

Mietzinsbelastung in Zürich mit Vergleichen zu Kanton und Schweiz

Referat im Rahmen der Wohnen-für-alle-
Veranstaltung vom 29. März 2004
mit anschliessender Podiumsdiskussion

- Druck-Version der Beamer-Präsentation

Fakten rund um die Mietzinsbelastung

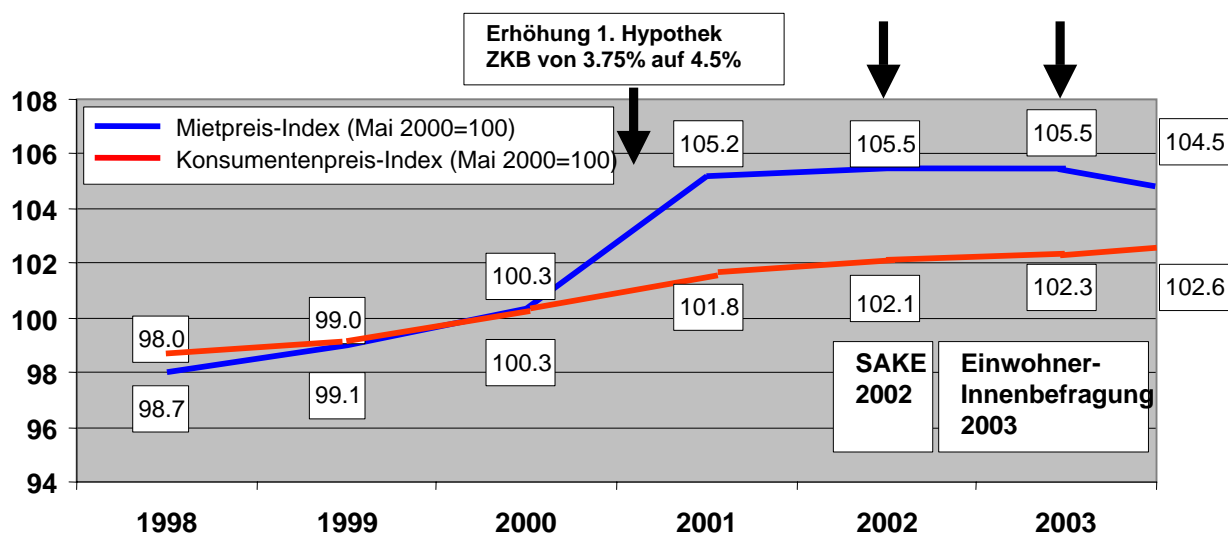
Ziel der Präsentation:
Beantwortung folgender Fragen:

- Wie ist die Belastung der Zürcher Haushalte durch Mietzinsen?
- Wer bietet relativ günstige Mietwohnungen an?
- Unterschiede zwischen Stadt Zürich und anderen Regionen,
zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen

Datenquellen:

- Spezialauswertungen aus der Schweiz. Arbeits- Kräfteerhebung
SAKE 2002 (Auswertungen FSTE)
- Spezialauswertungen der EinwohnerInnen- Befragung der Stadt
Zürich 2003

Zürcher Städteindex der Mietpreise seit 1998 (Augustwerte)



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Zürcher Städteindex der Mietpreise

Ergebnisse aus SAKE-Spezialauswertungen

Gesamtstichprobe SAKE für Stadt Zürich: 1754
SchweizerInnen, AusländerInnen B und C

MieterInnen mit vollständigen Angaben zu
Einkommen und Mietzins: N=959
davon erwerbstätig oder erwerbslos (ohne Lehrlinge)
N=653; davon Nichterwerbspersonen N=306

Auswertungen nach Anzahl betroffener Personen
(nicht nach Haushalten)

