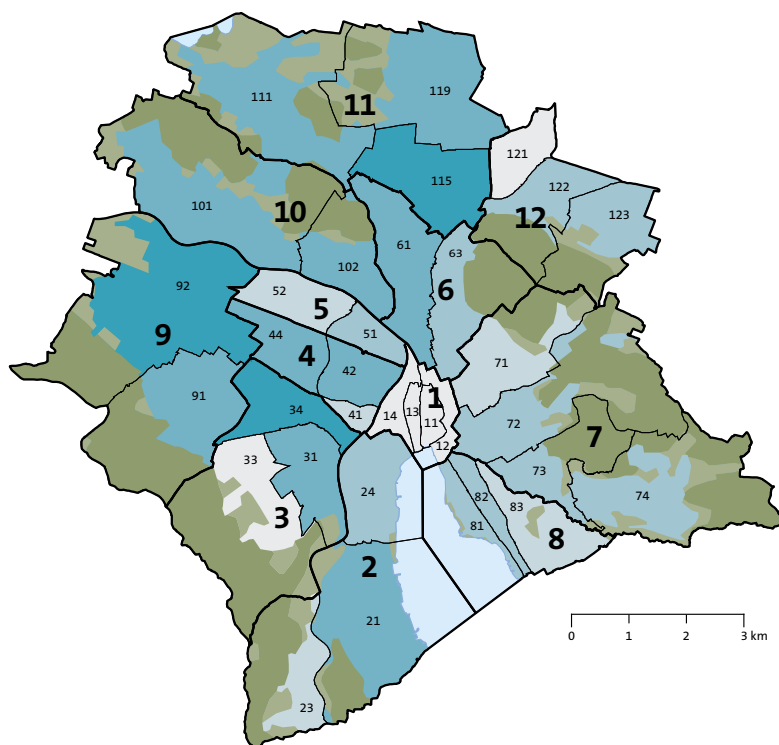
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen

Kreis 11

- 111 Affoltern
- 115 Oerlikon
- 119 Seebach

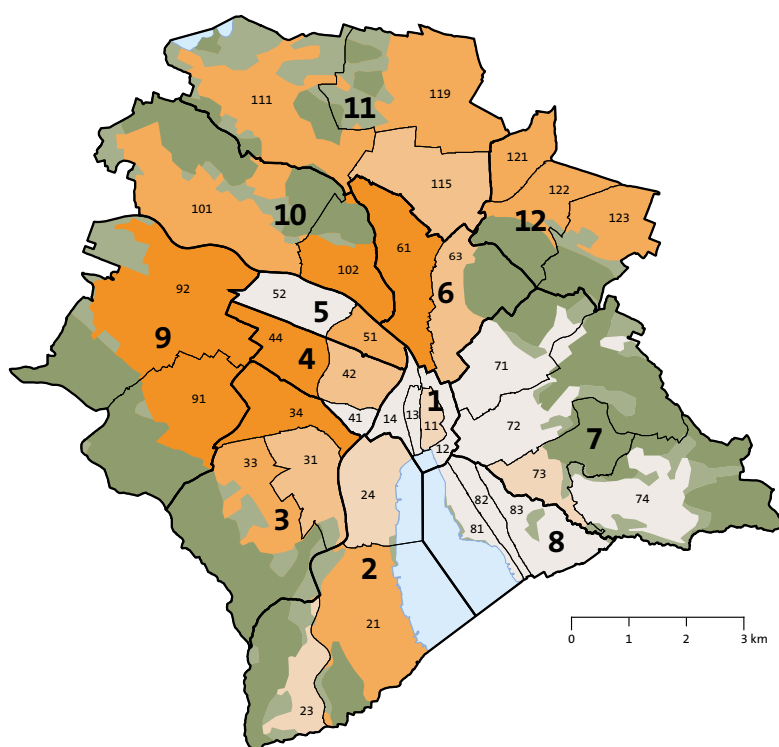
Kreis 12

- 121 Saathen
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach



Privater Markt

- 44 – 399
- 400 – 799
- 800 – 1599
- 1600 – 3199
- 3200 – 3991



Gemeinnütziger Markt

- 17 – 149
- 150 – 299
- 300 – 599
- 600 – 1199
- 1200 – 2234

Anzahl 4-Zimmer-Wohnungen in der Stichprobe

K_6.4

► nach Stadtquartier, 2006

Kreis 1

- 11 Rathaus
- 12 Hochschulen
- 13 Lindenhof
- 14 City

Kreis 2

- 21 Wollishofen
- 23 Leimbach
- 24 Enge

Kreis 3

- 31 Alt-Wiedikon
- 33 Friesenberg
- 34 Sihlfeld

Kreis 4

- 41 Werd
- 42 Langstrasse
- 44 Hard

Kreis 5

- 51 Gewerbeschule
- 52 Escher Wyss

Kreis 6

- 61 Unterstrass
- 63 Oberstrass

Kreis 7

- 71 Fluntern
- 72 Hottingen
- 73 Hirslanden
- 74 Witikon

Kreis 8

- 81 Seefeld
- 82 Mühlebach
- 83 Weinegg

Kreis 9

- 91 Albisrieden
- 92 Altstetten

Kreis 10

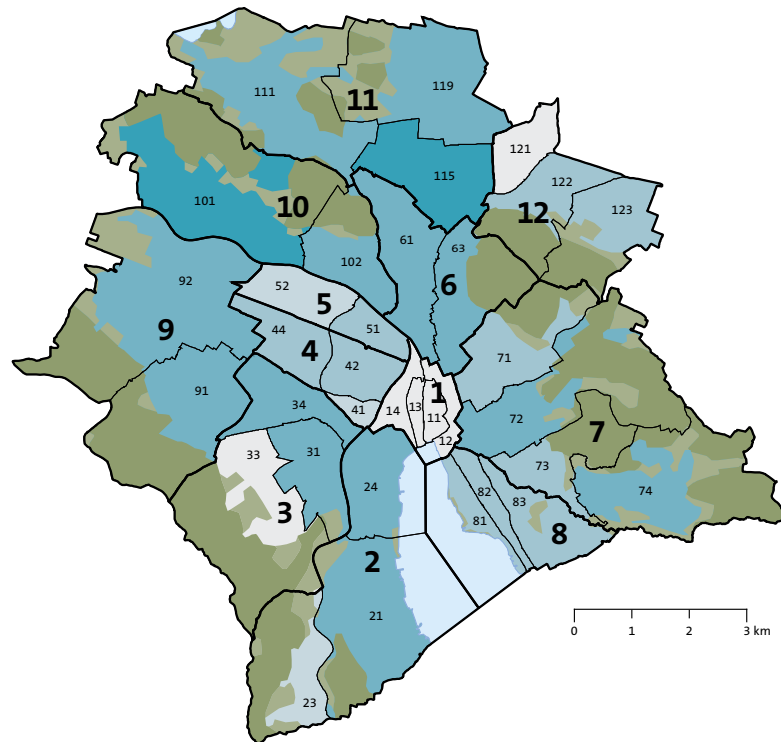
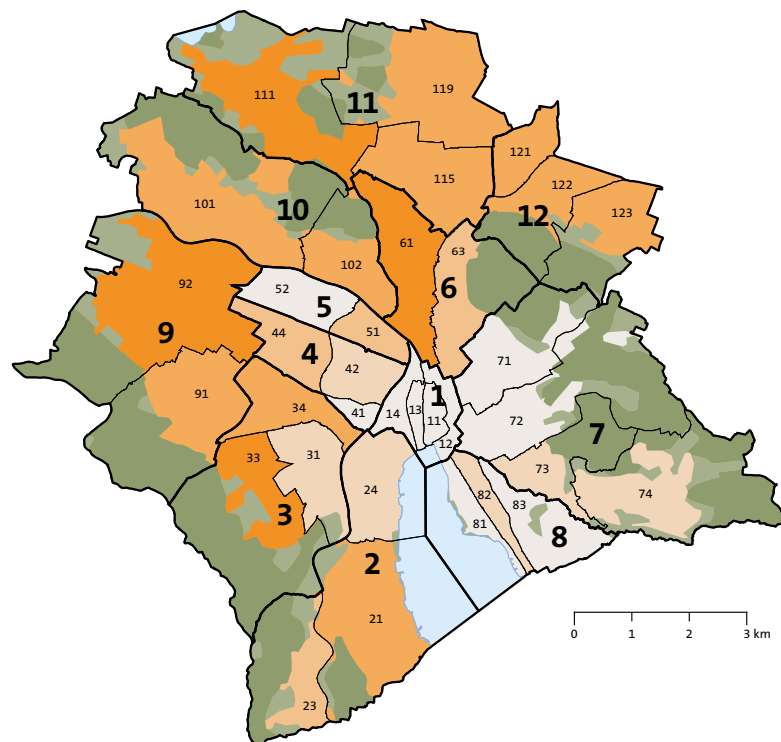
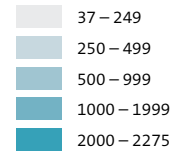
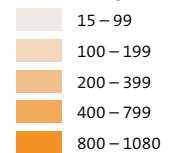
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen

Kreis 11

- 111 Affoltern
- 115 Oerlikon
- 119 Seebach

Kreis 12

- 121 Saatlen
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach

**Privater Markt****Gemeinnütziger Markt**

Anzahl 5-Zimmer-Wohnungen in der Stichprobe

K_6.5

► nach Stadtquartier, 2006

Kreis 1

- 11 Rathaus
- 12 Hochschulen
- 13 Lindenhof
- 14 City

Kreis 2

- 21 Wollishofen
- 23 Leimbach
- 24 Enge

Kreis 3

- 31 Alt-Wiedikon
- 33 Friesenberg
- 34 Sihlfeld

Kreis 4

- 41 Werd
- 42 Langstrasse
- 44 Hard

Kreis 5

- 51 Gewerbeschule
- 52 Escher Wyss

Kreis 6

- 61 Unterstrass
- 63 Oberstrass

Kreis 7

- 71 Fluntern
- 72 Hottingen
- 73 Hirslanden
- 74 Witikon

Kreis 8

- 81 Seefeld
- 82 Mühlebach
- 83 Weinegg

Kreis 9

- 91 Albisrieden
- 92 Altstetten

Kreis 10

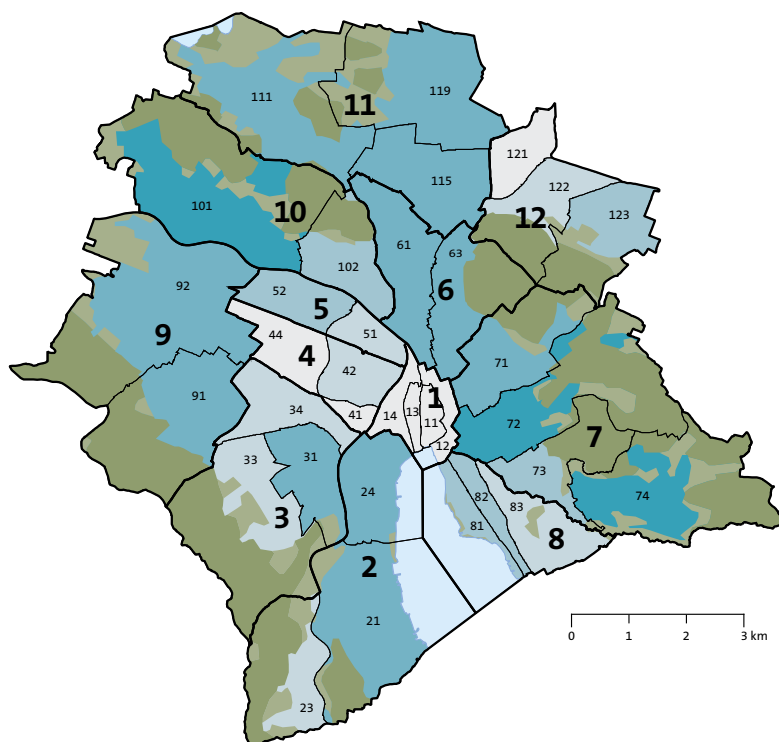
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen

Kreis 11

- 111 Affoltern
- 115 Oerlikon
- 119 Seebach

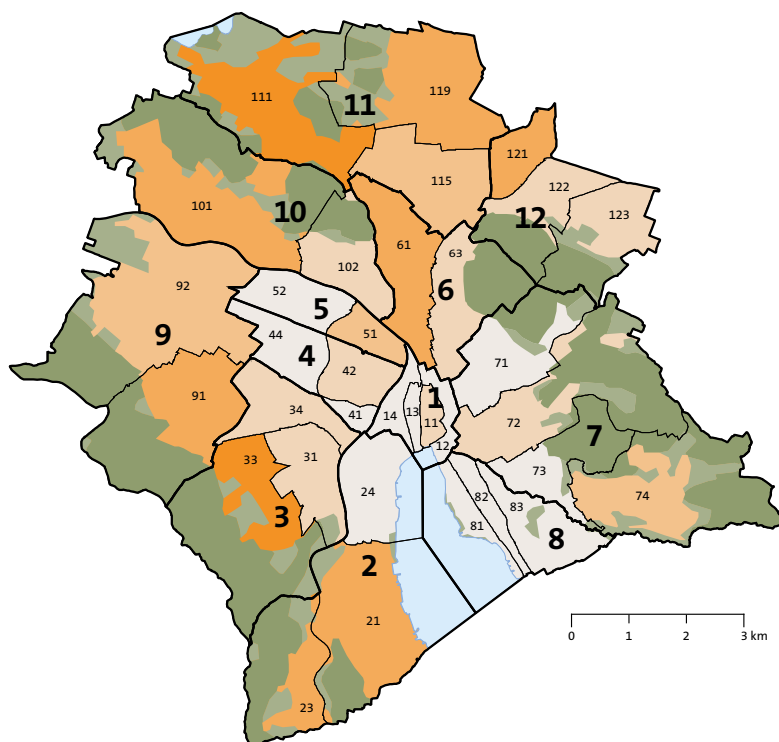
Kreis 12

- 121 Saathen
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach



Privater Markt

- 12 – 74
- 75 – 149
- 150 – 299
- 300 – 599
- 600 – 832



Gemeinnütziger Markt

- 6 – 24
- 25 – 49
- 50 – 99
- 100 – 199
- 200 – 282

Mietpreise der 1-Zimmer-Wohnungen

K_6.6

► nach Stadtquartier, 2006

Kreis 1

- 11 Rathaus
- 12 Hochschulen
- 13 Lindenhof
- 14 City

Kreis 2

- 21 Wollishofen
- 23 Leimbach
- 24 Enge

Kreis 3

- 31 Alt-Wiedikon
- 33 Friesenberg
- 34 Sihlfeld

Kreis 4

- 41 Werd
- 42 Langstrasse
- 44 Hard

Kreis 5

- 51 Gewerbeschule
- 52 Escher Wyss

Kreis 6

- 61 Unterstrass
- 63 Oberstrass

Kreis 7

- 71 Fluntern
- 72 Hottingen
- 73 Hirslanden
- 74 Witikon

Kreis 8

- 81 Seefeld
- 82 Mühlebach
- 83 Weinegg

Kreis 9

- 91 Albisrieden
- 92 Altstetten

Kreis 10

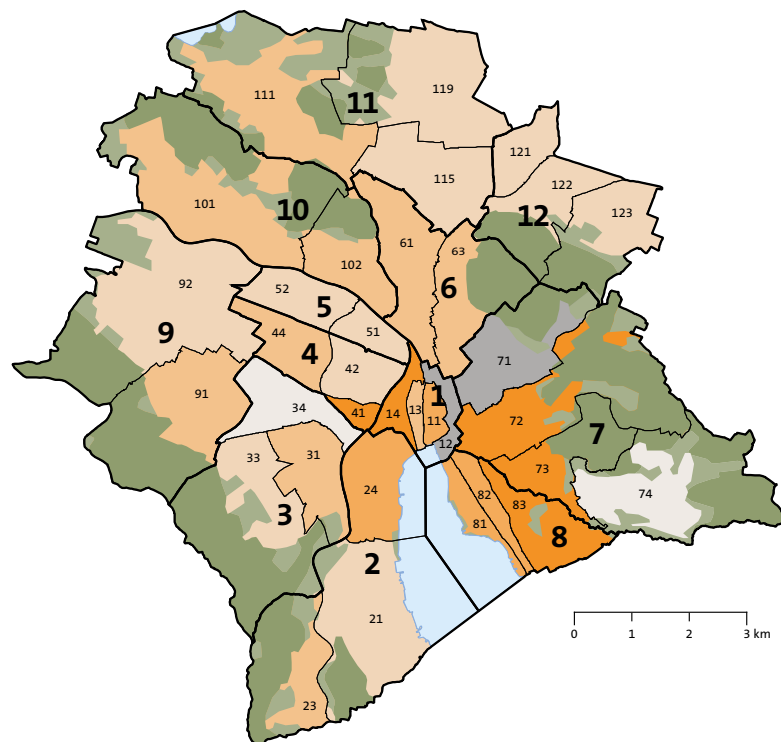
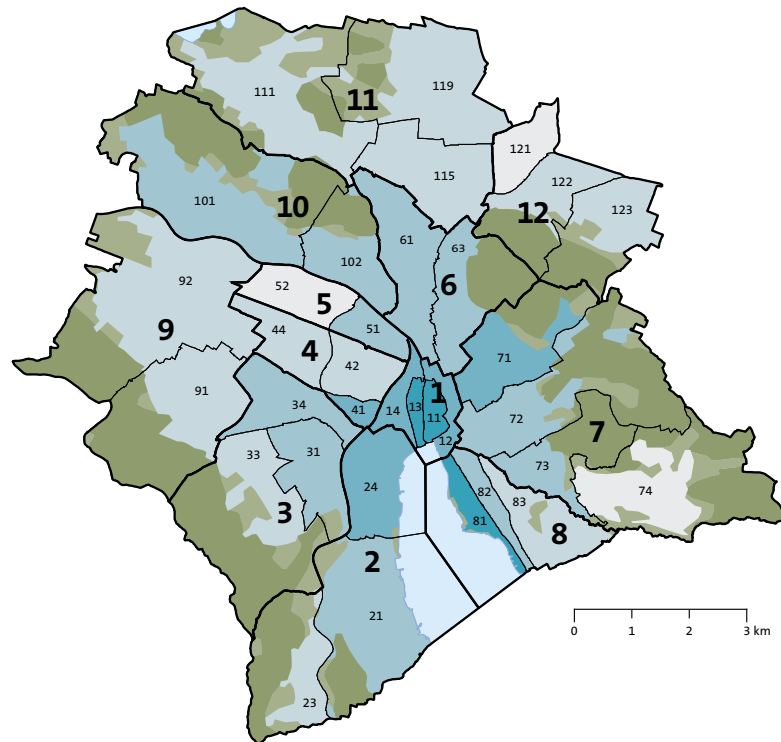
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen

Kreis 11

- 111 Affoltern
- 115 Oerlikon
- 119 Seebach

Kreis 12

- 121 Saatlen
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach



Mietpreise der 2-Zimmer-Wohnungen

K_6.7

► nach Stadtquartier, 2006

Kreis 1

- 11 Rathaus
- 12 Hochschulen
- 13 Lindenhof
- 14 City

Kreis 2

- 21 Wollishofen
- 23 Leimbach
- 24 Enge

Kreis 3

- 31 Alt-Wiedikon
- 33 Friesenberg
- 34 Sihlfeld

Kreis 4

- 41 Werd
- 42 Langstrasse
- 44 Hard

Kreis 5

- 51 Gewerbeschule
- 52 Escher Wyss

Kreis 6

- 61 Unterstrass
- 63 Oberstrass

Kreis 7

- 71 Fluntern
- 72 Hottingen
- 73 Hirslanden
- 74 Witikon

Kreis 8

- 81 Seefeld
- 82 Mühlebach
- 83 Weinegg

Kreis 9

- 91 Albisrieden
- 92 Altstetten

Kreis 10

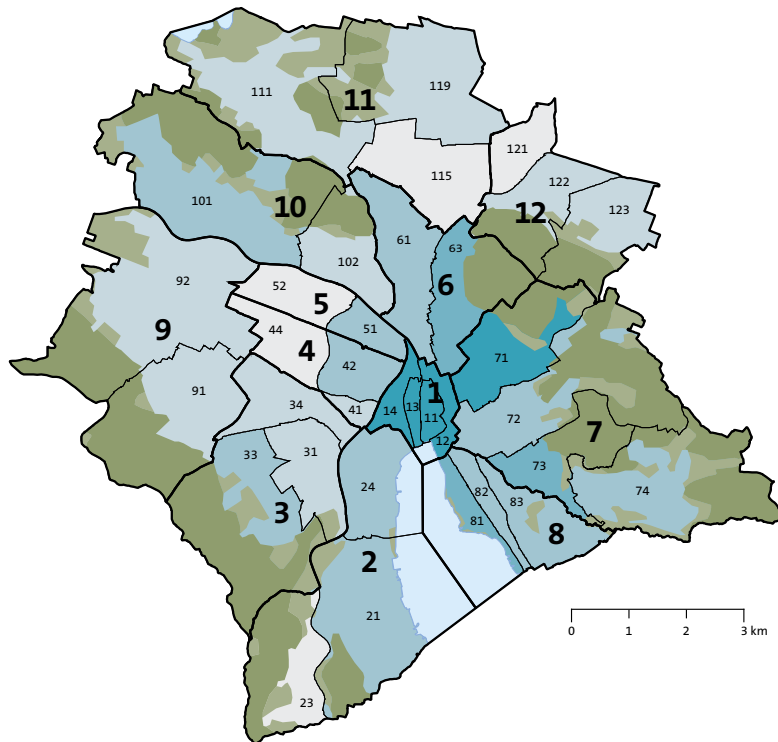
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen

Kreis 11

- 111 Affoltern
- 115 Oerlikon
- 119 Seebach

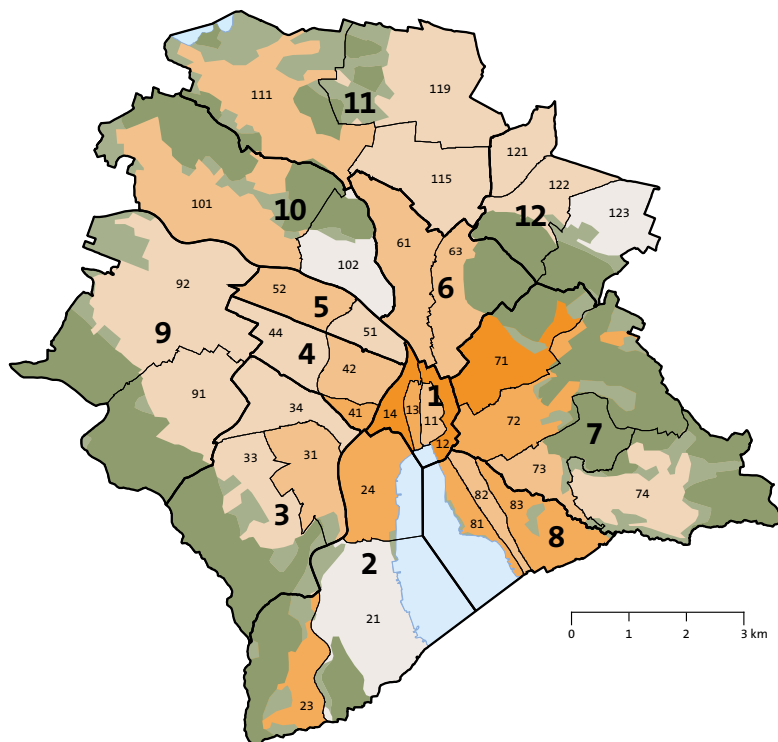
Kreis 12

- 121 Saathen
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach



Privater Markt
Durchschnittlicher Mietpreis (Fr.)

- 758 – 999
- 1000 – 1149
- 1150 – 1299
- 1300 – 1449
- 1450 – 1842



Gemeinnütziger Markt
Durchschnittlicher Mietpreis (Fr.)

- 667 – 699
- 700 – 849
- 850 – 999
- 1000 – 1149
- 1150 – 1636

Mietpreise der 3-Zimmer-Wohnungen

K_6.8

► nach Stadtquartier, 2006

Kreis 1

- 11 Rathaus
- 12 Hochschulen
- 13 Lindenhof
- 14 City

Kreis 2

- 21 Wollishofen
- 23 Leimbach
- 24 Enge

Kreis 3

- 31 Alt-Wiedikon
- 33 Friesenberg
- 34 Sihlfeld

Kreis 4

- 41 Werd
- 42 Langstrasse
- 44 Hard

Kreis 5

- 51 Gewerbeschule
- 52 Escher Wyss

Kreis 6

- 61 Unterstrass
- 63 Oberstrass

Kreis 7

- 71 Fluntern
- 72 Hottingen
- 73 Hirslanden
- 74 Witikon

Kreis 8

- 81 Seefeld
- 82 Mühlebach
- 83 Weinegg

Kreis 9

- 91 Albisrieden
- 92 Altstetten

Kreis 10

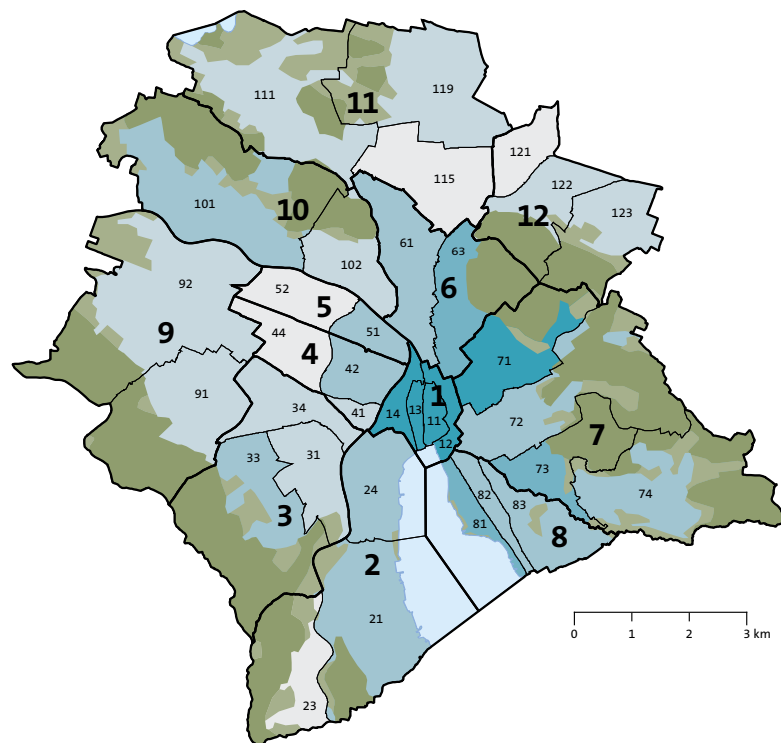
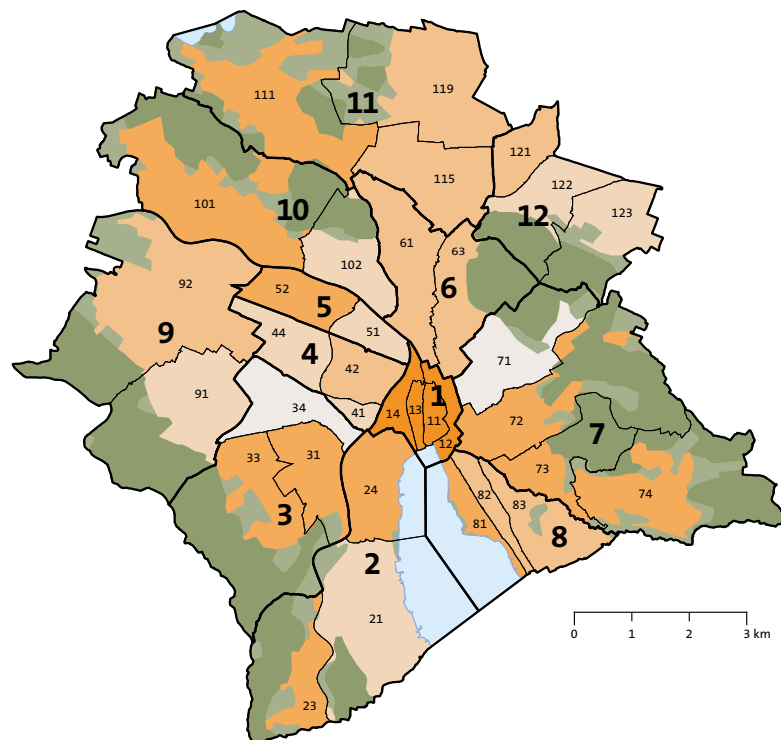
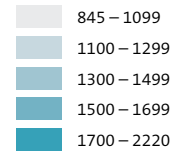
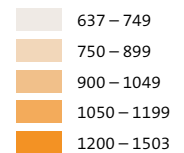
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen

Kreis 11

- 111 Affoltern
- 115 Oerlikon
- 119 Seebach

Kreis 12

- 121 Saatlen
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach

**Privater Markt**
Durchschnittlicher Mietpreis (Fr.)**Gemeinnütziger Markt**
Durchschnittlicher Mietpreis (Fr.)

Mietpreise der 4-Zimmer-Wohnungen

K_6.9

► nach Stadtquartier, 2006

Kreis 1

- 11 Rathaus
- 12 Hochschulen
- 13 Lindenhof
- 14 City

Kreis 2

- 21 Wollishofen
- 23 Leimbach
- 24 Enge

Kreis 3

- 31 Alt-Wiedikon
- 33 Friesenberg
- 34 Sihlfeld

Kreis 4

- 41 Werd
- 42 Langstrasse
- 44 Hard

Kreis 5

- 51 Gewerbeschule
- 52 Escher Wyss

Kreis 6

- 61 Unterstrass
- 63 Oberstrass

Kreis 7

- 71 Fluntern
- 72 Hottingen
- 73 Hirslanden
- 74 Witikon

Kreis 8

- 81 Seefeld
- 82 Mühlebach
- 83 Weinegg

Kreis 9

- 91 Albisrieden
- 92 Altstetten

Kreis 10

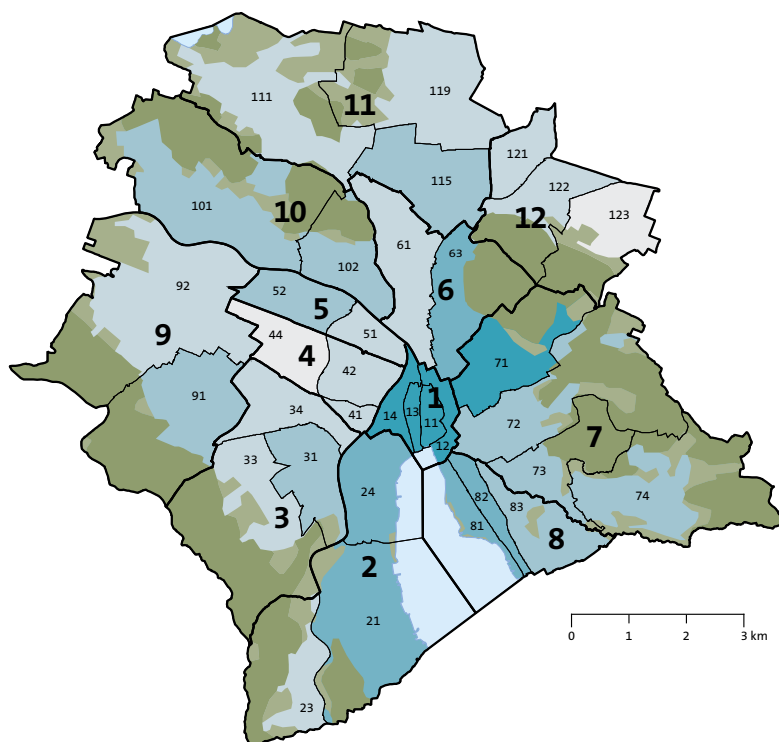
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen

Kreis 11

- 111 Affoltern
- 115 Oerlikon
- 119 Seebach

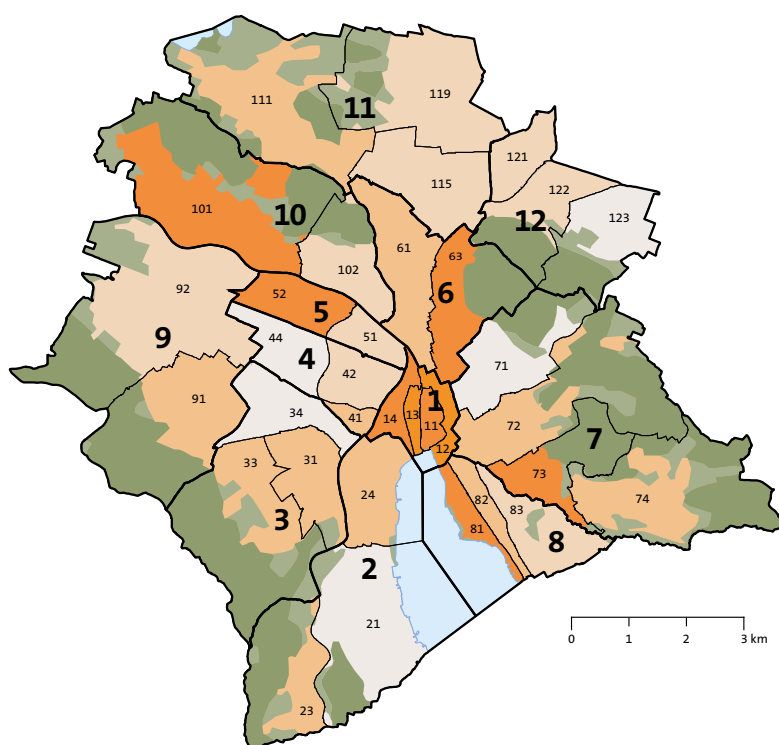
Kreis 12

- 121 Saatlén
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach



Privater Markt
Durchschnittlicher Mietpreis (Fr.)

- 1133 – 1399
- 1400 – 1699
- 1700 – 1999
- 2000 – 2299
- 2300 – 3672



Gemeinnütziger Markt
Durchschnittlicher Mietpreis (Fr.)

