



Effiziente Erhebungsmethodik für die Mietpreiserhebung 2022 der Stadt Zürich

Schweizer Statistiktage 2022
Luzern, 26.10.2022
Daniel Truttmann

Agenda

1. Ausgangslage
2. Die neu etablierte Erhebungsmethodik
3. Umsetzung der Mietpreiserhebung 2022
4. Gründe für erfolgreiche Umsetzung
5. Erkenntnisse

1 Ausgangslage

Bestehende Erhebung für den Mietpreisindex (MPI)

- Seit 1939 bestehende Erhebung
- Zu ca. 3'800 Wohnungen werden quartalsweise Mietpreise erfragt
- Formularerhebung: durchschnittliche Rücklaufquote ca. 80%
- Verwendung der Daten:
 - Zürcher Mietpreisindex
 - Zürcher Index der Konsumentenpreise

Warum wurde eine Mietpreiserhebung durchgeführt?

Letzte grosse Mietpreiserhebung 2006:

- Kleinste räumliche Ebene: Stadtquartiere
- Grosser Erhebungsaufwand (ca. 30'000 Formulare, viel Aufwand für Liegenschaftsverwaltungen – viel Überzeugungsarbeit)

Ziel der Mietpreiserhebung 2022

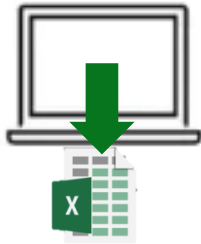
- Parallele Durchführung mit MPI-Erhebung
- Auch Aussagen über Stadtquartiere
- Effiziente Erhebungs-Methodik die vom Aufwand her eine regelmässigeren Durchführung erlaubt

2 Die neu etablierte Erhebungsmethodik

Elektronische Datenlieferung des Vollbestandes aus der Bewirtschaftungs-Software



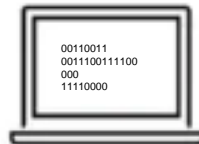
Informieren, Datenlieferanten gewinnen



Daten-Export aus Bewirtschaftungs-Software



Upload auf Austausch-Plattform



Daten-Aufbereitung und Überprüfung



Datenschutz-Vereinbarung



Prozess-Start: Quartals-Lieferung

ZueriBox: städtische Plattform für Datenaustausch

☰ Dateien ZueriBox

📁 Alle Dateien 🏠 > Shared > Mietpreise > 4Testdaten > Testordner > +

- ★ Favoriten
- 🔗 Mit Dir geteilt
- 🔗 Von Dir geteilt
- 🔗 Geteilt über einen Link
- 🔍 Tags

Geteilten Link erstellen: /Shared/Mietpreise/4Testdaten/Testordner ✕

Name des Links

Herunterladen / Ansehen
Empfänger können Inhalte sehen und herunterladen.

Herunterladen / Ansehen / Hochladen
Empfänger können Inhalte sehen, herunterladen und hochladen.

Herunterladen / Ansehen / Bearbeiten
Empfänger können Inhalte sehen, herunterladen, ändern, löschen und hochladen.


Nur Hochladen (File Drop)
Von mehreren Empfängern Dateien empfangen, ohne den Inhalt des Ordners preiszugeben.

Passwort

Ablaufdatum

Link als E-Mail verschicken

Abbrechen Teilen



Keine Dateien vorhanden

Lade Inhalte hoch oder synchronisiere mit Deinen Geräten!

Beispiel elektronische Datenlieferung

EGID	Adresse	EWID	Nettomiete	Bruttomiete	Nebenkosten	Zimmerzahl	Fläche
30002345	Mustergasse 99, 9099 Muster	1	2000	2100	100	4	95
30002346	Mustergasse 100, 9099 Muster	3	2400	2500	100	4	95
30002347	Mustergasse 80, 9099 Muster	4	2300	2400	100	4	95
30002348	Mustergasse 97, 9099 Muster	2	2200	2300	100	4	95

3 Umsetzung der Mietpreiserhebung 2022

Umsetzung der neuen Methodik über 6 Jahre

- Beginn mit elektronischen Datenlieferungen im Jahr 2016
- Kontaktierung der grössten Liegenschaftsverwaltungen der Stadt
- Anfangs 2022 genügend grosse Anzahl Mietpreise erreicht für geplante Genauigkeit der Auswertungen

- Anzahl Liegenschaftsverwaltungen (inkl. Baugenossenschaften): **45**
- Anzahl Mietpreise: **66'000** (fast 1/3 aller Mietwohnungen)
- Weniger Formulare für Mietpreisindex: **1'700 (anstatt 3'800)**

Aufwand der elektronischen Datenlieferung

- Kommunikation mit Liegenschaftsverwaltung und Aufnahme in den Liefer-Prozess
- Programmierung der Aufbereitung der Daten
- Initiale Bereinigung der Daten

2
Tage

Erst- und
Erinnerungsversand der
Erhebungs-E-Mail

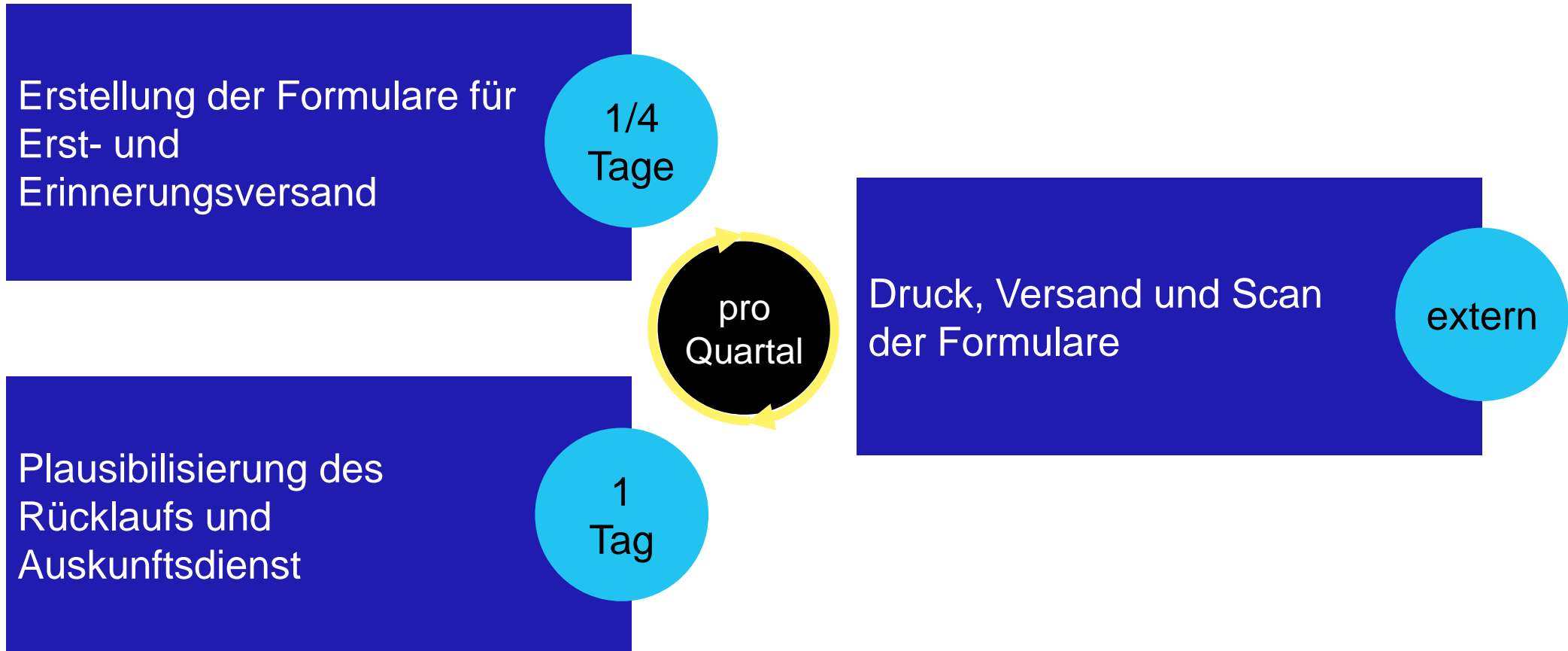
1/4
Tage

pro
Quartal

Plausibilisierung der
Datenlieferungen und
Auskunftsdienst

1
Tag

Aufwand der Formularerhebung des Mietpreisindex (MPI)



Auswertung basierend auf geschichteter Stichprobe

- Schicht 1: Quartals-Mietpreise aus elektronischer Datenlieferung und MPI-Formularen
 - Verwendbare Mietpreise: 50'500
 - Keine repräsentative Daten
- Schicht 2: Formularerhebung für Zufallsstichprobe aus restlichen Wohnungen
 - Versendete Formulare: 7'000
 - Verwendbare Mietpreise: 5'200 (bisheriges MPI-Formular, Rücklaufquote 74%)
 - Gleicht fehlende Repräsentativität in Schicht 1 aus

Grundgesamtheit der 2-4 Zi-Whg, die auf dem Markt zur Miete angeboten werden: **161'800**

4 Gründe für erfolgreiche Umsetzung

Die elektronische Datenlieferung hat mehrere Vorteile im Vergleich zur Formularerhebung

- Wenige Klicks für den Daten-Export und Daten-Upload anstatt Formulare
 - Angaben werden für die Leerwohnungszählung benutzt
 - Möglichkeit für den Bezug von Benchmark-Berichten
 - Effizienterer Austausch mit Behörden: Abgleich der Daten mit den städtischen Registerdaten (Zimmer-Anzahl, Fläche, EWID, etc.)
- Mietpreisindex(MPI)-Erhebung pro Quartal ist Status Quo – Umstellung auf die elektronische Datenlieferung wird demgegenüber als Effizienzgewinn wahrgenommen

5 Erkenntnisse

Erfahrungen aus der Kommunikation mit den Liegenschaftsverwaltungen

- Verbände involvieren und Austausch organisieren
- Richtige Ansprechperson finden – meistens Leitung Bewirtschaftung
- Erstkontakt telefonisch, weiterführende Infos per E-Mail, fokussierte Kommunikation gemäss klassische «Kundenakquise»
- Vorbereitete Informationsmaterialien
- Geduldig bleiben und nachfragen, wenn man lange nichts hört

Erfahrungen aus dem Erhebungsalltag

- Gewisse Erhebungsteilnehmende brauchen eine Anleitung für den Daten-Export aus der Bewirtschaftungs-Software
- Ausfall einer Schlüsselperson - Ablauf der Lieferung muss nochmals erklärt werden
- Daten sind nicht immer in genügender Qualität vorhanden zur eindeutigen Identifikation -> initiale Datenbereinigungen notwendig

Potenzial der Erhebungsmethodik

- Anzahl Liegenschaftsverwaltungen, die elektronisch Daten liefern kann noch erhöht werden
 - Datenmenge in Schicht 1 bei 70'000?
 - Mehr Genauigkeit bei den Resultaten, detailliertere Auswertungen möglich
- Effiziente Umsetzung:
 - Wiederkehrender Aufwand von 1 ¼ Tagen, wie bei Formularerhebung
 - Pro Liegenschaftsverwaltung einmaliger Initialaufwand
 - Keine externe Kosten für Druck, Versand und Scan wie bei Formularerhebung

Vielen Dank.