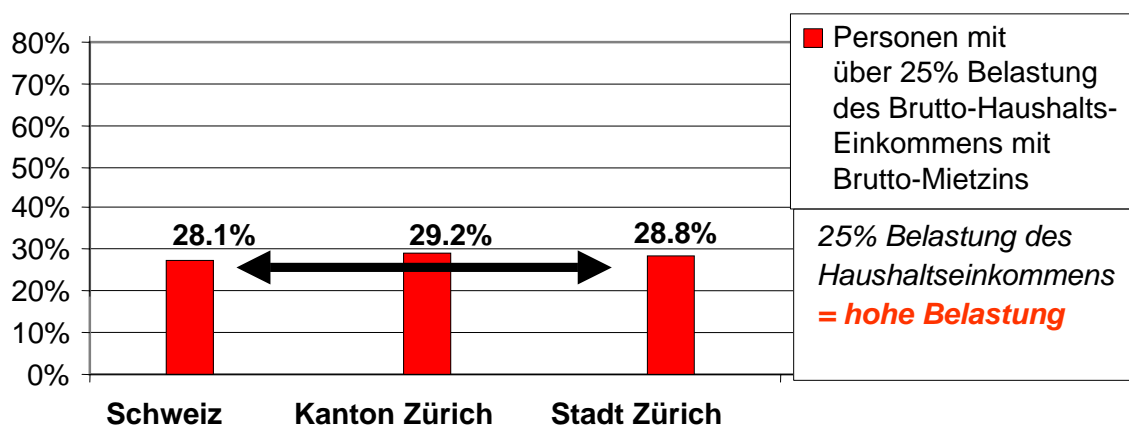
Durchschnittliche Einkommen, Mietzinse und Mietzinsbelastung Schweiz, Kanton Zürich und Stadt Zürich

	Schweiz	Kanton Zürich	Stadt Zürich
Mietzins Median alle Whg.	1250.--	1420.--	1300.--
Mietzins Median 4 Zimmer	1400.--	1600.--	1600.--
Haushaltseinkommen Median (MieterInnen)	78000.--	86000.--	82000.--
Ø rel. Mietzins-Belastung	19.6%	20.0%	19.5%

Mietzins-Angaben inkl. NK - Haushaltseinkommen brutto

Schweiz. Arbeitskräfteerhebung (SAKE) 2002; MieterInnen Stadt Zürich; Auswertungen FSTE

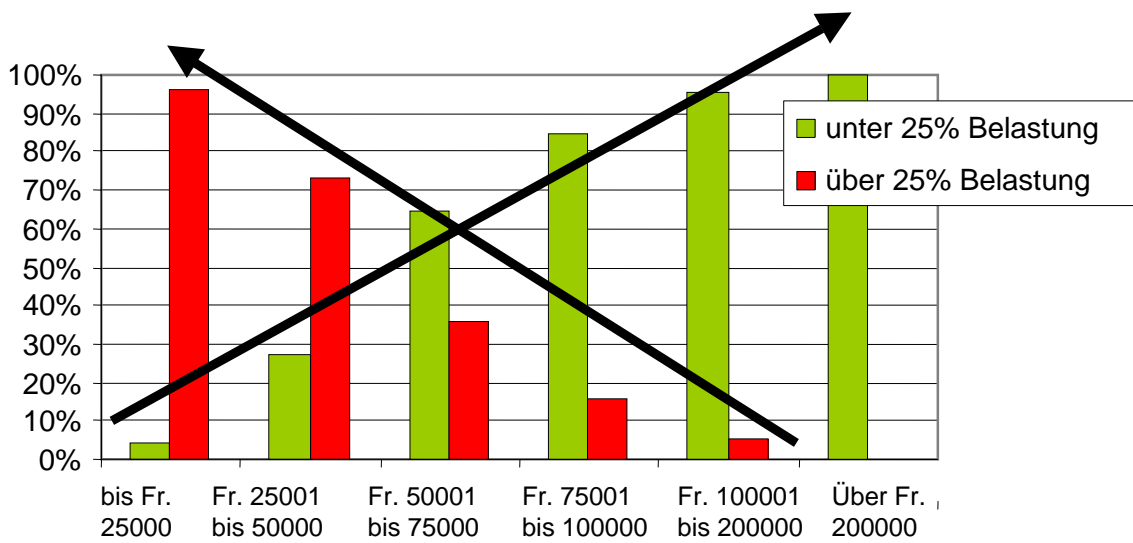
Vergleich relative Mietzinsbelastung Schweiz, Kanton Zürich und Stadt Zürich



