



Kanton Zürich
Statistisches Amt

statistik.info 2023/01

www.statistik.zh.ch

Basil Schläpfer

Aus- und Einzugsmieten im Kanton Zürich

Eine Auswertung auf Basis der gepoolten Strukturerhebung 2016 bis 2020

Zusammenfassung

Das Thema Mietpreise bekommt im Moment besonders viel Aufmerksamkeit. Gründe dafür sind die gestiegenen Hypothekarzinsen, die Teuerung bei den Nebenkosten sowie die tiefen Leerwohnungsstände. Im Kanton Zürich, wo rund 70 Prozent der Haushalte zur Miete wohnen, betrifft das Thema die grosse Mehrheit der Menschen.

Allgemein bekannt ist, dass frisch eingezogene Haushalte häufig deutlich mehr Miete bezahlen müssen also solche, die bereits seit längerem in ihrer Wohnung leben. Auf kantonaler Ebene gibt es bis jetzt jedoch wenig Angaben zur Höhe dieser Differenz. Die vorliegende Publikation nutzt Daten aus den Jahren 2016 bis 2020, um den Mietunterschied zu schätzen. Ergänzend dazu werden auch die Mieten der ausziehenden Haushalte ausgewiesen.

In fast allen Auswertungen zeigt sich ein Treppennmuster: Bestandshaushalte, das heisst Haushalte ohne Wohnungswechsel zahlen weniger Miete als solche, die ausziehen, und diese wiederum weniger als die einziehenden Haushalte. So bezahlten die Bestandshaushalte im Mittel der Jahre 2016 bis 2020 für eine 4-Zimmerwohnung eine Nettomonatsmiete von 1840 Franken, die ausziehenden 1970 Franken und die neu einziehenden 2110 Franken. Betrachtet man die Miete pro Quadratmeter Wohnfläche sind vor allem die Unterschiede zwischen den Aus- und Einzugsmieten etwas kleiner, aber immer noch vorhanden. Dass bereits die freiwerdenden Wohnungen im Mittel teurer sind als die durchschnittliche Bestandsmiete, liegt unter anderem daran, dass ausziehende Haushalte häufig noch nicht sehr lange in der Wohnung gelebt haben und deshalb eine Miete bezahlen, die näher am gegenwärtigen Marktniveau liegt. Dass die mittlere Einzugsmiete höher ist als die mittlere Auszugsmiete, legt nahe, dass es im Rahmen von Mieterwechsel häufig zu Mietzinsanpassungen kommt. Inwiefern es dabei zu unzulässigen Erhöhungen kommt, kann die bestehende Datengrundlage jedoch nicht beantworten.

Die Wirkung von Wohnungswechseln bedeutet, dass Haushalte, die in eine grössere Wohnung ziehen wollen, mit einer höheren Miete rechnen müssen. Im Vergleich dazu ist das Sparpotenzial bei einem Wechsel in eine kleinere Wohnung relativ gering. Es besteht somit die Gefahr, dass der Wohnraum nicht optimal ausgenutzt wird, weil wachsende (Familien-) Haushalte in zu kleinen und schrumpfende Haushalte in zu grossen Wohnungen bleiben.

Einleitung

Die Höhe der Miete bestimmt die finanzielle Situation vieler Haushalte massgeblich mit. Landesweit geben Miethaushalte im Mittel 18 Prozent des Bruttoeinkommens fürs Wohnen inklusive Nebenkosten und Energie aus (Schärrer et al. 2022). Besonders für Haushalte mit tiefem Einkommen, die oft in Mietwohnungen leben, ist die Last gemessen am Haushaltsbudget teilweise sehr hoch (BFS 2021c, 2021d), und eine Entspannung der Marktlage ist kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten. Im Kanton Zürich ist dieses Jahr die Leerwohnungsziffer erneut gesunken, genau wie auf nationaler Ebene. Die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt hat also zugenommen. Zudem werden die Anstiege bei den Energiepreisen und den Hypothekarzinsen nächstes Jahr wohl zu breitflächig höheren Wohnkosten führen. Gleichzeitig wird nach den beiden Pandemie Jahren 2020 und 2021 wieder ein höheres Bevölkerungswachstum bei gleichzeitig eher tiefer Neubautätigkeit erwartet. Die Wohnungsknappheit dürfte sich also nochmals akzentuieren. Ob ein allfälliger Rückgang der Wohneigentumspreise die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt entschärft, ist fraglich. Für breite Bevölkerungskreise sind die eigenen vier Wände erst bei massiven Preisrückgängen finanzierbar, und angesichts des aktuellen Zinsniveaus ist der Wechsel ins Wohneigentum auch deutlich unattraktiver also noch vor einem Jahr.

Im Kanton Zürich, wo mit 70 Prozent der Haushalte eine klare Mehrheit zur Miete wohnt, ist der Mietwohnungsmarkt von besonderem Interesse. Vor zwei Jahren wurde deshalb bereits eine Analyse zu den Bestandsmieten publiziert, das heisst zu den Mieten, welche die bestehenden Haushalte bezahlen (Schläpfer 2021). Die vorliegende Analyse fokussiert nun auf die Mieten von Haushalten, die frisch eingezogen sind (Einzugsmietten) sowie von Haushalten, die ausziehen, deren Wohnungen also frei werden (Auszugsmietten).

Der Fokus auf die Ein- und Auszugsmietten ermöglicht es, den Effekt von Umzügen auf die Mietpreisentwicklung zu untersuchen. Aufgrund des Mietrechts kann nämlich die Nettomiete, also die Wohnungsmiete abzüglich der Nebenkosten, am einfachsten bei einem Mieterwechsel angepasst werden, und auch bauliche Massnahmen zu Anhebung des Wohnstandards dürften häufiger nach einem Auszug stattfinden.

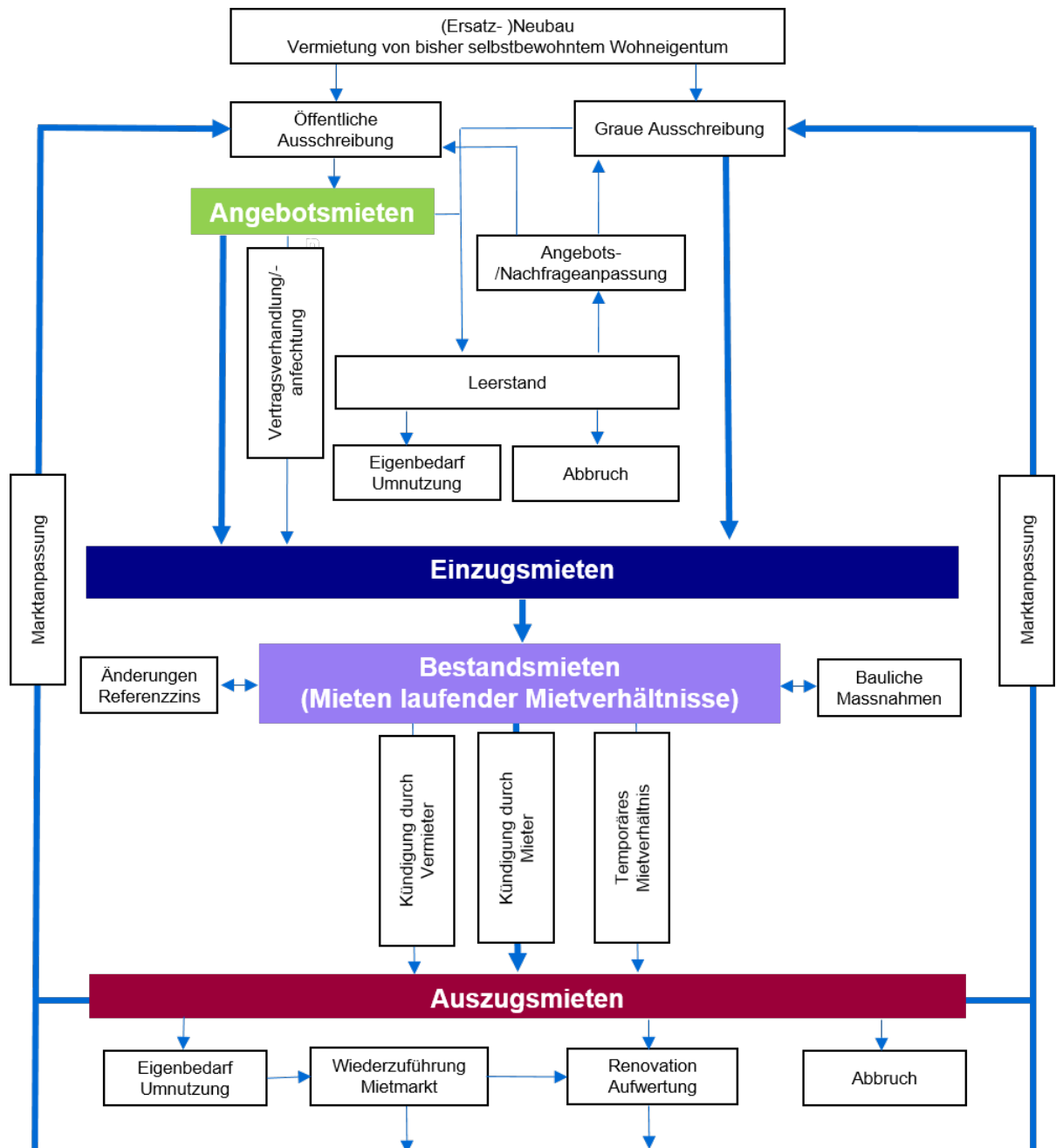
Werden die Mieten infolge eines Umzugs angehoben, Neumieter mehr zahlen als Haushalte, die bereits länger in derselben Wohnung leben, spricht man von einem Miet-Gap, und es besteht die Möglichkeit, dass es zu einem sogenannten Lock-In-Effekt kommt. Dieser Begriff beschreibt eine Marktsituation, bei der sich ein Wohnungsauszug nicht lohnt oder finanziell untragbar ist. Dies hemmt eine bedarfsorientierte Verteilung des Wohnraums, weil auch bei einer Veränderung der Haushaltsgrösse nicht in eine grössere oder kleinere Wohnung umgezogen wird. Der Lock-In-Effekt kann zu Folge haben, dass Rentnerpaare nach dem Auszug der Kinder in der Familienwohnung bleiben, während Jungfamilien in einer 3-Zimmer-Paarwohnung festsitzen.

Bei der Interpretation der nachfolgenden Auswertungen sind drei Punkte zentral: (1) Die Daten beziehen sich auf die Jahre 2016 bis 2020. In diesem Zeitraum war die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt ebenso wie das Preiswachstum bei den Mieten deutlich weniger ausgeprägt als zurzeit. (2) Die Daten werden rein deskriptiv ausgewertet. Das heisst, die räumlichen Unterschiede bei den Mieten oder auch jene zwischen den Wohnungstypen können auch durch andere, nicht explizit erwähnte Merkmale (mit-) verursacht werden: Etwa wenn in gewissen Gemeinden grundsätzlich höherwertige Wohnungen vermietet werden, weil aufgrund des tiefen Steuerfusses vermehrt einkommensstarke Haushalte dorthin ziehen. (3) Bei den Daten handelt es sich nicht um einen Paneldatensatz. Das bedeutet, dass die Bestands-, Ein- und Auszugsmietten unterschiedlicher Haushalte erfasst wurden. Ob es zu unzulässigen Mietzinserhöhungen kommt, kann also nicht bestimmt werden.

Was sind Bestands-, Einzugs- und Auszugsmieten?

Wer die Mietpreisentwicklung verfolgt, weiss, dass die Auswahl der analysierten Mieten das Bild massgeblich prägt. Die Frage der Auswahl beschränkt sich dabei nicht allein auf die Datenquelle, sondern auch darauf, in welcher Phase des Mietverhältnisses die Mieten erfasst werden. So unterscheiden sich zum Beispiel die Angebotsmieten, das heisst die Mieten jener Wohnungen, die auf dem Markt, z.B. auf den einschlägigen Immobilienportalen, angeboten werden, massgeblich von den Bestandsmieten, die beziffern, welche Mieten in bestehenden Mietverhältnissen gelten.

Grafik 1: Schema der Mietpreistypen



Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich

Der Fokus der vorliegenden Auswertung liegt wie erwähnt auf den Aus- und Einzugsmietten. Erstere meinen jene Mieten, die ausziehende Haushalte für ihre Wohnung bezahlen, letztere jene, die neu einziehende Haushalte berappen. Die Fachliteratur bezeichnet Einzugsmietten häufig auch als Transaktions- oder Abschlussmietten. Beim Vergleich der verschiedenen Mietpreistypen ist es wichtig, sich in Erinnerung zu rufen, dass Mieten aus verschiedenen Gründen angepasst werden und dass Wohnungen auch aufgrund einer Um- oder Selbstnutzung dem Mietwohnungsmarkt entzogen beziehungsweise wiederzugeführt werden können (Grafik 1).

