

Entwicklung der Hypothekarzinsätze und der Mietpreise in Zürich zwischen 1970 und 1979

Der Hypothekarzinsatz und seine Veränderungen gehören zu den wichtigsten Einflussfaktoren der Mietpreisgestaltung. So werden die Kosten für gestiegene Hypothekarzinsen in der Regel auf die Mieter in Form von Mietpreisaufschlägen überwälzt. In bezug auf die Mietpreise für Wohnungen hat sich in den letzten Jahren der Usus herausgebildet, dass eine Erhöhung des Hypothekarzinsfusses um ein Viertelprozent, z. B. von 4 auf $4\frac{1}{4}\%$, zu einer Mietpreiserhöhung um 3,5 Prozent berechtigt. Früher war in diesem Fall eine Mietpreiserhöhung um sogar fünf Prozent üblich¹. Auch die Verordnung über die Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen vom 10. Juli 1972, Art. 9, führt unter den Kostensteigerungen, die den Vermieter zu einem Mietpreisaufschlag berechtigen, Mehrbelastungen aus der Erhöhung des Hypothekarzinsfusses auf. Es ist somit sicher von Interesse, mit Hilfe der vorhandenen statistischen Angaben zu untersuchen, wie sich die Mietpreise im Zusammenhang mit der Bewegung der Hypothekarzinsätze entwickelt haben. Zur Abklärung des gesuchten Zusammenhangs sollen die in der nachstehenden Tabelle enthaltenen Angaben über die Entwicklung des Hypothekarzinsfusses der Zürcher Kantonalbank für alte Wohnbaurdarlehen und des Zürcher Mietindex zwischen 1970 und 1979 gegenübergestellt werden. Dieser Zeitraum ist für die vorliegende Untersuchung besonders gut geeignet, weil seine erste Hälfte durch einen stetigen Anstieg, die zweite durch einen kontinuierlichen Abbau des Hypothekarzinsfusses charakterisiert ist.

Aus der nachfolgenden Tabelle erhellt eine Parallelität der Entwicklung der beiden gegenübergestellten Kenngrössen im Zeitraum des Aufstiegs des Hypothekarzinses zwischen November 1970 und November 1974 einerseits und ihre generelle Gegenläufigkeit in der Zeit der abnehmenden Hypothekarzinsätze von November 1975 bis November 1979 andererseits. So ergab sich zwischen November 1970 und November 1974 bei einem Anstieg des Hypothekarzinsfusses von 5 auf 6%, d. h. um ein Fünftel, ein Mietindexanstieg um rund 38 Prozent oder nahezu zwei Fünftel. Dagegen stieg bei einer Rückbildung des Hypothekarzinsfusses von 6 auf 4%, d. h. um ein Drittel, vom November 1975 bis November 1979 der Mietindex weiterhin, wenn auch wesentlich mässiger als zwischen 1970 und 1974, nämlich um 4,5 Prozent, an. Während also der Hypothekarzinsfussanstieg von einer ausgeprägten Erhöhung des durchschnittlichen Mietpreisniveaus begleitet wurde, steht dem Abbau der Hypothekarzinsätze, abgesehen vom Zeitraum Mai bis November 1978, kein Absinken, sondern nur ein abgebremster Anstieg des Mietindex gegenüber. Die vorerst gleichgerichtete, später entgegengesetzte Entwicklung des Hypothekarzinsfusses und des Mietindex geht besonders anschaulich auch aus der oberen Grafik auf S. 202 hervor.

¹ Roland Gmür, Die Rechte des Mieters, S. 63; Beat L. Meyer, Mietrecht im Alltag, S. 64. Beide Publikationen sind im Verlag Mieterverband Zürich erschienen.

Zürcher Mietindex und Hypothekarzinsatz der Zürcher Kantonalbank 1970 bis 1979

Erhebungs- jahr, -monat	Zürcher Mietindex			Hypothekarzinsatz ¹		
	Stand in Punkten (Mai 1966 = 100)	Veränderung in Prozenten gegenüber Vorer- hebung	Mai 1970	Stand in Prozenten	Veränderung in Prozenten gegenüber Vorer- hebung	Mai 1970
1970						
Mai	129,1	+3,9	.	5,00	+ 5,3	.
November	133,8	+3,7	+ 3,7	5,00	–	–
1971						
Mai	139,8	+4,5	+ 8,3	5,25	+ 5,0	+ 5,0
November	146,0	+4,4	+13,1	5,25	–	+ 5,0
1972						
Mai	152,7	+4,6	+18,3	5,50	+ 4,8	+10,0
November	157,2	+3,0	+21,8	5,50	–	+10,0
1973						
Mai	161,6	+2,8	+25,2	5,50	–	+10,0
November	166,4	+3,0	+28,9	5,50	–	+10,0
1974						
Mai	173,0	+3,9	+34,0	5,50	–	+10,0
November	184,4	+6,6	+42,8	6,00	+ 9,1	+20,0
1975						
Mai	192,7	+4,5	+49,3	6,00	–	+20,0
November	195,8	+1,6	+51,7	6,00	–	+20,0
1976						
Mai	198,5	+1,4	+53,8	5,75	– 4,2	+15,0
November	200,6	+1,1	+55,4	5,75	–	+15,0
1977						
Mai	201,9	+0,7	+56,4	5,00	–13,0	–
November	202,4	+0,3	+56,8	5,00	–	–
1978						
Mai	203,8	+0,7	+57,9	5,00	–	–
November	202,7	–0,6	+57,1	4,50	–10,0	–10,0
1979						
Mai	203,3	+0,3	+57,5	4,25	– 5,6	–15,0
November	204,6	+0,6	+58,5	4,00	– 5,9	–20,0

¹ Alte Darlehen

Ebenfalls die in der Übersicht auf S. 201 ausgewiesenen Angaben über die gegenüber der Vorerhebung gleichgebliebenen, erhöhten oder ermässigten Mietpreise weisen in die gleiche Richtung.

In der Zeit der steigenden Hypothekarzinsätze zwischen 1970 und 1974 wurden bei den jeweiligen halbjährlichen Mietpreiserhebungen keine Mietpreisabschläge ermittelt. Die Mietpreise haben sich von Erhebung zu Erhebung entweder erhöht oder blieben unverändert, wobei zu bedenken ist, dass die bei einer Mietpreiserhebung als unverändert ermittelten Mietpreise sich entweder bei einer früheren oder nachfolgenden Erhebung verändert haben können.

Mietpreisabschläge traten erstmals im April 1976 auf, nachdem am 1. April 1976 ein Hypothekarzinsfussabbau eingesetzt hatte. Die meisten Mietpreisabschläge ergaben sich zwischen April und Oktober 1978; damals lagen bei fast einem Drittel der erfassten Wohnungen die Mietpreise unter den vor

einem halben Jahr ermittelten. Seitdem nimmt der Anteil der Mietpreisabschläge am Total aller erfassten Mietpreisangaben wieder ab, aber weniger zugunsten der Aufschläge als der unveränderten Mietpreise. Auch im Lichte der nachstehenden Angaben bestätigt sich also die schon früher gemachte Aussage, dass der Rückgang des Hypothekarzinssfußes nicht mit einem Absinken des Mietpreinsniveaus, sondern nur mit einer Abbremsung seines Anstiegs einhergeht.

Mietpreisangaben für Ein- bis Fünzimmerwohnungen 1970 bis 1979¹

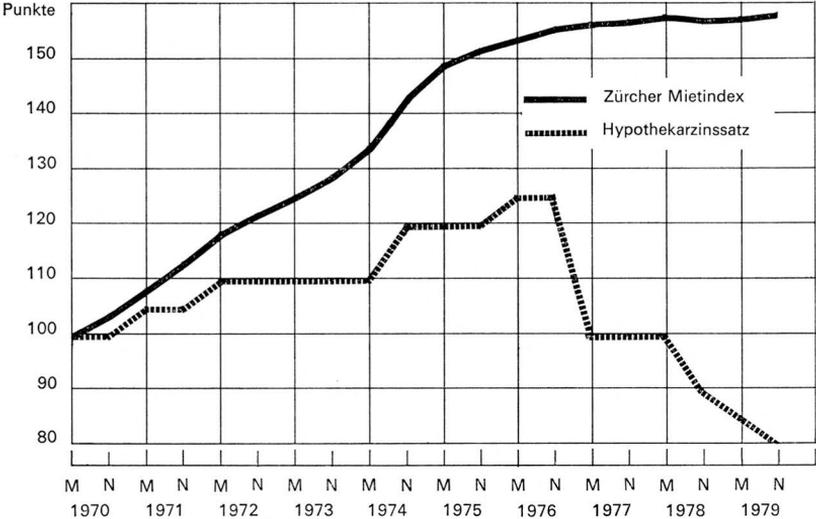
(20prozentige Stichprobe)

Erhebungs- Jahr, -monat	Mietpreisangaben			Im ganzen	Auf- schläge ²	Ab- schläge ²	Unver- änderte ²	Im ganzen
	Auf- schläge ²	Ab- schläge ²	Unver- änderte ²					
	Grundzahlen			Promille				
1970								
April	10 357	–	11 848	22 205	466	–	534	1000
Oktober	7 403	–	14 848	22 251	333	–	667	1000
1971								
April	9 895	–	12 241	22 136	447	–	553	1000
Oktober	9 007	–	13 057	22 064	408	–	592	1000
1972								
April	8 680	–	13 337	22 017	394	–	606	1000
Oktober	7 581	–	14 486	22 067	344	–	656	1000
1973								
April	5 661	–	16 424	22 085	256	–	744	1000
Oktober	5 060	–	17 026	22 086	229	–	771	1000
1974								
April	7 576	–	14 538	22 114	343	–	657	1000
Oktober	12 931	–	9 263	22 194	583	–	417	1000
1975								
April	10 348	–	11 874	22 222	466	–	534	1000
Oktober	2 999	–	19 353	22 352	134	–	866	1000
1976								
April	2 172	185	20 050	22 407	97	8	895	1000
Oktober	1 296	884	19 881	22 061	59	40	901	1000
1977								
April	1 288	1 777	19 160	22 225	58	80	862	1000
Oktober	1 021	2 610	22 097	25 728	40	101	859	1000
1978								
April	822	429	24 458	25 709	32	17	951	1000
Oktober	1 258	8 235	16 201	25 694	49	320	631	1000
1979								
April	947	2 665	22 189	25 801	37	103	860	1000
Oktober	1 041	1 125	23 704	25 870	40	44	916	1000

¹ Bei der Berechnung des Zürcher Mietindex verwendete Preisangaben, ohne Neubauten des jeweiligen Erhebungszeitraums; die im April erhobenen Mietpreisangaben werden für die Berechnung des Mietindex im Mai, die im Oktober ermittelten für die Berechnung des Mietindex im November verwendet ² gegenüber der Vorerhebung

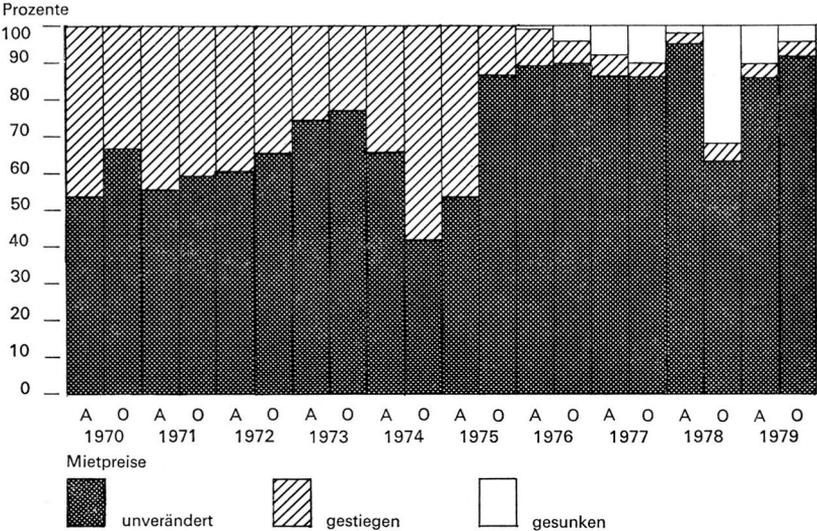
Die Ursachen dieser Entwicklung dürften vielerlei sein: Erstens, das geltende Mietrecht erlaubt zwar, wie bereits erwähnt, den Mietpreis dem steigenden Hypothekarzinssatz anzupassen, schreibt aber nicht vor, dass der wegen Hypothekarzinssatzerhöhung heraufgesetzte Mietpreis bei einem allfälligen Rückgang des Hypothekarzinssfußes dementsprechend wieder zu

Entwicklung des Zürcher Mietindex und des Hypothekenzinssatzes der Zürcher Kantonalbank vom Mai 1970 bis November 1979 – Punkte (Mai 1970 = 100)



Statistisches Amt der Stadt Zürich 475

Mietpreisangaben für Wohnungen von April 1970 bis Oktober 1979 – Prozentverteilung nach der Veränderung gegenüber der Vorerhebung



Statistisches Amt der Stadt Zürich 476

ermässigen sei. Der Mieter, welcher in diesem Fall wider Willen des Vermieters eine Mietpreisermässigung erreichen möchte, müsste den nichtermässigten Mietpreis als missbräuchlich anfechten.

Zweitens, der Anstieg des Mietindex trotz der Rückbildung der Hypothekarzinsätze lässt sich zum Teil durch den dem Mietindex von seiner Berechnungsmethode her innewohnenden «Auftriebsmechanismus» erklären. Bei jeder Erhebung der Mietpreise für Wohnungen wird nämlich die Erhebungsgesamtheit der Vorerhebung um die Mietpreise für eine repräsentative Auswahl der im vorangegangenen Halbjahr erstmals bezogenen Neubauwohnungen erweitert. Da für diese höhere Mietpreise als für die älteren Wohnungen bezahlt werden müssen, wirkt sich ihr Einbezug in die Mietpreiserhebung als eine Erhöhung des durchschnittlichen Mietpreisniveaus und somit auch des Mietindex gegenüber der Vorerhebung aus. Hätte man z. B. bei der Mietindexberechnung im November 1979 die Mietpreise für die im 1. Halbjahr 1979 erstmals bezogenen Neubauwohnungen nicht berücksichtigt, hätte der Anstieg des Zürcher Mietindex von Mai bis November 1979 nicht 0,6, sondern nur 0,2 Prozent betragen. Die Berechnungsmethode des Mietindex, namentlich auch ihre Abweichung von dem sonst bei der Preisindexberechnung befolgten Prinzip des quantitativ und qualitativ gleichbleibenden Verbrauchs, ist im Detail im Sonderheft Nr. 89 der «Volkswirtschaft» beschrieben¹.

Es darf auch nicht vergessen werden, dass der Hypothekarzins zwar ein wichtiger, nicht aber der einzige Einflussfaktor der Mietpreisgestaltung ist. Die Unterhaltskosten, die Lebenskosten der Hausbesitzer, Löhne, Gebühren u. dgl. wirken sich ebenfalls auf die Höhe der Mietpreise aus. Diese Kosten, die schon früher dem Mietpreisniveau nebst dem Anstieg des Hypothekarzinsfusses einen zusätzlichen Auftrieb gaben, stiegen auch in der Zeit des Abbaus der Hypothekarzinsätze, so dass die aus der Rückbildung des Hypothekarzinsfusses ausgehenden Verbilligungsimpulse durch Steigerungen der übrigen Kosten neutralisiert oder sogar überkompensiert sein können. Da bei den Mietpreiserhebungen jeder Anschein der Mietpreiskontrolle vermieden werden muss, wird – abgesehen von auffallenden Abweichungen von der Vorerhebung – nicht nach den Gründen gefragt, aus welchen sich der erhobene Mietpreis gegenüber der Vorerhebung erhöhte, verminderte oder stabil blieb, so dass sich der Einfluss der erwähnten Kostenfaktoren nicht zahlenmässig nachweisen lässt. Das gleiche gilt auch für die Mietpreiserhöhungen, die sich aus den den Wohnwert steigernden Investitionen ergeben. Sofern sie ein bestimmtes Ausmass nicht überschreiten, werden sie als «normale» Mietpreisaufschläge betrachtet. Mangels weitergehender Informationen ist es auch nicht möglich abzuklären, ob bei den nicht veränderten Mietpreisen die Weitergabe der aus dem Rückgang des Hypothekarzinsfusses resultierenden Kostenersparnisse nicht in Form eines erhöhten Komforts oder des Erlassens einer sonst notwendigen Mietpreiserhöhung erfolgte. Inwieweit das eine oder das andere der Fall ist, liesse sich nur durch eine Auswertung der kalkulatorischen Unterlagen der Vermieter ermitteln, die aber der amtlichen Statistik nicht zur Verfügung stehen.

Z. Lomecky

¹ Herausgegeben vom Eidg. Volkswirtschaftsdepartement, Bern 1977, Verlag des Schweiz. Handelsamtsblattes