Schweiz. Arbeitskräfteerhebung (SAKE) 2002; MieterInnen Stadt Zürich; Auswertungen FSTE



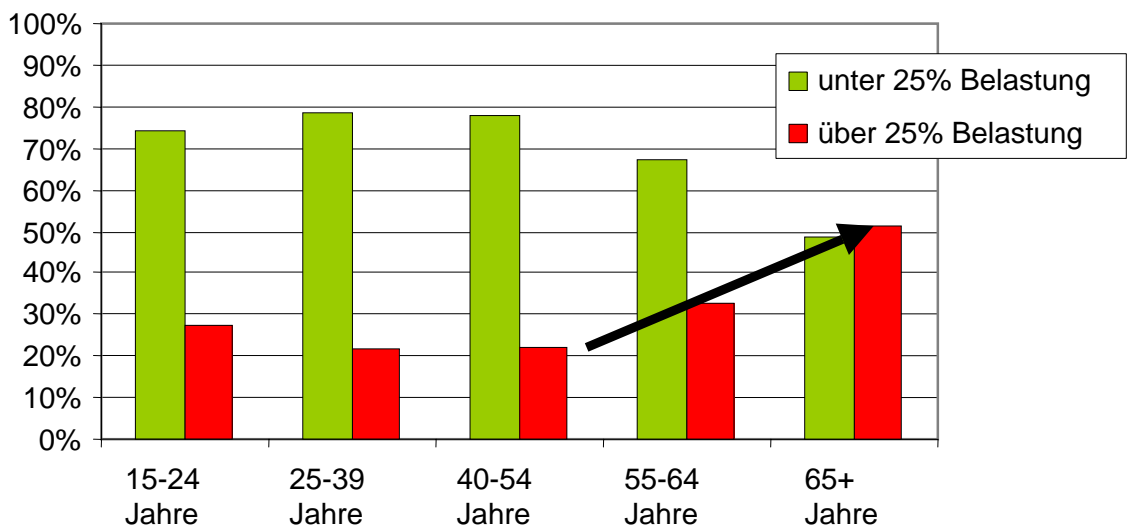
Haushaltseinkommen und Anteil hohe Mietzinsbelastung



Schweiz. Arbeitskräfteerhebung (SAKE) 2002; MieterInnen Stadt Zürich; Auswertungen FSTE

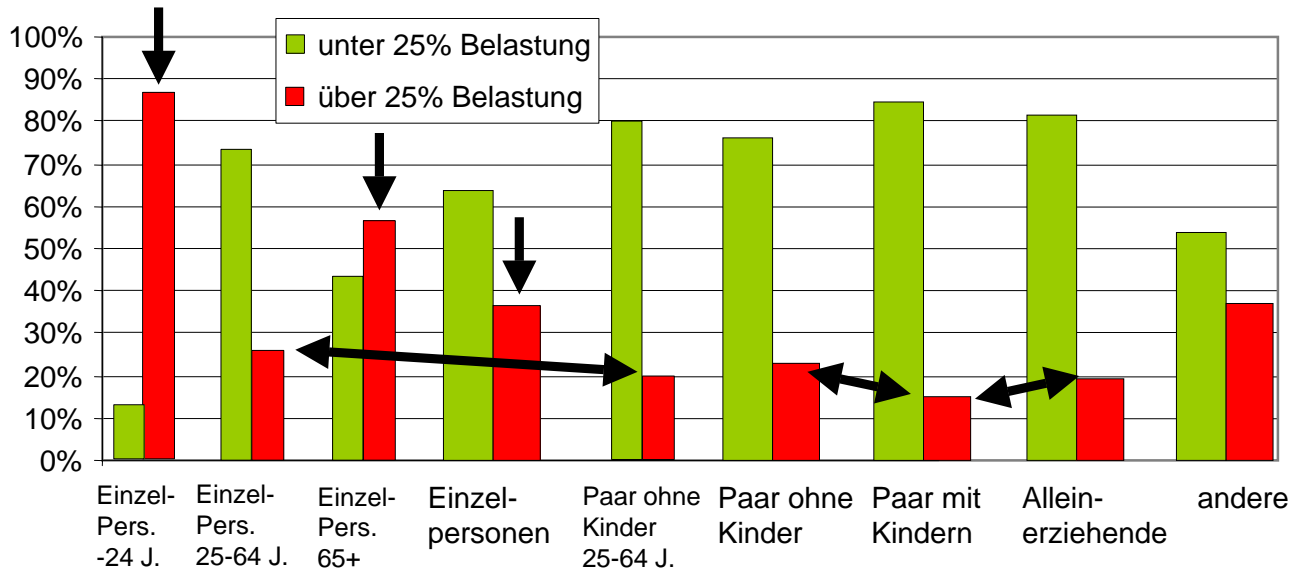


Alter und Anteil hohe Mietzinsbelastung



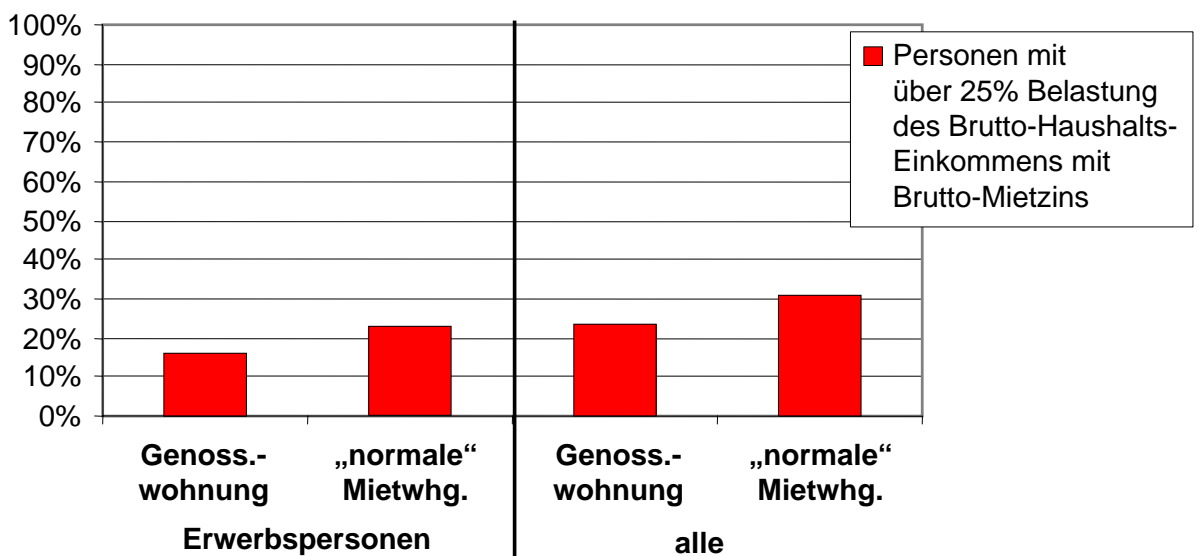
Schweiz. Arbeitskräfteerhebung (SAKE) 2002; MieterInnen Stadt Zürich; Auswertungen FSTE

Haushaltsstruktur und Anteil hohe Mietzinsbelastung (Gesamtbevölkerung)



