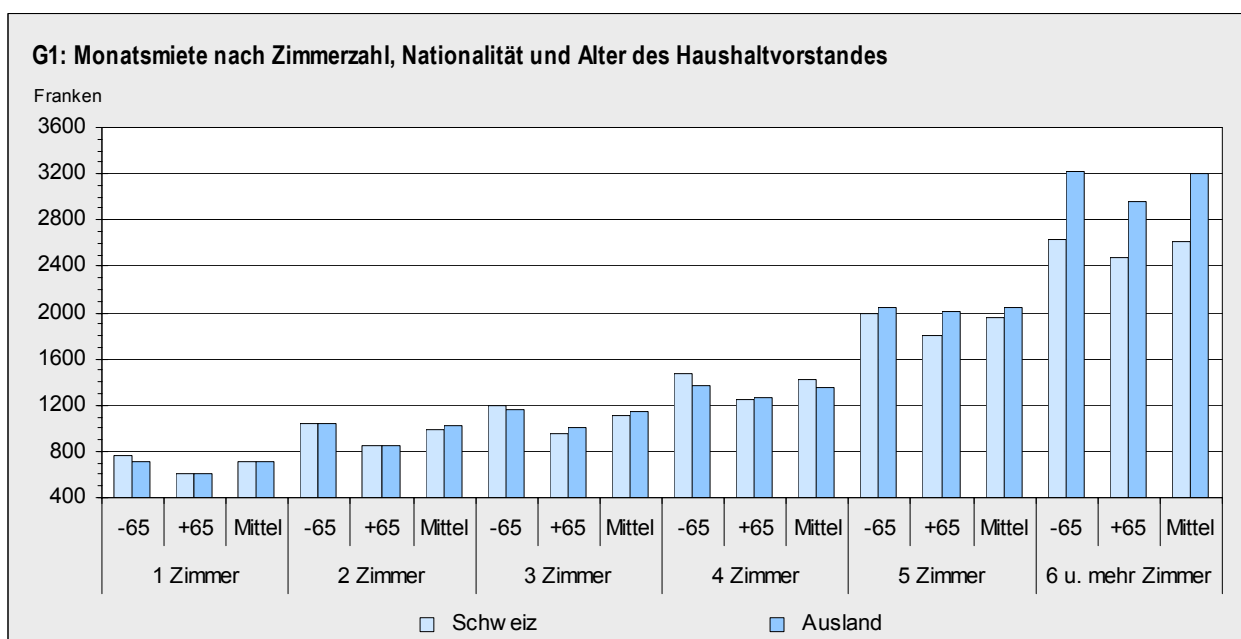


Zahlen ausländische Haushalte mehr Mietzins als schweizerische?

Um diese Frage zu beantworten, hat Statistik Stadt Zürich eine Spezialauswertung der Volks- und Wohnungszählung 2000 durchgeführt. Die Analyse hat ergeben, dass im Gesamtdurchschnitt die Unterschiede gering sind: Für Ein- und Vierzimmer-Wohnungen zahlen in der Stadt Zürich ausländische Haushalte bis höchstens 5,1 Prozent weniger Mietzins als schweizerische, für solche mit zwei, drei oder fünf Zimmern rund 2,5 bis 5 Prozent mehr; nur bei der heterogenen Kategorie der Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern zahlen ausländische Haushalte über 20 Prozent mehr als schweizerische. Hauptgrund dafür dürfte sein, dass in dieser Wohnungskategorie überdurchschnittlich viele wohlhabende ausländische Personen in den teuren Kreisen 6 und vor allem 7 leben.

