

Sperrfrist: 2. Juli 2009, 14.00 Uhr

Zürich, 2. Juli 2009

Medienmitteilung

Was Wohnqualität in Zürich kostet

Das hedonische Mietpreismodell erlaubt differenziertere Aussagen

Die Lebensqualität in der Stadt Zürich ist aussergewöhnlich hoch. Dementsprechend begehrt und teuer sind die Wohnungen. Doch welche Eigenschaften einer Wohnung sind für den Mietpreis entscheidend? Sind Genossenschaftswohnungen wirklich günstiger? Welchen Einfluss hat der Ausbaustandard, wie viel kostet ein zusätzlicher Quadratmeter Wohnfläche? Wie wirkt sich die ortsspezifische Wohnqualität auf den Mietpreis aus? Die mit dem hedonischen Modell gewonnenen Erkenntnisse sollen die Mechanismen des Wohnungsmarkts transparenter machen und für ein besseres Verständnis sorgen.

Das hedonische Mietpreismodell ist eine Methode, um die vorhandenen Daten aus dem Wohnungsmarkt zu analysieren und differenziertere Aussagen zum Einfluss der Wohnungs- und Lageeigenschaften auf den Mietpreis machen. Die umfassende Datenbasis, welche für diese Methode erforderlich ist, wird durch die Mietpreis-Strukturerhebung 2006 der Stadt Zürich abgedeckt.

Günstigere Genossenschaftswohnungen

Entscheidende Faktoren für den Mietpreis sind die Wohnfläche und die Anzahl Zimmer einer Wohnung. Jede Verdoppelung der Wohnfläche führt zu einer Erhöhung des Mietpreises um 53 Prozent. Ein zusätzliches Zimmer schlägt mit einer Mietzinserhöhung von 5 Prozent zu Buche. Nicht restlos geklärt war bisher die Frage, ob Genossenschaftswohnungen tatsächlich günstiger sind als vergleichbare Wohnungen des privaten Marktes. Eine

2/5

weitverbreitete These lautete nämlich, dass die günstigeren Mietpreise hauptsächlich auf andere Faktoren wie kleinere Wohnfläche, einfachere Ausstattung oder periphere Wohnlage zurückzuführen sind. Das hedonische Mietpreismodell zeigt nun erstmals auf, dass vergleichbare Wohnungen des gemeinnützigen Marktes durchschnittlich tatsächlich 26 Prozent günstiger sind als Wohnungen, die zu Marktpreisen angeboten werden.

Ausbaustandard und wirtschaftliches Alter der Wohnung

Der Ausbaustandard und das wirtschaftliche Alter haben ebenfalls einen entscheidenden Einfluss auf den Mietpreis. Wohnungen mit durchschnittlichem Ausbaustandard sind gemäss hedonischem Modell rund 8 Prozent und Wohnungen mit hohem Ausbaustandard gar 26 Prozent teurer als Wohnungen mit tiefem Ausbaustandard. Häufig ist der Ausbaustandard mit dem wirtschaftlichen Alter der Wohnung gekoppelt. Dementsprechend beträgt die Preisdifferenz zwischen neuwertigen Wohnungen mit hohem Ausbaustandard und über 40-jährigen, einfach ausgestatteten Wohnungen beinahe 40 Prozent.

Vielfältiges Wohnungsangebot

Das Mietpreismodell zeigt, dass der Stadtzürcher Wohnungsmarkt nicht nur ein teures Pflaster ist. Die Stadt Zürich bietet ein sehr vielfältiges Wohnungsangebot und das Mietpreinsniveau variiert erheblich. Alleine die Wohnlage in der Stadt führt laut Modell zu einer durchschnittlichen Preisdifferenz von nicht weniger als 29 Prozent zwischen dem günstigsten und dem teuersten Stadtkreis. Aber auch die gemeinnützigen Wohnbauträger sorgen für ein Angebot an erschwinglichen Wohnungen. Ihr Wohnungsbestand umfasst 25 Prozent des gesamten Wohnungsmarktes, und sie bieten vergleichbare Wohnungen durchschnittlich 26 Prozent unter dem Niveau der Marktmieten an.

«Index der Wohnqualität»

