



Beschluss des Stadtrats

vom 30. November 2022

GR Nr. 2022/415

Nr. 1440/2022

Schriftliche Anfrage von Tiba Ponnuthurai und Marco Denoth betreffend Entwicklung der Angebotsmieten, Entwicklung seit 1995 sowie Möglichkeit zur jährlichen Erhebung und zur öffentlichen Publikation der Daten

Am 31. August 2022 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Tiba Ponnuthurai und Marco Denoth (beide SP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2022/415, ein:

In vielen Gemeinden im Kanton Zürich steigen die Mieten. Leider fehlen aber öffentlich zugängliche Daten zur Entwicklung der Angebotsmieten (also der Entwicklung der Mieten, der Wohnungen, die neu vermietet werden) in Zürich.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie haben sich die Angebotsmieten in der Stadt Zürich seit 1995 entwickelt? Wir bitten, die jährliche Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise der Angebotsmieten aller Mietwohnungen auf Gemeindeebene auszuweisen.
2. Wenn der Stadtrat entsprechende Zahlen nicht herausfinden kann, bitten wir um eine entsprechende Schätzung.
3. Falls der Stadtrat die Angebotsmieten in Zürich zur Zeit nicht erhebt: Kann sich der Stadtrat vorstellen, entsprechende Zahlen jährlich zu erfassen und öffentlich zu publizieren

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Der Begriff «Angebotsmieten» bezieht sich üblicherweise auf die publizierten Wohnungs-Angebote beziehungsweise Inserate. Private Unternehmen bieten seit langem entsprechende Daten an, die auch Zeitreihen seit 1996 oder sogar seit 1970 umfassen. In einem knappen Wohnungsmarkt wie der Stadt Zürich werden aber nicht alle Wohnungen ausgeschrieben. Günstigere Wohnungen werden in der Regel ohne öffentliche Ausschreibung weitervermietet. Somit dürften diese Wohnungen nur in seltenen Fällen in den Angebotsmieten privater Daten-anbietender repräsentiert sein.

Falls der Begriff «Angebotsmieten» im weiteren Sinn gemeint ist («Mietzinsen, der Wohnungen, die neu vermietet werden»), ist es wichtig, sich des Begriffsunterschieds bewusst zu sein. Dann müssten darin auch die Wohnungen enthalten sein, die ohne öffentliche Ausschreibung weitervermietet werden. Dazu gibt es keine Preisreihen, und eine laufende Erhebung wäre mit grossem Aufwand verbunden. In der Mietpreiserhebung 2022 erschien am 3. November 2022 erstmals eine passende Marktkennzahl, nämlich die Höhe der sogenannten «Bezugsmietten», womit die Wohnungen gemeint sind, die innerhalb der letzten zwei Jahre neu bezogen wurden.

Für diese Bezugsmieten gibt es in der Mietpreiserhebung aber keine Preisreihe. Erstens handelt es sich um die erste Mietpreiserhebung seit 2006. Und zweitens wurden in früheren Erhebungen nur Durchschnittsmieten pro Quartier oder Kreis ausgewiesen, separate Marktkennzahlen wie die Bezugsmiete sucht man vergebens.



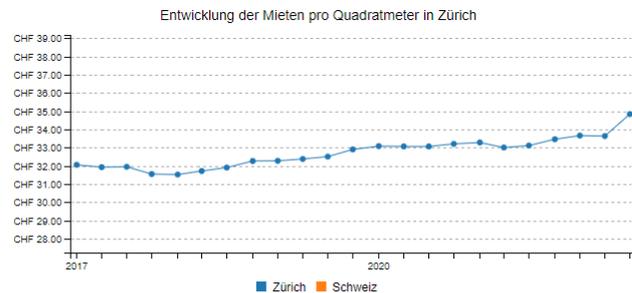
2/3

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Frage 1

Wie haben sich die Angebotsmieten in der Stadt Zürich seit 1995 entwickelt? Wir bitten, die jährliche Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise der Angebotsmieten aller Mietwohnungen auf Gemeindeebene auszuweisen.