Schlüsselt man diese Zahlen nach verschiedenen Kriterien auf, stellt man fest, dass diese scheinbar ähnlichen Durchschnittswerte das Resultat mehrerer in ihrer Wirkung gegensätzlicher Faktoren sind. Eine entscheidende Rolle spielt die Tatsache, dass die ausländischen Haushalte häufiger in den Stadtkreisen mit einem kostengünstigen Wohnungsangebot wohnen. Das drückt den Mittelwert nach unten, obwohl ausländische Haushalte innerhalb dieser Kreise meist höhere Mietzinse zahlen als schweizerische. Nicht untersucht werden konnten die Mikroqualitäten des Standortes (Umweltbelastung, Besonnung usw.), obwohl diese Faktoren die Höhe des Mietzinses stark beeinflussen. Ebenfalls eine Rolle spielt der Umstand, dass die Ausländerinnen und Ausländer nach Erreichen des Pensionsalters nur selten in der Schweiz bleiben oder durch Einbürgerung bereits das Schweizer Bürgerrecht besitzen. Weil aber ältere Haushalte, unabhängig von ihrer Nationalität, in den Wohnungen mit weniger als fünf Zimmern rund 10 bis 20 Prozent günstiger wohnen als jüngere, wird dadurch der von den schweizerischen Haushalten bezahlte Durchschnittsmietzins nach unten gedrückt.



Einige Zahlen

Unterschiede nach Alter des Haushaltvorstandes

Wie einleitend erwähnt, wohnen ältere Leute (65-Jährige und ältere) mehrheitlich in günstigeren Wohnungen als jüngere. Der Unterschied in der Mietzinshöhe vermindert sich mit zunehmender Zimmerzahl, aber er verschwindet nicht. Zwei Hauptfaktoren sind dafür verantwortlich: Erstens sind ältere Leute häufig seit längerer Zeit in derselben Wohnung, und es ist eine Erfahrungstatsache, dass die Mieten vor allem anlässlich eines Mieterwechsels nach oben angepasst werden. Zweitens wohnen ältere Personen häufiger in Wohnungen, die der Stadt oder städtischen Stiftungen gehören und somit günstiger sind. Während nur 15,8 Prozent der schweizerischen Haushalte unter 65 in Einzimmer-Wohnungen des «gemeinnützigen» Marktes (siehe «Methodisches» auf der nächsten Seite 3) leben, erreicht dieser Anteil 53,2 Prozent mit Erreichen des 65. Lebensjahrs. Der Unterschied vermindert sich mit zunehmender Zimmerzahl, aber bis zu den Wohnungen mit drei Zimmern bleibt er bestehen. Bei grösseren Wohnungen spielt dieser Faktor keine Rolle mehr. Auch bei den wenigen älteren ausländischen Haushalten, die in Zürich bleiben, beobachtet man das gleiche Phänomen, wenn auch in weniger ausgeprägtem Ausmass.

Es ist interessant festzustellen, dass der Anteil der schweizerischen Haushaltsvorstände, die über 64 Jahre alt sind, von 26,7 Prozent in den Wohnungen mit einem Zimmer bis zu 32,5 Prozent in solchen mit drei Zimmern steigt, während dieser Anteil bei den ausländischen von 9,6 auf 6,6 Prozent abnimmt.

Sowohl auf dem privaten wie auf dem „gemeinnützigen“ Markt bezahlen die ausländischen Haushalte – bis zu den Vierzimmer-Wohnungen – praktisch gleich viel Mietzins wie die schweizerischen. Wahrscheinlicher Hauptgrund dafür ist die unterschiedliche Verteilung der Haushalte nach Stadtkreisen, was uns zum letzten und wichtigsten Faktor für die Unterschiede in der Mietzinshöhe führt.

Unterschiede nach Stadtkreisen

Entscheidend für den Umstand, dass die ausländischen Haushalte im Durchschnitt praktisch gleich viel Mietzins zahlen wie die schweizerischen, ist die Tatsache, dass sie häufiger in den günstigeren Stadtkreisen wohnen. Am ausgeprägtesten gilt dies für den Kreis 5: Je nach Zimmerzahl sind ausländische Haushalte relativ um 29,3 Prozent häufiger (Dreizimmer-Wohnungen) bis über doppelt so stark vertreten (bei den Wohnungen mit mehr als fünf Zimmern) als schweizerische Haushalte. Ähnliche – weniger extreme Verhältnisse – sind auch im Kreis 4 feststellbar. Ebenfalls meistens übervertreten sind ausländische Haushalte in den Kreisen 3, 9, 11 und 12.