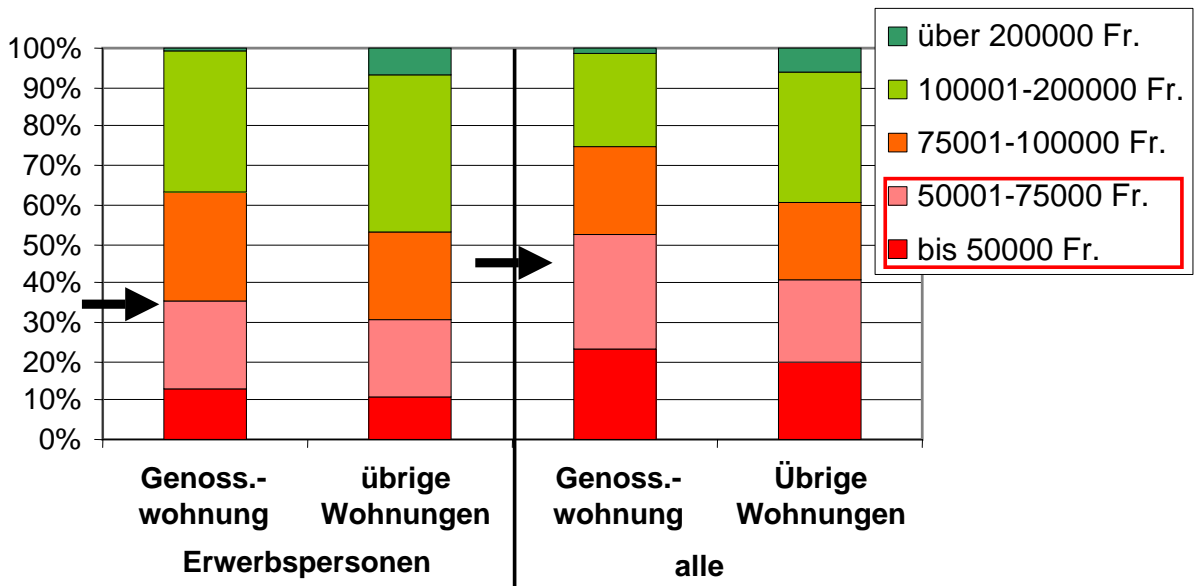
Schweiz. Arbeitskräfteerhebung (SAKE) 2002; MieterInnen Stadt Zürich; Auswertungen FSTE

Zusammenhang zwischen relativer Mietzinsbelastung und Vermietetertyp



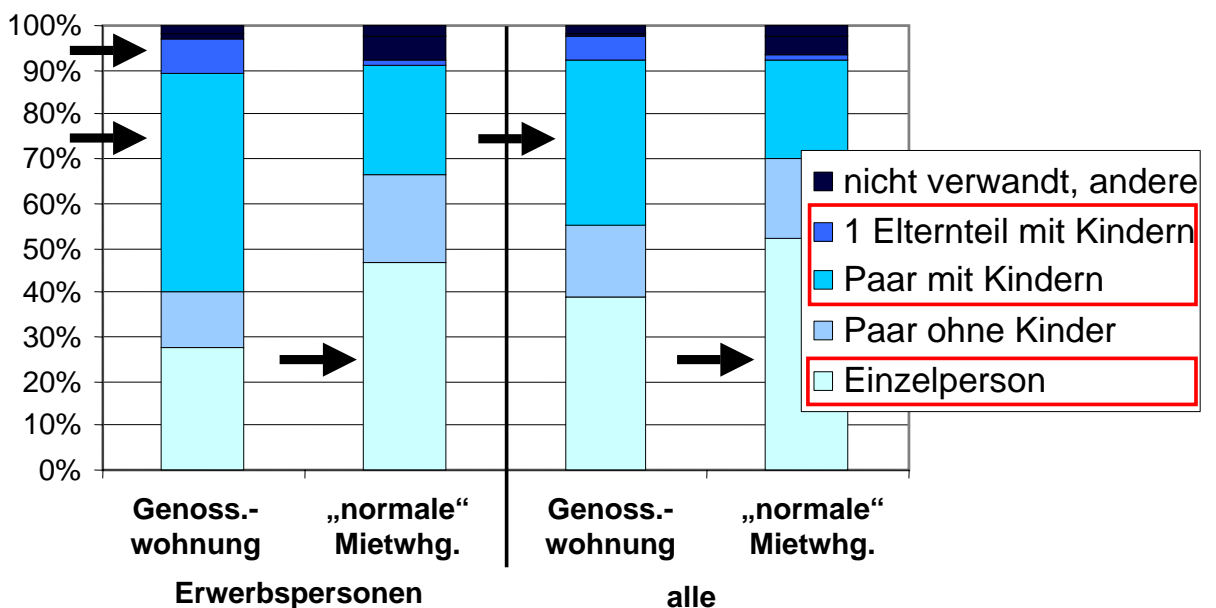
Schweiz. Arbeitskräfteerhebung (SAKE) 2002; MieterInnen Stadt Zürich; Auswertungen FSTE

Zusammenhang zwischen jährlichem Haushaltseinkommen und Vermietertyp



Schweiz. Arbeitskräfteerhebung (SAKE) 2002; MieterInnen Stadt Zürich; Auswertungen FSTE

Zusammenhang zwischen Haushaltsstruktur und Vermietertyp



Schweiz. Arbeitskräfteerhebung (SAKE) 2002; MieterInnen Stadt Zürich; Auswertungen FSTE

Zusammenhänge zwischen Vermietertyp, Einkommen, Kinderhaushalten und relativer Mietzinsbelastung

Genossenschaftswohnungen (und städt. Wohnungen) haben durchschnittlich deutlich tiefere Mietzinsen. In diesen wohnen überdurchschnittlich oft:

- Familien mit Kindern
- Personen mit tieferen Einkommen

Die relative Mietzinsbelastung in Genossenschaftswohnungen ist trotz vieler Personen mit tieferen Einkommen durchschnittlich tiefer.

Die relative Mietzinsbelastung von Familien im Vergleich zur Gesamtbevölkerung ist nicht überdurchschnittlich.

Verteilung der Mietzinshöhen in der Stadt Zürich

Mietzins-Höhe in Fr.	Anteil
bis 600	3%
601 bis 1'300	45%
1301 bis 1900	33%
1901 bis 2500	14%
2501 bis 3'100	3%
über 3100	2%

ca. 1/2 bis 1'300

ca. 1/5 über 1900

Median-Mietzins brutto: 1'300 Fr.

Einkommensverteilung in der Stadt Zürich

Brutto-HH-Einkommen Fr.	Anteil	
< 30'000	7%	} ca. 1/3 bis 60'000
30'001 bis 60'000	29%	
60'001 bis 90'000	29%	
90'001 bis 120'000	17%	} ca. 1/3 über 90'000
120'001 bis 150'000	10%	
> 150'000	8%	

Median-Haushalts-Einkommen brutto: 82'000 Fr.

Schweiz. Arbeitskräfteerhebung (SAKE) 2002; MieterInnen Stadt Zürich; Auswertungen FSTE

Theoretisch tragbare Mietzinse, wenn nicht mehr als 25%* des Haushaltseinkommens für Mietzinsen verwendet werden soll

Brutto-HH-Einkommen Fr.	Anteil	Bruttomietzins-Grenze	
< 30'000	7%	≈ < 600 (Fr.)	} ca. 1/3 bis 1'300
30'001 bis 60'000	29%	≈ 600 bis 1'300	
60'001 bis 90'000	29%	≈ 1'300 bis 1'900	
90'001 bis 120'000	17%	≈ 1'900 bis 2'500	} ca. 1/3 über 1'900
120'001 bis 150'000	10%	≈ 2'500 bis 3'100	
> 150'000	8%	≈ 3'100 und mehr	

*: Brutto-Mietzins in Bezug gesetzt zum Brutto-Haushalts-Einkommen: Mieten, die über dieser 25%-Grenze liegen, gelten als hohe Mietzins-Belastung.