Während die Auszugsmieten diejenige Teilmenge der Bestandsmietten sind, die bald nicht mehr dazu gehören, ist die Beziehung zwischen Angebots- und Einzugsmietten weniger eindeutig: Dies unter anderem, weil die ausgeschriebenen Angebotsmietten noch verhandelt werden können. Die im Kanton Zürich wegen der tiefen Leerwohnungsziffer geltende Formularpflicht, d.h. die Information über den Zins des Vormieters, macht es für Nachmieter einfacher, innerhalb von dreissig Tagen eine Reduktion zu verlangen, falls die Miete unzulässig erhöht wurde. Unterschiede zwischen andernorts publizierten Angaben zu den Angebots- und den nachfolgend ausgewiesenen Einzugsmietten können aber auch aufgrund der Datenquelle bestehen. Oft beschränken sich die Angaben zu den Angebotsmietten auf öffentlich zugängliche Inserate auf Immobilienportalen. Insbesondere in ausgetrockneten Mietwohnungsmärkten dürfte aber ein Teil der Wohnungen unter der Hand oder auf grauen Marktplätzen (geschlossene Mailinglisten, Wartelisten von Immobilienfirmen, Firmenmarktplätze oder auch soziale Netzwerke) vergeben werden. Für die vorliegende Auswertung werden auch diese Wohnungswechsel berücksichtigt.

Kombination mehrerer Datenquellen

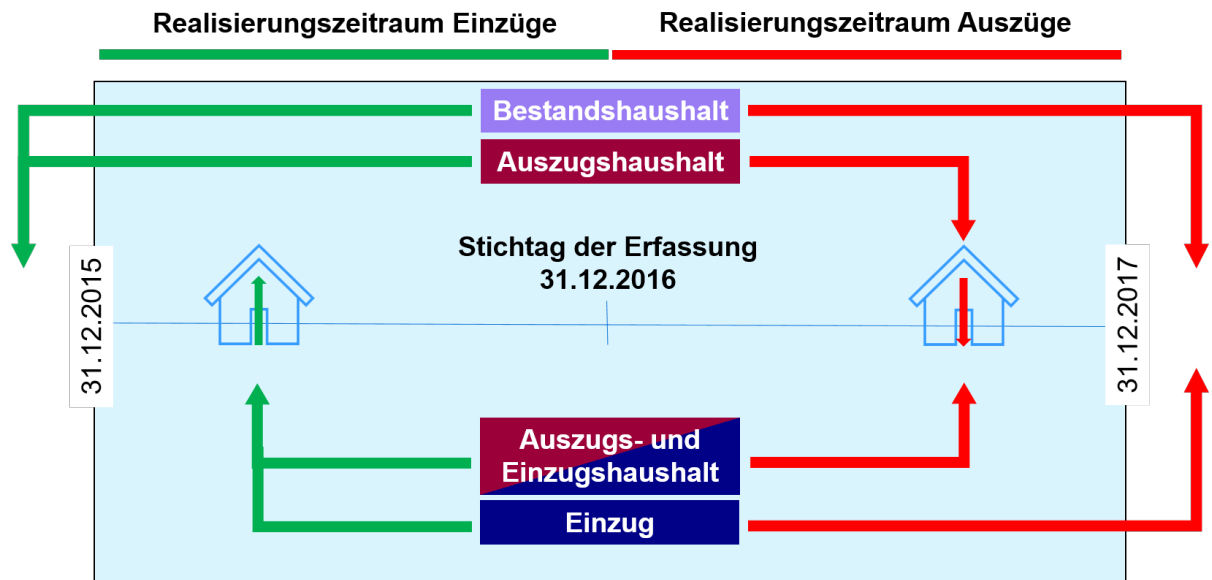
Die Angaben zu den Mieten stammen aus der Strukturerhebung des Bundesamtes für Statistik (BFS). Im Rahmen dieser Erhebung werden im Kanton Zürich jährlich über 30'000 Personen befragt; unter anderem zur Wohnsituation und, falls es sich um eine Person in einem Miethaushalt handelt, auch zur Nettomiete. Der Stichtag ist jeweils der 31. Dezember. Damit kleinräumige Analysen möglich sind, wurden für diese Auswertungen die Daten der Jahre 2016 bis 2020 gepoolt, die ausgewiesenen Werte entsprechen deshalb jeweils dem Mittelwert dieser Jahre.

Weil einige Wohnungsmerkmale, die den Mietpreis stark beeinflussen, in der Strukturerhebung fehlen, wurde sie mit weiteren Angaben ergänzt. Informationen zu Ausrichtung des Vermieters (marktorientiert oder gemeinnützig) stammen aus der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des BFS sowie einem öffentlichen Datensatz der Stadt Zürich zu den Liegenschaften in ihrem Besitz. Wohnungen, die nach dem Stichtag der Strukturerhebung innerhalb von zwei Jahren abgebrochen wurden, wurden mit Hilfe des kantonalen Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) identifiziert.

Ob es sich in der Strukturerhebung um einen Bestands-, Auszugs- und Einzugshaushalt handelt, wurde mit Hilfe der kantonalen Einwohnerplattform (KEP) ermittelt (zum Vorgehen siehe Schläpfer 2022).¹ Bestandshaushalte sind solche, die weder im Jahr des Stichtags, noch im Jahr danach umgezogen sind. Auszugshaushalte sind im Jahr nach dem Stichtag ausgezogen und Einzugshaushalte im Jahr des Stichtags eingezogen (siehe Grafik 2). Haushalte, die weniger als zwei Jahre in einer Wohnung bleiben, sind gleichzeitig als Einzugs- und als Auszugshaushalt klassifiziert, und ihre Angaben fliesen sowohl in die Berechnung der Auszugs- als auch der Einzugsmietten ein. Gerade bei kleinen Wohnungen, die eine deutlich höhere

¹ Weitere Informationen zur Führung der Einwohnerregister: <https://www.zh.ch/de/politik-staat/gemeinden/einwohnerwesen.html>

Dargestellt für die Strukturerhebung 2016



Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich

Zwei Eigenschaften der Datengrundlage sind zentral. Erstens handelt es sich nicht um einen Paneldatensatz. Das heisst: die drei ausgewiesenen Mietarten (Bestands-, Auszugs- und Einzugs-miete) werden nicht für die gleichen Wohnungen erfasst. Die Unterschiede zwischen den Mietarten können somit auch dadurch zustande kommen, dass sich die Wohnungen in ihrer Ausstattung unterscheiden. Am einfachsten lässt sich dies anhand der Aus- und Einzugs-mieten illustrieren. Auszugsmieten beziehen sich ohne weitere Einschränkungen bei der Daten-auswertung auch auf Wohnungen, die nach dem Auszug abgebrochen werden. Einzugs-mieten wiederum umfassen Erstbezüge. Also Einzüge in Wohnungen aus denen noch gar kein Auszug stattfinden konnte. Auch von diesem Beispiel abgesehen sind ‘Bestands-’, ‘Auszugs-’ und ‘Einzugswohnungen’ nicht identisch sondern unterscheiden unter anderem bezüglich Gebäudebaujahr (Anhang I).

Zweitens ist zu beachten, dass zwar die Stichtage der Erfassung, nicht jedoch die Zeiträume, während denen die Aus- und Einzüge stattfinden, deckungsgleich sind, weil Auszugsmieten prospektiv erfasst werden (Grafik 2). Das heisst: es werden die Mieten der Haushalte mit Einzug in den Jahren 2016 bis 2020 den Mieten der Auszugshaushalte der Jahre 2017 bis 2021 gegenübergestellt. Natürlich wäre es möglich, mit deckungsgleichen Realisierungszeiträumen zu arbeiten. Der Vorteil des gewählten Vorgehens besteht aber darin, dass die deckungsgleichen Messzeitpunkte die Gefahr von Verzerrungen durch die beiden Referenzzinsanpassungen in den Jahren 2017 und 2019 sowie durch methodische Anpassungen bei der Strukturhebung, reduzieren.

Im Laufe der Jahre gab es nämlich bei der Strukturhebung eine Reihe von Revisionen zur Qualitätsverbesserung. So wechselte das BFS im Jahr 2018 von Papier- zu Onlinefragebögen als Haupteinfassungskanal. Zudem verbesserte es die Gewichtung unter Zuhilfenahme neuer Datenquellen (AHV-Ausgleichskassen, Gebäude- und Wohnregister). Neu erhielten Personen bzw. Haushalte in kleinen Wohnungen und/oder mit tiefem Einkommen ein hö-

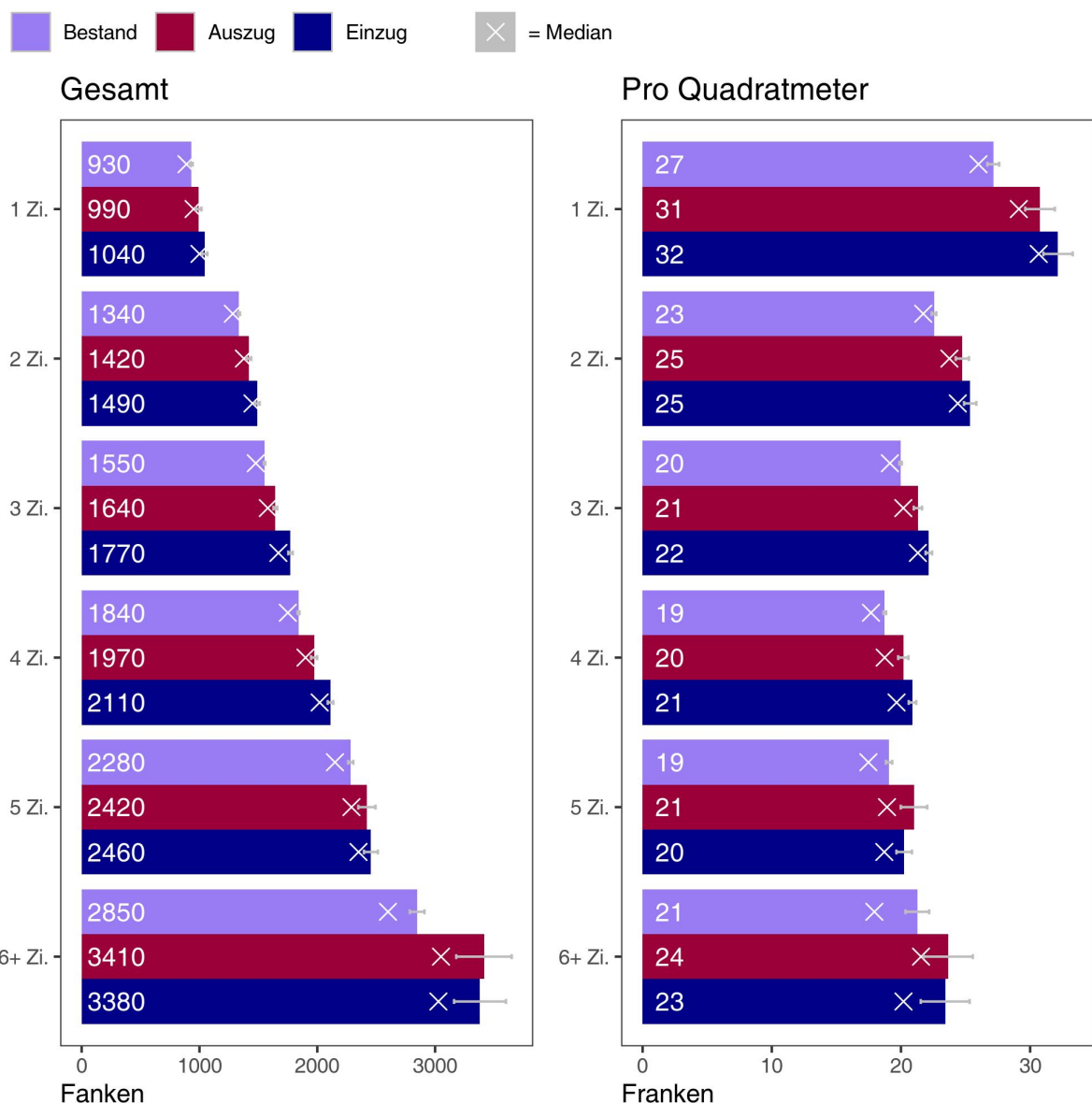
heres Gewicht als vorher. Als Folge des neuen Verfahrens sank die ausgewiesenen Durchschnittsmiete für die gesamte Schweiz um 1.1 Prozent (BFS 2021a, 2021b). Verzerrungen aufgrund der Neugewichtung sind nicht zu befürchten, weil alle drei ausgewiesenen Arten von Mieten (Bestands-, Auszugs- und Einzugsmietten) davon gleichermassen betroffen sind.

Treppmuster von den Bestands- zu den Einzugsmietten

Grafik 3 zeigt, wie hoch die durchschnittliche Nettomonatsmiete im Kanton Zürich für ausziehende, einziehende und bestehende Haushalte ist. Haushalte, die zwischen 2016 und 2020 eine 3-Zimmerwohnung bezogen, bezahlten im Schnitt 1770 Franken, bei 4-Zimmerwohnungen waren es 2110 Franken.