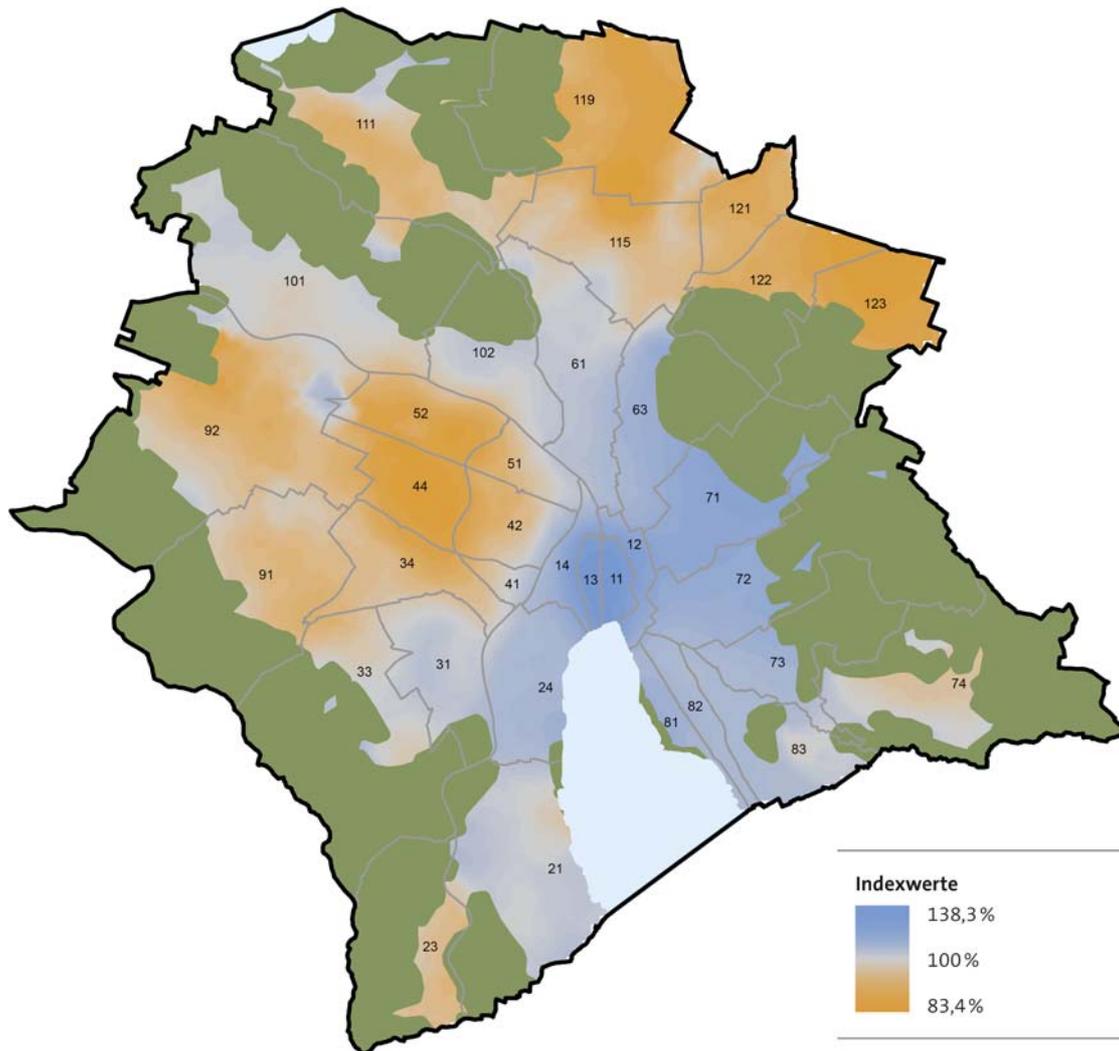
Eine spezifische Anwendung des Modells ist die Berechnung eines kleinräumigen «Index der Wohnqualität». Für diese Berechnung werden nur Standorteigenschaften der Wohnung wie zum Beispiel die Zentrumsnähe, Südwest-Lage mit Fern- oder Seesicht oder Lärmemissionen von Strassen- und Schienenverkehr berücksichtigt. Basierend auf dem monetären Wert, den die Bewohnerinnen und Bewohner diesen Eigenschaften zumessen, wird die «Wohnqualität» bestimmt. Demzufolge wiegt die Zentrumsnähe für die Bemessung

3/5

der Wohnqualität am schwersten. Denn in der Altstadt (Kreis 1) ist diese «Wohnqualität» am höchsten. Es folgen die Kreise auf der rechten Seite des Zürichsees und der Limmat, an den Südwesthängen des Zürich- und des Adlisbergs (Kreis 7, 6 und 8). Der «Index der Wohnqualität» vermag auch positive Tendenzen in verschiedenen Entwicklungsgebieten der Stadt Zürich abzubilden. Dies zeigt die Karte des «Index der Wohnqualität», wo diese positiven Tendenzen als bläuliche Flecken in Affoltern (Quartiercode 111), Neu-Oerlikon (Quartiercode 115, Oerlikon) und beim Fernsehstudio Leutschenbach (Quartiercode 119, Seebach) erscheinen. In diesen Gebieten im Kreis 11 wurden in den letzten Jahren grosse Wohnbauprojekte realisiert.

4/5

K_1 Index der Wohnqualität



Die Grenzen von «Rasterkarten»

Bei Rasterkarten besteht die Schwierigkeit darin, den Sachverhalt auch in Grenzgebieten (in diesem Falle die Grenze des Siedlungsgebiets) korrekt abbilden zu können. Einerseits befinden sich in diesen Grenzgebieten oftmals nur noch wenige Beobachtungen, andererseits ist die Glättung schwierig weil extrapoliert (anstatt interpoliert) werden muss.

Bei Gebieten, die an Grünflächen angrenzen, wird dieses Problem gelöst, indem die Grünfläche etwas ausgedehnt wird. Die aus methodischer Sicht problematischen Randgebiete werden somit von der Grünfläche überdeckt. Grössere Probleme bereiten Grenzgebiete im Zentrum der Stadt, beispielsweise beim Rangier- und Güterbahnhof (zwischen Kreis 4, Kreis 5 und Kreis 9). Aus dieser Problematik entsteht der Fleck mit scheinbar hoher Lebensqualität an der Grenze zwischen dem Kreis 5 und dem Kreis 9.



5/5

Die Publikation «Was Wohnqualität in Zürich kostet» (Analyse 2/2009) ist gratis im Internet verfügbar (www.stadt-zuerich.ch/statistik) oder kann bei Statistik Stadt Zürich als Broschüre bezogen werden (Preis Fr. 15.–).

Statistik Stadt Zürich
Napfgasse 6, Postfach, 8022 Zürich
Telefon: 044 250 48 00
Telefax: 044 250 48 29
E-Mail: statistik@zuerich.ch
www.stadt-zuerich.ch/statistik

Hinweis an die Redaktionen:

Weitere Auskünfte erteilt Thomas Glauser, Telefon 044 250 48 27