- 774 – 999
- 1000 – 1199
- 1200 – 1399
- 1400 – 1599
- 1600 – 1997

Mietpreise der 5-Zimmer-Wohnungen

K_6.10

► nach Stadtquartier, 2006

Kreis 1

- 11 Rathaus
- 12 Hochschulen
- 13 Lindenhof
- 14 City

Kreis 2

- 21 Wollishofen
- 23 Leimbach
- 24 Enge

Kreis 3

- 31 Alt-Wiedikon
- 33 Friesenberg
- 34 Sihlfeld

Kreis 4

- 41 Werd
- 42 Langstrasse
- 44 Hard

Kreis 5

- 51 Gewerbeschule
- 52 Escher Wyss

Kreis 6

- 61 Unterstrass
- 63 Oberstrass

Kreis 7

- 71 Fluntern
- 72 Hottingen
- 73 Hirslanden
- 74 Witikon

Kreis 8

- 81 Seefeld
- 82 Mühlebach
- 83 Weinegg

Kreis 9

- 91 Albisrieden
- 92 Altstetten

Kreis 10

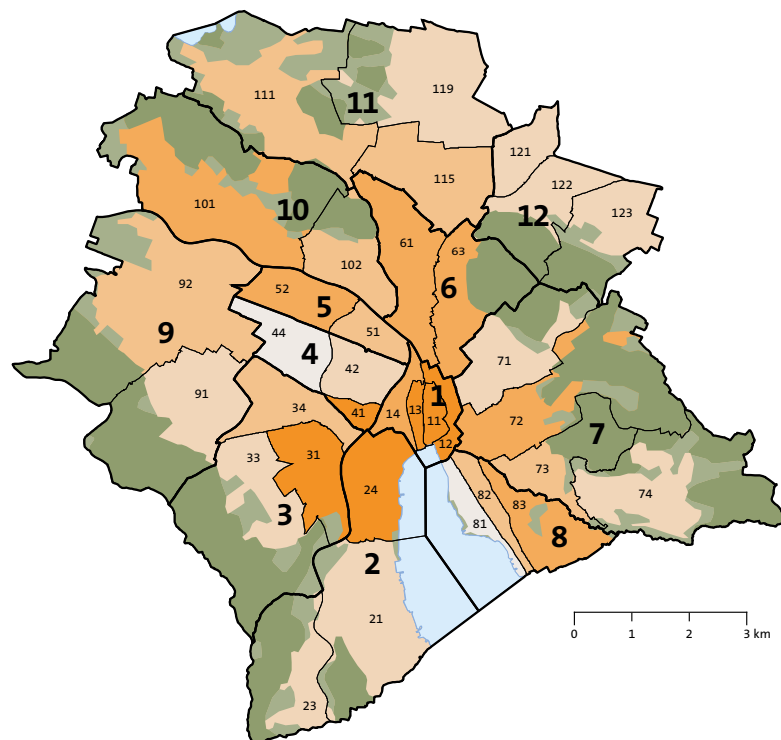
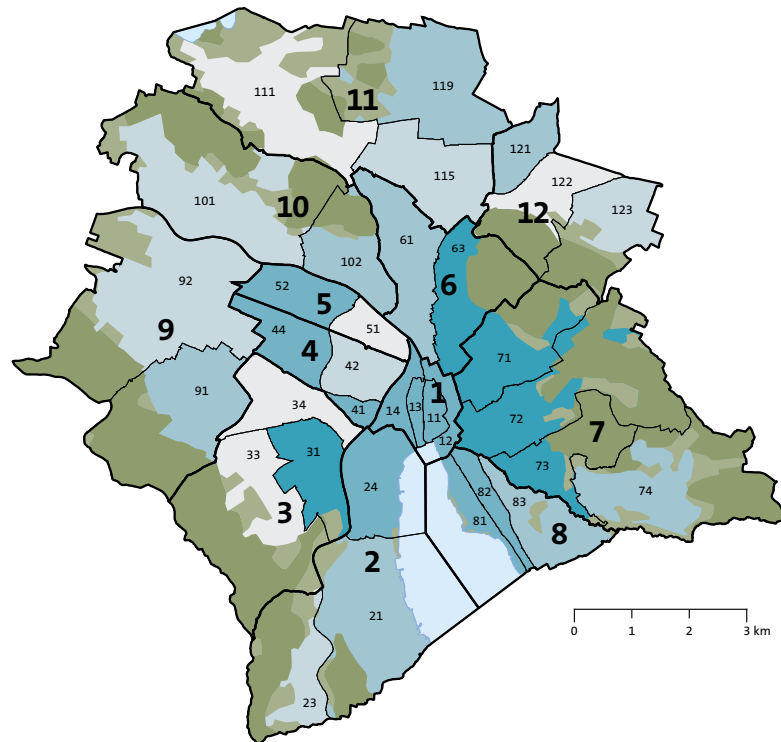
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen

Kreis 11

- 111 Affoltern
- 115 Oerlikon
- 119 Seebach

Kreis 12

- 121 Saatlen
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach



Mietpreise der 1-Zimmer-Wohnungen

K_6.11

► nach Stadtquartier, 2006

Kreis 1

- 11 Rathaus
- 12 Hochschulen
- 13 Lindenhof
- 14 City

Kreis 2

- 21 Wollishofen
- 23 Leimbach
- 24 Enge

Kreis 3

- 31 Alt-Wiedikon
- 33 Friesenberg
- 34 Sihlfeld

Kreis 4

- 41 Werd
- 42 Langstrasse
- 44 Hard

Kreis 5

- 51 Gewerbeschule
- 52 Escher Wyss

Kreis 6

- 61 Unterstrass
- 63 Oberstrass

Kreis 7

- 71 Fluntern
- 72 Hottingen
- 73 Hirslanden
- 74 Witikon

Kreis 8

- 81 Seefeld
- 82 Mühlebach
- 83 Weinegg

Kreis 9

- 91 Albisrieden
- 92 Altstetten

Kreis 10

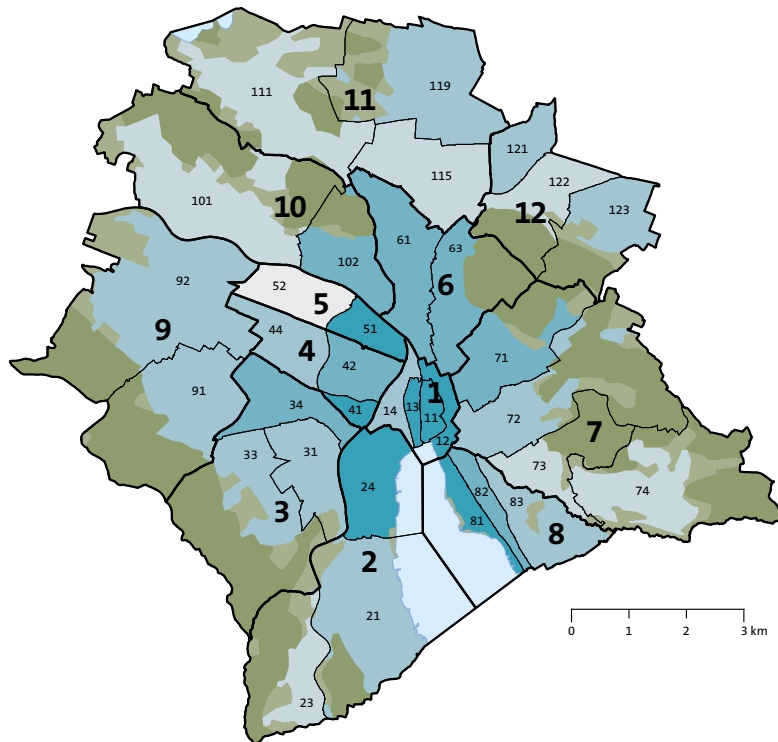
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen

Kreis 11

- 111 Affoltern
- 115 Oerlikon
- 119 Seebach

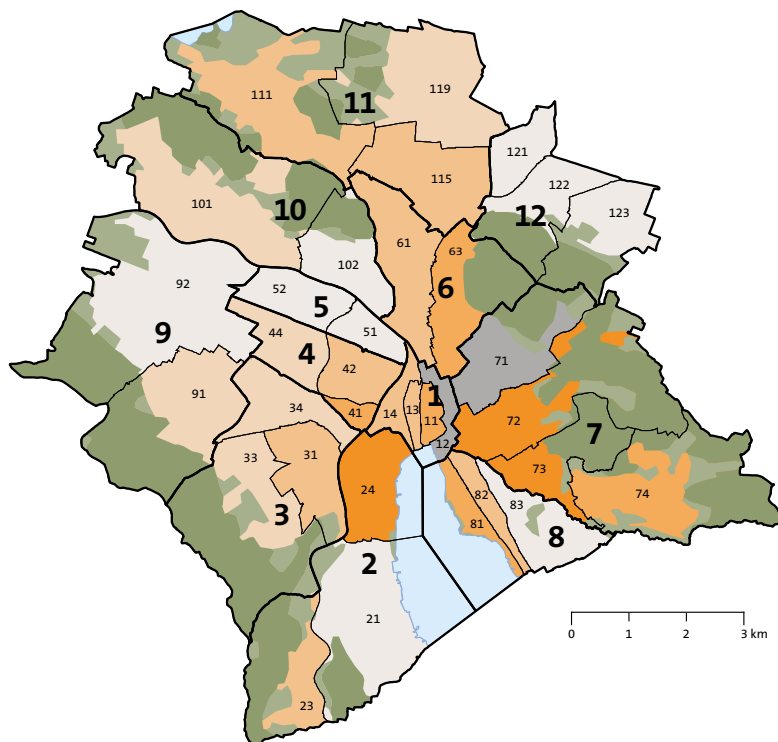
Kreis 12

- 121 Saatlen
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach



Privater Markt
Durchschnittlicher Mietpreis (Fr./m²)

- 10,9
- 19,5 – 23,9
- 24,0 – 27,9
- 28,0 – 31,9
- 32,0 – 43,8



Gemeinnütziger Markt
Durchschnittlicher Mietpreis (Fr./m²)

- 13,9 – 15,9
- 16,0 – 17,9
- 18,0 – 19,9
- 20,0 – 21,9
- 22,0 – 26,2
- keine Werte

Mietpreise der 2-Zimmer-Wohnungen

K_6.12

► nach Stadtquartier, 2006

Kreis 1

- 11 Rathaus
- 12 Hochschulen
- 13 Lindenhof
- 14 City

Kreis 2

- 21 Wollishofen
- 23 Leimbach
- 24 Enge

Kreis 3

- 31 Alt-Wiedikon
- 33 Friesenberg
- 34 Sihlfeld

Kreis 4

- 41 Werd
- 42 Langstrasse
- 44 Hard

Kreis 5

- 51 Gewerbeschule
- 52 Escher Wyss

Kreis 6

- 61 Unterstrass
- 63 Oberstrass

Kreis 7

- 71 Fluntern
- 72 Hottingen
- 73 Hirslanden
- 74 Witikon

Kreis 8

- 81 Seefeld
- 82 Mühlebach
- 83 Weinegg

Kreis 9

- 91 Albisrieden
- 92 Altstetten

Kreis 10

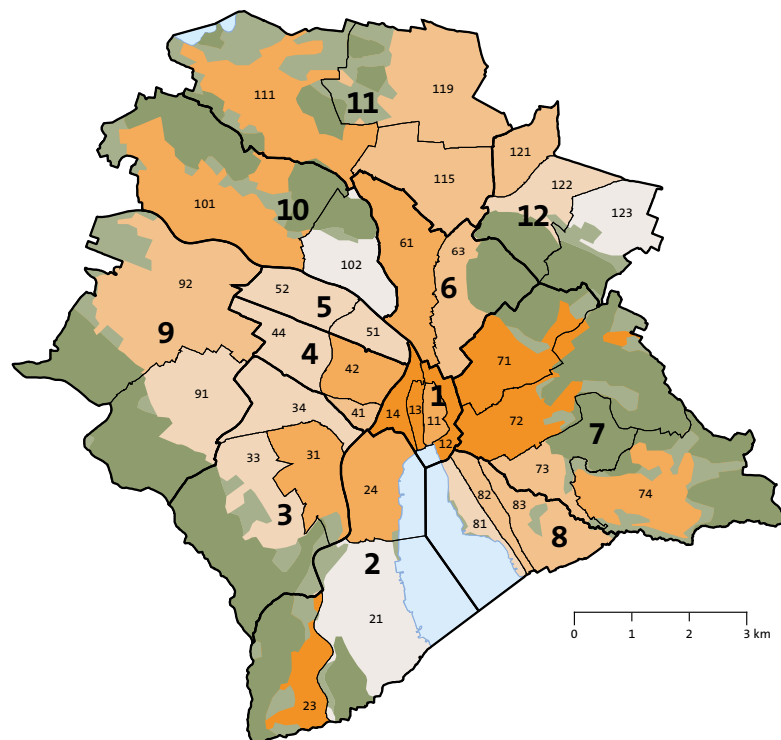
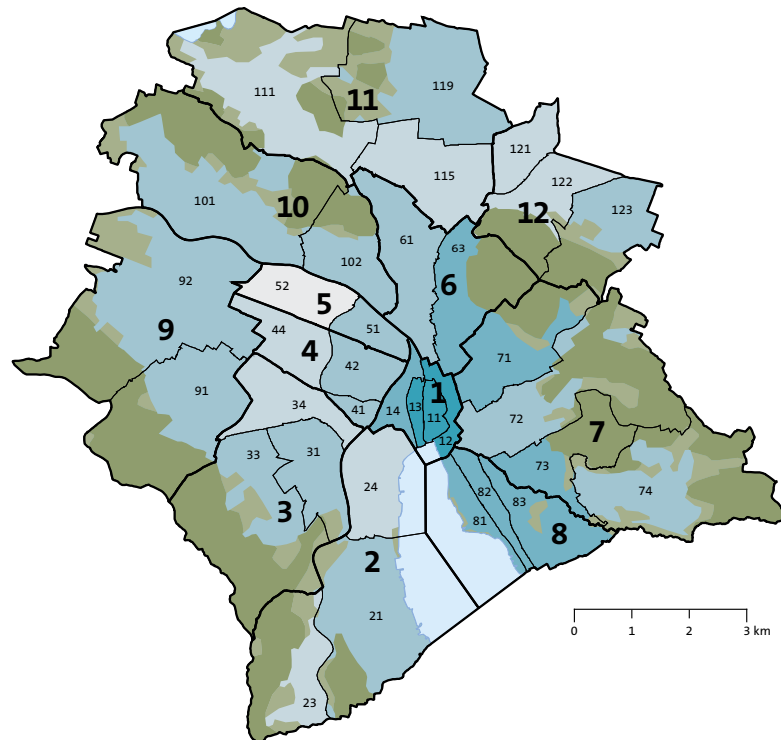
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen

Kreis 11

- 111 Affoltern
- 115 Oerlikon
- 119 Seebach

Kreis 12

- 121 Saatlen
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach



Mietpreise der 3-Zimmer-Wohnungen

K_6.13

► nach Stadtquartier, 2006

Kreis 1

- 11 Rathaus
- 12 Hochschulen
- 13 Lindenhof
- 14 City

Kreis 2

- 21 Wollishofen
- 23 Leimbach
- 24 Enge

Kreis 3

- 31 Alt-Wiedikon
- 33 Friesenberg
- 34 Sihlfeld

Kreis 4

- 41 Werd
- 42 Langstrasse
- 44 Hard

Kreis 5

- 51 Gewerbeschule
- 52 Escher Wyss

Kreis 6

- 61 Unterstrass
- 63 Oberstrass

Kreis 7

- 71 Fluntern
- 72 Hottingen
- 73 Hirslanden
- 74 Witikon

Kreis 8

- 81 Seefeld
- 82 Mühlebach
- 83 Weinegg

Kreis 9

- 91 Albisrieden
- 92 Altstetten

Kreis 10

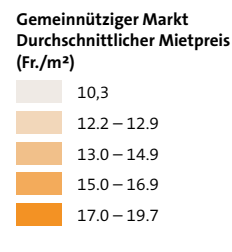
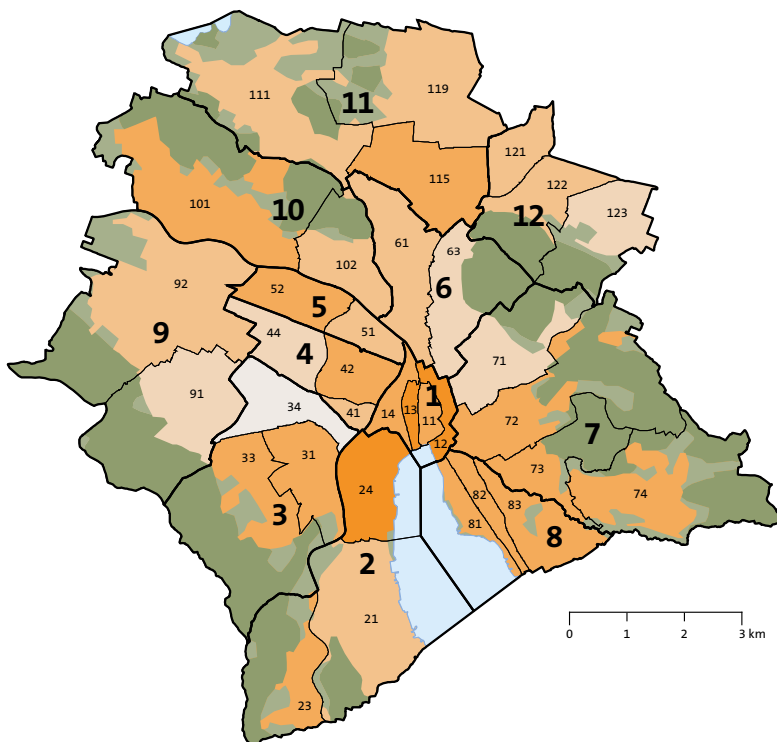
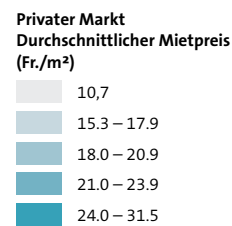
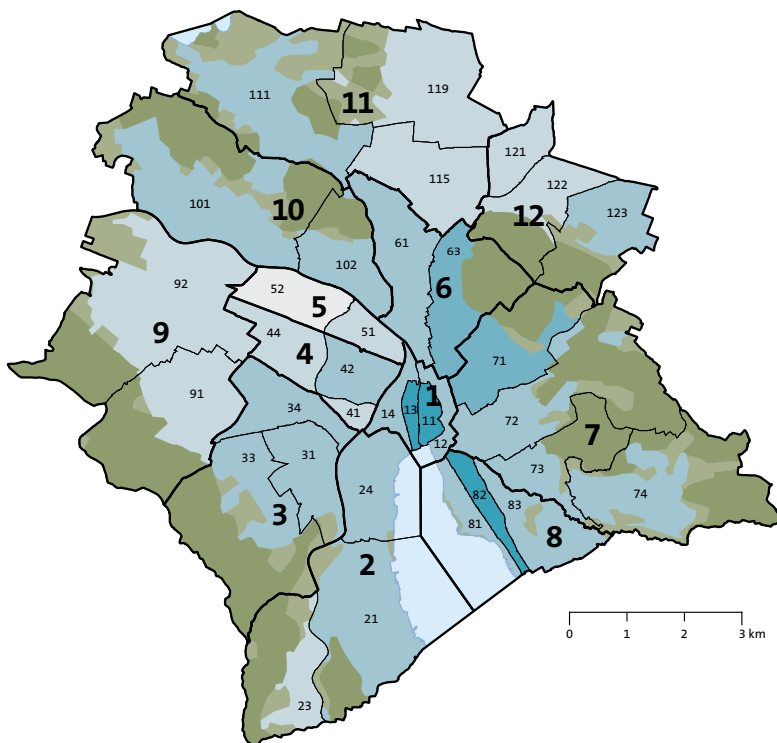
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen

Kreis 11

- 111 Affoltern
- 115 Oerlikon
- 119 Seebach

Kreis 12

- 121 Saathen
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach



Mietpreise der 4-Zimmer-Wohnungen

K_6.14

► nach Stadtquartier, 2006

Kreis 1

- 11 Rathaus
- 12 Hochschulen
- 13 Lindenhof
- 14 City

Kreis 2

- 21 Wollishofen
- 23 Leimbach
- 24 Enge

Kreis 3

- 31 Alt-Wiedikon
- 33 Friesenberg
- 34 Sihlfeld

Kreis 4

- 41 Werd
- 42 Langstrasse
- 44 Hard

Kreis 5

- 51 Gewerbeschule
- 52 Escher Wyss

Kreis 6

- 61 Unterstrass
- 63 Oberstrass

Kreis 7

- 71 Fluntern
- 72 Hottingen
- 73 Hirslanden
- 74 Witikon

Kreis 8

- 81 Seefeld
- 82 Mühlebach
- 83 Weinegg

Kreis 9

- 91 Albisrieden
- 92 Altstetten

Kreis 10

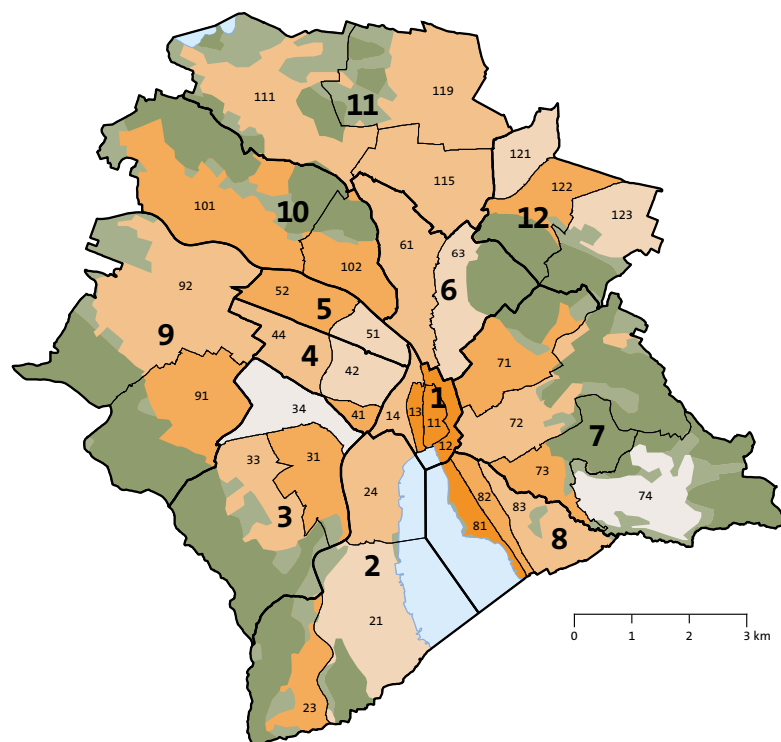
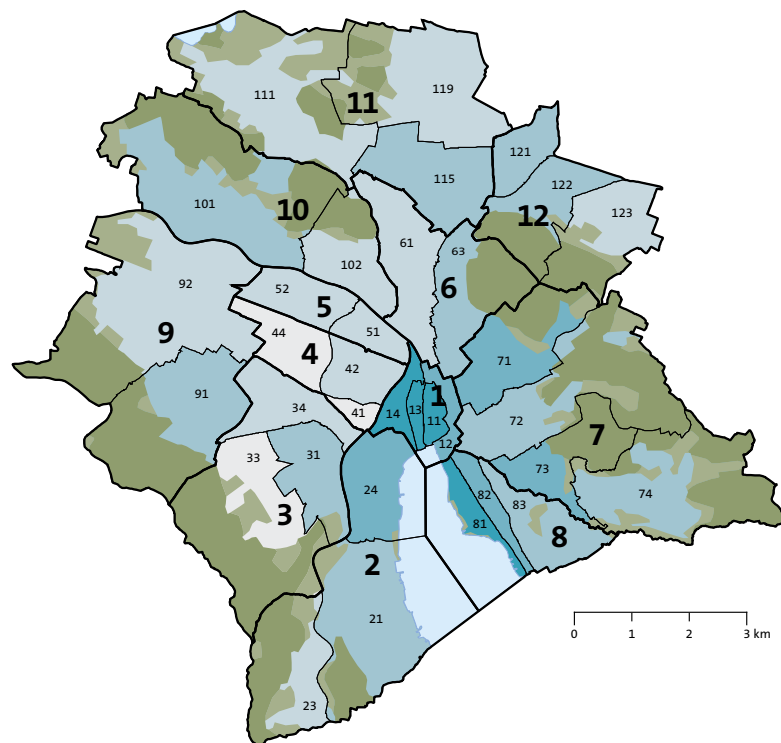
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen

Kreis 11

- 111 Affoltern
- 115 Oerlikon
- 119 Seebach

Kreis 12

- 121 Saatlen
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach



Mietpreise der 5-Zimmer-Wohnungen

K_6.15

► nach Stadtquartier, 2006

Kreis 1

- 11 Rathaus
- 12 Hochschulen
- 13 Lindenhof
- 14 City

Kreis 2

- 21 Wollishofen
- 23 Leimbach
- 24 Enge

Kreis 3

- 31 Alt-Wiedikon
- 33 Friesenberg
- 34 Sihlfeld

Kreis 4

- 41 Werd
- 42 Langstrasse
- 44 Hard

Kreis 5

- 51 Gewerbeschule
- 52 Escher Wyss

Kreis 6

- 61 Unterstrass
- 63 Oberstrass

Kreis 7

- 71 Fluntern
- 72 Hottingen
- 73 Hirslanden
- 74 Witikon

Kreis 8

- 81 Seefeld
- 82 Mühlebach
- 83 Weinegg

Kreis 9

- 91 Albisrieden
- 92 Altstetten

Kreis 10

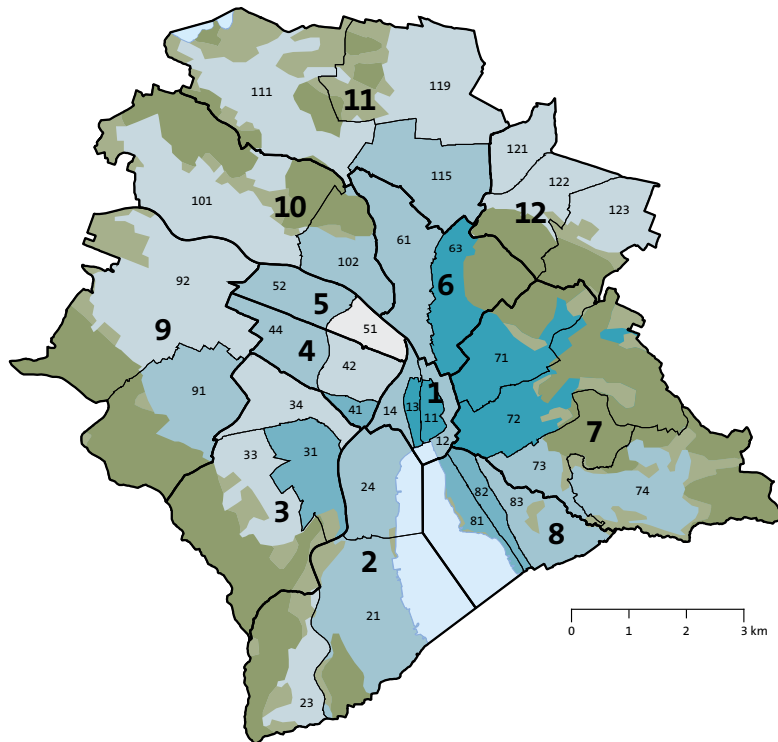
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen

Kreis 11

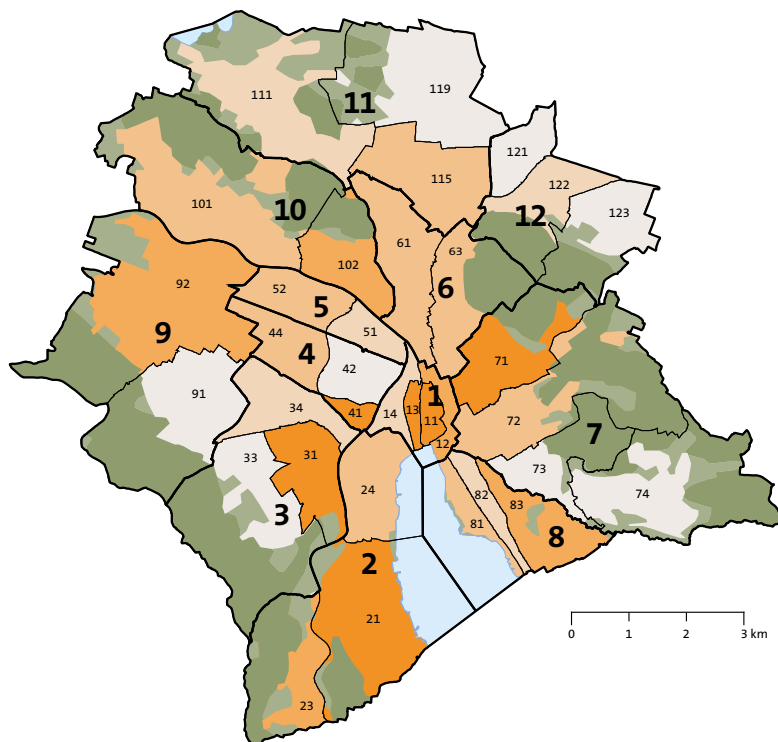
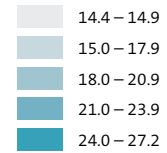
- 111 Affoltern
- 115 Oerlikon
- 119 Seebach

Kreis 12

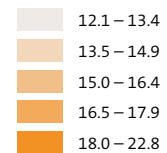
- 121 Saathen
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach



Privater Markt
Durchschnittlicher Mietpreis
(Fr./m²)



Gemeinnütziger Markt
Durchschnittlicher Mietpreis
(Fr./m²)

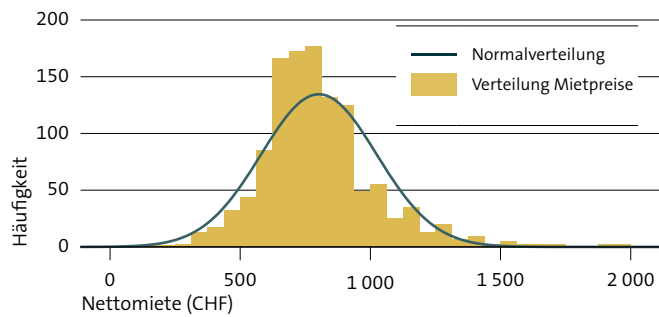


ANHANG

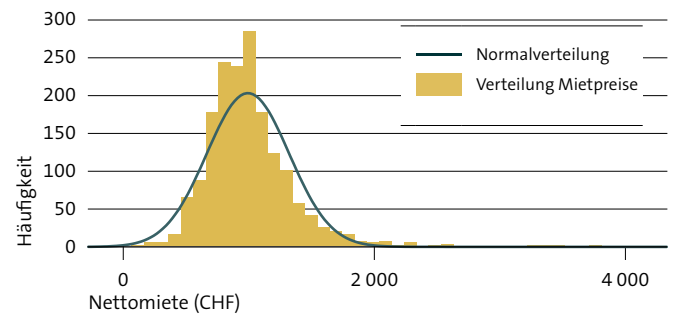
7.1

Verteilung der Mietpreise

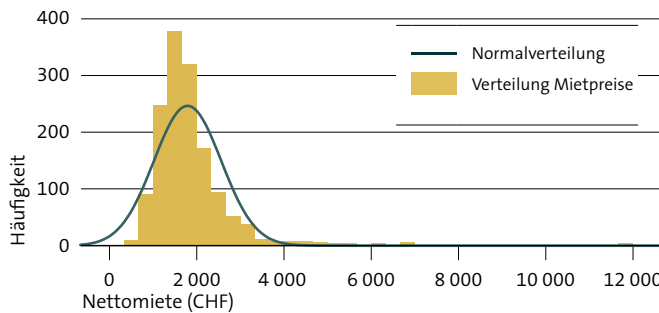
Verteilung Mietpreise 1-Zimmer-Wohnungen [G_7.1.1](#)
 ▶ Privater Markt, 2006



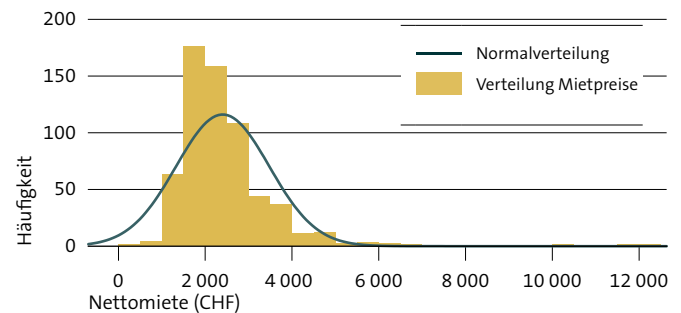
Verteilung Mietpreise 2-Zimmer-Wohnungen [G_7.1.2](#)
 ▶ Privater Markt, 2006



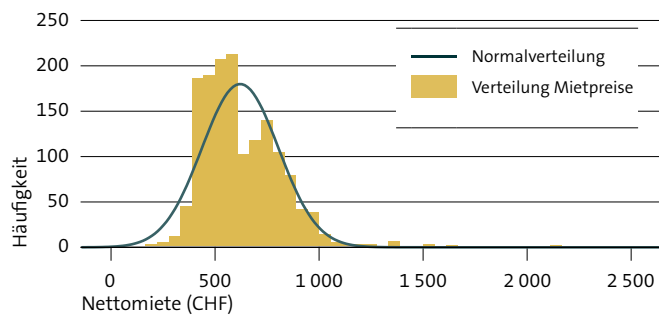
Verteilung Mietpreise 4-Zimmer-Wohnungen [G_7.1.3](#)
 ▶ Privater Markt, 2006



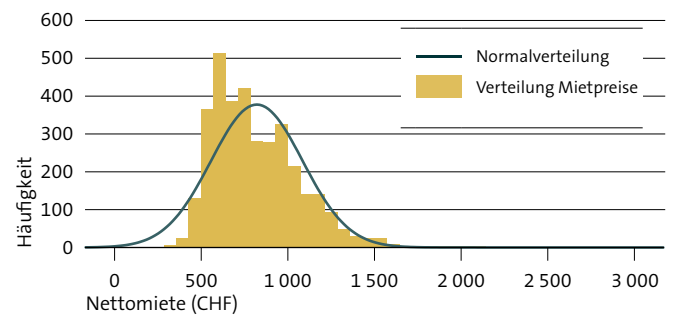
Verteilung Mietpreise 5-Zimmer-Wohnungen [G_7.1.4](#)
 ▶ Privater Markt, 2006