Grafik 3: Nettomonatsmieten nach Zimmerzahl²

Mittelwert 2016–2020, marktorientiert vermietete Wohnungen, inkl. Neu- und Abbruchwohnungen



Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: BFS, Strukturerhebung 2016–2020, eigene Berechnung

² Die in den Grafiken dieser Publikation angegebenen Werte sind gerundet. Bei grossen Zahlen (>99) auf die nächste Zehnerzahl, bei kleinen Zahlen auf die nächste ganze Zahl.

Dabei ist zu beachten, dass die Durchschnittswerte von wenigen, aber sehr teuren Wohnungen nach oben getrieben werden können. Ist dies der Fall, liegt der Median (weisse Kreuze in der Grafik) deutlich tiefer als der Mittelwert. Besonders gross ist der Unterschied zwischen Durchschnitts- und Medianwert denn auch bei den 6+-Zimmerwohnungen, also bei jener Wohnungsgrösse, die einen hohen Anteil an Luxusobjekten aufweist. Weil es zudem nur wenige Mietwohnungen mit sechs oder mehr Zimmern gibt, sind die Angaben mit einer grösseren Unsicherheit behaftet. Zum Ausdruck kommt das durch die breiten Vertrauensintervalle (graue Striche am Balkenende).

Auffallend in Grafik 3 ist das Treppenmuster. Die durchschnittlichen Bestandsmieten sind in der Regel tiefer als die Auszugsmieten und diese wiederum tiefer als die Einzugs-mieten. Abweichungen von diesem Muster gibt es bei den grossen Wohnungen mit mindestens 5 Zimmern, wobei in diesen Fällen aufgrund der tiefen Fluktuationsrate wenige Beobachtungen vorliegen und die Unsicherheit entsprechend gross ist. Auch wenn sich bei der vorliegenden Auswertung die Aus- und Einzugs-mieten nicht auf die identischen Wohnungen beziehen, gibt es doch Hinweise darauf, dass der vielfach beobachtete Miet-Gap, also die Differenz zwischen Bestands- und Einzugs-miete, nicht nur einer Mietzinserhöhung bei Wiedervermietungen geschuldet ist, sondern auch dadurch zustande kommt, dass bereits die freiwerdenden Wohnungen teurer sind.

Zu beachten ist auch, dass sich das Treppenmuster etwas verändert, wenn die Miete pro Quadratmeter Wohnfläche (rechte Seite von Grafik 3) betrachtet wird. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass sich Wohnungen der bestehenden sowie der aus- und einziehenden Haushalte bezüglich Gebäudebaujahr unterscheiden. Zum Beispiel kommen Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr 1945 bis 1970 bei den ausziehenden Haushalten häufiger vor als bei den einziehenden. Ein Grund dafür könnte sein, dass bei diesen Wohnungen häufiger ein Leerstand resultiert oder aufwendige Sanierungsarbeiten anstehen. Einen Effekt auf die Mietdifferenzen hat dieser Umstand, weil neue Wohnungen auch wegen der grösseren Wohnfläche mehr kosten. Wird die Wohnfläche berücksichtigt, verkleinert sich die Mietdifferenz zwischen neuen und alten Wohnungen. Dies führt dazu, dass die Differenzen zwischen Aus- und Einzugs-mieten bei den Quadratmetermieten kleiner und auch seltener signifikant sind.

Ähnliche Muster in günstigen und teuren Gemeinden

Die Vermutung liegt nahe, dass das Treppenmuster in Grafik 3 typisch ist für Immobilienmärkte mit einem starken Nachfrageüberhang, weil ein solches Marktumfeld es für Vermieter vereinfacht, bei einem Mieterwechsel die Preise zu erhöhen. Dadurch wächst der Miet-Gap, also die Differenz zwischen Bestands- und Einzugs-mieten. Dies wiederum fördert den Lock-In-Effekt: Haushalte mit einer tiefen Miete ziehen nur selten aus, und als Folge davon nimmt der Miet-Gap weiter zu.

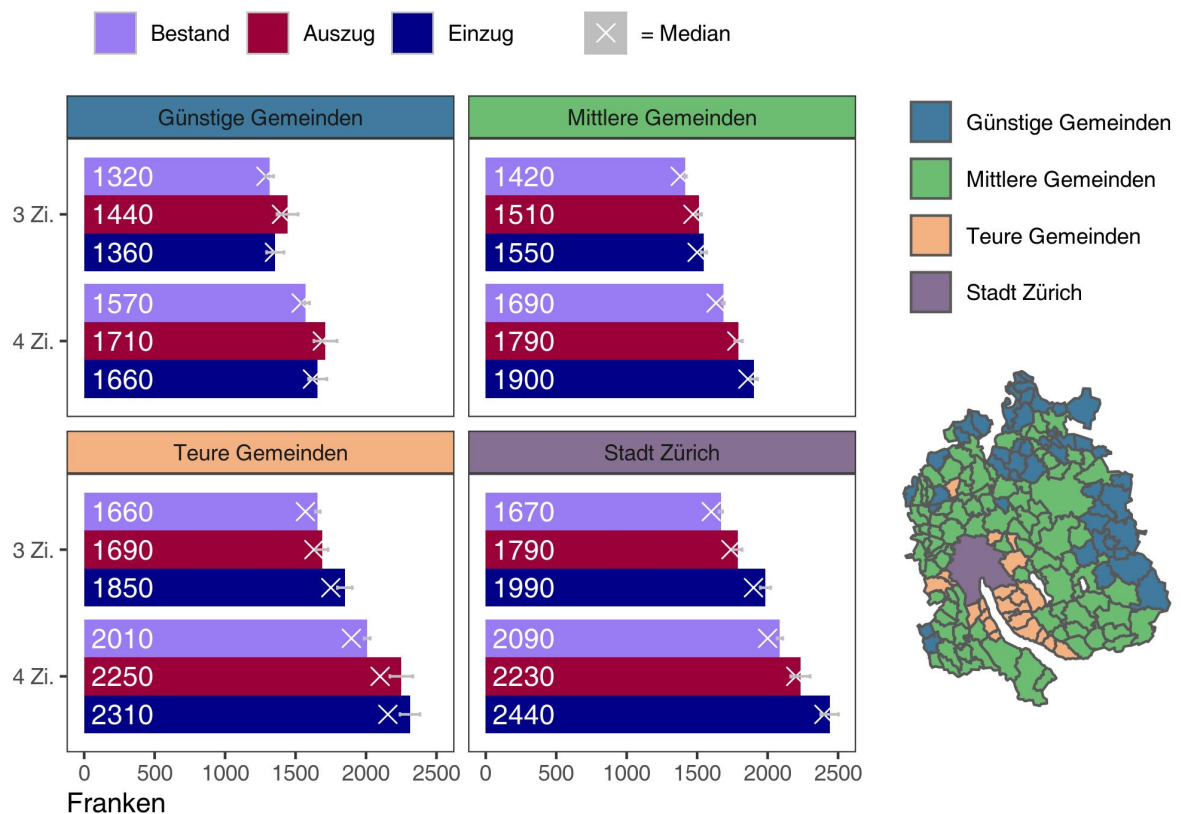
Um zu überprüfen, ob die Vermutung der Empirie standhält, wurden die Gemeinden des Kantons gemäss dem allgemeinen Mietpreisniveau in drei Gruppen eingeteilt (Anhang III). Zusätzlich wird die Stadt Zürich separat ausgewiesen. Die Idee hinter diese Kategorisierung ist, dass sich das Nachfrageniveau auch im Preisniveau niederschlägt. Abgebrochene sowie nach 2015 erstellte Wohnungen sind ausgeschlossen, um die Gefahr von Verzerrungen aufgrund grosser Unterschiede bei den Wohnungsbeständen zu verringern. Die Auswertung beschränkt sich auf 3- und 4-Zimmerwohnungen, weil nur hier für jede Gemeindegruppe genügend Beobachtungen vorliegen.

Das Resultat der Auswertung ist in Grafik 4 dargestellt. Das Treppenmuster kommt fast überall zum Vorschein. Die geschätzten durchschnittlichen Mieten der ausziehenden Haushalte liegen für jede Gemeindegruppe über den Bestandsmieten. Ebenso liegen die Einzugs- in der Regel über den Auszugsmieten. Wobei die Unterschiede oft nicht signifikant sind. Nur in den günstigen Gemeinden liegen die geschätzten Auszugs- über den Einzugs-mieten. Allerdings ist gerade hier die Unsicherheit besonders gross, weil nur wenige Beobachtungen vorliegen,

um die Mieten zu schätzen.³ Trotzdem könnte dies ein Hinweis darauf sein, dass die Marktlage der Jahre 2016 bis 2020 in den günstigen Gemeinden keine Mietzinserhöhung bei Mieterwechseln erlaubte oder dass teure Wohnungen eher leer blieben. Die Entwicklung der Leerwohnungszahlen in diesen Gemeinden legt diese Interpretation nahe (Anhang II). Am ausgeprägtesten ist das Treppenmuster in der Stadt Zürich, also genau dort, wo die Wohnungsknappheit am grössten ist.

Grafik 4: Nettomonatsmieten nach Zimmerzahl und Gemeindegruppe

Mittelwert 2016–2020, marktorientiert vermietete Wohnungen, exkl. Neu- und Abbruchwohnungen



Anmerkung: Siehe Anhang IV für Nettomonatsmieten pro Quadratmeter.

Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: BFS, Strukturerhebung 2016–2020, eigene Berechnung

Umzüge sind aus finanzieller Sicht nicht attraktiv

Grafik 4 macht auch deutlich, dass die Unterschiede zwischen Bestands- und Einzugsmieten in fast allen Gemeindegruppen beträchtlich sind. Zugespielt formuliert ist die günstigste Wohnung jene, in der man bereits wohnt. Im Mittel ist bei einem Umzug nämlich mit deutlich höheren Mieten zu rechnen, und es besteht somit ein grosses Potenzial für Lock-In-Effekte. Besonders stark zeigt sich das in der Stadt Zürich: Während ein bestehender 3-Zimmer-Haushalt im Mittel 1670 Franken Miete bezahlt, sind es bei den Einzugshaushalten fast 20 Prozent mehr, nämlich 1990 Franken. Vor dem Hintergrund der wohnpolitischen Forderung, dass Wohnraum in Relation zur Haushaltsgrösse 'bedarfsgerecht' verteilt ist, spielen jedoch nicht nur die Differenzen zwischen Bestands- und Auszugsmieten bei gleicher Wohnungsgrösse eine Rolle, sondern auch die Preisunterschiede zwischen den Wohnungsgrössen. Es geht also um die Frage, ob es für geschrumpfte Haushalte attraktiv ist, in eine kleinere Wohnung zu ziehen und welche zusätzliche finanzielle Last ein Wechsel in eine grössere Wohnung

³ Bei der Auswertung der Mieten pro Quadratmeter (Anhang IV) liegt für die 4-Zimmerwohnungen in den teuren Gemeinden der geschätzte Mittelwert für die Auszugsmieten ebenfalls über den Einzugsmieten. Die Unterschiede sind allerdings ebenfalls nicht signifikant.

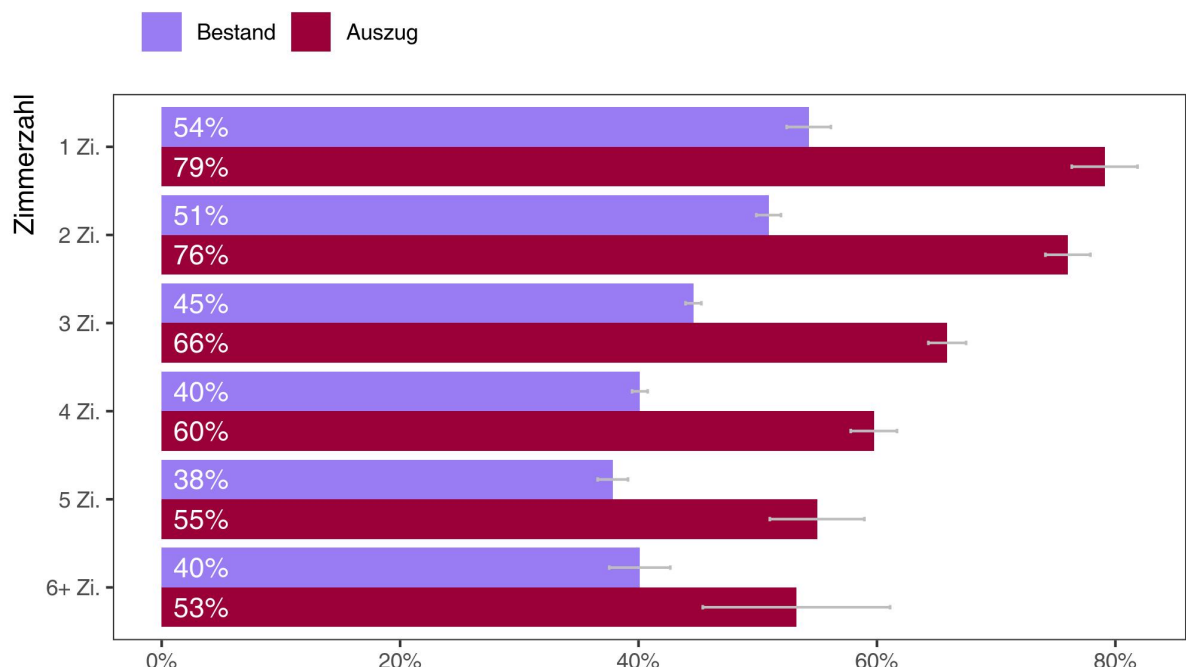
nach sich zieht. Betrachtet man die Auswertung in Grafik 4 unter diesem Aspekt, ist das Potenzial für Lock-In-Effekte nochmals grösser. Selbst in den günstigen Gemeinden liegen die Einzugsrenten für 4-Zimmerwohnungen 25 Prozent über den Bestandsrenten der 3-Zimmerwohnungen. In den teuren Gemeinden und in der Stadt Zürich beträgt die absolute Differenz 650 Franken (39 Prozent) beziehungsweise 770 Franken (46 Prozent). Verglichen dazu ist der finanzielle Anreiz für den Auszug aus einer – z.B. wegen ausgezogener Kinder – zu grossen 4-Zimmerwohnung gering. Die Einzugsrenten für 3-Zimmerwohnungen sind in der Stadt Zürich nur 5 Prozent tiefer als die Bestandsrenten für eine 4-Zimmerwohnung. In den anderen Gemeindetypen reicht das mittlere Einsparpotenzial bei einem Umzug von 8 Prozent (mittlere Gemeinden) bis 15 Prozent (günstige Gemeinden). Zum Ausdruck kommt in Grafik 4 auch, wie attraktiv für umzugswillige Haushalte aus den teuren Gemeinden (inkl. Stadt Zürich) eine Verlegung des Wohnsitzes in eine günstige Gemeinde hinsichtlich Wohnkosten wäre. Die mittlere Einzugsrente für eine 4-Zimmerwohnungen in den günstigen Gemeinden liegt etwa auf dem Niveau der Bestandsrenten für eine 3-Zimmerwohnung in der Stadt Zürich. In den meisten Fällen dürfte ein solcher Wohnortwechsel jedoch keine ernsthafte Option sein, da die günstigen Gemeinden häufig fern von Arbeitsplatzzentren und aktuellen Wohnort liegen.

