

Entwicklung des Hypothekarzinsatzes und der Mietpreise in Zürich zwischen Herbst 1982 und Herbst 1987

1. Einleitung

Der Hypothekarzins und seine Veränderung gehören zu den wichtigsten Einflussfaktoren der Mietpreisgestaltung. Nach Art. 15 des Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen vom 30. Juni 1972 sind Mietzinserhöhungen «nicht missbräuchlich», wenn sie u.a. durch «Kostensteigerungen ... des Vermieters begründet sind». Umgekehrt gilt nach Art. 19 des gleichen Bundesbeschlusses folgender Grundsatz: Hat der Mieter Grund zur Annahme, dass der Vermieter wegen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen ... übersetzten Ertrag aus dem Mietgegenstand zieht, so kann er den Mietzins bei der Schlichtungsstelle ... als missbräuchlich anfechten». Gemäss Art. 9 der Verordnung zu diesem Bundesbeschluss entspricht eine Hypothekarzinsenkung von einem Viertel Prozent bei einem Hypothekarzinsatz von 5 bis 6 Prozent einer Mietzinssenkung von höchstens 3,5 Prozent. Nach diesem Artikel ist jedoch der Vermieter nicht verpflichtet, bei einer Hypothekarzinsenkung den Mietzins zu senken. Falls aber der Mieter den Eindruck hat, dass in Anbetracht dieser Kostensenkung der Mietzins herabgesetzt werden sollte, kann er ihn als «missbräuchlich» anfechten. Die Senkung des Hypothekarzinses führt aber nur in den seltensten Fällen zu einer maximalen Mietzinssenkung, weil die Kapitalkosten nur einer von vielen Faktoren sind, die zu einer Mietzinserhöhung berechtigen. Nach Art. 15 des Bundesbeschlusses ist eine Mietzinserhöhung für eine Wohnung, die ohne öffentliche Finanzbeihilfe bereitgestellt wurde¹, nicht missbräuchlich, wenn der Vermieter beweisen kann, dass andere Kosten gestiegen sind (z.B. Gebühren). Dies ist in der Regel gegeben, wenn die Erhöhung bzw. die Beibehaltung des früheren Mietzinses die Folge einer Anpassung an die «orts- oder quartierüblichen» Mietzinse ist, oder wenn «sie lediglich der Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals dient» (d.h. wenn nach Art. 11 der Verordnung weniger als 40 Prozent des Anstiegs des Landesindex der Konsumentenpreise seit der letzten Erhöhung dem Mietzins überwältigt wurden) und schliesslich, wenn der Vermieter Mehrleistungen erbracht hat. Dies hat am Ende zur Folge, dass die Mietzinse nur selten maximal gesenkt werden. Auch gibt es weiter zwei Mietvertragsmöglichkeiten, die eine Anpassung an die Höhe des Hypothekarzinsatzes ausschliessen, nämlich solche mit indexgebundenen und solche mit gestaffelten Mietzinsen.

Diese kurze Beschreibung des Bundesbeschlusses zeigt eindeutig, dass die Vermieter nicht verpflichtet sind, bei einer Hypothekarzinsenkung ihrerseits den Mietzins zu senken, mindestens solange der Mieter die Mietzinshöhe bei einer Schlichtungsstelle nicht angefochten hat. Es stellt sich nun die Frage, wie der Zürcher Wohnungsmarkt bis anhin auf Veränderungen des Hypothekarzinsfusses reagiert hat.

¹ Bei Wohnungen, die mit öffentlichen Finanzbeihilfen gebaut wurden, sind die Gestaltungsmöglichkeiten des Vermieters bei der Festsetzung des Mietzinses viel begrenzter.

Im Herbst 1979 publizierte das Statistische Amt der Stadt Zürich eine Studie über die Entwicklung der Hypothekarzinsse und Mietpreise in Zürich zwischen 1970 und 1979². Dieser Zeitraum wurde durch zwei klare Perioden gekennzeichnet: von 1970 bis Ende 1974 stieg der Hypothekarzinsatz der Zürcher Kantonalbanken für alte Wohnbaudarlehen von 5 auf 6 Prozent (Vgl. Abbildungen 1 und 2 sowie Anhangtabelle 1); ab Frühling 1976 bis zum Ende der damaligen Untersuchungsperiode (Oktober 1979) sank er wieder bis auf 4 Prozent. Die oben erwähnte Untersuchung zeigte folgendes: «Während ... der Hypothekarzinsanstieg von einer ausgeprägten Erhöhung des durchschnittlichen Mietpreisniveaus begleitet wurde, steht dem Abbau des Hypothekarzinsfusses, abgesehen vom Zeitraum Mai bis November 1978, kein Absenken, sondern nur ein abgebremster Anstieg des Mietindex gegenüber».

Am 1. Januar 1987 fand eine Hypothekarzinsenkung von einem Viertel Prozent statt und somit ist die Frage wiederum aktuell, ob und wenn ja, wem diese Einsparung weitergegeben wurde. Um sich jedoch ein vollständiges Bild über diesen Fragenkomplex machen zu können, sollen die Hypothekarzinsenkungen, die seit dem Erscheinen der bereits erwähnten Studie vorgenommen wurden, miteinbezogen werden. Zwischen Herbst 1978 und Herbst 1987 entwickelte sich der Hypothekarzinsfuss folgendermassen: vom 1. Juli 1978 bis zum 1. März 1982 stieg er von 4,5 bis auf 6 Prozent; danach stabilisierte er sich auf diesem hohen Niveau bis zum 1. April 1983, zu welchem Datum er um ein halbes Prozent gesenkt wurde. Bis zur erneuten Senkung am 1. Januar 1987, d.h. während fast vier Jahren, blieb er stabil. Eine neue Reduktion fand am 1. Juli 1988 statt. Diese kann aber in der vorliegenden Studie nicht mehr berücksichtigt werden.

2. Hauptergebnisse der Untersuchung

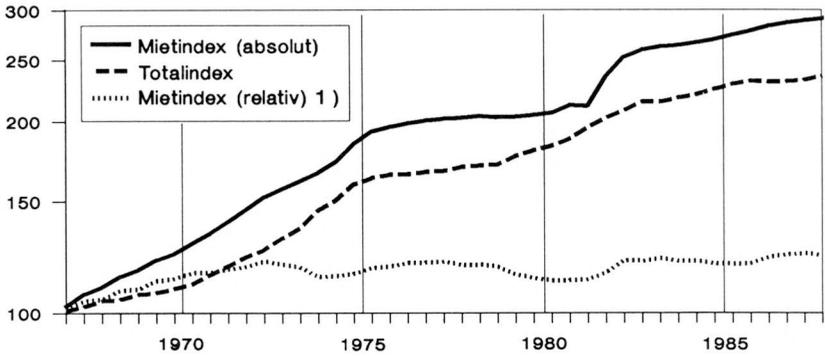
Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Hypothekarzinsenkung, die am 1. Januar 1987 stattfand, sich auf die Entwicklung des Mietindex positiv ausgewirkt hat. Im Vergleich zu den übrigen Landesteilen und vor allem zu einzelnen Grossstädten (wie Basel und Genf) waren viele Eigentümer mit Mietzinserhöhungen zurückhaltender bzw. reduzierten den Mietzins. Die Untersuchung zeigte auch, dass es zwischen den einzelnen Wohnungskategorien markante Unterschiede gibt. Vor allem bei zwei Kategorien wurde die Hypothekarzinsenkung den Mietern weitergegeben, nämlich bei den Wohnungen im Eigentum der Stadt und bei denjenigen, welche nach 1970 gebaut wurden, d.h. im letzteren Fall bei Wohnungen, die gegenüber den früher erstellten Wohnungen ohnehin teurer waren.

Der Vergleich mit der Hypothekarzinsenkung vom 1. April 1983 und mit der Periode stabilen Zinsfusses, die danach folgte, ergibt zum Teil ein anderes Bild: 1983 waren die Bewohner von Genossenschaftswohnungen und nicht diejenigen von städtischen Wohnungen die Hauptnutznießer der Hypothekarzinsenkung. Eine Analyse der zeitlichen Entwicklung

² Dr. Z. Lomecky: «Entwicklung der Hypothekarzinsätze und der Mietpreise in Zürich zwischen 1970 und 1979», Zürcher Statistische Nachrichten, Heft 3/1979.

1. Entwicklung des Konsumentenpreisindex, des nominalen und relativen Mietindex seit Oktober 1966

Punkte-Logarithmischer Massstab 2)

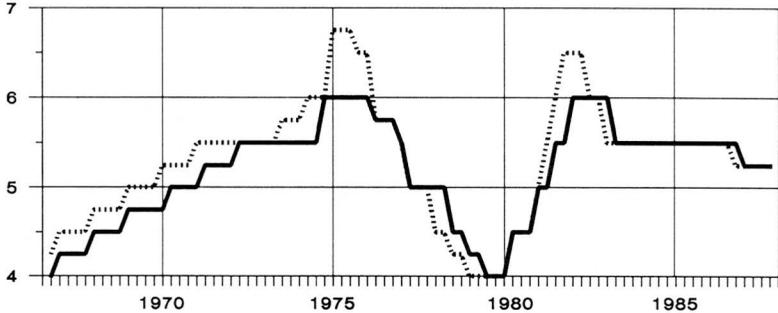


- 1) Der relative Mietindex wurde wie folgt berechnet:

$$\frac{\text{Zürcher Mietindex}}{\text{Zürcher Index der Konsumentenpreise}} \times 100$$
- 2) Basis: September 1966 = 100

2. Zinssatz der ersten Hypotheken der Zürcher Kantonalbank für Wohnhäuser seit 1966

Prozent 1)



- 1) am Anfang eines Quartals
- alte Darlehen neue Darlehen

des Mietindex zeigt zudem, dass eine Herabsetzung des Hypothekarzinsfusses auf die Mietpreise der Wohnungen im Eigentum von «Privaten» sehr wenig Einfluss hat, mindestens zum Zeitpunkt der Herabsetzung. Bei dieser Kategorie von Wohnungen läuft die Entwicklung der Mietzinse ziemlich parallel zu derjenigen der Konsumentenpreise. Ein wichtiger Grund dafür dürfte darin liegen, dass die Wohnungen im Eigentum von «Privaten» praktisch nie mit Hilfe öffentlicher Gelder erstellt werden und dass somit der Vermieter nach Art. 15 des erwähnten Bundesbeschlusses berechtigt ist, einen Teil der Teuerung den Mietern zu überwälzen.