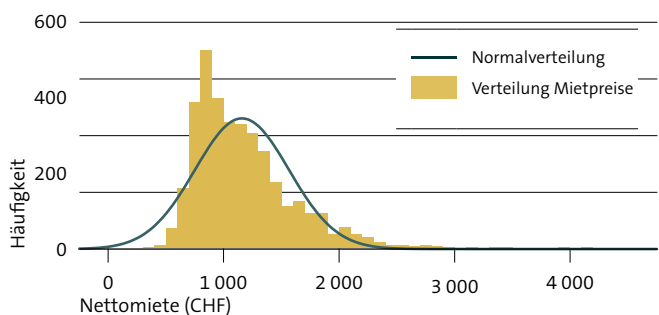
Verteilung Mietpreise 1-Zimmer-Wohnungen [G_7.1.5](#)
 ▶ Gemeinnütziger Markt, 2006



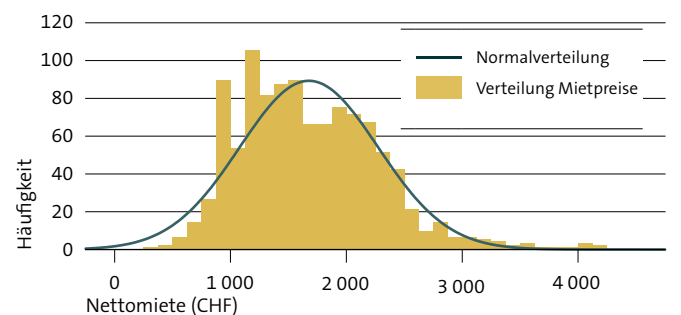
Verteilung Mietpreise 2-Zimmer-Wohnungen [G_7.1.6](#)
 ▶ Gemeinnütziger Markt, 2006



Verteilung Mietpreise 4-Zimmer-Wohnungen [G_7.1.7](#)
 ▶ Gemeinnütziger Markt, 2006



Verteilung Mietpreise 5-Zimmer-Wohnungen [G_7.1.8](#)
 ▶ Gemeinnütziger Markt, 2006



7.2

Mietpreise pro Quadratmeter

Mietpreise pro Quadratmeter, privater Markt

► nach Zimmerzahl, Stadtkreis und Stadtquartier, 2006

T_7.2.1

	1-Zimmer			2-Zimmer			3-Zimmer			Variations- koeffizient		
	Mittel- wert	95%-Vertrauens- intervall	Variations- koeffizient	Mittel- wert	95%-Vertrauens- intervall	Variations- koeffizient	Mittel- wert	95%-Vertrauens- intervall	Variations- koeffizient			
		untere Grenze	obere Grenze		untere Grenze	obere Grenze		untere Grenze	obere Grenze			
Kreis 1	41,1	36,7	45,6	5,40	30,3	27,4	33,2	4,78	26,0	23,6	28,4	4,60
Rathaus	43,8	37,6	50,0	4,55	29,9	25,3	34,5	4,62	26,6	22,8	30,4	3,81
Hochschulen	42,3	35,5	49,1	0,86	27,1	24,4	29,7	0,26	18,3	15,9	20,8	0,54
Lindenhof	36,5	29,0	44,0	1,76	32,7	29,7	35,8	1,33	31,5	26,2	36,8	1,82
City	...	...	...	...	25,4	24,7	26,1	0,08	20,4	18,0	22,8	0,97
Kreis 2	28,5	26,0	30,9	4,26	20,0	18,7	21,2	3,21	19,2	18,4	20,1	2,15
Wollishofen	25,8	23,4	28,2	2,22	20,5	19,4	21,6	1,45	19,4	18,5	20,4	1,35
Leimbach	22,1	18,3	25,9	0,77	18,9	17,6	20,2	0,29	16,5	15,4	17,6	0,34
Enge	32,8	27,9	37,7	3,20	19,9	16,7	23,1	2,89	19,8	17,9	21,6	1,60
Kreis 3	27,5	25,4	29,6	3,82	19,9	19,1	20,6	1,92	19,3	18,8	19,8	1,37
Alt-Wiedikon	27,7	24,5	31,0	2,48	20,3	19,2	21,5	1,30	19,3	18,5	20,1	0,86
Friesenberg	24,5	21,6	27,4	0,63	20,6	17,6	23,6	0,57	18,9	17,4	20,5	0,21
Sihlfeld	28,1	24,8	31,4	2,81	19,2	18,1	20,3	1,29	19,3	18,5	20,0	1,04
Kreis 4	29,9	27,5	32,4	4,14	20,5	19,4	21,6	2,75	17,3	16,5	18,0	2,06
Werd	36,5	27,4	45,5	2,51	22,0	18,4	25,7	1,51	17,3	15,9	18,8	0,68
Langstrasse	29,9	27,2	32,7	2,67	21,8	20,5	23,1	1,36	19,4	18,2	20,6	1,38
Hard	24,0	21,6	26,5	1,11	18,0	16,1	20,0	1,93	15,3	14,2	16,4	1,41
Kreis 5	30,3	27,2	33,4	5,13	19,9	18,5	21,3	3,58	16,3	15,2	17,3	3,23
Gewerbeschule	32,7	29,2	36,2	4,72	22,2	20,4	24,0	3,00	17,9	16,6	19,1	2,76
Escher Wyss	10,9	10,5	11,3	0,22	12,9	10,8	15,0	2,01	10,7	9,0	12,3	1,70
Kreis 6	30,0	27,6	32,4	4,01	21,9	20,7	23,1	2,75	19,8	19,0	20,6	1,97
Unterstrass	31,3	27,5	35,1	3,58	20,2	18,8	21,6	2,23	19,0	18,2	19,8	1,53
Oberstrass	28,1	25,9	30,2	1,60	25,3	22,9	27,7	1,60	22,0	20,0	23,9	1,17
Kreis 7	24,9	23,6	26,1	2,58	23,5	22,5	24,5	2,20	19,9	19,0	20,8	2,30
Fluntern	28,8	26,4	31,2	0,89	26,9	25,2	28,6	0,62	21,7	20,5	23,0	0,39
Hottingen	27,8	25,7	30,0	1,50	22,7	20,4	25,0	1,71	20,4	18,1	22,7	1,82
Hirslanden	21,6	17,6	25,6	1,89	24,0	22,0	26,0	0,90	19,0	17,3	20,8	1,08
Witikon	19,5	17,9	21,2	0,84	21,6	20,0	23,2	0,96	19,1	18,1	20,0	0,78
Kreis 8	30,9	29,1	32,7	2,93	24,1	22,5	25,8	3,37	21,9	20,6	23,1	2,81
Seefeld	33,2	30,6	35,8	1,36	23,8	20,7	26,9	2,81	20,6	18,8	22,4	1,72
Mühlebach	30,0	27,1	32,9	2,19	24,8	22,8	26,7	1,44	24,2	21,6	26,8	1,91
Weinegg	27,3	23,4	31,2	1,43	23,7	20,8	26,6	1,24	20,5	18,8	22,2	1,00
Kreis 9	24,3	22,6	26,1	3,62	20,3	19,3	21,3	2,52	17,6	17,1	18,0	1,26
Albisrieden	24,3	22,8	25,8	1,10	20,4	19,0	21,9	1,20	17,6	16,9	18,3	0,68
Altstetten	24,3	21,7	26,9	3,44	20,2	18,8	21,6	2,23	17,6	17,0	18,1	1,07
Kreis 10	26,2	24,7	27,7	2,86	20,2	19,1	21,2	2,65	19,0	18,2	19,7	2,02
Höngg	23,7	22,4	25,0	1,20	20,2	18,9	21,5	1,69	18,5	17,8	19,3	1,06
Wipkingen	28,2	25,7	30,6	2,47	20,2	18,4	21,9	2,04	19,5	18,1	20,9	1,70
Kreis 11	23,8	22,9	24,8	1,99	19,1	18,5	19,7	1,50	17,8	17,4	18,2	1,18
Affoltern	22,8	21,9	23,7	0,40	20,0	18,9	21,0	0,59	18,3	17,4	19,2	0,63
Oerlikon	22,2	21,0	23,4	1,12	17,8	17,0	18,5	0,96	17,4	16,8	18,0	0,73
Seebach	26,1	24,0	28,2	1,50	20,3	19,1	21,5	0,99	18,0	17,3	18,7	0,67
Kreis 12	24,1	22,7	25,4	2,74	20,1	19,3	20,9	2,00	17,9	17,3	18,4	1,53
Saatlen	24,8	20,0	29,7	0,86	19,3	17,9	20,7	0,47	16,3	14,0	18,6	0,74
Schwamendingen-Mitte	22,9	21,1	24,8	2,13	19,5	18,2	20,9	1,84	17,4	16,6	18,2	1,15
Hirzenbach	25,5	23,4	27,5	1,53	21,5	20,6	22,4	0,72	18,8	18,1	19,5	0,76

4-Zimmer			5-Zimmer				
Mittelwert	95%-Vertrauensintervall		Variationskoeffizient	Mittelwert	95%-Vertrauensintervall		Variationskoeffizient
	untere Grenze	obere Grenze			untere Grenze	obere Grenze	
27,8	24,2	31,4	6,48	23,2	18,3	28,2	10,72
27,7	23,1	32,3	4,04	25,2	16,0	34,4	6,78
22,4	19,5	25,3	0,79	19,2	14,8	23,7	2,39
27,3	20,6	34,0	3,27	26,5	11,4	41,5	6,44
34,0	17,5	50,5	3,11	20,0	16,9	23,0	1,49
20,3	19,2	21,5	2,87	19,4	18,2	20,6	3,07
20,7	18,8	22,6	2,03	20,3	18,3	22,2	1,90
16,2	14,6	17,9	0,88	16,8	15,7	17,9	0,42
21,8	19,8	23,7	1,74	19,5	17,6	21,3	2,32
17,5	16,7	18,3	2,26	19,6	15,9	23,4	9,53
18,3	17,1	19,5	1,64	22,8	21,0	24,6	2,04
14,2	11,9	16,5	0,95	16,2	3,8	28,6	11,09
17,5	16,4	18,6	1,25	16,2	13,8	18,7	1,39
14,8	13,5	16,0	4,27	18,3	16,6	20,1	4,74
14,5	12,0	17,0	2,08	22,9	19,5	26,2	2,00
16,8	14,4	19,2	3,14	16,6	14,2	18,9	4,51
12,2	11,0	13,3	1,46	19,2	16,5	21,9	0,66
16,3	14,4	18,1	5,69	17,3	16,5	18,1	2,28
16,2	15,3	17,1	1,84	14,4	13,7	15,2	1,33
16,4	11,1	21,7	5,41	...	...	...	...
18,9	17,8	20,0	2,90	23,0	21,3	24,7	3,69
17,9	16,5	19,3	2,41	19,1	17,0	21,2	2,75
20,4	18,7	22,2	1,65	27,2	24,5	29,9	2,46
20,5	19,6	21,5	2,36	22,0	20,5	23,5	3,45
22,7	20,4	25,0	1,06	24,3	21,5	27,1	1,40
20,1	18,3	21,9	1,31	24,4	20,4	28,3	2,50
21,5	18,5	24,4	1,39	18,3	15,1	21,5	1,23
18,8	17,8	19,8	0,76	19,6	18,2	20,9	1,04
22,1	20,8	23,5	3,06	22,2	20,2	24,3	4,57
24,9	22,8	27,0	1,46	22,0	18,8	25,1	2,62
21,3	18,5	24,0	2,07	23,2	19,4	27,1	3,14
20,1	17,9	22,2	1,80	20,3	17,5	23,1	1,78
17,7	17,1	18,3	1,72	18,4	17,2	19,7	3,34
18,9	18,0	19,8	0,92	20,2	17,9	22,6	2,82
17,0	16,2	17,8	1,47	16,7	15,9	17,5	1,31
18,5	17,8	19,2	1,84	17,6	16,6	18,6	2,84
18,9	18,1	19,6	1,35	17,3	16,2	18,3	2,49
17,8	16,4	19,2	1,26	19,1	16,7	21,6	1,35
17,6	17,0	18,2	1,61	17,0	16,1	18,0	2,79
17,2	16,6	17,8	0,50	15,1	13,8	16,5	1,49
18,1	16,9	19,3	1,33	18,4	16,0	20,8	2,17
17,3	16,6	18,0	0,70	17,6	16,9	18,3	0,66
17,9	15,6	20,1	6,34	16,8	13,6	20,1	9,63
19,8	15,3	24,4	2,20	17,3	4,8	29,8	9,00
18,8	13,3	24,3	5,54	16,8	15,0	18,6	1,52
16,2	15,6	16,7	0,72	16,6	15,1	18,1	2,15

Mietpreise pro Quadratmeter, gemeinnütziger Markt
 ► nach Zimmerzahl, Stadtkreis und Stadtquartier, 2006

T_7.2.2

	1-Zimmer			2-Zimmer			3-Zimmer			Variations- koeffizient		
	Mittel- wert	95%-Vertrauens- intervall	Variations- koeffizient	Mittel- wert	95%-Vertrauens- intervall	Variations- koeffizient	Mittel- wert	95%-Vertrauens- intervall	Variations- koeffizient			
		untere Grenze	obere Grenze		untere Grenze	obere Grenze		untere Grenze	obere Grenze			
Kreis 1	20,2	19,5	20,8	1,58	17,6	17,4	17,8	0,53	17,6	17,2	17,9	1,08
Rathaus	20,5	19,7	21,2	1,54	16,8	16,7	16,9	0,28	16,9	16,5	17,3	0,86
Hochschulen	...	...	...	...	21,4	21,4	21,4	0,00	19,7	16,0	23,4	0,42
Lindenhof	18,5	17,8	19,2	0,26	18,9	18,2	19,6	0,44	18,7	17,6	19,8	0,42
City	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Kreis 2	16,6	16,3	17,0	1,15	13,9	13,4	14,4	1,87	14,5	14,2	14,8	1,13
Wollishofen	14,1	13,6	14,7	1,08	12,4	11,8	13,0	1,87	13,7	13,3	14,1	1,10
Leimbach	19,0	18,4	19,6	0,70	18,3	17,5	19,0	0,42	15,5	14,9	16,0	0,30
Enge	22,4	22,4	22,4	.	17,3	14,9	19,7	0,51	17,9	17,1	18,7	0,27
Kreis 3	17,0	16,4	17,5	1,62	14,9	14,5	15,2	1,09	12,4	12,2	12,6	0,75
Alt-Wiedikon	18,4	18,2	18,6	0,08	17,0	16,6	17,3	0,20	15,7	15,1	16,2	0,19
Friesenberg	16,9	16,3	17,4	0,75	14,3	13,8	14,8	0,59	15,2	14,8	15,5	0,40
Sihlfeld	16,6	15,4	17,8	1,47	14,4	13,8	15,0	0,92	10,3	10,1	10,6	0,62
Kreis 4	17,8	17,4	18,3	1,33	14,2	13,9	14,5	0,97	12,9	12,5	13,3	1,59
Werd	21,3	19,7	22,8	0,08	16,1	10,2	22,1	0,30	13,8	13,1	14,5	0,05
Langstrasse	19,1	16,2	22,1	1,22	17,2	15,9	18,5	0,58	15,4	13,4	17,3	1,28
Hard	17,5	17,4	17,6	0,23	13,6	13,5	13,8	0,56	12,2	12,1	12,4	0,40
Kreis 5	14,6	13,7	15,5	3,08	14,9	14,4	15,5	1,84	13,6	13,3	13,8	0,85
Gewerbeschule	14,7	13,7	15,6	3,06	15,0	14,3	15,6	1,85	13,5	13,2	13,7	0,85
Escher Wyss	14,2	13,3	15,1	0,26	...	...	...	...	15,2	14,8	15,7	0,10
Kreis 6	19,5	18,7	20,3	2,01	16,5	15,6	17,3	2,61	13,9	13,5	14,3	1,37
Unterstrass	18,6	17,7	19,6	1,84	16,5	15,5	17,6	2,54	14,0	13,6	14,5	1,32
Oberstrass	21,9	20,5	23,4	0,87	16,2	15,0	17,4	0,64	12,9	12,3	13,6	0,37
Kreis 7	20,6	15,7	25,5	11,82	17,2	15,4	19,1	5,32	14,7	13,5	15,9	4,01
Fluntern	...	...	...	...	21,5	21,0	22,0	0,10	12,9	9,6	16,2	3,13
Hottingen	...	...	...	...	19,5	17,6	21,3	0,46	15,9	13,8	17,9	0,42
Hirslanden	...	...	...	...	15,6	14,2	17,1	1,56	15,3	14,3	16,4	1,49
Witikon	20,4	14,0	26,7	14,75	17,2	13,5	20,8	5,12	15,3	12,4	18,1	2,32
Kreis 8	19,1	17,6	20,5	3,82	15,6	15,0	16,2	1,69	15,5	14,8	16,2	2,28
Seefeld	...	...	...	...	15,0	13,6	16,4	0,97	16,1	14,9	17,2	0,40
Mühlebach	18,7	17,7	19,8	0,96	...	...	...	...	15,3	14,6	16,0	0,95
Weinegg	13,9	11,5	16,3	1,55	16,0	14,6	17,4	1,56	15,5	14,2	16,8	2,05
Kreis 9	15,9	15,1	16,8	2,79	15,0	14,5	15,5	1,72	13,5	13,1	13,8	1,21
Albisrieden	17,7	15,9	19,4	1,86	14,5	13,6	15,4	1,42	12,8	12,1	13,4	1,04
Altstetten	14,9	14,0	15,9	2,01	15,4	14,8	16,0	1,02	14,0	13,7	14,3	0,68
Kreis 10	16,1	14,9	17,2	3,60	14,9	14,2	15,5	2,15	14,2	13,8	14,6	1,47
Höngg	17,8	16,4	19,3	1,46	16,6	15,4	17,8	1,72	15,0	14,4	15,7	0,99
Wipkingen	15,1	13,4	16,7	3,43	13,3	12,8	13,8	1,08	13,5	13,0	14,0	1,08
Kreis 11	17,8	17,3	18,3	1,32	16,4	16,0	16,7	1,13	14,6	14,4	14,9	0,72
Affoltern	18,4	17,7	19,1	0,87	17,2	16,8	17,6	0,53	14,5	14,2	14,8	0,46
Oerlikon	18,2	17,4	18,9	0,19	16,1	15,1	17,2	0,85	15,6	14,9	16,4	0,44
Seebach	17,1	16,3	17,9	0,98	15,3	14,7	15,9	0,55	14,4	14,1	14,6	0,31
Kreis 12	15,6	15,1	16,1	1,67	14,0	13,5	14,4	1,61	13,1	12,8	13,3	0,92
Saatlen	16,0	15,2	16,8	0,59	15,2	14,0	16,3	1,14	13,6	13,3	13,9	0,25
Schwamendingen-Mitte	14,6	13,2	16,0	1,08	14,4	13,6	15,1	0,86	13,2	12,6	13,7	0,71
Hirzenbach	15,9	15,2	16,6	1,16	13,0	12,5	13,4	0,66	12,6	12,3	13,0	0,53