Freiwerdende Wohnungen sind teuer, weil sie kürzer bewohnt werden...

Angesichts der grossen Unterschiede zwischen Bestands- und Einzugsrenten stellt sich die Frage, wie diese zustande kommen. Die fast immer zu beobachtende Treppe von den Bestands- über die Auszugs- zu den Einzugsrenten macht deutlich, dass der Unterschied nicht allein Mietzinserhöhungen bei Mieterwechseln geschuldet ist, sondern auch der Tatsache, dass bereits die Mieten der freiwerdenden Wohnungen überdurchschnittlich hoch sind. Die nächsten Abschnitte sind nun möglichen Gründen dafür gewidmet.

Grafik 5: Anteil der nach 2012 eingezogenen Haushalte

Mittelwert 2016–2020, marktorientiert vermietete Wohnungen, inkl. Neubauten & Abbruchwohnungen



Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: BFS, Strukturerhebung 2016–2020, eigene Berechnung

Ein Grund für die erhöhten Auszugsmieten ist, dass ausziehende Haushalte oft nur für eine kurze Zeit in der Wohnung leben (Grafik 5). Im Mittel der Jahre 2016 bis 2020 sind 79 Prozent der ausziehenden 1-Zimmerhaushalte nach 2012 eingezogen, bei den weiterbestehenden Haushalten sind es «nur» 54 Prozent. Das Muster ist für alle Gemeindegruppen etwa gleich.

Der Unterschied zwischen den Bestands- und Einzugshaushalten bei der Wohndauer nimmt zwar mit steigender Zimmerzahl ab. Es gilt aber für jede Wohnungsgrösse, dass die Mieten der ausziehenden Haushalte stärker geprägt sind von den Marktpreisen der jüngeren Vergangenheit als die Bestandsmieten⁴ (siehe dazu auch Grafik 7).

Für die häufig kürzere Wohndauer der Auszugshaushalte gibt es wiederum verschiedene Erklärungsansätze, die sich gegenseitig nicht ausschliessen. Erstens kann sie als Hinweis darauf interpretiert werden, dass Mietverhältnisse stabiler werden, je länger sie dauern. Zweitens dürfte auch die Verwurzelung mit fortschreitender Wohndauer zunehmen, was wiederum die Wahrscheinlichkeit senkt, dass der ganze Haushalt umzieht, beziehungsweise die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass auch beim Auszug einzelner Haushaltsmitglieder, etwa der Kinder, mindestens eine Person in der Wohnung bleibt (Remanenz-Effekt). Drittens dürfte bei jungen Mietverhältnissen die Differenz zwischen der bezahlten Miete und den Angebotsmieten kleiner sein. Somit ist es einfacher, eine andere Wohnung in der gleichen Preisklasse zu finden.

.... und häufiger in Gebäuden jüngeren Datums liegen

Eng verknüpft mit der unterschiedlichen Wohndauer der Bestands- und Auszugshaushalte ist das Baujahr der freiwerdenden Wohnungen. Schliesslich sind Wohnungen in neuen Gebäuden bei Haushalten mit kurzer Mietdauer logischerweise überrepräsentiert. Haushalte, die schon länger in der gleichen Wohnung sind, hatten ja gar nicht die Möglichkeit, in diese einzuziehen. Sofern die Auszugswahrscheinlichkeit nicht vom Gebäudealter abhängt, sind also auch die freiwerdenden Wohnungen häufiger in Gebäuden jüngeren Datums. Weil die Mieten für neue Wohnungen in der Regel höher sind als für Altbauten trägt dies ebenfalls dazu bei, dass die Auszugs- über den Bestandsmieten liegen.

Die Auswertung in Grafik 6 zeigt jedoch, dass der gerade beschriebene Effekt nur in den günstigen und mittleren Gemeinden zum Tragen kommt. In diesen beiden Gemeindetypen sind nach der Jahrtausendwende gebaute Wohnungen bei den Auszugshaushalten überrepräsentiert (wobei angemerkt sei, dass die Unsicherheit bei den günstigen Gemeinden aufgrund der tiefen Fallzahlen gross ist). In den teuren Gemeinden und in der Stadt Zürich sind die Unterschiede deutlich kleiner bis inexistent. Über die Gründe für die unterschiedlichen Muster kann mit der bestehenden Datengrundlage nur spekuliert werden. Vorstellbar ist, dass es die steigenden Leerstandsziffern in den Jahren 2016 bis 2020 für Haushalte jüngeren Datums besonders attraktiv machten umzuziehen, weil sie für eine ähnliche hohe Miete besser wohnen konnten. Es ist aber auch denkbar, dass in diesen Gemeinden die Haushalte häufiger erst im Wohneigentum «sesshaft» werden und nicht in einer Mietwohnung, während es in den teuren Gemeinden sowie der Stadt Zürich gerade die neuen Mietwohnungen sind, in denen die Haushalte sesshaft werden.

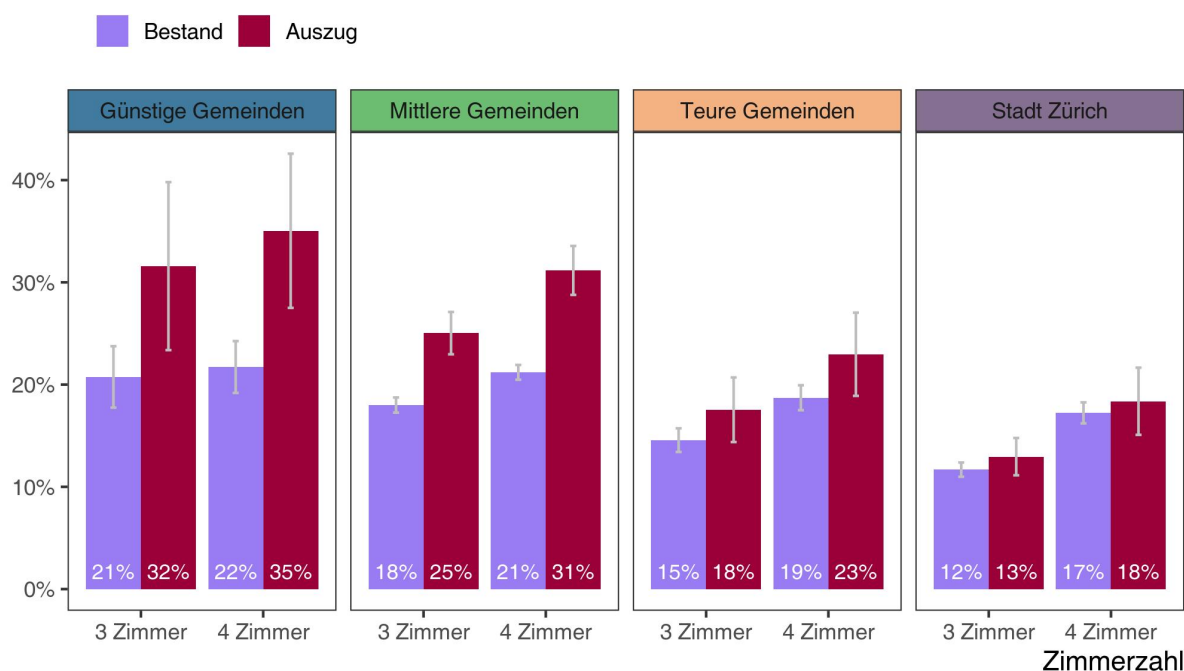
Natürlich gibt es noch weitere plausible Gründe für den Unterschied zwischen Bestands- und Auszugsmieten. So könnte man vermuten, dass teure Wohnungen grundsätzlich schneller wieder freiwerden. Etwa weil sie ein schlechteres Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweisen, die Mietkosten schneller untragbar werden oder die Mieter von Anfang an einen höheren Mietpreis akzeptieren, wenn sie wissen, dass das Mietverhältnis nur von kurzer Dauer sein wird.

⁴ Ob es einen messbaren Gegeneffekt gibt, weil bei den freiwerdenden Wohnungen auch der Anteil der sehr alten Mietverhältnisse überproportional ist, lässt sich mit der bestehenden Datengrundlage nicht überprüfen. Wenn Wohnungen gehäuft durch Todesfälle in hohem Alter oder Heimeintritte frei werden, ist ein solcher Effekt vorstellbar. Empirisch gibt es dafür jedoch wenig Hinweise. Gäbe es einen solchen Effekt, wäre anzunehmen, dass Haushalte mit sehr alten Personen bei den ausziehenden Haushalten übervertreten sind. Das scheint jedoch nicht der Fall zu sein.

In der kurzen bis mittleren Frist von eins bis fünf Jahren finden sich dafür aber nur für kleine Wohnungen in der Stadt Zürich Hinweise. Gerade in diesem Segment gibt es wohl einen relevanten Anteil an möblierten Wohnungen, die sich an Mietende mit arbeitsbedingtem Temporäraufenthalt in der Stadt (Expats) richten. Auf den allgemeinen Mietwohnungsmarkt scheint die Vermutung jedoch nicht zuzutreffen.

Grafik 6: Anteil der Haushalte in Wohnungen mit Gebäudebaujahr >2000

Mittelwert 2016–2020, marktorientiert vermietete Wohnungen



Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: BFS, Strukturerhebung 2016–2020, eigene Berechnung

Abschliessend lässt sich also sagen, dass kantonsweit die Auszugs- über den Bestandsmieten liegen, weil die ausziehenden Haushalte häufig noch nicht lange in der Wohnung wohnen. In günstigen und mittelpreisigen Gemeinden wurden zudem Wohnungen jüngeren Datums (zumindest während den beobachteten Jahren) überproportional häufig frei. Dass die absoluten Unterschiede zwischen Bestand- und Auszugsmieten trotzdem in der Stadt Zürich am grössten sind, ist ein Hinweis darauf, dass dort die Mietpreise in der Vergangenheit stärker gestiegen sind als in günstigen und mittelpreisigen Gemeinden. Deshalb haben die Unterschiede bei der Wohndauer dort einen so grossen Effekt auf die Unterschiede zwischen Bestands- und Auszugsmieten.