Hingegen besteht hinsichtlich der Bauperiode kein Unterschied zur Hypothekarzinsenkung vom 1. Januar 1987, da auch hier den Mietern von neueren Wohnungen die Hypothekarzinsenkung weitergegeben wurde. Dies ist vor allem auf zwei Gründe zurückzuführen: Einerseits sind die neueren Wohnungen im Vergleich zu den älteren sehr teuer und dadurch in manchen Fällen schwieriger zu vermieten; angesichts dieser Marktsituation werden die Vermieter eher bereit sein, bei einer Senkung ihrer Kosten den Mietzins zu reduzieren. Andererseits sind neue Wohnungen häufig mit den Kapitalkosten anteilmässig stärker belastet als die älteren.

Es soll jedoch darauf hingewiesen werden, dass während unserer Untersuchungsperiode (Herbst 1982 bis Herbst 1987)³ die Mieter von städtischen Wohnungen am stärksten von Mietzinserhöhungen betroffen wurden, und dies trotz der konsequenten Weitergabe der Hypothekarzinsfussenkung im Jahre 1987. Dadurch verkleinerte sich der Abstand zum durchschnittlichen Mietpreisniveau der anderen Kategorien von Wohnungen, aber er besteht immer noch; im Herbst 1987 betrug die Steigerung der Mieten gegenüber Herbst 1982 (ohne Einbezug der Neubauwohnungen) bei den städtischen Wohnungen 13,0%, bei den Wohnungen von Privaten hingegen nur 8,2% und bei den Genossenschaftswohnungen noch weniger, nämlich 6,1%. Vollständigkeithalber soll aber hier auch erwähnt werden, dass das Mietzinsniveau der städtischen Wohnungen im Vergleich zu den anderen Wohnungskategorien immer noch niedriger ist.

Über die ganze Periode hinweg stieg der durchschnittliche Mietindex (ohne den Einbezug der Neubauwohnungen) etwas weniger stark als derjenige der Konsumentenpreise. Diese Feststellung muss aber relativiert werden, und zwar aus den folgenden Gründen:

Idealerweise hätten die zwei Hypothekarzinsenkungen von insgesamt $\frac{3}{4}$ Prozent nach den Bestimmungen des Bundesbeschlusses zu einer Reduktion des Mietindex um ca. 6 Prozent führen können. Wenn dies nicht eintraf, so ist es darauf zurückzuführen, dass ein Teil der Mietzinserhöhungen das Resultat einer – nach dem gleichem Bundesbeschluss ebenfalls zulässigen – Anpassung an die quartierüblichen Mietzinse sind.

³ Idealerweise hätte die Untersuchung Herbst 1979 als Anfangszeitpunkt wählen müssen (der bereits erwähnte Aufsatz untersucht die Entwicklung des Mietindex bis November 1979). Da die Revision des Mietindex im Herbst 1982 stattfand, hätte der Einbezug der Zwischenperiode einiges mehr an Arbeit mit sich gebracht. Angesichts der Tatsache, dass zwischen Herbst 1979 und Herbst 1982 keine Senkung des Hypothekarzinsfusses stattfand – er wurde im Gegenteil heraufgesetzt –, hätte der Einbezug der Zwischenperiode und der damit verbundene Aufwand keine neuen Erkenntnisse zu den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchung geliefert.

Zweitens beschränkte sich unsere Analyse auf die Auswirkung der Hypothekarzinsenkungen für Altbahnbaudarlehen auf die Mieten; daher blieb der Einfluss der Neubautätigkeit und der Renovationen mit wertvermehrendem Charakter unberücksichtigt. Zieht man beide Elemente in Betracht, ergibt sich ein anderes Bild: Unter Einschluss der Neubauwohnungen stieg der Mietindex um 12,8% innerhalb der Untersuchungsperiode und nicht mehr um nur 8,1%, d.h. schneller als der Index der Konsumentenpreise (9,8%). Wenn man dem Einfluss der Renovationen mit wertvermehrendem Charakter ebenfalls Rechnung trägt, ergibt sich ein noch ungünstiges Bild aus: bei den Einzimmerwohnungen stieg das durchschnittliche Mietzinsniveau um 12,2% und bei den Zwei- bis Fünfzimmerwohnungen je nach Zimmerzahl um 18,5% bis 21,2%.

3. Methodisches

Die Mietpreiserhebung dient der Berechnung des Mietindex, der ein wichtiger Bestandteil des Landesindex der Konsumentenpreise darstellt. Die Erhebung erfolgt zweimal jährlich (im April und im Oktober) nach einer für die ganze Schweiz vom Bund festgelegten Methode⁴. In Zürich werden rund ein Sechstel aller Ein- bis Fünfzimmerwohnungen (momentan etwas mehr als 27000 Wohnungen) erfasst. Bei der Berechnung des Mietindex werden die Neubauwohnungen berücksichtigt, jedoch im vorliegenden Aufsatz ausgeklammert. Zudem werden Mietpreiserhöhungen über 40%, die durch eine Wertvermehrung des Mietobjektes verursacht werden, im Mietindex nicht berücksichtigt.

Die Indexwerte dieses Aufsatzes weichen leicht ab von denjenigen, die in den Monats- und Jahresbulletins publiziert werden. Diese Abweichung begründet sich wie folgt: der Bund gewichtet die Stichprobe mit den Resultaten der Wohnungszählung 1980. Gemäss dieser Erhebung gelten Appartement- und übrige Einzelzimmer (z.B. Mansarden, die von einem Haushalt besetzt werden) als Wohnungen, auch denn wenn sie weder mit einer Küche noch mit einer Kochnische ausgestattet sind⁵. Bei der Mietpreiserhebung in der Stadt Zürich geht man hingegen vom *Prinzip der Bauwohnung* aus und die oben erwähnten Räume werden in die Erhebung nicht einbezogen. Der Unterschied in der Definition der Wohnung hat zur Folge, dass der Bund bei der Berechnung des Mietindex den Einzimmerwohnungen grösseres Gewicht beimisst als die Stadt Zürich.

Als *Baujahr* gilt das Erstellungsjahr der Wohnung. Einzige Ausnahme: bei Auskernungen oder Aushöhlungen gilt das Auskernungs- bzw. das Aushöhlungsjahr als Baujahr (z.B. die Liegenschaft «Karl der Grosse»).

Im vorliegenden Bericht werden die verschiedenen *Eigentümerngruppen* wie folgt definiert:

Eine Wohnung gilt als städtische Wohnung, wenn sie sich im Eigentum der Stadt Zürich oder einer städtischen Stiftung befindet.

⁴ Sonderheft Nr. 97 der «Volkswirtschaft», herausgegeben vom Eidg. Volkswirtschaftsdepartement, Bern 1985. ⁵ Dr. J. Dobszay: «Zürcher Wohnverhältnisse 1980», Zürcher Statistische Nachrichten, Heft 3/1984.

Alle Wohnungen, die einer Baugenossenschaft gehören, sind Genossenschaftswohnungen.

Die dritte Kategorie «Private» umfasst alle übrigen Eigentümerarten, wie die natürlichen Personen, die Aktien- und übrigen privaten Gesellschaften, den Kanton Zürich, den Bund, usw.; diese Bezeichnung mag in gewissen Fällen ungenau oder gar irreführend wirken, aber eine ausführlichere Aufgliederung dieser Eigentümergruppe war bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Als Massstab für die *Hypothekarzinsentwicklung* wurde der Hypothekarzinsfuss der Zürcher Kantonalbank für alte Wohnbadaurlehen genommen.