4-Zimmer			5-Zimmer					
Mittelwert	95%-Vertrauensintervall	Variationskoeffizient	Mittelwert	95%-Vertrauensintervall	Variationskoeffizient	Mittelwert	95%-Vertrauensintervall	Variationskoeffizient
	untere Grenze	obere Grenze		untere Grenze	obere Grenze		untere Grenze	obere Grenze
16,5	15,8	17,2	2,17	18,3	17,7	18,8		1,44
16,9	15,9	17,8	1,40	19,7	19,0	20,5		0,94
18,7	14,8	22,5	1,44	17,9	16,3	19,6		0,59
17,3	17,3	17,3	0,00	22,8	21,6	24,1		0,25
...	...	...	...	14,5	13,5	15,5		0,99
13,5	13,1	13,9	1,47	18,8	16,6	21,1		5,99
12,5	12,0	13,1	1,32	20,5	16,6	24,4		5,04
14,7	14,3	15,0	0,42	17,1	15,0	19,1		2,62
14,5	12,8	16,2	0,56	15,6	15,0	16,1		0,07
12,2	11,9	12,5	1,25	13,9	13,5	14,3		1,47
14,8	14,6	15,0	0,07	18,5	18,4	18,6		0,03
13,1	12,6	13,6	1,08	13,3	12,8	13,9		1,52
10,3	9,9	10,7	0,61	14,2	13,8	14,6		0,20
13,3	13,0	13,7	1,34	15,1	13,1	17,2		6,76
15,3	14,2	16,4	0,37	21,2	19,8	22,6		0,60
11,9	10,8	13,0	0,93	12,2	10,1	14,2		3,51
13,4	13,1	13,8	0,97	...	...	...		...
13,0	12,5	13,5	1,84	14,2	14,1	14,3		0,26
12,8	12,3	13,3	1,87	13,5	13,5	13,5		...
15,4	15,1	15,6	0,06	16,1	15,7	16,4		0,28
14,0	13,5	14,5	1,94	16,1	15,3	16,9		2,38
14,3	13,6	15,0	1,87	16,1	15,3	16,8		1,66
12,8	12,4	13,3	0,41	16,2	14,4	18,1		1,70
13,5	12,4	14,5	4,05	14,2	13,1	15,2		3,70
15,2	11,0	19,3	3,32	...	...	...		...
14,0	12,3	15,7	1,11	15,5	14,6	16,4		0,74
14,7	13,6	15,8	0,93	13,4	12,1	14,6		0,52
11,0	10,5	11,5	0,73	12,4	10,5	14,4		3,87
14,7	14,2	15,3	1,97	16,0	15,1	16,9		2,79
19,7	17,2	22,3	0,54	...	...	...		...
14,9	14,3	15,5	1,08	14,1	12,8	15,3		1,93
13,5	12,3	14,6	1,62	17,9	16,7	19,1		1,51
14,0	13,6	14,4	1,34	14,4	12,9	16,0		5,32
15,1	14,4	15,8	1,07	12,6	11,4	13,8		2,70
13,0	12,7	13,4	0,71	16,9	13,7	20,1		4,09
15,4	14,9	16,0	1,68	16,5	16,0	17,1		1,69
15,5	14,8	16,1	1,30	16,4	15,8	17,0		1,52
15,4	14,4	16,3	1,08	17,0	15,5	18,6		0,73
13,6	13,3	13,9	1,10	14,3	13,9	14,7		1,35
13,5	13,2	13,8	0,54	14,5	14,1	14,9		0,66
14,1	12,7	15,6	0,88	15,7	14,0	17,3		0,97
13,3	13,1	13,6	0,33	13,2	12,9	13,6		0,47
12,9	12,4	13,3	1,61	13,2	12,2	14,3		3,99
12,6	12,1	13,0	0,65	13,0	11,5	14,4		3,92
14,7	13,0	16,3	1,26	14,7	13,5	15,8		0,39
12,1	11,9	12,4	0,41	12,7	11,9	13,5		0,64

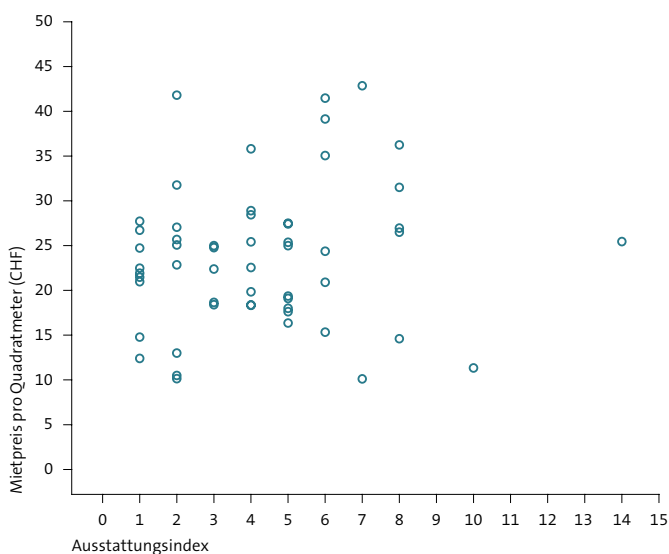
7.3

Mietpreise pro Quadratmeter vs. Ausstattungindex, privater Markt

3-Zimmer-Wohnungen

► Kreis 1, 2006

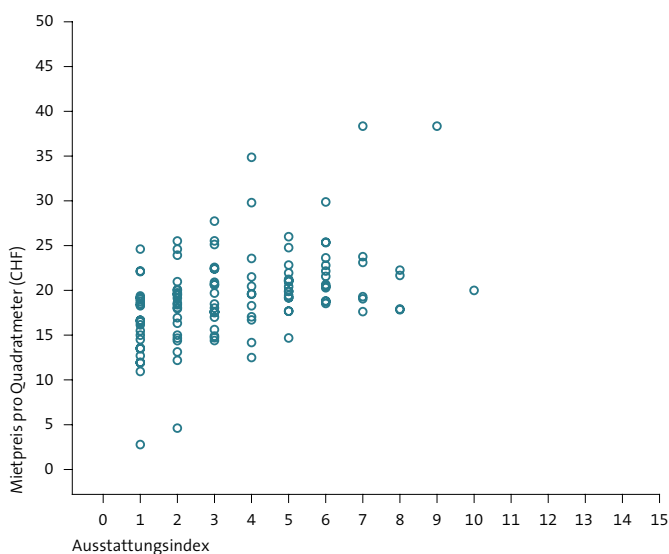
G_7.3.1



3-Zimmer-Wohnungen

► Kreis 2, 2006

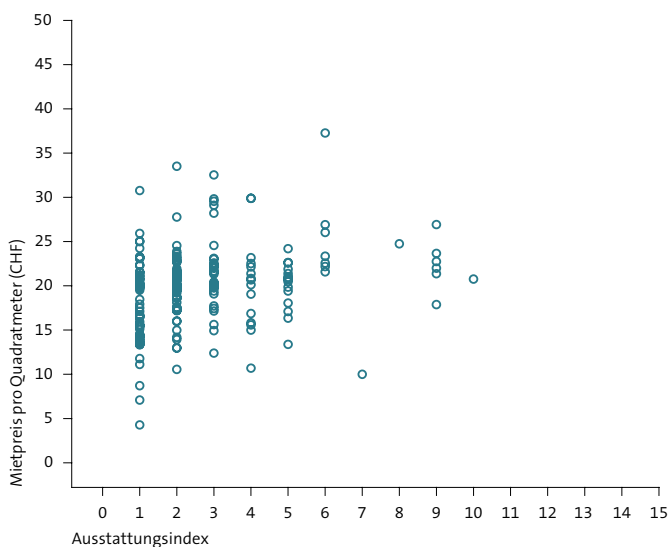
G_7.3.2



3-Zimmer-Wohnungen

► Kreis 3, 2006

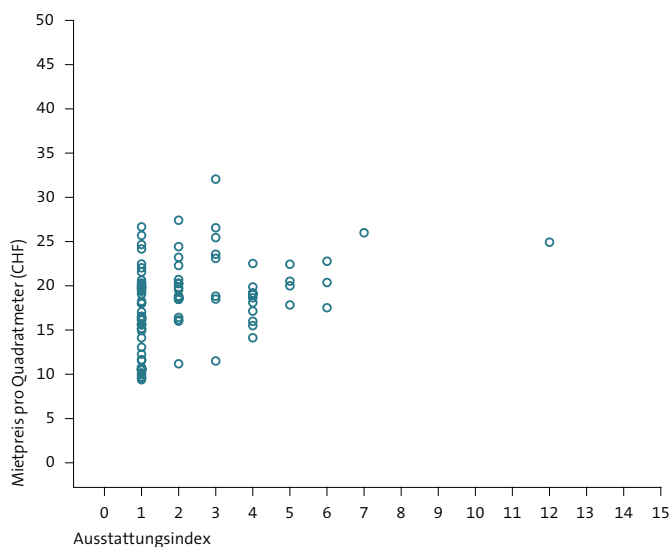
G_7.3.3



3-Zimmer-Wohnungen

► Kreis 4, 2006

G_7.3.4



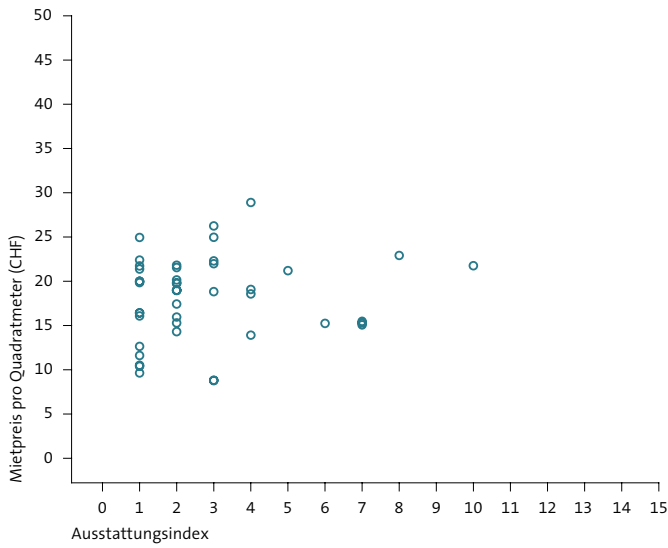
Ausstattungsindex

Bei der Erhebung wurden zahlreiche Ausstattungs- und Lagemerkmale aufgenommen. Um den Komfort und die Wohnqualität besser miteinander vergleichen zu können, wurde aus diesen Merkmalen ein spezifischer Index berechnet. In diesen fließen folgende Merkmale ein: Offene Küche/Essbereich, Glaskeramikherd, Geschirrspüler, separater Tiefkühler, separate Duschzelle, Kork-/Holzparkett, Natursteinboden, Fernsicht und ruhige Lage wurden mit je einem Indexpunkt bewertet und die Merkmale Induktionsherd, Steamer, eigene Waschmaschine, Cheminée/Schwedenofen, Terrasse, Wellnesseinrichtungen und Seesicht mit je zwei Indexpunkten. Für diesen Ausstattungsindex ergeben sich Bewertungen von eins bis 24, wobei eins für den tiefsten Wohnungsstandard und 24 für den höchsten Standard steht.

3-Zimmer-Wohnungen

► Kreis 5, 2006

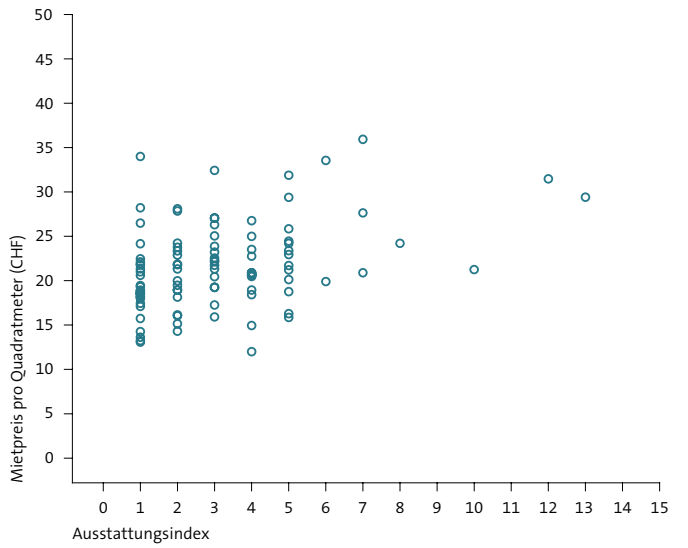
[6_7.3.5](#)



3-Zimmer-Wohnungen

► Kreis 6, 2006

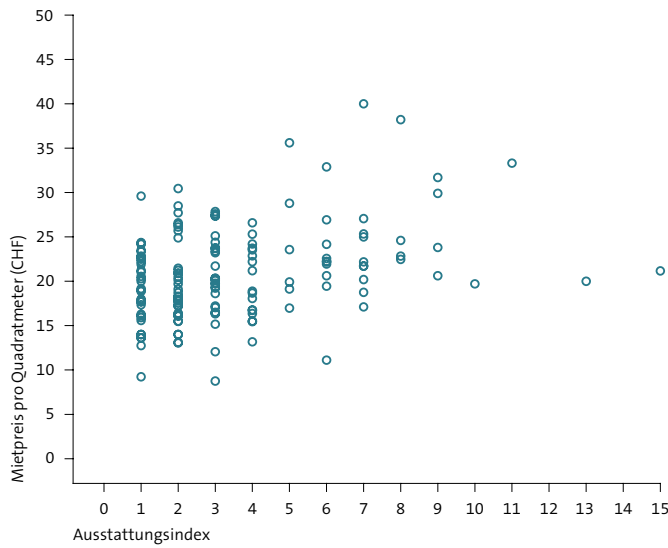
[6_7.3.6](#)



3-Zimmer-Wohnungen

► Kreis 7, 2006

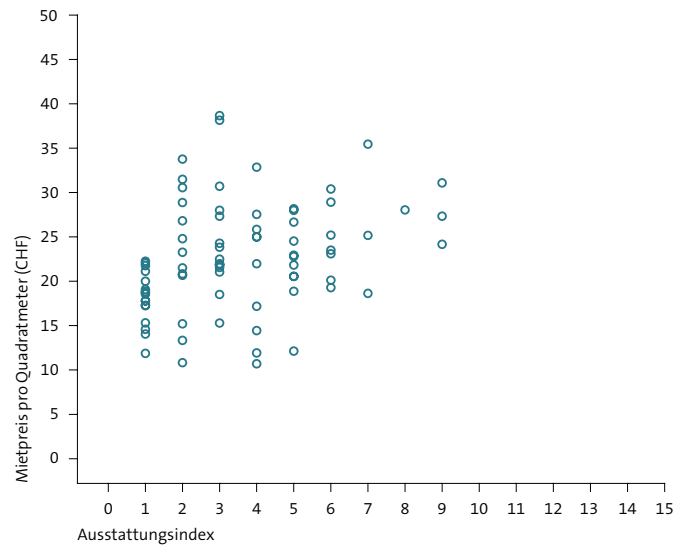
[6_7.3.7](#)



