



Dokumentation

Mietpreiserhebung

2024

Dokumentation

Herausgeberin

Stadt Zürich

Statistik Stadt Zürich

Napfgasse 6, 8001 Zürich

T: +41 44 412 08 00

statistik@zuerich.ch

stadt-zuerich.ch/statistik

November 2024

Redaktionelle Bearbeitung

Daniel Truttmann

Sara Hänzi

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Ziele	4
1.2	Wichtige Begrifflichkeiten	4
2	Datengrundlage	5
2.1	Ad-hoc Stichprobe	6
2.2	Schichtung	6
2.3	Anzahl Wohnungen	7
2.4	Stichprobenplan	8
3	Auswertung	8
3.1	Rücklauf	8
3.2	Qualitätssicherung	9
3.3	Kalibrations- und Schätzverfahren	9
3.4	Implementation	9
4	Anpassungen im Vergleich zur vorherigen Ausführung	10
	Bibliographie	11
	Glossar	11

1 Einleitung

Die vorliegende Dokumentation beschreibt den methodischen Ansatz zur Auswertung der Mietpreiserhebung (MPE) 2024. Die nächsten Abschnitte erklären die Ziele der MPE sowie die wichtigsten Begriffe, bevor Kapitel 2 auf die Datengrundlagen eingeht. Kapitel 3 enthält die methodischen Überlegungen zur Auswertung der Mietpreise.

1.1 Ziele

Die Resultate der MPE sollen Aussagen über die Mietpreise für die ganze Stadt und die Stadtkreise, und auch möglichst für die einzelnen Stadtquartiere liefern, gesondert für gemeinnützig und nicht gemeinnützig vermietete Wohnungen. Die Auswertung stützt sich dementsprechend auf Teilmengen der Grundgesamtheit (siehe Abschnitt 1.2), für welche die Mietpreise separat geschätzt werden. Diese Teilmengen werden Domains genannt. Mehrere Sets von Domains ergeben sich aus Kombinationen von folgenden Faktoren:

- Räumliche Aufteilung (ganze Stadt, 12 Stadtkreise, 22 Stadtquartiere oder 34 statistische Quartiere)
- Eigentumsart (2 Kategorien: gemeinnützig oder nicht gemeinnützig, siehe Abschnitt 1.2)
- Anzahl Zimmer (3 Kategorien: 2-, 3,- und 4-Zimmer-Wohnungen)
- Mietdauer (5 Kategorien: Neubaumiete, Bezugsmiete, Bestandesmiete 2-10, 10-20 und über 20 Jahre, siehe Abschnitt 1.2)

Für fast alle von diesen Domains werden die mittleren Mietpreise pro Wohnung und Quadratmeterpreise geschätzt, jeweils separat für Brutto- und Nettomieten (siehe auch Abschnitt 3.3).

Aufgrund der gewünschten Genauigkeit sind bei einer bewältigbar grossen Stichprobe nicht alle kleinräumigen Kombinationen der obigen Faktoren möglich. Daher wird die Mietpreiserhebung 2024 einerseits auf die 2- bis 4-Zimmerwohnungen beschränkt, und andererseits werden für gewisse MPE-Produkte die 22 Stadtquartiere anstelle der 34 statistischen Quartiere ausgewiesen. So wird erwartet, dass die Stichprobenunsicherheit eines geschätzten Mietpreses in der grossen Mehrheit der Domains kleiner, oft auch deutlich kleiner als +/- 5 Prozent ist.

Ein Beispiel für eine ausgewertete Kombination solcher Faktoren ist die Kombination von 12 Stadtkreisen mit 3 Zimmerkategorien und 2 Eigentumsarten, das ergibt 72 Domains. Eine andere Schätzung wäre die Kombination von 34 Quartieren mit 2 Eigentumsarten, das ergibt 68 Domains.