Marktanpassungen bei Umzügen

Die zweite Stufe der Mietpreis-Treppe, also die Differenz zwischen Auszugs- und Einzugs-mieten, ist eine Folge davon, dass Mieterwechsel die beste Gelegenheit sind, die Mieten an das Marktniveau anzupassen und/oder die Wohnung durch bauliche Massnahmen so aufzuwerten, dass sie in einem höheren Segment des Wohnungsmarktes angesiedelt ist.⁵

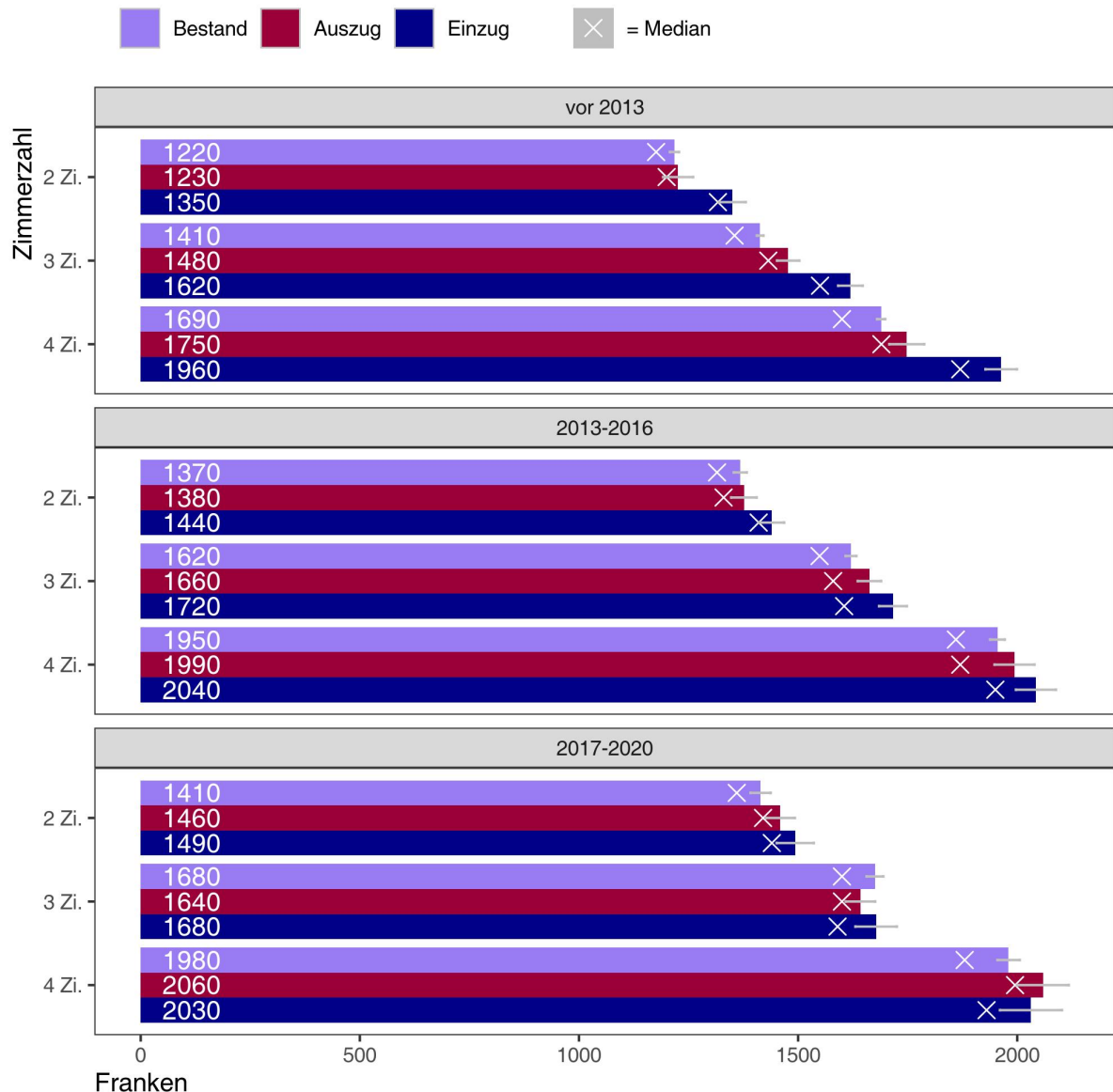
In Grafik 7 kommt der beschriebene Marktmechanismus noch stärker zum Ausdruck. Dargestellt sind die Nettomonatsmieten in Abhängigkeit von der Einzugsperiode, wobei im Fall der Einzugs-mieten die Periode des Vormieters genommen wurde. Um zu verhindern, dass unterschiedliche Wohnungsbestände die Auswertung verzerren, wurden Abbruchwohnungen und

⁵ Wobei natürlich auch das Gegenteil der Fall sein kann, nämlich dass Auszüge durch die Vermieter erzwungen werden, weil eine Liegenschaft saniert wird.

Wohnungen in Gebäuden, die nach 2010 erstellt wurden ausgeschlossen. Weil nicht für jeden Wohnungstyp genügend Beobachtungen vorliegen, beschränkt sich die Auswertung auf 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen. Die Sicherstellung ausreichender Fallzahlen ist auch der Grund, wieso keine Werte für einzelne Einzugsjahre ausgewiesen werden und auch nicht zwischen den Gemeindetypen unterschieden wird.

Grafik 7: Durchschnittliche Nettomonatsmiete nach Einzugsperiode und Zimmerzahl

Mittelwert 2016–2020, marktorientiert vermietete Wohnungen, Gebäude mit Baujahr vor 2011, ohne Abbruchwohnungen



Lesehilfe: Bestandshaushalte in einer 4-Zimmerwohnung, die vor 2013 eingezogen sind, bezahlen im Durchschnitt eine Nettomonatsmiete von 1690 Franken. Ausziehende Haushalte, die vor 2013 eingezogen sind, haben eine durchschnittliche Auszugsmiete von 1750 Franken. Einziehende Haushalte, deren Vormieter vor 2013 eingezogen ist, zahlen netto im Schnitt 1960 Franken.

Anmerkung: Siehe Anhang V für Nettomonatsmieten pro Quadratmeter.

Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: BFS, Strukturerhebung 2016–2020, eigene Berechnung

Wenig verwunderlich unterscheiden sich die Bestands- und Auszugsmieten je nach Einzugsperiode, weil sie Ausdruck der jeweiligen Marktlage sind. So sind die Mieten der Bestands- und Auszugshaushalte mit Einzug vor dem Jahr 2013 deutlich tiefer als diejenigen der Haushalte, die später eingezogen sind. Bestandshaushalte in einer 2-Zimmerwohnung mit Einzug ab 2017 zahlen im Schnitt fast 200 Franken oder 16 Prozent mehr Miete pro Monat als solche

mit Einzug vor 2013. Bei den anderen Wohnungsgrössen bestehen ebenfalls solche Unterschiede.

Zum Ausdruck kommt auch, dass die bereits in Grafik 3 ersichtliche Differenz zwischen Auszugs- und Einzugsmietten stark getrieben wird von Fällen, bei denen die ausziehenden Haushalte lange in der Wohnung gewohnt haben und somit eine Miete zahlen, die deutlich unter dem gegenwärtigen Marktniveau liegt. Die mit Abstand höchste Differenz zwischen Auszugs- und Einzugsmietten zeigt sich denn auch im obersten Drittel von Grafik 7. Für 2-Zimmerwohnungen beträgt die Differenz zwischen Auszugs- und Einzugsmietten in diesen Fällen rund 120 Franken. In den aktuelleren Perioden, also wenn die 2-Zimmer-Haushalte weniger lange in der Wohnung gelebt haben, sind die Unterschiede mit 60 und 30 Franken deutlich kleiner. Das gleiche Muster gibt es auch bei den 3- und 4-Zimmerwohnungen.

Das spricht dafür, dass die Wohnungsbesitzer nach einem Auszug langjähriger Mieter den Mietzins an das aktuelle Marktniveau anpassen. Es ist jedoch unzulässig, die grossen Unterschiede zwischen Aus- und Einzugsmietten im obersten Drittel von Grafik 7 als Beleg für übermässige Mietzinserhöhungen zu interpretieren, denn es ist nicht bekannt, ob und in welchem Umfang die Wohnungen zwischen Aus- und Einzug aufgewertet werden. Zudem werden die Ein- und Auszugsmieten auch nicht bei den exakt gleichen Wohnungen erfasst. Ganz grundsätzlich zeigt sich jedoch, dass bei Umzügen günstiger Wohnraum, der unter Umständen auch nicht mehr zeitgemäss ist, verschwindet.

Grosse Unterschiede bei den Einzugsmietten innerhalb des Kantons

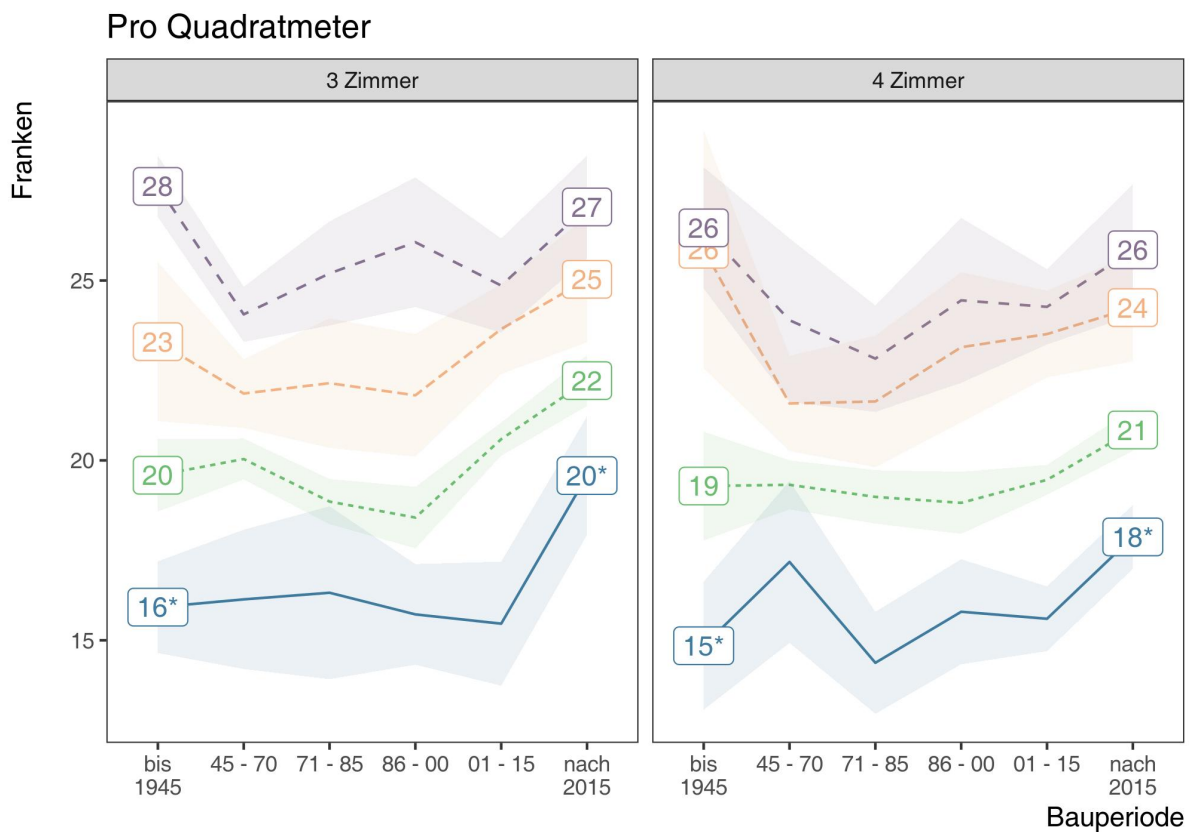
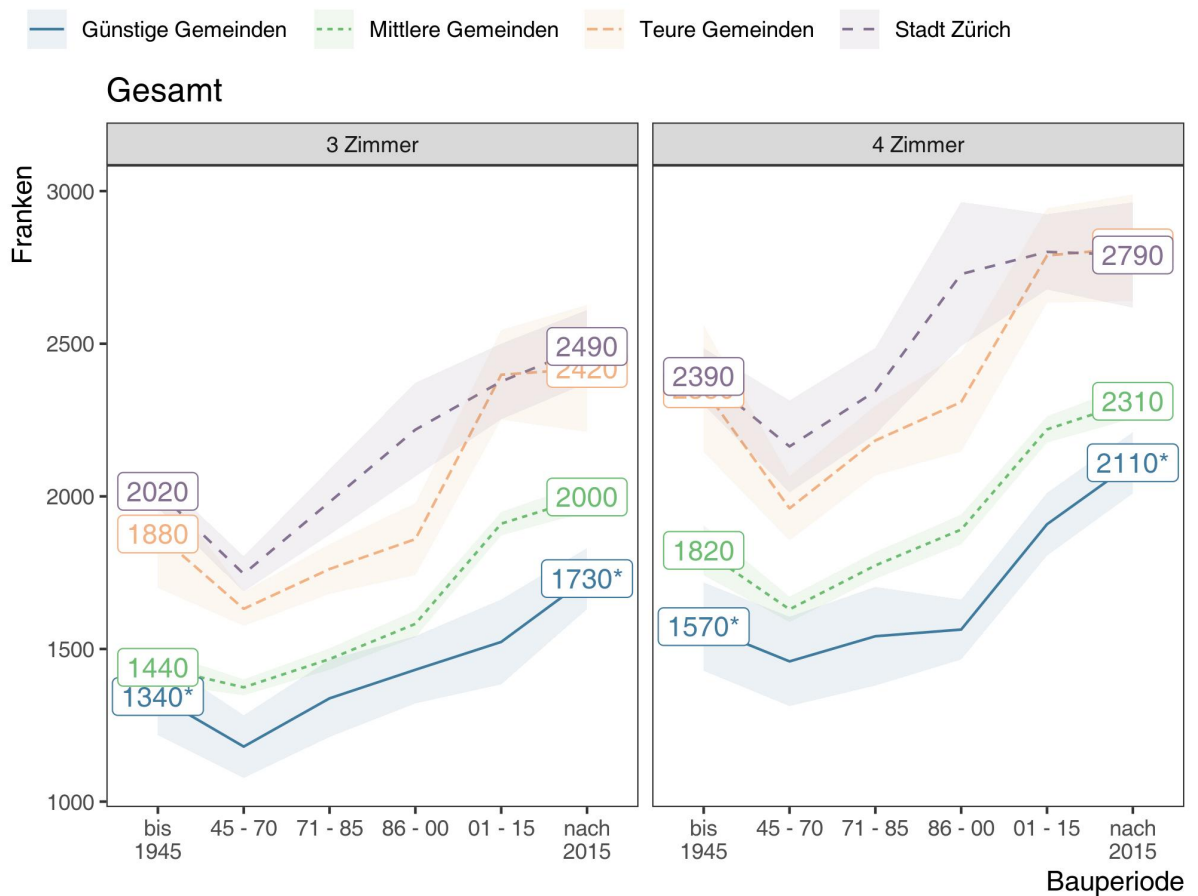
Wer im Kanton Zürich eine Wohnung sucht, dürfte sich vor allem für die Einzugsmietten interessieren. Wie bereits aus Grafik 4 ersichtlich, sind die Unterschiede zwischen den Gemeindetypen erheblich. In Grafik 8 findet sich deshalb eine detaillierte Auswertung zu den Einzugsmietten, die neben dem Gemeindetyp auch das Gebäudebaujahr berücksichtigt und die Nettomonatsmiete pro Quadratmeter ausweist. Dabei gibt es ein paar interessante Resultate, wenn auch teilweise sehr wenige Beobachtungen vorliegen und die ausgewiesenen Werte deshalb mit grosser Unsicherheit behaftet sind. Trotzdem kommt zum Ausdruck, dass es bei den Einzugsmietten für alle Bauperioden sehr grosse Unterschiede zwischen den Gemeindetypen gibt. In den günstigsten Wohngemeinden sind die Einzugsmietten gegenüber der Stadt Zürich je nach Bauperiode 24 bis 43 Prozent tiefer.