4. Auswirkung der Hypothekarzinsensenkung vom 1. Januar 1987

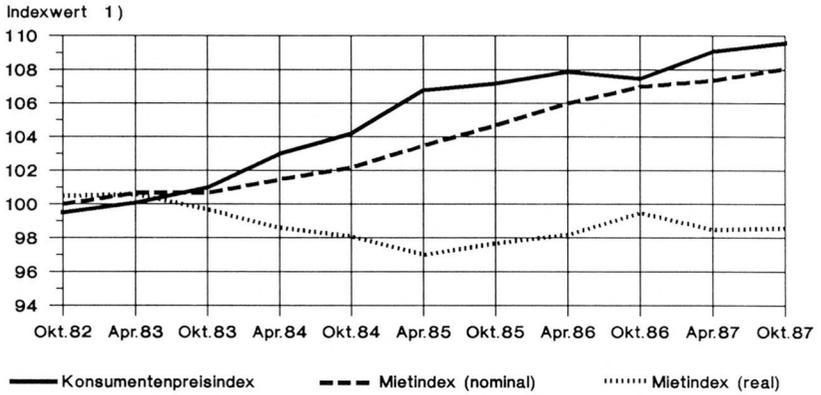
Wie aus der Texttabelle 1 und den Abbildungen 3 und 4 ersichtlich, bewirkte die Senkung des Hypothekarzinseszinses eine Verlangsamung des Anstiegs des Mietindex: Während sich von April 1985 bis Oktober 1986 das Mietpreisniveau der Wohnungen (ohne Neubauwohnungen) durchschnittlich um 2,2% pro Jahr erhöhte, d.h. stärker stieg als der Index der Konsumentenpreise (+0,3% pro Jahr), kehrte sich zwischen Oktober 1986 und April 1987 der Trend um; innerhalb von sechs Monaten nahm das Mietpreisniveau⁶ nur noch um 0,45%, der Konsumentenpreisindex hingegen um 1,49% zu. Dadurch sank der Mietindex real um 1%. Die Abschwächung lässt sich wie folgt begründen: gegenüber der Vorerhebung wurden die Mietzinse von rund 11% der Wohnungen gesenkt (vgl. Anhangtabelle 2). Diese Welle von Mietzinsreduktionen ist eindeutig eine direkte Konsequenz der Hypothekarzinsensenkung, denn seit April 1984 erfuhren nie mehr als 2% der Mieter eine Mietzinsreduktion.

In der nächsten Periode, von April bis Oktober 1987, kamen nur noch 3,8% der Mieter in den Genuss einer Mietzinsreduktion. Dies ist mehr als in der vorangehenden Zeit mit stabilem Hypothekarzinseszins, aber zu wenig um eine Stabilisierung des Mietzinsniveaus zu bewirken. Innerhalb von sechs Monaten stieg das Mietpreisniveau um 0,59%, d.h. wiederum schneller als der Index der Konsumentenpreise (+0,46%).

Innerhalb eines Jahres (von Oktober 1986 bis Oktober 1987) erfuhren die Mieter Mietzinsreduktionen von durchschnittlich nur 1,0%. In den vorangehenden Jahren war die jährliche Steigerung des Mietpreisniveaus markant stärker: von Oktober 1984 bis Oktober 1985 betrug sie 2,4%, von Oktober 1985 bis Oktober 1986 2,2%.

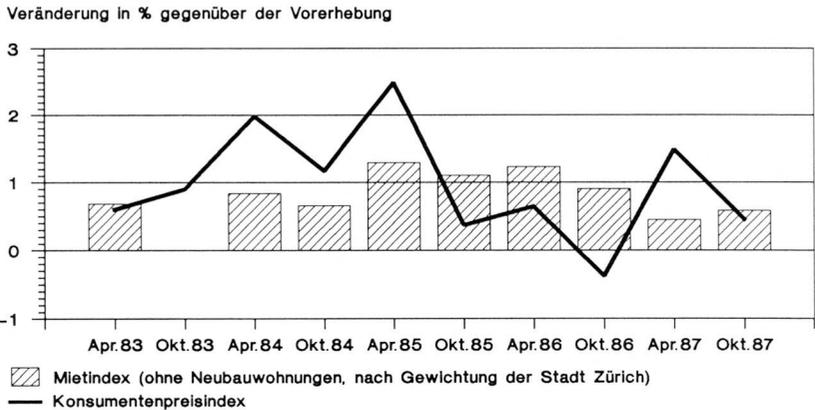
⁶ Wenn im vorliegenden Bericht nichts anderes vermerkt ist, versteht man unter Mietpreisniveau bzw. Mietindex immer die Werte ohne Einbezug der Neubauwohnungen.

3. Konsumentenpreisindex und Mietindex von Oktober 1982 bis Oktober 1987



1) ohne Neubauwohnungen, nach Gewichtung der Stadt Zürich

4. Konsumentenpreisindex und Mietindex von Oktober 1982 bis Oktober 1987



1. Entwicklung des Mietindex nach Eigentümergruppen, des Konsumentenpreisindex und des Hypothekenzinssatzes¹ in Zürich von Oktober 1982 bis Oktober 1987, Basis: Dezember 1982=100

	Mietindex (ohne Neubauten) nach Eigentümergruppen ^a			alle ^a	Mietindex (mit Neubaut) ^b	Konsum- preis- index ^a	Hypo- zins in % ^a
	Private	Baugen.	Stadt				
A) Indexstand (nominal)							
Okt. 1982	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	99,6	6
Apr. 1983	100,6	99,8	105,7	100,7	101,2	100,1	5,5
Okt. 1983	100,8	98,5	106,7	100,7	101,6	101,0	5,5
Apr. 1984	101,5	98,9	108,3	101,5	102,9	103,0	5,5
Okt. 1984	102,5	98,9	109,3	102,2	104,1	104,2	5,5
Apr. 1985	103,9	99,7	110,8	103,5	105,8	106,8	5,5
Okt. 1985	105,1	101,1	111,2	104,7	107,3	107,2	5,5
Apr. 1986	106,2	103,1	114,2	106,0	109,5	107,9	5,5
Okt. 1986	107,0	104,1	116,6	107,0	110,8	107,5	5,5
Apr. 1987	107,6	105,1	113,0	107,4	111,8	109,1	5,25
Okt. 1987	108,2	106,1	113,0	108,1	112,8	109,6	5,25

B) Indexstand (real)

Okt. 1982	100,4	100,4	100,4	100,4	100,4		
Apr. 1983	100,5	99,7	105,6	100,6	101,1		
Okt. 1983	99,8	97,5	105,7	99,7	100,6		
Apr. 1984	98,6	96,1	105,1	98,6	99,9		
Okt. 1984	98,3	94,9	104,9	98,1	99,9		
Apr. 1985	97,3	93,4	103,7	97,0	99,1		
Okt. 1985	98,1	94,4	103,8	97,7	100,1		
Apr. 1986	98,4	95,6	105,8	98,2	101,5		
Okt. 1986	99,6	96,9	108,5	99,5	103,1		
Apr. 1987	98,6	96,3	103,6	98,5	102,5		
Okt. 1987	98,7	96,8	103,1	98,6	102,9		

C) Veränderung in % gegenüber der Vorerhebung² (nominal)

Apr. 1983	0,63	-0,21	5,68	0,69	1,21	0,50	
Okt. 1983	0,15	-1,28	0,99	0,00	0,34	0,90	
Apr. 1984	0,76	0,43	1,43	0,84	1,35	1,98	
Okt. 1984	0,89	0,00	0,93	0,66	1,16	1,17	
Apr. 1985	1,46	0,82	1,37	1,30	1,62	2,50	
Okt. 1985	1,14	1,41	0,45	1,11	1,43	0,37	
Apr. 1986	0,98	1,97	2,66	1,24	2,02	0,65	
Okt. 1986	0,82	0,95	2,11	0,91	1,21	-0,37	
Apr. 1987	0,54	0,93	-3,09	0,45	0,89	1,49	
Okt. 1987	0,53	0,91	0,00	0,59	0,88	0,46	

D) Veränderung in % gegenüber der Vorerhebung² (real)

Apr. 1983	0,12	-0,71	5,16	0,19	0,70		
Okt. 1983	-0,74	-2,16	0,09	-0,89	-0,55		
Apr. 1984	-1,20	-1,52	-0,54	-1,11	-0,62		
Okt. 1984	-0,27	-1,15	-0,23	-0,50	-0,01		
Apr. 1985	-1,01	-1,63	-1,10	-1,17	-0,85		
Okt. 1985	0,76	1,03	0,07	0,73	1,05		
Apr. 1986	0,32	1,31	1,99	0,59	1,36		
Okt. 1986	1,20	1,33	2,49	1,28	1,59		
Apr. 1987	-0,94	-0,55	-4,51	-1,03	-0,59		
Okt. 1987	0,07	0,45	-0,46	0,13	0,42		

¹ Stand am 1. April bzw. am 1. Oktober. ² Aus mehrstelligen Indexständen berechnet.

Quelle: a = Statistisches Amt der Stadt Zürich, b = Bundesamt für Statistik (vor 1987: Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit)

Dank der Abschwächung der Erhöhung des Mietindex schnitt Zürich bezüglich der Jahreststeuerung im Städtevergleich relativ gut ab: im Dezember 1987 waren in Zürich die Konsumentenpreise nur 1,7% höher als im gleichen Monat des vorangehenden Jahres; im Landesdurchschnitt betrug die Teuerung 1,9% und in Genf sogar 2,2%. Hauptgrund für diese günstige Entwicklung war vor allem der relativ niedrige Anstieg des Mietindex in Zürich. Er erhöhte sich innerhalb eines Jahres um nur 1,7%⁷, im Landesdurchschnitt um 2,7%, in Basel um 3,3% und in Genf sogar um 4,4%.

