



**Universität
Zürich** UZH

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Mietpreise im Verhältnis zu den Einkommen

Wo die Mieten in der Stadt Zürich relativ teuer sind

Verfasser:

Schüz
Stephen

Eingereicht bei:

Dr. Fabian Wildenauer

Abgabedatum:

28.08.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Theoretische Grundlagen	3
2.1	Mieten und Immobilienmärkte.....	3
2.2	Hinweise zur Einkommensbildung	11
3	Kontext, Methodik und Datenbeschreibung.....	11
3.1	Volkswirtschaft und Bevölkerung der Stadt Zürich.....	11
3.2	Quartiere und Statistische Zonen	12
3.3	Methodik der Datenanalyse der Immobilienwirtschaft im Raum Zürich	14
3.4	Gebäude und Wohnungen	15
3.5	Mieten.....	17
3.6	Einkommen	19
4	Auswertung und Analyse	22
4.1	Medianmieten und Medianeinkommen.....	22
4.2	Rental Cost Ratio - RCR	25
4.3	Räumliche Verteilung der Relativen Mieten.....	25
4.4	Räumliche Verteilung der Mieten	26
5	Kreisportraits	30
5.1	Kreis 1	30
5.2	Kreis 2	32
5.3	Kreis 3	34
5.4	Kreis 4	36
5.5	Kreis 5	38
5.6	Kreis 6	40
5.7	Kreis 7	41
5.8	Kreis 8	43
5.9	Kreis 9	45
5.10	Kreis 10	46
5.11	Kreis 11	48
5.12	Kreis 12	50
6	Diskussion und Schlussfolgerung	52
7	Literaturverzeichnis.....	55
	Anhang	59

Abkürzungsverzeichnis

BIP	Bruttoinlandprodukt
LSE	Lohnstrukturerhebung
OCR	Occupancy Cost Ratio
RCR	Rent Cost Ratio

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Thünensche Ringe – Scheibenförmige Landnutzung um den Markt, in Anlehnung an von Thünen	5
Abbildung 2: Bieterrenten um das Stadtzentrum, in Anlehnung an Alonso	6
Abbildung 5: Durchschnittswohnungsgrößen der Stadt Zürich	17
Abbildung 6: Medianmieten der Kreise innerhalb der Stadt Zürich	18
Abbildung 7: Durchschnittliche Monatsmieten in den Kreisen	19
Abbildung 8: Steuerbares Einkommen in der Stadt Zürich	21
Abbildung 9: Medianmieten im Verhältnis zum steuerbaren Medianeinkommen	22
Abbildung 10: Regression Medianmieten auf Medianeinkommen (exkl. „Ausreißer“). 24	
Abbildung 11: Rental Cost Ratio – Mieten von 2014-16 im Verhältnis zu Einkommen	25
Abbildung 12: RCR im Verhältnis zum steuerbaren Medianeinkommen	26
Abbildung 13: Absolute Durchschnittsmedianmietkosten innerhalb der Kreise geordnet nach geographischer Zentrumsnähe	27
Abbildung 14: Absolute Durchschnittsmedianmietkosten innerhalb der Kreise geordnet nach Reisedistanz	28
Abbildung 15: Durchschnitts RCR der Kreise geordnet nach geographischer Zentrumsnähe	29
Abbildung 16: Durchschnitt RCR der Kreise geordnet nach durchschnittlicher Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Zürcher Hauptbahnhof	29
Abbildung 17: RCR und Einkommen Kreis 1	31
Abbildung 18: RCR und Einkommen Kreis 2	33
Abbildung 19: RCR und Einkommen Kreis 3	35
Abbildung 20: RCR und Einkommen Kreis 4	37
Abbildung 21: RCR und Einkommen Kreis 5	39
Abbildung 22: RCR und Einkommen Kreis 6	40
Abbildung 23: RCR und Einkommen Kreis 7	42
Abbildung 24: RCR und Einkommen Kreis 8	44
Abbildung 25: RCR und Einkommen Kreis 9	45
Abbildung 26: RCR und Einkommen Kreis 10	47
Abbildung 27: RCR und Einkommen Kreis 11	49
Abbildung 28: RCR und Einkommen Kreis 12	51

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Stadtkreise, Quartiere und statistische Zonen der Stadt Zürich	14
Tabelle 2:	Ausreißer bei RCR Auswertung	23
Tabelle 3:	Regression Medianmieten und Medianeinkommen	23
Tabelle 4:	Korrelation Medianeinkommen und Medianmieten	24
Tabelle 5:	Korrelation RCR und Durchschnittseinkommen	26
Tabelle 6:	Durchschnittliche Reisezeit nach Zürich Hauptbahnhof	28
Tabelle 7:	Einkommen und RCR im Kreis 1	31
Tabelle 8:	Durchschnittsmedianpreise 2014 und 2016 und Bevölkerungsentwicklung von 1993-2016 im Kreis 1	32
Tabelle 9:	Einkommen und RCR im Kreis 2	33
Tabelle 10:	Durchschnittsmedianpreise 2014 und 2016 und Bevölkerungsentwicklung von 1993-2016 im Kreis 2	34
Tabelle 11:	Einkommen und RCR im Kreis 3	35
Tabelle 12:	Durchschnittsmedianpreise 2014 und 2016 und Bevölkerungsentwicklung von 1993-2016 im Kreis 3	36
Tabelle 13:	Einkommen und RCR im Kreis 4	37
Tabelle 14:	Durchschnittsmedianpreise 2014 und 2016 und Bevölkerungsentwicklung von 1993-2016 im Kreis 4	38
Tabelle 15:	Einkommen und RCR im Kreis 5	39
Tabelle 16:	Durchschnittsmedianpreise 2014 und 2016 und Bevölkerungsentwicklung von 1993-2016 im Kreis 5	40
Tabelle 17:	Einkommen und RCR im Kreis 6	41
Tabelle 18:	Durchschnittsmedianpreise 2014 und 2016 und Bevölkerungsentwicklung von 1993-2016 im Kreis 6	41
Tabelle 19:	Einkommen und RCR im Kreis 7	42
Tabelle 20:	Durchschnittsmedianpreise 2014 und 2016 und Bevölkerungsentwicklung von 1993-2016 im Kreis 7	43
Tabelle 21:	Einkommen und RCR im Kreis 8	44
Tabelle 22:	Durchschnittsmedianpreise 2014 und 2016 und Bevölkerungsentwicklung von 1993-2016 im Kreis 8	45
Tabelle 23:	Einkommen und RCR im Kreis 9	46
Tabelle 24:	Durchschnittsmedianpreise 2014 und 2016 und Bevölkerungsentwicklung von 1993-2016 im Kreis 9	46
Tabelle 25:	Einkommen und RCR im Kreis 10	47
Tabelle 26:	Durchschnittsmedianpreise 2014 und 2016 und Bevölkerungsentwicklung von 1993-2016 im Kreis 10	48
Tabelle 27:	Einkommen und RCR im Kreis 11	49

Tabelle 28:	Durchschnittsmedianpreise 2014 und 2016 und Bevölkerungsentwicklung von 1993-2016 im Kreis 11	50
Tabelle 29:	Einkommen und RCR im Kreis 12	51
Tabelle 30:	Durchschnittsmedianpreise 2014 und 2016 und Bevölkerungsentwicklung von 1993-2016 im Kreis 12	52

Anhang

Tabelle 31:	Alphabetische Anordnung der statistischen Zonen der Stadt Zürich mit Stadtkreisen, Quartieren und Nummerierung	62
Tabelle 32:	Rangliste ausgehend von der tiefsten RCR aller statistischen Zonen	65
Tabelle 33:	Stadtkreise und Quartiere, Gebäude und Wohnungen	69
Tabelle 34:	Medianmieten Stadt Zürich - Immobilieninseerate	72
Tabelle 35:	Monatsmieten Stadt Zürich - Immobilieninseerate	76
Tabelle 36:	Einkommen und Vermögen innerhalb der statistischen Zonen	80

Executive Summary

Für Immobilienentwickler hängt die Bepreisung und damit Vermietbarkeit von Wohnungen in einer Grossstadt wesentlich von der Lage und der Einkommenssituation der Mieter ab. Es liegt nahe, dass potentiell einkommensstarke Mieter eher in für sie attraktiven Lagen ihre Wohnungen suchen, sprich: in solchen Stadtteilen, in denen sozial eher gleich gestellte sich niederlassen. Diese Vermutung gilt es allerdings empirisch zu belegen. In der vorliegenden Arbeit wird diskutiert, wie sich die Mietpreise im Verhältnis zu den Einkommen der Mieter innerhalb der Stadt Zürich entwickelt haben und wie sich dort diese relativen Mieten, ausgedrückt als Rental Cost Ratio, oder RCR, verteilen. Ein hoher Wert bedeutet, dass die zu zahlenden Mieten einen hohen Prozentsatz des Einkommens des Mieters wegnehmen, ein niedriger Wert entsprechend einen tiefen Prozentsatz. Tendenziell ist ein Zusammenhang zwischen höherem Einkommen und tieferem Anteil der Mietkosten innerhalb einer gegebenen statistischen Zone erkennbar. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass ein tieferes Einkommen mit höheren relativen Mieten in Verbindung gesetzt werden kann. Mit dieser Erkenntnis wird die eingeschränkte Sicht auf lediglich absolute Mietpreise um eine neue Sichtweise erweitert. Ob eine zentrale Lage zu einer höheren RCR – RCR als Approximation zur Zahlungsbereitschaft – führt, kann nicht mit Klarheit beantwortet werden: So gibt es an zentralen Lagen durchaus hohe relative Mieten. Das gleiche gilt jedoch auch für Zonen am Stadtrand, wo sehr hohe RCRs gemessen werden. Dies wird stark durch die tiefen Einkommen geprägt. Wo die Einkommen tief sind, sind tendenziell auch die relativen Mieten hoch. Bei den Auswertungen der Daten wird klar, dass eine generelle Aussage der Mietpreinsniveaus über die ganze Stadt verteilt ein zu ungenaues Bild vermitteln würde, da die Kreise in sich sehr heterogen sind, sprich: von sozialen Unterschieden geprägt sind. Aus diesem Grund wird ein detailliertes Kreisportrait für jeden der 12 Stadtkreise erstellt, um eine bessere Übersicht über die Verteilung der relativen Mieten zu gewinnen. Selbst auf Ebene der statistischen Zone – die feinste räumliche Granulation in dieser Arbeit – bewegt man sich auf einer relativ pauschalen Ebene; die ermittelten Werte dürfen daher nicht als Aussage über einzelne Bauten oder Haushalte erachtet werden, sondern mehr als räumliche Tendenzen. Für Immobilienentwickler kann das Wissen über solche Tendenzen durchaus wertvoll sein: Bei der Produktdefinition kann z.B. durch Inbetrachtung einer RCR ein genaueres Bild über den Entwicklungsfortschritt einer gegebenen Zone gewonnen und somit auch ein besseres Produkt entwickelt werden.

1 Einleitung

Flächen- oder Nutzermärkte sind ein wichtiges Bindeglied in der Immobilienökonomie. Schließlich wird in diesen Märkten bestimmt, ob eine Liegenschaft nachgefragt und wie hoch ihr Wert eingeschätzt werden kann. Findet sich kein Endnutzer für eine gegebene Fläche, so ist auch die Liegenschaft wertlos. Der Wohnungsmarkt der Stadt Zürich gilt seit vielen Jahren als ausgetrocknet und ist durch tiefe Leerstandsziffern gekennzeichnet. Das institutionelle Umfeld der Limmatstadt, mit all seinen Spielregeln über Raumplanung, Mietpreisgestaltung, etc., hält das Angebot neuer Wohnräume, das in den meisten Segmenten von der Nachfrage übertroffen wird, in Grenzen. Gleichzeitig gilt die Stadt Zürich als eine der attraktivsten Wohnorte der Welt und zieht damit nicht nur Touristen an, sondern auch Unternehmen und gut ausgebildete Arbeitnehmer, die schlussendlich Wohnraum nachfragen. All dies - knappes Angebot und hohe Nachfrage - führen dazu, dass die Preise steigen und immer wieder in den Medien thematisiert werden. Bei solchen Entwicklungen bleiben auch die Warnrufe vor „Immobilienblasen“ nicht aus und es wird, speziell für Immobilienentwickler und Investoren, immer schwieriger, die Nutzermärkte richtig einzuschätzen. Aus diesem Grund sind neue und unterschiedliche Perspektiven auf die vermeintlich anhaltende Preiseskalation ein wichtiges Werkzeug, um Chancen, Potenziale und Risiken im Markt zu erkennen und zu mitigieren. Wenn Mieten ansteigen, so kann dies ein Indikator für die Attraktivität eines gegebenen Raumes sein. D.h. aus irgendwelchen Gründen möchte eine Vielzahl an Haushalten sich in diesem Raum niederlassen und nicht in einem anderen. Zürich ist bekannt dafür hoch ausgebildete und gutverdienende Arbeitskräfte anzuziehen. Dies treibt die Mieten in die Höhe. Doch wer viel verdient, kann sich auch mehr leisten.

Somit stellt sich grundlegend und in erster Linie die Frage: Wie hoch sind die Mieten in Zürich wirklich? Und in zweiter Linie: Wie hoch sind die Mieten im Verhältnis zu den Einkommen?

Aus den Antworten auf diese Fragen können Immobilienentwickler und Investoren Rückschlüsse auf Marktentwicklungen ableiten und daraus ökonomischen Nutzen ziehen. Angesichts dieser Fragestellung soll diese Arbeit die räumliche Verteilung der Stadtzürcher Mietpreise erforschen und herausfinden, in welchem Raum wie viel für Mieten ausgegeben wird. Dies wird ins Verhältnis zu den entsprechenden Einkommen der ansässigen Haushalte gesetzt. Dieses Verhältnis wird als

Approximation zur Zahlungsbereitschaft genutzt. In einem zweiten Schritt soll getestet werden, wie hoch die Zahlungsbereitschaft für Wohnen in einem gegebenen Raum – den statistischen Zonen der Stadt Zürich – ist und inwiefern ein hohes Einkommen in diesem Raum allenfalls mit höheren Mietpreisen zusammenhängt.

Die Ergebnisse sollen eine innovative Sichtweise auf die Mietverhältnisse und deren räumliche Verteilung innerhalb der Stadt Zürich präsentieren. Des Weiteren stellt die Methode, die Mieten ins Verhältnis zum Einkommen zu setzen – wie es bereits im *Commercial Letting* in Form einer *Occupancy Cost Ratio* gang und gäbe ist – ein zusätzliches Werkzeug für die Produktdefinition von Immobilienentwicklern und zur Ermittlung der Zahlungsbereitschaft innerhalb eines Raums dar. So könnte eine mögliche Schlussfolgerung von einem hohen Verhältnis von Miete zum Einkommen sein, dass das kurz- bis mittelfristige Entwicklungspotenzial in solch einem Gebiet limitiert ist. Anders ausgedrückt: Ein Wissensvorsprung über die Zahlungsbereitschaft innerhalb eines Raumes könnte zu einer besseren Einschätzung der lokalen Nutzermärkte führen.

Die Arbeit wird nicht explizit die Fragestellung behandeln *warum* Mieten an gewissen Orten teurer sind als an anderen. Sie wird lediglich Interpretationsmöglichkeiten von gewissen räumlichen Ergebnissen aufzeigen, wobei formell keine Attribute getestet werden, die zur Mietpreisbildung führen könnten – einzig die Zentrumsnähe ist von dieser Abgrenzung ausgenommen.

Dieser Arbeit werden zwei Hypothesen zugrunde gelegt. Hypothese 1: Je höher das verfügbare Einkommen, desto höher ist die Zahlungsbereitschaft, die in Form einer tieferen *Rental Cost Ratio*, oder RCR, ausgedrückt wird. Hypothese 2: Je zentraler die Lage, desto höher die Zahlungsbereitschaft, sprich desto höher auch die verfügbaren Einkommen der Mieter.

Die Arbeit analysiert Sekundärquellen und Daten, die entweder öffentlich erhältlich sind oder dem Autor von Statistikämtern oder anderen Quellen zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben werden pro statistische Zone ermittelt. Um statistische Zusammenhänge zu illustrieren, wird im Hauptteil eine Korrelations- und Regressionsanalyse durchgeführt. Die aus den Berechnung hervorgehenden relativen Mietpreise werden anhand von Kreisportraits qualitativ beschrieben und analysiert.

Kapitel 2 dieser Arbeit fasst die theoretischen Grundlagen zur Entstehung unterschiedlicher Mietpreise zusammen. Kapitel 3 beschreibt den Kontext der Stadt Zürich sowie die Datengrundlage. Kapitel 4 widmet sich der Auswertung der Daten, Kapitel 5 liefert ein kurzes Kreisportrait für jeden der 12 Stadtkreise. Kapitel 6

diskutiert die Ergebnisse und leitet daraus Schlussfolgerungen ab, die für Immobilienentwickler von Bedeutung sein kann.

2 Theoretische Grundlagen

2.1 Mieten und Immobilienmärkte

Damit die Tragbarkeit von Mieten, also der Zusammenhang zwischen Mietpreisen und Einkommen der Mieter, herausgearbeitet werden kann, gilt es zunächst die verschiedenen Theorien zur Mietpreisbildung näher zu beleuchten und einige Hinweise auf Einkommensbildung zu geben.

Graaskamp (1981) begründete den Immobilienbegriff mit dem Konzept "*Real estate is space and money over time*"¹. Dabei implizierte er, dass es sich beim Wert einer Immobilie nicht etwa um dessen Erstellung oder Substanz geht, sondern primär um dessen Nutzung, für einen bestimmten Zeitraum in Gegenleistung zu Geld. Er illustriert sein „*space-time*“-Konzept mit den Nutzungsbeispielen „*apartment per month, motel rooms per night, square footage per year, and tennis courts per hour*“ (ibid., p 1). Dabei nimmt er die Sichtweise des Investors ein, der einen monetären Nutzen aus dem Raum zieht, den er zur Verfügung stellt bzw. entwickelt hat.

Von wem und wie eine Immobilie genutzt wird, hängt stark von individuellen Präferenzen und Bedürfnissen der unterschiedlichen Akteure statt. Diese Bedürfnisse können sich in einer Vielzahl von Ergebnissen manifestieren und werden von Akteuren eingepreist. Der Preis einer Fläche wird jedoch auch durch entsprechendes Angebot und Nachfrage dieser Fläche getrieben.

Märkte und deren Funktionsweisen, die schon im 17. Jahrhundert, z.B. von Cantillon (1755) und Smith (1776) systematisch analysiert wurden, gehören zu den grundlegendsten sozio-ökonomischen Phänomenen unserer Gesellschaft. In seinem Buch *The Wealth of Nations* beschrieb Smith mit seiner häufig zitierten Analogie der „unsichtbaren Hand“ wie Akteure, angetrieben von Selbstschutz und beschränkt durch Angebot und Nachfrage, den Handel von Gütern organisieren. Neben Märkten, richtete er sein Augenmerk auch auf Renten – den Ertrag aus Böden:

¹ Originalzitat aus dem Artikel, Seite 1: "*Real estate can be defined generally as space delineated by man, relative to a fixed geography, intended to contain an activity for a specific period of time. To the three dimensions of space (length, width, and height), then, real estate has a four possession and benefit. This can be referred to as a space-time characteristic.*" (S. 1)

"The rent of land, therefore, considered as the price paid for the use of the land, is naturally a monopoly price. It is not at all proportioned to what the landlord may have laid out upon the improvement of the land, or to what he can afford to take; but to what the farmer can afford to give." Smith (1776, S. 199-200)²

Wo also der Nutzen einer Fläche relativ höher ist, dort ist auch die Rente bzw. der Preis höher, da durch den höheren Ertrag die Zahlungsbereitschaft des Nutzers steigt. So hat Smith ein wichtiges theoretisches Fundament zur Entstehung von Richardos (1817) *Law of Rents* gelegt, welches besagt, dass die Miete durch die Bodenproduktivität bzw. durch den ökonomischen Vorteil aufgrund bester Nutzung der Fläche bestimmt wird. Im Gegensatz zu den hedonischen Modellen, die später beschrieben werden, nimmt diese Theorie keinen inhärenten Wert der Nutzfläche an, sondern besagt, dass dieser lediglich so hoch ist, wie ertragreich diese bestellt werden kann. Wichtig ist hierbei auch, dass es sich um relative Preise handelt, d.h. das Wertschöpfungspotenzial liegt immer im räumlichen Verhältnis zu anderen Flächen. So hat auch schon Smith beobachtet, dass „Land in der Umgebung einer Stadt eine höhere Rente bringt als gleich-fruchtbare Land an einem entfernten Ort“ (Smith, 1776, S. 202)³.

Einer der ersten, die sich systematisch mit dem Thema von unterschiedlichen Ergebnissen verteilt auf den Raum auseinandergesetzt haben, war von Thünen (1875). Er fokussierte sich auf Kosten, die durch den Transport von Produktionsgütern entstehen, was zu unterschiedlichen Nutzungsintensitäten landwirtschaftlicher Böden führt. Er prägte damit den Begriff der Lagerenten: Eine Fläche, die näher beim Markt liegt, erzielt einen Mehrgewinn im Vergleich zu einer gleichartigen aber weiterentfernten Lage, da die Transportkosten geringer sind. Abbildung 1 unten schematisiert die ringförmige Aufteilung des Raumes, die aufgrund der Lagerenten entsteht.

² Aufgrund der unterschiedlichen Ausgaben von Smith's *Wealth of Nations* unterscheiden sich manche Bücher hinsichtlich Seitenzahlen. Falls die Seitenzahl nicht übereinstimmen sollte, kann die Zitierung an folgender Stelle des Buches gefunden werden: Buch I, Kapitel XI "Of the Rent of Land"

³ Frei übersetzt von: "*Land in the neighbourhood of a town gives a greater rent than land equally fertile in a distant part of the country*", Buch I, Kapitel XI, Teil I „Of the Produce of Land Which Always Affords Land“

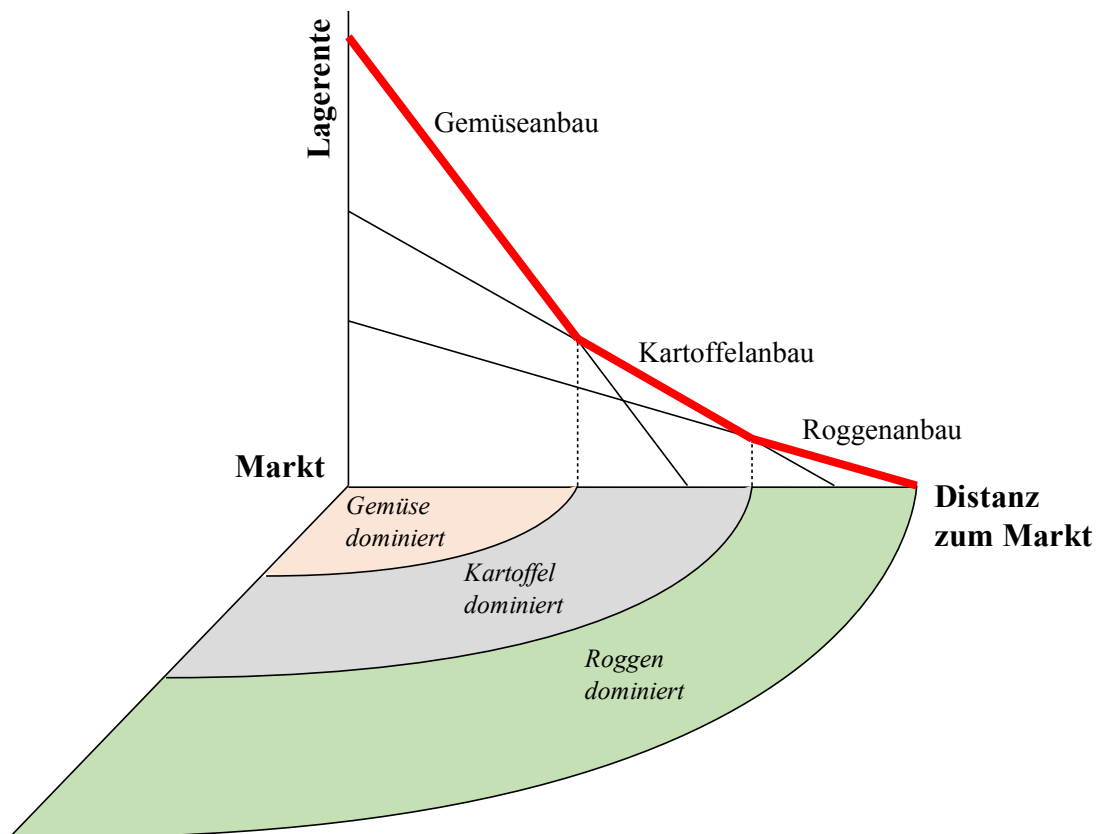


Abbildung 1: Thünensche Ringe – Scheibenförmige Landnutzung um den Markt, in Anlehnung an von Thünen (1875)

Diese räumliche Ordnung ist die Folge der Wahlfreiheit über den Niederlassungsort von gewinnmaximierenden Akteuren. Aufgrund unterschiedlicher Lagerenten kommt es zu unterschiedlichen Anbauintensitäten, da die kürzere Distanz zum Markt eine Maximierung des Gewinns bedeutet.

Alonso (1960, 1964) übertrug das Modell auf die Stadt mit der Beobachtung, dass es, gleich wie in der Landwirtschaft, auch im urbanen Raum unterschiedliche, systematische Intensitäten der Boden- bzw. Flächennutzung gibt (z.B. Alonso, 1964, S. 201). Aus Thünens Lagerrente wurde Alonsos Bieterrente (*bid-rent*), mit der versucht wurde, die Bodenpreisgefälle innerhalb von Städten zu erklären. Die Abbildung unten illustriert dieses Szenario.

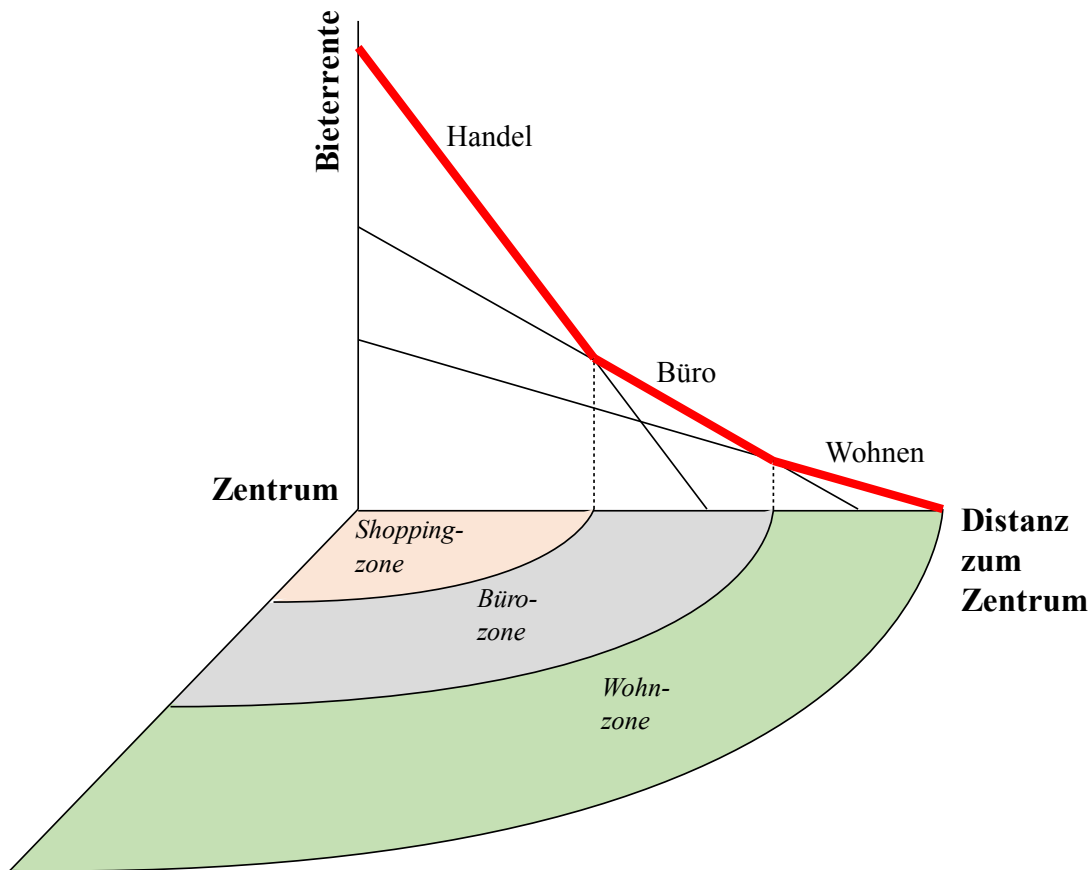


Abbildung 2: Bieterrenten um das Stadtzentrum, in Anlehnung an Alonso (1960)

Die Klassiker der Wirtschaftsgeographie blieben jedoch nicht ganz von Kritik verschont. Neben den teilweise starken Annahmen, die sie getroffen haben – z.B. dass alle Akteure gleich viel Einkommen haben sollen, die Topographie heterogen sei oder, der übliche Kritikpunkt, alle Akteure gewinnmaximierend und rational handeln würden – verhalten sich die Modelle sehr statisch und erklären nicht die dynamischen sozialen Prozesse und Vernetzungen bei der Entstehung eines nutzbaren Raumes.

Heutzutage sind Menschen prinzipiell mobil – auch über Staatsgrenzen hinaus – und können ihren Wohnort mehr oder weniger frei wählen. Die Lehre von *Urban Economics* besagt, dass die Standortwahl vieler einzelner Individuen zur Verteilung verschiedener Ergebnisse im Raum führt (vgl. z.B. Hoover, 1948, S. 138; Lösch, 1940). Regionale Unterschiede hinsichtlich Entwicklung, Bevölkerungsdichte oder wirtschaftlicher Leistung werden somit durch die kollektiven Entscheidungen der Haushalte erklärt. Dabei ist es bei der Standortwahl der Haushalte von hoher Wichtigkeit, wie sich die relativen Preise verhalten, d.h. wie teuer ein Standort im Vergleich zum anderen ist. Diese Preise wiederum basieren auf den kollektiven Entscheidungen genau jener Haushalte, die einen neuen Wohnort gewählt haben. Aus diesem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage verteilt auf den Raum entsteht ein

„räumliches Gleichgewicht“, bei dem, theoretisch, kein Haushalt seinen Wohnort mehr ändern möchte. D. h., die Akteure wollen prinzipiell am „attraktivsten“ Ort wohnen, akzeptieren dabei aber eine „schlechtere“ Lage, wenn die Hauspreise tiefer sind. Attraktive Lagen werden durch hohe Nachfrage teurer, schlechte Lagen werden durch tiefe Nachfrage billiger, sodass am Ende alle Orte relativ gleich attraktiv sind.

Der Prozess, bei dem verschiedene Standortvorteile diskriminiert werden, wird u.a. auch Kapitalisierung von Standortvorteilen genannt. So nehmen z.B. „Hedonische“ Modelle, wie sie von Schweizer Firmen wie Wüest & Partner, Fahrländer & Partner, etc. verwendet werden, diese unterschiedlichen „Vorteile“ als Grundlage zur Bewertung von Bodenpreisen. „Die hedonische [Schätz]methode nimmt an, dass die geringere Qualität eines Grundstückes oder einer Lage durch einen entsprechenden Preisabschlag abgegolten wird und diese Abschläge systematisch sind“ (Zürcher Kantonalbank & Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2008, S. 19). Somit wird angenommen, dass unterschiedliche Attribute oder Präferenzen implizit eingepreist werden und kollektiv den Preis einer Fläche determinieren. Das hedonische Modell, das von der Zürcher Kantonalbank und dem Statistischen Amt des Kantons Zürich entwickelt wurde, erachtet z.B. folgende Eigenschaften als preisrelevant: Grösse, Grundstückform, Ausnützung, minimaler Wohnanteil, Besonnung, Seesicht, Fluglärm, Verkehrsemissionen, Zentralität, Steuerbelastung, etc. (ibid, S. 21). Wichtig kann neben den oben genannten Attributen auch die gebaute Umgebung sein; schöne Parkanlagen und architektonische Gestaltung können einen positiven Einfluss auf die Preise haben. Im gleichen Zuge können eine hohe Bevölkerungsdichte oder auffällige Bauten einen negativen Einfluss haben. Ahlfeldt (2009) weist empirisch nach, dass die Bebauungsstruktur Einfluss auf die Immobilien- bzw. Bodenwerte hat (S. 53). Andere Studien (G. M. Ahlfeldt & Maennig, 2010a, S.206 2010b, S. 286; Gat, 1998 S. 245) weisen nach, dass hochwertige Architektur oder andere Attraktionen – z. B. Sportarenen – einen deutlich höheren Mietpreis erzielen können als andere, ansonsten gleichwertige Wohnungen oder Büros.

Je mehr eine Fläche solche Attribute aufweisen kann, desto mehr Haushalte möchten sich dort ansiedeln und desto stärker steigen auch die Preise an. Dies jedoch nur, bis der Standort nicht mehr attraktiver ist als andere, schlechter „bestückte“ Orte. Bei der Messung dieser ökonomischen „Entscheidungen“ gibt es zwei Hauptkategorien: die deskriptive (Samuelson, 1948) und die präskriptive Entscheidungstheorie (Laux, Gillenkirch, & Schenkt-Mathes, 2014, S. 4). Die deskriptive Methode analysiert Ereignisse anhand tatsächlich getroffener Entscheidungen von Akteuren. Daraus können

zukünftige Entscheidungsmuster, die in einem ähnlichen Kontext stattfinden, abgeleitet werden. Implizit in dieser Annahme ist, dass der effektive Nutzen, der aufgrund der Entscheidungen individueller Akteure entstehen würde, nicht beobachtbar ist. Jeder und jede trifft schlussendlich Entscheidungen aufgrund seines oder ihres spezifischen Kontexts. Daher ist auch, laut Samuelson, der Nutzen zwischen den Akteuren nicht direkt vergleichbar. Lediglich die getroffenen Entscheidungen („*revealed preference*“) lassen sich aufgrund des Verhalten messen und zwischen verschiedenen Gütern vergleichen (Samuelson, 1948, S. 244). Samuelson Theorie nehmen stets zwei Güter an, zwischen denen sich ein Akteur entscheidet. In der Realität ist es jedoch sehr schwierig abzuschätzen, welche Güter oder Optionen ein Akteur abgewogen und ignoriert hat um sich zu entscheiden. Daher gibt die „*revealed preference*“ in der Realität keine Angaben darüber, *um wie viel* besser die getroffene Entscheidung war. Gleichzeitig wird bei der „*revealed preference*“ angenommen, dass die Skala der Präferenzen über die Zeit hinweg gleich bleibt. D.h. die Akteure handeln rational, und dies konsistent über die Zeit hinweg, was nicht unbedingt der Realität entspricht. Die „*revealed preference*“ ist also ein Schnappschuss einer Handlung zu einem spezifischen Zeitpunkt, der lediglich einen Teil der Präferenzen des Akteurs offenlegt. Letztlich kann die deskriptive Methode lediglich das bereits Vorhandene messen. Somit bewegt sich der Beobachter schnell in Autokorrelationen. Mit diesen Kritikpunkten im Hinterkopf, wird sich diese Arbeit primär die Herangehensweise der beobachteten Preise, i.e. die effektiven Wohnungsinserate sowie die steuerbaren Einkommen, zu Nutzen machen.

Bei der präskriptiven Entscheidungstheorie werden verschiedene Entscheidungsmöglichkeiten, inklusive deren Konsequenzen, aufgezeigt. Dabei wird angenommen, wie sich der Akteur rational verhalten kann, um den größtmöglichen Nutzen zu generieren. Dabei versucht diese Herangehensweise die Bedingungen rationaler Entscheidungen zwischen Präferenzen zu begründen. Häufig wird bei dieser Methode mit Befragungen gearbeitet, was zu bekannten Limitierungen führt, wie u.a. Befangenheiten (oder *Biases*) bei der Selbsteinschätzung oder suggestive Fragestellungen des Befragenden. Zahlungsbereitschaften für Mieten oder Bruttolöhne könnten anhand von Fragebögen eruiert und anhand der Ergebnisse mögliche Entscheidungsmuster projiziert werden. Diese Arbeit, wie oben erwähnt, misst jedoch offenbarte („*revealed*“) Ergebnisse.

Zusammenfassend nahm Graaskamp eine stark monistische und Investorengetriebene Sichtweise⁴ auf Immobilien ein. Ein fundamentales Element von Immobilien oder *space-time* Einheit ist, dass jede dieser Einheiten einen korrespondierenden monetären Wert hat. Klassiker wie Smith und von Thünen versuchten, die Gesetzmäßigkeiten, die zur räumlichen Verteilung dieser *space-time Einheiten* führten, besser zu verstehen. Sie haben zwar wichtige Beiträge zum Verständnis des Immobilienbegriffs beigetragen, doch wäre es nicht weitreichend genug, nur deren, rein ökonomische Aspekte zu berücksichtigen: Vielmehr müssen theoretische Grundlagen zu Immobilienfragen aus unterschiedlichen, multidisziplinären Blickwinkeln miteinbezogen werden. Mit Immobilien sind viel komplexere Zusammenhänge verbunden als die ökonomische Sichtweise alleine hergibt.

So bewegt sich jeder Markt in einem institutionellen Umfeld, das geprägt wird von informellen sowie formellen Spielregeln, die den Handel von Gütern und Dienstleistungen regulieren. Institutionen werden hier im Sinne von North (1990) als *rules of the game* verstanden. Die Rolle der Regierung spielt hierbei in fortgeschrittenen Volkswirtschaften bei formellen Regeln eine prägende Rolle. Die formellen können jedoch durchaus auch durch informelle Regeln ersetzt, bestärkt, untermauert oder abgeschwächt werden (vgl. z.B. Helmke & Levitsky, 2004, S. 725; Schuez, 2016, S. 1).

Im schweizerischen Kontext ergeben sich unterschiedliche Quellen von Institutionen: Internationale Körperschaften, wie z.B. die Europäische Union oder Nationale Instanzen, wie der Bund, Kantone oder die Gemeinden. Diese beeinflussen die Entscheidungen der Anbieter und Haushalte (Angebot und Nachfrage) auf verschiedenen Ebenen durch Steuergesetze, Geldpolitik, Raumplanungsgesetze, Subventionen von Transport, Infrastruktur, Mietgesetze oder Bankenregulierung, um nur ein paar Beispiele zu nennen. Hilber (1998) hat z.B. geschätzt, dass im Kanton Zürich eine Steigerung der Einkommenssteuer um CHF 1'000, die Mieten um CHF 720 reduziert. D.h. aufgrund der Kapitalisierungseffekte hat das Steuerregime einen starken Einfluss auf die Mietpreise. Wo umgekehrt die Steuern tief sind, wird dies entsprechend im Boden mit hohen Werten eingepreist (ibid., S. 151). Zusammenfassend sind Immobilienpreise stark durch Steuersätze, Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen und anderen Regierungsdienstleistungen, wie z.B. Verfügbarkeit von guten Schulen, beeinflusst. Die Nachfrage wird also auf der einen Seite, durch subjektive Attraktivität,

⁴ „While many of the value judgments and debates about real estate projects relate to elusive criteria of what is good and beautiful, in a money economy the ultimate criterion is cash.“ (Graaskamp, 1981, S. 1)

formelle sowie informelle Institutionen, Einkommen, Bankenregulationen, etc. gesteuert. Das Angebot, auf der anderen Seite, wird stark durch Raumplanungs- und andere Landnutzungsgesetze, Geldpolitik (alternative Anlagemöglichkeiten), Auftragslage der Baubranche, Lohnkosten, etc. getrieben.

Sowohl die Nachfrage wie auch das Angebot kann in diesem Zusammenhang Abhängig von der Wirtschaftsleistung des Raums sein, in dem sich ein gegebener Markt befindet. Dies bedeutet, dass Immobilienmärkte zyklischer Natur sein können. Wheaton (1999) hat nachgewiesen, dass Industrie- und Wohnimmobilienpreise eine positive Korrelation mit der Wirtschaftsleistung haben, gemessen an der Veränderung der Beschäftigtenzahlen. Er konnte jedoch keinen solchen Zusammenhang zwischen den Büro- und Retailmärkten feststellen (S. 210 – 211). Wichtig hier ist auch, dass die Zyklizität bei Immobilienpreisen regional sehr unterschiedlich sein kann. Dabei spielen die oben erwähnten Institutionen sowie andere Einschränkung, wie z.B. die geographischen Gegebenheiten, eine starke Rolle hinsichtlich der Stärke und Frequenz dieser Zyklen (C. A. L. Hilber & Robert-Nicoud, 2013, S. 30)

Um die Zusammenhänge der unterschiedlichen Akteure an den Immobilienmärkten zu erfassen und analysieren, haben DiPasquale und Wheaton (1992) das Vier-Quadranten-Modell entwickelt (S. 188). Dabei werden Flächen- und Investorenmärkte sowie die Immobilienentwicklungsindustrie miteinander in Verbindung gesetzt. Hier spielt der Austausch zwischen den Flächen- und Investorenmärkten eine wichtige Rolle bei der langfristigen Preisfindung von Immobilien. Im Gegensatz zu den Flächenmärkten werden in Investorenmärkten Immobilien gehandelt und daher, unabhängig von den Nutzern, die Preise der Assets (die Immobilien) bestimmt. Diesen Investorenmärkten liegen andere Kräfte zugrunde wie jene der Flächenmärkte. Am Ende gilt jedoch: Wenn sich kein Nutzer für eine Immobilie findet, so geht der inhärente Wert des Assets gegen Null. DiPasquale und Wheatons Modell hilft die Verbindungen der unterschiedlichen Märkte besser zu verstehen: Wenn z.B. Investoren plötzlich Wohnimmobilien als Anlagedestination stark nachfragen, so ist der Effekt ein anderer als wenn plötzlich viele Haushalte mehr Wohnraum nachfragen. Beim ersten Szenario würden die Preise der Immobilien steigen, nicht unbedingt aber die Mieten, da diese primär durch das Einkommen der Haushalte bestimmt werden. Beim zweiten Szenario würden zwar die Mieten steigen, jedoch nicht zwingend die Preise der Immobilien, da, wo möglich, zusätzlicher Raum entwickelt würde (vgl. *ibid.*, S. 182). Eine Trennung dieser drei Märkte – der Flächen-, Investoren-

und Entwicklermärkte – bietet ein besseres Verständnis dafür, wie Marktkräfte den Immobiliensektor beeinflussen.

2.2 Hinweise zur Einkommensbildung

Da sich diese Arbeit lediglich auf die Daten der Steuerämter der Stadt Zürich stützen kann, folgen an dieser Stelle einige Hinweise und Limitierungen zu diesen Daten. Theorien zur Einkommensbildung wären hier fehl am Platz, da die effektiven Einkommensdaten nicht im Detaillierungsgrad vorhanden sind, in dem es für die im Hauptteil folgenden Analysen von Nutzen wäre.

Bei den im Folgenden verwendeten Daten handelt es sich um die steuerbaren Einkommen der Bewohner der Stadt Zürich. Dieser Wert wird stark durch die Steuersubjekte beeinflusst und entspricht nicht den effektiven Bruttolöhnen. So kann z.B. durch diverse Steuerabzüge das steuerbare Einkommen stark geschälert werden. Die Einkommensverhältnisse können lediglich durch die steuerbaren Einkommen geschätzt und nachvollzogen werden und müssen im Rahmen dieser Arbeit stets mit kritischem Auge betrachtet werden.

3 Kontext, Methodik und Datenbeschreibung

Auf der Basis der theoretischen Diskussion soll im Folgenden die Immobilienwirtschaft der Stadt Zürich näher untersucht werden – u. a. die Entwicklung der Volkswirtschaft und Bevölkerung sowie die einzelnen Quartiere und statistischen Zonen näher beschrieben – als Voraussetzung für die Fragestellung, nämlich neue Erkenntnisse zu erzielbaren Mieten und Einkommensverteilung zu gewinnen.

3.1 Volkswirtschaft und Bevölkerung der Stadt Zürich

Die Stadt Zürich gilt nicht nur im schweizerischen Vergleich als eine der begehrtesten Wohnorte, sie belegt auch auf diversen internationalen Lebensqualitätsindizes seit mehreren Jahren Spitzenplätze. So ist laut Index der Firma Mercer die Limmatstadt weltweit die Stadt mit der zweithöchsten Lebensqualität (Mercer, 2017). Es überrascht daher nicht, dass die größte Stadt der Schweiz einen hohen Wanderungssaldo verzeichnet. Laut Statistischem Jahrbuch der Stadt Zürich (Statistik Stadt Zürich, 2016) ist sie in den letzten 15 Jahren um ca. 40'000 Einwohner und Einwohnerinnen gewachsen (S. 11). Prognosen vom Statistikamt der Stadt Zürich rechnen damit, dass die Bevölkerung bis 2030 um 59'000 bis 109'000 Personen anwachsen wird (ibid.). Ende 2015 betrug die Wohnbevölkerung 410'404 Personen.

Im Jahr 2014 hat die Stadt Zürich ein Bruttoinlandprodukt (BIP) von CHF 67.7 Mia. erwirtschaftet, was 10.5% des gesamtschweizerischen BIP (CHF 642.3 Mia.) entspricht und damit einen beträchtlichen Teil der Wertschöpfung darstellt. Diese relative Wirtschaftsstärke ist auf die Dominanz des Dienstleistungssektors zurückzuführen, der in Zürich deutlich mehr Wertschöpfung pro Kopf verzeichnet als in der Schweiz insgesamt. Von insgesamt 455'558 erwärbstätigen Personen (Stand Dezember 2013) sind 425'168 im dritten Sektor beschäftigt, was etwas mehr als 93.3% entspricht. Der zweite Sektor beschäftigte im Jahr 2013 30'193 Personen, oder 6.6%, der erste Sektor lediglich noch 197 Personen, oder verschwindende 0.04% (ibid.)¹⁰.

Einen hohen Anteil der Wertschöpfung verzeichnen der Finanzsektor (29.1%), das Gesundheits- und Sozialwesen (19.1%) sowie Immobilien und Informatik (17.0%) (ibid.). Bei den Dienstleistungen stechen besonders das „Kreditgewerbe“, „Immobilien und Vermietung“ sowie „Versicherungen“ als Wertschöpfungstreiber hervor (Stadt Zürich, 2011). Interessant hierbei ist auch die Entwicklung, die die einzelnen Sektoren erfahren haben. So stieg die Wertschöpfung des Kreditgewerbes von 1992 bis 2010 von CHF 4.3 Mia. auf rund CHF 12 Mia. an, was etwa einer Verdreifachung entspricht. Bei den Versicherungen und den Immobilien und Vermietung konnte im gleichen Zeitraum eine Verdoppelung verzeichnet werden.

Alles in Allem geht es der stadtzürcherischen Wirtschaft sehr gut: Auch im Jahr 2015 konnte die Volkswirtschaft im Vergleich zum Vorjahr um weitere 0.6% zulegen (Statistik Stadt Zürich, 2017d, S. 135). Daraus lässt sich ableiten, dass auch die verfügbaren Einkommen der in den angesprochenen Dienstleistungssektoren arbeitenden Bevölkerung angewachsen sind.

3.2 Quartiere und Statistische Zonen

Die Fläche der Stadt Zürich umfasst 91.9 km², wobei fast ein Viertel Wald und ca. 6% Gewässer sind. Die Stadt Zürich ist in zwölf Stadtkreise sowie 34 Stadtquartiere eingeteilt. Ursprünglich bestand Zürich lediglich aus dem Kern, dem heutigen Kreis 1 und wurde zwischen 1893 und 1934 um insgesamt 19 selbständige Gemeinden erweitert. Abbildung 1 zeigt den Zuwachs der Gemeinden auf.

¹⁰ Der Erste Sektor beinhaltet die Landwirtschaft, Bergbau, Forstwirtschaft, etc., der Zweite die Industrie, Handwerk und Baugewerbe und der Dritte Dienstleistung und Handel.

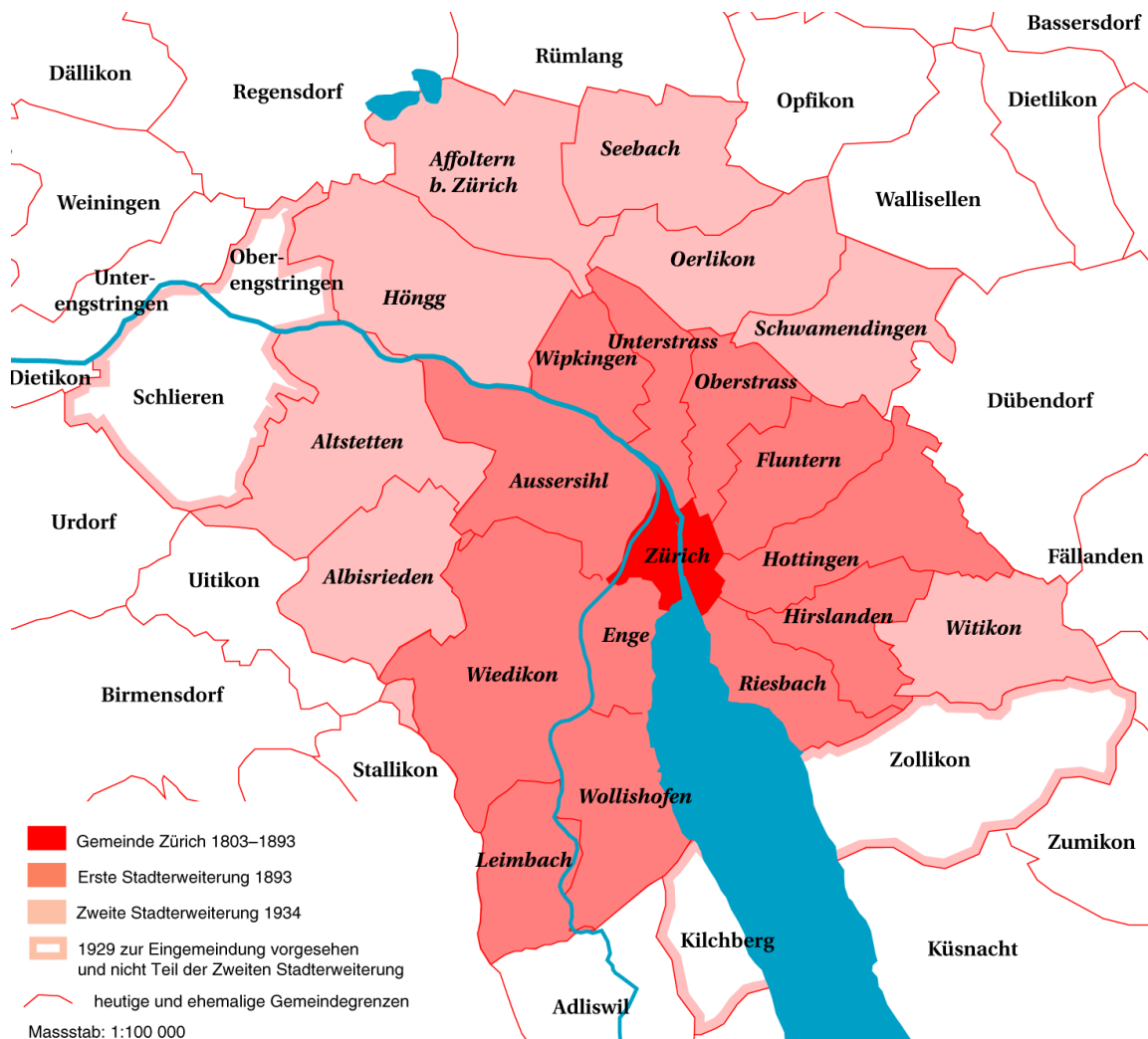


Abbildung 3: Die Eingemeindung der Vororte von Zürich 1893 und 1934, Zanoli (2006)

Für statistische Zwecke hat das Statistikanth der Stadt Zürich die Stadtquartiere wiederum in über 200 statistische Zonen untergliedert. Insgesamt besteht Zürich aus zwölf Stadtkreisen, 34 Quartieren und momentan 212 statistischen Zonen (Statistik Stadt Zürich, 2016). Aufgrund der guten Verfügbarkeit der Datengrundlage wird für diese Arbeit diese Unterteilung der Stadt Zürich verwendet. Tabelle 1 gibt eine Übersicht über die einzelnen Kreise, Quartiere (grün markiert) und die statistischen Zonen.

Kreis 1	City Bahnhofplatz Paradeplatz Selnaustrasse Sihlporte Hochschulen Bellevue Central ETH / Universität Lindenhof Münsterhof Schipfe Stadthaus Rathaus Grossmünster Oberdorf Zähringerstrasse Prediger	Kreis 2	Enge Belvoir-Park Gartenstrasse Kongresshaus Museum Rietberg Parking Rietlerplatz Leimbach Höckler Marbachweg Sihlweidstrasse Wollishofen Auf der Egg Bahnhof Wollishofen Bellariastrasse Entlisberg Jugendherberge Manegg Morgental Neubühl Seeblickstrasse Verenastrasse Waschanstalt	Kreis 3	Alt-Wiedikon Binz Goldbrunnenplatz Gotthelfstrasse Höfliweg Manesseplatz Saalsporthalle Friesenberg Albisgüetli Gehrenholz Heuried Strassenverkehrsamt Triemli Uetliberg Sihlfeld Bahnhof Wiedikon Brahmsstrasse Friedhof Sihlfeld Fritschstrasse Idaplatz Schaufelbergerstrasse Sihlhölzli Zwinglihaus	Kreis 4	Hard Bullingerhof Güterbahnhof Lochergut Hardau Schlachthof Langstrasse Bäckeranlage Bezirksgebäude Volkshaus Schöneggplatz Kaserne Volkshaus Werd Kalkbreite Schöntalstrasse Werdplatz
Kreis 5	Escher Wyss Hardturm KV-Business School Neue Hard Technopark Gewerbeschule Berufsschulen Ackerstrasse Josefswiese Konradstrasse Kornhaus Quellenstrasse	Kreis 6	Oberstrass Culmannstrasse Bolleystrasse Letzistrasse Riedli Rigiblick Rigiviertel Strickhof Unterstrass Beckenhof Drahtschmidli Allenmoos Weinbergstrasse Guggach Irchel Kiefernweg Nordheim Radio-Studio Krone Seminarstrasse Scheuchzerstrasse Steinkluppe	Kreis 7	Fluntern Toblerstrasse Susenberg Platte Keltenstrasse Hochstrasse Zoo Hirslanden Degenried Hegibach Klus Hottingen Dolder Doldertal Eidmattstrasse Kantonsschule Merkurplatz Carmenstrasse Sonnenberg Witikon Buchzelgstrasse Carl Spitteler-Strasse Eierbrecht Glockenacker Kienastewies Loorenstrasse Wiesliacher	Kreis 8	Mühlebach Wildbachstrasse Kreuzstrasse Mühle Gemeinschaftszentrum Seefeld Bellerive Seebad Utoquai Tiefenbrunnen Weinegg Botanischer Garten Burgbühlzi Neumünster Rehalp
Kreis 9	Albisrieden Bockhornstrasse Brünneliacker Espenhof In den Rütönen In der Ey Letzigraben Mühlezelgstrasse Sackzelg Zollfreilager Altstetten Altstetterplatz Bachmatt Buchlern Calanda Dachslern Dunkelhölzli Edelweiss Eichbühl Grünaustrasse Grimsel Hardhof Juchhof Letziggrund Loogarten Werdhölzli Zwysigg	Kreis 10	Höngg Bauherrenstrasse ETH Hönggerberg Grossmannstrasse Gsteigstrasse Hönggerberg Imbisbühlstrasse Rütihof Riedhof Waidbad Werdinsel Wipkingen Im Sydefädeli Letten Röschibachstrasse Rosengartenstrasse Schubertstrasse Waidspital Zschokkestrasse	Kreis 11	Affoltern Holzerhurd Hürst Mühlacker Reckenholz Schützenmatt Lerchenberg Zehntenhausplatz Oerlikon Neu-Oerlikon Albin Zollinger-Platz Berninaplatz Gorwiden Holunderhof Magdalenenstrasse Marktplatz Oerlikon Messegelände Murwiesenstrasse Tramdepot Seebach Ausserdorfstrasse Eichrain Grünhaldenstrasse Höhenring Köschenrütli Leutschenbach Felsenrain Ettenfeld Schwandenholz	Kreis 12	Hirzenbach Hirzenbachstrasse Kronwiesenstrasse Mattenhof Probsteistrasse Saatlen Auzeig Dreispietz Hagenholz Schwamendingen Auhof Bocklerstrasse Roswiesenstrasse Schürgstrasse

Tabelle 1: Stadtkreise, Quartiere und statistische Zonen der Stadt Zürich

3.3 Methodik der Datenanalyse der Immobilienwirtschaft im Raum Zürich

Die Arbeit analysiert Sekundärquellen und Daten, die entweder öffentlich erhältlich sind oder dem Autor von Statistikämtern oder anderen Quellen zur Verfügung gestellt wurden. Bei der Datengrundlage, die in den folgenden Kapiteln genauer ausgeführt, analysiert und interpretiert wird, handelt es sich um die Anzahl Gebäude und Wohnungen in der Stadt Zürich, die Größe der Gesamtwohnfläche, die Medianmietpreise pro m² und Jahr und die steuerbaren Medianeinkommen. Alle Angaben wurden pro statistische Zone, die von der Stadt Zürich als kleinste räumliche Einheit definiert wurde, ermittelt und wo möglich berechnet. Das Ziel der Berechnungen ist es ein möglichst akkurates Bild der entsprechenden Einkommen und

Mietpreise pro statistische Zone zu ermitteln. Bei den ermittelten Werten handelt es sich aufgrund der Datengrundlage stets um Aussagen über gesamte statistische Zonen, nie um einzelne Bauten oder Haushalte. Um statistische Zusammenhänge zu illustrieren, wird im Hauptteil eine Korrelations- und Regressionsanalyse durchgeführt. Die aus den Berechnungen hervorgehenden relativen Mietpreise werden anhand von Kreisportraits qualitativ beschrieben und analysiert. Dies wird jedoch, aufgrund des limitierten Rahmens dieser Arbeit, kurz und bündig gehalten.

Bei den Daten wurden stets die Medianwerte genutzt. Dies primär um die starken Effekte der „Ausreisser“ zu eliminieren. Der Medianwert ist ein besserer Indikator, da so dieser Effekt wegfällt. Die restlichen Quantile wurden bewusst nicht berücksichtigt.

3.4 Gebäude und Wohnungen

Wichtig für die Auswertung der Zahlen sind Informationen zu den Gebäuden und Wohnungen, die sich in der Stadt Zürich befinden. Erst eine Übersicht des Bestandes lässt detailliertere Aussagen über die Mietspiegel im Verhältnis zu den Einkommen in den einzelnen statischen Zonen zu.

Ende 2015 wurden in Zürich 54'291 Gebäude gezählt, wovon 35'350 oder 65% Wohngebäude waren. Davon waren 27.3% Einfamilienhäuser, 49.5% Mehrfamilienhäuser und 23.1% übrige Wohngebäude. Insgesamt zählte die Stadt 218'057 Wohnungen, wovon 18.1% Baugenossenschaften gehörten und 9.3% Eigentumswohnungen waren.

Von den vorhandenen Wohnungen teilt sich die Zimmeranzahl wie folgt auf:

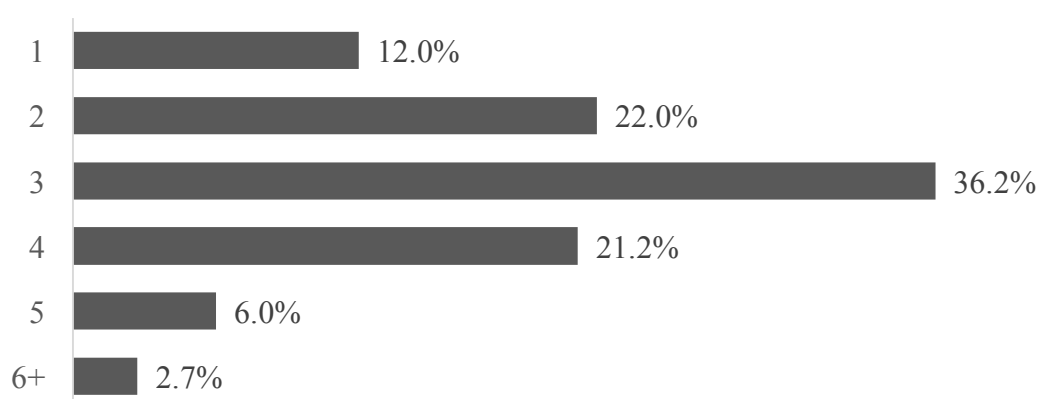


Abbildung 4: Wohnungen nach Zimmerzahl, Zahlen von Stadt Zürich (2016)

Statistik Stadt Zürich (2017) definiert Wohnungen als „bauliche Einheiten von Räumen mit eigenem Zugang entweder von außen oder von einem gemeinsamen Bereich

innerhalb des Gebäudes (Treppenhaus). Wohnungen im Sinne der statistischen Definition verfügen über eine Kocheinrichtung; zweckentfremdete Wohnungen werden nicht gezählt.“

Bei den folgenden Ausführungen muss beachtet werden, dass sich die Anzahl der Gebäude immer auf alle Nutzungsarten bezieht, also auch auf die kommerziell und anderweitig genutzten Liegenschaften (wobei, wie oben erwähnt, 65% aller Gebäude für Wohnen genutzt werden). Innerhalb der Quartiere wird es daher Unterschiede bei der Verteilung zwischen Wohnliegenschaften und anderen Nutzungsarten geben. Diese Unterschiede werden der Einfachheit halber in den folgenden Ausführungen nicht berücksichtigt, obwohl mit hoher Wahrscheinlichkeit die Intensität der Wohnnutzung an zentralen Lagen geringer ist als an periphereren Lagen. Deshalb wird neben den Wohnungen pro Gebäude auch die Wohnfläche im Verhältnis zu den Wohnungen betrachtet. Bei den Angaben zu den Wohnungen handelt es sich jedoch, wie der Name suggeriert, um reine Wohnnutzung.

Die meisten Wohnungen befinden sich in der Zone „Lerchenberg“ im Kreis 11 mit ca. 3'100 Wohnungen und einer Wohnfläche von ca. 215'700 m². Am wenigsten Wohnungen zählt die Zone „Bahnhofplatz“ im Kreis 1 mit 23 Wohnungen und einer Wohnfläche von ca. 2'300 m². Wenn die Gesamtwohnungsfläche durch die Anzahl Wohnungen geteilt wird, so ist die durchschnittliche Stadtzürcher Wohnung 78.2 m² groß und ist eine von vier Wohnungen pro Gebäude.

Auch hier variieren die Angaben stark zwischen den einzelnen statistischen Zonen. Dabei sind die Unterschiede beim Verhältnis Wohnungen-zu-Gebäude am markantesten. So hat die Zone „Sonnenberg“ im Quartier „Hottingen“, Kreis 7, mit einer Wohnungsfläche von 152 m² im Schnitt die mit Abstand größten Wohnungen. Bei 515 Wohnungen in 301 Gebäuden bedeutet dies jedoch auch, dass ein Gebäude durchschnittlich lediglich 1.7 Wohnungen enthält. Dies dürfte wohl daran liegen, dass es sich bei einem Grossteil der Gebäude um Eigentumshäuser und Villen handelt. Die Zone „Gothelfstrasse“ im Quartier „Alt-Wiedikon“, Kreis 3, beherbergt die kleinsten Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 58 m². In dieser Zone befinden sich 1'287 Wohnungen in nur 157 Gebäuden, was pro Gebäude 8.2 Wohnungen ausmacht. Die meisten Wohnungen pro Gebäude – ein Maßstab für die Dichte der Bebauungen – befinden sich laut den Daten von Statistik Stadt Zürich in den Zonen „Hardau“ und „Lochergut“ – beide im Quartier Hard, Kreis 4. Hier fallen im Schnitt 11 Wohnungen auf ein Gebäude.

Abbildung 5 zeigt die Verteilung der Wohnungsgrössen innerhalb der Stadtkreise auf.

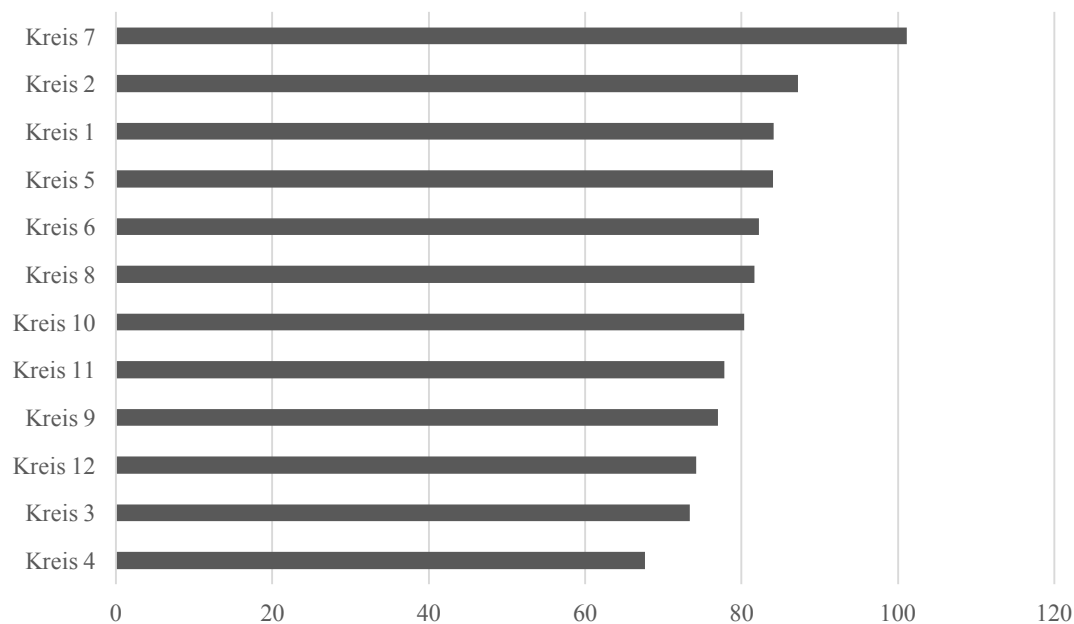


Abbildung 5: Durchschnittswohnungsgrössen der Stadt Zürich, Zahlen von Statistik Stadt Zürich (2017)

Eine detaillierte Auflistung zu der Anzahl Wohnungen pro statistische Zone sowie den Gesamtnutzflächen innerhalb der Zonen können im Anhang 3 entnommen werden.

3.5 Mieten

Daten zu den effektiven Bestandsmieten in der Stadt Zürich werden zurzeit nur von der Strukturhebung des Bundesamtes für Statistik erfasst. Bei diesen Daten handelt es sich jedoch um eine Stichprobe, was zur Folge hat, dass es auf der Ebene statistische Zone nicht genügend Fallzahlen gibt. Mangels Daten der statistischen Ämter werden daher Inserate herbeigezogen, die im Zeitraum zwischen 2012 bis 2014 und zwischen 2014 bis 2016 erfasst wurden. Diese Daten wurden vom Immobiliendienstleister Wincasa berechnet und stammen von der Firma Meta Sys (2017). Bei Immobilieninseraten ist zu beachten, dass die Genauigkeit der ermittelten Medianpreise stark von der Größe der Stichprobe abhängt. In statistischen Zonen, wo relativ wenige Transaktionen stattfinden, können die Preise entsprechende Ungenauigkeiten aufweisen. Daher wird bei auffällig niedriger Anzahl ermittelter Inserate dies entsprechend geschildert. Ebenfalls gilt es zu beachten, dass Immobilieninserate nicht zwingend den effektiven Transaktionspreisen entsprechen. D.h. Immobilieninserate dürfen nicht mit den Bestandesmieten verwechselt werden. Sie

dienen lediglich der Approximation. Der komplette Datensatz von Wincasa ist in Anhang 4 ersichtlich. Bei den Angaben handelt es sich stets um den m^2 -Preis pro Jahr.

Die teuersten Medianjahresmieten befinden sich im Kreis 1, im Quartier „Hochschulen“ und der statistischen Zone „ETH/Universität“ mit CHF 720 pro m^2 . Allerdings wurden in dieser Zone lediglich fünf Inserate aufgezeichnet. Die nächste repräsentative statistische Zone, mit 129 Inseraten, befindet sich ebenfalls im Kreis 1, im Quartier „Lindenhof“, und heißt „Münsterhof“ und weist eine Medianmiete von CHF 560 pro m^2 auf. Die nächsten zehn teuersten Medianmieten befinden sich entweder im Kreis 1 oder 8 mit Preisen bis zu CHF 487 pro m^2 . Die günstigsten Mieten finden sich im Kreis 9, im Quartier „Altstetten“. So weist die im Quartier „Altstettenplatz“ ansässige Zone „Juchhof“ mit CHF 239 pro m^2 die tiefste Miete auf. Allerdings wurden auch hier lediglich 4 Inserate gemessen. Mit 273 gemessenen Inseraten und einer Miete von CHF 242 pro m^2 ist die Zone „Messegelände“ im Kreis 11 mit einer repräsentativen Stichprobe die günstigste der Stadt.

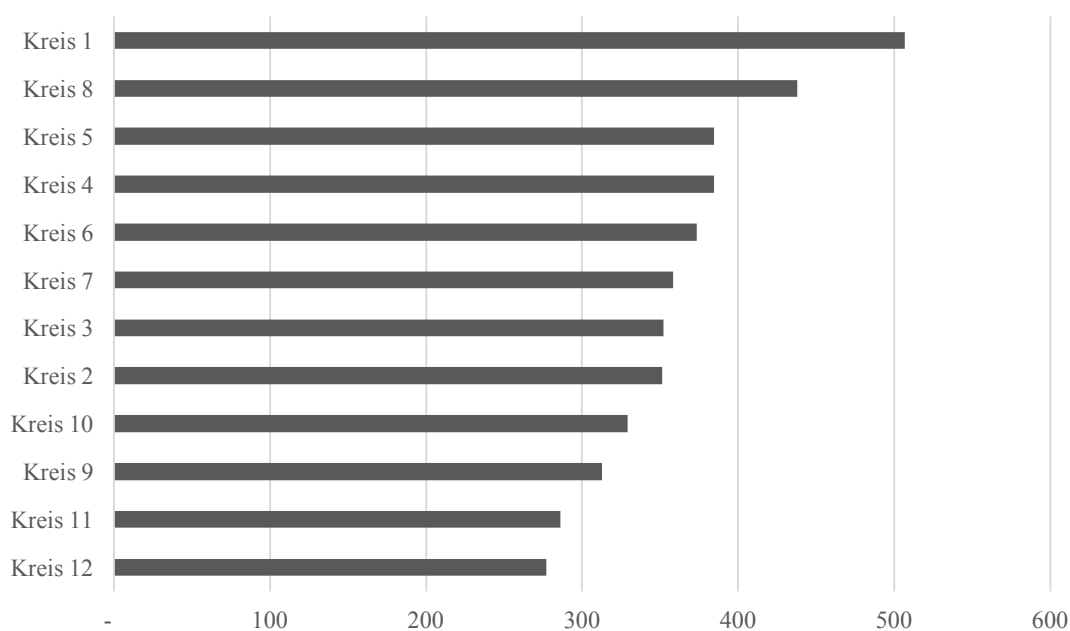


Abbildung 6: Medianmieten der Kreise innerhalb der Stadt Zürich, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2017)

Abbildung 6: oben gibt Aufschluss über die Mietpreise pro m^2 und Jahr verteilt auf die verschiedenen Stadtkreise. Für die Zusammenstellung wurde der Durchschnitt aller Medianpreise der verschiedenen statistischen Zonen ermittelt.

Die Angaben über die m^2 -Preise alleine sind jedoch nicht genügend aussagekräftig, da es, wie oben erwähnt, Unterschiede bei den Größen der Wohnungen gibt. Daher werden in Abbildung 7: unten die durchschnittlichen Wohnungsgrößen mit den Medianmieten multipliziert und als Monatsmieten dargestellt.

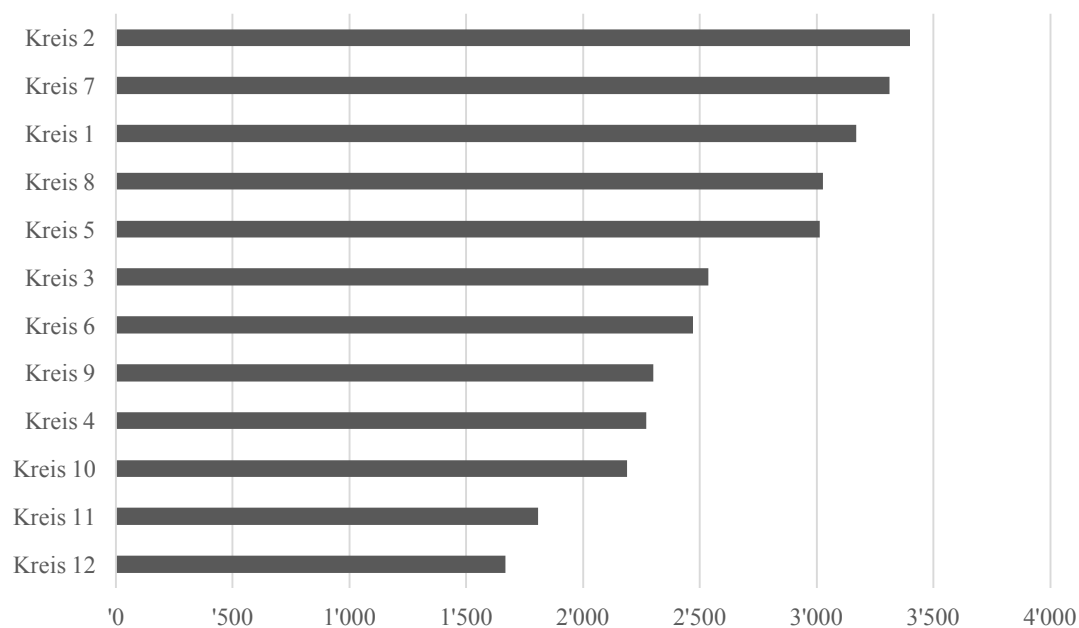


Abbildung 7: Durchschnittliche Monatsmieten in den Kreisen, eigene Berechnungen, Zahlen von Statistik Stadt Zürich (2017), Meta Sys (2017)

Die durchschnittlichen Wohnungsgrößen wurden anhand von Daten der *Open Data* Plattform der Stadt Zürich ausgerechnet. Dabei wurde innerhalb der statistischen Zonen die Gesamtwohnungsfläche durch die Anzahl der Wohnungen dividiert. Detaillierte Angaben zu den Monatsmieten der einzelnen statistischen Zonen können im Anhang 5 nachgeschlagen werden.

3.6 Einkommen

Laut Stadt Zürich (2017) lag im Jahr 2014 der mittlere standardisierte Bruttolohn¹¹ der Stadt bei CHF 7'740 pro Monat, was einem leichten Anstieg von ca. 0.6% im Vergleich zu 2012 entspricht und um etwa 20% höher ist als das schweizerische Mittel von CHF 6'427. Im Finanzdienstleistungssektor und bei den Versicherungen werden die höchsten Löhne mit CHF 10'774 respektive 10'285 verdient, gefolgt von der Telekommunikationsbranche mit CHF 9'858. Tiefere Löhne werden in den Branchen persönliche Dienstleistungen (z.B. Coiffeurgewerbe – CHF 4'484),

¹¹ „Um zwischen Vollzeit- und Teilzeitbeschäftigten vergleichen zu können, werden die erhobenen Beträge (inkl. Sozialabgaben) auf standardisierte Monatslöhne umgerechnet, das heisst auf eine einheitliche Arbeitszeit von 4 1/3 Wochen zu 40 Stunden. Dabei setzt sich der monatliche Bruttolohn aus folgenden Lohnkomponenten zusammen: Bruttoeinkommen des Monats Oktober (Sozialabgaben der Arbeitnehmenden, Sachleistungen, regelmässige Prämienzahlungen, Beteiligungen am Unternehmensumsatz und Provisionen inbegriffen) plus die Zulagen für Schichtarbeit sowie Sonntags- und Nachtarbeit, 1/12 des 13. Monatslohns und 1/12 der jährlichen Sonderzahlungen (Boni). Nicht berücksichtigt werden die Familien- und Kinderzulagen.“(Stadt Zürich, 2017)

Gastronomie (CHF 4'982) und Herstellung von Nahrung (CHF 4'982) oder Textilien (CHF 5'022) verdient (ibid.).

Die Angaben oben kommen von der schweizerischen Lohnstukturhebung (LSE) des Bundes und dienen der Erläuterung des generellen Lohnniveaus in der Stadt Zürich. Die für diese Arbeit verwendeten Daten wurden dem Autor jedoch vom Statistischen Amt der Stadt Zürich zur Verfügung gestellt. Bei den Daten handelt es sich nicht um Bruttolöhne, sondern um das steuerbare Medianeinkommen innerhalb der statistischen Zonen. Das durchschnittliche steuerbare Medianeinkommen (d.h. der Durchschnitt aller Steuertarife) über die gesamte Stadt berechnet ergäbe CHF 53'766. Zum Vergleich: Der Medianbruttolohn betrug im Jahr 2014 CHF 92'880. Da die Bruttolöhne auf Ebene statistische Zone nicht verfügbar sind, werden als Approximation die steuerbaren Einkommen verwendet. Diese Zahlen stammen vom Steueramt der Stadt Zürich und sind die aktuellsten, die zum Zeitpunkt der Abfassung dieser Untersuchung verfügbar waren. Die Rohdaten sind im Anhang 6 zu finden.

Zu den Daten sind, neben den Hinweisen im Theorieteil, folgende Limitierungen zu beachten: Bei den Einkommensangaben¹² handelt es sich stets um das steuerbare Einkommen pro Steuersubjekt. Für Ehepaare gibt es jeweils nur eine Angabe. Die Daten für dieses Steuersubjekt wurden „Grundtarif“ bzw. „Verheiratetentarif“¹³ genannt. Für „Ein-Eltern-Familien“ und „Einfamilien“ gibt es jeweils einen weiteren Steuertarif. In der folgenden Analyse wurde zur Approximation der generellen Einkommens- und Vermögensverhältnisse einer statistischen Zone der Durchschnittswert aller drei Steuertarife genommen. Für statistische Zonen mit weniger als 30 Steuersubjekten pro Steuertarif berechnete Statistik Zürich den Median nicht. Entsprechend gibt es bei gewissen Steuertarifen Lücken. Fehlten Steuertarife, so wurde der Durchschnitt der übrigen zwei bzw. lediglich einer verwendet. Personen, die quellbesteuert sind, wurden in der Auswertung nicht erfasst, da für sie keine Informationen zum Einkommen vorliegen. In der Regel werden Personen mit Einkommen ab CHF 120'000 nicht mehr quellbesteuert. Letztlich ist zu beachten, dass

¹² Die Steuerdaten wurden von Statistik Zürich bis 2015 herausgegeben. Im Jahr 2016 ist der Einschätzungsstand zum jetzigen Zeitpunkt noch zu tief. Der Einschätzungsstand liegt 2015 bei 77.0%, d.h. für 77.0% der Steuerpflichtigen liegt das definitive steuerbare Einkommen vor, bei den restlichen Angaben handelt es sich um provisorische Werte.

¹³ Ein Steuersubjekt im „Verheiratetentarif“ beinhaltet jeweils ein Ehepaar mit einem oder zwei Einkommen.

die tatsächlichen Einkommen in der Regel deutlich höher sind als die steuerbaren, wie oben mit dem Vergleich zwischen Brutto- und steuerbarem Lohn illustriert.

Die höchsten steuerbaren Einkommen finden sich im Kreis 7 in der Zone „Doldertal“ mit CHF 119'300 pro Jahr. Von den 10 Zonen, in denen am meisten verdient wird, befinden sich fünf im Kreis 7. Die tiefsten Einkommen sind laut Statistik Zürich im Kreis 1 in den Zonen „Stadthaus“ und „Sihlporte“ zu finden mit einem überaus tiefen Einkommen von CHF 15'000 respektive 24'500. Dies ist aller Wahrscheinlichkeit nach jedoch auf eine nicht-repräsentative Stichprobe oder andere Effekte, die im Hauptteil diskutiert werden, zurückzuführen. So befindet sich noch im selben Kreis – in der Zone „Münsterhof“, eine der einkommensstärksten Zonen mit einem Medianeinkommen von CHF 111'625. Die nächsten einkommensschwächsten Zonen sind „Auzelg“ und „Hirzenbachstrasse“ im Kreis 12 mit einem Medianeinkommen von CHF 25'017 bzw. 32'000. Abbildung 8: unten zeigt die Verteilung der durchschnittlichen Medianeinkommen innerhalb der Stadt Zürich auf.

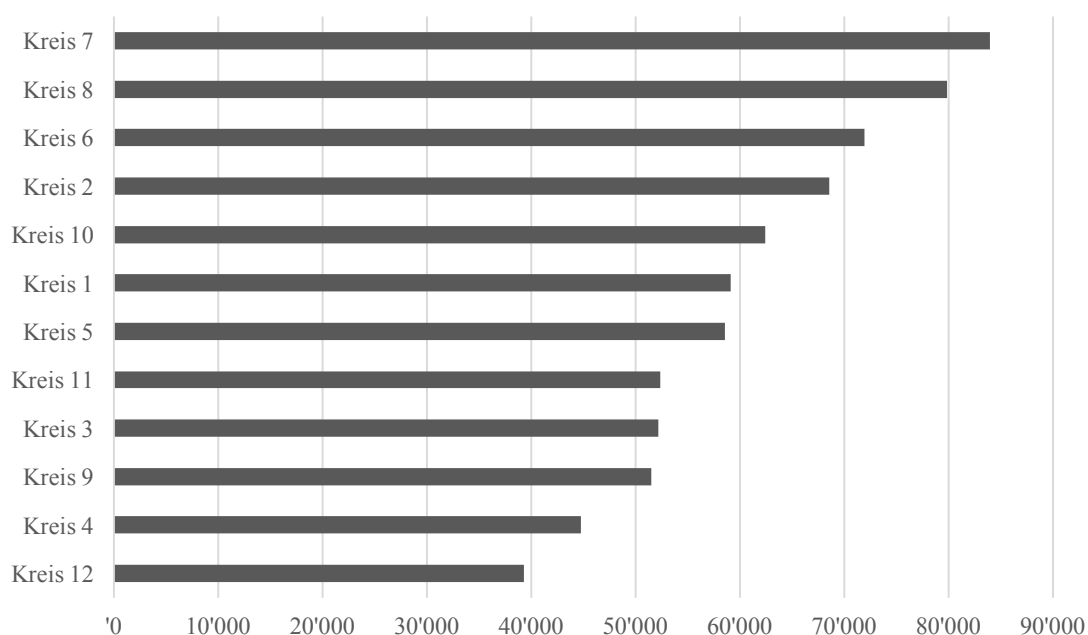


Abbildung 8: Steuerbares Einkommen in der Stadt Zürich, eigene Berechnungen, Zahlen von Statistik Stadt Zürich (2017a)

Hier stechen die Kreise 7 und 8 mit relativ hohen Medianeinkommen klar hervor, wobei die Kreise 12 und 4 am unteren Ende angesiedelt sind. Die detaillierten Angaben zu den einzelnen statistischen Zonen können im Anhang 6 eingesehen werden.

4 Auswertung und Analyse

In einem ersten Schritt werden die oben beschriebenen Daten zueinander ins Verhältnis gesetzt. So werden in der Abbildung 9 unten die errechneten Durchschnittsmedianmieten¹⁴ (im Folgenden Medianmieten genannt) zusammen mit dem steuerbaren Durchschnittsmedianeinkommen¹⁵ (im Folgenden Medianeinkommen) analysiert. Die x-Achse beschreibt dabei die Medianeinkommen in CHF, die y-Achse die Medianmieten, ebenfalls in CHF.

4.1 Medianmieten und Medianeinkommen

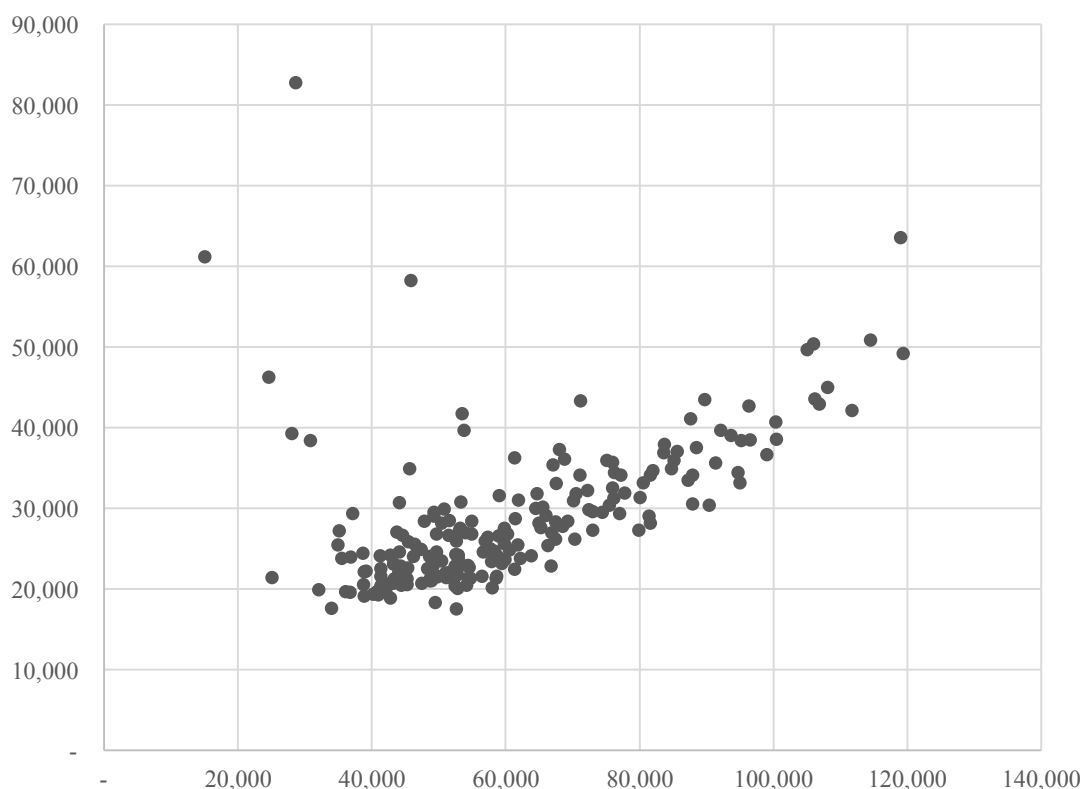


Abbildung 9: Medianmieten im Verhältnis zum steuerbaren Medianeinkommen, eigene Berechnungen, Zahlen von Statistik Stadt Zürich (2016 & 2017) und Meta-Sys (2017)

Wie zu erwarten kann ein Zusammenhang zwischen den Mieten und den Einkommen beobachtet werden. Wo die Einkommen am höchsten sind werden tendenziell auch die Mieten bzw. die Zahlungsbereitschaft grösser. Bei der Darstellung der Durchschnittswerte und in den folgenden statistischen Auswertungen wurden 6 „Ausreißer“ ausgeschlossen, da diese das Gesamtergebnis aufgrund ungenügender

¹⁴ Der Durchschnitt aller Medianmieten (berechnet mit der Methode beschrieben in Kapitel 3) berechnet aus den Werten der statistischen Zonen.

¹⁵ Der Durchschnitt aller Medianeinkommen (berechnet mit der Methode beschrieben in Kapitel 3) berechnet aus den Werten der statistischen Zonen.

Stichproben oder allenfalls anderer Effekte stark verzerren würden. Bei den „Ausreißern“ handelt es sich um folgende statistische Zonen:

<i>Kreis</i>	<i>Quartier</i>	<i>Stat. Zone</i>	<i>Durschn. Einkommen</i>	<i>Durchn. Mietkosten</i>	<i>Anzahl Inserate</i>	<i>RCR</i>
1	Lindenhof	Stadthaus	15'000	61'272	1	408%
1	Hochschulen	ETH/Uni	28'600	82'777	5	289%
1	City	Sihlporte	24'500	46'315	18	189%
1	Hochschulen	Central	28'000	39'336	13	140%
5	Escher Wyss	KV-Business School	45'800	58'304	11	127%
2	Wollishofen	Waschanstalt	30'800	38'468	34	125%

Tabelle 2: Ausreißer bei RCR Auswertung

In der detaillierten Kreisanalyse werden alle Daten, also auch die „Ausreißer“ oben, berücksichtigt und mögliche Interpretationen aufgezeigt.

Werden alle relevanten Beobachtungen für eine Regressionsanalyse berücksichtigt, so ergibt sich ein R^2 von 0.7015. R^2 ist das Verhältnis von der erklärten Variation zur totalen Variation. Ein R^2 von 1 würde bedeuten, dass 100% der Variation der abhängigen Variable durch die Variation der unabhängigen Variable erklärt wird. In dieser Regression heisst das nun, dass 70.15% der Variation der Medianmieten durch die Variation der Medianeinkommen erklärt wird. Tabelle 3 zeigt die detaillierten Ergebnisse der Regressionsanalyse auf.

Anzahl Beobachtungen:	202
F (1, 200):	469.92
Prob > F:	0.0000
R-squared:	0.7015
Adj R-squared:	0.7000
Root MSE:	4100.6

<i>Mieten</i>	<i>Coef.</i>	<i>Std. Err.</i>	<i>T</i>	<i>P > t </i>	<i>95% Conf. Intervall</i>	
Einkommen	.3243323	.014957	21.68	0.000	.2947387	.03537259
Konstante	8163.845	966.8944	8.44	0.000	6257.229	10070.46

Tabelle 3: Regression Medianmieten und Medianeinkommen (exkl. „Ausreisser“)

Die Abbildung 10 verdeutlicht diesen Zusammenhang anhand einer Regressionslinie.

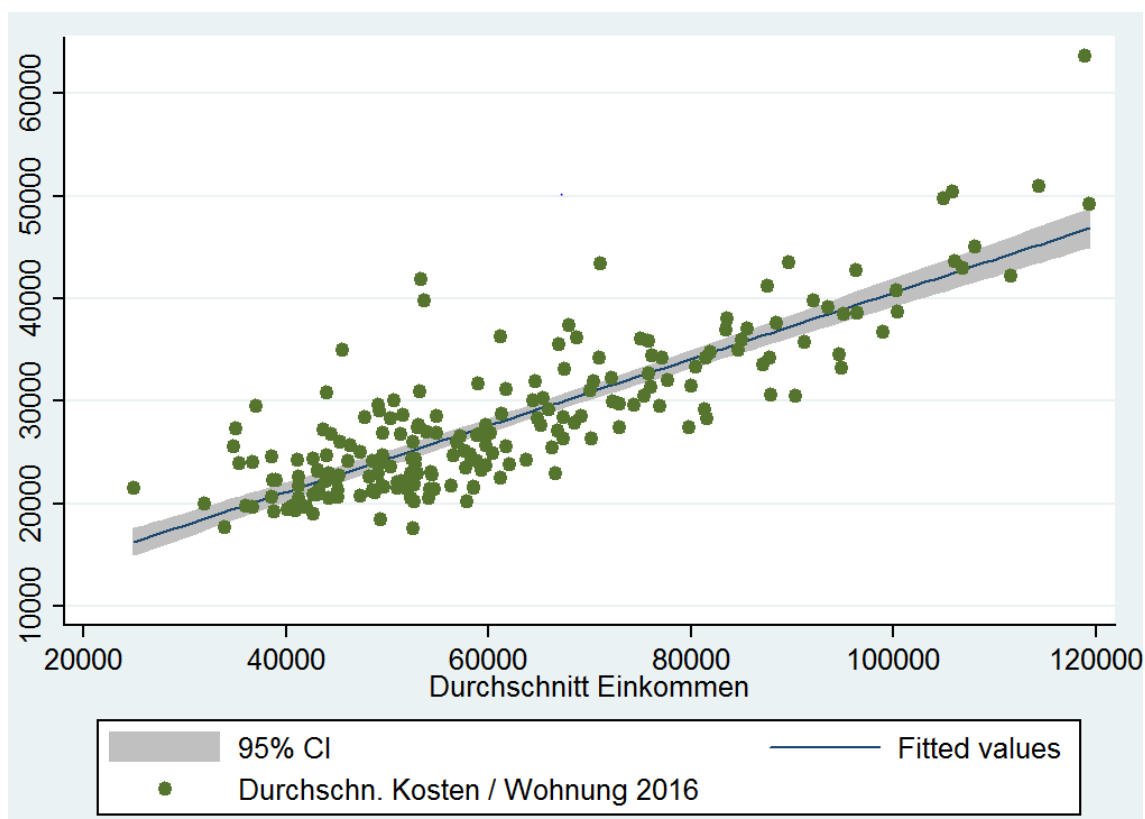


Abbildung 10: Regression Medianmieten auf Medianeinkommen (exkl. „Ausreißer“), Screenshot von Statistikprogramm STATA

Ein Koeffizient von rund .32 bedeutet, dass eine Einkommenssteigerung von CHF 1'000 zu einer Steigerung der Mieten von CHF 320 beiträgt. Mit einer Korrelation von 0.8375 (Tabelle 4) besteht ein starker positiver Zusammenhang zwischen den Medianeinkommen und den Medianmieten.

	Medianmieten	
Medianmieten	1.0000	
Medianeinkommen	0.8375	1.0000

Tabelle 4: Korrelation Medianeinkommen und Medianmieten (Beobachtungen=202; exkl. „Ausreißer“)

Die statistischen Analysen produzieren ein intuitives Ergebnis: Je höher das Einkommen, desto höher die Zahlungsbereitschaft und desto höher auch die Mieten. Wie sich die Einkommen und Mietpreise räumlich innerhalb der Stadt verteilen, wurde bereits in den vorherigen Kapiteln teilweise erwähnt. Interessant ist aber die Frage wie viel vom Einkommen wird in den unterschiedlichen statistischen Zonen für Mieten aufgewendet, d.h. wie verhalten sich die Mietpreise relativ zum Einkommen innerhalb der Stadt Zürich.

4.2 Rental Cost Ratio - RCR

Eine typische Kennzahl bei kommerziell genutzten Flächen ist die *Occupany Cost Ratio* oder OCR. Sie gibt Auskunft darüber, wie groß der Anteil der Miete eines Unternehmens im Verhältnis zu dessen Umsatz ist. Somit stellt die OCR auch einen Indikator für die Zahlungsfähig- und -bereitschaft eines Mieters dar. Die gleiche Logik kann bei Wohnungsmieten angewendet werden. So wird der Wohn-Miet-Kennwert im folgenden *Rental Cost Ratio* oder RCR genannt. Ähnlich wie bei Unternehmen haben Haushalte knappe Ressourcen zur Verfügung und können entsprechend viel oder wenig Geld für Mieten allozieren.

4.3 Räumliche Verteilung der Relativen Mieten

Um darzustellen wie viel die Haushalte der Stadt Zürich von ihrem steuerbaren Einkommen für Mieten ausgeben, wurden die Medianmieten¹⁶ relativ zu den Medianeinkommen berechnet und in Form einer RCR ausgedrückt. In Abbildung 11 sind die durchschnittlichen RCRs der Züricher Stadtkreise dargestellt.

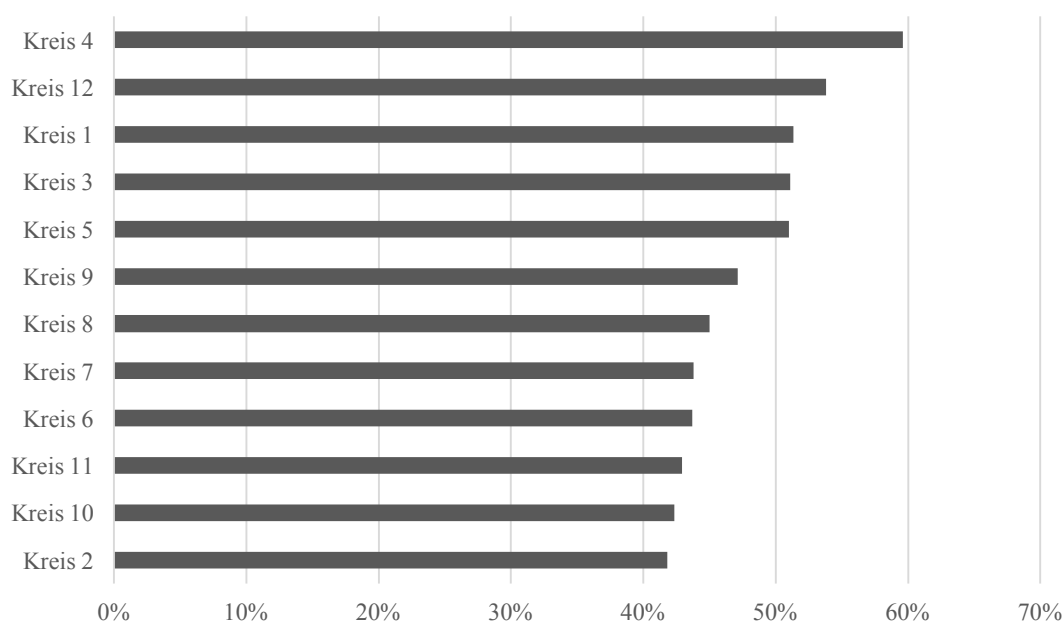


Abbildung 11: Rental Cost Ratio – Mieten von 2014-16 im Verhältnis zu Einkommen 2015, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2017), Statistik Stadt Zürich (2017a)

Interessanterweise verhält sich bei dieser Sichtweise die Verteilung anders als die Einkommensdaten auf den ersten Blick suggerieren. So befinden sich die zum Einkommen relativ höchsten Mieten im Kreis 4 und 12 – beides relativ einkommensschwache Kreise. Die beiden einkommensstärksten Kreise befinden sich im unteren Mittelfeld auf Platz 8 und 7. Abbildung 12 illustriert diese Tendenz: Wenn die

¹⁶ Durchschnittliche Wohnungsgrösse mal Mietpreise (CHF pro m² pro Jahr)

Einkommen steigen, so sinken tendenziell auch die relativen Kosten der Mieten – auch wenn die absoluten Mieten entsprechend den Bedürfnissen der wohlverdienenden Mieter ansteigen.

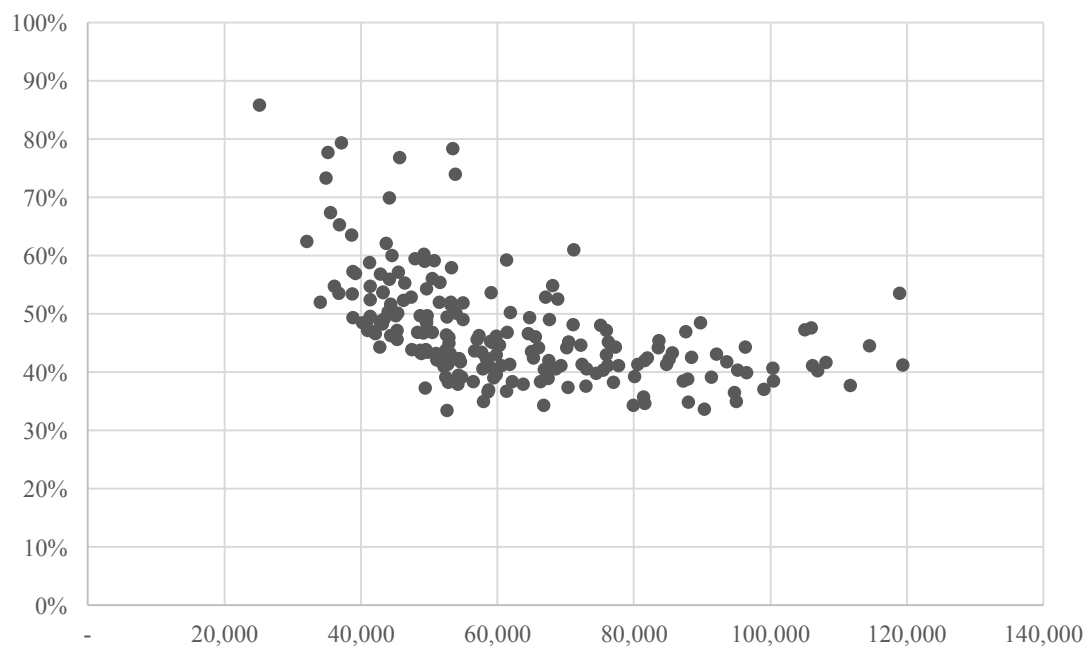


Abbildung 12: RCR im Verhältnis zum steuerbaren Medianeinkommen, eigene Berechnungen, Zahlen von Statistik Stadt Zürich (2016 & 2017), Meta-Sys (2017)

Die Abbildung oben weist eine negative Korrelation von -0.5036 zwischen den Einkommen und den Mieten aus. D.h. je höher das Einkommen ist, desto tiefer sind die relativen Mietkosten.

	RCR Durchschnittseinkommen	
RCR	1.0000	
Durchschnittseinkommen	-0.5036	1.0000

Tabelle 5: Korrelation RCR und Durchschnittseinkommen (Beobachtungen=202; exkl. „Ausreisser“)

4.4 Räumliche Verteilung der Mieten

Wenn man nur die absoluten Mietkosten im Verhältnis zur Zentrumsnähe betrachtet, so ergibt sich folgendes in Abbildung 13 dargestelltes Bild.

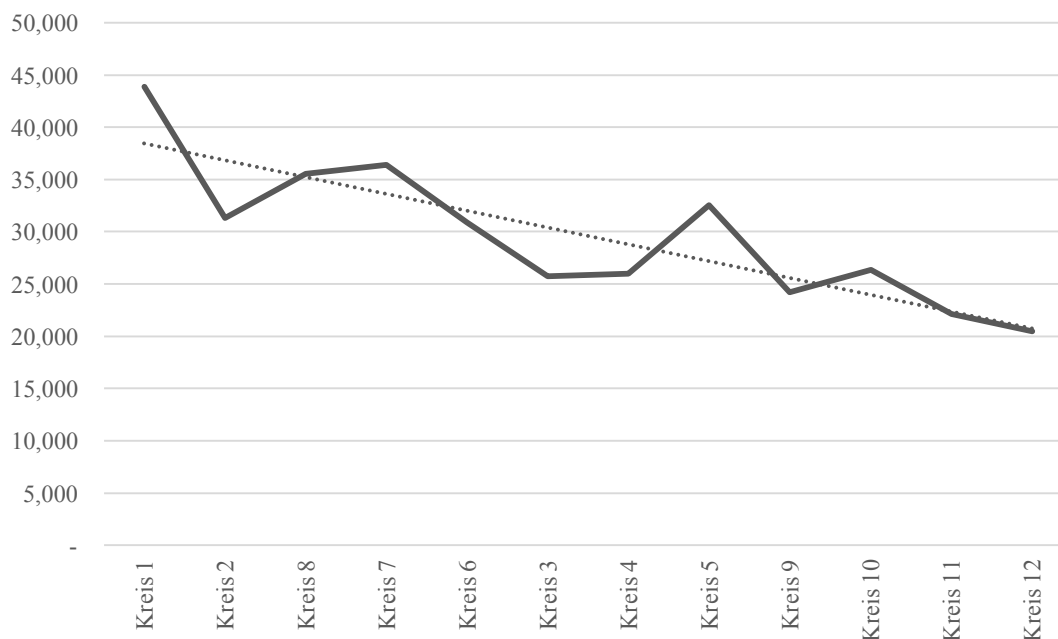


Abbildung 13: Absolute Durchschnittsmedianmietkosten innerhalb der Kreise geordnet nach geographischer Zentrumsnähe

Für die obigen Zahlen wurden die Durchschnittswerte aller Medianmietpreise der statistischen Zonen berechnet und aufgrund deren Nähe zum Zentrum dargestellt. Hier gilt zu beachten, dass es sich bei der oben genannten „Zentrumsnähe“ lediglich um eine Approximation handelt. So wurde die Distanz zum Zentrum der einzelnen Kreise nicht etwa mithilfe von Geodaten berechnet, sondern lediglich ausweitend um das Zentrum herum mithilfe einer Stadtkarte angeordnet. Dabei wurde angenommen, dass das Zentrum von Kreis 1 ungefähr beim „Bellevue“ anzusetzen ist. Unter Berücksichtigung dieser Limitierung kann die Aussage getroffen werden, dass die absoluten Mieten in der Tat teurer werden, je näher man sich in Richtung Zentrum bewegt. Dies entspricht den gängigen monozentrischen Theorien, die in den theoretischen Grundlage erläutert wurden.

Ein anderer Ansatz wäre, die durchschnittliche Reisezeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln von einem Kreis zum Hauptbahnhof zu messen, was Statistik Stadt Zürich und die Zürcher Kantonalbank (2009) in einer Studie getan haben. Dabei wurden folgende Zeiten gemessen:

<i>Stadtkreis</i>	<i>Reisezeit nach Zürich HB (Minuten)</i>
Kreis 1	8,43
Kreis 4	13,32
Kreis 5	13,62
Kreis 6	17,00
Kreis 3	17,13
Kreis 8	18,13
Kreis 2	18,88

Kreis 9	19,49
Kreis 7	20,24
Kreis 11	20,73
Kreis 10	21,11
Kreis 12	22,39

Tabelle 6: Durchschnittliche Reisezeit nach Zürich Hauptbahnhof, Statistik Stadt Zürich & Zürcher Kantonalbank (2009, S. 12)

Unter Berücksichtigung dieser Anordnung der Kreise ergibt sich das in Abbildung 14 illustrierte Muster. Unter den Annahmen der Zürcher Kantonalbank ergibt sich ein durchzogeneres Bild, wenn auch die Trendlinie weiterhin nach unten zeigt:

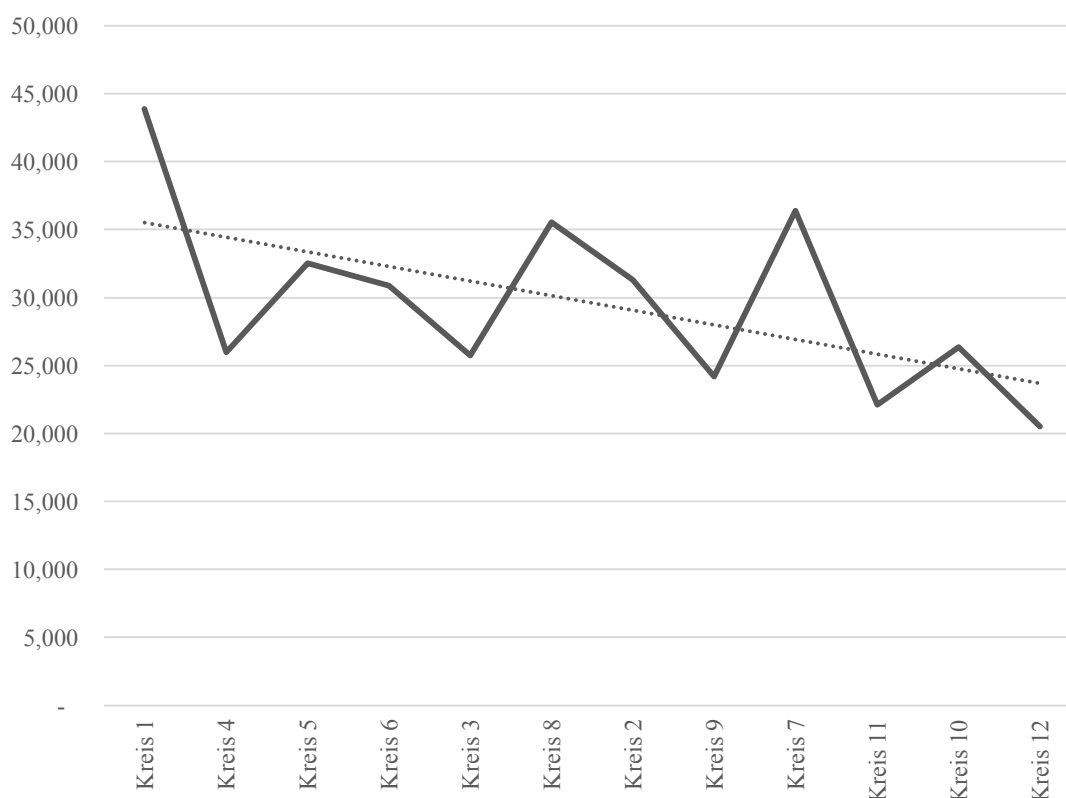


Abbildung 14: Absolute Durchschnittsmedianmietkosten innerhalb der Kreise geordnet nach Reisedistanz

Werden nun jedoch die relativen Mietpreise betrachtet, so ergibt sich, wie bereits oben suggeriert, ein ganz anderes Bild. Hier, unter Ausschluss der „Ausreisser“, macht die Zentrumsnähe keinen signifikanten Unterschied aus. Die folgenden Abbildungen unten, zuerst unter Berücksichtigung von geographischer Distanz (Abbildung 15) und anschliessend von Reisedistanz (Abbildung 16), versuchen dies zu verdeutlichen.

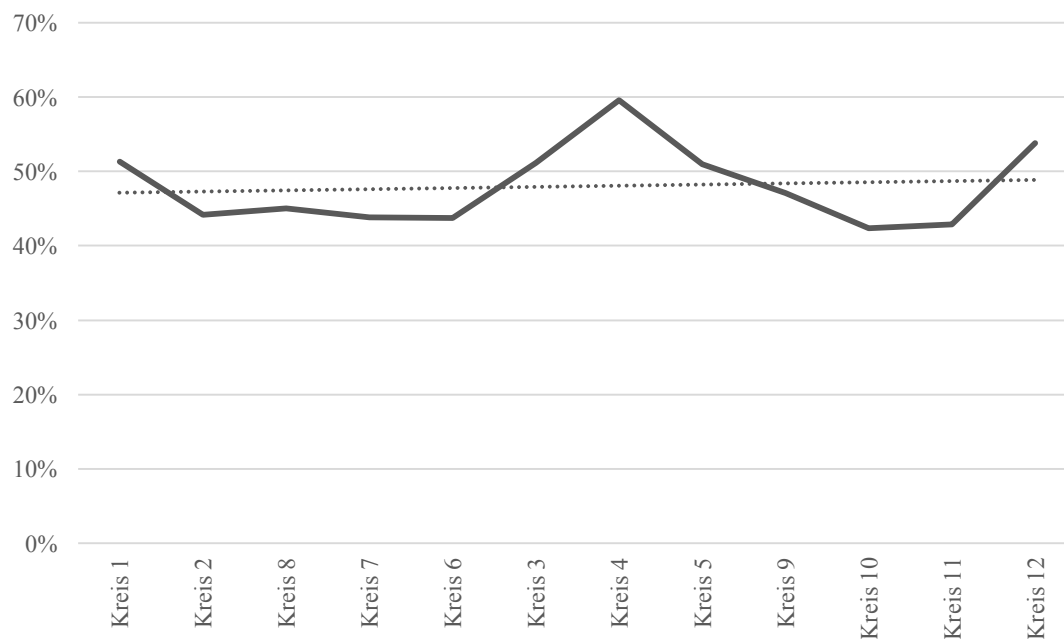


Abbildung 15: Durchschnitts RCR der Kreise geordnet nach geographischer Zentrumsnähe

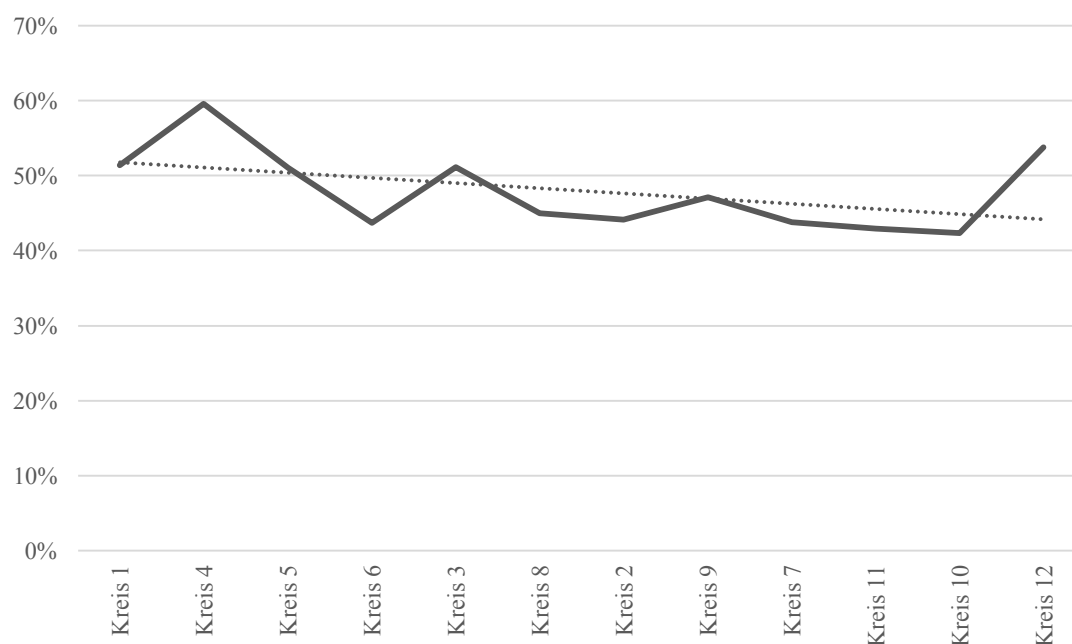


Abbildung 16: Durchschnitt RCR der Kreise geordnet nach durchschnittlicher Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Zürcher Hauptbahnhof, eigene Berechnungen, Zahlen von Statistik Stadt Zürich & Zürcher Kantonalbank (2009)

Über die gesamte Stadt hinweg ergibt sich eine RCR von 52% inklusive und 47% exklusive „Ausreißer“, wobei der Median bei 45% liegt. Es kann also die Aussage getroffen werden, dass, über die ganze Stadt verteilt, im Schnitt der Stadtzürcher bzw. die Stadtzürcherin ca. 45% seines bzw. ihres steuerbaren Einkommens für Mieten ausgibt.

Um ein genaueres Bild über die Stadt Zürich und deren relativen Mietpreise zu gewinnen, werden im folgenden Kapitel statistische Portraits der einzelnen Kreise

aufgezeigt. In erster Linie wird der Wert des gesamten Kreises, anschließend der Quartiere und zuletzt der statistischen Zonen aufgezeigt und versucht zu interpretieren. Bei den folgenden Ausführungen handelt sich jedoch nur um eine „Vogelperspektive“. Eine fundierte Analyse würde ein tieferes Nachforschen der einzelnen Kreise und Quartiere voraussetzen, was den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde. Eine wichtige Erkenntnis, die gleichzeitig auch eine Limitierung darstellt, kann bereits vorweggenommen werden: Jeder Kreis ist in sich heterogen. Daher ist es für detaillierte Analysen wichtig sich die unterschiedlichen Zonen als kleinste Nenner genauer anzuschauen, auch wenn diese hier nicht im Detail ausgeführt werden können.

5 Kreisportraits

Die folgenden Kreisportraits folgen immer dem gleichen Muster. In einem ersten Schritt wird der Kreis kurz vorgestellt. Danach werden die RCRs, absteigend sortiert nach Größe, anhand eines Säulendiagramms pro statistische Zone veranschaulicht. Gleichzeitig werden die Einkommen der entsprechenden Zone eingetragen. Dies um neben den relativen Kosten auch ein Verständnis für die absoluten Mieten zu bekommen. Anschließend werden Details zu den Gesamteinkommen und RCRs innerhalb des gesamten Kreises und Quartiers diskutiert. Zuletzt gibt eine Tabelle Aufschluss über die gemessenen Mieten inklusive Angaben zur Qualität dieser Daten sowie Informationen darüber, wie sich die Bevölkerung in den Zonen entwickelt hat. Dies als Indikator für die Begehrtheit einer Zone.

5.1 Kreis 1

Der Kreis 1 bildet den traditionellen Kern der Stadt Zürich. So befindet sich neben dem Niederdorf, auch das „Dörfli“ genannt, die ETH und Universität Zürich, das Opern- und Kunsthaus, das „Bellevue“, der „Lindenhof“ sowie das „Central“. Durch den traditionellen Charakter der Architektur hat der Kreis 1 eine Ausstrahlungskraft, die bis weit über die Landesgrenzen hinausreicht. So gilt z.B. die Bahnhofstrasse als eine der bekanntesten Einkaufsmeilen der Welt und wird daher auch regelmäßig von kaufkräftigen Touristen sehr gerne besucht (vgl. z.B. NZZ, 2015). Trotz der hohen Attraktivität wird das Viertel weiterhin durch Bauinvestitionen aufgewertet. So wurde das Limmatquai zu einer Flaniermeile erweitert, der „Sechseläutenplatz“ neu gestaltet und erweitert, das „Bellevue“ erneuert sowie die Planung zur Umnutzung des „Globus Provisoriums“ beim Hauptbahnhof angestoßen (Stadt Zürich, 2016, S. 468 - 471).

Es überrascht daher nicht, dass die Mietpreise in diesem Kreis mitunter die höchsten der Stadt sind. Im Schnitt wurde eine Wohnung zu ca. CHF 3'500 inseriert, wobei hier zu erwähnen ist, dass sich vier der oben genannten sechs „Ausreißer“ im Kreis 1 befinden. Bei den „RCR-Ausreißern“ ist es auffällig, dass die ermittelten steuerbaren Einkommen merklich tiefer ausfallen als im Rest des Quartiers. So enthielt z.B. keine einzige statistische Zone des Kreises den Steuertarif „Ein-Eltern-Familie“. Bei den Zonen „Bahnhofplatz“ und „Paradeplatz“ wurde auch bei den anderen Steuertarifen kein Wert ermittelt. Die Resultate, die Statistik Stadt Zürich vom Steueramt zur Verfügung gestellt bekommen hat, ergeben das in Abbildung 17 dargestellte Bild.

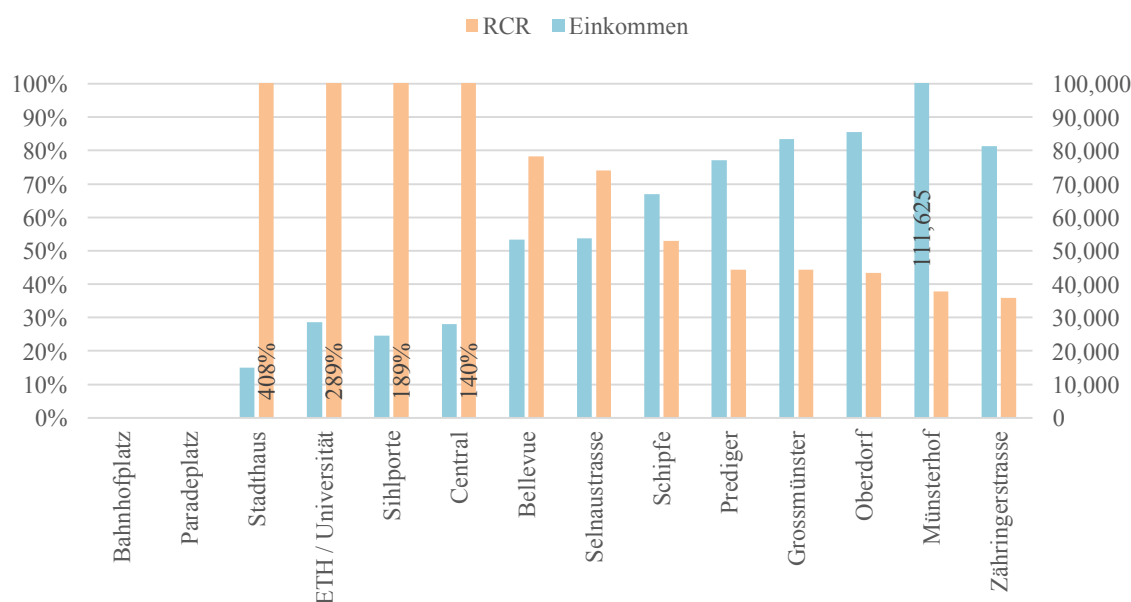


Abbildung 17: RCR und Einkommen Kreis 1, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2017), Statistik Stadt Zürich (2017a)

Eine Erklärung für die teilweise markant tiefen Einkommen oder das komplette Fehlen der Daten könnte sein, dass eine gewisse Anzahl an Bürgern, die in der Innenstadt wohnhaft sind, wenig oder sogar keine Steuern bezahlen.

<i>Quartier</i>	<i>Einkommen Quartier</i>	<i>RCR Quartier</i>
City	39,113	132%
Hochschulen	36,667	169%
Lindenhof	64,533	166%
Rathaus	81,888	42%
Durchschnitt gesamter Kreis	59,115	120%

Tabelle 7: Einkommen und RCR im Kreis 1

So kommt es z.B. vor, dass gut verdienende Personen ihren offiziellen Wohnsitz in einer steuergünstigeren Gemeinde oder gar im Ausland haben, während sich das *De-Facto*-Domizil im attraktiven Zentrum der Stadt befindet (vgl. z. B. Beobachter, 2011), was die Mieten hoch treibt, die Einkommensstatistik jedoch tief hält. Ein anderer Grund könnte sein, dass wohlhabende Rentner „von der Substanz“ leben und daher ein sehr tiefes steuerbares Einkommen haben. Aus statistischer Sicht sind daher die relativen Mieten mit die teuersten der gesamten Stadt. Am günstigsten fällt die Zone „Zähringerstrasse“ aus mit einer RCR von 36%. Die Tabelle unten zeigt auf, wie sich die Bevölkerung in den letzten 23 Jahren entwickelt hat. So hat die Bevölkerung um 5% abgenommen, was bei den hohen Preisen auf eine Art „Gentrifizierung“ hinweisen könnte.

Quartier	Statistische Zone	Inserate 2014	Inserate 2016	Ø Kosten / Monat 2014	Ø Kosten / Monat 2016	Δ Mietkosten	Bevölkerung 1993	Bevölkerung 2016	Δ Bevölkerung
City	Bahnhofplatz	9	9	4,193	3,168	-24%	116	32	-72%
City	Paradeplatz	34	6	2,328	3,078	32%	126	38	-70%
City	Selnaustrasse	79	47	3,737	3,314	-11%	401	608	52%
City	Sihlporte	17	18	2,818	3,860	37%	241	132	-45%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				3,269	3,355	3%	884	810	-8%
Hochschulen	Bellevue	51	52	3,879	3,486	-10%	290	234	-19%
Hochschulen	Central	15	13	4,245	3,278	-23%	374	353	-6%
Hochschulen	ETH / Universität	3	5	2,922	6,898	136%	144	53	-63%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				3,682	4,554	24%	808	640	-21%
Lindenhof	Münsterhof	88	129	3,397	3,515	3%	516	420	-19%
Lindenhof	Schipfe	130	129	2,906	2,955	2%	494	513	4%
Lindenhof	Stadthaus	1	1	1,545	5,106	231%	126	39	-69%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				3,225	4,256	32%	2,752	2,252	-18%
Rathaus	Grossmünster	152	182	3,078	3,079	0%	885	907	2%
Rathaus	Oberdorf	50	55	2,938	3,090	5%	685	712	4%
Rathaus	Zähringerstrasse	113	143	2,377	2,428	2%	584	602	3%
Rathaus	Prediger	97	108	2,901	2,849	-2%	979	1,005	3%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				2,824	2,862	1%	3,133	3,226	3%
Durchschnitt / Total Kreis				3,090	3,579	16%	5,961	5,648	-5%

Tabelle 8: Durchschnittsmedianpreise 2014 und 2016 und Bevölkerungsentwicklung von 1993-2016 im Kreis 1, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2015, 2017) und Statistik Stadt Zürich (2017a)

Die statistische Zone „Münsterhof“ ist eine der reichsten Zonen der Stadt mit einem beachtlichen steuerbaren Durchschnittsmedianeinkommen von CHF 111'625.

5.2 Kreis 2

Der Kreis 2 beherbergt „Wollishofen“, traditionell eher ein Wohnquartier mit ländlichem Charakter, „Leimbach“, ebenfalls ein Wohnquartier, in dem zahlreiche Genossenschaften angesiedelt sind und „Enge“, das zentrale geschäftige Viertel, das u.a. internationale Grossfirmen wie Google, Swiss Re, Zurich Insurance und eine Erweiterung des Hauptsitzes vom Weltfussballverband FIFA beheimatet. Neben Attraktionen wie dem Seeanstoss, der „Landiwiese“ oder dem international bekannten „Museum Rietberg“ bietet der zentrumsnahe Kreis durch die zahlreichen Villen und

reichlich Grünfläche ein hohes Maß an Lebensqualität (Stadt Zürich, 2016, S. 472 - 474).

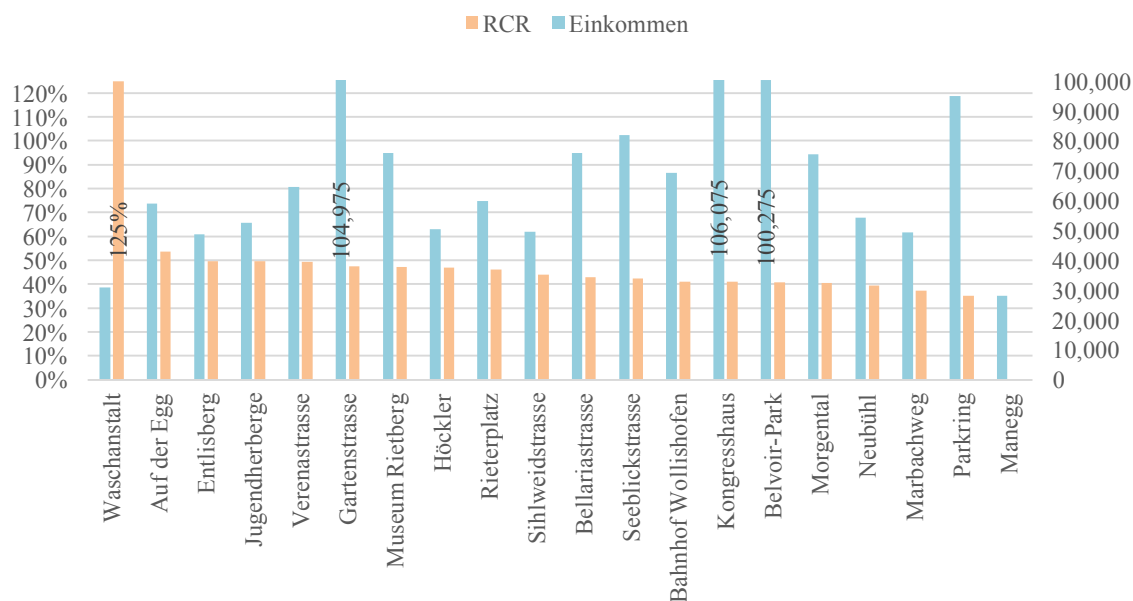


Abbildung 18: RCR und Einkommen Kreis 2, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2017), Statistik Stadt Zürich (2017a)

Im Schnitt liegt das steuerbare Einkommen bei ca. CHF 68'500, wobei gewisse Zonen – alle aus dem Quartier „Enge“ – ein Einkommen weit über diesem Durchschnitt aufweisen. Die deutlich günstigste Zone ist „Parkring“ mit einer RCR von 35%.

<i>Quartier</i>	<i>Einkommen Quartier</i>	<i>RCR Quartier</i>
Enge	90,306	43%
Leimbach	49,722	43%
Wollishofen	61,219	49%
Durchschnitt gesamter Kreis	68,589	46%

Tabelle 9: Einkommen und RCR im Kreis 2

Aus Sicht eines Immobilienentwicklers könnte man zum Schluss kommen, dass im Quartier „Enge“ ein hohes Potential für weitere Entwicklungen oder Verdichtung besteht, da eine hohe Kaufkraft mit relativ tiefen Mieten zu beobachten ist. So wären noch höhere Mieten durch Sanierungen und Luxuseinrichtungen denkbar. Beim Betrachten der absoluten Mietentwicklung könnte der Entwickler jedoch vorsichtig gestimmt werden: Diese sind bereits sehr hoch und könnten die Mieter vielleicht bald schon dazu bewegen, sich eine Immobilie zu kaufen, statt zu mieten. Die Überlegung, ab wann dies allenfalls sinnvoll wäre, wird aber im Rahmen dieser Arbeit nicht bedient.

Quartier	Statistische Zone	Inserate	Inserate	Ø Kosten /	Ø Kosten /	Δ Mietkosten	Bevölkerung	Bevölkerung	Δ Bevölkerung
		2014	2016	Monat 2014	Monat 2016		1993	2016	
Enge	Belvoir-Park	79	156	3,241	3,400	5%	1,113	1,135	2%
Enge	Gartenstrasse	79	71	4,759	4,142	-13%	296	407	38%
Enge	Kongresshaus	97	162	3,758	3,636	-3%	791	862	9%
Enge	Museum Rietberg	280	313	3,240	2,984	-8%	2,803	3,214	15%
Enge	Parkring	92	121	2,629	2,770	5%	812	1,221	50%
Enge	Rieterplatz	206	240	2,355	2,302	-2%	2,310	2,583	12%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				3,330	3,206	-4%	8,125	9,422	16%
Leimbach	Höckler	44	66	1,964	1,965	0%	1,368	2,105	54%
Leimbach	Marbachweg	35	45	1,603	1,536	-4%	1,336	1,529	14%
Leimbach	Sihlweidstrasse	120	121	1,750	1,808	3%	1,851	2,539	37%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				1,772	1,770	0%	4,555	6,173	36%
Wollishofen	Auf der Egg	41	65	2,425	2,636	9%	1,574	1,357	-14%
Wollishofen	Bahnhof Wollishofe	38	34	2,457	2,374	-3%	436	457	5%
Wollishofen	Bellariastrasse	287	367	2,521	2,720	8%	2,566	2,898	13%
Wollishofen	Entlisberg	54	149	1,901	2,012	6%	3,712	3,295	-11%
Wollishofen	Jugendherberge	54	83	2,243	2,169	-3%	1,850	2,043	10%
Wollishofen	Manegg	2		1,500	-	-100%	63	50	-21%
Wollishofen	Morgental	125	144	2,440	2,541	4%	1,242	1,319	6%
Wollishofen	Neubühl	138	225	1,709	1,784	4%	2,662	2,941	10%
Wollishofen	Seeblickstrasse	54	66	2,846	2,895	2%	676	803	19%
Wollishofen	Verenastrasse	65	88	2,348	2,660	13%	1,055	1,218	15%
Wollishofen	Waschanstalt	36	34	3,918	3,206	-18%	91	186	104%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				2,392	2,272	-5%	15,927	16,567	4%
Total / Durchschnitt Kreis				2,580	2,477	-4%	28,607	32,162	12%

Tabelle 10: Durchschnittsmedianpreise 2014 und 2016 und Bevölkerungsentwicklung von 1993-2016 im Kreis 2, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2015, 2017) und Statistik Stadt Zürich (2017a)

Absolut gesehen liegen die Mieten im Quartier „Enge“ im Schnitt bei ca. CHF 3'200. Über den ganzen Kreis hinweg ist die Bevölkerung seit 1993 um 12% angestiegen, am stärksten jedoch im Quartier „Leimbach“. Trotz des hohen Einkommens und der Zuzüge sind die inserierten Mietpreise innerhalb der letzten 2 Jahre um ca. 4% gesunken.

5.3 Kreis 3

Der Kreis 3 besteht aus den Quartieren „Alt-Wiedikon“, „Friesenberg“ mit einem hohen Anteil von Wohngenossenschaften und „Sihlfeld“, das speziell unter den jüngeren Generationen in den letzten Jahren stark an Attraktivität gewonnen hat.

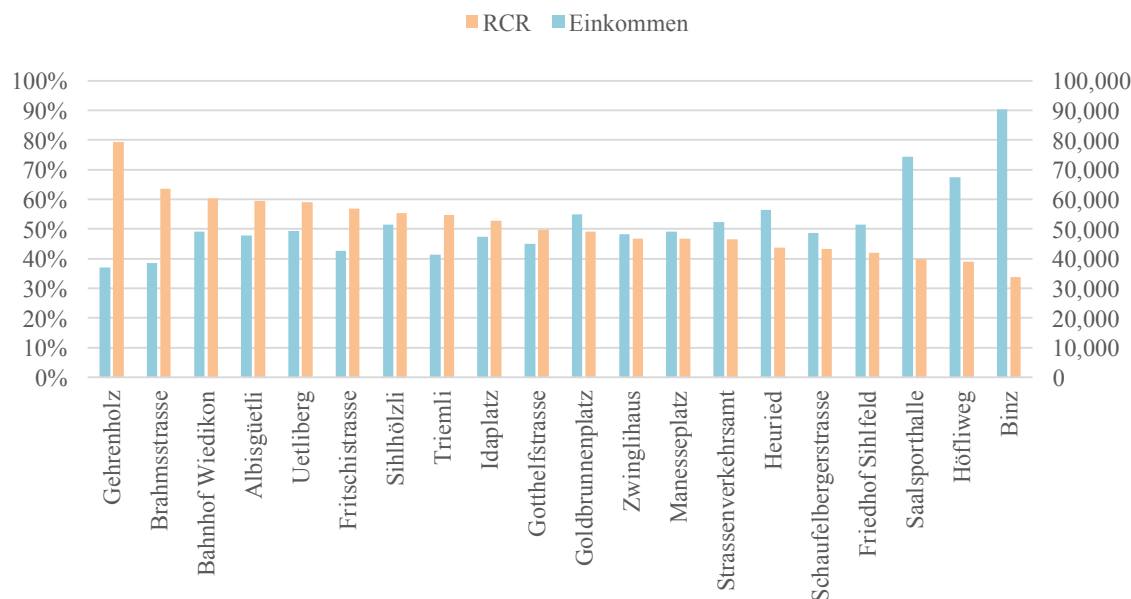


Abbildung 19: RCR und Einkommen Kreis 3, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2017), Statistik Stadt Zürich (2017a)

Auffallend ist bei diesem Kreis der hohe Anteil an genossenschaftlichen Wohnungen; 54.8% des Quartiers „Friesenberg“ und 19.9% im „Sihlfeld“ sind durch Genossenschaftswohnungen belegt (Stadt Zürich, 2016, S. 475 - 477). Die Vermietung von genossenschaftlichen Wohnungen wird selten über Inserate abgewickelt, sondern tendenziell durch interne Wartelisten und Vermietungsprozesse. Daher kann angenommen werden, dass der lokale Vermietungsmarkt verknappt und in dieser Darstellung etwas höher ausfallen dürfte als die effektiven Bestandsmieten in diesem Kreis. Die relativ günstigsten Mieten sind in der Zone „Binz“ zu finden mit einer RCR von 34%.

<i>Quartier</i>	<i>Einkommen Quartier</i>	<i>RCR Quartier</i>
Alt-Wiedikon	63,508	43%
Friesenberg	47,397	57%
Sihlfeld	47,236	53%
Durchschnitt gesamter Kreis	52,166	51%

Tabelle 11: Einkommen und RCR im Kreis 3

Auch im Kreis 3 ist die Bevölkerung gewachsen, ebenso wie die Mieten leicht angestiegen sind.

<i>Quartier</i>	<i>Statistische Zone</i>	<i>Inserate 2014</i>	<i>Inserate 2016</i>	<i>Ø Kosten / Monat 2014</i>	<i>Ø Kosten / Monat 2016</i>	<i>Δ Mietkosten</i>	<i>Bevölkerung 1993</i>	<i>Bevölkerung 2016</i>	<i>Δ Bevölkerung</i>
Alt-Wiedikon	Binz	153	187	2,516	2,538	1%	1,362	2,427	78%
Alt-Wiedikon	Goldbrunnenplatz	185	235	2,105	2,242	7%	2,257	2,381	5%
Alt-Wiedikon	Gotthelfstrasse	114	136	1,743	1,864	7%	2,017	1,919	-5%
Alt-Wiedikon	Höfliweg	208	250	2,140	2,190	2%	4,060	4,433	9%
Alt-Wiedikon	Manesseplatz	135	180	1,928	1,914	-1%	3,184	3,270	3%
Alt-Wiedikon	Saalsporthalle	253	261	2,454	2,466	0%	1,757	2,891	65%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				2,148	2,202	3%	14,637	17,321	18%
Friesenberg	Albisgüetli	46	67	2,372	2,370	0%	1,499	1,684	12%
Friesenberg	Gehrenholz	4	3	2,015	2,455	22%	2,388	2,360	-1%
Friesenberg	Heuried	52	72	2,061	2,056	0%	1,182	1,261	7%
Friesenberg	Strassenverkehrsamt	28	43	1,821	2,031	12%	1,358	1,483	9%
Friesenberg	Triemli	19	31	2,168	1,885	-13%	1,963	2,017	3%
Friesenberg	Uetliberg	31	30	2,184	2,424	11%	1,777	2,197	24%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				2,104	2,204	5%	10,167	11,002	8%
Sihlfeld	Bahnhof Wiedikon	145	172	2,393	2,468	3%	1,856	2,161	16%
Sihlfeld	Brahmsstrasse	133	150	2,039	2,045	0%	2,853	2,767	-3%
Sihlfeld	Friedhof Sihlfeld	58	73	1,803	1,801	0%	1,566	1,681	7%
Sihlfeld	Fritschistrasse	103	115	2,091	2,025	-3%	2,960	2,701	-9%
Sihlfeld	Idaplatz	273	288	2,067	2,085	1%	4,035	3,649	-10%
Sihlfeld	Schauvelbergerstrass	104	223	1,756	1,757	0%	3,216	3,297	3%
Sihlfeld	Sihlhölzli	103	100	2,394	2,380	-1%	1,462	1,524	4%
Sihlfeld	Zwinglihaus	106	144	1,998	1,882	-6%	3,588	3,397	-5%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				2,068	2,055	-1%	21,536	21,177	-2%
Total / Durchschnitt Kreis				2,102	2,144	2%	46,340	49,500	7%

Tabelle 12: Durchschnittsmedianpreise 2014 und 2016 und Bevölkerungsentwicklung von 1993-2016 im Kreis 3, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2015, 2017) und Statistik Stadt Zürich (2017a)

5.4 Kreis 4

Der Kreis 4 besteht aus den Quartieren „Werd“, das flächenmässig zweitkleinste Quartier der Stadt, „Langstraße“, berüchtigt für Drogenhandel, Kriminalität und Prostitution, und „Hard“, das eine besonders hohe Bevölkerungsdichte aufweist. Trotz seines teilweise verruchten Rufs hat sich der Kreis 4 in den letzten 15 Jahren sehr stark gewandelt. Die Genossenschaft Kalkbreite hat z.B. mit seiner Mischung aus Wohnraum, Kleingewerbe und Gastronomie einen wichtigen Begegnungsort geschaffen. Auch die „Langstraße“ hat sich zu einer der trendigsten Ausgehzone der Stadt entwickelt: Neue Bars und Restaurants haben ein diverses Angebot geschaffen und dazu beigetragen, dass das Quartier zu einem gefragten Wohnort wurde.

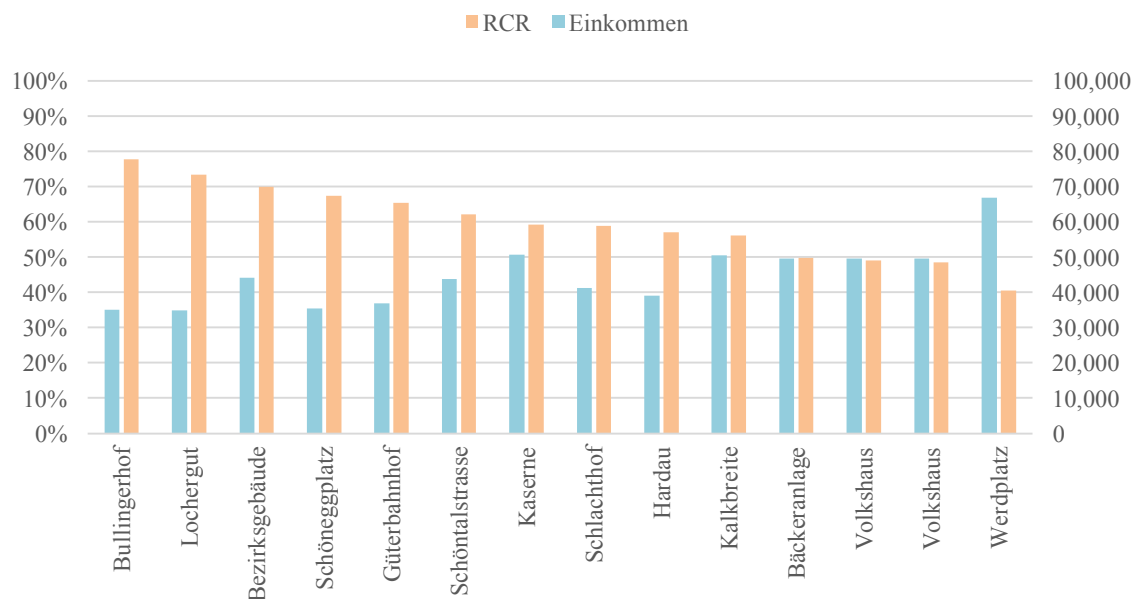


Abbildung 20: RCR und Einkommen Kreis 4, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2017), Statistik Stadt Zürich (2017a)

Augenmerklich ist das tiefe Einkommensniveau im Quartier „Hard“. Wie in der Datenbeschreibung bereits erwähnt, handelt es sich um ein sehr dicht besiedeltes Quartier. Bei solchen Einkommenszahlen ist es nicht überraschend, dass die relativen Mieten hoch sind. In der Tat wurde im Quartier „Hard“ eine RCR von 66% ermittelt – über den ganzen Kreis hinweg wurde 60% ermittelt. Am relativ günstigsten kommt die Zone „Werdplatz“ weg mit einer RCR von 41%.

<i>Quartier</i>	<i>Einkommen Quartier</i>	<i>RCR Quartier</i>
Hard	37,387	66%
Langstrasse	46,475	57%
Werd	53,622	53%
Durchschnitt gesamter Kreis	44,761	60%

Tabelle 13: Einkommen und RCR im Kreis 4

Die absoluten Mieten liegen hier bei relativ hohen CHF 2'163, was im Vergleich zum Vorjahr eine Reduktion um 2% bedeutet.

<i>Quartier</i>	<i>Statistische Zone</i>	<i>Inserate 2014</i>	<i>Inserate 2016</i>	<i>Ø Kosten / Monat 2014</i>	<i>Ø Kosten / Monat 2016</i>	<i>Δ Mietkosten</i>	<i>Bevölkerung 1993</i>	<i>Bevölkerung 2016</i>	<i>Δ Bevölkerung</i>
Hard	Bullingerhof	128	175	2,405	2,271	-6%	3,153	3,042	-4%
Hard	Güterbahnhof	80	96	1,994	2,002	0%	2,447	2,425	-1%
Hard	Lochergut	49	25	1,910	2,129	11%	2,018	1,878	-7%
Hard	Hardau	90	142	2,001	1,857	-7%	2,955	3,402	15%
Hard	Schlachthof	122	107	2,078	2,017	-3%	2,174	2,144	-1%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				2,078	2,055	-1%	12,747	12,891	1%
Langstrasse	Bäckeranlage	33	40	2,114	2,055	-3%	1,407	1,401	0%
Langstrasse	Bezirksgebäude	12	21	2,852	2,565	-10%	359	353	-2%
Langstrasse	Volkshaus	110	151	1,943	2,002	3%	2,315	2,164	-7%
Langstrasse	Schöneggplatz	111	173	2,054	1,990	-3%	2,287	2,151	-6%
Langstrasse	Kaserne	260	297	2,406	2,500	4%	1,937	2,010	4%
Langstrasse	Volkshaus	129	187	1,994	2,022	1%	2,315	2,164	-7%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				2,227	2,189	-2%	10,620	10,243	-4%
Werd	Kalkbreite	104	97	2,651	2,355	-11%	1,745	2,033	17%
Werd	Schöntalstrasse	103	93	2,360	2,261	-4%	1,415	1,712	21%
Werd	Werdplatz	41	59	2,165	2,255	4%	888	849	-4%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				2,392	2,290	-4%	4,048	4,594	13%
Total / Durchschnitt Kreis				2,209	2,163	-2%	27,415	27,728	1%

Tabelle 14: Durchschnittsmedianpreise 2014 und 2016 und Bevölkerungsentwicklung von 1993-2016 im Kreis 4, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2015, 2017) und Statistik Stadt Zürich (2017a)

Die Bevölkerung ist in den letzten 23 Jahren, über den gesamten Kreis hinweg betrachtet, stabil geblieben.

5.5 Kreis 5

Der Kreis 5, ebenfalls ein dicht besiedelter Distrikt, beherbergt die Quartiere „Gewerbeschule“, bis 2013 bekannt für den Strassenstrich zwischen „Escherwyssplatz“ und „Limmatplatz“, und das Quartier „Escher Wyss“. Inzwischen haben sich beide Quartiere zu einer trendigen Wohnlage entwickelt. Die Stadt Zürich ist dabei in verschiedene Bau- und Infrastrukturprojekte zu investieren, was ohne Zweifel die ohnehin schon attraktive Region weiterhin aufwerten wird. Die Bevölkerung ist relativ zum Rest der Stadt die jüngste und wächst stetig. Neben den bereits bestehenden Hochhäusern, wie z.B. dem „Primetower“, sind weitere Hochhausprojekte in Realisierung oder Planung (Stadt Zürich, 2016, S. 481 - 482).

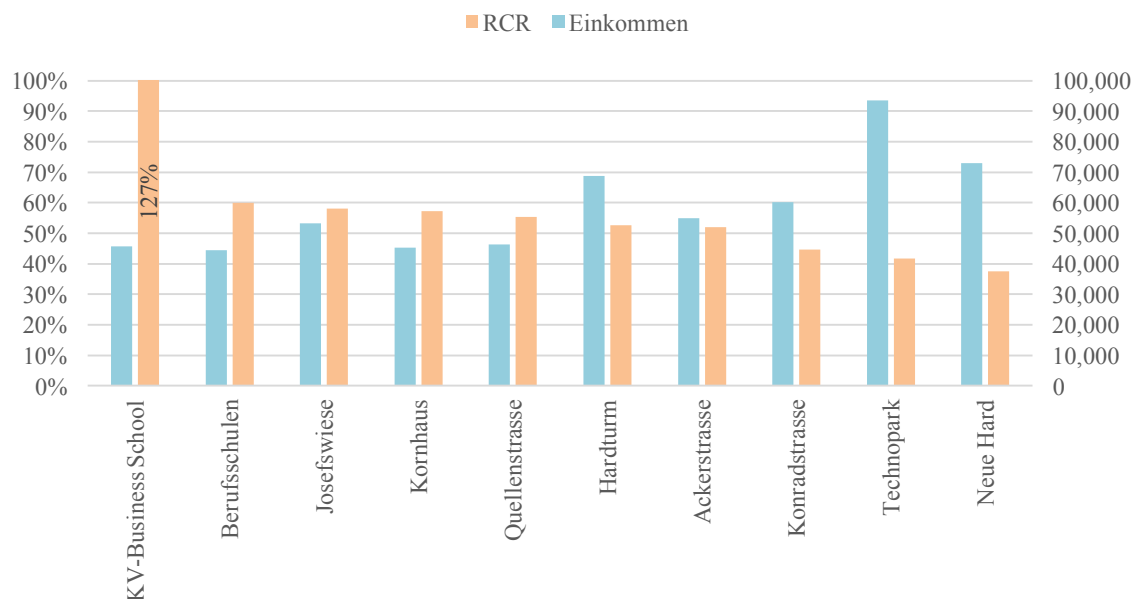


Abbildung 21: RCR und Einkommen Kreis 5, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2017), Statistik Stadt Zürich (2017a)

Das Quartier „Escher Wyss“ fällt durch relativ und absolut hohe Mieten auf. Das starke Wachstum von 277% in den letzten 23 Jahre deutet darauf hin, dass das Viertel enorm an Attraktivität gewonnen hat und auch vereinzelt Gutverdienende anzuziehen vermag. Entwicklungen wie das „Löwenbräu-Areal“, der „Primetower“ oder der „Mobimo-Tower“ bieten dafür auch standesgemäßen Wohnraum. Überdurchschnittlich hoch ist das Einkommen z.B. in der Zone „Technopark“, wo in den letzten Jahren zwar viele teure Wohnungen entwickelt wurden, die Mieten aber offensichtlich immer noch etwas hinterherhinken. Die relativ tiefsten Mieten werden in der Zone „Neue Hard“ bezahlt mit einer RCR von 38%.

<i>Quartier</i>	<i>Einkommen</i>	<i>RCR</i>
	<i>Quartier</i>	<i>Quartier</i>
Escher Wyss	70,242	65%
Gewerbeschule	50,753	55%
Durchschnitt gesamter Kreis	58,548	59%

Tabelle 15: Einkommen und RCR im Kreis 5

Wie bereits erwähnt, ist das Quartier „Escher Wyss“ extrem stark gewachsen, am beeindruckendsten ist das Wachstum im ehemaligen Industriegebiet „Technopark“. Dort ist die Bevölkerung um 609% angestiegen. Im Raum „Gewerbeschule“ ist das Wachstum negativ, was aller Wahrscheinlichkeit nach auf die sich verändernden Platzbedürfnisse pro Kopf und auf die beschränkten Verdichtungsmöglichkeiten zurückzuführen ist, wobei ersterer Trend sich wieder zu wenden scheint (NZZ, 2015b).