Zwischen den Stadtkreisen sind aber die Mietzinsunterschiede zum Teil sehr prägnant: Im Kreis 1 – dem teuersten Kreis – bezahlt ein ausländischer Haushalt für eine Drei- oder Vierzimmer-Wohnung doppelt so viel wie einer im Kreis 12; bei den Wohnungen mit zwei bzw. mehr als vier Zimmern sind es rund 70 Prozent und bei den Einzimmer-Wohnungen immer noch ca. 40 Prozent mehr. Der Vergleich zwischen dem Kreis 12 und dem Kreis 7, je nach Wohnungsgrösse der zweit- oder drittteuerste Stadtkreis, fällt für die Zwei- bis Vierzimmer-Wohnungen etwas weniger ausgeprägt aus: Eine Wohnung im Kreis 7 kostet für einen ausländischen Haushalt 35,4 bis 72,4 Prozent mehr als eine im Kreis 12. Bei den Wohnungen mit mehr als vier Zimmern sind die Unterschiede ähnlich oder gar extremer: Für eine Wohnung mit sechs oder mehr Zimmern bezahlt ein ausländischer Haushalt im Kreis 7 rund 2,7-mal mehr als im Kreis 12. In den erwähnten Stadtkreisen sind bei den Einzimmer-Wohnungen die Unterschiede am geringsten.

Vergleicht man die Unterschiede innerhalb eines Stadtkreises, stellt man fest, dass in den Wohnungen mit zwei, drei und fünf Zimmern die ausländischen Haushalte sehr häufig etwas mehr Mietzins zahlen als die schweizerischen. Daraus lässt sich nicht schliessen, dass der Grund in einer höheren Wohnqualität liegt! Einen Extremfall bilden wiederum die Wohnungen mit mehr als fünf Zimmern: In den teuren Kreisen 7 und 6 bezahlen die ausländischen Haushalte im Durchschnitt 39,4 bzw. 47,4 Prozent mehr Mietzins als die schweizerischen.

Bei den Ein- und Vierzimmer-Wohnungen hingegen bezahlen die ausländischen Haushalte in 8 bzw. 6 Stadtkreisen etwas weniger Mietzins als die schweizerischen.

Methodisches

Diese Analyse basiert auf den Ergebnissen der eidgenössischen Volkszählung, die am 5. Dezember 2000 stattfand. Im Rahmen dieser Strukturhebung wurden sämtliche Einwohnerinnen und Einwohner sowie Gebäude und Wohnungen der Stadt Zürich erfasst. Von den am 5. Dezember 2000 dauernd bewohnten 181'081 Wohnungen der Stadt Zürich waren 168'109 (oder 92,5%) Miet- oder Genossenschaftswohnungen, und bei 151'722 Wohnungen (90,3%) wurde die Frage nach dem Mietzins beantwortet.

Als Nationalität des Haushaltes gilt die Nationalität des Haushaltvorstandes.

Analog zur Untersuchung über das Mietzinsniveau (Analyse 3/2004) wurde der Markt in zwei Segmente aufgeteilt, nämlich in den so genannten gemeinnützigen Markt mit den Wohnungen im Besitz der Baugenossenschaften und der öffentlichen Hand bzw. der städtischen Stiftungen (für ältere Personen und kinderreiche Familien) sowie in den privaten Markt mit allen übrigen Wohnungen.