Weiter zeigt sich, dass die Gesamtmieten für Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr zwischen 1945 und 1970 bei jedem Gemeindetyp am tiefsten sind und dann mit jeder Periode ansteigen. Unter Berücksichtigung der Wohnfläche werden die Differenzen deutlich kleiner oder verschwinden teils ganz. In den Gemeinden mit einem mittleren Mietpreisniveau liegt die durchschnittliche Einzugsmiete für ein 4-Zimmerwohnung in einem Gebäude aus der Periode 1945 bis 1970 bei 1620 Franken und ist somit mehr als 30 Prozent tiefer als in Neubauwohnungen, für welche die mittlere Einzugsmiete 2310 beträgt. Bei den Mieten pro Quadratmeter ist der prozentuale Unterschied mit zehn Prozent um den Faktor 3 kleiner.

Ebenfalls höher sind die Gesamtmieten und im Fall der teuren Gemeinden sowie der Stadt Zürich auch die Quadratmetermieten von Wohnungen in Gebäuden, die vor 1945 erstellt wurden. Diese auf den ersten Blick vielleicht erstaunliche Tatsache kann sowohl Ausdruck eines Altbau- als auch eines Lage-Aufpreises sein. Denn alte Gebäude liegen häufig zentral oder in besonders attraktiven Wohngegenden. Wenn sie noch stehen, ist anzunehmen, dass sie in irgendeiner Art qualitativ hochstehend sind und deshalb nicht abgebrochen wurden.

Grafik 8: Einzugsmieten nach Zimmeranzahl, Gemeindetyp und Bauperiode

Mittelwert 2016–2020, marktorientiert vermietete Wohnungen



Anmerkung: * = wenig Beobachtungen (31 bis 49 Fälle)

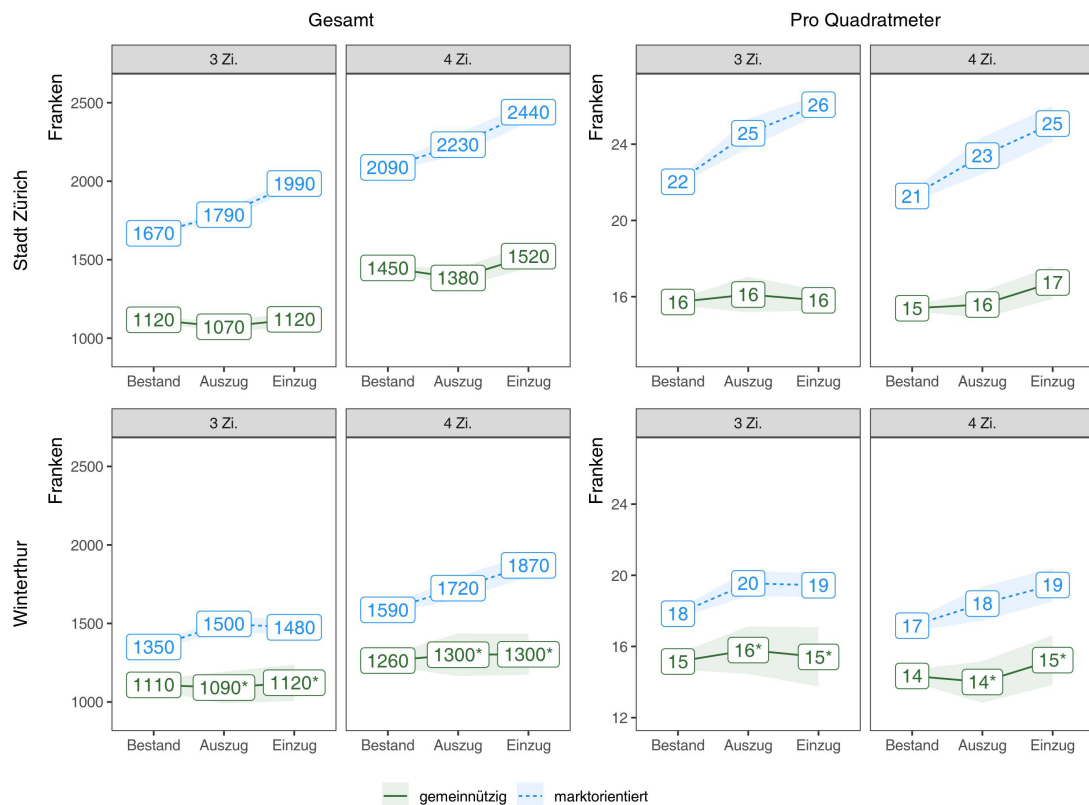
Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: BFS, Strukturerhebung 2016–2020, eigene Berechnung

Tiefere Mieten bei gemeinnützig vermieteten Wohnungen

Gross sind die Unterschiede bei den Mieten nicht nur zwischen den verschiedenen Gemeindetypen, sondern auch zwischen Vermietern mit unterschiedlichen Vermietungsgrundsätzen. Es spielt eine erhebliche Rolle, ob sich die Höhe der Miete nach den anfallenden Kosten richtet, wie dies bei gemeinnützigen Wohnungen der Fall ist, oder ob die Vermieter eine Rendite erzielen wollen, wie dies bei marktorientierten Wohnungen der Fall ist. Dies zeigt die Auswertung in Grafik 9. Sie beschränkt sich auf die Städte Winterthur und Zürich, weil der gemeinnützige Sektor nur in den Grossstädten relevant ist. Die Angaben zu Winterthur sollten dennoch mit Vorsicht interpretiert werden, da Aus- und Einzüge bei gemeinnützigen Wohnungen selten sind und deshalb teilweise wenige Beobachtungen vorliegen. Anzumerken ist an dieser Stelle auch, dass die Unterschiede nicht nur durch den Vermietungsgrundsatz, sondern auch durch andere Wohnungsmerkmale wie Lage, Ausbaustandard und Baukosten beeinflusst sein können. In der Stadt Zürich ist zum Beispiel der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen in begehrten Quartieren wie dem Seefeld deutlich tiefer als etwa in Schwamendingen oder Leimbach, wo die Mieten generell tiefer sind.

Grafik 9: Mieten nach Vermietungsgrundsatz

Mittelwert 2016–2020, exkl. Neubauten und Abbruchwohnungen



Anmerkung: * = wenig Beobachtungen (31 bis 49 Fälle)

Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: BFS, Strukturerhebung 2016–2020, eigene Berechnung

Besonders gross sind die Unterschiede zwischen gemeinnützigen und marktorientierten Wohnungen in der Stadt Zürich. Hier liegen die mittleren Mieten für marktorientiert vermietete Wohnungen je nach Zimmerzahl 38 bis 77 Prozent über jenen für gemeinnützige Wohnungen. In der Stadt Winterthur sind die Differenzen kleiner, sie schwanken zwischen 17 und 43 Prozent.

Auffallend ist auch, dass im Vergleich zu den Rendite-Wohnungen bei den gemeinnützigen Wohnungen die absoluten Veränderungen von Bestands- zu Einzugsmieten deutlich kleiner sind. Dies führt dazu, dass bei den Aus- und Einzugsmieten die Unterschiede zwischen Wohnungen in Renditeliegenschaften und gemeinnützig vermieteten Objekten in den meisten Fällen grösser sind als bei den Bestandsmieten. Bemerkenswert ist auch, dass für Winterthur bei den marktorientierten Wohnungen kein Anstieg, sondern ein kleiner nicht-signifikanter Rückgang resultiert. Im Mittel der Jahre 2016 bis 2020 hat demnach die Marktlage für 3-Zimmerwohnungen in Winterthur keine Mietanstiege zugelassen.

Fazit

Die Unzufriedenheit mit der Lage auf dem Mietwohnungsmarkt ist weitverbreitet. Besonders Wohnungssuchende in den beliebten Städten klagen über die hohen Mieten der freien Wohnungen. Die vorliegende Auswertung zeigt deutlich, dass diese Klagen begründet sind. Die Einzugsmieten liegen deutlich über den Bestandsmieten. Ein wichtiger Grund dafür ist, dass die freiwerdenden Wohnungen bereits überdurchschnittlich teuer sind. Dies liegt unter anderem daran, dass die ausziehenden Haushalte nicht sehr lange in der Wohnung gewohnt haben und deshalb eine Miete bezahlen, die näher am aktuellen Marktniveau liegt, als die Miete jener Haushalte, die bereits seit Jahrzehnten in ihrer Wohnung leben.

In der vorliegenden Auswertung finden sich jedoch auch Hinweise darauf, dass der Mietzins bei einem Mieterwechsel steigt. Besonders gross ist der Preisanstieg bei Wohnungen, die nach einer langen Mietdauer frei werden. Die Frage jedoch, ob nach einem Auszug die Mieten systematisch unzulässig erhöht werden, kann mit der bestehenden Datengrundlage aus zwei Gründen nicht beantwortet werden. Erstens werden die Aus- und Einzugsmieten nicht für die exakt gleichen Wohnungen erfasst. Zweitens ist unbekannt, ob nach einem Auszug der Wohnungsstandard mit baulichen Massnahmen angehoben wurde, was ebenfalls zu höheren Mieten führen würde.

Unabhängig von der Frage der Zulässigkeit einer Mietzinserhöhung hat die Wirkung der Wohnungswechsel auf die bezahlten Mietpreise das Potenzial unerwünschter Nebenwirkungen. So ist zum Beispiel für ältere Personen, die nach dem Auszug der Kinder in einer zu grossen Familienwohnung leben, der finanzielle Anreiz für einen Umzug in eine kleinere Wohnung sehr gering. Gleichzeitig ist es für wachsende Haushalte schwierig, ohne deutlichen Anstieg der Wohnkosten in eine grössere Wohnung zu wechseln.

Weiter zeigt die Auswertung, dass innerhalb des Kantons grosse Unterschiede bei den Mieten bestehen. Es gibt zudem Hinweise darauf, dass die Mieten in den günstigen Wohngemeinden, die mehrheitlich im nördlichen und östlichen Kantonsgebiet liegen, von 2016 bis 2020 stagnierten oder sogar sanken, während sie in der Stadt Zürich weiter anstiegen. Bei der Übertragung der Ergebnisse auf den aktuellen Mietwohnungsmarkt ist jedoch Vorsicht geboten. Zurzeit sind die Wohnungsleerstände praktisch im ganzen Kanton deutlich tiefer als während des Beobachtungszeitraums. In der Regel dürften die Einzugsmieten deshalb aktuell eher noch höher sein als während des Beobachtungszeitraums.

Literatur

BFS (2021a): Revision der Strukturerhebung 2018. Änderung der Gewichtung/Kalibrierung und der Datenaufbereitung ab der Strukturerhebung 2018.

BFS (2021b): Strukturerhebung: Verwendung der Daten der AHV-Ausgleichskassen, des Betriebs- und Unternehmensregisters und des Gebäude- und Wohnungsregisters für die Gewichtung.

BFS (2021c): Detaillierte Haushaltsausgaben nach Einkommensklasse. Excel-Datei.

BFS (2021d): Haushaltsbudgeterhebung, 2015–2017. Detaillierte Haushaltsausgaben nach Grossregion. Excel-Datei.