3-Zimmer-Wohnungen

► Kreis 8, 2006

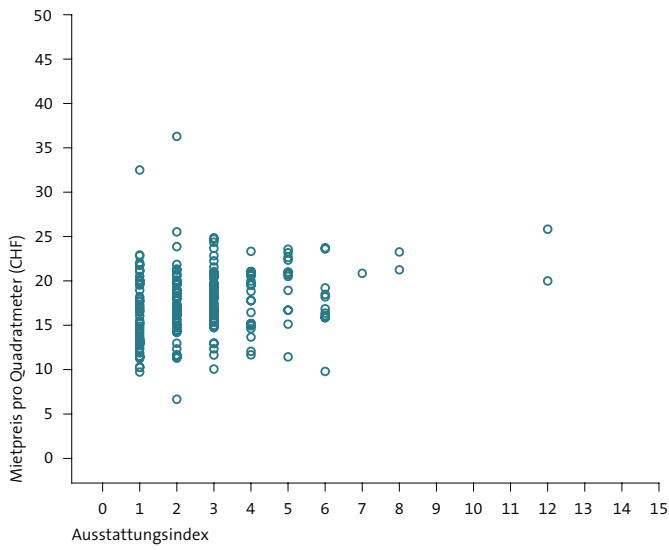
[6_7.3.8](#)



3-Zimmer-Wohnungen

► Kreis 9, 2006

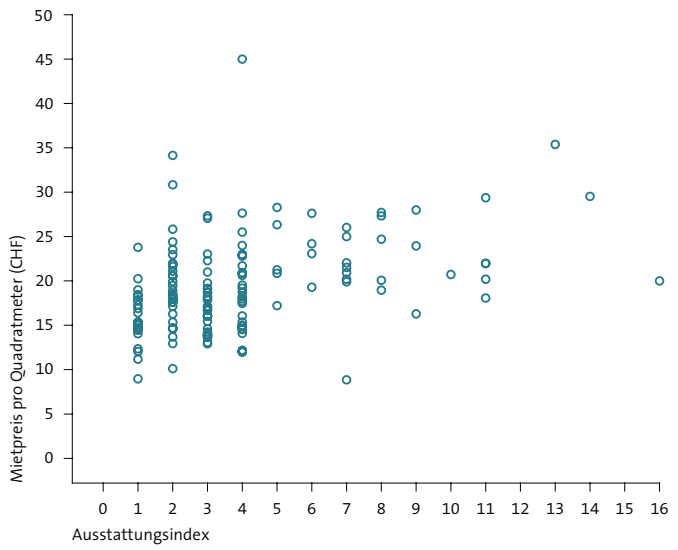
G_7.3.9



3-Zimmer-Wohnungen

► Kreis 10, 2006

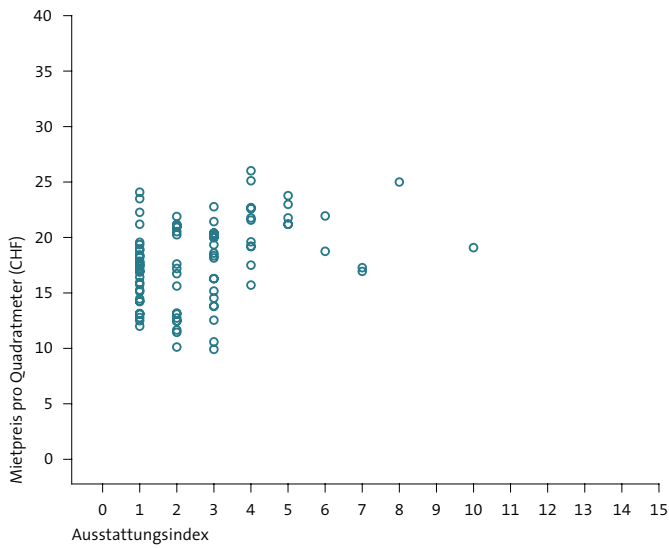
G_7.3.10



3-Zimmer-Wohnungen

► Kreis 12, 2006

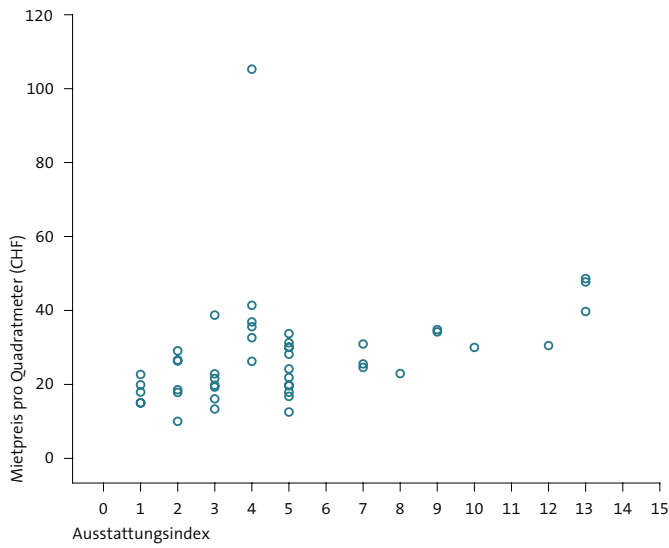
G_7.3.11



4-Zimmer-Wohnungen

[6_7.3.12](#)

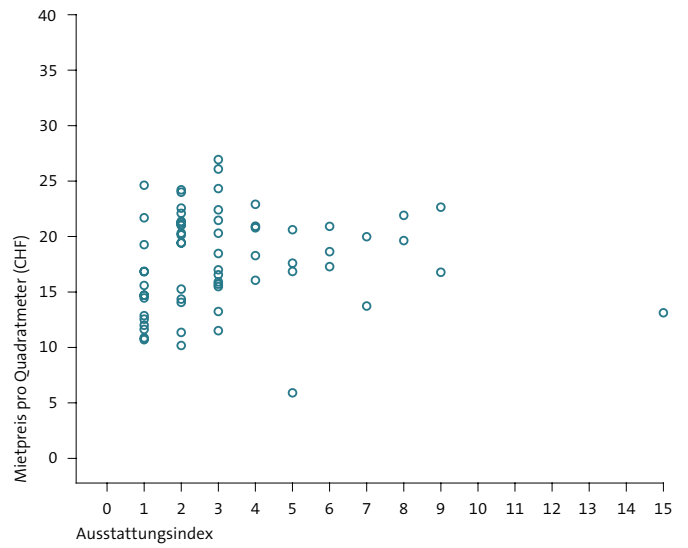
► Kreis 1, 2006



4-Zimmer-Wohnungen

[6_7.3.13](#)

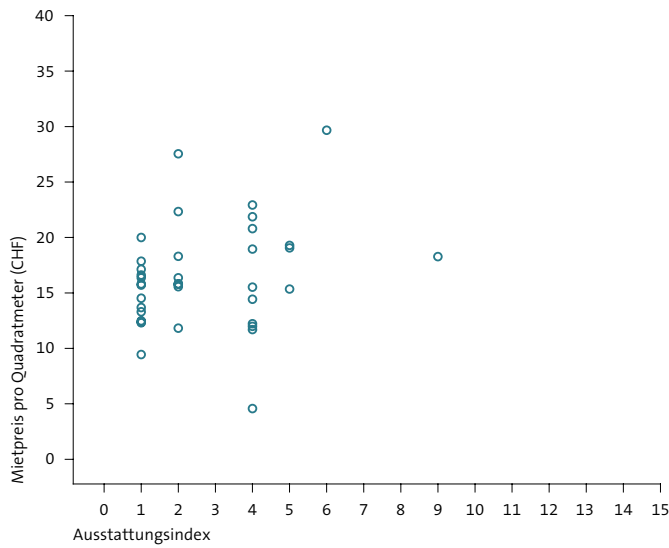
► Kreis 3, 2006



4-Zimmer-Wohnungen

[6_7.3.14](#)

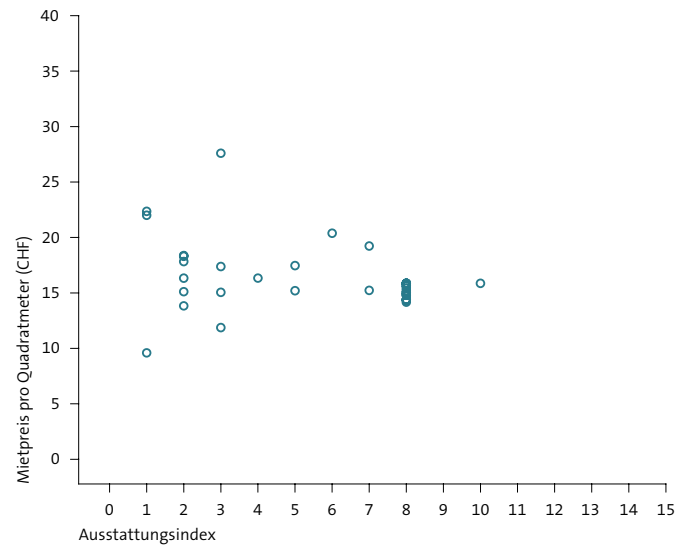
► Kreis 4, 2006



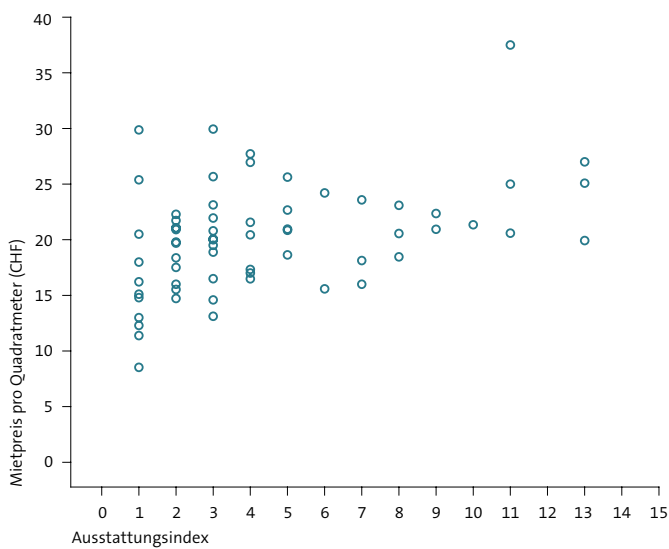
4-Zimmer-Wohnungen

[6_7.3.15](#)

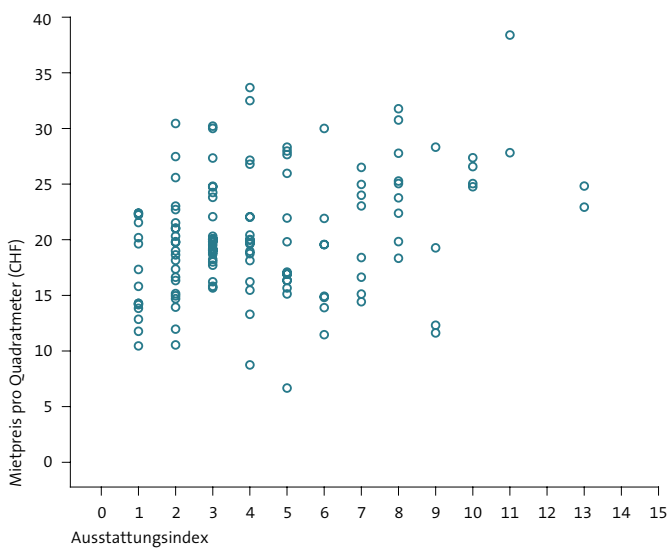
► Kreis 5, 2006



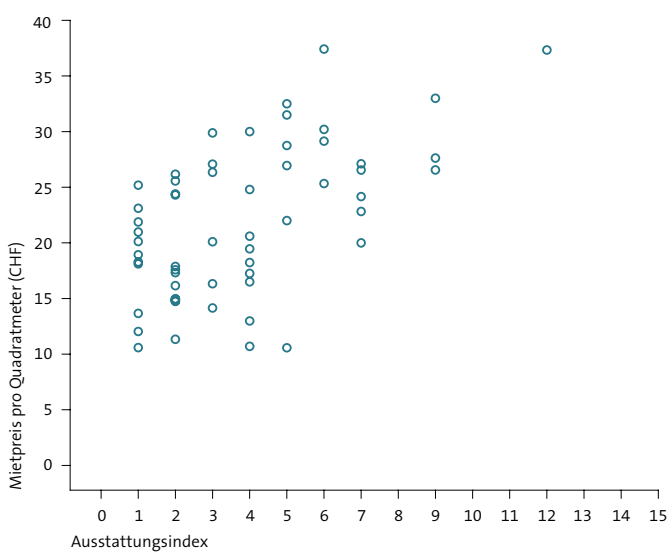
4-Zimmer-Wohnungen
 ► Kreis 6, 2006 G_7.3.16



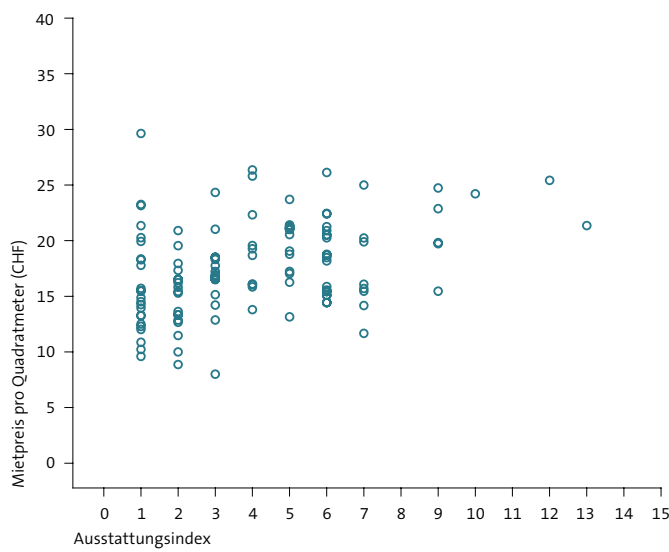
4-Zimmer-Wohnungen
 ► Kreis 7, 2006 G_7.3.17



4-Zimmer-Wohnungen
 ► Kreis 8, 2006 G_7.3.18



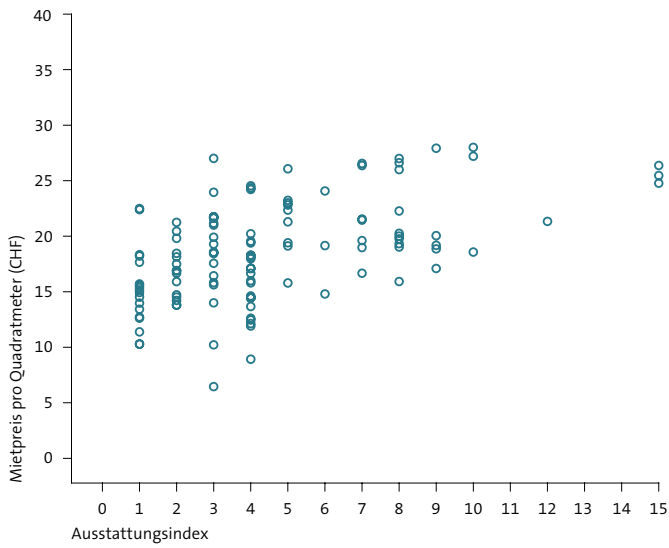
4-Zimmer-Wohnungen
 ► Kreis 9, 2006 G_7.3.19



4-Zimmer-Wohnungen

[6_7.3.20](#)

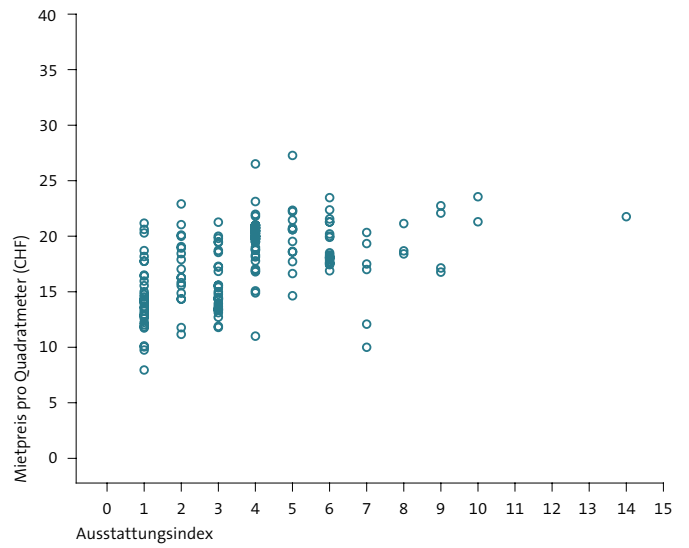
► Kreis 10, 2006



4-Zimmer-Wohnungen

[6_7.3.21](#)

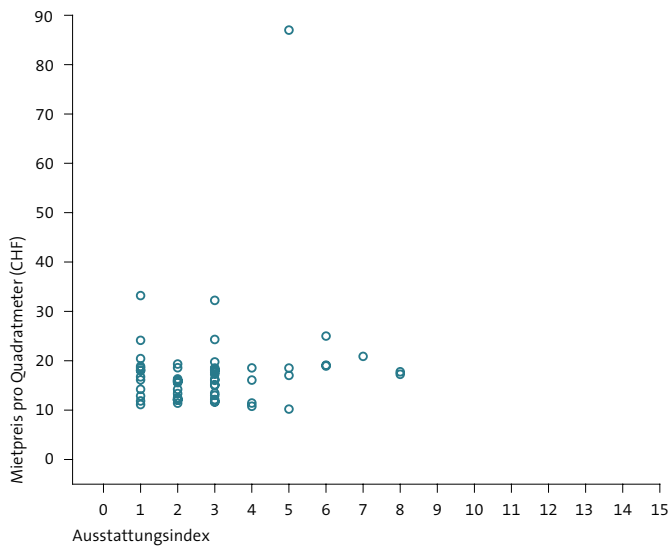
► Kreis 11, 2006



4-Zimmer-Wohnungen

[6_7.3.22](#)

► Kreis 12, 2006



GLOSSAR

Baugenossenschaft Baugenossenschaften (auch Wohnbaugenossenschaften) sind eine Eigentümerkategorie von Wohnungen. Diese ist genossenschaftlich organisiert: Die Genossenschaftsmitglieder sind dabei gleichzeitig Mieter und Genossenschafter und wohnen in den durch die Baugenossenschaften erstellten Gebäuden.