Quellen: Bundesamt für Statistik
Statistik Stadt Zürich

2.6.2004 Pe
Auskunft: Catherine Pelli, Telefon 01 250 48 05

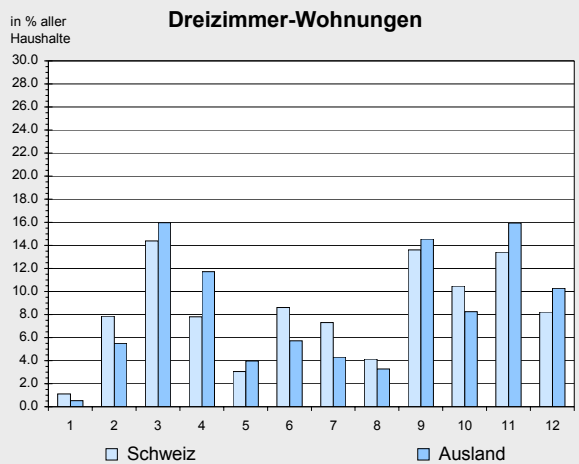
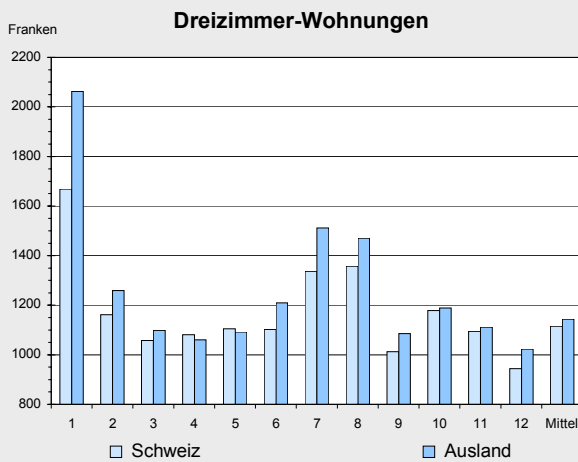
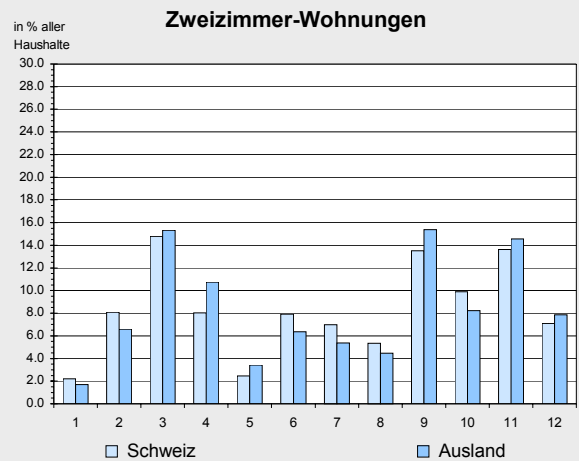
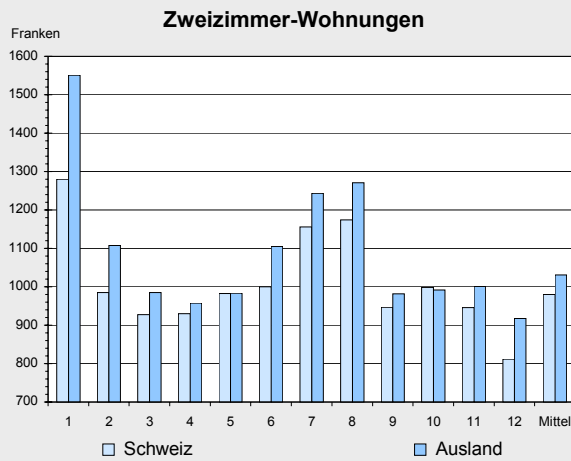
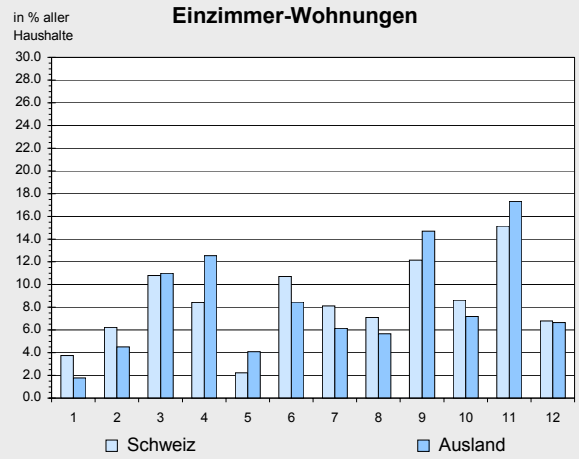
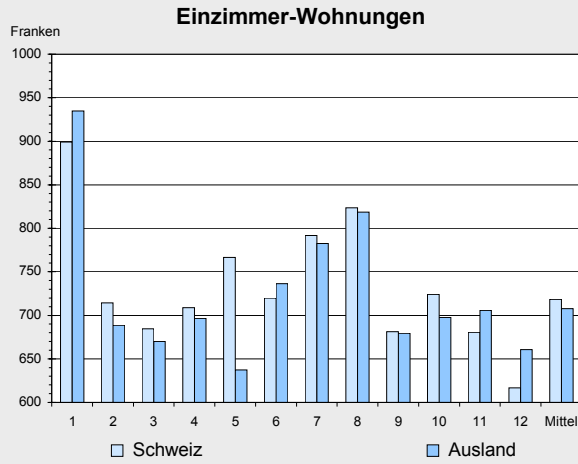
Redaktion und Administration:

Statistik Stadt Zürich
Napfgasse 6, 8001 Zürich
E-Mail: statistik@stat.stzh.ch
Preis Fr. 5.-

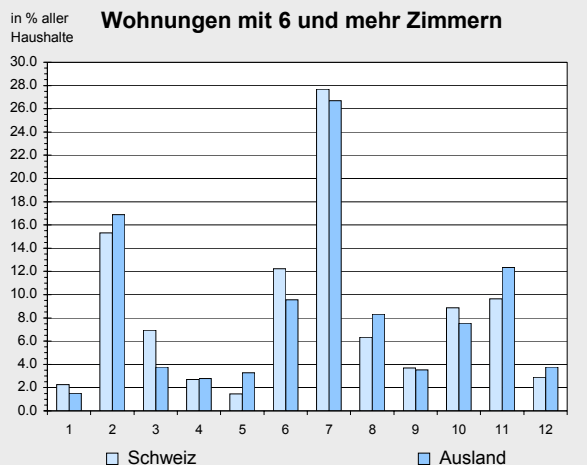
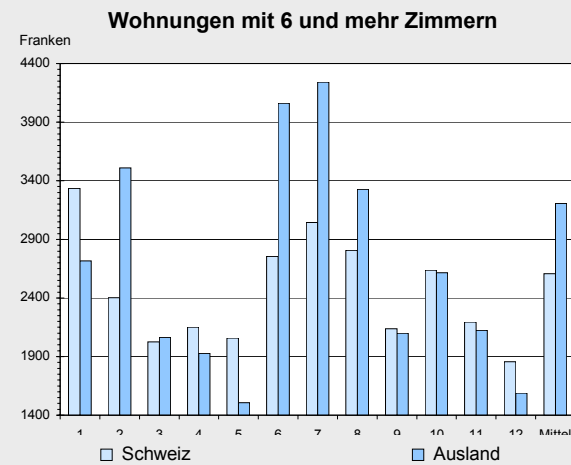
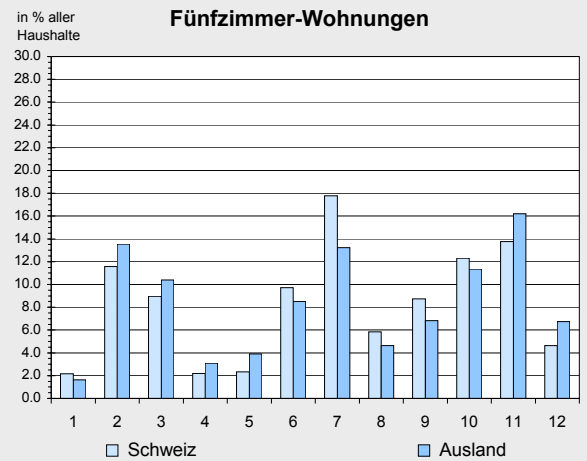
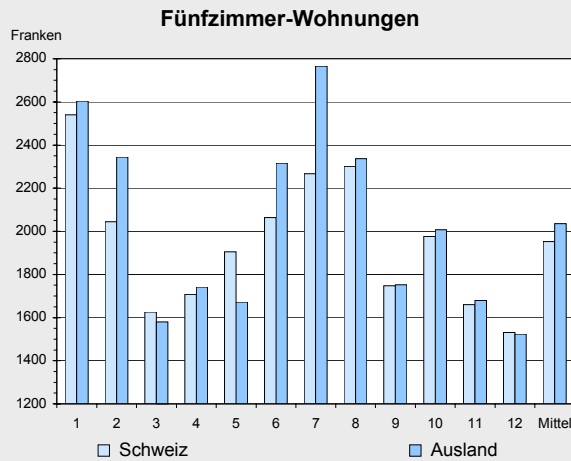
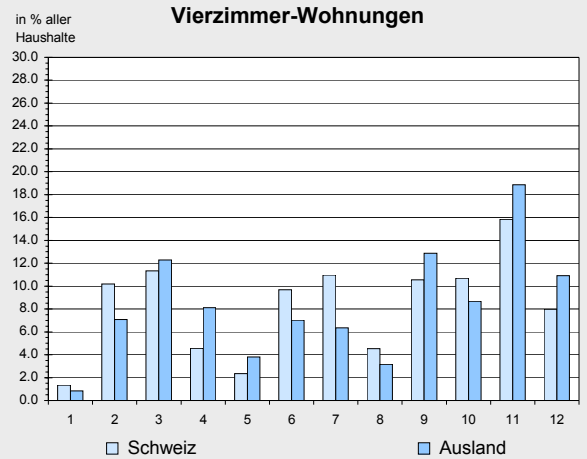
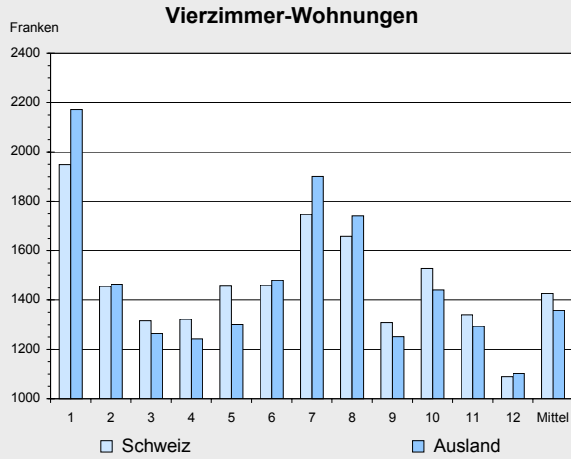
Telefon 01 250 48 00
Telefax 01 250 48 29

ISSN 1660-6973

G2: Monatsmiete und Verteilung der Haushalte nach Nationalität des Haushaltvorstandes und Stadtkreis



G2: Monatsmiete und Verteilung der Haushalte nach Nationalität des Haushaltvorstandes und Stadtkreis (Fortsetzung)



T1: Monatsmiete und Verteilung der Haushalte nach Zimmerzahl, Marktsegment, Nationalität und Alter des Haushaltvorstandes