1.2 Wichtige Begrifflichkeiten

Mietwohnungen, Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit in der Mietpreiserhebung besteht aus allen 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, die unmöbliert und ohne Beschränkungen der möglichen Mieterschaft zur Miete angeboten werden. Als Wohnungen, die nur einem beschränkten Personenkreis angeboten werden, gelten Alterswohnungen, Studierendenwohnungen wie diejenigen der Studentischen Wohngenossenschaft Zürich (WOKO), sowie Dienst- und Personalwohnungen von Heimen, Spitälern, Gastgewerbe und dergleichen. Die Möblierung ist das wichtigste Kriterium bei der Bestimmung von Apartmentwohnungen. Eine Möblierung erhöht den Mietpreis, so dass die entsprechenden Mietpreise nicht mit einer Standardwohnung vergleichbar sind. Für die Bestimmung der Grundgesamtheit verwendet Statistik Stadt Zürich Informationen aus dem Gebäude- und Wohnungsregister der Stadt Zürich (GWZ), der jährlichen Leerwohnungszählung und damit verbundenen vertieften Abklärungen. Teilweise sind die verwendeten Datensätze nicht öffentlich zugänglich. Die Anzahl der Wohnungen, die nach der Elimination derjenigen Wohnungen, die möbliert oder nur einem beschränkten Personenkreis zugänglich sind (wie oben beschrieben), in der Grundgesamtheit übrig bleiben, sind in Tabelle 1 aufgelistet.

Gemeinnützigkeit

Die MPE unterscheidet zwischen gemeinnützig und nicht gemeinnützig vermieteten Wohnungen. Zu den Gemeinnützigen gehören zunächst alle Wohnungen, die im Besitz der Stadt oder von Genossenschaften, Vereinen oder Stiftungen sind und nach dem Grundsatz der Kostenmiete bewirtschaftet werden. Ferner gehören auch Wohnungen dazu, deren Eigentümerschaft als gemeinnützig im weiteren Sinne gilt und ihre Mietobjekte nicht ausschliesslich nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet, in Zürich beispielsweise die a-Porta-Stiftung und die städtische Stiftung für preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum (PWG).

Mietdauer

Die Grundgesamtheit wird aufgrund der Dauer des Aufenthalts in einer Wohnung in Mietdauerklassen eingeteilt. Diese Gliederung findet nur in gesamtstädtischen Domains Eingang. Folgende fünf Kategorien werden unterschieden:

- Neubaumieten: Einzug der Mieterschaft in neu erstelltes Gebäude innerhalb der letzten zwei Jahre
- Bezugsmieten: Einzug der Mieterschaft innerhalb der letzten zwei Jahre in Gebäude, das älter als zwei Jahre ist
- Bestandesmieten 2–10 Jahre: Mietverhältnis mit Dauer > 2 und ≤ 10 Jahre
- Bestandesmieten 11–20 Jahre: Mietverhältnis mit Dauer > 10 und ≤ 20 Jahre
- Bestandesmieten über 20 Jahre: Mietverhältnis mit Dauer > 20 Jahre

Zusammengefasster Quadratmeterpreis

Der zusammengefasste Quadratmetermietpreis bezeichnet den Quadratmetermietpreis über alle drei berücksichtigten Wohnungsgrössen, d.h. über 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Zusätzlich wird in den Resultaten auch der Quadratmeterpreis pro Wohnungsgrössenkategorie ausgewiesen.

2 Datengrundlage

Für die Analyse der Mietpreise werden Daten aus verschiedenen Quellen verwendet:

- Die Quelle für die Gebäude- und Wohnungseigenschaften ist das Gebäude- und Wohnungsregister der Stadt Zürich (GWZ) (Stichtag für diese Daten war der 04. März 2024).
- Daten aus dem Bevölkerungsregister (BVS) werden verwendet, um die Mietdauer zu bestimmen (Stichtag für diese Daten war der 29. Februar 2024).
- Die Definition der Gemeinnützigkeit (siehe Abschnitt 1.2) erfolgt in Anlehnung an den alle vier Jahre publizierten wohnpolitischen Bericht des Stadtrates an den Gemeinderat (zuletzt für die Periode 2019–2023). Anhand des GWZ werden die “gemeinnützigen Wohnungen im weiteren Sinn” provisorisch fortgeschrieben. Diese Daten sind nicht öffentlich verfügbar.