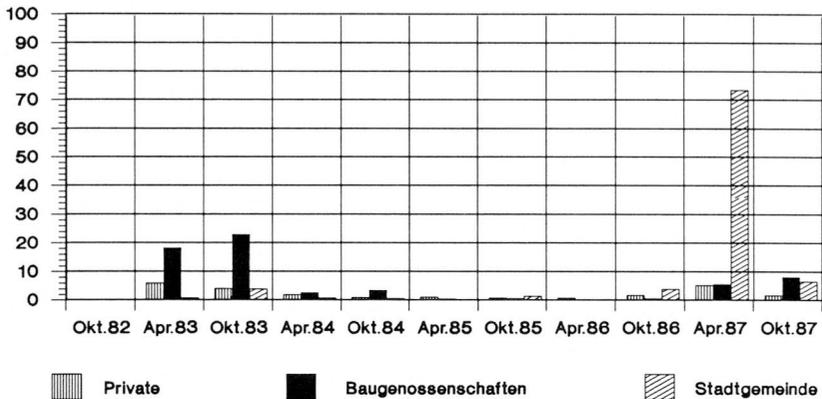
In einem nächsten Schritt hat uns die Frage interessiert, ob alle Mieter im gleichen Ausmass von dieser Hypothekarzinsenkung profitieren konnten. Zu diesem Zweck wurden die Wohnungen nach zwei Gesichtspunkten untersucht, nämlich nach den Eigentümerverhältnissen und nach der Bauperiode. Diese detailliertere Analyse ergab, dass nur für einen Teil der Mieter die Senkung der Kapitalkosten zu einer Senkung bzw. einer Stabilisierung der Wohnungsmiete führte.

Unterschiede nach Eigentümergruppen

Wie aus der Abbildung 5 sowie aus der Anhangtabelle 2 ersichtlich ist, war die Mietzinspolitik der einzelnen Eigentümerkategorien recht unterschiedlich. Bei 73,5% der Wohnungen im Eigentum der Stadt Zürich wurden die Mietzinse reduziert. Bei den übrigen Wohnungen war dies seltener der Fall.

5. Mietzinssenkungen nach Eigentümergruppen von Oktober 1982 bis Oktober 1987

In Prozent 1)



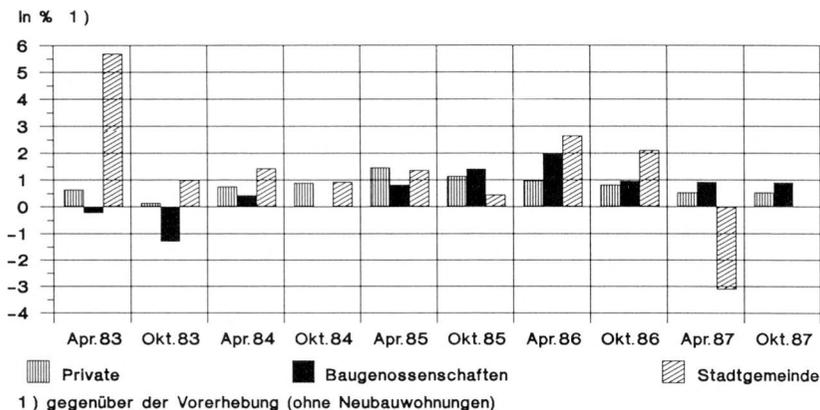
1) aller Wohnungen der entsprechenden Eigentümergruppe

⁷ Für den Städtevergleich beziehen wir uns auf den vom Bund berechneten Mietindex (andere Gewichtung der Wohnungen nach Zimmerzahl und Einschluss der Neubauwohnungen).

Der Anteil betrug nur 5,6% bei den Genossenschaftswohnungen und 5,4% bei den Wohnungen im Eigentum der Privaten⁸. Folglich sank nur bei den städtischen Wohnungen das durchschnittliche Mietpreisniveau zwischen Oktober 1986 und April 1987, und zwar um 3,1% (vgl. Texttabelle 1 und Abbildung 6). Die anderen Eigentümergruppen waren mit Mietzinserhöhungen zwar zurückhaltender, aber trotz Hypothekarzinsenkung stieg das gesamte Mietpreisniveau ihrer Wohnungen, nämlich um 0,5% bei den Wohnungen im Eigentum der Privaten und sogar um 0,9% bei den Genossenschaftswohnungen.

Zwischen April und Oktober 1987 wirkte sich die Hypothekarzinsenkung weiterhin aus. Gesamthaft stiegen die Mieten nominal um nur 0,6%, und real blieben sie praktisch stabil. Diese Stabilität war wiederum der Stadt Zürich als Eigentümerin zu verdanken. Das durchschnittliche Mietpreisniveau ihrer Wohnungen blieb gegenüber der Vorerhebung konstant, obwohl zwischen April und Oktober 1987 nur noch 6,7% der städtischen Wohnungen Mietzinssenkungen gewährt wurden. Bei Mietzinssenkungen waren aber diesmal die Baugenossenschaften führend: 8,3% ihrer Mieter kamen in den Genuss einer Mietzinsreduktion, d.h. mehr als bei der Vorerhebung (5,6%). Hingegen war bei den Wohnungen im Eigentum der Privaten dieser Anteil mit 1,8% nicht mehr signifikant höher als vor der Hypothekarzinsenkung.

6. Mietzinsveränderung nach Eigentümergruppen von Oktober 1982 bis Oktober 1987



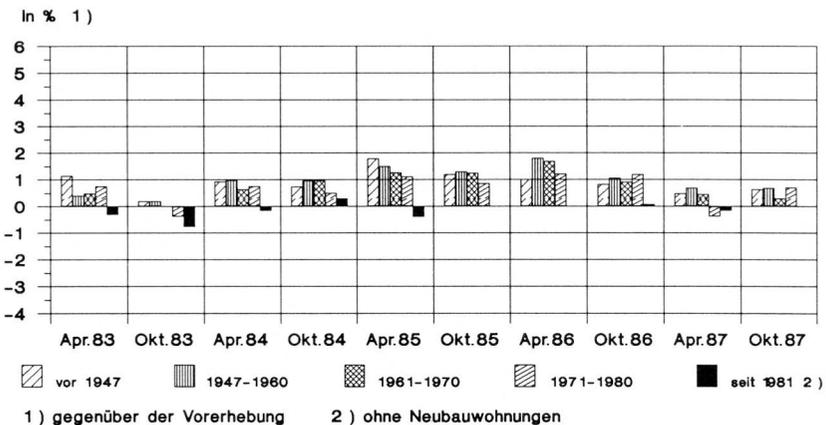
⁸ Die Definition der Eigentümerkategorie «Private» ist im methodischen Teil dieses Aufsatzes beschrieben.

Der Vergleich nach Eigentümergruppen zeigt eindeutig, dass vor allem die Mieter städtischer Wohnungen von der letzten Hypothekarzinsenkung profitierten. Innerhalb eines Jahres (von Oktober 1986 bis Oktober 1987) kamen 80,1% dieser Kategorie von Mietern in den Genuss einer Mietzinsreduktion. Dadurch sank das durchschnittliche Mietpreisniveau der städtischen Wohnungen um 3,1%. Bei den nicht städtischen Wohnungen bewirkte die Hypothekarzinsenkung keine Senkung des Mietzinsniveaus sondern nur eine Bremsung seines Anstiegs: Im gleichen Zeitraum erhöhten sich die Mieten nominal um 1,1% bei den Wohnungen im Eigentum der Privaten und sogar um 1,8% bei den Genossenschaftswohnungen. Weil die Teuerung höher war (der Konsumentenpreisindex stieg um fast 2%), sanken jedoch die Mieten real: um 0,1% bei den Privaten und sogar um 0,9%⁹ bei den Genossenschaftswohnungen. Grund dafür ist wahrscheinlich, dass Mietzinserhöhungen wegen Anpassung an die Steigerung anderer Kostenelemente bzw. an die Teuerung seltener vorgenommen wurden.

Unterschiede nach Bauperioden

Wie aus der Texttabelle 2 und der Abbildung 7 ersichtlich ist, war die Hypothekarzinsenkung vom 1. Januar 1987 bei allen Bauperioden wirksam. Am 1. April 1987 war seit Oktober 1983 (Einfluss der Hypothekarzinsenkung vom 1. April 1983) bei keiner Bauperiode die Erhöhung des Mietzinsniveaus gegenüber der Vorerhebung so gering; bei den nach 1970 erstellten Wohnungen sank sogar das durchschnittliche Mietpreisniveau. Zwischen den Monaten April und Oktober 1987 setzte sich diese Tendenz, wenn auch nicht mehr so ausgeprägt, fort.

7. Mietzinsveränderung nach Erstellungsperioden von Oktober 1982 bis Oktober 1987



⁹ Vgl. Texttabelle 1.

2. Entwicklung des Mietindex nach Bauperioden von Oktober 1982 bis Oktober 1987

	Bauperioden		1961– 1970	1971– 1980	seit 1981 ¹	alle Wohnungen ¹
	vor 1947	1947– 1960				
A) Indexstand ²						
Okt. 1982	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Apr. 1983	101,1	100,4	100,5	100,8	99,7	100,7
Okt. 1983	101,3	100,6	100,5	100,4	98,9	100,7
Apr. 1984	102,3	101,6	101,1	101,1	98,8	101,5
Okt. 1984	103,0	102,5	102,1	101,6	99,1	102,2
Apr. 1985	104,9	104,1	103,4	102,8	98,7	103,5
Okt. 1985	106,1	105,4	104,6	103,6	98,7	104,7
Apr. 1986	107,2	107,3	106,4	104,9	98,7	106,0
Okt. 1986	108,1	108,5	107,4	106,2	98,8	107,0
Apr. 1987	108,6	109,2	107,8	105,8	98,6	107,4
Okt. 1987	109,3	109,9	108,2	106,5	98,6	108,1
B) Veränderung in % gegenüber der Vorerhebung ³						
Apr. 1983	1,15	0,39	0,48	0,75	-0,30	0,69
Okt. 1983	0,19	0,20	0,00	-0,37	-0,75	0,00
Apr. 1984	0,93	0,97	0,64	0,75	-0,15	0,84
Okt. 1984	0,73	0,96	0,95	0,50	0,30	0,66
Apr. 1985	1,78	1,50	1,26	1,11	-0,38	1,30
Okt. 1985	1,20	1,29	1,24	0,86	0,00	1,11
Apr. 1986	1,01	1,81	1,68	1,21	0,00	1,24
Okt. 1986	0,82	1,06	0,90	1,20	0,08	0,91
Apr. 1987	0,48	0,69	0,45	-0,36	-0,15	0,45
Okt. 1987	0,64	0,68	0,30	0,71	0,00	0,59

¹ Ohne Neubauwohnungen. ² Indexwerte nach der Definition einer Wohnung gemäss Erhebung der Stadt Zürich (Bauwohnung). ³ Aus mehrstelligen Indexständen berechnet.