Alter des Haushaltvorstandes / Marktsegment	1 Zimmer			2 Zimmer			3 Zimmer			4 Zimmer			5 Zimmer			6 und mehr Zimmer		
	Schweiz	Aus- land	Ausland =100	Schweiz	Aus- land	Ausland =100	Schweiz	Aus- land	Ausland =100	Schweiz	Aus- land	Ausland =100	Schweiz	Aus- land	Ausland =100	Schweiz	Aus- land	Ausland =100
Monatsmiete in Franken																		
Alle Haushalte	718	707	101.6	980	1 031	95.1	1 115	1 144	97.5	1 427	1 358	105.1	1 952	2 036	95.9	2 608	3 206	81.3
Haushaltvorstand bis 64 Jahre																		
Privater Markt	787	738	106.7	1 104	1 090	101.3	1 325	1 271	104.2	1 688	1 593	105.9	2 147	2 232	96.2	2 807	3 480	80.7
Gemeinnütziger Markt	601	552	108.8	792	758	104.4	871	829	105.1	1 085	1 001	108.4	1 510	1 405	107.5	1 858	1 620	114.7
Im Ganzen	758	718	105.6	1 041	1 048	99.3	1 190	1 154	103.2	1 475	1 362	108.3	1 985	2 037	97.4	2 636	3 221	81.8
Haushaltvorstand über 64 Jahre																		
Privater Markt	701	678	103.5	955	921	103.8	1 096	1 083	101.2	1 371	1 372	100.0	1 871	2 012	93.0	2 614	2 961	88.3
Gemeinnütziger Markt	530	494	107.2	715	685	104.3	820	802	102.2	980	963	101.8	1 339	2 108	63.5	1 555	-	-
Im Ganzen	610	612	99.7	848	847	100.1	959	1 006	95.3	1 250	1 265	98.8	1 794	2 017	89.0	2 468	2 961	83.3
Verteilung der Haushalte in Prozent																		
Haushaltvorstand bis 64 Jahre																		
Privater Markt	84.2	89.0	94.6	79.9	87.5	91.3	70.3	73.4	95.8	64.8	61.0	106.2	74.5	76.4	97.5	81.9	86.1	95.1
Gemeinnütziger Markt	15.8	11.0	143.8	20.1	12.5	160.9	29.7	26.6	111.6	35.2	39.0	90.3	25.5	23.6	108.1	18.1	13.9	130.1
Haushaltvorstand über 64 Jahre																		
Privater Markt	46.8	64.1	73.0	55.4	68.9	80.5	50.4	72.8	69.3	69.0	74.0	93.2	85.6	94.4	90.6	86.2	100.0	86.2
Gemeinnütziger Markt	53.2	35.9	148.3	44.6	31.1	143.1	49.6	27.2	182.1	31.0	26.0	119.2	14.4	5.6	259.8	13.8	-	-
Haushaltvorstand bis 64 Jahre	73.3	90.4	81.1	68.6	91.5	75.0	67.5	93.4	72.3	78.4	95.7	81.9	83.1	95.6	86.9	83.3	94.2	88.4
Haushaltvorstand über 64 Jahre	26.7	9.6	278.1	31.4	8.5	369.4	32.5	6.6	492.4	21.6	4.3	502.3	16.9	4.4	384.1	16.7	5.8	287.9

T2: Monatsmiete und Verteilung der Haushalte nach Zimmerzahl, Stadtkreis und Nationalität des Haushaltvorstandes