Ecoplan / FPRE (2021): Machbarkeitsstudie und Bedürfnisabklärung zur Revision der Leerwohnungszählung. Im Auftrag des Bundesamtes für Statistik BFS.

Sager, Daniel, Maria Grob und Timon Schmidt (2018): Auswirkungen des Schweizer Mietrechts im Umfeld stark steigender Angebotsmieten – eine empirische Untersuchung. Studie im Auftrag des Staatssekretariats für Wirtschaft SECO und dem Bundesamt für Wohnungswesen BWO.

Schärrer, Markus, Dominic Höglinger und Céline Gerber (2022): Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006 bis 2021. Büro BASS im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbands.

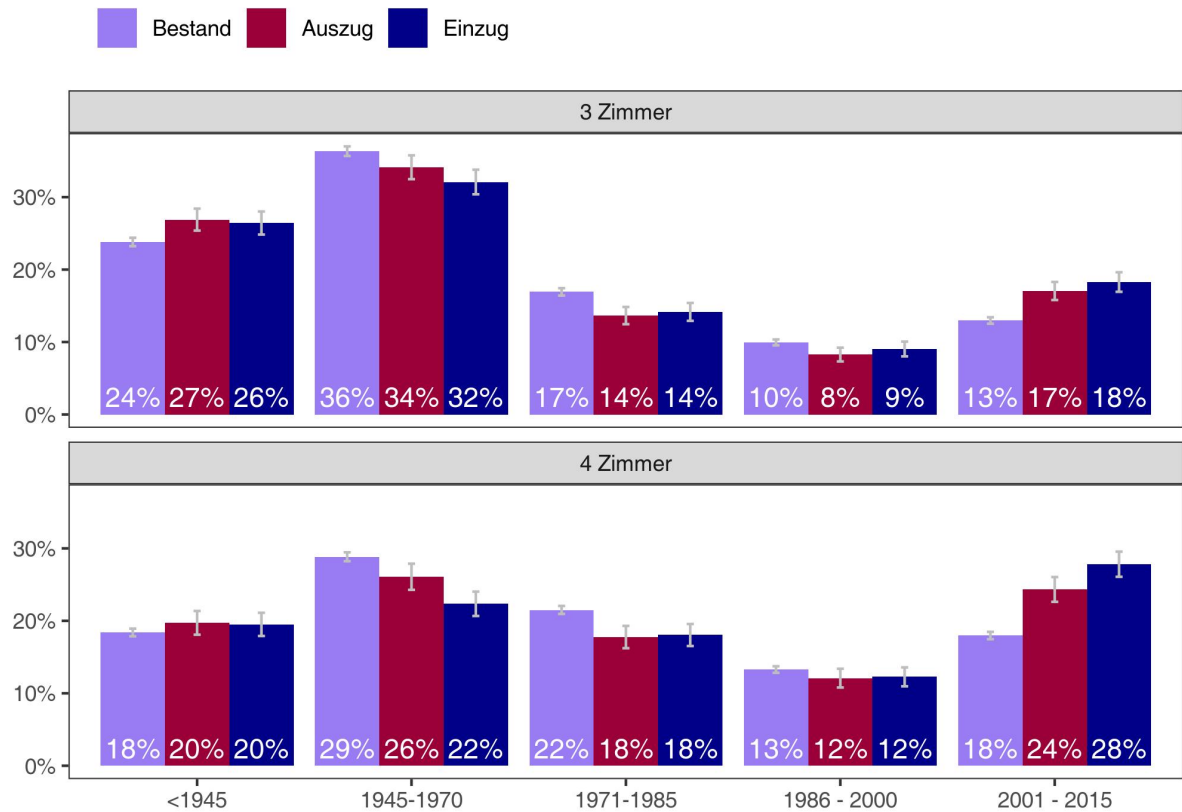
Schläpfer, Basil (2021): Bestandsmieten im Kanton Zürich. Eine Auswertung auf Basis der gepoolten Strukturerhebung 2015 bis 2017. statistik.info 2021/01.

Schläpfer, Basil (2022): Wohnungswechsel. Wie oft Wohnungsfluktuationen im Kanton Zürich stattfinden. statistik.info 2022/01.

Anhang I

Grafik 10: Verteilung der Gebäudebaujahre nach Haushaltstyp

Mittelwert 2016-2020, marktorientiert vermietete Wohnungen, excl. Neubauten & Abbruchwohnungen



Lesehilfe: 36% der Bestandshaushalte wohnen in einer Wohnung mit Gebäudebaujahr 1945-1970. Von den Einzugshaushalten sind es 32%.

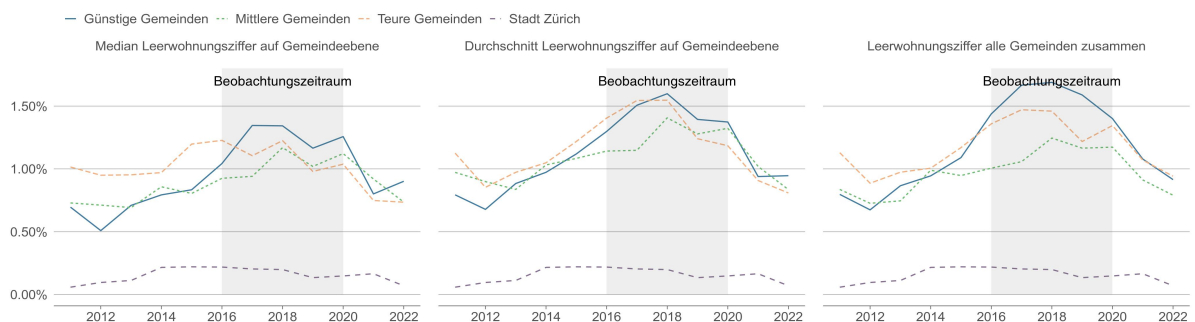
Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: BFS, Strukturerhebung 2016-2020, eigene Berechnung

Anhang II

Marktlage während des Beobachtungszeitraums (2016-2020)

Für die Kontextualisierung der Resultate lohnt sich eine Einschätzung der Marktlage während des Beobachtungszeitraums. Grafik 11 zeigt die Entwicklung der Leerwohnungsziffer für die vier Gemeindegruppen (günstig, mittel, teuer sowie Stadt Zürich) gemäss drei verschiedener Aggregationsmethoden. Dabei zeigt sich, dass sich im Beobachtungszeitraum der Wohnungsmarkt (inkl. Eigentumswohnungen) in der Stadt Zürich und den anderen Gemeindetypen nicht parallel entwickelt hat. Während in der Stadt die Leerwohnungsziffer auf sehr tiefem Niveau stagnierte, kletterte sie in den günstigen und mittleren Gemeinden bis im Jahr 2018 auf den 10-Jahreshöchststand und nahm in den letzten zwei Jahren des Beobachtungszeitraums wieder ab. Sie blieb jedoch überdurchschnittlich. In den teuren Gemeinden präsentiert sich die Lage angesichts des Medianwertes auf Gemeindeebene (linkes Panel) weniger eindeutig. Es kann jedoch auch bei diesen Gemeinden von einer überdurchschnittlich hohen Leerwohnungsziffer während dem Beobachtungszeitraum gesprochen werden.

Grafik 11: Leerwohnungsziffer pro Gemeindetyp



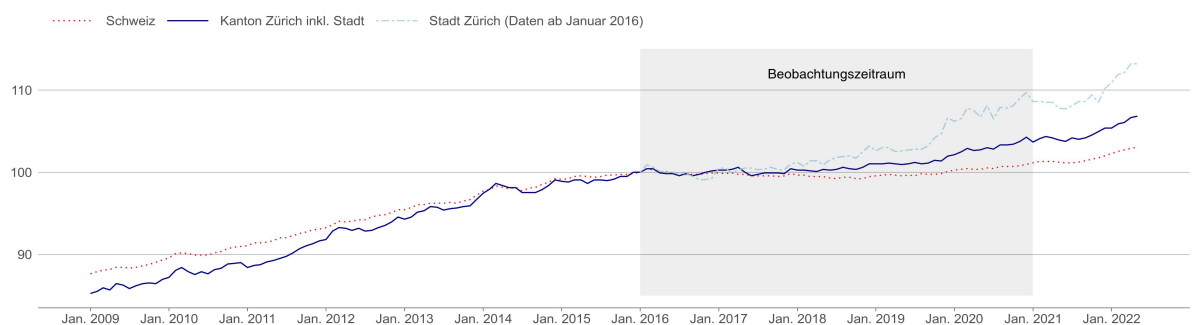
Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich

Ein sehr ähnliches Bild vermittelt auch die Entwicklung der Angebotsmieten (Grafik 12). Nach einer Periode kontinuierlichen Wachstums kam es von 2015 bis 2019 zu einer Stagnation. Danach kam es auf kantonaler Ebene wieder zu einem moderaten in der Stadt Zürich zu einem starken Anstieg.

Es kann also festgehalten werden, dass der Mietwohnungsmarkt während des Beobachtungszeitraums eher am Tiefpunkt eines Konjunkturzyklus war. Insbesondere, wenn die Stadt Zürich, wo die Wohnungsknapp seit Jahren stark ausgeprägt ist, ausgeklammert wird.

Grafik 12: Entwicklung der Angebotsmieten

Indexierte Entwicklung, Januar 2016 = 100



Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: Homegate-Mietindex, eigene Bearbeitung

Anhang III

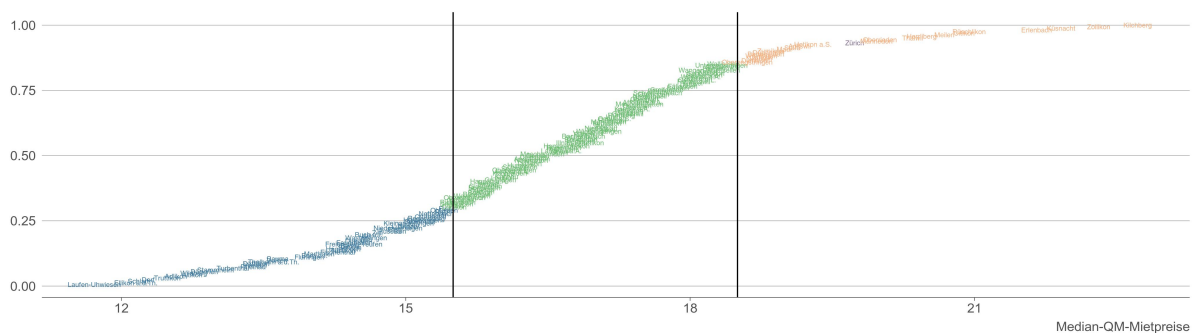
Gemeindegruppierung

Als Ausgangspunkt für die Einteilung der Gemeinden in die drei Gruppen «günstige Gemeinden», «mittlere Gemeinden» sowie «teure Gemeinden» wurde die Medianmiete pro Quadratmeter Wohnfläche von Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 2011 genommen. Aus praktischen Gründen wurde zudem darauf geachtet, dass bei den 3- und 4-Zimmerwohnungen mindestens 100 Beobachtungen für die Bestands-, Auszugs- und Einzugsieten vorliegen.

Die Bestimmung der Schwellenwerte, also ab welchem Preis eine Gemeinde in die nächsthöhere Gruppe wechselt, ist von einer gewissen Willkür behaftet. Wie aus Grafik 13 ersichtlich, gibt es fast nur am obersten Rand des Preisspektrums grössere Preissprünge zwischen den Gemeinden (z.B. zwischen Uetikon a.S. und Zürich). Würden die Grenzen hier festgelegt, würden für die «teuren» Gemeinden jedoch nur sehr wenige Beobachtungen vorliegen. Am unteren Rand ist die Situation ähnlich. Die Schwellenwerte wurden deshalb etwas weiter in die Mitte verschoben. Konkret wurde die Grenze zwischen den «günstigen» und den «mittleren» Gemeinden bei einer Quadratmeter-Miete von 15.50 Franken gezogen, zwischen den «mittleren» und den «teuren» Gemeinden bei 19 Franken.