Bruttostichprobe Die im Stichprobenplan festgelegte Ausgangsstichprobe wird Bruttostichprobe genannt. Sie enthält alle für die Erhebung in Frage kommenden Objekte, auch jene, über welche keine Informationen erhoben werden konnten (z. B. Teilnahmeverweigerung).

Gebäude Ein freistehendes oder durch Brandmauern von einem anderen getrenntes Bauwerk. Bei Doppel-, Gruppen- und Reihenhäusern zählt jedes einzelne Bauwerk, welches vom anderen durch eine mindestens vom Erdgeschoss bis zum Dach reichende Trennmauer geschieden ist, als selbstständiges Gebäude.

Gemeinnütziger Wohnungsmarkt Zum gemeinnützigen Wohnungsmarkt gehören neben den Wohnbaugenossenschaften auch die öffentlichen Wohnungseigentümer wie der Bund, der Kanton und die Stadt Zürich. Diese Anbieter vermieten ihre Wohnungen vorwiegend zu Kostenmieten.

Grundgesamtheit Die Grundgesamtheit ist eine endliche Menge von Objekten, von welchen Informationen erhoben werden sollen.

Kostenmiete Die Kostenmiete ist der Mietsatz, welcher zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten nötig ist.

Lagemass(e) Ein Lagemass ist eine mathematisch definierte statistische Kenngrösse, welche die Lage (Lokation) einer Reihe von Beobachtungswerten beschreibt. Die gebräuchlichsten Lagemasse sind das arithmetische Mittel und der Median. Arithmetisches Mittel und Median gibt es auch in einer gewichteten Form, d.h. bei Beobachtungswerten, die nicht alle dasselbe Gewicht haben.

Marktmiete Die Marktmiete ist der Mietsatz, welcher im freien Wohnungsmarkt gemäss Angebot und Nachfrage zustande kommt.

Median, unteres und oberes Quartil Der Median oder Zentralwert teilt die nach Grösse geordneten Beobachtungswerte in zwei gleich grosse Hälften. Die eine Hälfte der Werte liegt über, die andere unter dem Median. In mathematischer Schreibweise ist der Median einer Anzahl n Beobachtungswerte x_1, x_2 bis x_n so definiert: Die Beobachtungen seien $x_{(1)} \leq x_{(2)} \leq \dots \leq x_{(n)}$. Wenn n eine ungerade Zahl ist, dann ist der Median der Beobachtungswert in der Mitte: $x_{((n+1)/2)}$. Bei gerader Anzahl n liegt der Median in der Mitte zwischen den zwei mittleren Beobachtungen: $(1/2)x_{(n/2)} + (1/2)x_{((n/2)+1)}$.

Nettostichprobe Die Nettostichprobe umfasst alle tatsächlich erhobenen Objekte, d. h. von der Bruttostichprobe werden alle Objekte abgezogen, die aus irgend welchen Gründen (z. B. Teilnahmeverweigerung), ausgefallen sind.

Privater Wohnungsmarkt Zum privaten Wohnungsmarkt gehören die privaten Wohnungseigentümer. Diese Anbieter vermieten ihre Wohnungen vorwiegend zu Marktmieten.

Schichtung Bei einer geschichteten Zufallsstichprobe wird die entsprechende Grundgesamtheit in mehrere kleinere Gruppierungen, welche als Schichten bezeichnet werden, unterteilt. Danach zieht man separat aus jeder Gruppierung eine einfache Zufallsstichprobe. Diese Stichproben werden dann beim Schluss auf die Grundgesamtheit entsprechend den Umfängen der einzelnen Schichten, die bekannt sein müssen, gewichtet. Durch Schichtung erhält man bei günstiger Auswahl genauere Ergebnisse, mindestens aber genauso gute Ergebnisse wie bei der einfachen Zufallsstichprobe.

Stichprobengewicht Eine Stichprobe ist dadurch charakterisiert, dass jede Einheit der Grundgesamtheit eine berechenbare Wahrscheinlichkeit hat, in die Stichprobe zu gelangen. Diese Wahrscheinlichkeit ist aber bei einer komplexen, geschichteten Stichprobe nicht für alle Einheiten die gleiche. Jeder gewählten Einheit wird daher entsprechend ihrer Auswahlwahrscheinlichkeit ein Gewicht zugeordnet, das angibt, wie viele Einheiten der Grundgesamtheit durch die betreffende Einheit aus der Stichprobe repräsentiert sind.

Stichprobenplan Der Stichprobenplan bestimmt für jede Teilmenge der Grundgesamtheit, mit welcher Wahrscheinlichkeit sie gezogen werden soll. Aus dem Stichprobenplan leiten sich die Einschlusswahrscheinlichkeiten der einzelnen Objekte ab.

Stichprobenrahmen Der Zugang zur Grundgesamtheit erfolgt oft über eine Liste, in der die Objekte aufgeführt sind. Diese Liste wird Stichprobenrahmen genannt. Im vorliegenden Fall repräsentiert das Wohnungsregister der Stadt Zürich diesen Stichprobenrahmen.

Vertrauensintervall Da Stichprobenerhebungen nur einen Teil der interessierenden Population (Grundgesamtheit) einschliessen, sind ihre Ergebnisse immer mit einer Unsicherheit behaftet. Diese Unsicherheit hängt vom Stichprobenumfang, der Stichprobenrate, den Antwortausfällen und von der Streuung des betrachteten Merkmals in der Grundgesamtheit ab. Sie kann quantifiziert werden, indem ein Vertrauensintervall berechnet wird, dessen Grenzen umso weiter auseinander liegen, je ungenauer die Resultate sind. Eine solche Quantifizierung setzt voraus, dass die Stichprobe mittels eines Zufallsverfahrens aus der Grundgesamtheit gezogen worden ist, was bei Stichprobenerhebungen von Statistik Stadt Zürich immer der Fall ist. Ein Vertrauensintervall hängt von seinem «Konfidenz-Niveau» (oder Vertrauensniveau) ab, welches meistens bei 95% festgelegt wird. Wenn wir annehmen, dass sich der Parameter, der zu schätzen ist, innerhalb des Vertrauensintervalls befindet, dann ist auf längere Sicht unser Fehlerrisiko auf 5% beschränkt.

Wohnung Eine Wohnung ist eine in sich abgeschlossene Einheit (Gesamtheit der Räume) innerhalb eines Gebäudes und dient der Unterbringung eines oder mehrerer Privathaushalte. Sie kann sich auf einem Geschoss befinden oder, wie zum Beispiel bei einem Einfamilienhaus oder einer Maisonette, auf mehrere Geschosse verteilt sein. Eine Wohnung muss eine Kocheinrichtung, eine Wasserversorgung und eine Heizung haben, und sie verfügt über einen eigenen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsamen Bereich innerhalb des Gebäudes (Treppenhaus).

VERZEICHNIS DER TABELLEN, GRAFIKEN UND KARTEN

Tabellen

T_1.1	Antwortquote – nach Marktsegment, 2006	5
T_2.1	Wohnungsbestand – nach Zimmerzahl, Marktsegment und Stadtkreis, 2006	7
T_2.2	Wohnungsbestand Anteil in % – nach Zimmerzahl, Marktsegment und Stadtkreis, 2006	7
T_2.3	Wohnungsbestand Anteil in % – nach Marktsegment und Stadtkreis, 2006	8
T_2.4	Mietpreise – nach Zimmerzahl und Marktsegment, 2006	8
T_2.5	Mietpreise der 1-Zimmer-Wohnungen – nach Marktsegment und Stadtkreis, 2006	10
T_2.6	Mietpreise der 2-Zimmer-Wohnungen – nach Marktsegment und Stadtkreis, 2006	10
T_2.7	Mietpreise der 3-Zimmer-Wohnungen – nach Marktsegment und Stadtkreis, 2006	11
T_2.8	Mietpreise der 4-Zimmer-Wohnungen – nach Marktsegment und Stadtkreis, 2006	11
T_2.9	Mietpreise der 5-Zimmer-Wohnungen – nach Marktsegment und Stadtkreis, 2006	11
T_4.1	Mietpreis pro m ² der 3-Zimmer-Wohnungen im Kreis 11 – nach Alter der Wohnung und Ausstattungsindex, 2006	17
T_4.2	Mietpreis pro m ² der 4-Zimmer-Wohnungen im Kreis 2 – nach Alter der Wohnung und Ausstattungsindex, 2006	18
T_4.3	Korrelation zwischen dem Mietpreis pro m ² und dem Ausstattungsindex – nach Anzahl Zimmern, Stadtkreis	18
T_5.1	Mietpreisentwicklung in der Stadt Zürich – nach Zimmerzahl und Marktsegment, 1998–2006	19
T_5.2	Mietpreisentwicklung in der Stadt Zürich – 2000–2006	20
T_5.3	Differenzenprofil Wohnungen Grundgesamtheit, Anteil in % vs. Nettostichprobe – nach Alter der Wohnung und Marktsegment, 2006	20
T_5.4	Differenzenprofil Wohnungen Grundgesamtheit, Anteil in % vs. Nettostichprobe, privater Markt – nach Alter der Wohnung und Stadtquartier, 2006	20
T_5.5	Differenzenprofil Wohnungen Grundgesamtheit, Anteil in % vs. Nettostichprobe, gemeinnütziger Markt – nach Alter der Wohnung und Stadtquartier, 2006	
T_7.2.1	Mietpreise pro Quadratmeter, privater Markt – nach Zimmerzahl, Stadtkreis und Stadtquartier, 2006	38
T_7.2.2	Mietpreise pro Quadratmeter, gemeinnütziger Markt – nach Zimmerzahl, Stadtkreis und Stadtquartier, 2006	40

Grafiken

G_2.1	Verteilung Mietpreise 3-Zimmer-Wohnungen – Privater Markt, 2006	9
G_2.2	Verteilung Mietpreise 3-Zimmer-Wohnungen – Gemeinnütziger Markt, 2006	9
G_3.1	Mietpreise pro Quadratmeter, privater Markt – nach Zimmerzahl und Stadtkreis, 2006	13
G_3.2	Mietpreise pro Quadratmeter, gemeinnütziger Markt – nach Zimmerzahl und Stadtkreis, 2006	13
G_3.3	Mietpreise pro Quadratmeter, 1-Zimmer-Wohnungen – nach Marktsegment und Stadtkreis, 2006	13
G_3.4	Mietpreise pro Quadratmeter, 2-Zimmer-Wohnungen – nach Marktsegment und Stadtkreis, 2006	13
G_3.5	Mietpreise pro Quadratmeter, 3-Zimmer-Wohnungen – nach Marktsegment und Stadtkreis, 2006	14
G_3.6	Mietpreise pro Quadratmeter, 4-Zimmer-Wohnungen – nach Marktsegment und Stadtkreis, 2006	14
G_3.7	Mietpreise pro Quadratmeter, 5-Zimmer-Wohnungen – nach Marktsegment und Stadtkreis, 2006	14
G_3.8	Mietpreise pro Quadratmeter in ausgewählten Stadtkreisen, privater Markt – nach Alter der Wohnung, 2006	15
G_3.9	Mietpreise pro Quadratmeter in ausgewählten Stadtkreisen, privater Markt – nach Alter der Wohnung, 2006	15
G_3.10	Mietpreise pro Quadratmeter in ausgewählten Stadtkreisen, privater Markt – nach Alter der Wohnung, 2006	16
G_4.1	Mietpreise pro Quadratmeter vs. Ausstattungsindex, privater Markt – 3-Zimmer-Wohnungen, Kreis 11, 2006	17
G_4.2	Mietpreise pro Quadratmeter vs. Ausstattungsindex, privater Markt – 4-Zimmer-Wohnungen, Kreis 2, 2006	17
G_7.1.1	Verteilung Mietpreise 1-Zimmer-Wohnungen – Privater Markt, 2006	37
G_7.1.3	Verteilung Mietpreise 4-Zimmer-Wohnungen – Privater Markt, 2006	37
G_7.1.5	Verteilung Mietpreise 1-Zimmer-Wohnungen – Gemeinnütziger Markt, 2006	37
G_7.1.7	Verteilung Mietpreise 4-Zimmer-Wohnungen – Gemeinnütziger Markt, 2006	37
G_7.1.2	Verteilung Mietpreise 2-Zimmer-Wohnungen – Privater Markt, 2006	37
G_7.1.4	Verteilung Mietpreise 5-Zimmer-Wohnungen – Privater Markt, 2006	37
G_7.1.6	Verteilung Mietpreise 2-Zimmer-Wohnungen – Gemeinnütziger Markt, 2006	37
G_7.1.8	Verteilung Mietpreise 5-Zimmer-Wohnungen – Gemeinnütziger Markt, 2006	37
G_7.3.1	3-Zimmer-Wohnungen – Kreis 1, 2006	42
G_7.3.3	3-Zimmer-Wohnungen – Kreis 3, 2006	42

G_7.3.2	3-Zimmer-Wohnungen – Kreis 2, 2006	42
G_7.3.4	3-Zimmer-Wohnungen – Kreis 4, 2006	42
G_7.3.5	3-Zimmer-Wohnungen – Kreis 5, 2006	43
G_7.3.7	3-Zimmer-Wohnungen – Kreis 7, 2006	43
G_7.3.6	3-Zimmer-Wohnungen – Kreis 6, 2006	43
G_7.3.8	3-Zimmer-Wohnungen – Kreis 8, 2006	43
G_7.3.9	3-Zimmer-Wohnungen – Kreis 9, 2006	44
G_7.3.11	3-Zimmer-Wohnungen – Kreis 12, 2006	44
G_7.3.10	3-Zimmer-Wohnungen – Kreis 10, 2006	44
G_7.3.12	4-Zimmer-Wohnungen – Kreis 1, 2006	45
G_7.3.14	4-Zimmer-Wohnungen – Kreis 4, 2006	45
G_7.3.13	4-Zimmer-Wohnungen – Kreis 3, 2006	45
G_7.3.15	4-Zimmer-Wohnungen – Kreis 5, 2006	45
G_7.3.16	4-Zimmer-Wohnungen – Kreis 6, 2006	46
G_7.3.18	4-Zimmer-Wohnungen – Kreis 8, 2006	46
G_7.3.17	4-Zimmer-Wohnungen – Kreis 7, 2006	46
G_7.3.19	4-Zimmer-Wohnungen – Kreis 9, 2006	46
G_7.3.20	4-Zimmer-Wohnungen – Kreis 10, 2006	47
G_7.3.21	4-Zimmer-Wohnungen – Kreis 11, 2006	47
G_7.3.22	4-Zimmer-Wohnungen – Kreis 12, 2006	47

Karten

K_6.1	Anzahl 1-Zimmer-Wohnungen in der Stichprobe – nach Stadtquartier, 2006	22
K_6.2	Anzahl 2-Zimmer-Wohnungen in der Stichprobe – nach Stadtquartier, 2006	23
K_6.3	Anzahl 3-Zimmer-Wohnungen in der Stichprobe – nach Stadtquartier, 2006	24
K_6.4	Anzahl 4-Zimmer-Wohnungen in der Stichprobe – nach Stadtquartier, 2006	25
K_6.5	Anzahl 5-Zimmer-Wohnungen in der Stichprobe – nach Stadtquartier, 2006	26
K_6.6	Mietpreise der 1-Zimmer-Wohnungen – nach Stadtquartier, 2006	27
K_6.7	Mietpreise der 2-Zimmer-Wohnungen – nach Stadtquartier, 2006	28
K_6.8	Mietpreise der 3-Zimmer-Wohnungen – nach Stadtquartier, 2006	29
K_6.9	Mietpreise der 4-Zimmer-Wohnungen – nach Stadtquartier, 2006	30
K_6.10	Mietpreise der 5-Zimmer-Wohnungen – nach Stadtquartier, 2006	31
K_6.11	Mietpreise der 1-Zimmer-Wohnungen – nach Stadtquartier, 2006	32
K_6.12	Mietpreise der 2-Zimmer-Wohnungen – nach Stadtquartier, 2006	33
K_6.13	Mietpreise der 3-Zimmer-Wohnungen – nach Stadtquartier, 2006	34
K_6.14	Mietpreise der 4-Zimmer-Wohnungen – nach Stadtquartier, 2006	35
K_6.15	Mietpreise der 5-Zimmer-Wohnungen – nach Stadtquartier, 2006	36

➔ **An weiteren Informationen interessiert?**
Abonnieren Sie unseren monatlichen Newsletter oder die
SMS-Mitteilungen unter www.stadt-zuerich.ch/statistik