5. Rückblick auf die Zeit seit der letzten Indexrevision (Dezember 1982)

Eine Begrenzung unserer Analyse auf das Jahr 1987 hätte jedoch nur ein unvollständiges Bild vermittelt über die Zusammenhänge zwischen der Entwicklung der Mietpreise und derjenigen des Hypothekarzinsrates, wenn die Entwicklung in den vorangehenden Jahren nicht behandelt würde. Seit dem Erscheinungszeitpunkt des letzten Aufsatzes über dieses Thema fand am 1. April 1983 bereits eine Senkung des Hypothekarzinsfusses statt. Sie lag immerhin im Bereich eines halben Prozents. Sind die Hauptnutznießer der Hypothekarzinsenkung vom 1. Januar 1987 die gleichen wie im Jahre 1983 und wie verhielten sich die Eigentümer zwischen beiden Hypothekarzinsenkungen?

Wie aus der Texttafel 3 ersichtlich ist, bewirkte die Hypothekarzinsenkung vom 1. April 1983 eine markante Trendumkehr. Während im Jahre 1981 der Mietindex¹⁰ um 9,4% und im Jahre 1982 um 8,6% gestiegen war, reduzierte sich die Jahresteuersatzrate auf 0,7% zwischen Oktober 1982 und Oktober 1983; bei der letztjährigen Hypothekarzinsenkung war die

¹⁰ Die Bemerkungen vom vorherigen Kapitel bleiben gültig: Wenn nichts anders vermerkt ist, versteht man unter Mietpreis- bzw. Mietzinsniveau und Mietindex immer die Werte ohne Einbezug der Neubauwohnungen; die Gewichtung der Stichprobe basiert auf den Bauwohnungen.

Steigerung des Mietindex innerhalb eines Jahres höher; sie betrug nämlich 1,0% (statt 0,7%). Dies erstaunt nicht, wenn man beachtet, dass die letztjährige Hypothekarzinssenkung nur halb so hoch war wie diejenige des Jahres 1983.

Über die ganze Periode hinaus stieg das Mietzinsniveau um 8,1%, d.h. weniger stark als die Konsumentenpreise und real sank es sogar um 1,8¹¹. Diese Feststellung gilt jedoch nur für diejenigen Mieter, die keine Neubauwohnung haben beziehen müssen oder wollen; denn, wenn man die Neubauwohnungen einschliesst, stieg der Mietindex nominal um 12,8% (d.h. steiler als die Konsumentenpreise) und real um 2,5%.

3. Entwicklung des Mietindex aller Wohnungen¹ in Zürich nach Eigentümergruppen von April 1977 bis Oktober 1987

	Eigentümergruppen				Private	Baug.	Stadt	alle
	Private	Baug.	Stadt	alle				
	A) Veränderung in % gegenüber der Vorerhebung ²				B) Indexstand ³ (April 1977=100)			
Apr. 1977	...	...	...	...	100,0	100,0	100,0	100,0
Okt. 1977	-0,2	0,6	0,3	0,0	99,8	100,6	100,3	100,0
Apr. 1978	0,2	1,3	0,2	0,4	100,0	101,9	100,5	100,4
Okt. 1978	-0,8	-1,0	-3,6	-1,0	99,2	100,9	96,9	99,4
Apr. 1979	-0,1	0,7	0,5	0,1	99,1	101,6	97,4	99,5
Okt. 1979	0,3	-0,1	0,2	0,2	99,4	101,5	97,6	99,7
Apr. 1980	0,4	0,9	0,5	0,5	99,8	102,4	98,0	100,2
Okt. 1980	2,4	1,0	0,4	2,0	102,2	103,4	98,4	102,2
Apr. 1981	3,7	4,7	1,0	3,8	106,0	108,3	99,4	106,1
Okt. 1981	5,4	4,7	8,0	5,4	111,7	113,4	107,4	111,8
Apr. 1982	6,4	8,5	5,4	6,7	118,8	123,0	113,2	119,3
Okt. 1982	1,6	2,8	0,6	1,8	120,7	126,5	113,9	121,4
Apr. 1983	0,6	-0,2	5,7	0,7	121,5	126,2	120,3	122,3
Okt. 1983	0,2	-1,3	1,0	0,0	121,7	124,6	121,5	122,3
Apr. 1984	0,8	0,4	1,4	0,8	122,6	125,1	123,3	123,3
Okt. 1984	0,9	0,0	0,9	0,7	123,7	125,1	124,4	124,1
Apr. 1985	1,5	0,8	1,4	1,3	125,5	126,1	126,1	125,8
Okt. 1985	1,1	1,4	0,5	1,1	126,9	127,9	126,7	127,1
Apr. 1986	1,0	2,0	2,7	1,2	128,2	130,4	130,0	128,7
Okt. 1986	0,8	1,0	2,1	0,9	129,2	131,7	132,8	129,9
Apr. 1987	0,5	0,9	-3,1	0,5	129,9	132,9	128,7	130,5
Okt. 1987	0,5	0,9	0,0	0,6	130,6	134,1	128,7	131,2

¹ Ohne Neubauwohnungen. ² Aus mehrstelligen Indexständen berechnet. ³ Indexwerte nach der Definition einer Wohnung gemäss Erhebung der Stadt Zürich.

Interessant in dieser Hinsicht ist eine Gegenüberstellung der Erhöhung des Mietzinsniveaus der Wohnungen mit den Bestimmungen des Bundesbeschlusses: Zwischen Oktober 1982 und Oktober 1987 stiegen die Mieten der Wohnungen (ohne Neubauwohnungen) um 8,1% und der Index der Konsumentenpreise um 10,0%. Nach dem Bundesbeschluss hätte die in diesem Zeitraum eingetretene Teuerung zu einer Anhebung der Mietzinse um ca. 4% berechtigt (40% der Erhöhung des Index der Konsumenten-

¹¹ Vgl. Texttabelle 1 und Abbildung 3.

preise nach Art. 11 der Verordnung); umgekehrt hätten die zwei Hypothekarzinsenkungen zu einer Reduktion der Mietzinse um ca. 10% führen können (nach Art. 9 der gleichen Verordnung).

Rein rechnerisch ergäbe sich eine mögliche Senkung der Mieten um ca. 6%; effektiv stiegen sie jedoch um die erwähnten 8,1%. Dieser Vergleich zeigt, dass die Hypothekarzinsenkungen bis anhin nur zu einem kleinen Teil den Mietern weitergegeben wurden und dass ihre positive Auswirkungen für die Mieter durch eine Erhöhung der übrigen Kosten und vor allem durch Angleichungen an die sogenannten quartierüblichen Mietzinse weitgehend wettgemacht wurden.

Zwischen den beiden Hypothekarzinsenkungen wies der Mietindex verschiedene Entwicklungsphasen auf. Von April 1983 bis April 1985 nahm er real ab; in der nächsten Periode, bis Oktober 1986, stieg er schneller als der Index der Konsumentenpreise, und bis zur letztjährigen Hypothekarzinsenkung nahm er real wieder zu: die Verlangsamung der Teuerung veranlasste die Eigentümer nicht dazu, die Mietzinse entsprechend zu reduzieren. Die leichte Abnahme des realen Mietindex bis Frühling 1985 lässt jedoch vermuten, dass einige Eigentümer einen Teil der Ersparnisse, die sie durch die Hypothekarzinsenkung realisieren konnten, den Mietern zurückerstatteten (vgl. Abbildungen 8 und 9).

Bisher begrenzte sich dieser Rückblick auf eine Analyse der Entwicklung des gesamten Mietindex. Gliedert man wiederum die Wohnungen nach den Eigentümerverhältnissen und nach der Bauperiode sowie nach der Art ihrer Finanzierung, so kommt man zu Feststellungen, die im folgenden Kapitel analysiert werden.

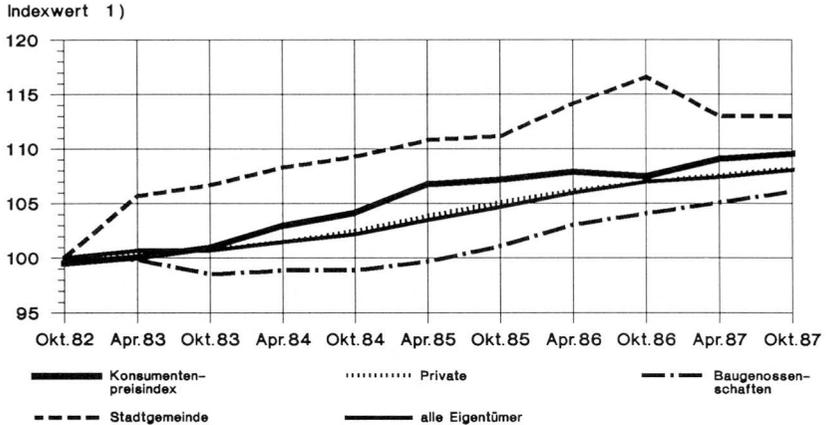
Unterschiede nach Eigentümergruppen

Im Unterschied zum Jahr 1987 gab die Stadt Zürich die Hypothekarzinsenkung ihren Mietern nur spärlich weiter: im Jahre 1983 wurden die Mieten bei nur 4,7% der städtischen Wohnungen reduziert; bei den Wohnungen im Eigentum der Privaten betrug dieser Anteil 10,1% und bei den Genossenschaftswohnungen sogar 41,3%¹². Mietzinsreduktionen und wahrscheinlich eine zurückhaltendere Mietzinserhöhungspolitik, beide Phänomene hatten damals zur Folge, dass innerhalb des Jahres 1983 das Mietpreisniveau der privaten Wohnungen um nur 0,8% stieg und dasjenige der Genossenschaftswohnungen sogar um fast 1,5% sank¹³. Bei den städtischen Wohnungen hingegen fand eine starke Erhöhung des Mietpreisniveaus, und zwar eine um 6,7%, statt; nicht nur wurden die Mieten selten reduziert, sie wurden umgekehrt häufig heraufgesetzt: am 1. April 1983 erhöhte die Stadt die Mieten von fast 60% ihrer Wohnungen. Diese Anpassung war das Resultat einer allgemeinen Überprüfung der Mietpreise aller Fiskalliegenschaften, die mit Experten vorgenommen wurde. Obwohl die Stadt die Mieten nicht nach dem Prinzip des maximal erziel-

¹² Vgl. Abbildung 5 und Anhangtabelle 2. ¹³ Vgl. Abbildung 6 und Texttabelle 1.

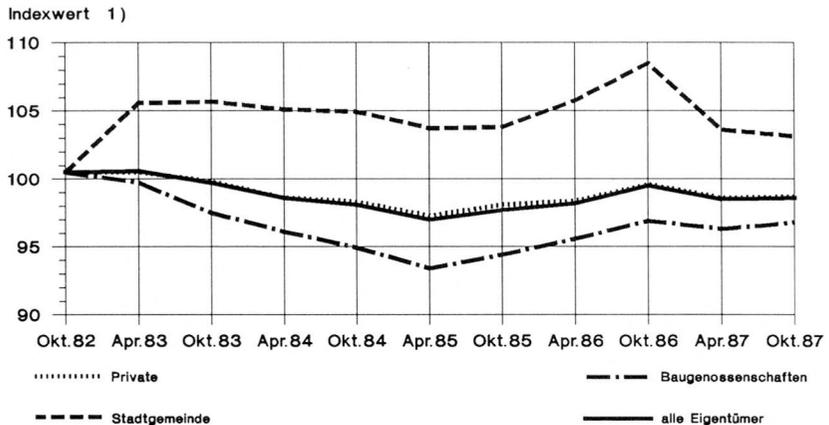
baren Marktpreises erhöhte, hatte diese Anpassung in einem Teil der Fälle eine markante Erhöhung der Mietpreise zur Folge.

8. Mietindex nach Eigentümergruppen Nominale Entwicklung seit Oktober 1982



1) ohne Neubauwohnungen, nach Gewichtung der Stadt Zürich

9. Mietindex nach Eigentümergruppen Reale Entwicklung seit Oktober 1982



1) ohne Neubauwohnungen, nach Gewichtung der Stadt Zürich

Man sieht, dass im Jahre 1983 die Bewohner von Genossenschaftswohnungen und nicht diejenigen von städtischen Wohnungen die Hauptnutznießer der Hypothekarzinsensenkung wurden. Was jedoch die Wohnungen im Eigentum der Privaten betrifft, so stellt man in beiden Perioden fest, dass eine Hypothekarzinsreduktion diese Eigentümerkategorie kaum dazu veranlasst, zum Zeitpunkt der Senkung die dadurch entstehenden Einsparungen den Mietern weiterzugeben. Die Tendenz geht eher dahin, mit Mietzinserhöhungen zurückhaltender zu sein. Dies bedeutet aber noch nicht, dass man den Gewinn für sich behält und dass die Mieter privater Wohnungen von einer Hypothekarzinsensenkung überhaupt keinen Nutzen haben. Die Auswirkungen sind langfristiger: Erst bei der nächsten Mietzinserhöhung pflegt ein Teil der privaten Eigentümer diese Minderkosten von den seit der letzten Revision entstandenen Mehrkosten abzuziehen.

Wie aus der Abbildung 8 klar hervorgeht, wurden über die ganze Zeit hinaus die städtischen Mietwohnungen am stärksten von Mietzinserhöhungen betroffen, und zwar um 13% seit Oktober 1982¹⁴; bei den Privaten betrug die Erhöhung 8,2% und bei den Genossenschaftswohnungen nur 6,1%. Die Nachwirkungen der Hypothekarzinsensenkung von April 1983 sind bei der letzterwähnten Eigentümerkategorie deutlich: Zwischen dem 1. Oktober 1983 und dem 1. April 1985 erhöhte sich der durchschnittliche Mietzins der Genossenschaftswohnungen um nur 1,2%, d.h. viel langsamer als derjenige der privaten und städtischen Wohnungen (mit einer Erhöhung von 3,1% bzw. 3,8%). Trotz einem überdurchschnittlichen Mietpreisanstieg in den nächsten Perioden sind die Genossenschaftswohnungen heute noch diejenige Kategorie von Wohnungen, deren Mietzins am langsamsten gestiegen ist. Dank den Mietzinssenkungen von 1987 konnte die Stadt ihren Abstand gegenüber den anderen Eigentümergruppen vermindern, aber nicht aufheben. Die Abbildung 9 zeigt auch, dass nur bei den städtischen Wohnungen die Mieten schneller stiegen als der Index der Konsumentenpreise.

Unterschiede nach Bauperioden

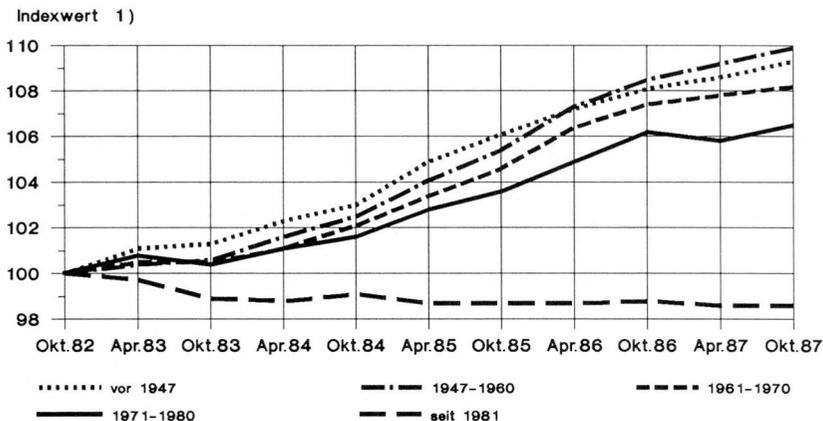
Betrachtet man Abbildung 10, so stellt man bezüglich der Bauperiode der Wohnungen ähnliche Auswirkungen beider Hypothekarzinsensenkungen fest: bei der Hypothekarzinsensenkung von 1983 kamen vor allem die Mieter von neu erstellten Wohnungen in den Genuss von Mietzinsreduktionen. Innerhalb eines Jahres erhöhte sich der Mietzins der zwischen 1971 und 1980 erstellten Wohnungen um nur 0,4% und derjenige der nach 1980 gebauten sank sogar um 1,0%, während in der gleichen Zeit das durchschnittliche Mietpreisniveau um 0,7% stieg¹⁵.

Diese Unterschiede sind aber nicht nur in Jahren von Hypothekarzinsensenkungen deutlich. Betrachtet man die Entwicklung der Mietzinse während der ganzen Untersuchungsperiode (Oktober 1982 bis Oktober 1987), so stellt man fest, dass das Mietzinsniveau der zwischen 1971 und 1980

¹⁴ Vgl. Texttabelle 1. ¹⁵ Vgl. Texttabelle 2 und Abbildung 7.

erstellten Wohnungen nur um 6,5% stieg, d.h. langsamer als der Gesamtdurchschnitt (+8,1%), und dass dasjenige der Wohnungen, die seit 1981 gebaut wurden, sogar leicht sank (um 1,4%).