Die Mietpreise selbst stammen aus folgenden Quellen:

- Quartalsweise MPE-Datenlieferung (elektronische Datenlieferung) und Formularerhebung für den Mietpreisindex (MPI) von über 50 500 Mietwohnungen (für die genaue Anzahl der Daten per 01. April 2024 siehe Abschnitt 3.1)
- MPE-Zufallsstichprobe (Formularerhebung per Stichtag 01. April 2024 von 9000 Wohnungen, resultierend in Mietpreisen für 6797 Wohnungen)

2.1 Ad-hoc Stichprobe

Im Gegensatz zur Mietpreisstrukturerhebung von 2006, welche mit einer Zufallsstichprobe von ca. 26 000 Wohnungen durchgeführt wurde (Glauser 2008), beschloss SSZ im Jahr 2015, Stadtzürcher Wohnungsmieten statt wie bisher mit einer Zufallsstichprobe neu mit einer Ad-hoc-Stichprobe zu erheben. Durch die Etablierung von elektronischen Mietpreis-Datenlieferungen durch Liegenschaftsverwaltungen strebte SSZ eine starke Reduktion des Aufwands für eine künftige Mietpreiserhebung an. Seit 2016 konnte SSZ Liegenschaften Stadt Zürich, städtische Stiftungen, mehrere (meist grosse) Baugenossenschaften sowie einige, meist ebenfalls grosse, privatwirtschaftliche Liegenschaftsverwaltungen und Pensionskassen für Datenlieferungen gewinnen.

Durch die elektronischen Datenlieferungen erhält SSZ nun quartalsweise Mietpreisdaten (MPE-Datenlieferung). Parallel dazu erhebt SSZ für den Mietpreisindex (MPI) pro Quartal zusätzliche Mietpreise mit der MPI-Formularerhebung. Per 31. Dezember 2023 kannte SSZ aus der elektronischen Datenlieferung und der MPI-Formularerhebung insgesamt die Mietpreise von 53 054 Mietwohnungen der Grundgesamtheit (diese Daten bilden die eingangs erwähnte Ad-hoc-Stichprobe). Für 101 383 Mietwohnungen der Grundgesamtheit waren per 31. Dezember 2023 keine Mietpreise bekannt.

Obwohl eine grosse Anzahl Mietpreise bekannt ist, ist es nicht möglich, nur basierend auf den Mietpreisen der Ad-hoc-Stichprobe unverzerrte Schätzungen der mittleren Mietpreise in der Stadt zu berechnen, da die Ad-hoc-Stichprobe nicht repräsentativ ist. Eine zusätzliche, zufällig aus den Mietwohnungen, für die keine Mietpreise bekannt sind, gezogene Stichprobe (MPE-Zufallsstichprobe) ist daher nötig, um verlässliche Aussagen über die Höhe der Mietpreise in der Stadt Zürich machen zu können.

Diese Stichprobe wird nun zum zweiten Mal nach 2022 auch im Jahr 2024 erhoben.