Grafik 13: Kumulative Verteilung der QM-Miete auf Gemeindeebene

Mittelwert 2016-2020, marktorientiert vermietete Wohnungen, Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 2011



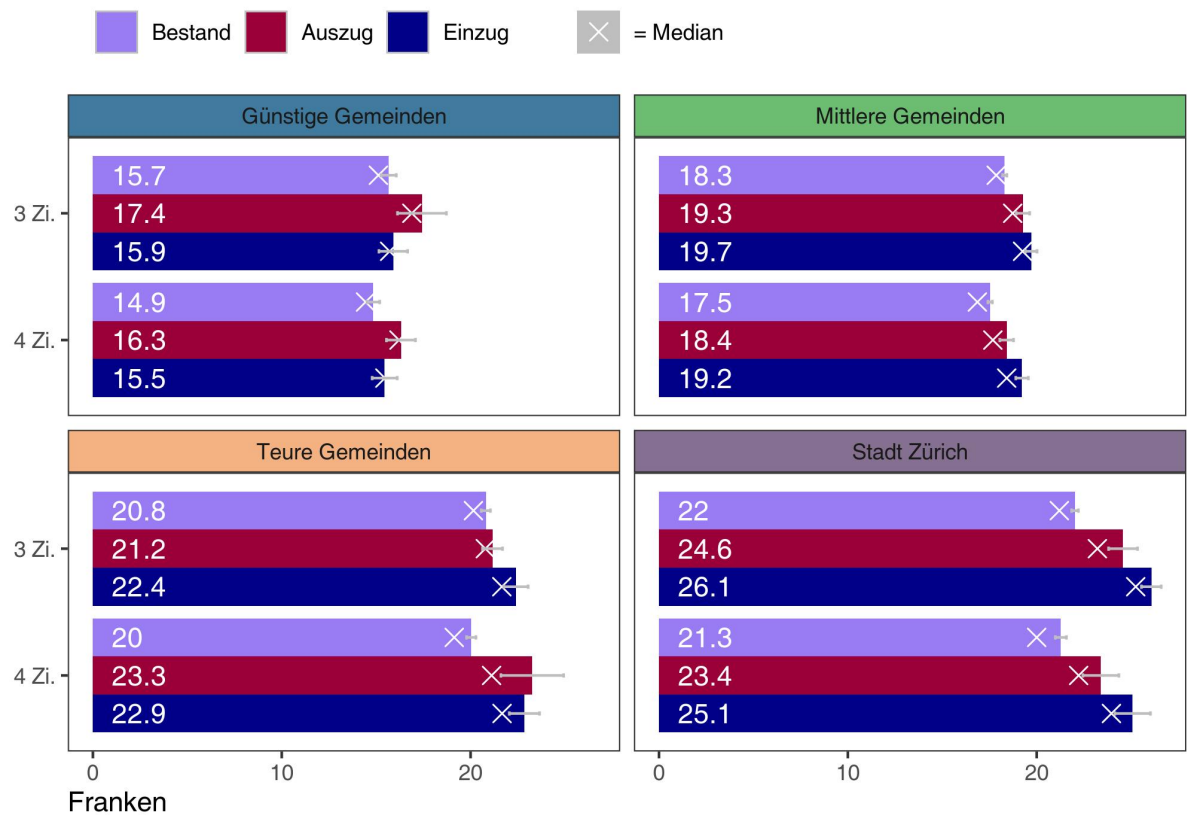
Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: BFS, gepoolte Strukturerhebung 2016-2020

Eine alternative Datengrundlage zur Einteilung Gemeinde ist die Leerwohnungsziffer gewesen. Bei dieser Erhebung ist jedoch die Vergleichbarkeit zwischen den Gemeinden teilweise nicht gegeben, weil die Gemeinden frei sind in der Wahl ihrer Erhebungsmethode. Zudem können die Gemeindewerte aufgrund der Stichtagslogik stark schwanken; etwa wenn kurz vor dem Stichtag Neubauten fertiggestellt wurden.

Anhang IV

Grafik 14: QM-Nettomonatsmieten nach Zimmerzahl und Gemeindetyp

Mittelwert 2016-2020, marktorientiert vermietete Wohnungen, exkl. Neu- und Abbruchwohnungen

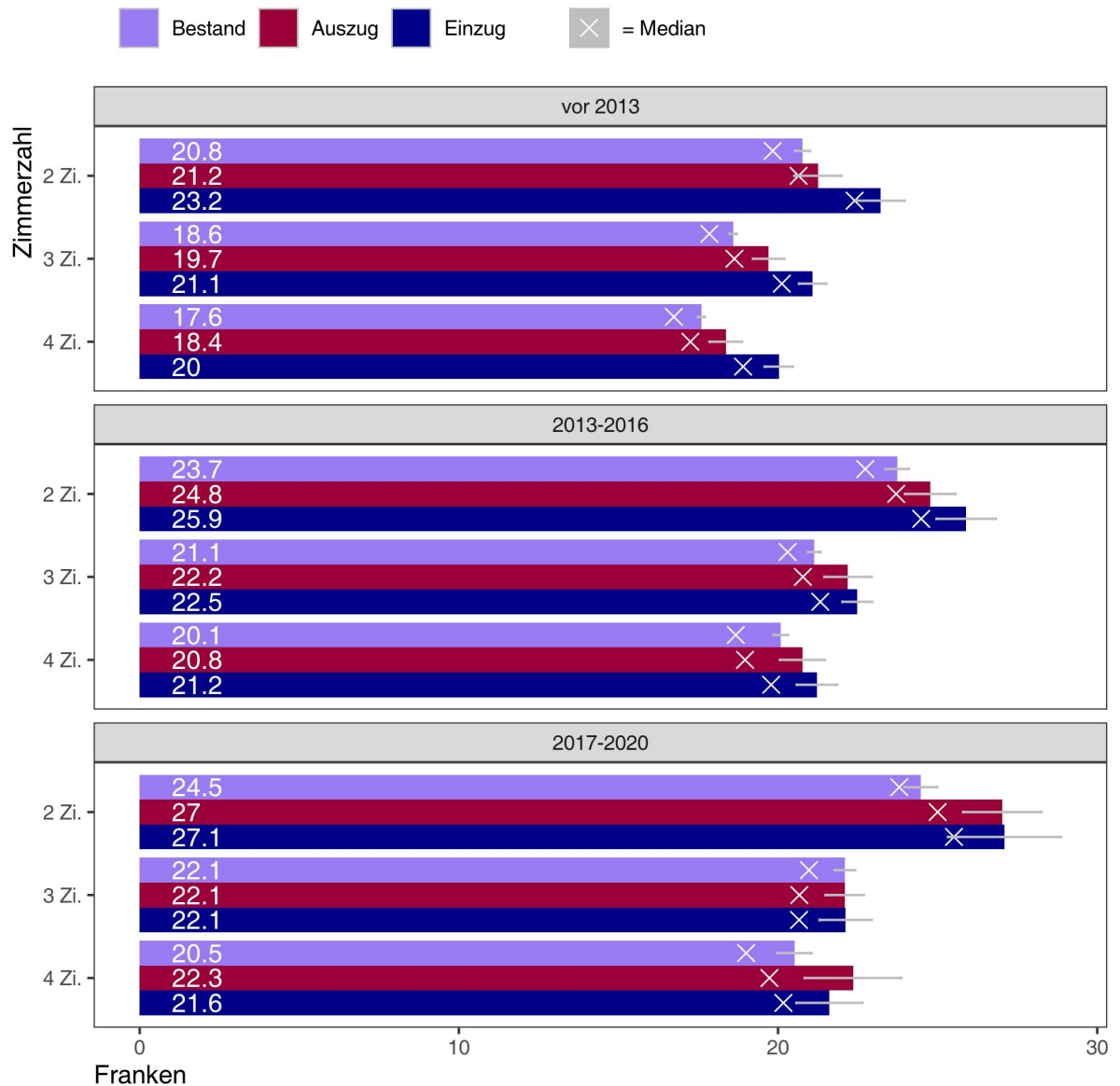


Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: BFS, Strukturerhebung 2016-2020, eigene Berechnung

Anhang V

Grafik 15: Durchschnittliche Quadratmeter-Nettomonatsmiete nach Einzugsperiode und Zimmerzahl

Mittelwert 2016-2020, marktorientiert vermietete Wohnungen, Gebäude mit Baujahr vor 2011, ohne Abbruchwohnungen



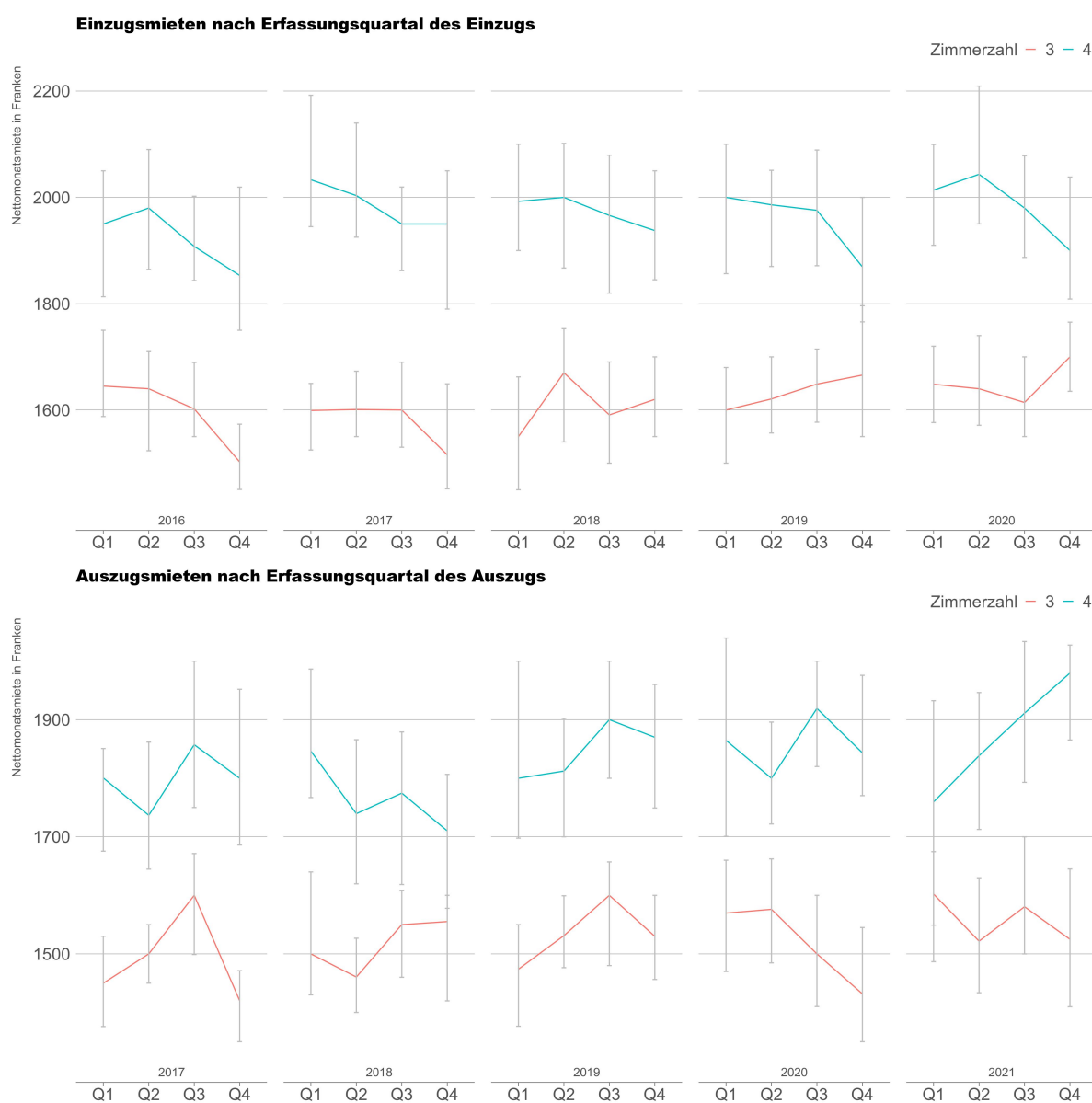
Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: BFS, Strukturerhebung 2016-2020, eigene Berechnung

Anhang VI

Mögliche Verzerrungen aufgrund verzögerter Registerführung

Wohnungswechsel werden in den Einwohnerregistern teilweise mit einer Verzögerung von mehreren Monaten erfasst (Ecoplan/FPRE 2021, S. 44). Für die Auswertung zu den Auszugs- und den Bestandsmieten besteht somit die Gefahr, dass Auszüge nach dem Stichtag der Strukturerhebung (31. Dezember) erfasst werden obwohl sie vorher stattgefunden haben. In diesem Fall würde anstatt der Auszugsmiete eine Einzugs- oder Bestandsmiete erfasst. Bei Einzugs- und Bestandsmieten besteht wiederum die Gefahr, dass sie gar nicht erfasst werden und zu den Bestandsmieten gezählt werden. Liegen solche Verzerrungen in grösserem Stil vor, sind die Auszugsmieten im ersten Quartal systematisch über den Werten für die anderen Quartale. Ein solches Muster ist jedoch nicht erkennbar.

Grafik 16: Quartalswerte Ein- und Auszugsmieten



Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: BFS, gepoolte Strukturerhebung 2016-2020

Das Statistische Amt des Kantons Zürich ist das Kompetenzzentrum für Datenanalyse der kantonalen Verwaltung. In unserer Online-Publikationsreihe «statistik.info» analysieren wir für ein breites interessiertes Publikum wesentliche soziale und wirtschaftliche Entwicklungen in Kanton und Wirtschaftsraum Zürich. Über Neuigkeiten aus unserem Publikations- und Datenangebot informiert twitter.com/statistik_zh.

Fragen, Anregungen, Kritik?

Verfasser: Basil Schläpfer

Telefon: 043 259 75 39

E-Mail: basil.schlaepfer@statistik.ji.zh.ch

Kanton Zürich
Statistisches Amt
Analysen & Studien
Schöntalstrasse 5
8090 Zürich

Telefon: 043 259 75 00

E-Mail: datashop@statistik.zh.ch

www.zh.ch/statistik-daten

© 2023 Statistisches Amt Kanton Zürich, Abdruck mit Quellenangabe erlaubt.