10. Mietindex nach Bauperioden von Oktober 1982 bis Oktober 1987



1) ohne Neubauwohnungen, nach Gewichtung der Stadt Zürich

Unterschiede nach dem Finanzierungsmodus

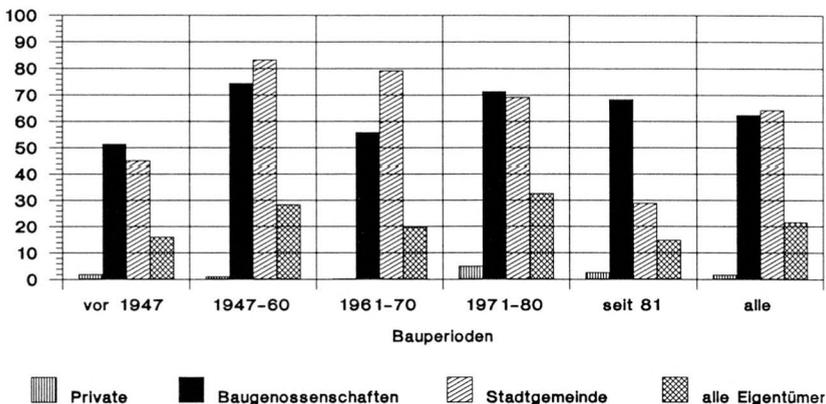
Bezüglich des Finanzierungsmodus bestehen erhebliche Unterschiede zwischen den drei Eigentümerkategorien. Wie aus der Abbildung 11 und der Anhangtabelle 3 ersichtlich ist, wurden nur 1,8% der Wohnungen im Eigentum von Privaten mit öffentlichen Finanzbeihilfen erstellt; bei den Genossenschaftswohnungen hingegen beträgt dieser Anteil 62,5% und bei den städtischen Wohnungen sogar 64,4%.

Über die ganze Zeit hinaus sind jedoch die Unterschiede zwischen den subventionierten und den nicht subventionierten Wohnungen irrelevant. Wie aus der Texttabelle 4 und der Abbildung 12 ersichtlich ist, erreichte das Mietpreisniveau der subventionierten Wohnungen einen Stand von 108,1 Punkten am 1. Oktober 1987 (Basis Dezember 1982 = 100) und dasjenige der «freien» Wohnungen lag nur unsignifikant höher (108,4 Punkte).

In der Anhangtabelle 4 und der Abbildung 13 sind beide Wohnungskategorien zusätzlich nach den Eigentümergruppen aufgeführt. Diese Gliederung bringt keine wesentlich neue Erkenntnisse und bestätigt die Resultate, die sich bei den Analysen der Entwicklung nach dem Finanzierungsmodus bzw. nach den Eigentümerkategorien bereits herauskristallierten.

11. Mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellte Wohnungen nach Eigentümergruppen und Bauperioden im Oktober 1987

In Prozent 1)



1) aller Wohnungen der entsprechenden Kategorie

4. Konsumentenpreisindex und Mietindex nach dem Finanzierungsmodus von Oktober 1982 bis Oktober 1987

	Mietindex ¹ ohne Finanzbeihilfe	mit	alle Wohng.	Konsum. preis- index
A) Indexstand				
Okt. 1982	100,0	100,0	100,0	99,6
Apr. 1983	100,7	101,4	100,7	100,1
Okt. 1983	101,0	100,7	100,7	101,0
Apr. 1984	101,8	101,4	101,5	103,0
Okt. 1984	102,6	101,6	102,2	104,2
Apr. 1985	103,9	102,7	103,5	106,8
Okt. 1985	105,0	103,8	104,7	107,2
Apr. 1986	106,4	106,0	106,0	107,9
Okt. 1986	107,2	107,2	107,0	107,5
Apr. 1987	107,6	107,7	107,4	109,1
Okt. 1987	108,4	108,1	108,1	109,6

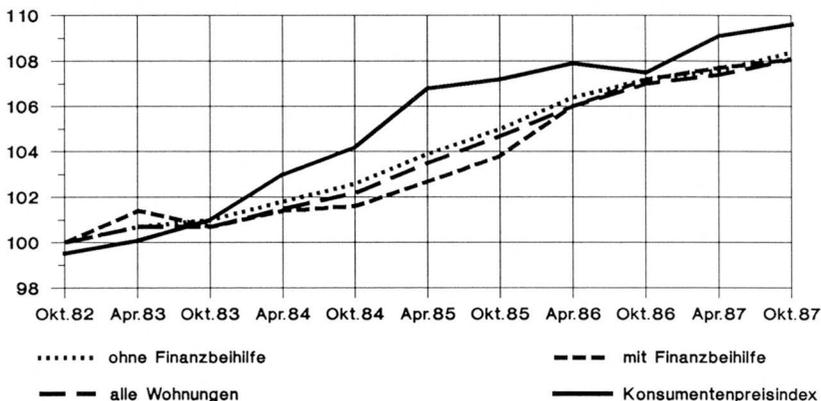
	B) Veränderung in % gegenüber der Vorerhebung ²			
Apr. 1983	0,65	1,40	0,69	0,50
Okt. 1983	0,32	-0,69	0,00	0,90
Apr. 1984	0,79	0,68	0,84	1,98
Okt. 1984	0,77	0,22	0,66	1,17
Apr. 1985	1,36	1,09	1,30	2,50
Okt. 1985	1,04	1,06	1,11	0,37
Apr. 1986	1,31	2,08	1,24	0,65
Okt. 1986	0,71	1,21	0,91	-0,37
Apr. 1987	0,42	0,39	0,45	1,49
Okt. 1987	0,69	0,38	0,59	0,46

¹ Definition einer Wohnung gemäss Erhebung der Stadt Zürich (Bauwohnung).

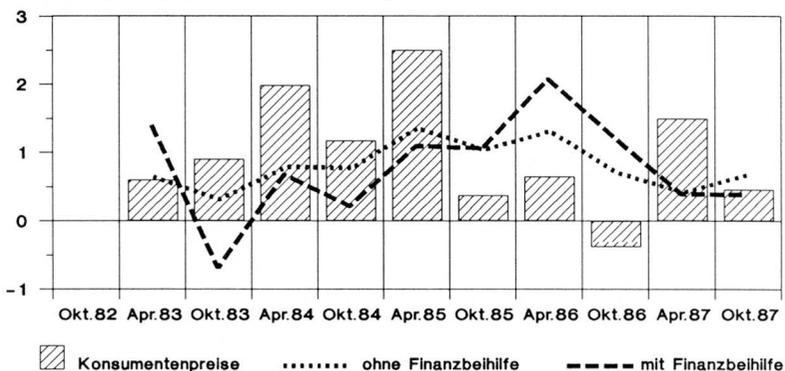
² Aus mehrstelligen Indexständen berechnet.

12. Mietindex nach Finanzierungsmodus und Konsumentenpreisindex von Oktober 1982 bis Oktober 1987

Indexstand (Basis: Dezember 1982 = 100) 1)



Veränderung in % gegenüber der Vorerhebung

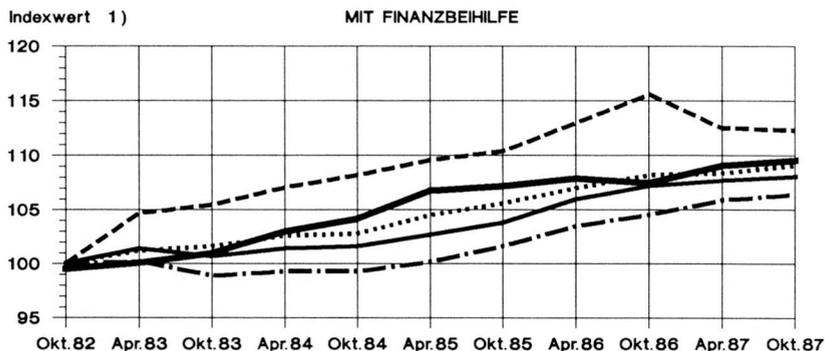
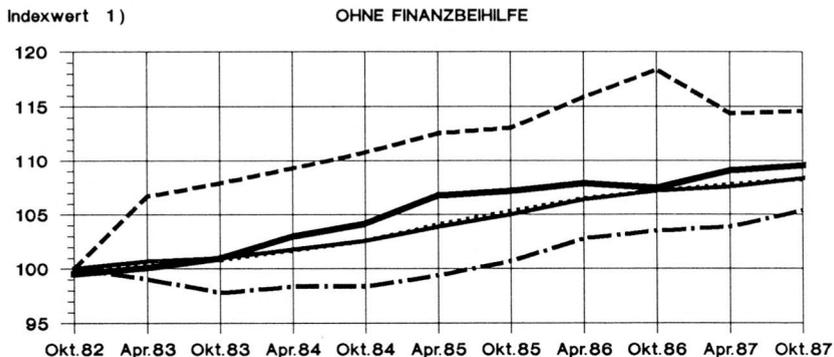


1) ohne Neubauwohnungen, nach Gewichtung der Stadt Zürich

Innerhalb der Untersuchungsperiode ergeben sich hingegen Unterschiede; anlässlich der Hypothekarzinsenkung vom 1. April 1983 wurden die Mietzinse zahlreicher subventionierter Wohnungen gesenkt, was eine Senkung des durchschnittlichen Mietzinsniveaus dieser Wohnungen um 0,7% bewirkte. Bei den nicht subventionierten Wohnungen verlangsamte sich die Preiserhöhung gegenüber der Vorerhebung. Aber trotz der Hypothekarzinsenkung um ein halbes Prozent stiegen die entsprechenden Mietzinse um 0,3%. In der nächsten Periode bis zum 1. Oktober 1985 waren weiterhin die Eigentümer von subventionierten Wohnungen mit Mietzinserhöhungen zurückhaltender als auf dem freien Wohnungsmarkt.

In der letzten Periode holten sie jedoch ihren Rückstand auf und seit der Hypothekarzinssenkung von 1. April 1987 betrug der Unterschied zwischen beiden Kategorien von Wohnungen nur 0,3% innerhalb eines Jahres.