Auf der Webseite von Wüest & Partner ist ein «Angebotspreisindex Mietwohnungen» für die Region Zürich (=Kantone ZH und SH) mit Basis 1996 (und auch 1970) verfügbar. Diesen Werten zufolge haben sich die Angebotsmieten seit 1996 bis heute um 22,4 Prozent erhöht. Die Preisreihe ist halbjährlich verfügbar. Gegen Bezahlung kann auch ein Angebotspreisindex für die Stadt Zürich abgerufen werden. Die Daten werden von den publizierten Wohnungsangeboten abgeleitet und beziehen sich nicht auf Quadratmeter. Für methodische Details vgl. www.wuest.io/online_services_classic/angebotspreisindex/information/pdf/Methodenbeschreibung.pdf. Ähnliche Services bieten andere Anbietende wie Fahrländer Partner oder IAZI an. Die Website immomapper.ch bietet seit 2017 eine Zeitreihe über den Verlauf der Quadratmeter-Mietpreise in der Stadt Zürich an: ([Immobilienpreise & Mietspiegel Zürich \(Oktober 2022\) | ImmoMapper.ch](http://Immobilienpreise & Mietspiegel Zürich (Oktober 2022) | ImmoMapper.ch))



Angebotsmieten für Wohnungen und Häuser pro m²

Frage 2

Wenn der Stadtrat entsprechende Zahlen nicht herausfinden kann, bitten wir um eine entsprechende Schätzung.

Die Preise in der Region Zürich sind seit 1996 um rund 22 Prozent gestiegen. Ein separater Wert für die Stadt könnte ermittelt werden. Dazu müsste die entsprechende bezahlpflichtige Preisreihe bezogen werden. Diese Daten beziehen sich aber nicht auf Quadratmeterpreise, sondern auf Wohnungspreise. Die Quadratmeterpreise der Wohnungsangebote haben sich von 2017 bis heute von 32 auf 35 Franken erhöht. Ältere Quadratmeterpreisreihen liegen nicht vor.

Frage 3

Falls der Stadtrat die Angebotsmieten in Zürich zur Zeit nicht erhebt: Kann sich der Stadtrat vorstellen, entsprechende Zahlen jährlich zu erfassen und öffentlich zu publizieren

Die Stadt erhebt keine Angebotsmieten. Aufgrund der breiten Verfügbarkeit von entsprechenden Informationen durch die Privatwirtschaft besteht kein offensichtliches Bedürfnis für eine spezifische Erhebung. Die Informationen können bei einschlägigen Anbietenden beschafft werden.



3/3

Angebotsmieten i. S. v. «Mieten, der Wohnungen, die neu vermietet werden» können nicht laufend erhoben werden. Dafür fehlen die gesetzlichen Grundlagen und die Ressourcen. Es müssten alle Wohnungsbezüge flächendeckend ermittelt und die dazugehörigen Mietpreise erhoben werden.

Am 3. November 2022 wurden die Resultate der neuen Mietpreiserhebung (MPE) durch Statistik Stadt Zürich veröffentlicht. Die MPE erhebt die Mietpreisspektren nach Quartier und unterscheidet jeweils zwischen gemeinnützigen und privaten Wohnungen. Es werden Werte für 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen ausgewiesen, und zwar sowohl Wohnungs- wie auch Quadratmeterpreise sowie Netto- und Bruttomietpreise.

Die Daten der Mietpreiserhebung beziehen sich auf das Total der Mietwohnungen und sind somit nicht direkt vergleichbar mit den Angebotsmieten privater Anbieterinnen und Anbieter. Es ist vorgesehen, die Erhebung künftig periodisch zu aktualisieren. Der Aktualisierungsrhythmus ist noch zu definieren.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti