Die Zürcher Mietpreise im Zeichen der Überwachung

Ergebnisse der Mietpreiserhebung vom April 1966

Veränderte Rechtsgrundlagen

Durch den Bundesratsbeschluss vom 29. Juni 1965 wurde auf Antrag des Kantons Zürich für die noch der Mietzinskontrolle unterstehenden Mietobiekte in der Stadt Zürich mit sofortiger Wirkung die Mietpreisüberwachung eingeführt. Anstelle der grundsätzlichen Bewilligungspflicht für Mietpreisanpassungen, die allerdings durch verschiedene generelle Mietpreiserhöhungen gelockert worden war, trat eine Regelung, bei der die Mietparteien den Mietzins unter Verwendung des vorgeschriebenen amtlichen Formulars und Meldung an die Preiskontrolle grundsätzlich frei vereinbaren dürfen. Der Mieter kann gegenüber einer Erhöhung, die 5 Prozent des bisherigen Mietzinses übersteigt, Einsprache bei der Preiskontrolle erheben. Unabhängig von der Höhe des Aufschlages kann er Einsprache erheben, wenn der Unterhalt der Mietsache vom Vermieter offensichtlich vernachlässigt worden ist oder die für eine ordnungsgemässe Instandhaltung notwendigen Arbeiten vom Mieter bezahlt worden sind, ferner auch bei indirekten Mietzinserhöhungen. In allen diesen Fällen hat die Preiskontrolle abzuklären, ob die geforderte Mietpreiserhöhung gerechtfertigt ist. Dabei wird zunächst durch eine Einigungsverhandlung eine Lösung angestrebt; ist eine solche nicht möglich, muss der Mietzins amtlich festgesetzt werden. Ausserdem hat die Preiskontrolle in Fällen offensichtlich übersetzter Mietzinse diese von Amtes wegen zu senken.

Nachdem in Genf die Mietpreiskontrolle ab 1. April 1966 durch die Überwachung abgelöst worden ist, unterliegt nur noch die Stadt Lausanne mit ihren Agglomerationsgemeinden der Mietpreiskontrolle. Gemäss dem von Volk und Ständen angenommenen Verfassungszusatz vom 9. Oktober 1964 ist die Mietzinskontrolle auch in Lausanne bis spätestens Ende 1966 durch die Mietzinsüberwachung zu ersetzen.

Der Mietpreisüberwachung unterliegen grundsätzlich die gleichen Wohnungskategorien, die auch der Preiskontrolle unterstanden. Demnach unterstehen alle bis zum 31. Dezember 1946 bezugsbereit gewordenen Wohnungen und Geschäftslokale der Mietpreisüberwachung. Ausgenommen sind teure Wohnungen, die am 31. Dezember 1961 bestimmte Mietzinsansätze bereits erreicht hatten; sie unterliegen keinen Beschränkungen in der Mietpreisgestaltung. Die Mietobjekte, die vom 1. Januar 1947 an bezugsbereit wurden, sind grundsätzlich frei in der Mietpreisgestaltung, ausgenommen die gemäss Bundesratsbeschluss vom 30. Juni 1942 und kantonalem Gesetz vom 22. November 1942 subventionierten Wohnungen, deren Mietzinse nach wie vor der Kontrolle durch die Subventionsbehörden unterliegen. Über die zahlenmässige Bedeutung der verschiedenen Wohnungskategorien orientiert der nachstehende Vergleich.

Nach der Wohnungsfortschreibung des Statistischen Amtes bezifferte sich der gesamte Wohnungsbestand der Stadt Zürich am 1.Mai 1966 auf 153178 Wohnungen. Davon waren gemäss dem bei der Wohnungszählung 1960

festgestellten Anteil etwa 130000 Wohnungen (85 Prozent) Mieter- und Genossenschafterwohnungen; die restlichen 23000 Wohnungen setzen sich zur Hauptsache aus den Eigentümerwohnungen, ferner Dienst- und Freiwohnungen usw. zusammen. In den 130000 Mieter- und Genossenschafterwohnungen sind 17000 Wohnungen enthalten, die von 1942 bis Ende 1965 mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellt wurden und daher den besonderen Kontrollvorschriften für subventionierte Wohnungen unterliegen. Die Zahl der nicht subventionierten Mieter- und Genossenschafterwohnungen beläuft sich demnach auf rund 113000. Von diesen wurden etwa 78000 vor Ende 1946 bezugsbereit und unterliegen daher in der Stadt Zürich noch der Mietpreisüberwachung. In diesem Bestand sind allerdings die seit Ende 1961 aus jeder Kontrolle entlassenen teuren Wohnungen, deren Zahl sich nicht genau feststellen lässt, noch inbegriffen. Die erwähnten 78000 Wohnungen machen 60 Prozent aller Mieter- und Genossenschafterwohnungen und 51 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes aus. Weder überwachungsnoch kontrollpflichtig sind rund 35000 Wohnungen, was einem Anteil von 27 Prozent an allen Mieter- und Genossenschafterwohnungen und 23 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes entspricht.

Im Frühjahr 1958 hatte der Anteil der nicht mehr kontrollpflichtigen Wohnungen an allen Mieter- und Genossenschafterwohnungen erst 17 Prozent betragen¹. Der Anstieg dieser Quote auf 27 Prozent im Frühjahr 1966 ist auf das vergrösserte Gewicht der neuerstellten Wohnungen zurückzuführen.

Durchführung der Mietpreiserhebungen

Unter Einrechnung der üblichen Kündigungstermine und -fristen konnten die Mietzinse in der Stadt Zürich - sofern die Fristen nicht verkürzt wurden erstmals auf 1. Oktober 1965 den durch die Überwachung geschaffenen Gegebenheiten angepasst werden. Da aber der Bundesratsbeschluss knapp vor dem 1. Juli 1965 erging, war damit zu rechnen, dass ein grosser Teil der Erhöhungen erst ab 1. April 1966 wirksam würde. Unter diesen Umständen kommt der jährlichen, für die Neuberechnung des Mietindexes im April/ Mai durchgeführten Erhebung der Wohnungsmietpreise des Statistischen Amtes der Stadt Zürich diesmal besondere Bedeutung zu. Die Erhebung vom Frühjahr 1966 umfasste 22488 Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen, deren Mietzinse der Berechnung des Mietindexes zugrunde liegen, ferner 1613 Ein- und 1004 Fünfzimmerwohnungen. Die insgesamt 25105 Wohnungen entsprechen 16.4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in der Stadt Zürich vom 1. Mai 1966 und 17,0 Prozent aller Wohnungen mit ein bis fünf Zimmern. Die Erhebung erfolgt in der Mehrzahl der Fälle durch Befragung der Mieter; bei den städtischen und Genossenschaftswohnungen sowie bei den durch Immobilienverwaltungen betreuten Objekten werden die notwendigen Angaben zum Teil auch beim Eigentümer bzw. Verwalter erhoben. Die erfassten Wohnungen stellen eine auf Zufallsbasis ausgewählte Teilmasse der in der Stadt Zürich am häufigsten vertretenen Grössenklassen dar, die nach Ausstattung, Erstellungsperioden, Finanzierung und Quartierlage ein getreues Spiegelbild des gesamten Wohnungsbestan-

¹ U.Zwingli, Mietpreise in Zürich im Frühjahr 1958. Zürcher Statistische Nachrichten 1957, Heft 4, S. 216

des bilden. Die Mietpreise der in die Stichprobe aufgenommenen Wohnungen werden, unter Ausschaltung von Abbrüchen und Zweckentfremdungen, alliährlich erfasst; ausserdem wird die Stichprobe jedes Jahr durch eine entsprechende Auswahl aus den im Vorjahr neugebauten Wohnungen ergänzt. Sie spiegelt daher Grösse und Zusammensetzung des jeweiligen Wohnungsbestandes in der Stadt Zürich wider. Um die Auswirkungen der kurz vorher erfolgten Mietpreislockerungen möglichst frühzeitig erfassen zu können, wurden ausnahmsweise im Herbst 1951, 1954, 1961 und 1963 Zwischenerhebungen durchgeführt. Im Zusammenhang mit der Revision des Indexes der Konsumentenpreise ist vorgesehen, die Mietpreiserhebung ab Herbst 1966 zweimal jährlich, im April und im Oktober durchzuführen. Bei der Feststellung der Zimmerzahl der Wohnungen werden Küchen nicht als Zimmer gezählt. Die angegebenen Mietpreise beziehen sich - von vereinzelten Ausnahmen abgesehen - auf die Miete einschliesslich Entschädigungen für Treppenhausreinigung und -beleuchtung, Lift, Antennenanschlüsse, Waschmaschinen usw., jedoch ohne Kosten der Heizung und der Warmwasserversorgung.

Der Mietpreisanstieg vom April 1965 bis April 1966

Wie sich der Übergang zur Mietpreisüberwachung in der Stadt Zürich auf die Wohnungsmietpreise auswirkte, zeigt die nachstehende Übersicht.

Wohnungen nach Erstellungsjahren und Mietpreisänderungen 1965-19661

Mietpreisänderung von April 1965 bis April 1966	Alt- wohnungen²	Neu- wohnungen ³	Zusammen
	Zahl der erfasste	en Wohnungen	
Ohne Aufschlag	4 578	5 269	9 847
Mit Aufschlag	10 618	4 171	14 789
Zusammen	15 196	9 440	24 636
	Promilleverteilur	g	
Ohne Aufschlag	301	558	400
Mit Aufschlag	699	442	600
Zusammen	1 000	1 000	1 000

¹ Bis 1964 erstellte Ein- bis Fünfzimmerwohnungen mit Mietpreisangaben für April 1965 und April 1966

Bei der Beurteilung der Ergebnisse ist zu beachten, dass sich die Hypothekarzinssätze in der Berichtsperiode erhöht haben. Es ist ferner darauf hinzuweisen, dass die Zahlen den Anstieg der Miete für unverändert zusammengesetzte Wohnungen wiedergeben. In Übereinstimmung mit den Richtlinien des Bundesamtes für Industrie, Gewerbe und Arbeit für die Durchführung der Mietpreiserhebungen werden Preisveränderungen nicht berücksichtigt, die zufolge Veränderungen in der Zahl der gemieteten Räume oder wegen Einbaues eines Bades eintreten. Dagegen werden Mietpreiserhöhungen in der Statistik berücksichtigt, die im Zusammenhang mit der Installation der Zentralheizung, einer Waschmaschine und anderen Einrichtungen oder nach einer allgemeinen Wohnungsrenovation erfolgen. Die ausgewiesenen Mietpreise basieren daher streng genommen nicht auf einem

² Vor 1947 erstellt ³ 1947 bis 1964 erstellt

gleichbleibenden Verbrauch, sondern es kommt in ihnen bis zu einem gewissen Grade auch die Verbesserung des Wohnstandards durch Modernisierung von Altwohnungen zum Ausdruck.

Die Zahl der in der vorstehenden Tabelle ausgewiesenen Wohnungen ist mit 24636 etwas kleiner als die Gesamtmasse der erfassten Wohnungen (25105), weil sich die Tabelle nur auf jene Wohnungen bezieht, für die Mietpreisangaben sowohl für April 1965 als auch für April 1966 vorliegen.

Von den rund 25000 Ein- bis Fünfzimmerwohnungen der vorstehenden Tabelle haben etwa 10000 oder 40 Prozent von April 1965 bis April 1966 keine Mietpreisveränderung erfahren. Bei rund 15000 Wohnungen oder 60 Prozent des Gesamtbestandes erfolgte eine Mietpreiserhöhung. Die Aufgliederung nach Bauperioden zeigt, dass die Aufschläge bei den «Altwohnungen» häufiger waren als bei den «Neuwohnungen». Bezogen auf je 100 Wohnungen jeder Erstellungsperiode haben von den vor 1947 erstellten «Altwohnungen» 70 aufgeschlagen, bei den 1947 bis 1964 gebauten «Neuwohnungen» dagegen lediglich 44.

In der Zeitspanne Frühjahr 1963 bis Frühjahr 1964, in der sich die generelle Mietpreiserhöhung um 7 Prozent gemäss Bundesratsbeschluss vom 26. Februar 1963 auswirkte, hatten 73 Prozent der « Altwohnungen» (vor 1947 erstellt) und 44 Prozent der « Neuwohnungen» (1947 bis 1963 erstellt) aufgeschlagen. Wie die Wohnungen der einzelnen Bauperioden wurden auch die Eigentümergruppen nicht in gleichem Masse von den Erhöhungen betroffen.

Wohnungen nach Eigentümergruppen und Mietpreisänderungen 1965-1966¹

Mietpreisänderung von April 1965 bis April 1966	Private ²	Baugenossen- schaften	Stadt- gemeinde ³	Zusammen
	Zahl der e	rfassten Wohnunge	en	
Ohne Aufschlag	5 216	3 348	1 283	9 847
Mit Aufschlag	12 630	2 099	60	14 789
Zusammen	17 846	5 447	1 343	24 636
	Promilleve	erteilung		
Ohne Aufschlag	292	615	955	400
Mit Aufschlag	708	385	45	600
Zusammen	1 000	1 000	1 000	1 000

¹ Bis 1964 erstellte Ein- bis Fünfzimmerwohnungen mit Mietpreisangaben für April 1965 und April 1966 ² Einzelpersonen, Erbengemeinschaften, Gesellschaften, Vereine, private Stiftungen ³ Einschliesslich städtische Stiftungen für kinderreiche Familien und für betagte Einwohner

Während von je 100 Wohnungen im Eigentum von Einzelpersonen, Gesellschaften, Vereinen usw. immerhin 71 aufgeschlagen haben und demgemäss nur 29 einen gegenüber dem Vorjahr unveränderten Mietzins aufwiesen, wurden von je 100 Genossenschaftswohnungen 39 und von 100 städtischen Wohnungen nur 5 von einem Mietzinsaufschlag betroffen. Bei der Beurteilung der unterschiedlichen Häufigkeit der Mietpreisaufschläge ist zu berücksichtigen, dass Alt- und Neuwohnungen in den einzelnen Eigentümergruppen in ungleichem Masse vertreten und dass zudem die subventionierten Objekte unter den Genossenschaftswohnungen besonders häufig sind. Während die Gruppe der Privateigentümer 64 Prozent «Altwohnungen» aufweist, sind die vor 1947 erstellten Objekte unter den Genossenschaftswohnungen lediglich mit 54 Prozent und bei den städtischen Wohnungen mit 57 Prozent vertreten. Die grössere Häufigkeit von Aufschlägen bei den

Wohnungen von Privateigentümern erklärt sich damit zumindest teilweise durch das grössere Gewicht der «Altwohnungen», die bis zum Inkrafttreten der Überwachung der Mietpreiskontrolle unterstanden.

Bei allen drei Eigentümergruppen sind Mietzinsaufschläge bei den vor 1947 erstellten «Altwohnungen» wesentlich häufiger als unter den «Neuwohnungen» (1947 bis 1964 erstellt). So haben unter den vor 1947 erstellten «Altwohnungen» der einzelnen Eigentümergruppen aufgeschlagen: bei den privaten 82 Prozent, bei den genossenschaftlichen 40 Prozent und bei den städtischen Wohnungen 7 Prozent. Bei den «Neuwohnungen» (1947 bis 1964 erstellt) dagegen liegen die Anteile der von Aufschlägen betroffenen Objekte wesentlich niedriger: private 51 Prozent, genossenschaftliche 37 Prozent und städtische Wohnungen gar nur 1 Prozent.

Wie sich die Heraufsetzung der Mietpreise auf die durchschnittliche Miet-

Durchschnittliche Jahresmietpreise von Wohnungen mit Bad nach Eigentümergruppen und Erstellungsjahren 1966

	Zahl der e	rfassten W	ohnungen		Durchsch	nittl. Ja hre	smietpreis i	n Franken
Eigentümer-	Alt- wohnun-	Neu- wohnun-	Neueste Wohnun-	Zusam- men	Alt- wohnun-	Neu- wohnun-	Neueste Wohnun-	Zusam- men
gruppen	gen ¹	gen²	gen ³		gen ¹	gen²	gen ³	
	Einzimm	erwohnu	ngen					
Private 4	360	800	56	1 216	1 808	2 701	3 468	2 472
Baugenossensch.	24	53	6	83	1 078	1 903	2 562	1 712
Stadt Zürich ⁵	3	51	6	60	×	1 234	1 360	1 257
Zusammen	387	904	68	1 359	1 760	2 572	3 202	2 372
	Zweizim	merwohr	ungen					
Private⁴	2 162	1 696	58	3 916	2 093	3 044	4 649	2 543
Baugenossensch.	472	353	15	840	1 421	1 914	2 908	1 655
Stadt Zürich⁵	60	81	9	150	1 467	1 542	2 249	1 554
Zusammen	2 694	2 130	82	4 906	1 961	2 800	4 067	2 360
	Dreizim	merwohn	ungen					
Private⁴	4 733	2 670	86	7 489	2 314	3 582	5 882	2 807
Baugenossensch.	1 390	1 285	61	2 736	1 729	2 030	3 815	1 917
Stadt Zürich⁵	194	154	9	357	1 660	1 733	2 491	1 713
Zusammen	6 317	4 109	156	10 582	2 165	3 028	4 878	2 540
	Vierzimi	merwohn	ungen					
Private⁴	2 160	1 059	45	3 264	2 876	4 451	6 911	3 442
Baugenossensch.	784	698	21	1 503	1 985	2 421	4 529	2 223
Stadt Zürich⁵	103	112	14	229	2 079	1 897	2 611	2 022
Zusammen	3 047	1 869	80	4 996	2 619	3 540	5 533	3 010
	Fünfzim	merwohn	ungen					
Private ⁴	559	162	10	731	4 027	6 730	11 365	4 727
Baugenossensch.	98	76	4	178	2 440	2 713	×	2 652
Stadt Zürich⁵	17	11	6	34	2 034	2 162	2 920	2 232
Zusammen	674	249	20	943	3 746	5 302	7 896	4 245
	Ein- bis	Fünfzimr	nerwohn	ungen zus	sammen			
Private*	9 974	6 387	255	16 616	2 466	3 553	5 468	2 930
Baugenossensch.	2 768	2 465	107	5 340	1 769	2 142	3 865	1 983
Stadt Zürich ⁵	377	409	44	830	1 759	1 689	2 384	1 758
Zusammen	13 119	9 261	406	22 786	2 298	3 095	4 711	2 665

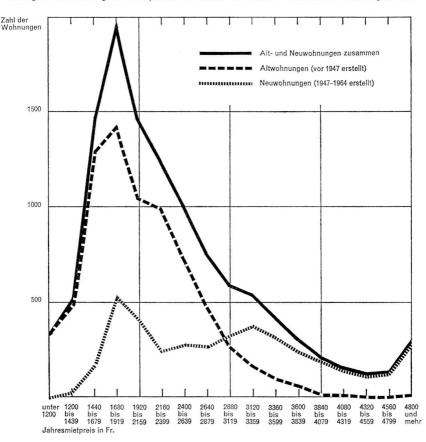
¹ Vor 1947 erstellt ² 1947 bis 1964 erstellt ³ 1965 erstellt ⁴ Einzelpersonen, Erbengemeinschaften, Gesellschaften, Vereine, private Stiftungen ³ Einschliesslich städtische Stiftungen für kinderreiche Familien und für betagte Einwohner x= Zufallswerte

preishöhe der unterschiedenen Wohnungskategorien auswirkte, ist in den nachfolgenden Übersichten festgehalten. Die Angaben beruhen auf den April-Mietpreisen, aus denen die in den Tabellen aufgeführten durchschnittlichen Jahresmietpreise berechnet worden sind.

In der Tabelle auf Seite 9 sind ausser den bisher aufgeführten «Altwohnungen» (vor 1947 erstellt) und den «Neuwohnungen» (1947 bis 1964 erstellt) auch die «neuesten», im Jahre 1965 bezugsbereit gewordenen Wohnungen berücksichtigt. In diesen Mietpreisvergleich wurden jedoch nur Wohnungen mit eigenem Bad einbezogen, wodurch sich die Abweichungen gegenüber den Zusammenstellungen auf den Seiten 7 und 8 erklären.

Bei allen aufgeführten Eigentümergruppen und Grössenklassen weisen die vor 1947 erstellten Wohnungen die niedrigsten durchschnittlichen Mietpreise auf, während die im Jahre 1965 erstellten Wohnungen zufolge der gestiegenen Baulandpreise und Baukosten am teuersten sind. Im Mittel der erfassten Wohnungsgrössen von einem bis fünf Zimmer betragen die durchschnittlichen Mietpreise der vor 1947 erstellten «Altwohnungen» etwa die Hälfte der Mietpreise der «neuesten», 1965 erstellten Wohnungen; die

Häufigkeitsverteilung der Mietpreise von alten und neuen Dreizimmerwohnungen 1966



Durchschnittlicher Jahresmietpreis von Dreizimmerwohnungen nach Erstellungsjahren und Stadtquartieren 1966¹

	Zahl der erfassten Wohnungen				Durchschnittl. Jahresmietpreis in Franken			
	Alt-		Veueste	Zusam-	Alt-	Neu-	Neueste	Zusam-
Stadtquartiere	wohnun- gen²	wohnun- M gen ³	ohnun- gen ⁴	men	wohnun- gen²	wohnun- gen ³	Wohnun- gen ⁴	men
Kreis 1	135	5	_	140	1 587	3 718	_	1 664
Rathaus Hochschulen	79 7	3	-	82 7	1 474 1 970	×	-	1 525 1 970
Lindenhof	30	1	_	31	1 686	- ×	_	1 806
City	19	1	_	20	1 761	×	_	1 903
City	13	1	_	20	1 701	^	_	1 300
Kreis 2	562	307	2	871	2 300	3 267	×	2 658
Wollishofen	334	213	_	547	2 184	3 209	-	2 583
Leimbach	14	49	_	63	1 671	2 680	-	2 456
Enge	214	45	2	261	2 522	4 178	×	2 863
Kreis 3	1 446	422	15	1 883	2 009	3 051	5 409	2 270
Alt-Wiedikon	506	61		567		3 382	70 (0.5.70)	2 255
Friesenberg	111	95	1	207	2 119 1 787	2 176	_	1 976
Sihlfeld	829	266	14	1 109	1 972	3 288	× 5 519	2 333
Sillileiu	029	200	14	1 109	1972	3 288	5 519	2 333
Kreis 4	1 085	73	2	1 160	1 849	3 320	×	1 944
Werd	129	3	_	132	2 291	×	_	2 327
Langstrasse	418	37	_	455	1 874	3 236	_	1 985
Hard	538	33	2	573	1 723	3 363	×	1 823
Kreis 5	442	2	_	444	1 793	×	_	1 803
		_						2 5 5 5
Gewerbeschule	378	2	_	380	1 788	×	-	1 800
Escher Wyss	64	-	_	64	1 820	-	-	1 820
Kreis 6	970	105	_	1 075	2 167	3 381	_	2 285
Unterstrass	788	72	_	860	2 136	2 916	_	2 201
Oberstrass	182	33	_	215	2 301	4 396	_	2 623
Kreis 7	527	209	17	753	2 424	4 452	6 548	3 080
Fluntern	83	31	1	115	2 850	5 277		3 537
Hottingen	219	28	2	249	2 231	4 761	×	2 573
Hirslanden	209	33	3	249	2 445	4 453	×	2 755
Witikon	16	117	11	144	2 575	4 158	6 263	4 143
							0 200	
Kreis 8	411	124	-	535	2 320	4 086	-	2 729
Seefeld	194	30	-	224	2 319	4 413	-	2 600
Mühlebach	136	41	-	177	2 386	4 421	-	2 857
Weinegg	81	53	_	134	2 209	3 642	-	2 776
Kreis 9	529	865	74	1 468	1 921	2 710	4 728	2 527
Albisrieden	198	452	14	664	1 951	2 650	5 181	2 495
Altstetten	331	413	60	804	1 903	2 774	4 623	2 554
Kreis 10	749	363	10	1 122	2 085	3 444	5 968	2 560
	112	312	9	433	2 152	3 464		3 178
Höngg Winkingen	637	51	1	689	2 132		6 023 ×	
Wipkingen					2 074	3 320		2 171
Kreis 11	621	1 634	36	2 291	1 919	2 751	3 698	2 540
Affoltern	47	319	9	375	1 730	2 722	2 628	2 596
Oerlikon	327	218	1	546	2 014	3 382	×	2 566
Schwamendingen	110	797	13	920	1 764	2 545	3 274	2 462
Seebach	137	300	13	450	1 882	2 871	4 745	2 624
Ganze Stadt	7 477	4 109	156	11742	2 048	3 028	4 878	2 428
								•

¹ Wohnungen mit und ohne Bad ² Vor 1947 erstellt ³ 1947 bis 1964 erstellt ⁴ 1965 erstellt X = Zufallswerte

Mietpreise der 1947 bis 1964 erstellten «Neuwohnungen» liegen noch etwa ein gutes Drittel unter dem Niveau der «neuesten».

Als Beispiel der durchschnittlichen Mietzinshöhe sei die Dreizimmerwohnung mit Bad als die in Zürich am häufigsten vorkommende Wohnungsgrösse herausgegriffen. Für Dreizimmer-«Altwohnungen» sind jährlich rund 2200 Franken Mietzins zu entrichten; für «Neuwohnungen» 3000 Franken, während für «neueste», 1965 erstellte Objekte durchschnittlich 4900 Franken bezahlt werden müssen.

Unter den Dreizimmerwohnungen verzeichnen in allen Bauperioden jene der Privateigentümer die höchsten Durchschnittsmieten (2800 Franken). Für Genossenschafts-Dreizimmerwohnungen, von denen viele mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellt wurden, sind im Mittel etwa 1900 Franken zu bezahlen, während städtische Dreizimmerwohnungen durchschnittlich rund 1700 Franken Jahresmiete kosten. Bei diesen Gegenüberstellungen ist zu beachten, dass die drei Eigentümergruppen unterschiedliche Anteile von alten und neuen Wohnungen sowie von Wohnungen mit und ohne öffentliche Finanzbeihilfe umfassen.

Die vorstehend genannten Durchschnittspreise von Dreizimmerwohnungen mit Bad beziehen sich auf rund 12000 einzelne Mietpreise. Wie sich diese nach Mietpreisstufen gliedern, lässt die Häufigkeitsverteilung auf Seite 8 deutlich erkennen.

Aus der Tabelle auf Seite 9 gehen die Mietpreisunterschiede bei Dreizimmerwohnungen mit und ohne Bad nach Stadtquartieren hervor. Da die Zusammensetzung des Wohnungsbestandes nach Eigentümern, Ausstattung, Erstellungsjahren und Lage in den einzelnen Quartieren unterschiedlich ist, dürfen aus den aufgeführten Mietpreisangaben keine allzu weitgehenden Schlüsse gezogen werden.

Für Dreizimmerwohnungen, die vor 1947 erstellt worden sind, müssen im Rathausquartier durchschnittlich 1500 Franken und im Lindenhofquartier sowie in Leimbach 1600 bis 1700 Franken bezahlt werden, in der Enge sowie in Witikon jedoch 2500 Franken und in Fluntern über 2800 Franken.

Ähnliche Unterschiede zwischen einzelnen Stadtquartieren ergeben sich für die von 1947 bis 1964 gebauten Wohnungen. Bei den neuesten, im Jahre 1965 erstellten Wohnungen liegen die niedrigsten Durchschnittswerte bei 2600 Franken (Affoltern) und 3200 Franken Jahresmiete (Schwamendingen). Die höchsten mittleren Mietpreise in dieser Kategorie verzeichnen Witikon und Höngg mit je rund 6000 Franken. In einzelnen Fällen wurden für neueste Dreizimmerwohnungen mit entsprechender Ausstattung Mietpreise von 9000 bis 10000 Franken gemeldet.

Die Mietpreisentwicklung seit 1962

Bezogen sich die bisher mitgeteilten Zahlen auf die Ergebnisse der jüngsten Mietpreiserhebung vom April 1966, so wird in den folgenden Tabellen die Mietpreisentwicklung des verflossenen Jahrfünfts, d.h. seit 1962, näher beleuchtet.

Die umstehende Übersicht zeigt die durchschnittlichen Mietpreise der alten, neuen und der jeweils neuesten Wohnungen mit Bad zu zwei, drei und vier Zimmern von 1962 bis 1966.

Durchschnittliche Jahresmietpreise von Wohnungen mit Bad nach Erstellungsjahren 1962 bis 1966

	Zahl der erfassten Wohnungen			Durchschn	Durchschnittlicher Jahresmietpreis in Franken			
	Alt-	Neu-	Neueste	Zusam-	Alt-	Neu-	Neueste	Zusam-
Erhebungs-	wohnun-	wohnun-	Wohnun-	men	wohnun-	wohnun-	Wohnun-	men
jahre	gen ¹	gen ²	gen ³		gen ¹	gen ²	gen ³	
	Zweizim	ımerwohn	ungen					
1962	2 737	1 829	121	4 687	1 623	2 258	2 885	1 904
1963	2 762	1 987	87	4 836	1 658	2 365	3 378	1 980
1964	2 742	2 052	69	4 863	1 771	2 486	3 601	2 099
1965	2 739	2 102	89	4 930	1 800	2 663	3 767	2 203
1966	2 694	2 130	82	4 906	1 961	2 800	4 067	2 360
	Dreizim	merwohn	ungen					
1962	6 484	3 605	146	10 235	1 794	2 403	3 205	2 028
1963	6 483	3 852	146	10 481	1 837	2 513	3 910	2 115
1964	6 452	3 967	133	10 552	1 953	2 653	4 681	2 251
1965	6 417	4 064	161	10 642	2 000	2 862	4 906	2 373
1966	6 317	4 109	156	10 582	2 165	3 028	4 878	2 540
	Vierzim	merwohn	ungen					
1962	3 218	1 643	74	4 935	2 188	2 803	3 701	2 415
1963	3 182	1 749	65	4 996	2 219	2 918	5 045	2 501
1964	3 151	1 788	50	4 989	2 354	3 099	5 731	2 655
1965	3 128	1 836	77	5 041	2 420	3 326	6 178	2 807
1966	3 047	1 869	80	4 996	2 619	3 540	5 533	3 010
	Zwei-, [Orei- und	Vierzimme	erwohnunger	zusammen			
1962	12 439	7 077	341	19 857	1 858	2 458	3 199	2 095
1963	12 427	7 588	298	20 313	1 895	2 568	4 000	2 177
1964	12 345	7 807	252	20 404	2 015	2 711	4 594	2 313
1965	12 284	8 002	327	20 613	2 062	2 916	4 896	2 439
1966	12 058	8 108	318	20 484	2 235	3 086	4 834	2 612

¹ Vor 1947 erstellt ² Seit 1947 erstellt, ohne jeweiliges Vorjahr ³ Im jeweiligen Vorjahr erstellt

In den letzten fünf Jahren haben sich die Mietpreise der Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen mit Bad im Mittel aller Grössenklassen und Bauperioden, bezogen auf den Stand von 1962, um rund einen Viertel erhöht. Der Anstieg hatte bei allen drei Wohnungsgrössen ungefähr dasselbe Ausmass.

Das Mietzinsniveau der «neuesten», im jeweiligen Vorjahr erstellten Zwei-Drei- und Vierzimmerwohnungen stieg im verflossenen Jahrfünft im Mittel um gut die Hälfte (51 Prozent) an, wobei die Erhöhung bei den Zweizimmerwohnungen mit 41 Prozent am geringsten und bei den Dreizimmerwohnungen mit 52 Prozent am höchsten war. Der jährliche prozentuale Anstieg seit 1962/63 ist in der Tabelle auf Seite 14 festgehalten.

Beim Vergleich der Zahlen ist zu beachten, dass bis Mitte 1965 die vor 1947 erstellten Wohnungen der Mietpreiskontrolle unterstanden. Während die Gruppe dieser «Altwohnungen» in den Beobachtungsjahren keinen Zuwachs erfuhr, sondern zufolge Abbruchs und Zweckentfremdung eine leichte Bestandesverminderung verzeichnet, wuchs die Gruppe der «Neuwohnungen» jedes Jahr um die neu hinzukommende Produktion des dem unmittelbaren Vorjahr vorangehenden Jahres an. Die «neuesten», im jeweiligen Vorjahr neuerstellten Wohnungen endlich sind in keiner Weise identisch, sondern umfassen bei jeder Erhebung wieder andere Objekte.

Während sich der jährliche Mietpreisanstieg bei den vor 1947 erstellten und auch bei den seit 1947 bezugsbereit gewordenen Wohnungen stets unter

Jährlicher Mietpreisanstieg in Prozent 1963 bis 1966

Jahre ¹	Alt- wohnungen ²	Neu- wohnungen ³	Neueste Wohnungen ⁴	Zusammen
	Zweizimmerwo	hnungen		
1963	1,3	1,7	17,1	2,8
1964	6,5	3,1	6,6	5,9
1965	1,9	5,5	4,6	5,0
1966	8,7	3,9	8,0	7,6
	Dreizimmerwol	nungen		
1963	1,5	1,7	22,0	2,7
1964	6,2	3,6	19,7	6,4
1965	2,4	5,4	4,8	5,4
1966	8,3	3,6	- 0,6	7,6
	Vierzimmerwoh	nungen		
1963	1,4	1,7	36,3	2,8
1964	5,8	3,7	13,6	6,1
1965	2,9	5,2	7,8	5,8
1966	8,2	3,4	-10,4	7,5
	Zwei-, Drei- un	d Vierzimmerwohnung	en zusammen	
1963	1,4	1,7	25,0	2,8
1964	6,2	3,4	14,8	6,2
1965	2,4	5,4	6,6	5,4
1966	8,4	3,6	- 1,3	7,5

¹ Vom April des Vorjahres bis April des Erhebungsjahres ² Vor 1947 erstellt ³ Seit 1947 erstellt, ohne jeweiliges Vorjahr ⁴ Im jeweiligen Vorjahr erstellt

10 Prozent hält, weisen die «neuesten», im jeweiligen Erhebungsjahr gebauten Objekte Erhöhungen bis zu mehr als einem Drittel auf. Doch verzeichnen die «neuesten» Wohnungen von 1965 auf 1966 Mietzinsverbilligungen, die bei den Vierzimmerwohnungen mit 10 Prozent am stärksten ins Gewicht fallen. Die starken Schwankungen bei den «neuesten» Wohnungen lassen sich nur zum Teil auf den Anstieg der Landpreise und der Baukosten zurückführen; die durchschnittlichen Mietpreise werden auch beeinflusst durch die wechselnde Zusammensetzung der Wohnungen nach Lage, Ausstattung und vor allem nach dem Anteil der mit öffentlicher Finanzbeihilfe und durch die Stadt erstellten Objekte.

Bei den bisherigen Berechnungen wurden stets die durchschnittlichen Mietpreise und ihre Veränderungen für alle erfassten Wohnungen, also unter Einschluss jener ohne Mietpreiserhöhungen ermittelt. Diese Berechnung ist sinnvoll, wenn gezeigt werden soll, wie sich das durchschnittliche Mietpreisniveau entwickelt. Es ist aber auch von Interesse festzustellen, wie sich die durchschnittlichen Mietpreise nur der Wohnungen mit verändertem Mietpreis entwickelt haben. Dieser Vergleich lässt erkennen, mit welchem Mietpreisanstieg der von einer Erhöhung betroffene Wohnungsinhaber im Mittel zu rechnen hatte. Die entsprechenden Zahlen für 1965 und 1966 sind in der nachstehenden Tabelle enthalten.

Diese sich auf rund 15000 Wohnungen beziehenden Angaben ergeben naturgemäss einen stärker ausgeprägten Mietpreisanstieg, da die Wohnungen mit unverändertem Mietzins nicht mehr in die Berechnungen einbezogen werden. Von 1965 auf 1966 erhöhte sich das durchschnittliche Mietpreisniveau der Einbis Fünfzimmerwohnungen mit verändertem Mietzins um 10,2 Prozent, wobei die vor 1947 erstellten Wohnungen einen Anstieg um

Wohnungen mit verändertem Mietpreis vom April 1965 bis April 1966¹

Eigentümergruppen	Alt- wohnungen ²	Neu- wohnungen ³	Zusammen
	Zahl der ei	rfassten Wohnungen	
Private ⁴	9 377	3 253	12 630
Baugenossenschaften	1 186	913	2 099
Stadt Zürich⁵	55	5	60
Zusammen	10 618	4 171	14 789
	Durchschr	nittlicher Jahresmietpre	eis 1965 in Franken
Private⁴	2 117	3 294	2 420
Baugenossenschaften	1 639	1 999	1 795
Stadt Zürich⁵	1 486	1 572	1 494
Zusammen	2 061	3 009	2 328
	Durchschr	nittlicher Jahresmietpre	eis 1966 in Franken
Private⁴	2 364	3 567	2 674
Baugenossenschaften	1 796	2 140	1 945
Stadt Zürich⁵	1 577	1 565	1 576
Zusammen	2 296	3 252	2 566
	Mietpreisa	nstieg 1965-1966 in Pro	zent
Private⁴	11,6	8,3	10,5
Baugenossenschaften	9,6	7,0	8,4
Stadt Zürich⁵	6,1	-0,0	5,5
Zusammen	11,4	8,1	10,2

¹ Ein- bis Fünfzimmerwohnungen ² Vor 1947 erstellt schaften, Gesellschaften, Vereine, private Stiftungen Familien und für betagte Einwohner

11,5 Prozent und die von 1947 bis 1964 gebauten Objekte einen solchen von 8.1 Prozent aufwiesen.

Dieses durch die Mietpreisstatistik gewonnene Bild wird bestätigt durch die Meldungen über Mietpreiserhöhungen, welche die Städtische Preiskontrolle erhalten hat. Nach dem Geschäftsbericht 1965 des Stadtrates von Zürich (S. 275) verteilen sich die in der Zeit vom 29. Juni bis 31. Dezember 1965 eingegangenen 32365 Meldungen betreffend Wohnungsmietpreise wie folgt nach dem Ausmass der Mietzinserhöhung.

Mietzinserhöhung in Prozent	Wohnungen	Promille- verteilung
bis 5,0	3 184	100
5,1- 10,0	22 699	700
10,1- 15,0	3 084	95
15,1- 20,0	1 469	45
20,1- 25,0	517	16
25,1- 30,0	247	8
30,1- 35,0	127	4
35,1- 40,0	94	3
40,1- 45,0	36	1
45,1- 50,0	47	1
50,1- 60,0	48	1
60,1- 80,0	29	1
80,1-100,0	21	1
über 100	28	1
übrige Fälle ¹	735	23
Zusammen	32 365	1 000

¹ Erstmalige Mietzinsfestsetzungen und unklare Meldungen

 ³ 1947 bis 1964 erstellt
⁴ Einzelpersonen, Erbengemein ⁵ Einschliesslich städtische Stiftungen für kinderreiche

Von jeder Meldung wurde der gesamte Aufschlag des Mietzinses ohne Berücksichtigung allfälliger zeitlicher Staffelungen der Aufschläge berechnet. Sofern für das gleiche Mietobjekt mehr als ein Mietzinsaufschlag gemeldet wurde, ist in der vorstehenden Zusammenstellung jeder Aufschlag für sich berücksichtigt. Die Mietzinsaufschläge umfassen sowohl Erhöhungen zufolge teuerungsbedingter Anpassung der Mietzinse als auch Erhöhungen auf Grund wertvermehrender Leistungen.

Wie die Übersicht der Preiskontrolle zeigt, beträgt die Erhöhung in vier Fünfteln der Fälle höchstens 10 Prozent. Für 14 Prozent der gemeldeten Wohnungen liegt der Mietpreisaufschlag zwischen 10 und 20 Prozent, und eine über zwanzigprozentige Erhöhung weisen 6 Prozent der gemeldeten Wohnungen auf.

Die Mietpreisentwicklung im Spiegel des Mietindexes

Die Ergebnisse der Mietpreiserhebungen bilden die Grundlage für die Berechnung des Zürcher Mietindexes, der als Bedarfsgruppe «Miete» im Zürcher Index der Konsumentenpreise berücksichtigt wird. Gemäss den eidgenössischen Verständigungsgrundlagen von 1950 werden im Mietindex die am häufigsten vorkommenden Wohnungsgrössen von zwei, drei und vier Zimmern berücksichtigt. Jedes Jahr werden die Neubauwohnungen entsprechend ihrer anteilmässigen Bedeutung im gesamten Wohnungsbestand einbezogen.

Bei der Berechnung des Mietindexes wird wie folgt vorgegangen: Auf Grund der April-Erhebungen werden die zusammengefassten durchschnittlichen Jahresmietpreise für die Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen nach Erstellungsperioden für das Vorjahr und für das Berichtsjahr berechnet. Der durchschnittliche Mietpreis des Vorjahres wird sodann gleich 100 gesetzt und der Mietpreis des Berichtsjahres auf diesen Stand bezogen. Diese Rechnung ergibt die Stufenindexziffern für die «Alt- und Neuwohnungen» sowie für die Kategorie der im Vorjahr erstellten neuesten Wohnungen. Die entsprechenden Zahlen für die Berechnung des Jahres 1966 sind aus der nachstehenden Zusammenstellung ersichtlich.

Jahre	Alt- wohnungen ¹	Neu- wohnungen²	Neueste Wohnungen ³	Alt- und Neu- wohnungen ohne neueste	Alt- und Neu- wohnungen ein- schliesslich neueste
	Durchschnitt	licher Jahresmi	etpreis in Franke	n	
1965 1966	1947 2110	2978 3086	4896 4834	2325 2467	2325 2500
	Stufenindex		1001	2107	2000
1965 1966	100 108,8	100 103,6	100 98,7	100 106,1	100 107,5

Für den auf 1939 = 100 bezogenen Mietindex ergibt sich für Mai 1966 ein neuer Stand von 183,5 Punkten. Diese neue Zahl entspricht einer Erhöhung des Mietindexes vom Mai 1965 (170,7 Punkte) um den durch den Stufenindex ausgewiesenen Anstieg des Mietpreisniveaus um 7,5 Prozent, was, bezogen

² 1947 bis 1964 erstellt ³ 1964 bzw. 1965 erstellt

1 Vor 1947 erstellt

auf den Vorjahresstand von 170,7 Punkten, einer Zunahme um 12,8 Punkte entspricht.

Der Mietindex widerspiegelt somit die durchschnittliche, auf Vorkriegsbasis bezogene Mietpreisbewegung der Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen aller Komfortgruppen und Baualtersstufen. Im Gegensatz zu den andern Indexgruppen Nahrung, Heizung und Beleuchtung, Bekleidung, Reinigung und Verschiedenes, welche die Preisentwicklung eines gleichbleibenden «Warenkorbes» wiedergeben, kommen beim Mietindex zufolge des jeweiligen Einbezugs der neuen und neuesten Wohnungen die Veränderungen der gesamten Mietpreisaufwendungen der Bevölkerung zum Ausdruck. Der Mietindex ist daher als Kostenindex und nicht als Preisindex anzusprechen. Die Abweichung vom für die andern Indexgruppen geltenden Grundsatz des gleichbleibenden Verbrauchs rechtfertigt sich durch die besonderen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt.

Wie aus der nachstehenden Tabelle hervorgeht, erhöhte sich der auf 1939 = 100 bezogene Mietindex von 106,9 Punkten im Jahre 1950 auf 183,5 Punkte gemäss April-Erhebung 1966. Der Anstieg im Verlauf dieser 17 Jahre beträgt 76,7 Punkte oder 71,7 Prozent.

Zürcher Mietindex 1950 bis 1966

Indexstand		Anstieg gege	enüberVorjahr	Vom jährl. Prozentanstieg entfallen		
	1939 = 100			auf Mietzins- au		
Jahre ¹		Punkte	Prozent	erhöhungen	neuerstellter Wohnungen	
1950	106,9	1,5	1,4	0,3	1,1	
1951	111,3	4,4	4,1	2,8	1,3	
1952	116,0	4,7	4,2	2,1	2,1	
1953	117,7	1,7	1,5	0,1	1,4	
1954	119,3	1,6	1,4	0,2	1,2	
1955	123,4	4,1	3,4	2,3	1,1	
1956	125,6	2,2	1,8	0,7	1,1	
1957	127,4	1,8	1,4	0,5	0,9	
1958	133,6	6,2	4,9	3,7	1,2	
1959	136,8	3,2	2,4	1,5	0,9	
1960	139,1	2,3	1,7	0,7	1,0	
1961	141,9	2,8	2,0	0,8	1,2	
1962	148,3	6,4	4,5	3,5	1,0	
1963	152,5	4,2	2,8	1,5	1,3	
1964	162,0	9,5	6,2	4,9	1,3	
1965	170,7	8,7	5,4	3,7	1,7	
1966	183,5	12,8	7,5	6,1	1,4	

¹ Mitte Mai

Der jährliche Anstieg schwankt zwischen 1,4 Prozent (1950, 1954 und 1957) und 7,5 Prozent (1966). In den Jahren mit generellen Mietzinserhöhungen sind etwa zwei Drittel des jeweiligen Indexanstieges auf die erhöhten Mietzinse und ein Drittel auf den Einbezug der im Vorjahr neuerstellten Wohnungen zurückzuführen; in den Zwischenjahren dagegen ist der Einbezug der im jeweiligen Vorjahr neuerstellten Wohnungen ausschlaggebend für den Anstieg der Indexziffer der Mietpreise. Von der Indexerhöhung um 71,7 Prozent in der ganzen Zeitspanne 1950 bis 1966 entfallen 46,3 Prozent auf Mietpreiserhöhungen und 25,4 Prozent auf den Einbezug der Neubauwohnungen. Vom Anstieg in der Beobachtungsperiode beruhen somit rund

drei Fünftel auf Mietpreiserhöhungen und zwei Fünftel auf dem Einbezug der Neubauwohnungen.

Die Bewegung des Mietindexes im Vergleich zum Gesamtindex der Konsumentenpreise ist aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich.

Zürcher Mietindex und Index der Konsumentenpreise 1950 bis 1966

	Mietindex		Index der Konsumentenpreise			Anteil des Miet-
	1939 = 100	Indexstand	Jährlicher	Anstieg	Mietindexes im	indexes am
		1939 = 100	Punkte	Prozent	Gesamtindex	Anstieg des
Jahre ¹					Punkte	Gesamtindexes
						Prozent
1950	106,9	158,0			7.	
1951	111,3	167,1	9,1	5,8	0,9	9,7
1952	116,0	172,0	4,9	2,9	0,9	19,2
1953	117,7	169,5	-2,5	-1,5	0,3	
1954	119,3	170,1	0,6	0,4	0,3	56,7
1955	123,4	171,2	1,1	0,6	0,8	74,5
1956	125,6	173,3	2,1	1,2	0,4	21,0
1957	127,4	176,8	3,5	2,0	0,4	10,3
1958	133,6	180,6	3,8	2,1	1,2	32,6
1959	136,8	179,1	-1,5	-0,8	0,6	
1960	139,1	181,5	2,4	1,3	0,5	19,2
1961	141,9	183,8	2,3	1,3	0,6	24,3
1962	148,3	192,5	8,7	4,7	1,3	14,7
1963	152,5	198,1	5,6	2,9	0,8	15,0
1964	162,0	204,2	6,1	3,1	1,9	31,1
1965	170,7	209,1	4,9	2,4	1,7	35,5
1966	183,5	221,0	11,9	5,7	2,6	21,5

¹ Mitte Mai

Während sich der in den Kriegs- und ersten Nachkriegsjahren kaum angestiegene Mietindex von 1950 bis 1966, wie erwähnt, um 71,7 Prozent erhöhte, stieg der Gesamtindex um 39,9 Prozent. Am jährlichen Anstieg des Gesamtindexes war der Mietindex mit 10 bis 75 Prozent beteiligt.

Dr. U. Zwingli