

Sonnenhang statt Strassenlärm – was Wohnqualität in Zürich kostet



Haus der Industriellen Betriebe, Zürich
2. Juli 2009

Thomas Glauser

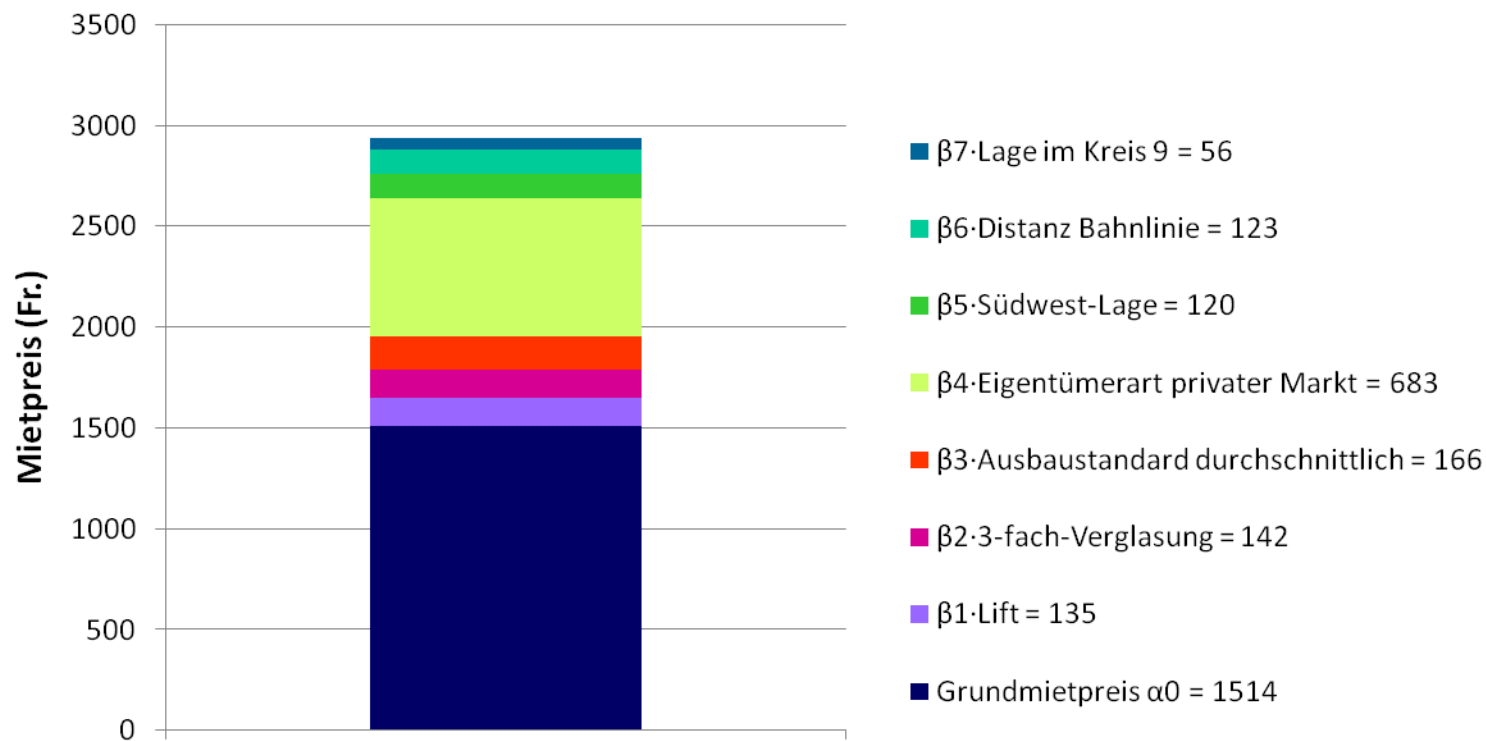


Stadt Zürich
Statistik

Inhalt

- Das hedonische Mietpreismodell
- Datengrundlage
- Wahl der Variablen
- Ergebnisse und Interpretation
- «Index der Wohnqualität»
- Fazit

Das hedonische Mietpreismodell



$$\begin{aligned} \text{Mietpreis} = & \alpha_0 + \beta_1 \cdot \text{Lift} + \beta_2 \cdot \text{3-fach-Verglasung} + \beta_3 \cdot \text{Ausbaustandard} \\ & + \beta_4 \cdot \text{Eigentümerart} + \beta_5 \cdot \text{Südwest-Lage} + \beta_6 \cdot \text{Distanz Bahnlinie} \\ & + \beta_7 \cdot \text{Lage im Kreis 9} = 2941 \text{ Franken} \end{aligned}$$

Datengrundlage

Mietpreis-Strukturerhebung 2006

Anzahl Mietwohnungen und Mietpreis pro Monat

► nach Marktsegment und Stadtquartier, 2006

T_2.1

	Total	Median Mietpreis pro Monat		Mittelwert Mietpreis pro Monat		
	Stichprobenumfang N	Anteil am Wohnungsbestand (in %)	Privater Markt	Gemeinnütziger Markt	Privater Markt	Gemeinnütziger Markt
Ganze Stadt	8378	4,1	1500	1098	1647	1251
Kreis 1	277	7,1	2072	1636	2285	1658
Kreis 2	589	3,7	1585	1198	1752	1237
Kreis 3	722	2,9	1450	1244	1525	1277
Kreis 4	436	2,9	1361	960	1415	1040
Kreis 5	216	3,2	1593	1734	1584	1810
Kreis 6	606	3,5	1675	991	1866	1267
Kreis 7	780	4,0	1750	1266	1935	1447
Kreis 8	374	3,8	1717	1491	1898	1604
Kreis 9	1161	4,7	1375	998	1449	1164
Kreis 10	901	4,5	1558	1235	1680	1393
Kreis 11	1531	4,9	1349	1107	1444	1240
Kreis 12	785	5,5	1273	939	1358	1011