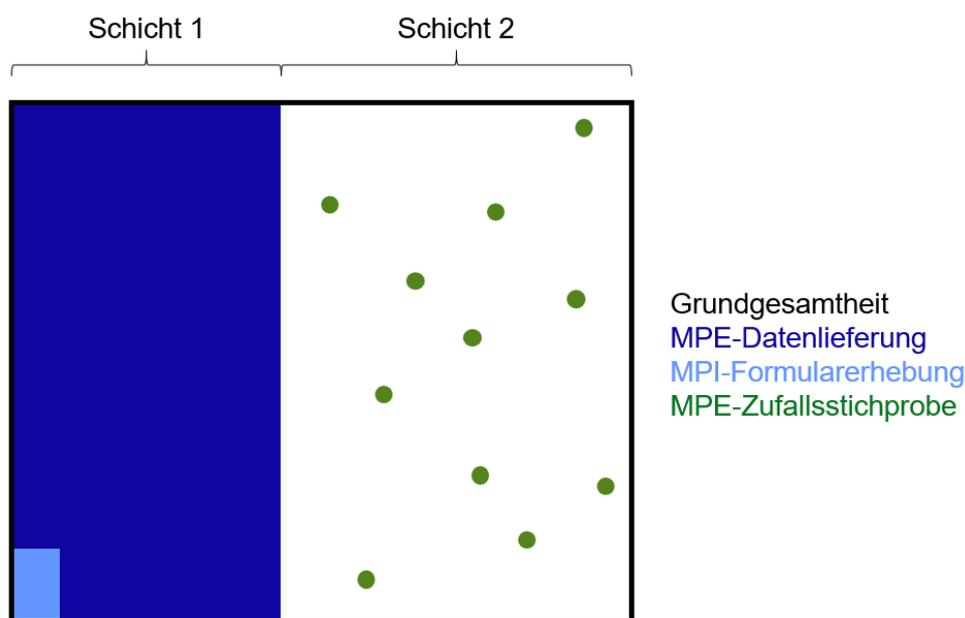
2.2 Schichtung

Aufgrund der Datenlage mit Daten zu Mietpreisen aus einer quartalsweisen Datenlieferung (MPE-Datenlieferung und MPI-Formularerhebung), die aber nicht repräsentativ ist für die ganze Stadt, ist eine zweite, zufällige Stichprobe nötig (MPE-Zufallsstichprobe). In Kombination führt das zu einer Schichtung der Daten, bei der in Schicht 1 eine Vollerhebung gemacht wird, und aus Schicht 2 eine Zufallsstichprobe gezogen wird (siehe Abbildung 1).

Anzahl Wohnungen in der Grundgesamtheit in Schicht 1 und 2 nach Eigentumsart **T - 1**
 Stichtag 04.03.2024

Eigentumsart	Schicht 1	Schicht 2
gemeinnützig	32 311	17 154
nicht gemeinnützig	22 897	88 872
gesamt	55 208	106 026

Schichtung **G - 1**



Mit dieser Schichtung in zwei Stichproben lassen sich Mittelwerte in der Grundgesamtheit und in Teilpopulationen sowie Standardfehler und Konfidenzintervalle unter Verwendung bekannter Techniken für geschichtete Stichproben schätzen (siehe Abschnitt 3.3), wobei die Genauigkeit der Schätzungen fast nur durch die Grösse der MPE-Zufallsstichprobe bestimmt wird.

2.3 Anzahl Wohnungen

Wieviele Wohnungen der Grundgesamtheit der 2- bis 4-Zimmer-Mietwohnungen (siehe Abschnitt 1.2) welcher Schicht angehören und wieviele davon gemeinnützig vermietet werden, ist in Tabelle 1 aufgelistet. Schicht 1 enthält Daten der MPE-Datenlieferung und MPI-Formularerhebung, und aus der zweiten Schicht wurde eine Zufallsstichprobe von 9000 Wohnungen (siehe Abschnitt 2.4) gezogen.

Eigentumsart	Bruttomiete	Nettomiete
gemeinnützig	83,2 %	83,0 %
privat	75,3 %	73,4 %

2.4 Stichprobenplan

Die MPE-Zufallsstichprobe umfasst 9000 Wohnungen und wird nach dem Stichprobenplan einer stratifizierten, einfachen Zufallsstichprobe ohne Wiederholung aus der Schicht 2 gezogen (siehe Abbildung 1). Die verwendeten 182 Straten ergeben sich aus der Kombination der 34 statistischen Quartiere mit den 6 Kategorien von Anzahl Zimmer pro Wohnung und Eigentumsarten (22 der 204 möglichen Straten enthielten keine Wohnungen in «Schicht 2»). Dabei wird festgelegt, dass 7000 der 9000 gezogenen Wohnungen auf private Wohnungen entfallen, und 2000 auf gemeinnützige, da es weniger gemeinnützige Wohnungen gibt und bereits mehr Mietpreise von gemeinnützigen Wohnungen in der Schicht 1 vorhanden sind. Dennoch garantiert diese Stratifizierung, dass die Schätzungen der mittleren Mietpreise für die MPE-Produkte, die sich aus Kombinationen dieser Straten sind, gegenseitig unabhängig sind. Für die Allokation der Stichprobengrösse pro Stratum wird eine Power-Allokation nach Bankier (Bankier 1988) verwendet, mit der zusätzlichen Anpassung, dass pro Stratum mindestens 20 Wohnungen oder für kleinere Straten die Anzahl Wohnungen im Stratum für die MPE-Zufallsstichprobe gezogen werden. Als Hilfsvariable wird dafür die Wohnungsfläche verwendet, und zwar deren Total und Variationskoeffizient (Stratumstotal der Wohnungsfläche hoch ein Faktor $\alpha = 0.3$ multipliziert mit dem Variationskoeffizienten der Wohnungsfläche in dem Stratum).