Quartier	Statistische Zone	Inserate	Inserate	Ø Kosten /	Ø Kosten /	Δ Mietkosten	Bevölkerung	Bevölkerung	Δ Bevölkerung
		2014	2016	Monat 2014	Monat 2016		1993	2016	
Escher Wyss	Hardturm	131	312	2,992	3,012	1%	487	1,908	292%
Escher Wyss	KV-Business Schoo	14	11	4,379	4,859	11%	89	150	69%
Escher Wyss	Neue Hard	32	51	2,343	2,284	-3%	621	1,287	107%
Escher Wyss	Technopark	201	471	3,404	3,257	-4%	350	2,480	609%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				3,279	3,353	2%	1,547	5,825	277%
Gewerbeschule	Berufsschulen	8	14	2,387	2,225	-7%	237	238	0%
Gewerbeschule	Ackerstrasse	74	98	2,120	2,373	12%	1,688	1,573	-7%
Gewerbeschule	Josefwiese	54	41	2,742	2,573	-6%	2,259	2,514	11%
Gewerbeschule	Konradstrasse	37	66	2,030	2,239	10%	957	929	-3%
Gewerbeschule	Kornhaus	12	16	2,051	2,163	5%	721	735	2%
Gewerbeschule	Quellenstrasse	150	214	2,147	2,137	0%	4,086	3,609	-12%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				2,246	2,285	2%	9,948	9,598	-4%
Total / Durchschnitt Kreis				2,659	2,712	2%	11,495	15,423	34%

Tabelle 16: Durchschnittsmedianpreise 2014 und 2016 und Bevölkerungsentwicklung von 1993-2016 im Kreis 5, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2015, 2017) und Statistik Stadt Zürich (2017a)

Beachtlich ist doch auch der markante Unterschied bei den absoluten Mieten zwischen den beiden Quartieren. Bei „Gewerbeschule“ scheint weiterhin ein gewisser Nachholbedarf zu bestehen.

5.6 Kreis 6

Der Kreis 6, ein typischer Wohnkreis, besteht aus „Unterstrass“ und „Oberstrass“. Der Kreis liegt teilweise auf dem Irchelpark, der durch die Universität und den Naherholungscharakter einen Anziehungspunkt darstellt. „Oberstrass“ liegt an der besonnten Seite des Zürichbergs und ist mit 38.3% Waldanteil (Stadt Zürich, 2016, S. 484) ein sehr attraktives Wohngebiet.

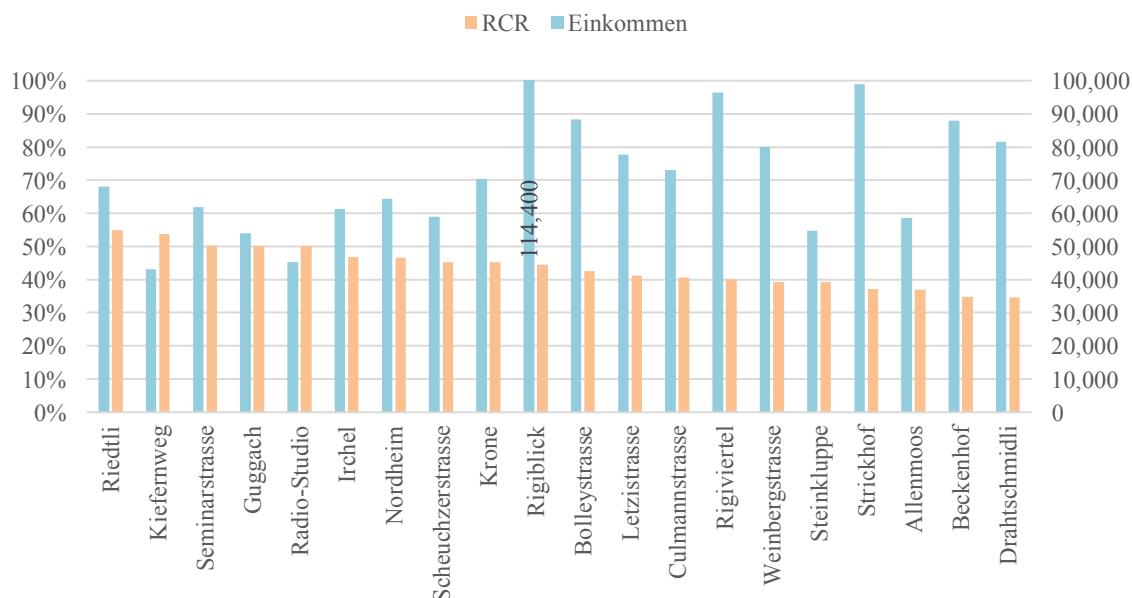


Abbildung 22: RCR und Einkommen Kreis 6, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2017), Statistik Stadt Zürich (2017a)

Die Einkommen, speziell im Quartier „Oberstrass“, sind relativ hoch. Wie zu erwarten, sinken dadurch die relativen Mietkosten im Schnitt auf 44%.

<i>Quartier</i>	<i>Einkommen Quartier</i>	<i>RCR Quartier</i>
Oberstrass	88,110	43%
Unterstrass	63,217	44%
Durchschnitt gesamter Kreis	71,930	44%

Tabelle 17: Einkommen und RCR im Kreis 6

Die relativ tiefsten Mieten werden in der Zone „Drahtschmidli“ bezahlt mit einer RCR von nur 35%. Über den gesamten Kreis hinweg kann man also sagen, dass es sich um ein relativ günstiges Stadtviertel handelt.

<i>Quartier</i>	<i>Statistische Zone</i>	<i>Inserate 2014</i>	<i>Inserate 2016</i>	<i>Ø Kosten / Monat 2014</i>	<i>Ø Kosten / Monat 2016</i>	<i>Δ Mietkosten</i>	<i>Bevölkerung 1993</i>	<i>Bevölkerung 2016</i>	<i>Δ Bevölkerung</i>
Oberstrass	Culmannstrasse	163	265	2,236	2,472	11%	2,438	2,451	1%
Oberstrass	Bolleystrasse	76	99	3,167	3,134	-1%	1,495	1,412	-6%
Oberstrass	Letzistrasse	95	105	2,691	2,667	-1%	1,763	1,877	6%
Oberstrass	Riedtli	70	89	2,807	3,111	11%	1,630	1,793	10%
Oberstrass	Rigiblick	91	59	4,631	4,246	-8%	687	830	21%
Oberstrass	Rigiviertel	159	189	3,010	3,211	7%	1,842	2,038	11%
Oberstrass	Strickhof	19	34	2,528	3,058	21%	299	393	31%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				3,010	3,128	4%	10,154	10,794	6%
Unterstrass	Beckenhof	200	232	2,684	2,551	-5%	1,661	1,770	7%
Unterstrass	Drahtschmidli	81	103	2,433	2,354	-3%	1,107	1,232	11%
Unterstrass	Allenmoos	97	123	1,836	1,804	-2%	750	829	11%
Unterstrass	Weinbergstrasse	99	130	2,559	2,618	2%	1,358	1,436	6%
Unterstrass	Guggach	75	97	2,290	2,251	-2%	2,378	2,566	8%
Unterstrass	Irchel	140	202	2,513	2,396	-5%	1,725	1,887	9%
Unterstrass	Kiefernweg	41	45	1,897	1,931	2%	1,757	1,717	-2%
Unterstrass	Nordheim	28	28	4,339	2,504	-42%	405	1,172	189%
Unterstrass	Radio-Studio	46	54	2,130	1,892	-11%	997	1,234	24%
Unterstrass	Krone	187	237	2,698	2,655	-2%	2,170	2,413	11%
Unterstrass	Seminarstrasse	20	19	2,492	2,590	4%	1,538	1,419	-8%
Unterstrass	Scheuchzerstrasse	82	104	2,201	2,222	1%	2,785	3,041	9%
Unterstrass	Steinkluppe	86	143	1,746	1,785	2%	1,794	1,760	-2%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				2,448	2,273	-7%	20,425	22,476	10%
Total / Durchschnitt Kreis				2,644	2,573	-3%	30,579	33,270	9%

Tabelle 18: Durchschnittsmedianpreise 2014 und 2016 und Bevölkerungsentwicklung von 1993-2016 im Kreis 6, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2015, 2017) und Statistik Stadt Zürich (2017a)

Auch hier unterscheidet sich das Quartier „Oberstrass“ stark von „Unterstrass“ hinsichtlich der absoluten Mieten. Die bevorzugte Lage am Zürichberg mit dem ruhigen Wald und der Sonnenlage spielt sicherlich eine entscheidende Rolle. Die Bevölkerung ist insgesamt in den letzten 23 Jahren um etwa 9% gewachsen.

5.7 Kreis 7

Der Kreis 7 beherbergt die Quartiere „Fluntern“, ein „ruhiges und gehobenes Wohnquartier mit viel Grünfläche“ (Stadt Zürich, 2016, S. 485), „Hottingen“, wo sich der Weltfussballverband FIFA niedergelassen hat, „Hirslanden“ mit seiner relativen Seenähe und „Witikon“, das mit seiner abgelegenen Lage einen Dorfcharakter aufweist. Der Kreis 7, ausgewiesen durch eine bevorzugte Sonnen- und Hanglage und einem hohen Anteil an Grünfläche lockt auch durch seinen bekannten Zoo sowie das international renommierte Grand Hotel Dolder zahlreiche wohlhabende Besucher und

Touristen an. Zusätzlich soll das Quartier „Witikon“ in Zukunft noch besser an das Zentrum der Stadt angebunden werden (ibid., S. 488).

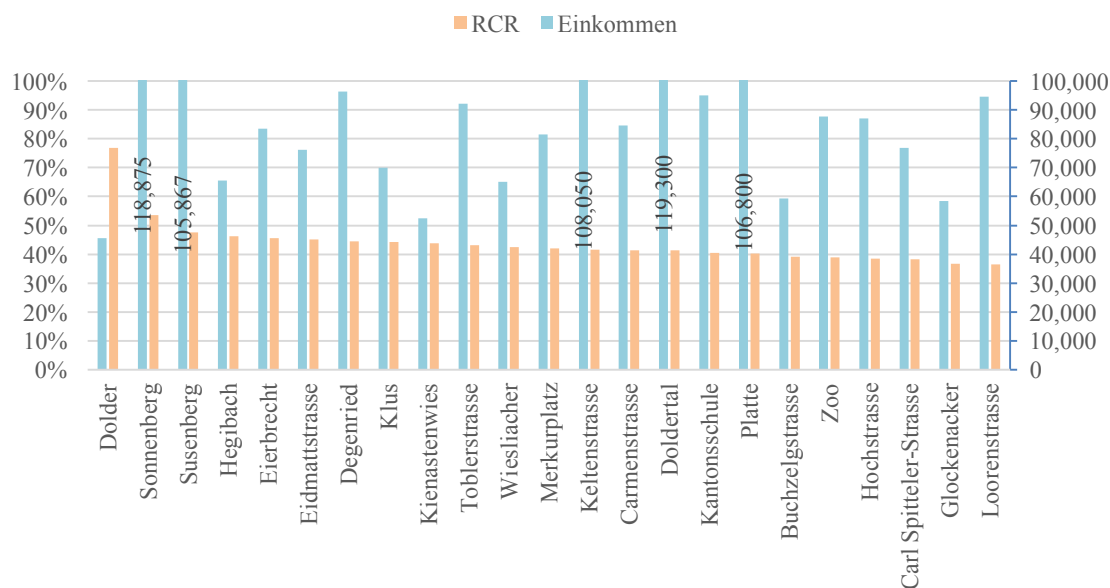


Abbildung 23: RCR und Einkommen Kreis 7, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2017), Statistik Stadt Zürich (2017a)

Kreis 7 ist der wahrscheinlich am besten situierte Kreis der Stadt – im wahrsten wie auch im übertragenen Sinne. So sind hier, neben angenehmen Lagen, auch die höchsten Einkommen zu finden. Mit durchschnittlich CHF 83'973 gibt es keinen Kreis in Zürich, in dem besser verdient wird.

<i>Quartier</i>	<i>Einkommen Quartier</i>	<i>RCR Quartier</i>
Fluntern	97,954	42%
Hirslanden	77,267	45%
Hottingen	88,748	49%
Witikon	70,088	40%
Durchschnitt gesamter Kreis	83,973	44%

Tabelle 19: Einkommen und RCR im Kreis 7

Entsprechend sind auch die relativen Mieten tief. Am tiefsten im Quartier „Witikon“ mit einer RCR von 40%. In der Zone „Dolder“ ist anzunehmen, dass, ähnlich wie im Kreis 1, wohlhabende Leute ansässig sind, dort aber wenig von ihrem Einkommen versteuern. Das tiefe Durchschnittseinkommen von ca. CHF 45'000 wäre an solch einer Lage ansonsten schwierig nachzuvollziehen.

Quartier	Statistische Zone	Inserate	Inserate	Ø Kosten /	Ø Kosten /	Δ Mietkosten	Bevölkerung	Bevölkerung	Δ Bevölkerung
		2014	2016	Monat 2014	Monat 2016		1993	2016	
Fluntern	Toblerstrasse	168	241	3,218	3,311	3%	1,876	2,023	8%
Fluntern	Susenberg	212	250	4,195	4,203	0%	1,425	1,732	22%
Fluntern	Platte	92	94	3,487	3,581	3%	1,503	1,586	6%
Fluntern	Keltenstrasse	92	108	3,900	3,754	-4%	898	1,088	21%
Fluntern	Hochstrasse	64	72	2,871	2,798	-3%	1,250	1,300	4%
Fluntern	Zoo	10	18	2,968	2,847	-4%	236	309	31%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				3,440	3,416	-1%	7,188	8,038	12%
Hirslanden	Degenried	79	100	3,537	3,561	1%	1,295	1,502	16%
Hirslanden	Hegibach	216	232	2,483	2,518	1%	3,301	3,409	3%
Hirslanden	Klus	152	196	2,593	2,582	0%	2,239	2,410	8%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				2,871	2,887	1%	6,835	7,321	7%
Hottingen	Dolder	76	81	3,046	2,917	-4%	290	214	-26%
Hottingen	Doldertal	80	67	4,291	4,102	-4%	1,018	1,131	11%
Hottingen	Eidmattstrasse	253	284	2,726	2,872	5%	2,205	2,408	9%
Hottingen	Kantonsschule	167	200	3,114	3,206	3%	2,465	2,633	7%
Hottingen	Merkurplatz	219	251	2,801	2,851	2%	2,367	2,538	7%
Hottingen	Carmenstrasse	109	133	2,785	2,916	5%	1,116	1,367	22%
Hottingen	Sonnenberg	127	211	5,235	5,303	1%	678	822	21%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				3,428	3,452	1%	10,139	11,113	10%
Witikon	Buchzelgstrasse	166	253	1,895	1,933	2%	2,808	2,716	-3%
Witikon	Carl Spitteler-Strass	116	194	2,331	2,454	5%	1,470	2,039	39%
Witikon	Eierbrecht	100	104	3,133	3,168	1%	1,215	1,705	40%
Witikon	Glockenacker	105	131	1,776	1,787	1%	1,067	974	-9%
Witikon	Kienastewies	79	110	1,885	1,910	1%	1,491	1,368	-8%
Witikon	Loorenstrasse	45	43	2,930	2,878	-2%	571	703	23%
Witikon	Wiesliacher	41	68	2,172	2,307	6%	1,004	1,162	16%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				2,303	2,348	2%	9,626	10,667	11%
Total / Durchschnitt Kreis				3,016	3,033	1%	33,788	37,139	10%

Tabelle 20: Durchschnittsmedianpreise 2014 und 2016 und Bevölkerungsentwicklung von 1993-2016 im Kreis 7, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2015, 2017) und Statistik Stadt Zürich (2017a)

Bei den absoluten Mieten wird klar, dass es sich bei durchschnittlichen CHF 3'033 um Mieten handelt, die für das hohe Einkommen relativ tief sind. Dabei spielen die tieferen Mieten in „Witikon“ eine ausgleichende Rolle: die übrigen Quartiere passen sich den Einkommen mit höheren Mieten etwas an.

5.8 Kreis 8

Im Kreis 8 befinden sich die Quartiere „Seefeld“, mit dem – wie der Name bereits suggeriert – begehrten Seeanstoss inklusive „Chinawiese“, „Mühlebach“ mit einigen denkmalgeschützten Villen und „Weinegg“ mit seiner attraktiven Sonnenlage und den zahlreichen Kliniken, u.a. auch die psychiatrische Klinik „Burghölzli“. Das Seefeld steht seit einiger Zeit als Sinnbild für die Verteuerung des knappen Wohnraums innerhalb der Stadt Zürich; „Seefeldisierung“ wird hier oftmals in Anlehnung an die viel diskutierte „Gentrifizierung“ genutzt (Tagesanzeiger, 2011, 2017).

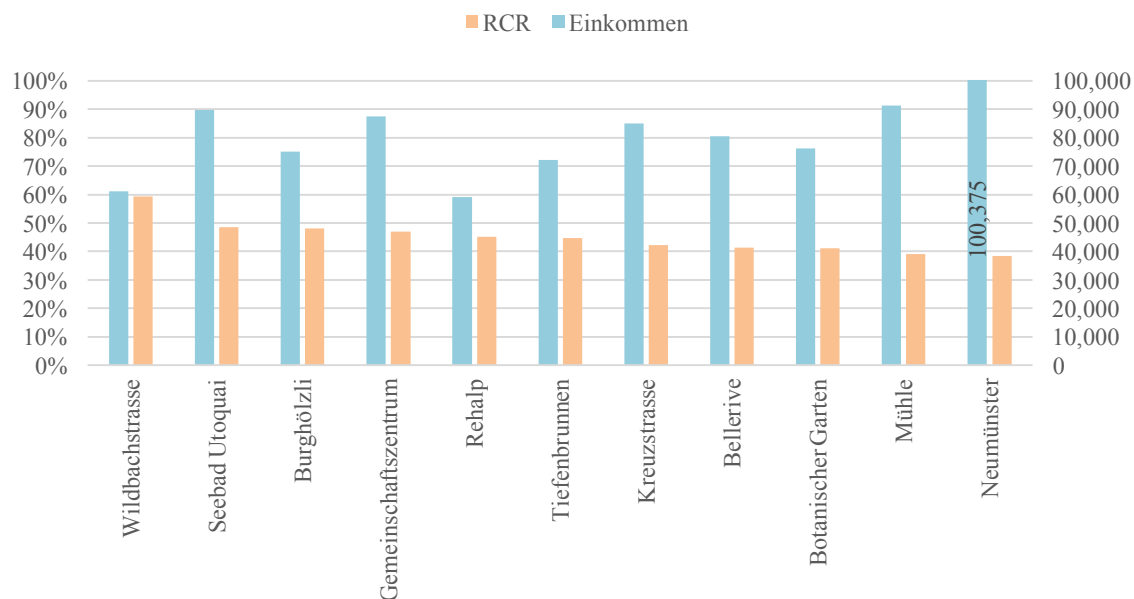


Abbildung 24: RCR und Einkommen Kreis 8, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2017), Statistik Stadt Zürich (2017a)

Die Zahlen suggerieren, dass in der Tat viele gutverdienende Personen im Kreis 8 wohnhaft sind. Hinsichtlich Durchschnittseinkommen, das bei CHF 79'831 liegt, ist der Kreis 8 dem reichsten Distrikt – Kreis 7 – dicht auf den Fersen. Die tiefsten relativen Mieten befinden sich in „Neumünster“ mit einer RCR von 39%.

<i>Quartier</i>	<i>Einkommen Quartier</i>	<i>RCR Quartier</i>
Mühlebach	81,267	47%
Seefeld	80,789	45%
Weinegg	77,677	43%
Durchschnitt gesamter Kreis	79,831	45%

Tabelle 21: Einkommen und RCR im Kreis 8

Die absoluten Mieten liegen im Schnitt bei CHF 2'962. Die Bevölkerung ist relativ stabil geblieben in den letzten 23 Jahren.

<i>Quartier</i>	<i>Statistische Zone</i>	<i>Inserate 2014</i>	<i>Inserate 2016</i>	<i>Ø Kosten / Monat 2014</i>	<i>Ø Kosten / Monat 2016</i>	<i>Δ Mietkosten</i>	<i>Bevölkerung 1993</i>	<i>Bevölkerung 2016</i>	<i>Δ Bevölkerung</i>
Mühlebach	Wildbachstrasse	161	199	3,010	3,026	1%	1,809	1,913	6%
Mühlebach	Kreuzstrasse	368	428	2,875	2,998	4%	1,943	2,163	11%
Mühlebach	Mühle	69	93	3,075	2,977	-3%	936	991	6%
Mühlebach	Gemeinschaftszentr	175	214	3,294	3,431	4%	1,006	1,070	6%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				3,063	3,108	1%	5,694	6,137	8%
Seefeld	Bellerive	333	466	2,753	2,773	1%	2,002	2,099	5%
Seefeld	Seebad Utoquai	284	313	3,629	3,628	0%	1,477	1,198	-19%
Seefeld	Tiefenbrunnen	238	279	2,686	2,688	0%	1,804	1,749	-3%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				3,023	3,030	0%	5,283	5,046	-4%
Weinegg	Botanischer Garten	42	56	2,500	2,608	4%	643	655	2%
Weinegg	Burghölzli	95	168	2,947	3,002	2%	1,649	1,791	9%
Weinegg	Neumünster	56	83	3,231	3,222	0%	506	577	14%
Weinegg	Rehalp	108	185	2,225	2,226	0%	2,058	2,007	-2%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				2,726	2,765	1%	4,856	5,030	4%
Total / Durchschnitt Kreis				2,930	2,962	1%	15,833	16,213	2%

Tabelle 22: Durchschnittsmedianpreise 2014 und 2016 und Bevölkerungsentwicklung von 1993-2016 im Kreis 8, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2015, 2017) und Statistik Stadt Zürich (2017a)

5.9 Kreis 9

Der Kreis 9 besteht aus dem Quartier „Albisrieden“ mit seinem hohen Waldanteil von 40.5% und „Altstetten“ (Stadt Zürich, 2016, S. 492), das durch eine rasante Entwicklung, wie z.B. den „Vulcano“ Türmen, geprägt wird. Der flächenmässig sehr große Kreis ist auf der einen Seite von einem stark ländlichen Charakter und auf der anderen Seite von einer Vielzahl großer Industrie- und Dienstleistungsunternehmen wie z.B. UBS, ABB oder IBM gekennzeichnet. Durch den Ausbau der Durchmesserlinie zwischen Altstetten, Zürich und Oerlikon ist die Verkehrsanbindung an das Stadtzentrum weiter verbessert worden, was sich ebenfalls positiv auf die Aufwertung des Distrikts auswirken sollte.

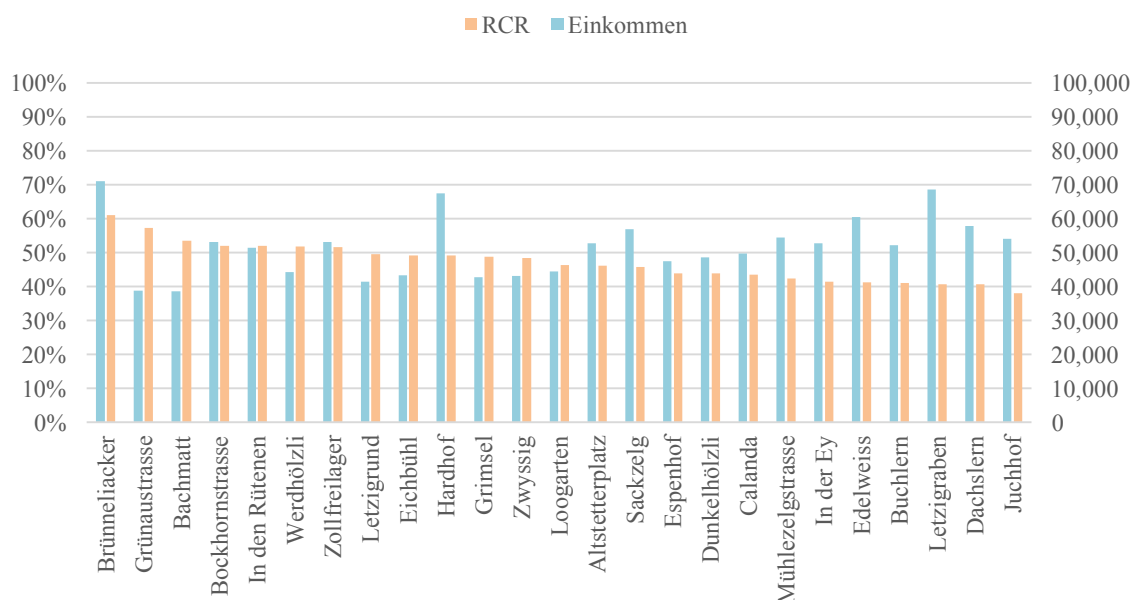


Abbildung 25: RCR und Einkommen Kreis 9, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2017), Statistik Stadt Zürich (2017a)

Die Einkommen generell liegen in den Quartieren „Albisrieden“ und „Altstetten“ auf einem tiefen bis mittleren Niveau: lediglich „Brünneliacker“ übersteigt CHF 70'000. Dort sind allerdings auch die relativen Mieten hoch mit einer RCR von 61%. Die tiefsten relativen Mieten befinden sich mit einer RCR von 38% im „Juchhof“. Zu erwähnen sind in diesem Kreis Phänomene wie in die Zone „Letziggraben“, wo das Einkommen auf knapp CHF 70'000 steigt, die relativen Mietkosten jedoch trotzdem auf ca. 40% bleiben. Dies könnte ebenfalls darauf hinweisen, dass die Mieten den angestiegenen Einkommen hinterherhinken.

<i>Quartier</i>	<i>Einkommen Quartier</i>	<i>RCR Quartier</i>
Albisrieden	56,478	48%
Altstetten	48,712	47%
Durchschnitt gesamter Kreis	51,508	47%

Tabelle 23: Einkommen und RCR im Kreis 9

Auf den gesamten Kreis betrachtet liegt das Einkommen bei moderaten CHF 51'508 und einer RCR von 47%.

<i>Quartier</i>	<i>Statistische Zone</i>	<i>Inserate 2014</i>	<i>Inserate 2016</i>	<i>Ø Kosten / Monat 2014</i>	<i>Ø Kosten / Monat 2016</i>	<i>Δ Mietkosten</i>	<i>Bevölkerung 1993</i>	<i>Bevölkerung 2016</i>	<i>Δ Bevölkerung</i>
Albisrieden	Bockhornstrasse	33	60	2,007	2,301	15%	1,254	1,418	13%
Albisrieden	Brünneliacker	34	35	3,141	3,616	15%	768	1,126	47%
Albisrieden	Espenhof	200	213	1,733	1,730	0%	4,352	4,168	-4%
Albisrieden	In den Rütönen	58	73	2,285	2,225	-3%	1,895	2,041	8%
Albisrieden	In der Ey	278	356	1,790	1,816	1%	3,473	3,352	-3%
Albisrieden	Letzigraben	86	179	2,223	2,318	4%	625	1,755	181%
Albisrieden	Mühlezelgstrasse	52	75	1,778	1,917	8%	1,746	2,174	25%
Albisrieden	Sackzelg	12	7	2,266	2,165	-4%	774	949	23%
Albisrieden	Zollfreilager	82	149	2,021	2,284	13%	2,245	4,191	87%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				2,138	2,264	6%	17,132	21,174	24%
Altstetten	Altstetterplatz	147	314	1,966	2,026	3%	1,356	2,308	70%
Altstetten	Bachmatt	137	163	1,657	1,720	4%	2,755	2,763	0%
Altstetten	Buchlern	136	165	1,697	1,778	5%	2,602	2,712	4%
Altstetten	Calanda	89	126	1,716	1,798	5%	1,198	1,739	45%
Altstetten	Dachslern	158	267	1,960	1,956	0%	1,864	2,589	39%
Altstetten	Dunkelhölzli	55	90	1,682	1,775	6%	2,762	2,778	1%
Altstetten	Edelweiss	84	135	2,150	2,074	-4%	1,471	1,505	2%
Altstetten	Eichbühl	92	171	1,714	1,776	4%	2,027	2,420	19%
Altstetten	Grünaustrasse	51	65	1,687	1,852	10%		2,730	-
Altstetten	Grimsel	100	157	1,586	1,733	9%	1,693	2,126	26%
Altstetten	Hardhof	9	13	2,501	2,761	10%	1,177	261	-78%
Altstetten	Juchhof	6	4	1,556	1,712	10%	181	653	261%
Altstetten	Letziggrund	116	162	1,616	1,706	6%	2,226	2,318	4%
Altstetten	Loogarten	70	124	1,662	1,711	3%	2,281	2,423	6%
Altstetten	Werdhölzli	10	37	1,401	1,908	36%	2,760	891	-68%
Altstetten	Zwysyig	101	142	1,586	1,734	9%	1,518	1,508	-1%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				1,759	1,876	7%	27,871	31,724	14%
Total / Durchschnitt Kreis				1,895	2,016	6%	45,003	52,898	18%

Tabelle 24: Durchschnittsmedianpreise 2014 und 2016 und Bevölkerungsentwicklung von 1993-2016 im Kreis 9, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2015, 2017) und Statistik Stadt Zürich (2017a)

Wie der Kreis 5 hat auch der Kreis 9 einen Bevölkerungszuwachs verzeichnet. Besonders stark wuchs die Zone „Juchhof“ mit 261%. Die starke Nachfrage nach Wohnraum dürfte durch die tiefen absoluten und relativen Mieten weiter angetrieben worden sein. Ähnlich beim „Letzigraben“, wo die Bevölkerung um 181% gewachsen ist, sind zumindest die relativen Mieten tief, was dem Zuwachs weiterhin helfen dürfte.

5.10 Kreis 10

Der Kreis 10 besteht aus dem „ruhigen und gehobenen“ Wohnquartier „Höngg“ und dem trendigen, weiterhin aber stark durch Genossenschaften geprägten „Wipkingen“. „Höngg“ weist eine überdurchschnittlich alte Wohnbevölkerung aus, ein Trend der sich in „Wipkingen“ komplett in die andere Richtung entwickelt. Das Quartier „Wipkingen“ wird durch die stark befahrene Rosengartenstrasse geteilt, ein

Problem, das bis 2032 durch einen Tunnel gelöst werden soll und sicherlich eine wesentliche Aufwertung für das Quartier mit sich bringen wird (Stadt Zürich, 2016, S. 494 -495).

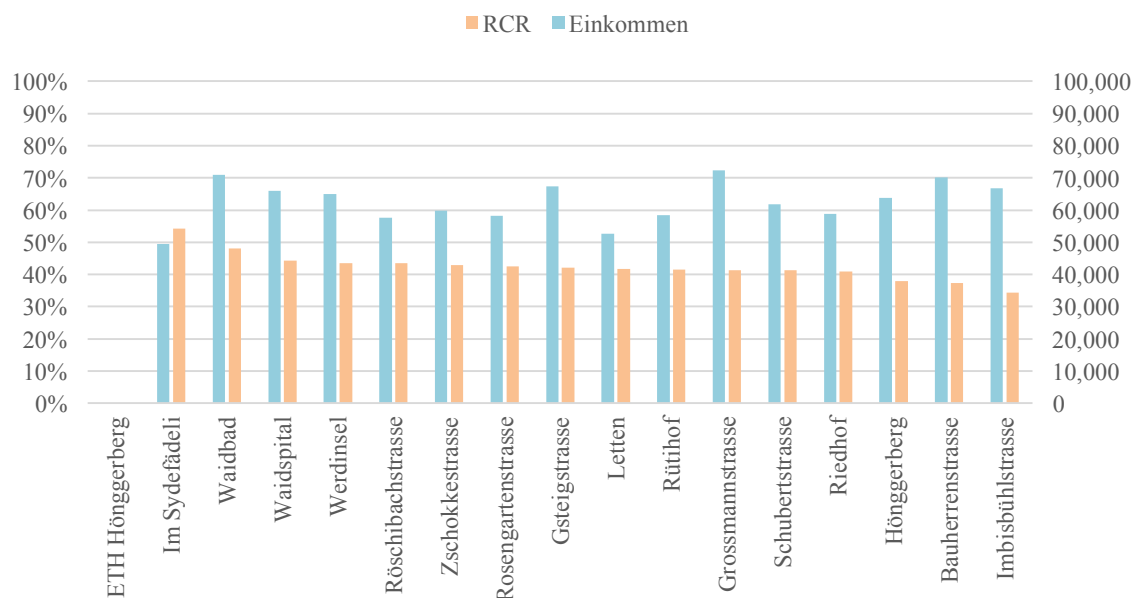


Abbildung 26: RCR und Einkommen Kreis 10, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2017), Statistik Stadt Zürich (2017a)

Die tiefste RCR ist im Kreis 10 mit 34% in der Zone „Imbisbühlstrasse“ zu finden. Dort verbleiben die Mieten, trotz einem relativ hohen Einkommen von ca. CHF 67'000, auf einem relativ tiefen Niveau. Die im Allgemeinen relativ tiefen Mieten im Quartier „Höngg“ dürfte auf die Altersstruktur zurückzuführen sein. Oftmals handelt es sich aller Wahrscheinlichkeit nach um ältere Mietverträge, die nur wenige Marktanpassungen durchgemacht haben.

<i>Quartier</i>	<i>Einkommen Quartier</i>	<i>RCR Quartier</i>
Höngg	65,946	41%
Wipkingen	57,927	44%
Durchschnitt gesamter Kreis	62,438	42%

Tabelle 25: Einkommen und RCR im Kreis 10

Die Einkommen liegen im Schnitt bei CHF 62'438 mit einer durchschnittlichen RCR von 42%.

Quartier	Statistische Zone	Inserate	Inserate	Ø Kosten /	Ø Kosten /	Δ Mietkosten	Bevölkerung	Bevölkerung	Δ Bevölkerung
		2014	2016	Monat 2014	Monat 2016		1993	2016	
Höngg	Bauherrenstrasse	79	119	2,401	2,189	-9%	1,219	1,570	29%
Höngg	ETH Hönggerberg	2		2,849		-100%	31	897	2794%
Höngg	Grossmannstrasse	118	154	2,317	2,494	8%	1,743	2,322	33%
Höngg	Gsteigstrasse	92	92	2,300	2,363	3%	1,744	2,037	17%
Höngg	Hönggerberg	197	249	2,083	2,015	-3%	2,527	2,681	6%
Höngg	Imbisbühlstrasse	238	341	1,892	1,908	1%	2,622	3,170	21%
Höngg	Rüthhof	140	180	1,981	2,019	2%	2,507	3,381	35%
Höngg	Riedhof	149	176	1,992	2,006	1%	2,970	3,479	17%
Höngg	Waidbad	103	90	2,748	2,848	4%	1,568	1,697	8%
Höngg	Werdinsel	138	117	2,020	2,355	17%	2,187	2,189	0%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				2,258	2,244	-1%	19,118	23,423	23%
Wipkingen	Im Sydefädeli	150	176	2,077	2,242	8%	3,377	3,311	-2%
Wipkingen	Letten	47	45	1,785	1,828	2%	2,501	2,452	-2%
Wipkingen	Röschibachstrasse	119	151	1,998	2,088	4%	2,823	2,970	5%
Wipkingen	Rosengartenstrasse	69	71	2,102	2,061	-2%	1,388	1,637	18%
Wipkingen	Schubertstrasse	147	168	2,049	2,126	4%	2,967	2,980	0%
Wipkingen	Waidspital	48	38	2,041	2,432	19%	1,086	1,081	0%
Wipkingen	Zschokkestrasse	60	107	2,000	2,141	7%	1,832	1,710	-7%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				2,008	2,131	6%	15,974	16,141	1%
Total / Durchschnitt Kreis				2,155	2,195	2%	35,092	39,564	13%

Tabelle 26: Durchschnittsmedianpreise 2014 und 2016 und Bevölkerungsentwicklung von 1993-2016 im Kreis 10, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2015, 2017) und Statistik Stadt Zürich (2017a)

Das Quartier „Höngg“ ist innerhalb der letzten 23 Jahre um 23% angewachsen, „Wipkingen“ um lediglich 1%. In den Zonen mit den niedrigsten RCRs ist meistens auch die Bevölkerung am stärksten gewachsen, was suggerieren könnten, dass dort, wo die Mieten relativ am tiefsten sind, systematisch die meisten Leute hinziehen möchten.

5.11 Kreis 11

Der Kreis 11 ist wahrscheinlich der Kreis, der in den letzten Jahren am stärksten gewachsen ist. Er beinhaltet die Quartiere „Affoltern“ geprägt durch eine Vielzahl an neugebauten Wohnsiedlungen und den „Katzensee“, „Oerlikon“, bekannt für seine ehemalige Bedeutung als Industriestandort und dem sechstgrössten Bahnhof der Schweiz, sowie „Seebach“ mit seinen neu erstellten und geplanten Hochhäusern und seiner Vielzahl an Grünflächen. Der Kreis 11 stellt sicherlich eines der Kreise mit dem noch größten Wachstumspotenzial dar. Dies nicht nur durch seine flächenmässige Größe, sondern auch die vielen Arbeitsstätten und Wohnsiedlungen, die hier in den letzten Jahren hinzugefügt wurden. Diese Expansion zeigt sich auch durch die stetige Bautätigkeit. So wird beim Bahnhof Oerlikon, der seit 2011 ausgebaut wird, der „Andreasturm“ als Wahrzeichen des Quartiers gebaut (Stadt Zürich, 2016, S. 496 - 498). Ebenfalls zu erwähnen ist die rasante Entwicklung in „Leutschenbach“, wo eine der wenigen Hochhauszonen der Stadt Zürich zu finden ist (Stadt Zürich, 2012).

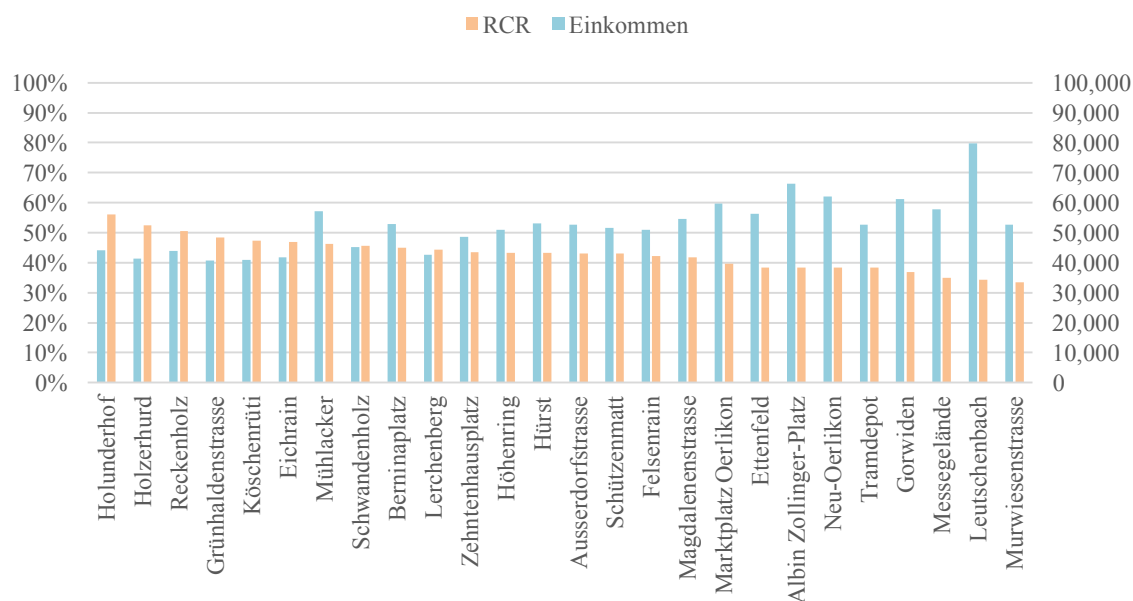


Abbildung 27: RCR und Einkommen Kreis 11, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2017), Statistik Stadt Zürich (2017a)

Schaut man sich die relativen Mietpreise dieser Kreise an, so wird klar, dass es sich, zumindest bei gewissen Zonen, für die ansässige Wohnbevölkerung um einen relativ teuren Wohnort handelt. In der Zone „Holunderhof“, wo das Einkommen bei tiefen CHF 44'050 liegt, wurde eine RCR von 56% ermittelt. Die tiefste RCR befindet sich in der Zone „Murwiesenstrasse“ mit 33%. Spannend ist die Zone „Leutschenbach“, wo wiederum die Mietpreise den stark angestiegenen Einkommen hinterherzuhinken scheinen. Der starke Anstieg der Einkommen kann wahrscheinlich durch die Ansiedlung zahlreicher gut bezahlender Unternehmen, wie z.B. Credit Suisse, Pfitzer, oder Zurich Insurance, erklärt werden.

<i>Quartier</i>	<i>Einkommen Quartier</i>	<i>RCR Quartier</i>
Affoltern	48,331	46%
Oerlikon	56,393	40%
Seebach	51,048	43%
Durchschnitt gesamter Kreis	52,372	43%

Tabelle 27: Einkommen und RCR im Kreis 11

Im Schnitt liegt der Kreis bei einem Einkommen von CHF 52'372 und einer RCR von 43%.

Quartier	Statistische Zone	Inserate 2014	Inserate 2016	Ø Kosten / Monat 2014	Ø Kosten / Monat 2016	Δ Mietkosten	Bevölkerung 1993	Bevölkerung 2016	Δ Bevölkerung
Affoltern	Holzerhurd	69	100	1,840	1,806	-2%	2,081	2,350	13%
Affoltern	Hürst	169	217	1,912	1,910	0%	2,807	3,318	18%
Affoltern	Mühlacker	150	187	2,172	2,208	2%	390	3,971	918%
Affoltern	Reckenholz	102	156	1,748	1,846	6%	2,427	3,420	41%
Affoltern	Schützenmatt	78	108	1,830	1,844	1%	1,896	1,881	-1%
Affoltern	Lerchenberg	289	395	1,571	1,579	0%	5,952	6,411	8%
Affoltern	Zehntenhausplatz	183	339	1,695	1,760	4%	2,542	4,703	85%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				1,824	1,850	1%	18,095	26,054	44%
Oerlikon	Neu-Oerlikon	356	515	1,948	1,987	2%	2,156	5,014	133%
Oerlikon	Albin Zollinger-Pl	187	283	2,109	2,123	1%	2,512	3,014	20%
Oerlikon	Berninaplatz	91	176	1,707	1,982	16%	1,771	2,435	37%
Oerlikon	Gorwiden	83	118	1,799	1,876	4%	1,230	1,409	15%
Oerlikon	Holunderhof	43	52	2,139	2,056	-4%	1,482	1,431	-3%
Oerlikon	Magdalenenstrasse	140	160	1,850	1,899	3%	1,918	2,132	11%
Oerlikon	Marktplatz Oerlik	202	238	2,151	1,977	-8%	1,820	2,039	12%
Oerlikon	Messegelände	154	273	2,058	1,686	-18%	1,012	1,619	60%
Oerlikon	Murwiesenstrasse	24	38	1,446	1,466	1%	690	708	3%
Oerlikon	Tramdepot	226	304	1,742	1,681	-3%	2,119	2,360	11%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				1,895	1,873	-1%	16,710	22,161	33%
Seebach	Ausserdorfstrasse	31	53	1,660	1,894	14%	693	938	35%
Seebach	Eichrain	277	345	1,688	1,638	-3%	2,568	4,645	81%
Seebach	Grünhaldenstrasse	152	197	1,731	1,643	-5%	2,070	2,095	1%
Seebach	Höhenring	282	364	1,815	1,839	1%	3,066	4,311	41%
Seebach	Köschenrüti	87	166	1,654	1,610	-3%	3,492	3,933	13%
Seebach	Leutschenbach	152	325	2,178	2,281	5%	611	1,979	224%
Seebach	Felsenrain	226	280	1,724	1,792	4%	1,491	2,076	39%
Seebach	Ettenfeld	134	338	1,779	1,806	1%	891	1,778	100%
Seebach	Schwandenholz	118	145	1,672	1,719	3%	2,732	3,443	26%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				1,767	1,802	2%	17,614	25,198	43%
Total / Durchschnitt Kreis				1,831	1,843	1%	52,419	73,413	40%

Tabelle 28: Durchschnittsmedianpreise 2014 und 2016 und Bevölkerungsentwicklung von 1993-2016 im Kreis 11, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2015, 2017) und Statistik Stadt Zürich (2017a)

Beim Wachstum ist die Zone „Mühlacker“ mit einem Zuwachs von 918% erwähnenswert. Die Zone „Leutschenbach“ mit 224% ist ebenfalls Zeuge einer starken Zuwanderung innerhalb der letzten 23 Jahre. Wie oben erwähnt ist auch hier die RCR relativ niedrig.

5.12 Kreis 12

Der Kreis 12 besteht aus den Quartieren „Saatlen“ mit einem hohen Kinder- und Genossenschaftsanteil, das sich auch Teile des Entwicklungsgebietes „Leutschenbach“ mit dem Kreis 11 teilt, „Schwamendingen-Mitte“, traditionell ein Bauerndorf mit einem Waldanteil von 49.8% aber einem starken Wachstum an Wohnsiedlungen, und „Hirzenbach“, ebenfalls stark durch die Baugenossenschaften geprägt. Der Kreis hatte in den letzten Jahren etwas mit seinem Ruf zu kämpfen, was oftmals mit dem Fluglärm durch den nahe gelegenen Flughafen Kloten und den relativ hohen Ausländeranteil zu tun hatte. Dieses Image hat sich jedoch in den letzten Jahren stark gewandelt, nicht zuletzt wegen der Ansiedlung von neuen und hochwertigen Wohnsiedlungen und Genossenschaften.

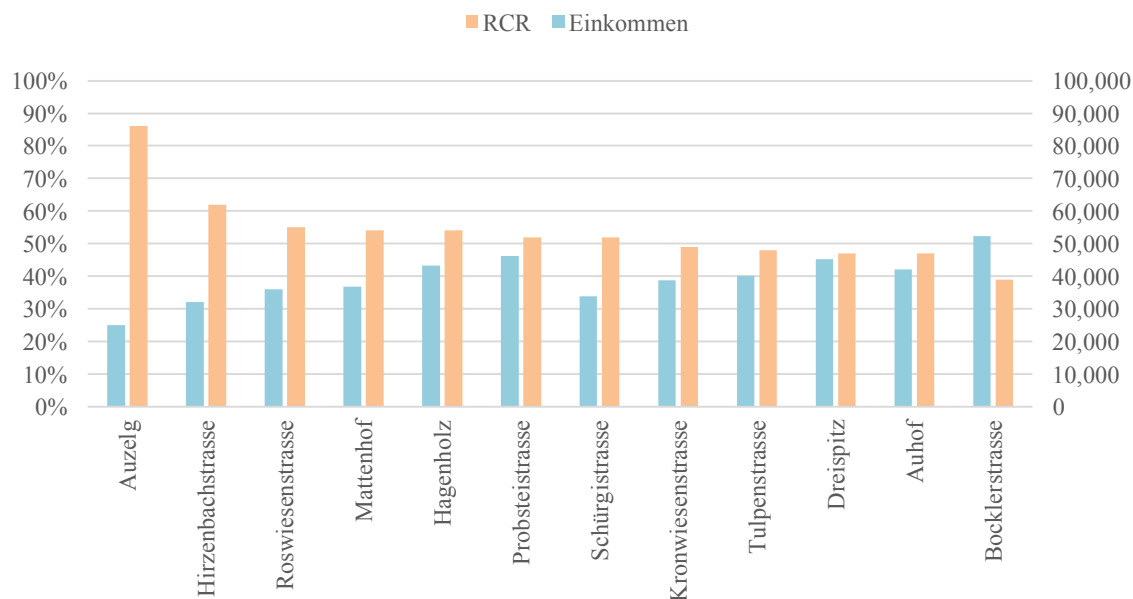


Abbildung 28: RCR und Einkommen Kreis 12, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2017), Statistik Stadt Zürich (2017a)

Bei den relativen Mieten fällt „Auzelg“ mit einer RCR von 86% und einem Einkommen von ca. CHF 25'000 ins Auge. Hier scheinen die Anwohner besonders wenig zu verdienen und entsprechend viel für die Mieten zu zahlen. Obwohl die absoluten Mieten tief sind, so stellen diese, im Verhältnis zum Einkommen, immer noch eine große Position dar.

<i>Quartier</i>	<i>Einkommen Quartier</i>	<i>RCR Quartier</i>
Hirzenbach	38,408	54%
Saatlen	37,800	62%
Schwamendingen-Mitte	40,910	48%
Durchschnitt gesamter Kreis	39,299	54%

Tabelle 29: Einkommen und RCR im Kreis 12

Dieses Bild bleibt bestehen, wenn man sich den Kreis insgesamt anschaut: Das steuerbare Durchschnittseinkommen liegt bei CHF 39'299 und die RCR bei 54%. Es kann also die Aussage getroffen werden, dass trotz durchschnittlich tiefen Mietpreisen von CHF 1'791 „Auzelg“ eines der relativ teuersten Wohnorte der Stadt Zürich ist. Die tiefste RCR ist in der Zone „Bocklerstrasse“ zu finden, mit 39% ein sehr tiefer Wert und stark im Kontrast zum höchsten Wert von 86%.

<i>Quartier</i>	<i>Statistische Zone</i>	<i>Inserate</i> 2014	<i>Inserate</i> 2016	<i>Ø Kosten /</i> <i>Monat 2014</i>	<i>Ø Kosten /</i> <i>Monat 2016</i>	<i>Δ Mietko-</i> <i>sten</i>	<i>Bevölkerung</i> 1993	<i>Bevölkerung</i> 2016	<i>Δ Bevölkerung</i>
Hirzenbach	Hirzenbachstrasse	95	189	1,546	1,666	8%	3,110	3,724	20%
Hirzenbach	Kronwiesenstrasse	33	48	1,517	1,598	5%	1,701	1,797	6%
Hirzenbach	Mattenhof	162	272	1,484	1,639	10%	4,405	5,063	15%
Hirzenbach	Probsteistrasse	56	91	1,893	2,012	6%	1,618	1,879	16%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				1,610	1,729	7%	10,834	12,463	15%
Saatlen	Auzelg	22	35	1,748	1,791	2%	939	1,433	53%
Saatlen	Dreispietz	47	96	1,825	1,776	-3%	3,671	3,695	1%
Saatlen	Hagenholz	50	109	1,911	1,934	1%	1,862	3,155	69%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				1,828	1,833	0%	6,472	8,283	28%
Schwamendingen-Mitte	Auhof	112	141	1,584	1,636	3%	2,526	2,806	11%
Schwamendingen-Mitte	Bocklerstrasse	42	80	1,573	1,708	9%	1,249	1,437	15%
Schwamendingen-Mitte	Roswiesenstrasse	94	127	1,638	1,643	0%	1,971	2,080	6%
Schwamendingen-Mitte	Schürgistrasse	90	167	1,404	1,471	5%	2,560	2,752	8%
Schwamendingen-Mitte	Tulpenstrasse	108	145	1,674	1,621	-3%	1,869	2,001	7%
Durchschnitt / Subtotal Quartier				1,575	1,616	3%	10,175	11,076	9%
Total / Durchschnitt Kreis				1,650	1,708	4%	27,481	31,822	16%

Tabelle 30: Durchschnittsmedianpreise 2014 und 2016 und Bevölkerungsentwicklung von 1993-2016 im Kreis 12, eigene Berechnungen, Zahlen von Meta Sys (2015, 2017) und Statistik Stadt Zürich (2017a)

Auch bei der Bevölkerungsentwicklung ist wieder zu beobachten, dass der Ort mit der höchsten RCR sehr stark gewachsen ist, nämlich um 53%. Insgesamt ist der ganze Stadtteil um 16% gewachsen.

6 Diskussion und Schlussfolgerung

In der vorliegenden Arbeit wurde diskutiert, dass es eine positive Korrelation zwischen dem absoluten Einkommen und den Mieten in der Stadt Zürich gibt. D.h. wo die Einkommen höher sind, sind auch die Mieten höher. Werden die Mieten allerdings ins Verhältnis zum Einkommen gesetzt und als Rental Cost Ratio dargestellt, so verändert sich das Bild: In gewissen Stadtteilen, wo tiefste Einkommen verdient werden, werden relativ zu diesen Einkommen auch sehr hohe Mieten bezahlt. Umgekehrt verhält es sich nicht ganz gleich: Die „reichen“ Regionen landen ungefähr im Mittelfeld. Signifikante Unterschiede hinsichtlich Zentrumsnähe sind hierbei nicht festzustellen.

Die erste Hypothese, dass ein höheres Einkommen zu einer höheren Zahlungsbereitschaft führt, wurde wiederlegt: Tendenziell hat ein höheres Einkommen zu einem tieferen Anteil der Mietkosten in einer gegebenen statistischen Zone geführt. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass ein tieferes Einkommen tendenziell zu einer höheren relativen Miete führt. Absolut gesehen, steigen und sinken natürlich auch die Mieten mit dem Einkommen.

Die zweite Hypothese, dass eine zentrale Lage zu einer höheren Zahlungsbereitschaft führt, konnte, wenn nicht klar wiederlegt, zumindest nicht klar bestätigt werden. So gibt es an zentralen Lagen durchaus sehr hohe relative Mieten, was

jedoch höchstwahrscheinlich durch kleine oder gar fehlende Stichproben oder andere Effekte beeinflusst wurde. So lässt sich durchaus vermuten, dass gewisse Leute eine teure Wohnung im Zentrum belegen, dort aber wenige, bis keine Steuern bezahlen und somit aus der Statistik fallen. Andererseits konnten Phänomene beobachtet werden, die die zweite Hypothese klar widerlegen: So wurden z.B. im Kreis 12 enorm hohe RCRs gemessen, was eindeutig durch die relativ tiefen Einkommen geprägt wurde. Dies ist eine logische Schlussfolgerung des Ergebnisses der ersten Hypothese: Tendenziell sind die tieferen Einkommen am Rande der Stadt zu finden und wo die Einkommen tiefer sind, können tendenziell auch die relativen Mieten sehr schnell hoch werden.

Bei den Auswertungen der Daten wurde jedoch klar, dass eine generelle Aussage über die ganze Stadt verteilt ein zu ungenaues Bild verschaffen würde, da die Kreise in sich sehr heterogen sind. So findet sich z.B. im Kreis 4 am unteren Ende eine statistische Zone mit einer RCR von 41% und am oberen Ende eine Zone mit einer RCR von 78%. Eine pauschale Aussage über ein gesamtes Quartier – geschweige denn über den gesamten Kreis – würde kein akkurates Bild ergeben. Daher wurde im Kapitel 5 ein detailliertes Kreisportrait für jeden der 12 Stadtkreise erstellt, um eine bessere Übersicht über die Verteilung der relativen Mieten zu gewinnen. Selbst wenn man sich lediglich auf die statistische Zone konzentriert, die feinste Granulation in dieser Arbeit, bewegt man sich immer noch auf einer relativ pauschalen Ebene. Die ermittelten Werte sollten daher nicht als Aussage über einzelne Bauten oder Haushalte erachtet werden, sondern mehr als ein räumlicher Trend.

Als Immobilienentwickler sind solche Aussagen trotzdem von Relevanz. So sollte z.B. jede Produktdefinition die lokalen Mieten im Verhältnis zu den Einkommen zumindest einmal in Betracht gezogen haben. Selbstverständlich handelt es sich bei einer RCR immer um einen Schnappschuss innerhalb der Zeit. Immobilien- und Mietpreise sind typischerweise dynamisch: Manchmal braucht es visionäre Ideen, die eben gerade nicht in das Miete-Einkommen-Verhältnis einer gegebenen Zone passen, damit sich eine Region nachhaltig entwickelt – falls dies überhaupt gewünscht ist.

Diese Zeitdimension eröffnet schließlich noch andere Fragen: Wie sind die Zusammenhänge zwischen dem starken Bevölkerungswachstum und den oftmals relativ tiefen RCRs zu interpretieren? Wie lange dauert es, bis die Mieten an einem Ort mit starkem Zuwachs steigen und warum? Bedeutet das, dass Haushalte rational den günstigsten Preisen folgen? Ziehen auch relativ reiche Haushalte an die günstigen Orte? Ein weiteres Gebiet, das hier nicht genügend aufgearbeitet werden konnte, ist die Frage über die Tragbarkeit der Wohnkosten. Diese sorgt regelmässig für Diskussionen bei

Hypothekengaben. Wie sieht es dort aus mit den Mietkosten? Wann wird eine Miete untragbar? Sollte hier die gleiche Diskussion wie beim Eigenheim stattfinden? Solche Fragen konnten im Rahmen dieser Arbeit für die Stadt Zürich nicht behandelt werden. Die Mechanismen, die die relativen Mietpreise beeinflussen, wären jedoch für zukünftige Forschung ein spannendes Gebiet.

Schlussendlich dient die RCR jedoch als Indikator für die Zahlungsbereitschaft von Haushalten und stellt ein nützliches Werkzeug dar, um zu ermitteln, wo die Mieten wirklich relativ teuer sind und wo sie nur absolut teuer sind.

7 Literaturverzeichnis

- Ahlfeldt, G. (2009). Gebaute Umwelt als Determinante für Lageattraktivität. *disP*, 4(179), 46–56. <http://doi.org/10.1080/02513625.2009.10557051>
- Ahlfeldt, G. M., & Maennig, W. (2010a). Impact of sports arenas on land values: Evidence from Berlin. *Annals of Regional Science*, 44(2), 205–227. <http://doi.org/10.1007/s00168-008-0249-4>
- Ahlfeldt, G. M., & Maennig, W. (2010b). Substitutability and complementarity of urban amenities: External effects of built heritage in Berlin. *Real Estate Economics*, 38(2), 285–323. <http://doi.org/10.1111/j.1540-6229.2010.00268.x>
- Alonso, W. (1960). A theory of the urban land market. *Papers and Proceedings Regional Science Association*. <http://doi.org/10.1080/01944367908977002>
- Alonso, W. (1964). Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent. *Science (New York, N.Y.)*, 13(332), 462–465. <http://doi.org/10.1126/science.11.277.620>
- Beobachter. (2011). Scheindomizil: Wie sich Reiche vor Steuern drücken. Abgerufen am August 18, 2017, unter <https://www.beobachter.ch/burgerverwaltung/scheindomizil-wie-sich-reiche-vor-steuern-drucken>
- Cantillon, R. (1755). *Essai sur la nature du commerce en général*.
- DiPasquale, D., & Wheaton, W. (1992). The markets for real estate assets and space: A conceptual framework. *Real Estate Economics*, 20(2), 181–98.
- Gat, D. (1998). Urban Focal Points and Design Quality Influence Rents; The Case of Tel Aviv Office Market. *Journal of Real Estate Research*, 16(2), 229.
- Graaskamp, J. A. (1981). Fundamentals of Real Estate Development. *DEVELOPMENT COMPONENT SERIES*. Abgerufen unter [http://morris.marginalq.com/GREM_RE720_MoreFiles/Urban Econ Graaskamp ULI.PDF](http://morris.marginalq.com/GREM_RE720_MoreFiles/Urban_Econ_Graaskamp_ULI.PDF)
- Helmke, G., & Levitsky, S. (2004). Informal Institutions and Comparative Politics: A Research Agenda. *Perspectives on Politics*, 2, 725–740.

- Hilber, C. (1998). *Auswirkungen staatlicher Massnahmen auf die Bodenpreise: eine theoretische und empirische Analyse der Kapitalisierung*. Verlag Rüegger.
- Hilber, C. A. L., & Robert-Nicoud, F. (2013). On the origins of land use regulations: Theory and evidence from US metro areas. *Journal of Urban Economics*, 75, 29–43. <http://doi.org/10.1016/j.jue.2012.10.002>
- Hoover, E. (1948). *The Location of Economic Activity*. McGraw-Hill.
- Laux, H., Gillenkirch, R. M., & Schenkt-Mathes, H. Y. (2014). *Entscheidungstheorie 9*. Berlin Heidelberg: Springer Verlag.
- Lösch, A. (1940). *Die räumliche Ordnung der Wirtschaft: eine Untersuchung über Standort, Wirtschaftsgebiete und internationalen Handel*. G. Fischer.
- Mercer. (2017). Quality of Living Ranking 2017. Abgerufen unter <https://www.mercer.com/newsroom/2017-quality-of-living-survey.html>
- Meta Sys. (2015). Meta-Sys. <http://www.meta-sys.ch/>
- Meta Sys. (2017). Meta-Sys. <http://www.meta-sys.ch/>
- North, D. C. (1990). *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. North (Vol. 104). <http://doi.org/10.2307/2234910>
- NZZ. (2015a). Steigende Anzahl Gäste aus den Golfstaaten: Zürichs Offenheit zieht arabische Touristen an. Abgerufen am August 18, 2017, unter <https://www.nzz.ch/zuerich/zuerichs-offenheit-zieht-arabischen-touristen-an-1.18599932>
- NZZ. (2015b). Trendwende beim Konsum von Wohnfläche: Die Zürcher rücken zusammen. Abgerufen am August 19, 2017, unter <https://www.nzz.ch/zuerich/stadt-zuerich/die-zuercher-ruecken-zusammen-ld.1894>
- Ricardo, D. (1817). *On the Principles of Political Economy and Taxation*. *The Principles of Political Economy and Taxation*. <http://doi.org/10.2307/2593726>
- Samuelson, P. (1948). Consumption theory in terms of revealed preference. *Economica*, 15(60), 243–253. <http://doi.org/10.2307/2549561>

- Schuez, S. (2016). *Whose rules of the game? Institutional change and the naturalising of informal institutions in Emerging Economies* (IDI Working Paper). Abgerufen unter <https://www.kcl.ac.uk/sspp/departments/idi/Research/IDIWP-Naturalisations-Schuez-June2016.pdf>
- Smith, A. (1776). *The Wealth of Nations. Book* (Vol. 2). Bantam Dell. <http://doi.org/10.2307/2221259>
- Stadt Zürich. (2011). Zürich als Wachstumstreiber der Schweizer Wirtschaft. Abgerufen unter https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/ueber_das_departement/medien/medienmitteilungen/2011/juni/110630a.html
- Stadt Zürich. (2012). Entwicklungsgebiet Leutschenbach. Abgerufen am August 20, 2017, unter https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/planung_u_bau/entwicklungs-_und_aufwertungsgebiete/entwicklungsgebiet_leutschenbach.html
- Stadt Zürich. (2017). Wer, wo, wieviel? Löhne in der Stadt Zürich. Abgerufen am August 21, 2017, unter https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2017-05-22_Wer-wo-wieviel_Loehne-in-der-Stadt-Zuerich.html
- Statistik Stadt Zürich. (2016). Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2016. Abgerufen unter https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/Jahrbuch/statistisches-jahrbuch-der-stadt-zuerich_2016/JB_2016_kapitel.html
- Statistik Stadt Zürich. (2017a). Bevölkerung nach Religion, Herkunft und Statistischer Zone, seit 1993. Abgerufen am July 31, 2017, unter <https://data.stadt-zuerich.ch/dataset/bev-bestand-jahr-statzone-herkunft-konfession>
- Statistik Stadt Zürich. (2017b). *Einkommen Stadt Zürich innerhalb der Statistischen Zonen.*
- Statistik Stadt Zürich. (2017c). Gebäude und Wohnungen nach Bauperiode und Statistischen Zonen seit 2008. *Stadt Zürich Open Data.* Abgerufen unter

https://data.stadt-zuerich.ch/dataset/bau_best_geb_whg_bauperiode_statzone_seit2008

Statistik Stadt Zürich. (2017d). *Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2017*.

Statistik Stadt Zürich & Zürcher Kantonalbank. (2009). Was Wohnqualität in Zürich kostet. Abgerufen unter https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/.../A_002_2009.pdf%0A

Tagesanzeiger. (2011). So funktioniert die Seefeldisierung. Abgerufen am August 19, 2017, unter <https://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/stadt/So-funktioniert-die-Seefeldisierung/story/18823281>

Tagesanzeiger. (2017). Wo die Seefeldisierung heute stattfindet. Abgerufen am August 19, 2017, unter <https://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/stadt/wo-die-seefeldisierung-heute-stattfindet/story/20104182>

von Thünen, J. H. (1875). *Theorie der agrarischen Landnutzung*.

Wheaton, W. C. (1999). Real Estate "Cycles"; Some Fundamentals. *Real Estate Economics*, 27(2), 209–230. Abgerufen unter <http://onlinelibrary.wiley.com/store/10.1111/1540-6229.00772/asset/1540-6229.00772.pdf?v=1&t=j6tb08yl&s=120001ff57a4f5941fb82ea71f7b9f9f2c277a60>

Zanoli, M. (2006). Die Eingemeindung von Zürich. Abgerufen unter https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Eingemeindung_Zuerich.png

Zürcher Kantonalbank, & Statistisches Amt des Kantons Zürich. (2008). *Wertvoller Boden*.

Anhang

Anhang 1: Benennung und Nummerierung der Statistischen Zonen (Zone alphabetisch geordnet)

<i>Statistische Zone (Name)</i>	<i>Stadtkreis</i>	<i>Quartier</i>	<i>Statistische Zone (Nr.)</i>
Ackerstrasse	Kreis 5	Gewerbeschule	5105
Albin Zollinger-Platz	Kreis 11	Oerlikon	11503
Albisgüetli	Kreis 3	Friesenberg	3305
Allenmoos	Kreis 6	Unterstrass	6103
Altstetterplatz	Kreis 9	Altstetten	9209
Auf der Egg	Kreis 2	Wollishofen	2107
Auhof	Kreis 12	Schwamendingen-Mitte	12203
Ausserdorfstrasse	Kreis 11	Seebach	11905
Auzelg	Kreis 12	Saatlen	12103
Bachmatt	Kreis 9	Altstetten	9206
Bäckeranlage	Kreis 4	Langstrasse	4202
Bahnhof Wiedikon	Kreis 3	Sihlfeld	3407
Bahnhof Wollishofen	Kreis 2	Wollishofen	2101
Bahnhofplatz	Kreis 1	City	1401
Bauherrenstrasse	Kreis 10	Höngg	10106
Beckenhof	Kreis 6	Unterstrass	6113
Bellariastrasse	Kreis 2	Wollishofen	2102
Bellerive	Kreis 8	Seefeld	8102
Bellevue	Kreis 1	Hochschulen	1203
Belvoir-Park	Kreis 2	Enge	2403
Berninaplatz	Kreis 11	Oerlikon	11508
Berufsschulen	Kreis 5	Gewerbeschule	5104
Bezirksgebäude	Kreis 4	Langstrasse	4204
Binz	Kreis 3	Alt-Wiedikon	3105
Bockhornstrasse	Kreis 9	Albisrieden	9103
Bocklerstrasse	Kreis 12	Schwamendingen-Mitte	12202
Bolleystrasse	Kreis 6	Oberstrass	6305
Botanischer Garten	Kreis 8	Weinegg	8302
Brahmsstrasse	Kreis 3	Sihlfeld	3403
Brünneliacker	Kreis 9	Albisrieden	9101
Buchlern	Kreis 9	Altstetten	9204
Buchzelgstrasse	Kreis 7	Witikon	7401
Bullingerhof	Kreis 4	Hard	4403
Burghölzli	Kreis 8	Weinegg	8303
Calanda	Kreis 9	Altstetten	9210
Carl Spitteler-Strasse	Kreis 7	Witikon	7402
Carmenstrasse	Kreis 7	Hottingen	7206
Central	Kreis 1	Hochschulen	1201
Culmannstrasse	Kreis 6	Oberstrass	6304
Dachslern	Kreis 9	Altstetten	9205
Degenried	Kreis 7	Hirslanden	7301
Dolder	Kreis 7	Hottingen	7201
Doldertal	Kreis 7	Hottingen	7203
Drahtschmidli	Kreis 6	Unterstrass	6112
Dreispietz	Kreis 12	Saatlen	12102
Dunkelhölzli	Kreis 9	Altstetten	9201
Edelweiss	Kreis 9	Altstetten	9213
Eichbühl	Kreis 9	Altstetten	9203
Eichrain	Kreis 11	Seebach	11906
Eidmattstrasse	Kreis 7	Hottingen	7207
Eierbrecht	Kreis 7	Witikon	7403
Entlisberg	Kreis 2	Wollishofen	2109
Espenhof	Kreis 9	Albisrieden	9109
ETH / Universität	Kreis 1	Hochschulen	1202

ETH Höggerberg	Kreis 10	Högg	10105
Ettenfeld	Kreis 11	Seebach	11907
Felsenrain	Kreis 11	Seebach	11903
Friedhof Sihlfeld	Kreis 3	Sihlfeld	3402
Fritschistrasse	Kreis 3	Sihlfeld	3404
Gartenstrasse	Kreis 2	Enge	2406
Gehrenholz	Kreis 3	Friesenberg	3302
Gemeinschaftszentrum	Kreis 8	Mühlebach	8202
Glockenacker	Kreis 7	Witikon	7405
Goldbrunnenplatz	Kreis 3	Alt-Wiedikon	3102
Gorwiden	Kreis 11	Oerlikon	11509
Gotthelfstrasse	Kreis 3	Alt-Wiedikon	3103
Grimsel	Kreis 9	Altstetten	9212
Grossmannstrasse	Kreis 10	Högg	10107
Grossmünster	Kreis 1	Rathaus	1103
Grünaustrasse	Kreis 9	Altstetten	9216
Grünhaldenstrasse	Kreis 11	Seebach	11908
Gsteigstrasse	Kreis 10	Högg	10110
Guggach	Kreis 6	Unterstrass	6107
Güterbahnhof	Kreis 4	Hard	4405
Hagenholz	Kreis 12	Saatlen	12101
Hardau	Kreis 4	Hard	4402
Hardhof	Kreis 9	Altstetten	9208
Hardturm	Kreis 5	Escher Wyss	5201
Hegibach	Kreis 7	Hirslanden	7303
Heuried	Kreis 3	Friesenberg	3301
Hirzenbachstrasse	Kreis 12	Hirzenbach	12302
Hochstrasse	Kreis 7	Fluntern	7104
Höckler	Kreis 2	Leimbach	2301
Höfliweg	Kreis 3	Alt-Wiedikon	3101
Höhenring	Kreis 11	Seebach	11904
Holunderhof	Kreis 11	Oerlikon	11502
Holzerhurd	Kreis 11	Affoltern	11102
Höggerberg	Kreis 10	Högg	10102
Hürst	Kreis 11	Affoltern	11106
Idaplatz	Kreis 3	Sihlfeld	3405
Im Sydefädeli	Kreis 10	Wipkingen	10202
Imbisbühlstrasse	Kreis 10	Högg	10103
In den Rütönen	Kreis 9	Albisrieden	9102
In der Ey	Kreis 9	Albisrieden	9105
Irchel	Kreis 6	Unterstrass	6109
Josefswiese	Kreis 5	Gewerbeschule	5101
Juchhof	Kreis 9	Altstetten	9215
Jugendherberge	Kreis 2	Wollishofen	2103
Kalkbreite	Kreis 4	Werd	4101
Kantonsschule	Kreis 7	Hottingen	7204
Kaserne	Kreis 4	Langstrasse	4206
Keltenstrasse	Kreis 7	Fluntern	7102
Kiefernweg	Kreis 6	Unterstrass	6102
Kienastenwies	Kreis 7	Witikon	7406
Klus	Kreis 7	Hirslanden	7302
Kongresshaus	Kreis 2	Enge	2402
Konradstrasse	Kreis 5	Gewerbeschule	5106
Kornhaus	Kreis 5	Gewerbeschule	5103
Köschenrüti	Kreis 11	Seebach	11901
Kreuzstrasse	Kreis 8	Mühlebach	8201
Krone	Kreis 6	Unterstrass	6111
Kronwiesenstrasse	Kreis 12	Hirzenbach	12301
KV-Business School	Kreis 5	Escher Wyss	5204
Lerchenberg	Kreis 11	Affoltern	11104
Letten	Kreis 10	Wipkingen	10207
Letzigraben	Kreis 9	Albisrieden	9107
Letzigrund	Kreis 9	Altstetten	9214

Letzistrasse	Kreis 6	Oberstrass	6302
Leutschenbach	Kreis 11	Seebach	11909
Lochergut	Kreis 4	Hard	4404
Loogarten	Kreis 9	Altstetten	9202
Loorenstrasse	Kreis 7	Witikon	7404
Magdalenenstrasse	Kreis 11	Oerlikon	11507
Manegg	Kreis 2	Wollishofen	2105
Manesseplatz	Kreis 3	Alt-Wiedikon	3104
Marbachweg	Kreis 2	Leimbach	2302
Marktplatz Oerlikon	Kreis 11	Oerlikon	11504
Mattenhof	Kreis 12	Hirzenbach	12303
Merkurplatz	Kreis 7	Hottingen	7205
Messegelände	Kreis 11	Oerlikon	11506
Morgental	Kreis 2	Wollishofen	2104
Mühlacker	Kreis 11	Affoltern	11101
Mühle	Kreis 8	Mühlebach	8204
Mühlezelgstrasse	Kreis 9	Albisrieden	9106
Münsterhof	Kreis 1	Lindenhof	1302
Murwiesenstrasse	Kreis 11	Oerlikon	11510
Museum Rietberg	Kreis 2	Enge	2404
Neu-Oerlikon	Kreis 11	Oerlikon	11501
Neubühl	Kreis 2	Wollishofen	2108
Neue Hard	Kreis 5	Escher Wyss	5203
Neumünster	Kreis 8	Weinegg	8301
Nordheim	Kreis 6	Unterstrass	6101
Oberdorf	Kreis 1	Rathaus	1104
Paradeplatz	Kreis 1	City	1404
Parkring	Kreis 2	Enge	2401
Platte	Kreis 7	Fluntern	7105
Prediger	Kreis 1	Rathaus	1102
Probsteistrasse	Kreis 12	Hirzenbach	12304
Quellenstrasse	Kreis 5	Gewerbeschule	5102
Radio-Studio	Kreis 6	Unterstrass	6104
Reckenholz	Kreis 11	Affoltern	11107
Rehalp	Kreis 8	Weinegg	8304
Riedhof	Kreis 10	Höngg	10101
Riedtli	Kreis 6	Oberstrass	6303
Rieterplatz	Kreis 2	Enge	2405
Rigiblick	Kreis 6	Oberstrass	6307
Rigiviertel	Kreis 6	Oberstrass	6306
Röschibachstrasse	Kreis 10	Wipkingen	10205
Rosengartenstrasse	Kreis 10	Wipkingen	10204
Roswiesenstrasse	Kreis 12	Schwamendingen-Mitte	12205
Rütihof	Kreis 10	Höngg	10109
Saalsporthalle	Kreis 3	Alt-Wiedikon	3106
Sackzelg	Kreis 9	Albisrieden	9108
Schaukelbergerstrasse	Kreis 3	Sihlfeld	3401
Scheuchzerstrasse	Kreis 6	Unterstrass	6108
Schipfe	Kreis 1	Lindenhof	1301
Schlachthof	Kreis 4	Hard	4401
Schöneggplatz	Kreis 4	Langstrasse	4201
Schöntalstrasse	Kreis 4	Werd	4103
Schubertstrasse	Kreis 10	Wipkingen	10206
Schürgistrasse	Kreis 12	Schwamendingen-Mitte	12204
Schützenmatt	Kreis 11	Affoltern	11105
Schwandenholz	Kreis 11	Seebach	11902
Seebad Utoquai	Kreis 8	Seefeld	8101
Seeblickstrasse	Kreis 2	Wollishofen	2111
Selnaustrasse	Kreis 1	City	1403
Seminarstrasse	Kreis 6	Unterstrass	6106
Sihlhölzli	Kreis 3	Sihlfeld	3408
Sihlporte	Kreis 1	City	1402
Sihlweidstrasse	Kreis 2	Leimbach	2303

Sonnenberg	Kreis 7	Hottingen	7202
Stadthaus	Kreis 1	Lindenhof	1303
Steinkluppe	Kreis 6	Unterstrass	6105
Strassenverkehrsamt	Kreis 3	Friesenberg	3304
Strickhof	Kreis 6	Oberstrass	6301
Susenberg	Kreis 7	Fluntern	7101
Technopark	Kreis 5	Escher Wyss	5202
Tiefenbrunnen	Kreis 8	Seefeld	8103
Toblerstrasse	Kreis 7	Fluntern	7103
Tramdepot	Kreis 11	Oerlikon	11505
Triemli	Kreis 3	Friesenberg	3306
Tulpenstrasse	Kreis 12	Schwamendingen-Mitte	12201
Uetliberg	Kreis 3	Friesenberg	3303
Verenastrasse	Kreis 2	Wollishofen	2110
Volkshaus	Kreis 4	Langstrasse	4205
Volkshaus	Kreis 4	Langstrasse	4205
Waidbad	Kreis 10	Höngg	10108
Waidspital	Kreis 10	Wipkingen	10201
Waschanstalt	Kreis 2	Wollishofen	2106
Weinbergstrasse	Kreis 6	Unterstrass	6110
Werdhölzli	Kreis 9	Altstetten	9207
Werdinsel	Kreis 10	Höngg	10104
Werdplatz	Kreis 4	Werd	4102
Wiesliacher	Kreis 7	Witikon	7407
Wildbachstrasse	Kreis 8	Mühlebach	8203
Zähringerstrasse	Kreis 1	Rathaus	1101
Zehntenhausplatz	Kreis 11	Affoltern	11103
Zollfreilager	Kreis 9	Albisrieden	9104
Zoo	Kreis 7	Fluntern	7106
Zschokkestrasse	Kreis 10	Wipkingen	10203
Zwinglihaus	Kreis 3	Sihlfeld	3406
Zwysig	Kreis 9	Altstetten	9211

Tabelle 31: Alphabetische Anordnung der statistischen Zonen der Stadt Zürich mit Stadtkreisen, Quartieren und Nummerierung Statistik Stadt Zürich (2017b)

Anhang 2: Rangliste der Relativen Mietkosten (RCR)

<i>Rang</i>	<i>Stadtkreis</i>	<i>Quartier</i>	<i>Statistische Zone (Name)</i>	<i>RCR 2016</i>
1	Kreis 11	Oerlikon	Murwiesenstrasse	33%
2	Kreis 3	Alt-Wiedikon	Binz	34%
3	Kreis 11	Seebach	Leutschenbach	34%
4	Kreis 10	Höngg	Imbisbühlstrasse	34%
5	Kreis 6	Unterstrass	Drahtschmidli	35%
6	Kreis 6	Unterstrass	Beckenhof	35%
7	Kreis 11	Oerlikon	Messegelände	35%
8	Kreis 2	Enge	Parkring	35%
9	Kreis 1	Rathaus	Zähringerstrasse	36%
10	Kreis 7	Witikon	Loorenstrasse	36%
11	Kreis 7	Witikon	Glockenacker	37%
12	Kreis 11	Oerlikon	Gorwiden	37%
13	Kreis 6	Unterstrass	Allenmoos	37%
14	Kreis 6	Oberstrass	Strickhof	37%
15	Kreis 2	Leimbach	Marbachweg	37%
16	Kreis 10	Höngg	Bauherrenstrasse	37%
17	Kreis 5	Escher Wyss	Neue Hard	38%
18	Kreis 1	Lindenhof	Münsterhof	38%
19	Kreis 10	Höngg	Hönggerberg	38%
20	Kreis 9	Altstetten	Juchhof	38%
21	Kreis 11	Oerlikon	Tramdepot	38%
22	Kreis 7	Witikon	Carl Spitteler-Strasse	38%
23	Kreis 11	Oerlikon	Neu-Oerlikon	38%
24	Kreis 11	Oerlikon	Albin Zollinger-Platz	38%
25	Kreis 11	Seebach	Ettenfeld	38%

26	Kreis 8	Weinegg	Neumünster	39%
27	Kreis 7	Fluntern	Hochstrasse	39%
28	Kreis 7	Fluntern	Zoo	39%
29	Kreis 3	Alt-Wiedikon	Höfliweg	39%
30	Kreis 7	Witikon	Buchzelgstrasse	39%
31	Kreis 12	Schwamendingen-Mitte	Bocklerstrasse	39%
32	Kreis 8	Mühlebach	Mühle	39%
33	Kreis 6	Unterstrass	Steinkluppe	39%
34	Kreis 6	Unterstrass	Weinbergstrasse	39%
35	Kreis 2	Wollishofen	Neubühl	39%
36	Kreis 11	Oerlikon	Marktplatz Oerlikon	40%
37	Kreis 3	Alt-Wiedikon	Saalsporthalle	40%
38	Kreis 6	Oberstrass	Rigiviertel	40%
39	Kreis 7	Fluntern	Platte	40%
40	Kreis 2	Wollishofen	Morgental	40%
41	Kreis 7	Hottingen	Kantonsschule	40%
42	Kreis 4	Werd	Werdplatz	41%
43	Kreis 9	Altstetten	Dachslern	41%
44	Kreis 9	Albisrieden	Letzigraben	41%
45	Kreis 6	Oberstrass	Culmannstrasse	41%
46	Kreis 2	Enge	Belvoir-Park	41%
47	Kreis 10	Höngg	Riedhof	41%
48	Kreis 9	Altstetten	Buchlern	41%
49	Kreis 2	Enge	Kongresshaus	41%
50	Kreis 8	Weinegg	Botanischer Garten	41%
51	Kreis 9	Altstetten	Edelweiss	41%
52	Kreis 2	Wollishofen	Bahnhof Wollishofen	41%
53	Kreis 6	Oberstrass	Letzistrasse	41%
54	Kreis 7	Hottingen	Doldertal	41%
55	Kreis 8	Seefeld	Bellerive	41%
56	Kreis 7	Hottingen	Carmenstrasse	41%
57	Kreis 10	Wipkingen	Schubertstrasse	41%
58	Kreis 10	Höngg	Grossmannstrasse	41%
59	Kreis 9	Albisrieden	In der Ey	41%
60	Kreis 10	Höngg	Rütihof	41%
61	Kreis 10	Wipkingen	Letten	42%
62	Kreis 7	Fluntern	Keltenstrasse	42%
63	Kreis 5	Escher Wyss	Technopark	42%
64	Kreis 11	Oerlikon	Magdalenenstrasse	42%
65	Kreis 3	Sihlfeld	Friedhof Sihlfeld	42%
66	Kreis 7	Hottingen	Merkurplatz	42%
67	Kreis 10	Höngg	Gsteigstrasse	42%
68	Kreis 11	Seebach	Felsenrain	42%
69	Kreis 8	Mühlebach	Kreuzstrasse	42%
70	Kreis 9	Albisrieden	Mühlezelgstrasse	42%
71	Kreis 2	Wollishofen	Seeblickstrasse	42%
72	Kreis 7	Witikon	Wiesliacher	42%
73	Kreis 10	Wipkingen	Rosengartenstrasse	42%
74	Kreis 6	Oberstrass	Bolleystrasse	43%
75	Kreis 11	Affoltern	Schützenmatt	43%
76	Kreis 10	Wipkingen	Zschokkestrasse	43%
77	Kreis 2	Wollishofen	Bellariastrasse	43%
78	Kreis 11	Seebach	Ausserdorfstrasse	43%
79	Kreis 7	Fluntern	Toblerstrasse	43%
80	Kreis 3	Sihlfeld	Schauelbergerstrasse	43%
81	Kreis 11	Affoltern	Hürst	43%
82	Kreis 11	Seebach	Höhenring	43%
83	Kreis 1	Rathaus	Oberdorf	43%
84	Kreis 9	Altstetten	Calanda	43%
85	Kreis 11	Affoltern	Zehntenhausplatz	43%
86	Kreis 10	Wipkingen	Röschibachstrasse	43%
87	Kreis 10	Höngg	Werdinsel	44%
88	Kreis 3	Friesenberg	Heuried	44%

89	Kreis 7	Witikon	Kienastewies	44%
90	Kreis 9	Altstetten	Dunkelhölzli	44%
91	Kreis 9	Albisrieden	Espenhof	44%
92	Kreis 2	Leimbach	Sihlweidstrasse	44%
93	Kreis 7	Hirslanden	Klus	44%
94	Kreis 1	Rathaus	Grossmünster	44%
95	Kreis 10	Wipkingen	Waidspital	44%
96	Kreis 1	Rathaus	Prediger	44%
97	Kreis 11	Affoltern	Lerchenberg	44%
98	Kreis 7	Hirslanden	Degenried	44%
99	Kreis 6	Oberstrass	Rigiblick	45%
100	Kreis 5	Gewerbeschule	Konradstrasse	45%
101	Kreis 8	Seefeld	Tiefenbrunnen	45%
102	Kreis 11	Oerlikon	Berninaplatz	45%
103	Kreis 8	Weinegg	Rehalp	45%
104	Kreis 7	Hottingen	Eidmattstrasse	45%
105	Kreis 6	Unterstrass	Krone	45%
106	Kreis 6	Unterstrass	Scheuchzerstrasse	45%
107	Kreis 7	Witikon	Eierbrecht	45%
108	Kreis 11	Seebach	Schwandenholz	46%
109	Kreis 9	Albisrieden	Sackzelg	46%
110	Kreis 9	Altstetten	Altstetterplatz	46%
111	Kreis 7	Hirslanden	Hegibach	46%
112	Kreis 2	Enge	Rieterplatz	46%
113	Kreis 11	Affoltern	Mühlacker	46%
114	Kreis 9	Altstetten	Loogarten	46%
115	Kreis 3	Friesenberg	Strassenverkehrsamt	46%
116	Kreis 6	Unterstrass	Nordheim	47%
117	Kreis 12	Schwamendingen-Mitte	Auhof	47%
118	Kreis 3	Alt-Wiedikon	Manesseplatz	47%
119	Kreis 3	Sihlfeld	Zwinglihaus	47%
120	Kreis 2	Leimbach	Höckler	47%
121	Kreis 6	Unterstrass	Irchel	47%
122	Kreis 11	Seebach	Eichrain	47%
123	Kreis 8	Mühlebach	Gemeinschaftszentrum	47%
124	Kreis 12	Saatlen	Dreispietz	47%
125	Kreis 2	Enge	Museum Rietberg	47%
126	Kreis 11	Seebach	Köschenrüti	47%
127	Kreis 2	Enge	Gartenstrasse	47%
128	Kreis 7	Fluntern	Susenberg	48%
129	Kreis 8	Weinegg	Burghölzli	48%
130	Kreis 10	Höngg	Waidbad	48%
131	Kreis 9	Altstetten	Zwyssig	48%
132	Kreis 12	Schwamendingen-Mitte	Tulpenstrasse	48%
133	Kreis 11	Seebach	Grünhaldenstrasse	48%
134	Kreis 4	Langstrasse	Volkshaus	49%
135	Kreis 8	Seefeld	Seebad Utoquai	49%
136	Kreis 9	Altstetten	Grimsel	49%
137	Kreis 4	Langstrasse	Volkshaus	49%
138	Kreis 3	Alt-Wiedikon	Goldbrunnenplatz	49%
139	Kreis 9	Altstetten	Hardhof	49%
140	Kreis 9	Altstetten	Eichbühl	49%
141	Kreis 2	Wollishofen	Verenastrasse	49%
142	Kreis 12	Hirzenbach	Kronwiesenstrasse	49%
143	Kreis 2	Wollishofen	Jugendherberge	50%
144	Kreis 9	Altstetten	Letzigrund	50%
145	Kreis 2	Wollishofen	Entlisberg	50%
146	Kreis 4	Langstrasse	Bäckeranlage	50%
147	Kreis 3	Alt-Wiedikon	Gotthelfstrasse	50%
148	Kreis 6	Unterstrass	Radio-Studio	50%
149	Kreis 6	Unterstrass	Guggach	50%
150	Kreis 6	Unterstrass	Seminarstrasse	50%
151	Kreis 11	Affoltern	Reckenholz	50%

152	Kreis 9	Albisrieden	Zollfreilager	52%
153	Kreis 9	Altstetten	Werdhölzli	52%
154	Kreis 5	Gewerbeschule	Ackerstrasse	52%
155	Kreis 9	Albisrieden	In den Rütönen	52%
156	Kreis 9	Albisrieden	Bockhornstrasse	52%
157	Kreis 12	Schwamendingen-Mitte	Schürgistrasse	52%
158	Kreis 12	Hirzenbach	Probsteistrasse	52%
159	Kreis 11	Affoltern	Holzerhurd	52%
160	Kreis 5	Escher Wyss	Hardturm	53%
161	Kreis 3	Sihlfeld	Idaplatz	53%
162	Kreis 1	Lindenhof	Schipfe	53%
163	Kreis 9	Altstetten	Bachmatt	53%
164	Kreis 7	Hottingen	Sonnenberg	54%
165	Kreis 12	Hirzenbach	Mattenhof	54%
166	Kreis 2	Wollishofen	Auf der Egg	54%
167	Kreis 6	Unterstrass	Kiefernweg	54%
168	Kreis 12	Saatlen	Hagenholz	54%
169	Kreis 10	Wipkingen	Im Sydefädeli	54%
170	Kreis 12	Schwamendingen-Mitte	Roswiesenstrasse	55%
171	Kreis 3	Friesenberg	Triemli	55%
172	Kreis 6	Oberstrass	Riedtli	55%
173	Kreis 5	Gewerbeschule	Quellenstrasse	55%
174	Kreis 3	Sihlfeld	Sihlhölzli	55%
175	Kreis 11	Oerlikon	Holunderhof	56%
176	Kreis 4	Werd	Kalkbreite	56%
177	Kreis 3	Sihlfeld	Fritschistrasse	57%
178	Kreis 4	Hard	Hardau	57%
179	Kreis 5	Gewerbeschule	Kornhaus	57%
180	Kreis 9	Altstetten	Grünaustrasse	57%
181	Kreis 5	Gewerbeschule	Josefswiese	58%
182	Kreis 4	Hard	Schlachthof	59%
183	Kreis 3	Friesenberg	Uetliberg	59%
184	Kreis 4	Langstrasse	Kaserne	59%
185	Kreis 8	Mühlebach	Wildbachstrasse	59%
186	Kreis 3	Friesenberg	Albisgüetli	60%
187	Kreis 5	Gewerbeschule	Berufsschulen	60%
188	Kreis 3	Sihlfeld	Bahnhof Wiedikon	60%
189	Kreis 9	Albisrieden	Brünneliacker	61%
190	Kreis 4	Werd	Schöntalstrasse	62%
191	Kreis 12	Hirzenbach	Hirzenbachstrasse	62%
192	Kreis 3	Sihlfeld	Brahmsstrasse	64%
193	Kreis 4	Hard	Güterbahnhof	65%
194	Kreis 4	Langstrasse	Schöneggplatz	67%
195	Kreis 4	Langstrasse	Bezirksgebäude	70%
196	Kreis 4	Hard	Lochergut	73%
197	Kreis 1	City	Selnaustrasse	74%
198	Kreis 7	Hottingen	Dolder	77%
199	Kreis 4	Hard	Bullingerhof	78%
200	Kreis 1	Hochschulen	Bellevue	78%
201	Kreis 3	Friesenberg	Gehrenholz	79%
202	Kreis 12	Saatlen	Auzelg	86%
203	Kreis 2	Wollishofen	Waschanstalt	125%
204	Kreis 5	Escher Wyss	KV-Business School	127%
205	Kreis 1	Hochschulen	Central	140%
206	Kreis 1	City	Sihlporte	189%
207	Kreis 1	Hochschulen	ETH / Universität	289%
208	Kreis 1	Lindenhof	Stadthaus	408%
209	Kreis 1	City	Bahnhofplatz	-
210	Kreis 1	City	Paradeplatz	-
211	Kreis 10	Höngg	ETH Hönggerberg	-
212	Kreis 2	Wollishofen	Manegg	-

Tabelle 32: Rangliste ausgehend von der tiefsten RCR aller statistischen Zonen

Anhang 3: Stadtkreise und Quartiere, Gebäude und Wohnungen

Stadtkreis	Quartier	Stat. Zone (Num.)	Statistische (Name)	Zone	Anz. Wohnungen	Anz. Gebäude	Fläche m ²	Wohnungsgrösse m ²
Kreis 1	City	1401	Bahnhofplatz		23	114	2,004	87.1
		1404	Paradeplatz		26	80	2,407	92.6
		1403	Selnaustrasse		292	69	26,205	89.7
		1402	Sihlporte		58	157	5,930	102.2
	Hochschulen	1203	Bellevue		185	123	16,306	88.1
		1201	Central		105	64	8,266	78.7
		1202	ETH / Universität		31	100	3,564	115.0
	Lindenhof	1302	Münsterhof		417	205	31,384	75.3
		1301	Schipfe		384	184	27,026	70.4
		1303	Stadthaus		24	51	2,617	109.0
	Rathaus	1103	Grossmünster		689	238	47,555	69.0
		1104	Oberdorf		490	218	37,283	76.1
		1101	Zähringerstrasse		433	120	25,562	59.0
1102		Prediger		684	211	44,614	65.2	
Kreis 2	Enge	2403	Belvoir-Park		673	228	65,781	97.7
		2406	Gartenstrasse		221	129	23,321	105.5
		2402	Kongresshaus		560	198	58,131	103.8
		2404	Museum Rietberg		1,599	470	150,556	94.2
		2401	Parkring		730	218	66,779	91.5
		2405	Rieterplatz		1,453	255	105,895	72.9
	Leimbach	2301	Höckler		890	377	77,555	87.1
		2302	Marbachweg		675	379	50,756	75.2
		2303	Sihlweidstrasse		1,125	209	100,349	89.2
		2107	Auf der Egg		682	235	56,997	83.6
	Wollishofen	2101	Bahnhof Wollishofen		270	110	22,208	82.3
		2102	Bellariastrasse		1,772	361	154,473	87.2
		2109	Entlisberg		1,666	350	126,001	75.6
		2103	Jugendherberge		966	256	74,260	76.9
		2105	Manegg		43	43	3,011	70.0
		2104	Morgental		715	211	61,755	86.4
		2108	Neubühl		1,706	426	120,022	70.4
		2111	Seeblickstrasse		429	186	42,248	98.5
		2110	Verenastrasse		604	270	54,771	90.7
		2106	Waschanstalt		110	81	11,631	105.7
Kreis 3	Alt-Wiedikon	3105	Binz		1,161	266	105,711	91.1
		3102	Goldbrunnenplatz		1,411	224	92,927	65.9
		3103	Gotthelfstrasse		1,287	157	74,523	57.9
		3101	Höfliweg		2,489	375	180,692	72.6
		3104	Manesseplatz		1,736	324	123,389	71.1
		3106	Saalsporthalle		1,714	304	142,743	83.3
	Friesenberg	3305	Albisgüetli		685	383	58,131	84.9
		3302	Gehrenholz		850	331	68,952	81.1
		3301	Heuried		611	224	45,240	74.0
		3304	Strassenverkehrsamt		651	329	48,965	75.2
		3306	Triemli		825	175	66,696	80.8
		3303	Uetliberg		875	431	70,822	80.9
		3407	Bahnhof Wiedikon		1,189	175	86,842	73.0
	Sihlfeld	3403	Brahmsstrasse		1,411	185	97,474	69.1
		3402	Friedhof Sihlfeld		920	149	64,373	70.0
		3404	Fritschistrasse		1,606	201	104,070	64.8
		3405	Idaplatz		2,216	287	140,635	63.5
		3401	Schauelfelbergerstrasse		1,888	248	126,385	66.9
		3408	Sihlhölzli		753	124	56,240	74.7
		3406	Zwinglihaus		2,062	233	137,379	66.6
Kreis 4	Hard	4403	Bullingerhof		1,638	225	103,335	63.1
		4405	Güterbahnhof		1,210	185	84,378	69.7
		4404	Lochergut		1,037	94	68,814	66.4
		4402	Hardau		1,969	179	125,808	63.9
		4401	Schlachthof		1,114	235	75,572	67.8

	Langstrasse	4202	Bäckeranlage	741	114	53,773	72.6
		4204	Bezirksgebäude	177	60	14,309	80.8
		4205	Volkshaus	1,342	219	82,342	61.4
		4201	Schöneggplatz	1,323	228	79,144	59.8
		4206	Kaserne	1,224	243	82,974	67.8
		4205	Volkshaus	1,342	219	82,342	61.4
	Werd	4101	Kalkbreite	1,125	213	80,928	71.9
		4103	Schöntalstrasse	823	107	58,933	71.6
		4102	Werdplatz	461	95	31,765	68.9
<i>Kreis 5</i>	Escher Wyss	5201	Hardturm	986	239	93,977	95.3
		5204	KV-Business School	86	39	10,561	122.8
		5203	Neue Hard	653	136	57,744	88.4
		5202	Technopark	1,441	148	146,678	101.8
	Gewerbeschule	5104	Berufsschulen	132	100	10,509	79.6
		5105	Ackerstrasse	821	174	55,706	67.9
		5101	Josefswiese	1,372	176	100,864	73.5
		5106	Konradstrasse	532	99	36,889	69.3
		5103	Kornhaus	323	56	25,191	78.0
		5102	Quellenstrasse	2,079	269	132,625	63.8
<i>Kreis 6</i>	Oberstrass	6304	Culmannstrasse	1,445	296	98,562	68.2
		6305	Bolleystrasse	716	228	62,409	87.2
		6302	Letzistrasse	965	335	83,360	86.4
		6303	Riedtli	867	207	75,516	87.1
		6307	Rigiblick	332	240	43,157	130.0
		6306	Rigiviertel	1,153	354	111,085	96.3
		6301	Strickhof	188	203	18,684	99.4
	Unterstrass	6113	Beckenhof	1,062	260	78,022	73.5
		6112	Drahtschmidli	737	180	56,037	76.0
		6103	Allenmoos	494	120	34,532	69.9
		6110	Weinbergstrasse	882	196	69,735	79.1
		6107	Guggach	1,414	313	103,999	73.5
		6109	Irchel	940	284	76,232	81.1
		6102	Kiefernweg	814	188	59,454	73.0
		6101	Nordheim	627	132	52,890	84.4
		6104	Radio-Studio	596	119	43,821	73.5
		6111	Krone	1,418	187	112,935	79.6
		6106	Seminarstrasse	680	296	56,694	83.4
		6108	Scheuchzerstrasse	1,624	325	119,061	73.3
		6105	Steinkluppe	1,106	195	76,869	69.5
<i>Kreis 7</i>	Fluntern	7103	Toblerstrasse	1,025	259	109,701	107.0
		7101	Susenberg	976	531	122,189	125.2
		7105	Platte	744	288	76,979	103.5
		7102	Keltenstrasse	534	271	64,402	120.6
		7104	Hochstrasse	694	290	63,820	92.0
		7106	Zoo	171	218	16,940	99.1
	Hirslanden	7301	Degenried	771	396	84,072	109.0
		7303	Hegibach	1,989	442	154,303	77.6
		7302	Klus	1,292	404	109,460	84.7
	Hottingen	7201	Dolder	77	111	7,113	92.4
		7203	Doldertal	515	301	67,966	132.0
		7207	Eidmattstrasse	1,375	282	111,657	81.2
		7204	Kantonsschule	1,478	500	136,395	92.3
		7205	Merkurplatz	1,484	390	122,477	82.5
		7206	Carmenstrasse	735	220	65,226	88.7
		7202	Sonnenberg	395	373	59,850	151.5
	Witikon	7401	Buchzelgstrasse	1,683	390	137,010	81.4
		7402	Carl Spitteler-Strasse	1,144	471	112,297	98.2
		7403	Eierbrecht	830	404	95,941	115.6
		7405	Glockenacker	573	141	45,518	79.4
		7406	Kienastewies	743	220	63,285	85.2
		7404	Loorenstrasse	288	206	35,913	124.7
		7407	Wiesliacher	541	134	55,073	101.8
<i>Kreis 8</i>	Mühlebach	8203	Wildbachstrasse	1,083	198	86,488	79.9

		8201	Kreuzstrasse	1,429	321	103,258	72.3
		8204	Mühle	622	188	57,263	92.1
		8202	Gemeinschaftszentrum	669	154	54,515	81.5
	Seefeld	8102	Bellerive	1,437	287	109,674	76.3
		8101	Seebad Utoquai	857	192	69,094	80.6
		8103	Tiefenbrunnen	1,196	263	87,029	72.8
	Weinegg	8302	Botanischer Garten	411	151	30,550	74.3
		8303	Burghölzli	1,008	488	99,531	98.7
		8301	Neumünster	353	117	33,633	95.3
		8304	Rehalp	993	361	73,679	74.2
<i>Kreis 9</i>	Albisrieden	9103	Bockhornstrasse	710	285	55,508	78.2
		9101	Brünneliacker	530	325	53,233	100.4
		9109	Espenhof	2,510	298	164,926	65.7
		9102	In den Rütenen	979	353	78,559	80.2
		9105	In der Ey	1,986	356	141,699	71.3
		9107	Letzigraben	864	180	75,651	87.6
		9106	Mühlezelgstrasse	1,204	306	89,191	74.1
		9108	Sackzelg	512	88	39,738	77.6
		9104	Zollfreilager	2,053	259	189,673	92.4
	Altstetten	9209	Altstetterplatz	1,208	204	96,643	80.0
		9206	Bachmatt	1,540	275	98,111	63.7
		9204	Buchlern	1,531	416	109,711	71.7
		9210	Calanda	863	125	65,181	75.5
		9205	Dachslern	1,491	273	111,260	74.6
		9201	Dunkelhölzli	1,429	330	106,391	74.5
		9213	Edelweiss	784	278	66,785	85.2
		9203	Eichbühl	1,158	272	89,153	77.0
		9216	Grünaustrasse	1,128	142	80,058	71.0
		9212	Grimsel	1,066	191	76,162	71.4
		9208	Hardhof	135	160	12,223	90.5
		9215	Juchhof	285	124	24,517	86.0
		9214	Letzigrund	1,484	237	100,457	67.7
		9202	Loogarten	1,255	265	88,794	70.8
		9207	Werdhölzli	442	188	29,446	66.6
		9211	Zwyssig	852	186	60,088	70.5
<i>Kreis 10</i>	Höngg	10106	Bauherrenstrasse	833	258	70,519	84.7
		10105	ETH Hönggerberg	286	90	22,404	78.3
		10107	Grossmannstrasse	1,254	321	108,898	86.8
		10110	Gsteigstrasse	1,060	398	92,541	87.3
		10102	Hönggerberg	1,549	409	126,542	81.7
		10103	Imbisbühlstrasse	1,802	475	138,671	77.0
		10109	Rütihof	1,522	326	145,172	95.4
		10101	Riedhof	1,782	389	148,415	83.3
		10108	Waidbad	835	348	82,139	98.4
		10104	Werdinsel	1,097	344	94,156	85.8
	Wipkingen	10202	Im Sydefädeli	1,855	353	130,967	70.6
		10207	Letten	1,390	273	90,944	65.4
		10205	Röschibachstrasse	1,668	238	119,401	71.6
		10204	Rosengartenstrasse	878	176	66,101	75.3
		10206	Schubertstrasse	1,732	283	117,404	67.8
		10201	Waidspital	534	212	42,000	78.7
		10203	Zschokkestrasse	957	272	73,964	77.3
<i>Kreis 11</i>	Affoltern	11102	Holzerhurd	1,054	208	85,570	81.2
		11106	Hürst	1,556	657	129,467	83.2
		11101	Mühlacker	1,459	311	158,369	108.5
		11107	Reckenholz	1,478	269	127,171	86.0
		11105	Schützenmatt	916	334	70,429	76.9
		11104	Lerchenberg	3,055	670	215,659	70.6
		11103	Zehntenhausplatz	2,313	365	185,062	80.0
	Oerlikon	11501	Neu-Oerlikon	2,469	469	207,654	84.1
		11503	Albin Zollinger-Platz	1,698	474	135,806	80.0
		11508	Berninaplatz	1,283	225	87,464	68.2
		11509	Gorwiden	748	160	56,134	75.0

		11502	Holunderhof	672	238	54,227	80.7
		11507	Magdalenenstrasse	1,171	412	89,043	76.0
		11504	Marktplatz Oerlikon	1,230	257	88,421	71.9
		11506	Messegelände	779	160	65,065	83.5
		11510	Murwiesenstrasse	447	73	28,524	63.8
		11505	Tramdepot	1,401	229	91,017	65.0
	Seebach	11905	Ausserdorfstrasse	485	125	39,361	81.2
		11906	Eichrain	2,302	387	173,788	75.5
		11908	Grünhaldenstrasse	1,080	235	69,428	64.3
		11904	Höhenring	2,043	472	166,956	81.7
		11901	Köschenrüti	1,828	528	137,547	75.2
		11909	Leutschenbach	1,026	317	97,312	94.8
		11903	Felsenrain	1,294	154	86,809	67.1
		11907	Ettenfeld	944	261	66,051	70.0
		11902	Schwandenholz	1,526	386	119,731	78.5
<i>Kreis 12</i>	Hirzenbach	12302	Hirzenbachstrasse	1,751	259	121,768	69.5
		12301	Kronwiesenstrasse	832	197	56,515	67.9
		12303	Mattenhof	2,364	385	163,718	69.3
		12304	Probsteistrasse	858	501	71,793	83.7
	Saatlen	12103	Auzelg	460	274	36,640	79.7
		12102	Dreispietz	1,663	764	134,385	80.8
		12101	Hagenholz	1,211	284	109,323	90.3
	Schwamendingen-Mitte	12203	Auhof	1,469	320	99,974	68.1
		12202	Bocklerstrasse	845	292	63,781	75.5
		12205	Roswiesenstrasse	1,069	130	75,467	70.6
		12204	Schürgistrasse	1,377	291	91,016	66.1
		12201	Tulpenstrasse	1,116	233	76,504	68.6

Tabelle 33: Stadtkreise und Quartiere, Gebäude und Wohnungen (Statistik Stadt Zürich, 2017c)

Anhang 4: Medianmietpreise innerhalb der Statistischen Zonen

<i>Stadtkreis</i>	<i>Quartier</i>	<i>Statistische Zone</i>	<i>Median 2012-14</i>	<i>Median 2014-16</i>	<i>Differenz zwischen Perioden</i>	<i>Anzahl Inserate 2012-14</i>	<i>Anzahl Inserate 2014-16</i>
<i>Kreis 1</i>	City	Bahnhofplatz	562	436	(126)	9	9
		Paradeplatz	300	399	99	34	6
		Selnaustrasse	497	443	(54)	79	47
		Sihlporte	342	453	111	17	18
	Hochschulen	Bellevue	523	475	(48)	51	52
		Central	700	500	(200)	15	13
		ETH / Universität	291	720	429	3	5
	Lindenhof	Münsterhof	549	560	11	88	129
		Schipfe	504	504	(0)	130	129
		Stadthaus	168	562	394	1	1
	Rathaus	Grossmünster	535	535	0	152	182
		Oberdorf	471	487	16	50	55
		Zähringerstrasse	489	494	5	113	143
		Prediger	524	524	0	97	108
<i>Kreis 2</i>	Enge	Belvoir-Park	406	417	11	79	156
		Gartenstrasse	524	471	(53)	79	71
		Kongresshaus	438	420	(18)	97	162
		Museum Rietberg	415	380	(35)	280	313
		Parkring	354	363	9	92	121
		Rieterplatz	388	379	(9)	206	240
	Leimbach	Höckler	269	271	2	44	66
		Marbachweg	257	245	(12)	35	45
		Sihlweidstrasse	235	243	8	120	121
	Wollishofen	Auf der Egg	347	378	31	41	65
		Bahnhof Wollishofen	374	346	(28)	38	34
		Bellariastrasse	356	374	18	287	367
		Entlisberg	307	319	12	54	149
		Jugendherberge	356	339	(17)	54	83

		Manegg	260		(260)	2	
		Morgental	336	353	17	125	144
		Neubühl	291	304	13	138	225
		Seeblickstrasse	352	353	1	54	66
		Verenastrasse	318	352	34	65	88
		Waschanstalt	433	364	(69)	36	34
<i>Kreis 3</i>	Alt-Wiedikon	Binz	330	334	4	153	187
		Goldbrunnenplatz	388	409	21	185	235
		Gotthelfstrasse	363	386	23	114	136
		Höfliweg	353	362	9	208	250
		Manesseplatz	325	323	(2)	135	180
	Friesenberg	Saalsporthalle	355	355	0	253	261
		Albisgüetli	337	335	(2)	46	67
		Gehrenholz	300	363	63	4	3
		Heuried	335	333	(2)	52	72
		Strassenverkehrsamt	292	324	32	28	43
		Triemli	326	280	(46)	19	31
		Uetliberg	324	359	35	31	30
	Sihlfeld	Bahnhof Wiedikon	398	406	8	145	172
		Brahmsstrasse	358	355	(3)	133	150
		Friedhof Sihlfeld	309	309	(0)	58	73
		Fritschistrasse	386	375	(11)	103	115
		Idaplatz	392	394	2	273	288
		Schauelfelbergerstrasse	315	315	-	104	223
		Sihlhölzli	384	382	(2)	103	100
		Zwinglihaus	360	339	(21)	106	144
<i>Kreis 4</i>	Hard	Bullingerhof	451	432	(19)	128	175
		Güterbahnhof	346	345	(1)	80	96
		Lochergut	346	385	39	49	25
		Hardau	377	349	(28)	90	142
		Schlachthof	365	357	(8)	122	107
	Langstrasse	Bäckeranlage	349	340	(9)	33	40
		Bezirksgebäude	423	381	(42)	12	21
		Volkshaus	377	392	15	110	151
		Schöneeggplatz	411	399	(12)	111	173
		Kaserne	444	443	(1)	260	297
		Volkshaus	387	395	8	129	187
	Werd	Kalkbreite	446	393	(53)	104	97
		Schöntalstrasse	392	379	(13)	103	93
		Werdplatz	377	393	16	41	59
<i>Kreis 5</i>	Escher Wyss	Hardturm	377	379	2	131	312
		KV-Business School	428	475	47	14	11
		Neue Hard	319	310	(9)	32	51
		Technopark	398	384	(14)	201	471
	Gewerbeschule	Berufsschulen	362	335	(27)	8	14
		Ackerstrasse	373	420	47	74	98
		Josefswiese	452	420	(32)	54	41
		Konradstrasse	348	388	40	37	66
		Kornhaus	317	333	16	12	16
		Quellenstrasse	405	402	(3)	150	214
<i>Kreis 6</i>	Oberstrass	Culmannstrasse	396	435	39	163	265
		Bolleystrasse	431	431	0	76	99
		Letzistrasse	374	370	(4)	95	105
		Riedtli	385	429	44	70	89
		Rigiblick	430	392	(38)	91	59
		Rigiviertel	383	400	17	159	189
		Strickhof	306	369	63	19	34
	Unterstrass	Beckenhof	439	417	(22)	200	232
		Drahtschmidli	371	372	1	81	103
		Allenmoos	316	310	(6)	97	123
		Weinbergstrasse	389	397	8	99	130
		Guggach	372	367	(5)	75	97
		Irchel	372	355	(17)	140	202

		Kiefernweg	312	317	5	41	45
		Nordheim	833	356	(477)	28	28
		Radio-Studio	348	309	(39)	46	54
		Krone	409	400	(9)	187	237
		Seminarstrasse	373	373	(0)	20	19
		Scheuchzerstrasse	370	364	(6)	82	104
		Steinkluppe	300	308	8	86	143
<i>Kreis 7</i>	Fluntern	Toblerstrasse	375	371	(4)	168	241
		Susenberg	404	403	(1)	212	250
		Platte	405	415	10	92	94
		Keltenstrasse	388	374	(15)	92	108
		Hochstrasse	365	365	0	64	72
		Zoo	363	345	(18)	10	18
	Hirslanden	Degenried	389	392	3	79	100
		Hegibach	383	389	6	216	232
		Klus	370	366	(4)	152	196
	Hottingen	Dolder	400	379	(21)	76	81
		Doldertal	391	373	(18)	80	67
		Eidmattstrasse	404	424	20	253	284
		Kantonsschule	406	417	11	167	200
		Merkurplatz	404	415	11	219	251
		Carmenstrasse	377	394	17	109	133
		Sonnenberg	420	420	-	127	211
	Witikon	Buchzelgstrasse	280	285	5	166	253
		Carl Spitteler-Strasse	285	300	15	116	194
		Eierbrecht	325	329	4	100	104
		Glockenacker	270	270	-	105	131
		Kienastewies	267	269	2	79	110
		Loorenstrasse	282	277	(5)	45	43
		Wiesliacher	256	272	16	41	68
<i>Kreis 8</i>	Mühlebach	Wildbachstrasse	454	455	1	161	199
		Kreuzstrasse	482	498	16	368	428
		Mühle	412	388	(24)	69	93
		Gemeinschaftszentrum	505	505	0	175	214
	Seefeld	Bellerive	433	436	3	333	466
		Seebad Utoquai	530	540	10	284	313
		Tiefenbrunnen	443	443	0	238	279
	Weinegg	Botanischer Garten	403	421	18	42	56
		Burghölzli	364	365	1	95	168
		Neumünster	407	406	(1)	56	83
		Rehalp	361	360	(1)	108	185
<i>Kreis 9</i>	Albisrieden	Bockhornstrasse	309	353	44	33	60
		Brünneliacker	376	432	56	34	35
		Espenhof	313	316	3	200	213
		In den Rütönen	342	333	(9)	58	73
		In der Ey	300	305	5	278	356
		Letzigraben	302	318	16	86	179
		Mühlezelgstrasse	300	311	11	52	75
		Sackzelg	353	335	(18)	12	7
		Zollfreilager	292	297	5	82	149
	Altstetten	Altstetterplatz	306	304	(2)	147	314
		Bachmatt	315	324	9	137	163
		Buchlern	286	298	12	136	165
		Calanda	270	286	16	89	126
		Dachslern	315	315	(0)	158	267
		Dunkelhölzli	272	286	14	55	90
		Edelweiss	302	292	(10)	84	135
		Eichbühl	278	277	(1)	92	171
		Grünaustrasse	280	313	33	51	65
		Grimsel	273	291	18	100	157
		Hardhof	332	366	34	9	13
		Juchhof	217	239	22	6	4
		Letzigrund	288	302	14	116	162

		Loogarten	284	290	6	70	124
		Werdhölzli	251	344	93	10	37
		Zwyszig	270	295	25	101	142
<i>Kreis 10</i>	Höngg	Bauherrenstrasse	337	310	(27)	79	119
		ETH Hönggerberg	341		(341)	2	
		Grossmannstrasse	319	345	26	118	154
		Gsteigstrasse	310	325	15	92	92
		Hönggerberg	305	296	(9)	197	249
		Imbisbühlstrasse	296	298	2	238	341
		Rütihof	250	254	4	140	180
		Riedhof	284	289	5	149	176
		Waidbad	336	347	11	103	90
		Werdinsel	286	329	43	138	117
	Wipkingen	Im Sydefädeli	353	381	28	150	176
		Letten	328	335	7	47	45
		Röschibachstrasse	337	350	13	119	151
		Rosengartenstrasse	336	329	(7)	69	71
		Schubertstrasse	365	376	11	147	168
		Waidspital	317	371	54	48	38
		Zschokkestrasse	317	332	15	60	107
<i>Kreis 11</i>	Affoltern	Holzerhurd	272	267	(5)	69	100
		Hürst	275	276	1	169	217
		Mühlacker	240	244	4	150	187
		Reckenholz	247	257	10	102	156
		Schützenmatt	290	288	(2)	78	108
		Lerchenberg	267	268	1	289	395
		Zehntenhausplatz	254	264	10	183	339
	Oerlikon	Neu-Oerlikon	280	284	4	356	515
		Albin Zollinger-Platz	321	319	(2)	187	283
		Berninaplatz	304	349	45	91	176
		Gorwiden	290	300	10	83	118
		Holunderhof	328	306	(22)	43	52
		Magdalenenstrasse	294	300	6	140	160
		Marktplatz Oerlikon	360	330	(30)	202	238
		Messegelände	296	242	(54)	154	273
		Murwiesenstrasse	272	276	4	24	38
		Tramdepot	325	311	(14)	226	304
	Seebach	Ausserdorfstrasse	249	280	31	31	53
		Eichrain	269	260	(9)	277	345
		Grünhaldenstrasse	323	307	(16)	152	197
		Höhenring	267	270	3	282	364
		Köschenrüti	270	257	(13)	87	166
		Leutschenbach	286	289	3	152	325
		Felsenrain	314	320	6	226	280
		Ettenfeld	307	310	3	134	338
		Schwandenholz	256	263	7	118	145
<i>Kreis 12</i>	Hirzenbach	Hirzenbachstrasse	267	288	21	95	189
		Kronwiesenstrasse	265	282	17	33	48
		Mattenhof	275	284	9	162	272
		Probsteistrasse	273	288	15	56	91
	Saatlen	Auzelg	253	270	17	22	35
		Dreispietz	271	264	(7)	47	96
		Hagenholz	267	257	(10)	50	109
	Schwamen- dingen-Mitte	Auhof	279	288	9	112	141
		Bocklerstrasse	252	272	20	42	80
		Roswiesenstrasse	278	279	1	94	127
		Schürgistrasse	260	267	7	90	167
		Tulpenstrasse	293	284	(9)	108	145

Tabelle 34: Medianmieten Stadt Zürich - Immobilieninseate, Meta Sys (2015 & 2017)

Anhang 5: Monatsmieten innerhalb der Statistischen Zonen

<i>Stadtkreis</i>	<i>Quartier</i>	<i>Statistische (Name)</i>	<i>Zone</i>	<i>Durchschn. Kosten / Monat 2014</i>	<i>Durchschn. Kosten / Monat 2016</i>	
Kreis 1	City	Bahnhofplatz		4,193	3,168	
		Paradeplatz		2,328	3,078	
		Selnaustrasse		3,737	3,314	
		Sihlporte		2,818	3,860	
	Hochschulen	Bellevue		3,879	3,486	
		Central		4,245	3,278	
		ETH / Universität		2,922	6,898	
	Lindenhof	Münsterhof		3,397	3,515	
		Schipfe		2,906	2,955	
		Stadthaus		1,545	5,106	
	Rathaus	Grossmünster		3,078	3,079	
		Oberdorf		2,938	3,090	
		Zähringerstrasse		2,377	2,428	
		Prediger		2,901	2,849	
Kreis 2	Enge	Belvoir-Park		3,241	3,400	
		Gartenstrasse		4,759	4,142	
		Kongresshaus		3,758	3,636	
		Museum Rietberg		3,240	2,984	
		Parkring		2,629	2,770	
		Rieterplatz		2,355	2,302	
	Leimbach	Höckler		1,964	1,965	
		Marbachweg		1,603	1,536	
		Sihlweidstrasse		1,750	1,808	
		Auf der Egg		2,425	2,636	
	Wollishofen	Bahnhof Wollishofen		2,457	2,374	
		Bellariastrasse		2,521	2,720	
		Entlisberg		1,901	2,012	
		Jugendherberge		2,243	2,169	
		Manegg		1,500	-	
		Morgental		2,440	2,541	
		Neubühl		1,709	1,784	
		Seeblickstrasse		2,846	2,895	
		Verenastrasse		2,348	2,660	
		Waschanstalt		3,918	3,206	
Kreis 3	Alt-Wiedikon	Binz		2,516	2,538	
		Goldbrunnenplatz		2,105	2,242	
		Gotthelfstrasse		1,743	1,864	
		Höfliweg		2,140	2,190	
		Manesseplatz		1,928	1,914	
		Saalsporthalle		2,454	2,466	
		Friesenberg	Albisgüetli		2,372	2,370
		Gehrenholz		2,015	2,455	
		Heuried		2,061	2,056	
	Sihlfeld	Strassenverkehrsamt		1,821	2,031	
		Triemli		2,168	1,885	
		Uetliberg		2,184	2,424	
		Bahnhof Wiedikon		2,393	2,468	
		Brahmsstrasse		2,039	2,045	
		Friedhof Sihlfeld		1,803	1,801	
		Fritschistrasse		2,091	2,025	
		Idaplatz		2,067	2,085	
		Schaukelbergerstrasse		1,756	1,757	
		Sihlhölzli		2,394	2,380	
Zwinglihaus		1,998	1,882			
Kreis 4	Hard	Bullingerhof		2,405	2,271	
		Güterbahnhof		1,994	2,002	
		Lochergut		1,910	2,129	
		Hardau		2,001	1,857	
		Schlachthof		2,078	2,017	

	Langstrasse	Bäckeranlage	2,114	2,055
		Bezirksgebäude	2,852	2,565
		Volkshaus	1,943	2,002
		Schöneeggplatz	2,054	1,990
		Kaserne	2,406	2,500
		Volkshaus	1,994	2,022
	Werd	Kalkbreite	2,651	2,355
		Schöntalstrasse	2,360	2,261
		Werdplatz	2,165	2,255
Kreis 5	Escher Wyss	Hardturm	2,992	3,012
		KV-Business School	4,379	4,859
		Neue Hard	2,343	2,284
		Technopark	3,404	3,257
	Gewerbeschule	Berufsschulen	2,387	2,225
		Ackerstrasse	2,120	2,373
		Josefswiese	2,742	2,573
		Konradstrasse	2,030	2,239
		Kornhaus	2,051	2,163
		Quellenstrasse	2,147	2,137
Kreis 6	Oberstrass	Culmannstrasse	2,236	2,472
		Bolleystrasse	3,167	3,134
		Letzistrasse	2,691	2,667
		Riedtli	2,807	3,111
		Rigiblick	4,631	4,246
		Rigiviertel	3,010	3,211
		Strickhof	2,528	3,058
	Unterstrass	Beckenhof	2,684	2,551
		Drahtschmidli	2,433	2,354
		Allenmoos	1,836	1,804
		Weinbergstrasse	2,559	2,618
		Guggach	2,290	2,251
		Irchel	2,513	2,396
		Kiefernweg	1,897	1,931
		Nordheim	4,339	2,504
		Radio-Studio	2,130	1,892
		Krone	2,698	2,655
		Seminarstrasse	2,492	2,590
		Scheuchzerstrasse	2,201	2,222
		Steinkluppe	1,746	1,785
Kreis 7	Fluntern	Toblerstrasse	3,218	3,311
		Susenberg	4,195	4,203
		Platte	3,487	3,581
		Keltenstrasse	3,900	3,754
		Hochstrasse	2,871	2,798
		Zoo	2,968	2,847
	Hirslanden	Degenried	3,537	3,561
		Hegibach	2,483	2,518
		Klus	2,593	2,582
	Hottingen	Dolder	3,046	2,917
		Doldertal	4,291	4,102
		Eidmattstrasse	2,726	2,872
		Kantonsschule	3,114	3,206
		Merkurplatz	2,801	2,851
		Carmenstrasse	2,785	2,916
		Sonnenberg	5,235	5,303
	Witikon	Buchzelgstrasse	1,895	1,933
		Carl Spitteler-Strasse	2,331	2,454
		Eierbrecht	3,133	3,168
		Glockenacker	1,776	1,787
		Kienastewies	1,885	1,910
		Loorenstrasse	2,930	2,878
		Wiesliacher	2,172	2,307
Kreis 8	Mühlebach	Wildbachstrasse	3,010	3,026

		Kreuzstrasse	2,875	2,998
		Mühle	3,075	2,977
		Gemeinschaftszentrum	3,294	3,431
	Seefeld	Bellerive	2,753	2,773
		Seebad Utoquai	3,629	3,628
		Tiefenbrunnen	2,686	2,688
	Weinegg	Botanischer Garten	2,500	2,608
		Burghölzli	2,947	3,002
		Neumünster	3,231	3,222
		Rehalp	2,225	2,226
Kreis 9	Albisrieden	Bockhornstrasse	2,007	2,301
		Brünneliacker	3,141	3,616
		Espenhof	1,733	1,730
		In den Rütönen	2,285	2,225
		In der Ey	1,790	1,816
		Letzigraben	2,223	2,318
		Mühlezelgstrasse	1,778	1,917
		Sackzelg	2,266	2,165
		Zollfreilager	2,021	2,284
	Altstetten	Altstetterplatz	1,966	2,026
		Bachmatt	1,657	1,720
		Buchlern	1,697	1,778
		Calanda	1,716	1,798
		Dachslern	1,960	1,956
		Dunkelhölzli	1,682	1,775
		Edelweiss	2,150	2,074
		Eichbühl	1,714	1,776
		Grünaustrasse	1,687	1,852
		Grimsel	1,586	1,733
		Hardhof	2,501	2,761
		Juchhof	1,556	1,712
		Letzigrund	1,616	1,706
		Loogarten	1,662	1,711
		Werdhölzli	1,401	1,908
		Zwyssig	1,586	1,734
Kreis 10	Höngg	Bauherrenstrasse	2,401	2,189
		ETH Hönggerberg	2,849	-
		Grossmannstrasse	2,317	2,494
		Gsteigstrasse	2,300	2,363
		Hönggerberg	2,083	2,015
		Imbisbühlstrasse	1,892	1,908
		Rütihof	1,981	2,019
		Riedhof	1,992	2,006
		Waidbad	2,748	2,848
		Werdinsel	2,020	2,355
	Wipkingen	Im Sydefädeli	2,077	2,242
		Letten	1,785	1,828
		Röschibachstrasse	1,998	2,088
		Rosengartenstrasse	2,102	2,061
		Schubertstrasse	2,049	2,126
		Waidspital	2,041	2,432
		Zschokkestrasse	2,000	2,141
Kreis 11	Affoltern	Holzerhurd	1,840	1,806
		Hürst	1,912	1,910
		Mühlacker	2,172	2,208
		Reckenholz	1,748	1,846
		Schützenmatt	1,830	1,844
		Lerchenberg	1,571	1,579
		Zehntenhausplatz	1,695	1,760
	Oerlikon	Neu-Oerlikon	1,948	1,987
		Albin Zollinger-Platz	2,109	2,123
		Berninaplatz	1,707	1,982
		Gorwiden	1,799	1,876

		Holunderhof	2,139	2,056
		Magdalenenstrasse	1,850	1,899
		Marktplatz Oerlikon	2,151	1,977
		Messegelände	2,058	1,686
		Murwiesenstrasse	1,446	1,466
		Tramdepot	1,742	1,681
	Seebach	Ausserdorfstrasse	1,660	1,894
		Eichrain	1,688	1,638
		Grünhaldenstrasse	1,731	1,643
		Höhenring	1,815	1,839
		Köschenrüti	1,654	1,610
		Leutschenbach	2,178	2,281
		Felsenrain	1,724	1,792
		Ettenfeld	1,779	1,806
		Schwandenholz	1,672	1,719
Kreis 12	Hirzenbach	Hirzenbachstrasse	1,546	1,666
		Kronwiesenstrasse	1,517	1,598
		Mattenhof	1,484	1,639
		Probsteistrasse	1,893	2,012
	Saatlen	Auzelg	1,748	1,791
		Dreispietz	1,825	1,776
		Hagenholz	1,911	1,934
	Schwamendingen-Mitte	Auhof	1,584	1,636
		Bocklerstrasse	1,573	1,708
		Roswiesenstrasse	1,638	1,643
		Schürgistrasse	1,404	1,471
		Tulpenstrasse	1,674	1,621

Tabelle 35: Monatsmieten Stadt Zürich - Immobilieninsetrate, eigene Berechnungen basierend auf Daten von Meta Sys (2015 & 2017) und Statistik Stadt Zürich (2017b)

Anhang 6: Einkommen innerhalb der Statistischen Zonen in TCHF

Stadtkreis	Quartier	Statistische Zone	EinElt ernFa milien Einko mmen	EinElt ernFa milien Vermö gen	Grund tarif Einko mmen	Grund tarif Vermö gen	Verhei ratet Einko mmen	Verhei ratet Vermö gen	Durch schn. Einko mmen	Druch schn. Vermö gen
Kreis 1	City	Bahnhofplatz	-	-	-	-	-	-	-	-
		Paradeplatz	-	-	-	-	-	-	-	-
		Selnastrasse	-	-	20.2	22.5	87.3	202.0	53.7	112.3
		Sihlporte	-	-	24.5	4.0	-	-	24.5	4.0
	Hochschul- en	Bellevue	-	-	53.4	118.5	-	-	53.4	118.5
		Central	-	-	28.0	49.0	-	-	28.0	49.0
		ETH / Universität	-	-	28.6	8.0	-	-	28.6	8.0
	Lindenhof	Münsterhof	-	-	61.2	80.0	162.1	894.0	111.6	487.0
		Schipfe	-	-	41.1	84.0	92.9	401.0	67.0	242.5
		Stadthaus	-	-	15.0	37.5	-	-	15.0	37.5
	Rathaus	Grossmünster	-	-	52.3	53.0	114.7	346.1	83.5	199.5
		Oberdorf	-	-	39.0	30.0	132.1	415.0	85.5	222.5
		Zähringerstrasse	-	-	45.0	15.0	117.7	174.0	81.4	94.5
		Prediger	-	-	47.2	41.0	107.2	271.0	77.2	156.0
Kreis 2	Enge	Belvoir-Park	-	-	63.2	71.0	137.4	416.0	100.3	243.5
		Gartenstrasse	-	-	61.7	63.5	148.3	252.0	105.0	157.8
		Kongresshaus	-	-	69.0	81.0	143.2	430.0	106.1	255.5
		Museum Rietberg	50.9	44.5	51.0	50.0	125.7	318.0	75.9	137.5
		Parkring	-	-	60.0	80.0	129.9	310.5	94.9	195.3
		Rieterplatz	42.8	17.0	50.0	30.0	86.4	141.0	59.7	62.7
	Leimbach	Höckler	43.9	1.5	39.5	14.0	67.7	65.5	50.3	27.0
		Marbachweg	42.1	5.0	38.1	24.0	68.0	93.0	49.4	40.7
		Sihlweidstrasse	30.6	4.0	36.5	29.0	81.3	106.5	49.5	46.5
	Wollishofen	Auf der Egg	44.9	35.0	43.7	31.0	88.3	211.0	59.0	92.3

		Bahnhof	-	-	52.7	41.0	85.7	230.0	69.2	135.5
		Wollishofen								
		Bellariastrasse	55.0	41.0	51.0	55.0	121.6	275.0	75.9	123.7
		Entlisberg	37.7	12.0	34.1	33.5	74.0	115.5	48.6	53.7
		Jugendherberge	41.1	9.5	39.1	31.0	77.5	139.0	52.6	59.8
		Manegg	-	-	-	0.5	-	-	28.2	0.5
		Morgental	-	-	48.8	35.5	102.1	229.0	75.4	132.3
		Neubühl	44.8	10.0	41.3	33.0	76.7	144.5	54.3	62.5
		Seeblickstrasse	-	-	52.7	53.0	111.2	399.0	81.9	226.0
		Verenastrasse	54.3	45.0	40.8	42.0	98.9	317.0	64.7	134.7
		Waschanstalt	-	-	30.8	40.0	-	-	30.8	40.0
Kreis 3	Alt-Wiedikon	Binz	89.2	107.0	55.7	51.0	126.0	200.5	90.3	119.5
		Goldbrunnenplatz	42.9	7.0	46.2	25.5	75.6	66.5	54.9	33.0
		Gotthelfstrasse	35.6	17.0	42.1	18.0	57.4	13.5	45.0	16.2
		Höfliweg	55.2	31.0	51.2	55.0	95.8	215.0	67.4	100.3
		Manesseplatz	44.1	22.0	44.1	19.0	59.1	46.0	49.1	29.0
	Friesenberg	Saalsporthalle	64.6	37.5	55.3	32.0	103.3	148.0	74.4	72.5
		Albisgüetli	37.7	19.0	36.1	15.5	69.7	92.5	47.8	42.3
		Gehrenholz	30.6	3.0	20.0	6.0	60.8	36.5	37.1	15.2
		Heuried	52.8	38.0	43.9	25.0	73.0	123.0	56.5	62.0
		Strassenverkehrsamt	47.7	45.0	33.5	29.0	76.2	150.0	52.4	74.7
		Triemli	26.4	3.0	34.9	15.0	62.6	59.5	41.3	25.8
		Uetliberg	44.0	26.5	32.5	21.0	71.2	126.0	49.2	57.8
	Sihlfeld	Bahnhof Wiedikon	38.6	22.0	44.5	21.0	64.4	38.0	49.2	27.0
		Brahmsstrasse	27.0	2.5	36.9	13.0	52.0	8.5	38.6	8.0
		Friedhof Sihlfeld	44.0	22.0	41.1	28.0	69.6	55.5	51.6	35.2
		Fritschistrasse	29.6	5.0	42.0	18.5	56.6	21.0	42.7	14.8
		Idaplatz	38.3	12.0	43.7	21.0	60.0	35.0	47.3	22.7
		Schauvelbergerstrasse	36.4	16.0	42.1	32.0	67.9	79.5	48.8	42.5
		Sihlhölzli	-	-	46.3	19.5	56.8	27.5	51.5	23.5
		Zwinglihaus	39.9	9.0	41.4	19.0	63.4	51.5	48.2	26.5
Kreis 4	Hard	Bullingerhof	20.8	2.0	37.3	11.0	47.1	3.0	35.1	5.3
		Güterbahnhof	28.8	2.0	32.2	7.5	49.4	6.0	36.8	5.2
		Lochergut	26.5	-	27.2	6.0	50.9	16.0	34.9	11.0
		Hardau	31.2	-	32.5	12.0	53.7	5.0	39.1	8.5
		Schlachthof	32.5	-	37.3	5.0	53.7	2.0	41.2	3.5
	Langstrasse	Bäckeranlage	45.0	13.0	38.9	11.0	65.0	35.0	49.6	19.7
		Bezirksgebäude	-	-	44.1	19.5	-	-	44.1	19.5
		Volkshaus	-	-	40.0	7.5	59.1	24.0	49.5	15.8
		Schöneeggplatz	23.5	-	34.5	1.0	48.3	1.0	35.4	1.0
		Kaserne	-	-	41.4	9.0	60.0	18.0	50.7	13.5
		Volkshaus	-	-	40.0	7.5	59.1	24.0	49.5	15.8
	Werd	Kalkbreite	39.3	48.5	43.0	16.0	68.9	82.0	50.4	48.8
		Schöntalstrasse	31.2	17.0	46.1	23.0	53.7	40.0	43.7	26.7
		Werdplatz	-	-	42.9	28.5	90.8	97.0	66.8	62.8
Kreis 5	Escher Wyss	Hardturm	50.8	45.0	56.2	30.0	99.2	200.0	68.7	91.7
		KV-Business School	-	-	45.8	36.0	-	-	45.8	36.0
		Neue Hard	-	-	53.1	19.0	92.7	81.5	72.9	50.3
		Technopark	78.9	57.5	68.2	43.0	133.6	240.5	93.5	113.7
	Gewerbeschule	Berufsschulen	-	-	44.5	25.0	-	-	44.5	25.0
		Ackerstrasse	52.4	80.0	42.6	14.0	69.6	61.0	54.9	51.7
		Josefswiese	47.1	42.0	43.5	24.0	69.1	83.0	53.2	49.7
		Konradstrasse	-	-	42.4	22.0	78.0	30.0	60.2	26.0
		Kornhaus	-	-	32.6	21.5	58.3	46.5	45.4	34.0
		Quellenstrasse	37.6	17.0	42.7	15.0	58.7	20.0	46.3	17.3
Kreis 6	Oberstrass	Culmannstrasse	53.1	98.0	51.2	50.0	114.6	296.0	73.0	148.0
		Bolleystrasse	72.0	103.0	54.6	57.0	138.6	396.0	88.4	185.3
		Letzistrasse	74.4	82.0	37.8	54.5	120.9	530.5	77.7	222.3
		Riedtli	55.6	57.0	44.9	43.5	103.5	234.5	68.0	111.7
		Rigiblick	-	-	53.8	168.0	175.0	1,000.	114.4	584.0
		Rigiviertel	84.3	99.0	55.6	88.0	149.4	506.5	96.4	231.2

		Strickhof	-	-	48.2	50.5	149.8	595.5	99.0	323.0
	Unterstrass	Beckenhof	-	-	53.6	48.0	122.1	230.0	87.9	139.0
		Drahtschmidli	-	-	44.4	48.0	118.7	257.0	81.6	152.5
		Allenmoos	-	-	48.1	27.0	69.1	65.0	58.6	46.0
		Weinbergstrasse	61.9	55.0	58.8	49.0	119.4	224.5	80.0	109.5
		Guggach	40.8	31.0	43.7	36.0	77.1	167.0	53.9	78.0
		Irchel	47.3	25.0	43.3	41.0	93.5	246.5	61.4	104.2
		Kiefernweg	35.4	8.0	32.6	8.0	61.6	52.0	43.2	22.7
		Nordheim	-	-	40.5	20.0	88.4	135.5	64.4	77.8
		Radio-Studio	35.1	15.0	36.3	14.5	64.5	31.0	45.3	20.2
		Krone	60.1	46.0	55.0	48.0	96.1	132.0	70.4	75.3
		Seminarstrasse	49.3	30.5	38.7	39.0	97.4	234.5	61.8	101.3
		Scheuchzerstrasse	47.6	53.0	44.0	46.0	85.1	190.0	58.9	96.3
		Steinkluppe	45.0	6.0	44.2	35.0	74.8	132.0	54.7	57.7
Kreis 7	Fluntern	Toblerstrasse	61.3	51.5	56.4	111.0	158.5	456.5	92.1	206.3
		Susenberg	74.6	147.0	55.0	123.0	188.0	1,406.	105.9	558.7
		Platte	-	-	50.7	61.0	162.9	665.0	106.8	363.0
		Keltenstrasse	-	-	51.0	112.0	165.1	847.0	108.1	479.5
		Hochstrasse	73.9	86.0	49.9	77.5	137.6	510.5	87.1	224.7
		Zoo	-	-	64.0	71.5	111.7	712.0	87.8	391.8
	Hirslanden	Degenried	66.5	26.5	58.9	102.0	163.5	759.5	96.3	296.0
		Hegibach	51.0	42.0	46.4	49.0	99.0	210.0	65.5	100.3
		Klus	53.1	54.5	48.8	59.0	108.4	323.0	70.1	145.5
	Hottingen	Dolder	-	-	30.1	-	61.1	20.5	45.6	20.5
		Doldertal	-	-	50.0	68.0	188.6	809.5	119.3	438.8
		Eidmattstrasse	62.9	76.0	53.7	55.0	112.0	318.0	76.2	149.7
		Kantonsschule	83.2	103.0	59.3	83.0	143.0	365.0	95.1	183.7
		Merkurplatz	70.4	64.0	49.7	78.0	124.4	350.0	81.5	164.0
		Carmenstrasse	70.5	57.0	48.8	48.5	134.7	499.5	84.7	201.7
		Sonnenberg	-	-	46.2	63.5	191.6	1,503.	118.9	783.3
	Witikon	Buchzelgstrasse	43.4	28.0	46.1	53.0	88.6	242.0	59.4	107.7
		Carl Spitteler-Strasse	70.0	85.0	48.1	99.0	112.7	498.0	76.9	227.3
		Eierbrecht	60.0	59.0	46.8	103.0	144.0	707.0	83.6	289.7
		Glockenacker	-	-	42.6	30.0	74.5	120.5	58.5	75.3
		Kienastewies	30.0	4.0	34.7	56.0	92.4	199.0	52.4	86.3
		Loorenstrasse	-	-	54.5	75.0	134.8	693.0	94.6	384.0
		Wiesliacher	57.7	72.0	40.9	97.0	97.0	406.0	65.2	191.7
Kreis 8	Mühlebach	Wildbachstrasse	48.5	41.5	43.6	36.0	91.6	243.5	61.2	107.0
		Kreuzstrasse	-	-	53.2	51.0	116.9	253.0	85.1	152.0
		Mühle	-	-	54.7	103.0	127.8	449.0	91.3	276.0
		Gemeinschaftszentrum	-	-	54.8	42.0	120.3	256.5	87.6	149.3
	Seefeld	Bellerive	55.9	100.0	56.4	64.0	129.3	320.0	80.5	161.3
		Seebad Utoquai	-	-	55.1	64.0	124.3	320.0	89.7	192.0
		Tiefenbrunnen	58.9	39.0	56.7	54.0	100.9	248.0	72.2	113.7
	Weinegg	Botanischer Garten	-	-	45.6	35.5	106.6	234.0	76.1	134.8
		Burghölzli	57.6	42.0	47.6	55.0	119.9	441.5	75.0	179.5
		Neumünster	-	-	49.0	58.0	151.8	400.0	100.4	229.0
		Rehalp	50.9	21.5	38.8	34.5	88.1	155.0	59.2	70.3
Kreis 9	Albisrieden	Bockhornstrasse	40.0	12.0	38.2	39.0	81.2	287.0	53.1	112.7
		Bränneliacker	60.8	47.0	41.6	40.0	110.8	425.0	71.1	170.7
		Espenhof	36.5	2.5	39.7	31.0	66.0	77.5	47.4	37.0
		In den Rütene	36.4	13.5	38.5	24.0	79.3	142.5	51.4	60.0
		In der Ey	44.4	17.5	44.4	33.0	69.2	119.0	52.7	56.5
		Letzigraben	51.8	50.0	55.8	33.0	97.8	102.0	68.5	61.7
		Mühlezelgstrasse	45.1	17.0	40.9	20.0	77.0	107.0	54.3	48.0
		Sackzelg	-	-	40.8	35.0	73.0	94.5	56.9	64.8
		Zollfreilager	41.3	15.0	39.2	47.0	78.7	148.5	53.1	70.2
	Altstetten	Altstetterplatz	38.4	0.5	50.0	15.0	70.0	29.0	52.8	14.8
		Bachmatt	25.0	1.0	34.9	5.0	56.1	9.0	38.7	5.0
		Buchlern	42.1	4.5	40.2	22.0	73.9	129.5	52.1	52.0
		Calanda	43.1	9.0	45.0	16.0	61.1	11.5	49.7	12.2
		Dachslern	45.9	13.5	47.8	34.0	79.7	100.0	57.8	49.2

		Dunkelhölzli	36.0	5.0	39.2	35.0	70.6	135.0	48.6	58.3
		Edelweiss	49.2	19.0	47.2	23.0	85.0	128.0	60.5	56.7
		Eichbühl	31.0	1.5	37.2	15.0	61.8	31.0	43.3	15.8
		Grünaustrasse	28.9	-	31.1	6.0	56.3	14.0	38.8	10.0
		Grimsel	28.7	-	41.5	11.5	57.9	6.0	42.7	8.8
		Hardhof	-	-	67.5	34.0	-	-	67.5	34.0
		Juchhof	-	-	43.2	4.0	65.0	4.0	54.1	4.0
		Letzigrund	25.9	-	40.0	9.0	58.0	7.5	41.3	8.3
		Loogarten	33.5	3.0	35.9	9.0	63.6	34.0	44.3	15.3
		Werdhölzli	-	-	31.2	7.5	57.4	5.0	44.3	6.3
		Zwyszig	21.4	3.0	41.0	22.0	66.8	95.0	43.1	40.0
Kreis 10	Höngg	Bauherrenstrasse	52.7	59.5	50.9	39.0	107.1	256.0	70.2	118.2
		ETH Hönggerberg	-	-	-	-	-	-	-	-
		Grossmannstrasse	57.0	34.0	53.5	51.5	106.5	304.0	72.3	129.8
		Gsteigstrasse	56.3	56.5	50.0	64.5	96.0	328.0	67.4	149.7
		Hönggerberg	50.9	30.0	50.1	96.0	90.1	270.0	63.7	132.0
		Imbisbühlstrasse	55.9	35.0	49.5	39.0	94.7	199.0	66.7	91.0
		Rütihof	49.4	18.0	41.5	37.0	84.4	164.0	58.4	73.0
		Riedhof	45.5	25.0	44.6	51.0	86.4	186.0	58.8	87.3
		Waidbad	50.5	39.0	46.8	44.0	115.7	408.0	71.0	163.7
		Werdinsel	60.0	47.0	44.9	49.0	89.9	240.0	64.9	112.0
	Wipkingen	Im Sydefädeli	40.1	6.0	40.6	26.5	68.0	90.5	49.6	41.0
		Letten	46.9	33.0	43.2	33.0	68.0	126.0	52.7	64.0
		Röschibachstrasse	46.4	40.5	47.1	29.0	79.4	89.5	57.6	53.0
		Rosengartenstrasse	49.2	43.0	45.6	29.0	80.0	137.0	58.3	69.7
		Schubertstrasse	49.3	59.0	50.6	36.0	85.3	129.5	61.7	74.8
		Waidspital	-	-	41.9	50.5	90.0	195.0	65.9	122.8
		Zschokkestrasse	46.7	12.0	46.0	31.0	86.6	144.0	59.7	62.3
Kreis 11	Affoltern	Holzerhurd	25.8	-	34.8	9.0	63.4	33.5	41.3	21.3
		Hürst	42.0	7.0	40.0	16.0	77.1	91.0	53.0	38.0
		Mühlacker	46.3	15.5	43.6	20.0	81.8	87.0	57.2	40.8
		Reckenholz	33.0	1.5	31.2	18.0	67.7	72.0	43.9	30.5
		Schützenmatt	43.0	6.0	36.8	17.5	74.8	86.0	51.5	36.5
		Lerchenberg	29.1	-	35.1	16.0	63.9	56.0	42.7	36.0
		Zehntenhausplatz	35.5	1.0	41.6	16.0	68.7	29.0	48.6	15.3
	Oerlikon	Neu-Oerlikon	43.0	6.0	49.6	34.0	93.8	122.5	62.1	54.2
		Albin Zollinger-Platz	52.7	83.0	45.5	40.0	100.6	300.0	66.3	141.0
		Berninaplatz	38.4	15.5	44.4	40.0	75.7	103.0	52.8	52.8
		Gorwiden	-	-	40.0	36.0	82.5	130.0	61.2	83.0
		Holunderhof	31.0	6.0	34.2	10.0	67.0	54.5	44.1	23.5
		Magdalenenstrasse	35.4	-	43.2	29.0	84.9	216.0	54.5	122.5
		Marktplatz Oerlikon	-	-	45.6	23.5	74.0	103.0	59.8	63.3
		Messegelände	55.6	12.0	42.0	24.0	76.0	123.0	57.9	53.0
		Murwiesenstrasse	-	-	43.2	45.0	61.9	75.0	52.6	60.0
		Tramdepot	60.0	-	40.0	16.0	58.2	26.0	52.7	21.0
	Seebach	Ausserdorfstrasse	-	-	37.9	28.0	67.5	90.5	52.7	59.3
		Eichrain	26.6	-	38.3	5.0	60.7	14.0	41.9	9.5
		Grünhaldenstrasse	-	-	31.2	9.0	50.2	6.0	40.7	7.5
		Höhenring	40.0	7.5	40.0	18.0	72.9	82.0	51.0	35.8
		Köschenrüti	27.5	-	33.7	12.0	61.6	30.5	40.9	21.3
		Leutschenbach	-	-	55.0	29.0	104.6	105.5	79.8	67.3
		Felsenrain	-	-	39.5	23.0	62.5	31.0	51.0	27.0
		Ettenfeld	-	-	43.6	7.0	69.1	22.5	56.4	14.8
		Schwandenholz	35.0	3.0	35.2	15.0	65.4	64.0	45.2	27.3
Kreis 12	Hirzenbach	Hirzenbachstrasse	14.3	-	28.4	4.0	53.4	5.5	32.0	4.8
		Kronwiesenstrasse	26.7	2.0	34.5	15.0	55.2	24.0	38.8	13.7
		Mattenhof	24.1	-	30.0	12.0	56.0	8.0	36.7	10.0
		Probsteistrasse	40.0	9.0	31.5	16.5	67.0	106.0	46.2	43.8
	Saatlen	Auzelg	18.9	-	19.5	-	36.7	-	25.0	-
		Dreispietz	35.7	3.0	33.7	17.0	66.2	51.0	45.2	23.7
		Hagenholz	34.4	5.0	34.7	14.0	60.5	33.0	43.2	17.3
	Schwamendingen-Mitte	Auhof	32.8	-	34.7	17.0	58.7	21.0	42.1	19.0

Bocklerstrasse	43.4	31.0	37.6	25.0	76.2	200.5	52.4	85.5
Roswiesenstrasse	20.0	-	35.2	10.0	52.9	3.0	36.0	6.5
Schürgistrasse	21.8	-	30.0	3.0	50.0	2.0	33.9	2.5
Tulpenstrasse	29.5	-	34.0	6.5	57.1	6.0	40.2	6.3

Tabelle 36: Einkommen und Vermögen innerhalb der statistischen Zonen, Statistik Stadt Zürich (2017a)

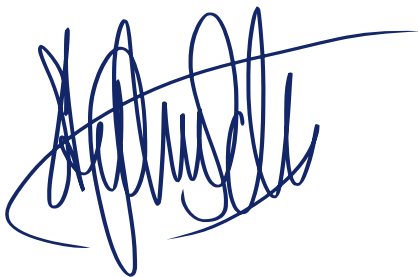
Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Mietpreise im Verhältnis zu den Einkommen – Wo die Mieten in der Stadt Zürich relativ teuer sind“ selbständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Zürich, den 28.08.2017



Stephen Schüz