Wahl der Variablen

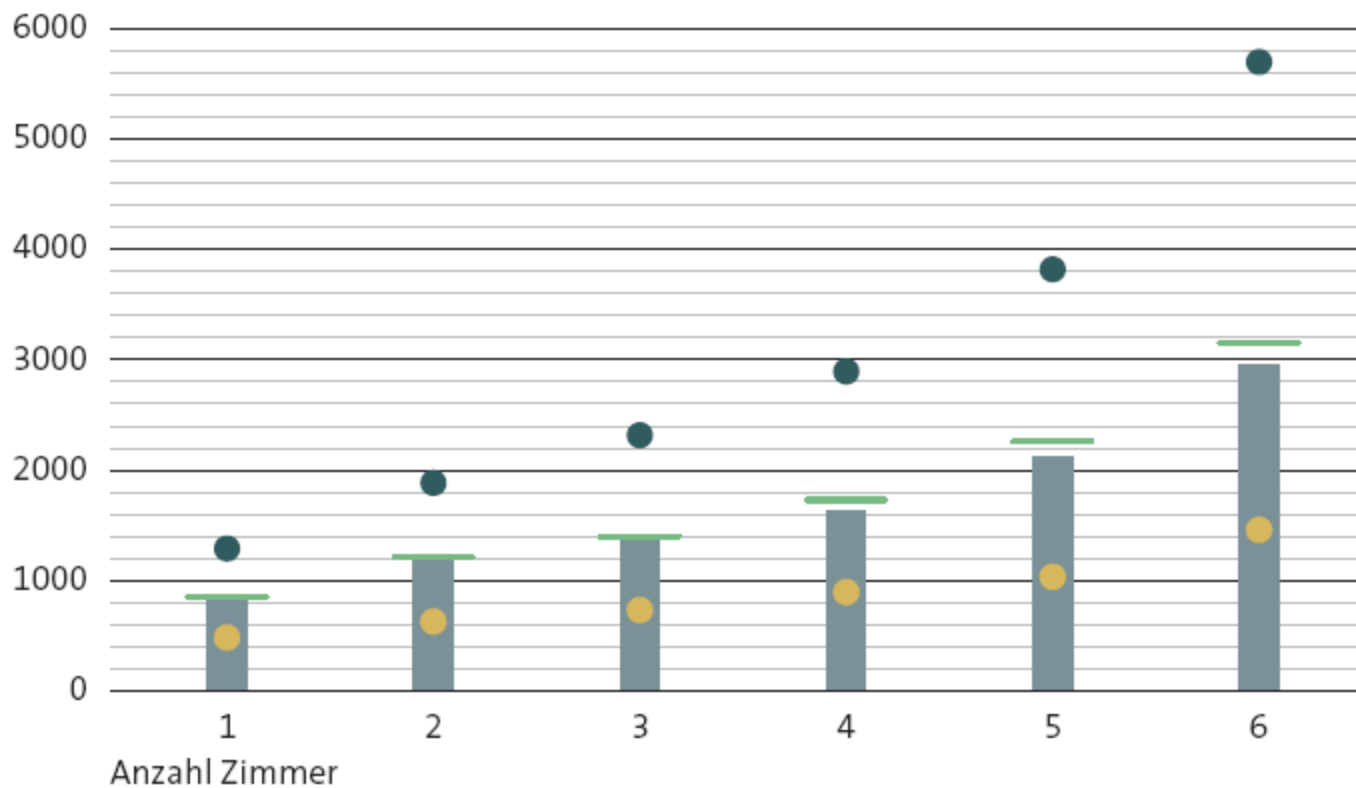
Mietpreise

G_2.1

► nach Anzahl Zimmer, 2006

Mietpreis (Fr.)

- Mittelwert
- Median
- 95 %-Perzentil
- 5 %-Perzentil



Wahl der Variablen

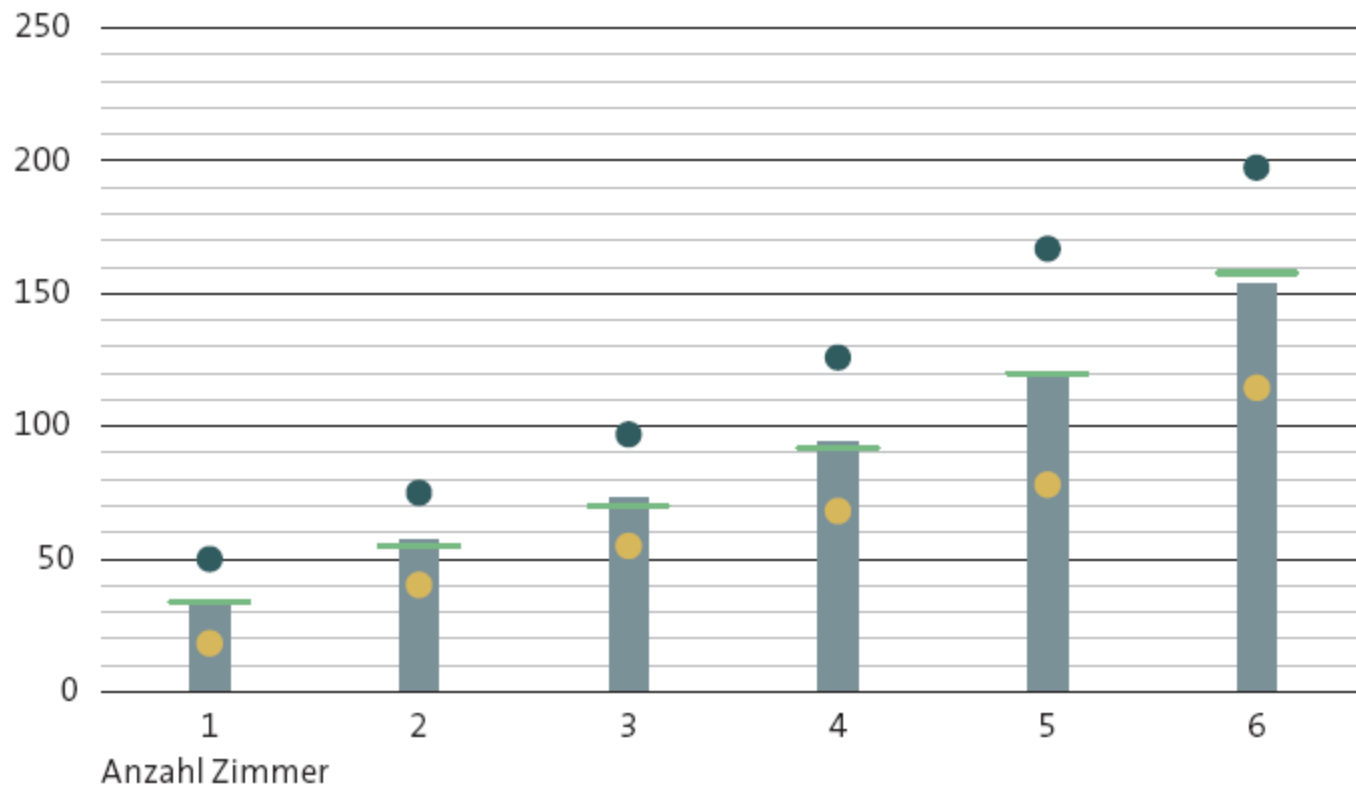
Wohnfläche

G_2.2

► nach Anzahl Zimmer, 2006

Wohnfläche (m²)

- Mittelwert
- Median
- 95 %-Perzentil
- 5 %-Perzentil



Wahl der Variablen

Ausbaustandard

► Kriterien, Bewertung

T_2.4

Kriterien	Bewertung (Anzahl Punkte)	Anteil Wohnungen, auf die das Merkmal zutrifft (%)
Offene Küche / Essbereich	1,0	21,1
Glaskeramikherd	1,0	59,0
Induktionsherd	1,5	0,3
Bodenheizung	1,0	15,0
Geschirrspühler	1,0	39,8
Separater Tiefkühler	1,0	16,9
Steamer	1,5	0,7
Bodenbelag: Parkett	1,0	74,2
Bodenbelag: Keramikplatten	1,0	15,8
Bodenbelag: Naturstein	1,5	3,0
Eigene Waschmaschine	1,5	11,8
Cheminée / Schweden Ofen	1,5	4,7
Separates WC	1,0	22,4
Total	15,5	

Ausbaustandard

► Klassierung

T_2.5

Ausbaustandard	Klassierung	Anteil Wohnungen (%)
tief	weniger als 3 Punkte	35,61
durchschnittlich	3 bis 8,5 Punkte	63,94
hoch	9 oder mehr Punkte	0,45

Wahl der Variablen

Mietpreis

G_2.4

► nach wirtschaftlichem Alter, 2006

Mietpreis (Fr.)

3500

3000

2500

2000

1500

1000

500

0

0-4

5-14

15-24

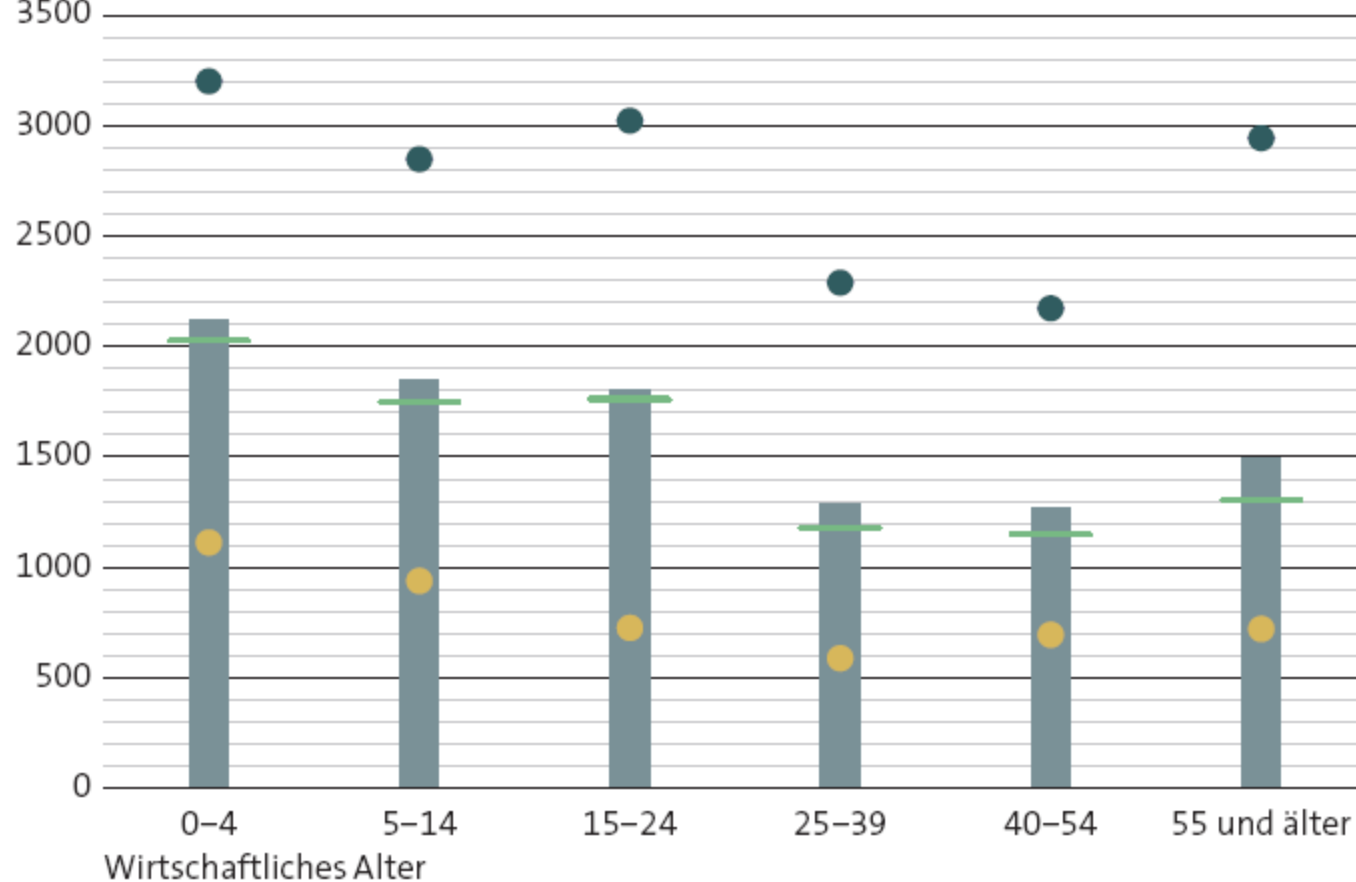
25-39

40-54

55 und älter

Wirtschaftliches Alter

- Mittelwert
- Median
- 95 %-Perzentil
- 5 %-Perzentil



Wahl der Variablen

Mittlerer Mietpreis

G_2.3

► nach Verweildauer, 2006

Mietpreis (Fr.)

2500

2000

1500

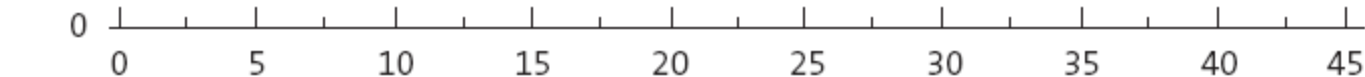
1000

500

0

Verweildauer (Jahre)

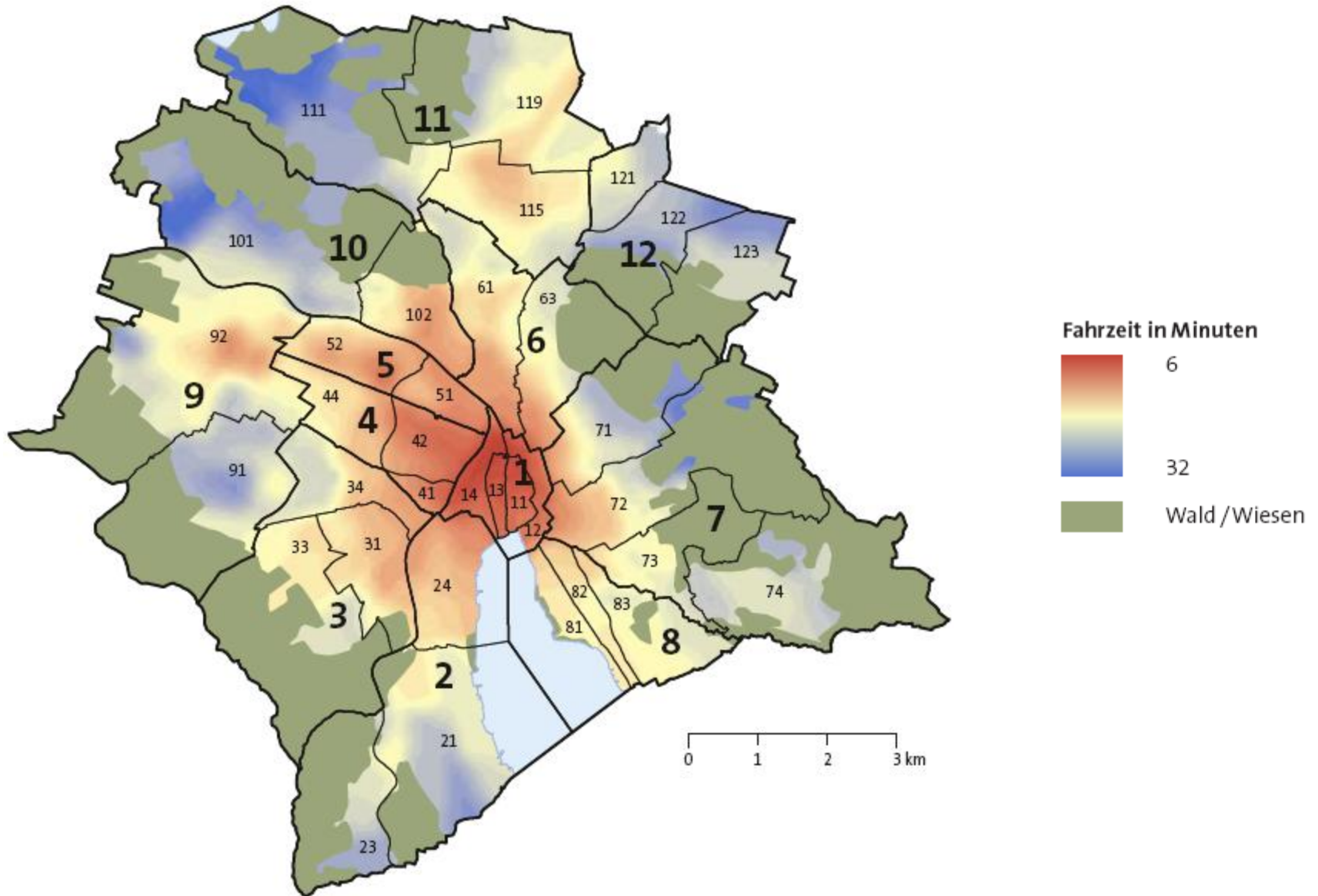
- durchschnittlicher Mietpreis
- geglätteter durchschnittlicher Mietpreis



Wahl der Variablen

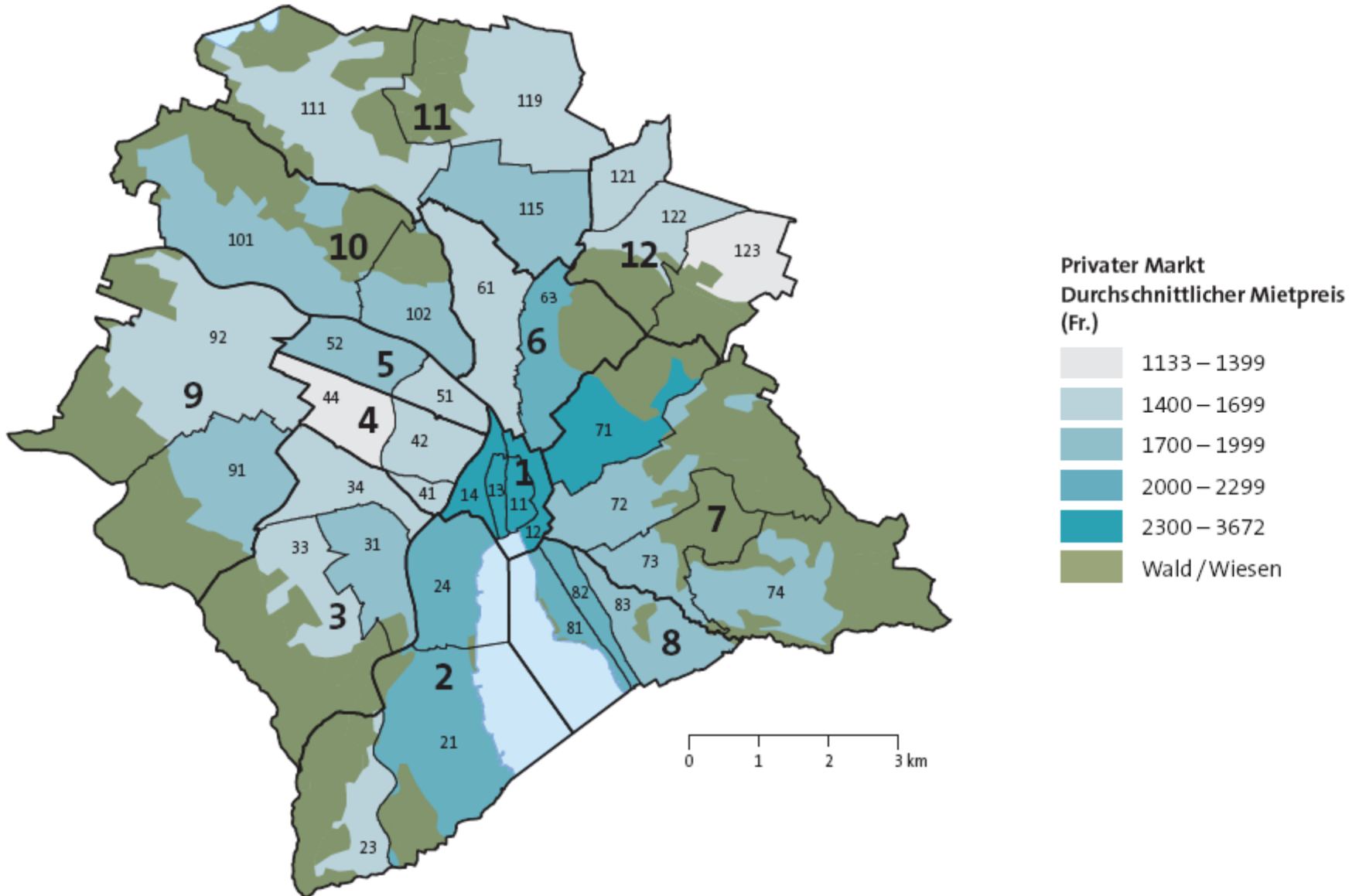
Reisezeit nach Zürich Hauptbahnhof

► mit öffentlichen Verkehrsmitteln, beste Verbindung 0:00 bis 24:00, 2006



Wahl der Variablen

Mietpreis der 4-Zimmer-Wohnungen
▶ nach Stadtquartier, 2006



Ergebnisse und Interpretation

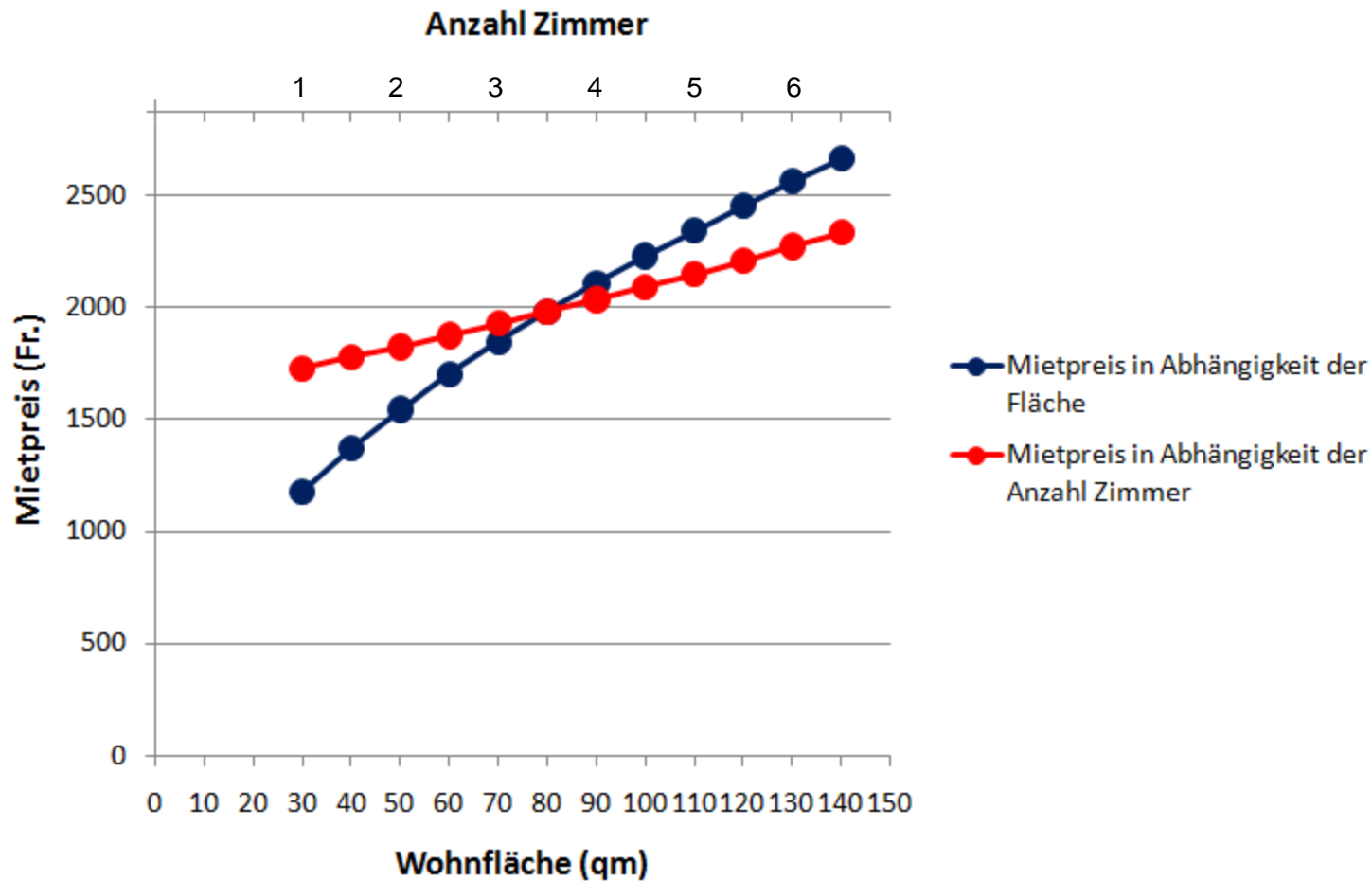
Anhand einer Beispielwohnung

Beispielwohnung

Anzahl Zimmer:	3,5
Wohnfläche:	80 m ²
Ausbaustandard:	durchschnittlich
Wirtschaftliches Alter:	25 bis 39 Jahre
Verweildauer:	13,3 Jahre
Eigentümerart:	gemeinnütziger Markt
Wohnungsstandort:	Kreis 9

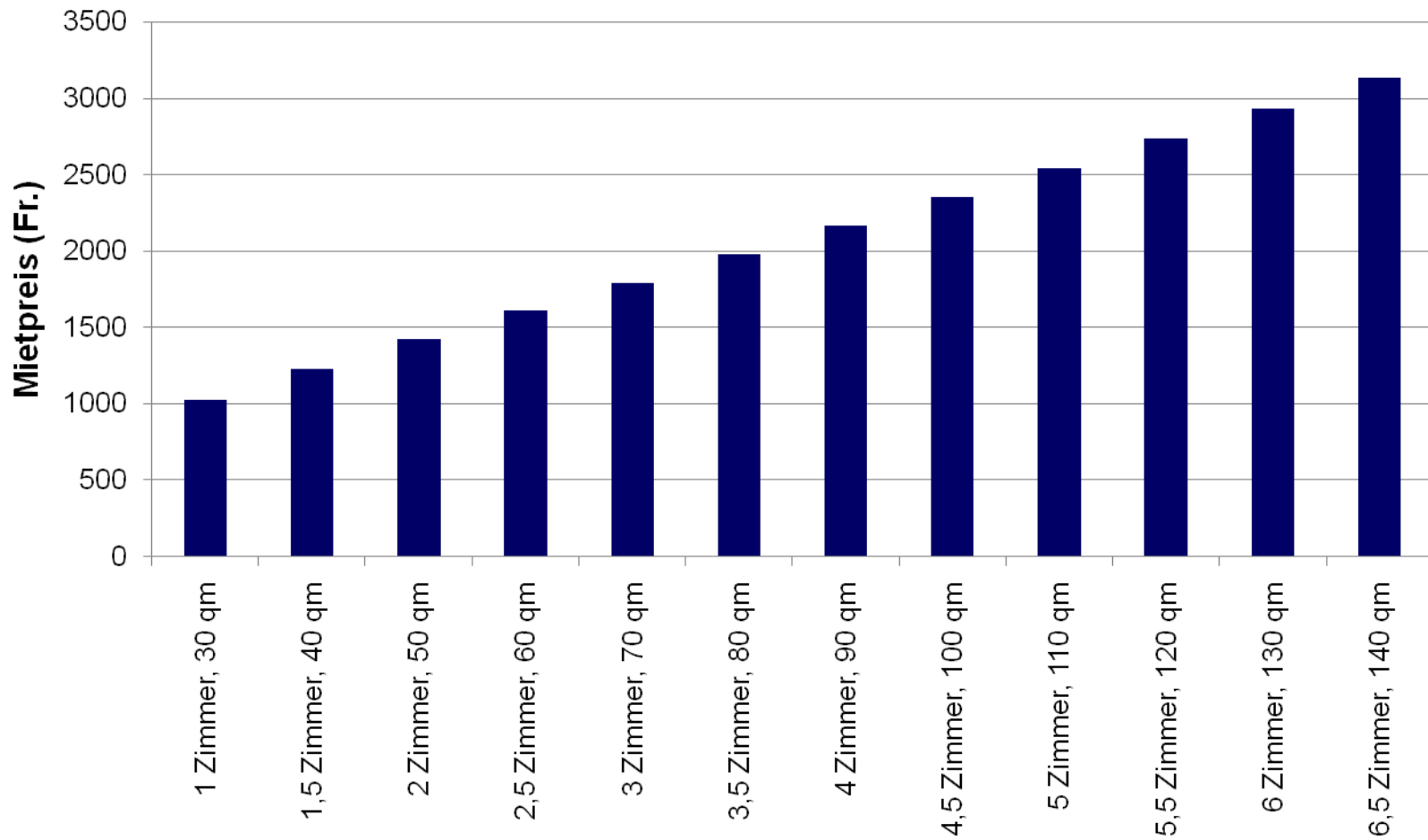
Ergebnisse und Interpretation

Fläche, Anzahl Zimmer



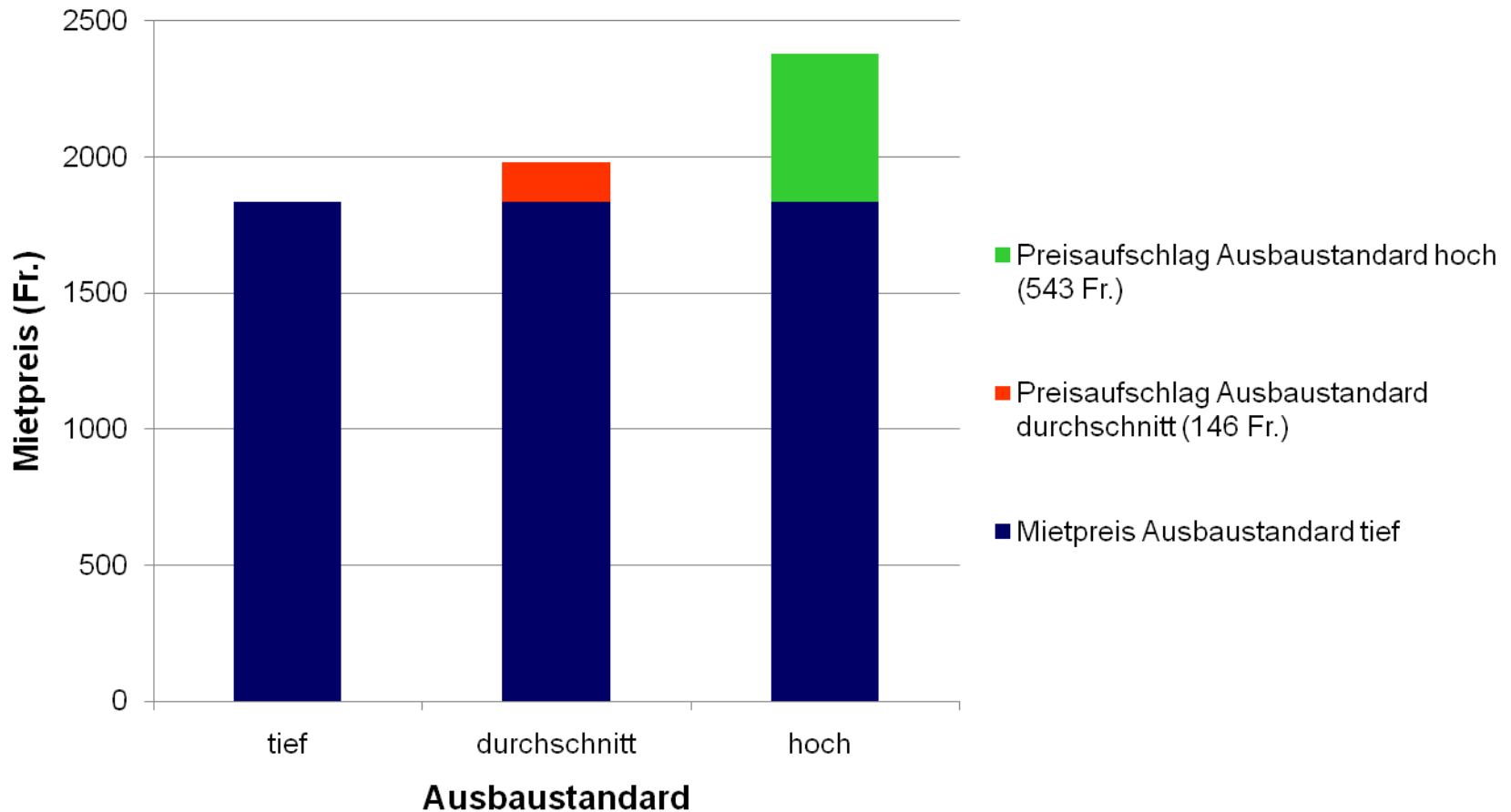
Ergebnisse und Interpretation

Fläche, Anzahl Zimmer



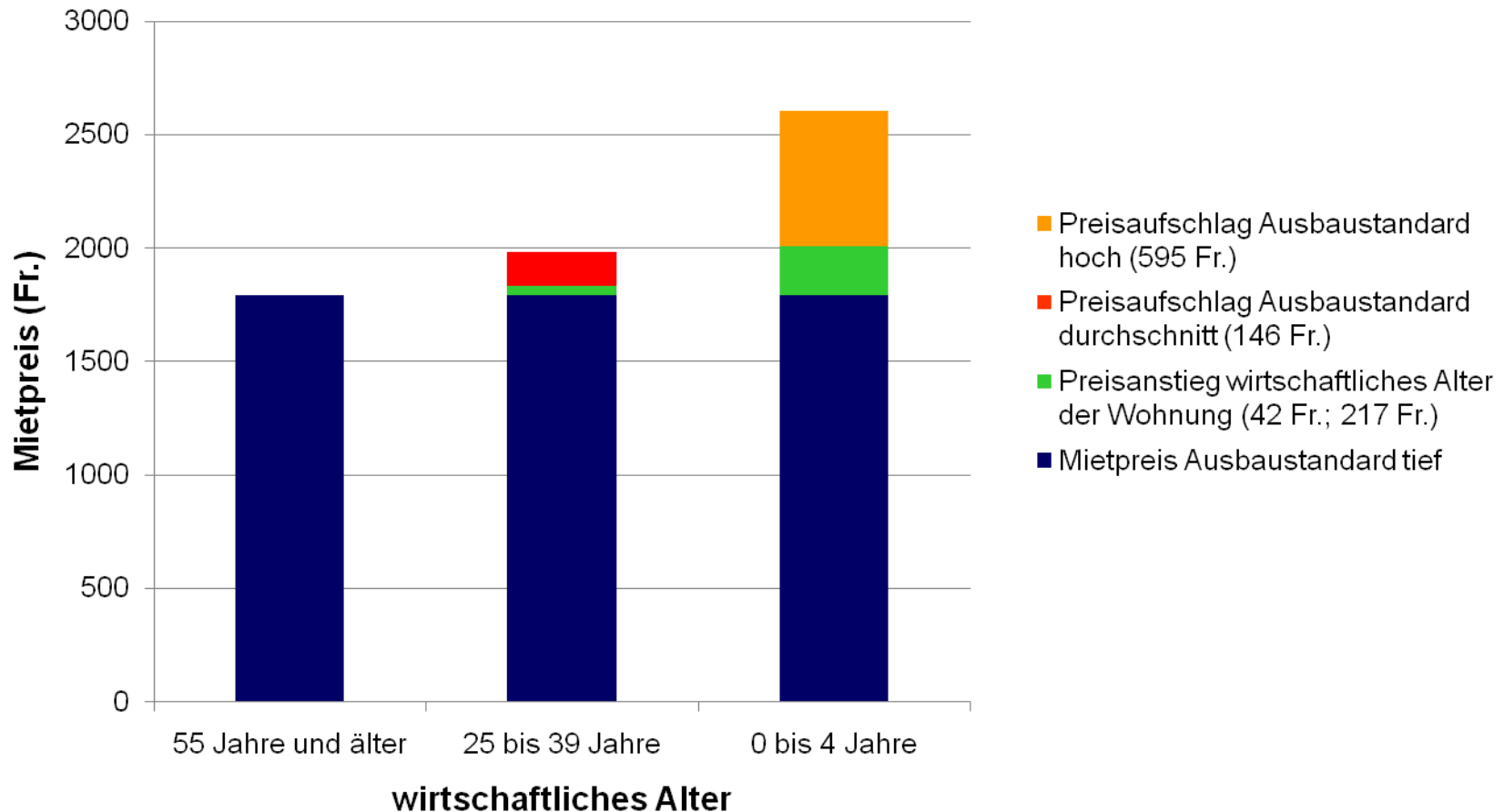
Ergebnisse und Interpretation

Ausbaustandard



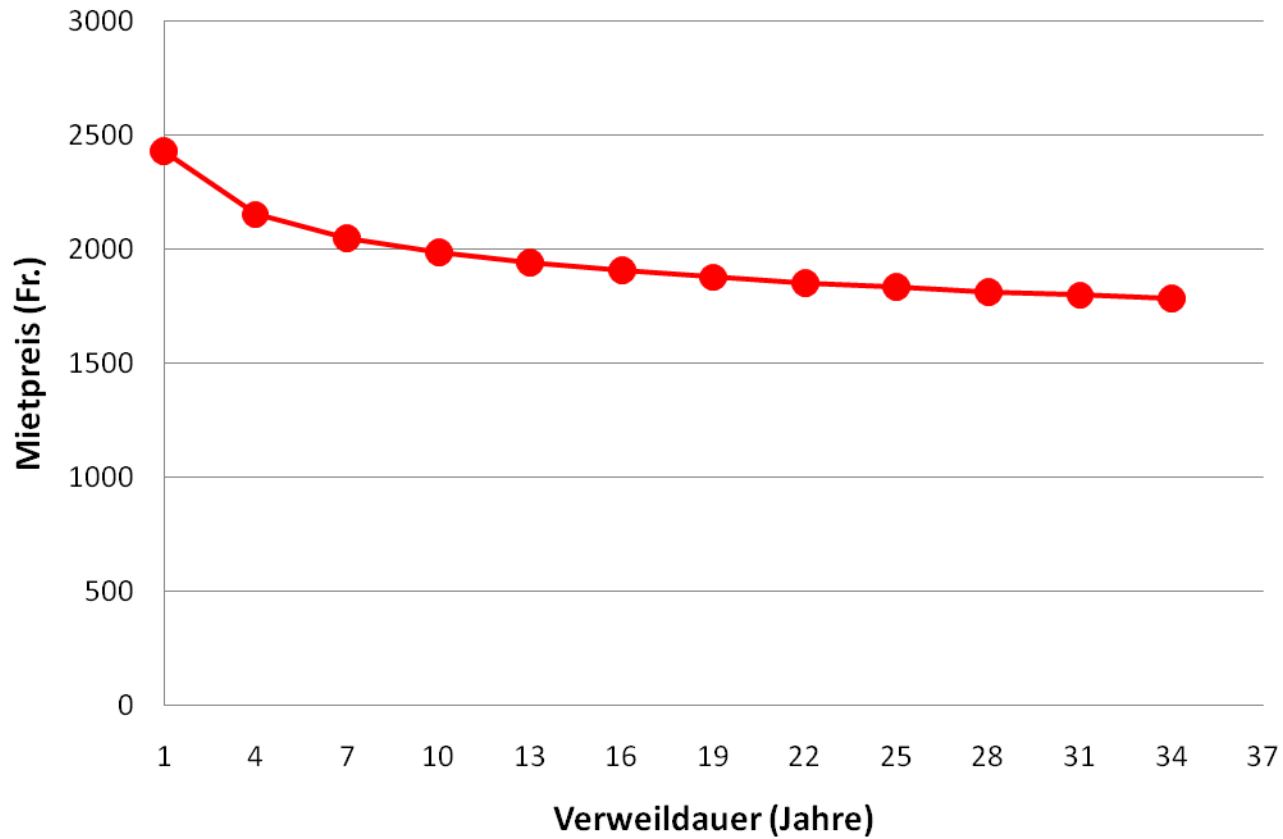
Ergebnisse und Interpretation

Ausbaustandard, wirtschaftliches Alter



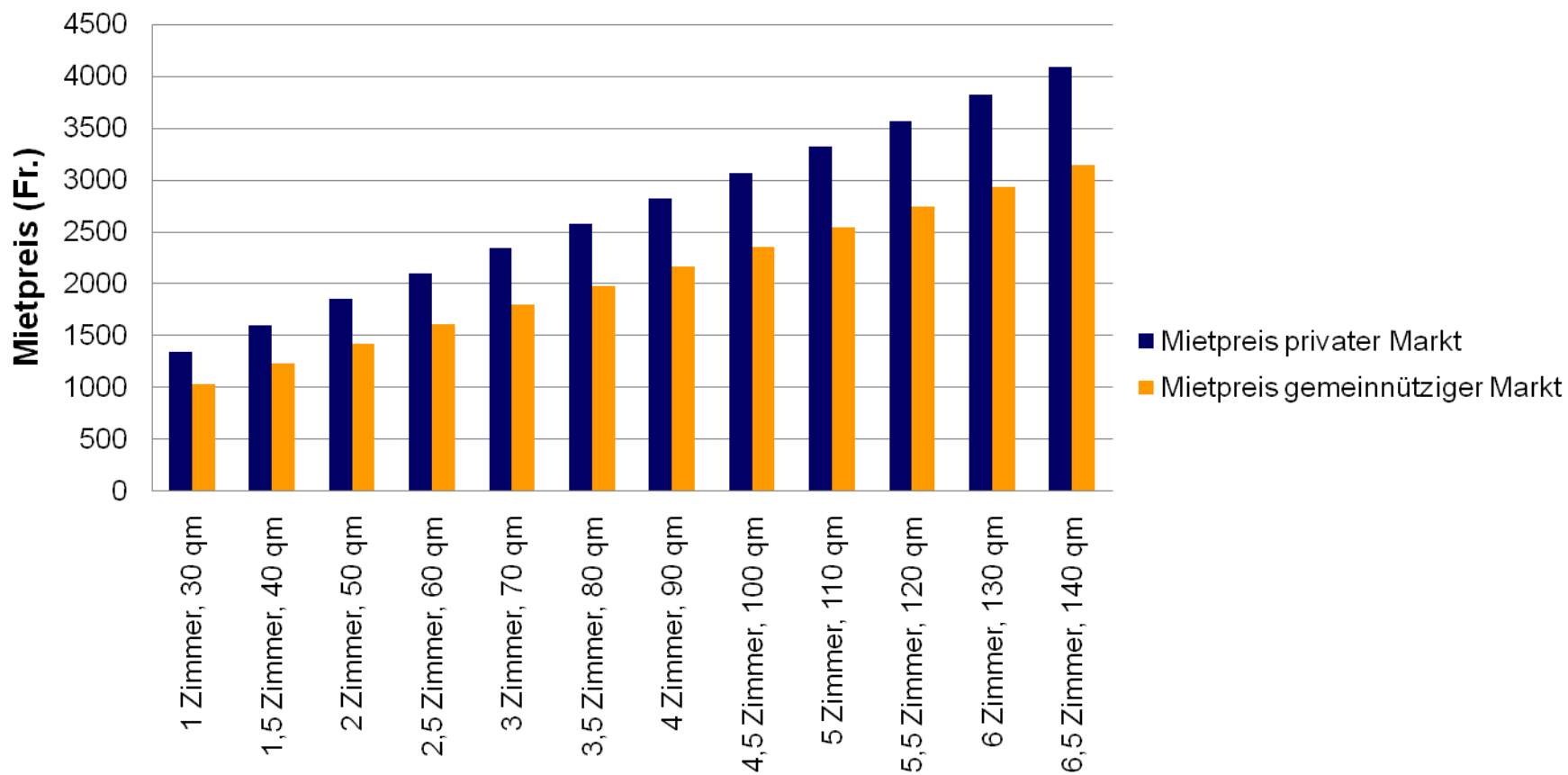
Ergebnisse und Interpretation

Verweildauer



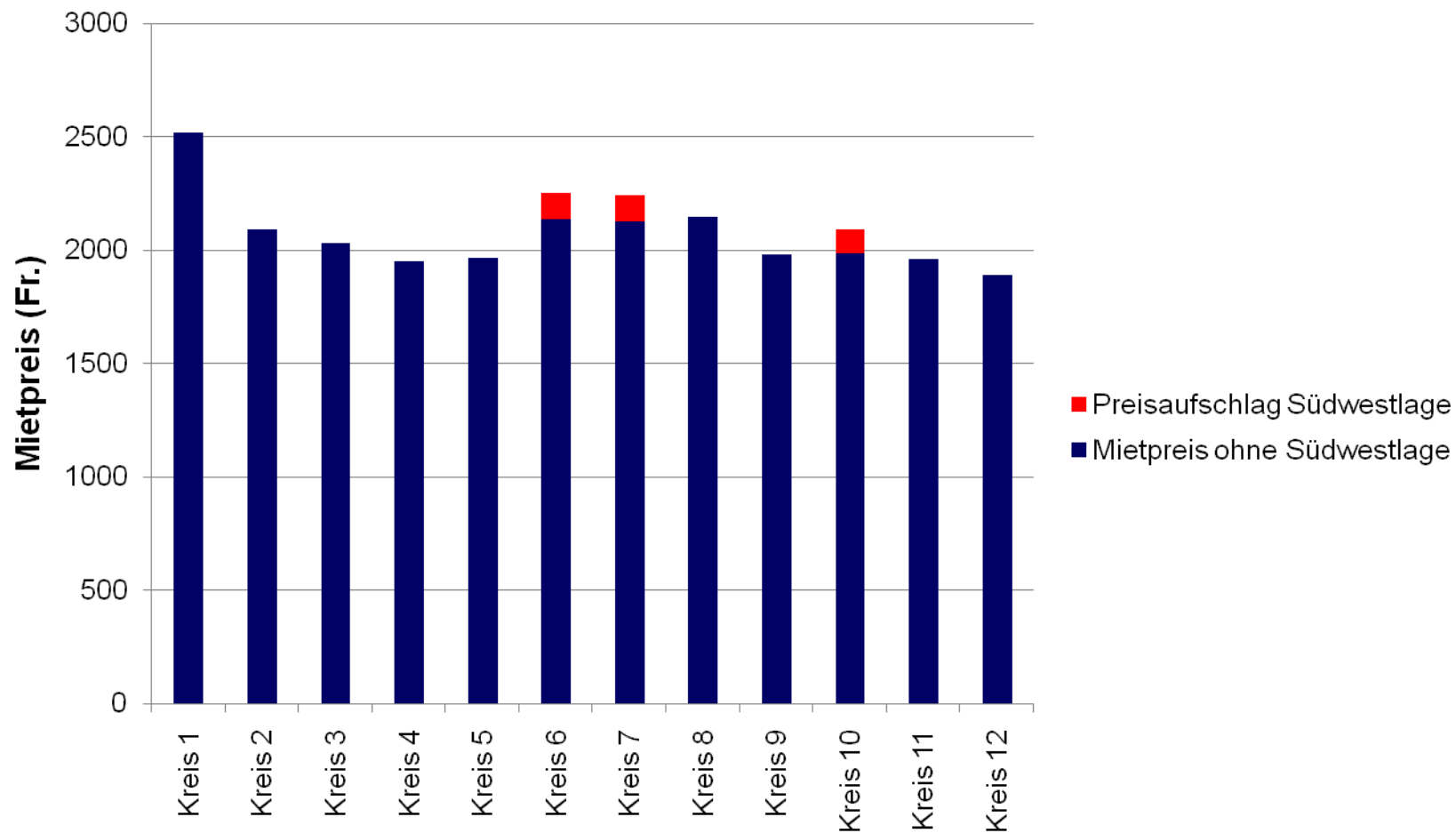
Ergebnisse und Interpretation

Eigentümerart

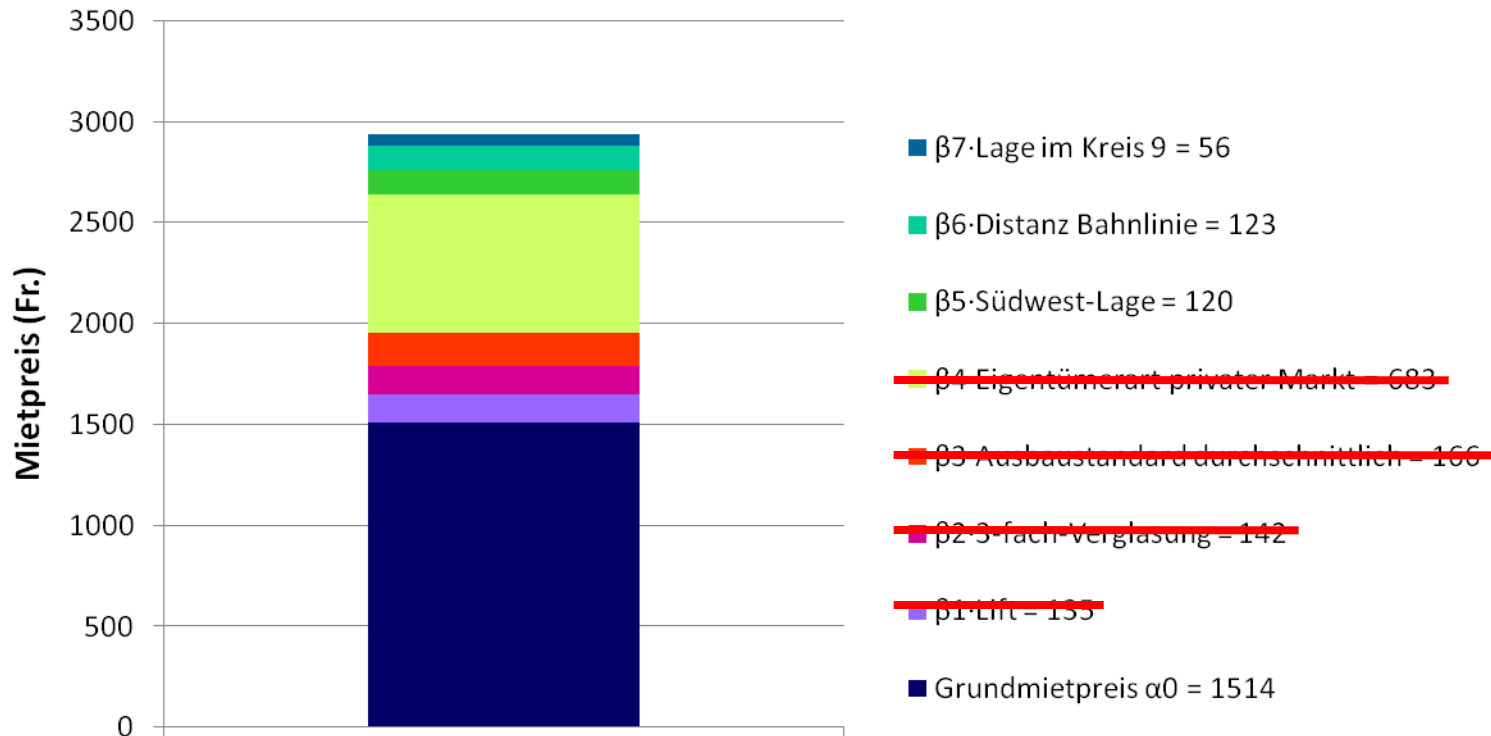


Ergebnisse und Interpretation

Wohnungsstandort



«Index der Wohnqualität»



$$\text{Mietpreis} = \alpha_0 + \beta_1 \cdot \text{Lift} + \beta_2 \cdot \text{3-fach-Verglasung} + \beta_3 \cdot \text{Ausbaustandard} + \beta_4 \cdot \text{Eigentümerart} + \beta_5 \cdot \text{Südwest-Lage} + \beta_6 \cdot \text{Distanz Bahnlinie} + \beta_7 \cdot \text{Lage im Kreis 9} = 2941 \text{ Franken} - 1126 \text{ Franken} = 1815 \text{ Franken}$$

«Index der Wohnqualität»

Ranking Wohnqualität ► nach Stadtkreis, 2006

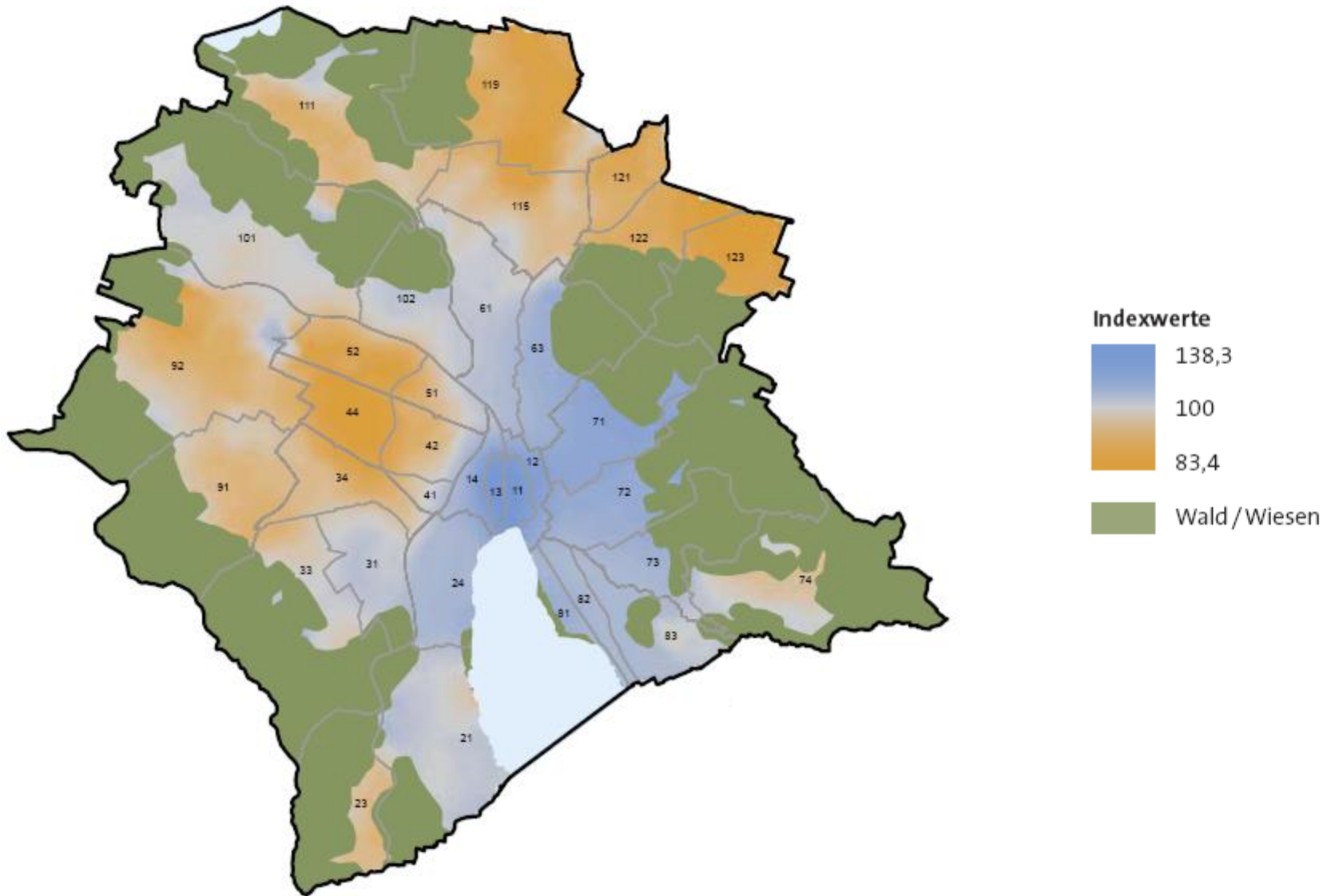
T_4.1

Ranking	Kreis	Index Wohnqualität
1	1	125,87
2	7	108,03
3	6	106,44
4	8	105,67
5	2	101,36
–	Durchschnitt Stadt Zürich	100,00
6	10	99,89
7	3	96,32
8	9	95,53
9	11	95,45
10	5	92,93
11	12	90,83
12	4	90,51

«Index der Wohnqualität»

Index der Wohnqualität

► 2006



Fazit

- Wohnungsangebot in der Stadt Zürich ist sehr vielfältig – nicht nur teuer
 - Durchschnittliche Preisdifferenz zwischen teuerster und günstigster Lage beträgt 29 Prozent
 - Durchschnittliche Preisdifferenz zwischen privatem und gemeinnützigem Markt beträgt 26 Prozent
 - Durchschnittliche Preisdifferenz verursacht durch die Ausstattung und einen Lift kann bis zu 32 Prozent betragen
- Renovationen und Sanierungen schlagen sich in den Mieteinnahmen deutlich nieder. Investitionen haben einen positiven Effekt auf der Einnahmeseite.
- Die «Wohnqualität» wird durch die Zentralität dominiert. Kleinräumig führen Südwest-Lagen mit ihrer guten Besonnung, Aus- und Seesicht zu deutlichen Mietpreisaufschlägen. Negativ wirkt sich die Beeinträchtigung durch Strassen- und Schienenverkehr aus.