Stadtkreis	1 Zimmer			2 Zimmer			3 Zimmer			4 Zimmer			5 Zimmer			6 und mehr Zimmer		
	Schweiz	Ausland	Schweiz =100	Schweiz	Ausland	Schweiz =100	Schweiz	Ausland	Schweiz =100	Schweiz	Ausland	Schweiz =100	Schweiz	Ausland	Schweiz =100	Schweiz	Ausland	Schweiz =100
Monatsmiete in Franken																		
1	899	935	104.0	1 280	1 551	121.1	1 668	2 062	123.6	1 948	2 172	111.5	2 540	2 605	102.5	3 334	2 717	81.5
2	714	689	96.4	985	1 108	112.4	1 162	1 259	108.3	1 456	1 463	100.5	2 045	2 344	114.7	2 403	3 509	146.0
3	685	670	97.9	928	985	106.2	1 058	1 099	103.8	1 316	1 265	96.1	1 627	1 580	97.1	2 025	2 065	102.0
4	709	696	98.2	930	958	103.0	1 081	1 060	98.1	1 323	1 242	93.9	1 707	1 742	102.0	2 152	1 928	89.6
5	766	637	83.2	982	983	100.1	1 105	1 091	98.8	1 457	1 300	89.3	1 905	1 672	87.8	2 057	1 508	73.3
6	720	736	102.3	1 000	1 105	110.5	1 102	1 210	109.7	1 460	1 480	101.4	2 064	2 317	112.2	2 755	4 061	147.4
7	792	783	98.8	1 156	1 243	107.6	1 336	1 511	113.1	1 748	1 901	108.7	2 266	2 767	122.1	3 045	4 243	139.4
8	823	819	99.4	1 174	1 271	108.3	1 358	1 470	108.3	1 659	1 742	105.0	2 301	2 337	101.6	2 808	3 326	118.5
9	681	679	99.8	947	982	103.7	1 013	1 085	107.1	1 309	1 251	95.6	1 748	1 752	100.2	2 139	2 100	98.2
10	724	697	96.3	998	992	99.4	1 179	1 189	100.8	1 527	1 441	94.3	1 977	2 007	101.5	2 637	2 617	99.3
11	681	706	103.7	945	1 000	105.8	1 095	1 112	101.5	1 340	1 295	96.6	1 659	1 680	101.2	2 196	2 124	96.7
12	617	661	107.1	812	918	113.0	944	1 023	108.4	1 090	1 103	101.2	1 530	1 523	99.5	1 857	1 589	85.6
Im Ganzen	718	707	98.5	980	1 031	105.2	1 115	1 144	102.6	1 427	1 358	95.2	1 952	2 036	104.3	2 608	3 206	122.9
Verteilung der Haushalte in Prozent nach Stadtkreis																		
1	3.7	1.8	47.4	2.2	1.7	76.6	1.1	0.5	48.2	1.3	0.8	62.6	2.2	1.6	75.0	2.2	1.5	67.3
2	6.2	4.5	72.3	8.1	6.6	81.5	7.9	5.5	69.9	10.2	7.1	69.7	11.6	13.5	117.0	15.3	16.9	110.2
3	10.8	11.0	101.9	14.8	15.3	103.5	14.4	16.0	111.0	11.3	12.3	108.4	8.9	10.4	116.0	6.9	3.8	54.5
4	8.4	12.5	149.1	8.0	10.7	133.7	7.8	11.7	149.9	4.6	8.1	177.8	2.2	3.1	140.3	2.7	2.8	102.8
5	2.2	4.1	183.7	2.5	3.4	138.1	3.1	4.0	129.3	2.3	3.8	162.3	2.3	3.9	166.6	1.4	3.3	226.3
6	10.7	8.4	78.9	7.9	6.4	80.5	8.6	5.7	66.3	9.7	7.0	72.7	9.7	8.5	87.7	12.2	9.6	78.3
7	8.1	6.2	75.9	7.0	5.4	77.0	7.3	4.3	59.1	11.0	6.3	57.9	17.8	13.2	74.4	27.7	26.7	96.4
8	7.1	5.7	79.9	5.3	4.5	83.3	4.2	3.3	78.9	4.5	3.2	69.7	5.8	4.6	79.1	6.3	8.3	131.2
9	12.1	14.7	121.1	13.5	15.4	113.9	13.6	14.6	107.0	10.6	12.9	121.8	8.7	6.8	78.0	3.7	3.5	95.5
10	8.6	7.2	83.1	9.9	8.2	83.1	10.5	8.3	78.8	10.7	8.7	81.2	12.3	11.4	92.2	8.9	7.6	85.1
11	15.2	17.3	114.4	13.6	14.6	106.8	13.4	15.9	118.9	15.8	18.9	119.2	13.8	16.2	117.9	9.6	12.3	128.2
12	6.8	6.7	97.9	7.1	7.9	110.7	8.2	10.3	125.0	8.0	10.9	136.6	4.6	6.7	145.1	2.9	3.8	130.5
Im Ganzen	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0