3 Auswertung

3.1 Rücklauf

Schicht 1 ist aus zwei Gründen nicht ganz eine Vollerhebung: Einerseits werden ganz kleine Straten aus der Schicht 2 mit weniger als 10 Wohnungen in die Schicht 1 verschoben (und alle erhoben, wobei eine Nonresponse möglich ist), und andererseits ist es möglich, dass zwischen der Definition der Schichten per 31. Dezember 2023 und der Erhebung Wohnungen aus verschiedenen Gründen aus der Datenlieferung fallen. Von 55 208 Wohnungen in Schicht 1 sind für 53 054 Wohnungen Netto- und für 54 355 Wohnungen Bruttomieten vorhanden. Insgesamt ist die Nonresponse aber immer noch klein (1.5 % für die Bruttomieten, 3.9 % für die Nettomieten). Nichtsdestotrotz heisst das, dass auch für Schicht 1 die Domainparameter geschätzt werden (siehe Abschnitt 3.3), da nicht für alle Wohnungen die Preise bekannt sind. Aus der stratifizierten MPE-Zufallsstichprobe von 9000 Mietwohnungen von Schicht 2 (siehe Abschnitt 2.4) resultierten 6934 Brutto- und 6797 Netto-Mietpreise (siehe Tabelle 2 für Antwortraten nach Miet- und Eigentumsart). Dieser Rücklauf liegt im erwarteten Bereich und ist etwa gleich gross wie der Rücklauf bei früheren MPI-Formularerhebungen.

Für die Auswertung der Mietpreisdaten wird angenommen, dass es Zufall ist, ob für eine bestimmte Wohnung ein Mietpreis vorhanden ist oder nicht (Prinzip «missing completely at random», z. B. Tillé (2020), Abschnitte 16.3 und 16.4). Dementsprechend hängt die Wahrscheinlichkeit, ob für eine Wohnung in der Stichprobe ein Mietpreis vorhanden ist oder nicht, weder von der Zielvariablen (Mietpreise) noch von irgendwelchen Hilfsvariablen (Wohnungs-, Gebäudeeigenschaften, Verwaltung) ab. Allerdings konnte mit logistischen Regressionsanalysen gezeigt werden, dass diese Annahme verletzt wird. Jedoch führen alternative Annahmen zu deutlich komplexeren

Analysen, und ausserdem ist zu erwarten, dass die Verwendung von Regressionsschätzern (siehe Abschnitt 3.3) eine allfällige Verzerrung in den geschätzten Domainparametern kompensiert oder zumindest verkleinert. Demnach wird trotz Verletzung dieser Annahme die Auswertung basierend auf dieser Annahme berechnet und kein Effekt auf die Quantile erwartet. Es ist jedoch möglich, dass dadurch die Konfidenzintervalle teilweise zu klein geschätzt werden.

3.2 Qualitätssicherung

Bei den Quadratmeterpreisen zeigten einige Wohnungen unplausibel grosse Werte. Die Mietpreise für diese Wohnungen wurden überprüft, und diese Kontrolle ergab keine Hinweise, dass die Mietpreise pro Wohnung fehlerhaft sein könnten. Die Ursache für die grossen Quadratmeterpreise scheint eher in fehlerhaften Daten über die Wohnungsflächen zu liegen. Da Flächen auch für Wohnungen ohne auffällig grosse Quadratmeterpreise falsch sein könnten, wurden diese Datenpunkte nicht verworfen, um keine Verzerrung einzuführen. Bei der Interpretation der geschätzten mittleren Quadratmeterpreise sollte man daher allerdings den Fokus auf den Median und nicht auf den Mittelwert legen.

3.3 Kalibrations- und Schätzverfahren

Für die Auswertung der Mietpreise ist die Schätzung von Parametern von Domains zentral. Domains sind Teilmengen der MPE-Population, und Domainparameter sind zusammenfassende Statistiken (Mittelwert, Quantile, Verteilungsfunktion, etc.) der Mietpreise der Wohnungen in einer Domain. Mehrere Sets von Domains ergeben sich aus den Zielen (siehe Abschnitt 1.1). Da die Schicht 1 schlussendlich nicht mehr einer Vollerhebung entspricht (siehe Abschnitt 3.1), müssen die Domainparameter auch für diese Schicht geschätzt werden. Die Domainparameter für Schicht 1 und Schicht 2 (siehe Abschnitt 2.2) werden unabhängig voneinander geschätzt. Die Schätzung erfolgt mittels direkten, design-basierten Schätzmethoden (Rao und Molina (2015), Kapitel 2). Auf die Verwendung von möglicherweise genaueren indirekten design-basierten oder modellbasierten Schätzverfahren (Rao und Molina (2015), Kapitel 3, 4–7) wird verzichtet, da diese Modelle im Gegensatz zu den direkten design-basierten Schätzmethoden auf zusätzlichen Annahmen basieren, die die Resultate und die Schätzgenauigkeit beeinflussen können. Die direkten design-basierten Methoden haben den Vorteil, dass man zwar ein bestimmtes Kalibrationsmodell auswählen und somit auch Annahmen treffen muss, aber die Resultate design-erwartungstreu sind, das heisst durch diese Annahmen nicht verzerrt werden.

Um also mit einer solchen direkten design-basierten Methode die Domainparameter für eine Domain zu schätzen, werden nicht einfach die Wohnungen einer Domain (z.B. 3-Zimmer-Wohnungen, gemeinnützige vermietet, in Altstetten) gemittelt. Stattdessen wird – um einen allfälligen Bias zu verkleinern und die Unsicherheit der Schätzungen zu reduzieren – eine Kalibration verwendet. Dazu werden bekannte Informationen zur Wohnung (genannt Hilfsvariablen, unter anderem Stadtkreis, Fläche und Baujahr der Wohnung) verwendet, um die Effekte dieser Hilfsvariablen auf die Schätzung möglichst zu eliminieren. Die Hilfsvariablen sind so gewählt, dass die Schätzunsicherheit im Mittel am kleinsten wird. Die für Schicht 1 und Schicht 2 verwendeten Hilfsvariablen sind identisch, allerdings werden in beiden Schichten nicht dieselben Daten für die Kalibration verwendet: Für Schicht 1, wo viele Daten vorhanden sind, werden nur die Daten der Domains, die geschätzt wird, für die Kalibration verwendet. Für Schicht 2 werden dagegen die Daten der gesamten Schicht 2 für die Kalibration verwendet. Dies hat den Vorteil, dass die Schätzung auch bei einer kleinen Anzahl Mietpreisen in der Domain stabil ist. Die ganze Schätzung wird jeweils für jede Domain separat berechnet.

3.4 Implementation

Die Auswertung wurde grundsätzlich in R implementiert und durchgeführt. Die allermeisten Daten wurden mit SAS aus dem Datawarehouse von SSZ ausgelesen und in ein File gespeichert, das danach mit R weiterverwendet wurde.

Daten, wie z.B. Angaben zur Gemeinnützigkeit, die nicht in einem Datawarehouse vorhanden sind, wurden direkt mit R eingelesen. Für die komplexen statistischen Funktionen wurde so weit wie möglich auf das survey package zurückgegriffen. Allerdings enthält dieses nicht alle benötigten Schätzverfahren, daher wurden die Funktionen um die nötigen Berechnungen (z.B. Kalibration für ein Domain mit Verwendung der Daten der ganzen Population für Schicht 2) erweitert.

4 Anpassungen im Vergleich zur vorherigen Ausführung

2022 wurde die Mietpreiserhebung erstmals in dieser Form durchgeführt. Im Vergleich dazu wurden für die Durchführung 2024 einige Punkte angepasst:

- Die Stichprobe wurde um 2000 Wohnungen erhöht, und diese Erhöhung wurde komplett den privaten Wohnungen gewidmet, um die Genauigkeit der privaten im Vergleich zu den gemeinnützigen Wohnungen zu verbessern.
- Die Stichtage, an denen die Informationen zu den Wohnungen und zur Bevölkerung bezogen wurden, wurden wenn möglich näher zum Stichtag der Erhebung (1. April) gebracht, um Abweichungen zu minimieren.
- Resultate wurden für die statistischen Quartiere nur noch für den sogenannten zusammengefassten Quadratmeterpreis (siehe 1.2) geschätzt, und zwar separat nach Eigentumsart. 2022 wurden auf der Ebene der statistischen Quartiere die Zimmer separat ausgewiesen, aber die gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Wohnungen kombiniert. Da die gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Wohnungen derart verschiedene Preise haben, sind sie fast als separate Populationen zu betrachten und wurden getrennt. Um auf der Ebene der kleinen statistischen Quartiere dennoch eine belastbare Aussage mit überschaubarem Konfidenzintervall zu treffen, wurden dafür die drei Wohnungsgrößen zusammengefasst.

Bibliographie

- Bankier, Michael D. 1988. „Power Allocations: Determining Sample Sizes for Subnational Areas“. The American Statistician 42 (3): 174–77. <https://doi.org/10.1080/00031305.1988.10475556>.
- Glauser, T. 2008. „Mietpreise Stadt Zürich“. Ergebnisse der Mietpreisstrukturerhebung 2006. Zürich: Statistik Stadt Zürich. https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Statistik/Publikationsdatenbank/analysen/A_001_2008.pdf.
- Rao, J. N. K., und I. Molina. 2015. Small Area Estimation. 2. Aufl. Wiley. <https://doi.org/10.1002/9781118735855>.
- Tillé, Yves. 2020. Sampling and Estimation from Finite Populations. Wiley series in probability and statistics. Applied probability and statistics. Hoboken, New Jersey: Wiley. <https://doi.org/DOI:10.1002/9781119071259>.

Glossar

Domain

Eine Domain bezeichnet eine Einheit, wofür ein Mietpreis geschätzt wird, beispielsweise sind die nicht gemeinnützigen 3-Zimmerwohnungen im Kreis 1 eine Domain, oder die gemeinnützigen Neubauten in der ganzen Stadt. Gebildet werden die Domains aus der Kreuzung verschiedener Variablen wie Eigentumsart, Zimmerzahl und räumliche Einheit.

GWZ

Gebäude- und Wohnungsregister der Stadt Zürich

Mietpreisindex

Die Mietpreisindexerhebung misst nicht den Mietpreis bestimmter Wohnungstypen, sondern die Mietpreisteuerung allgemein. Seit über 100 Jahren erhebt Statistik Stadt Zürich den Preisverlauf durch diese vierteljährliche Erhebung bei rund 3800 Wohnungen. Die Erhebung ist methodisch darauf ausgelegt, die Preisveränderungen als einzelne Indexzahl auszuweisen, die zur Messung der allgemeinen Teuerung auch in den Konsumentenpreisindex einfließt. Der ausgewiesene Mietpreisindex bezieht sich auf die aufgelaufene Teuerung seit einem Basisjahr.

MPE

Mietpreiserhebung

MPI

Mietpreisindex

Schicht

Die Schicht bezieht sich hier spezifisch darauf, woher die Daten kommen: ob sie jedes Quartal geliefert werden (Schicht 1) oder nicht (Schicht 2; siehe Abbildung zur Schichtung).

SSZ

Statistik Stadt Zürich

Stadtquartiere

Die 22 Stadtquartiere sind die tiefste räumliche Ebene, auf denen detaillierte Preise für 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen ausgewiesen werden können. Sie setzen sich aus kleineren Stadtkreisen und grösseren statistischen Quartieren zusammen. Die Stadtkreise 1, 3, 4, 5, 8 und 12 bilden jeweils ein Stadtquartier – sie entsprechen den früheren Gemeinden Zürich (Stadtquartier Altstadt), Wiedikon, Aussersihl, Riesbach und Schwamendingen. In den übrigen Stadtkreisen 2, 6, 7, 9, 10 und 11 gelten die enthaltenen statistischen Quartiere einzeln als Stadtquartier.

Stichprobenunsicherheit

Die Stichprobenunsicherheit bezeichnet die halbe Breite des 95 Prozent Konfidenzintervalls. Je grösser dieser Wert, desto unsicherer ist die Schätzung.

Stratum

Ein Stratum bezeichnet eine Kombination von Variablen, nach denen die Stichprobe stratifiziert wird. In diesem Fall wird die Stichprobe nach Anzahl Zimmer (2, 3, 4), Eigentumsart (gemeinnützig, nicht gemeinnützig) und den statistischen Quartieren stratifiziert.

Grafiken

1 Schichtung

7

Tabellen

1	Anzahl Wohnungen in der Grundgesamtheit in Schicht 1 und 2 nach Eigentumsart Stichtag 04.03.2024	7
2	Rücklauf in Schicht 2	8

**Mehr Informationen zur
Mietpreiserhebung finden
Sie unter
stadt-zuerich.ch**



Stadt Zürich
Statistik Stadt Zürich
Napfgasse 6, 8001 Zürich
T: +41 44 412 08 00
stadt-zuerich.ch