(Grenze für unzulängliche Wohnraumversorgung des Bundesamts für Wohnungswesen)

Schweiz. Arbeitskräfteerhebung (SAKE) 2002; MieterInnen Stadt Zürich; Auswertungen FSTE

Effektive Mietzinsverteilung und Anteil theoretisch tragbarer Mieten

Mietzins-Höhe in Fr.	Effektive Mietzinsverteilung	Anteil theoretisch tragbarer Mietzinsen bezogen auf die Einkommensverteilung	
bis 600	3%	7%	Mangel
601 bis 1'300	45%	29%	Anteil „zu günstig“ wohnender Haushalte?
1301 bis 1900	33%	29%	
1901 bis 2500	14%	17%	
2501 bis 3'100	3%	10%	Potenzial
über 3100	2%	8%	Potenzial

Schweiz. Arbeitskräfteerhebung (SAKE) 2002; MieterInnen Stadt Zürich; Auswertungen FSTE

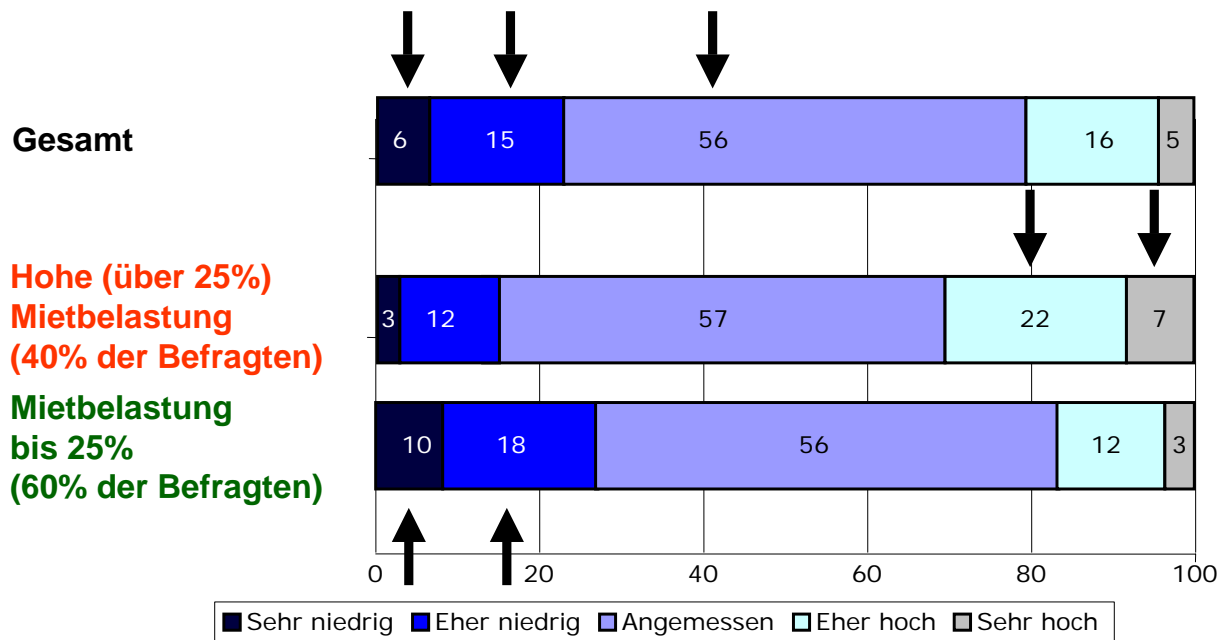
Ergebnisse aus der Zürcher EinwohnerInnenbefragung 2003

Gesamtstichprobe: 2512 Personen
(SchweizerInnen, AusländerInnen C,
seit mindestens einem Jahr in Zürich wohnhaft)

Für weitere Infos:

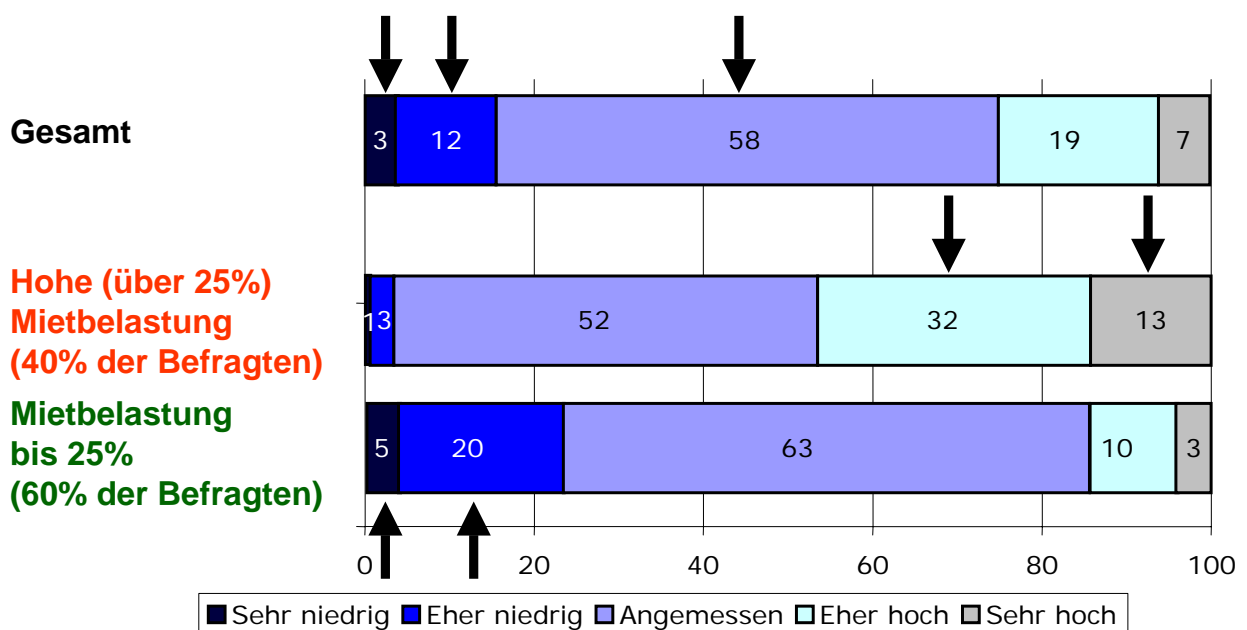
www.stadtentwicklung-zuerich.ch

Einschätzung des Mietzins bezogen auf die Wohnung (Preis-Leistungs-Verhältnis)



Quelle: FSTE/ EinwohnerInnenbefragung der Stadt Zürich 2003

Einschätzung des Mietzins bezogen auf Haushaltsbudget



Quelle: FSTE/ EinwohnerInnenbefragung der Stadt Zürich 2003



Schlussfolgerungen I: Fakten

- Der dank Genossenschaften, Stiftungen und Stadt hohe Anteil gemeinnützigen Wohnungsbaus trägt viel zum Ausgleich der Mietzinsbelastungen bei. Deshalb sind Familien mit Kindern in der Stadt nicht überproportional mit Mietzinsen belastet.
- Bei unteren Einkommen ist die relative Mietzinsbelastung höher als bei anderen Haushalten (=wie erwartet).
- Die durchschnittliche Höhe der Mietzinsen und die relative Mietzinsbelastung in der Stadt Zürich sind insgesamt und dazu speziell für die unteren Einkommen aber tiefer als in den Agglomerationsgemeinden.
- Haushalte mit höherem Einkommen wohnen teilweise „zu günstig“.
- Die Mietzinsbelastung korreliert stark mit Wohndauer und Alter der Wohnbauten, weshalb länger sesshafte Personen wie z.B. RentnerInnen eher günstiger wohnen.



Schlussfolgerungen II: Folgerungen für Politik:

- Es braucht weiterhin einen Mix mit genügendem Anteil an günstigem Wohnraum von Genossenschaften, Stiftungen und öffentlicher Hand, zielgerichtet für tiefere Einkommen ...
- ... kombiniert mit Anreizen für die Schaffung von neuem Wohnraum für kaufkräftigere Haushalte durch private Investoren.
- Bei Erneuerungen, insbesondere städtischer Liegenschaften, ist behutsam vorzugehen, damit weiterhin kostengünstiger Wohnraum erhalten bleibt.