13. Entwicklung des Mietindex und des Konsumentenpreisindex seit Oktober 1982



1) ohne Neubauwohnungen, nach Gewichtung der Stadt Zürich



6. Gründe der unterschiedlichen Auswirkungen einer Hypothekarzins-senkung auf den Mietpreis

Bis jetzt haben wir nur festgestellt, dass nicht alle Mieterkategorien im gleichen Ausmass von den jeweiligen Hypothekarzins-senkungen profitierten; je nach den Umständen, d.h. wer Eigentümer war, wann die Wohnung fertiggestellt wurde und wie sie finanziert wurde, ergeben sich erhebliche Unterschiede. Diese Unterschiede haben verschiedene Gründe, die wir nachfolgend beschreiben.

Unterschiede in der Berechnung der zulässigen Mietzinserhöhung

Nach dem erwähnten Bundesbeschluss sind die Kriterien zur Beurteilung der Zulässigkeit einer Mietzinserhöhung unterschiedlich. Für Wohnungen, die mit Hilfe von öffentlichen Geldern erstellt wurden, gilt bei der Mietzins-berechnung grundsätzlich das Kostenprinzip. Auf dem freien Wohnungsmarkt hingegen gilt dasjenige der Marktmiete. Die Mehr- bzw. Minderkosten sind dabei nur ein Element unter den vielen, die zur Beurteilung der «Missbräuchlichkeit» einer Mietzinserhöhung herangezogen werden. Zum Beispiel sind auch Anpassungen an die quartierüblichen Mietzinse oder an die Kaufkraftssicherung des risikotragenden Kapitals möglich, soweit sie angemessen bleiben. Einen solchen Grund machte die Stadt Zürich bei den Erhöhungen von 1982/1983 geltend. Alle diese Faktoren tragen jedenfalls dazu bei, dass sich die Eigentümer von nicht subventionierten Wohnungen bei einer Hypothekarzins-senkung nur in seltenen Fällen dazu veranlasst sehen, den Mietzins sofort zu senken. In der Mehrheit der Fälle wird die Auswirkung der Hypothekarzins-senkung weitgehend durch Mehrkosten wettgemacht, die seit der letzten Mietzinserhöhung entstanden sind (Erhöhung der Nebenkosten, allgemeine Teuerung) und die an sich eine Erhöhung des Mietzinses rechtfertigen würden.

Diese Unterschiede im Finanzierungsmodus sollten einen wesentlichen Grund für die Unterschiede in der Entwicklung des Mietzinsniveaus nach Eigentümergruppen sein. Die Privaten haben weitgehend ihre Mieten der Entwicklung des Konsumentenpreisindex angepasst; als Folge davon wurde das Mietzinsniveau der Wohnungen dieser Eigentümerkategorie durch die beiden Hypothekarzins-senkungen kaum beeinflusst. Mindestens gilt dies für den Zeitpunkt der Herabsetzung¹⁶.

Absolute Höhe der Mieten

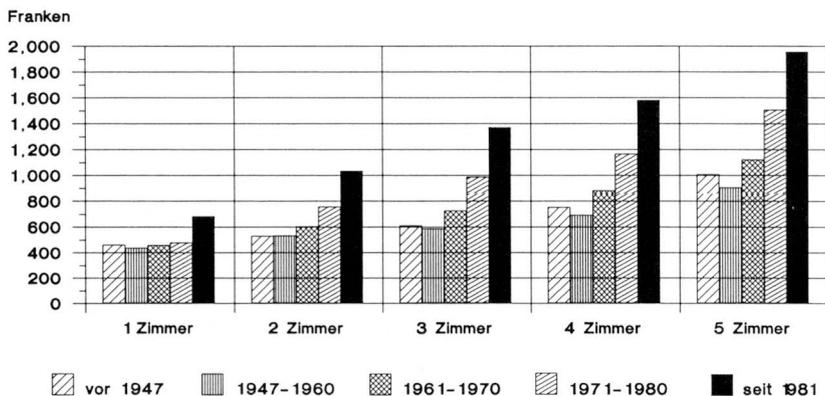
Mindestens so wichtig wie die Finanzierungsart der Wohnung ist die absolute Höhe ihres Mietzinses. Es ist zu vermuten, dass ein Eigentümer um so eher bereit sein wird, bei einer Senkung der Kapitalkosten den Mietzins zu reduzieren, je teurer die entsprechende Wohnung ist.

¹⁶ Vgl. Abbildung 8.

Die Analyse der Mietpreise nach Bauperioden bestätigt diese Hypothese. In den früheren Kapiteln haben wir festgestellt, dass bei beiden Hypothekarzinsenkungen die Mieten der Wohnungen, welche von 1971 bis 1980 und vor allem seit 1981 neu erstellt wurden, schneller nach unten angepasst wurden als diejenigen der älteren und dass über die ganze Zeit hinaus ein klarer Zusammenhang zwischen dem Baujahr und der Erhöhung der Mietzinse besteht.

Diese Unterschiede in der Miethöhe haben einen klaren Grund. Wie aus der Texttabelle 5 und der Abbildung 14 ersichtlich ist, sind die neueren Wohnungen markant teurer als die älteren: z.B. kosten die zwischen 1971 und 1980 erstellten Dreizimmerwohnungen im Durchschnitt 47% mehr als das Mittel aller Dreizimmerwohnungen. Und für diejenigen, die erst seit 1981 erstellt wurden, belaufen sich die Mieten sogar auf etwas mehr als das Doppelte. Es erstaunt nicht, wenn man sich wieder an die Abbildung 2 erinnert: Mitte der Siebziger Jahre betrug der Hypothekarzins für neue Wohnbaurdarlehen bis zu $6\frac{3}{4}$ Prozent. Als Folge davon sind die neueren Wohnungen schwieriger zu vermieten und der Eigentümer wird eher bereit sein, bei einer Senkung seiner Kosten den Mietzins zu reduzieren.

14. Durchschnittliche Monatsmiete nach Zimmerzahl und Bauperioden im Oktober 1987



Bei der Analyse der Zahlen der Texttabelle 5 versteht man auch besser, wieso der Mietzins der Wohnungen, die vor 1947 erstellt wurden, etwas langsamer stieg als derjenige der Wohnungen, die zwischen 1947 und 1960 gebaut wurden: Bei fast allen Zimmergrößen ist das durchschnittliche Mietzinsniveau der vor 1947 erstellten Wohnungen tatsächlich etwas höher. Dies ist wahrscheinlich darauf zurückzuführen, dass unter den ältesten Wohnungen viele bereits renoviert wurden und dadurch teurer geworden sind.

5. Durchschnittliche Monatsmiete der Wohnungen nach Zimmerzahl und Bauperioden im Oktober 1987 (in Franken)

Bauperioden	Zimmerzahl der Wohnungen				
	1	2	3	4	5
vor 1947	462	529	613	754	1009
1947–1960	440	534	588	693	907
1961–1970	458	606	727	882	1125
1971–1980	479	757	989	1169	1508
seit 1981	684	1034	1371	1581	1956
alle Bauperioden	469	603	675	846	1178

7. Schlussbemerkungen

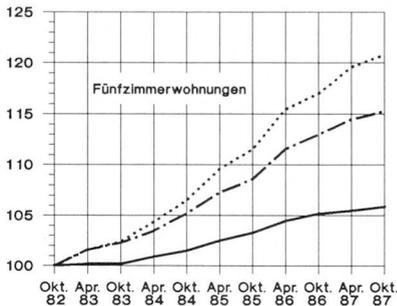
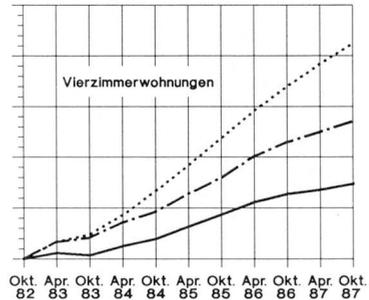
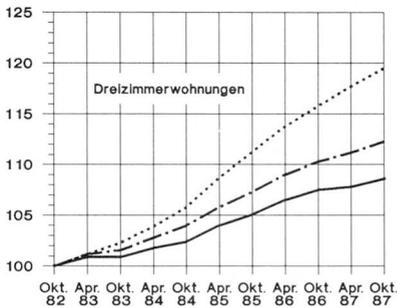
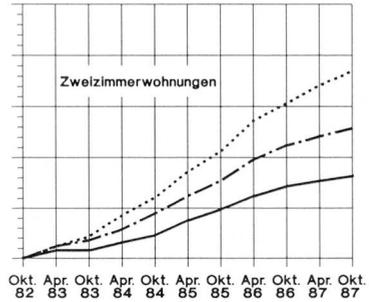
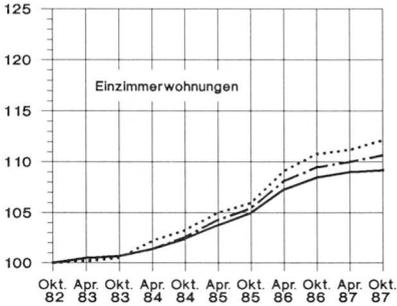
Diese Analyse konzentrierte sich auf den Einfluss einer Hypothekarzins-senkung auf die relative Erhöhung bzw. Reduktion der Mietzinse und deren Ursachen. Zwei wichtige Aspekte blieben jedoch dabei weitgehend unberücksichtigt. Erstens musste der Einfluss auf das Mietzinsniveau der Neubautätigkeit und der Renovationen mit wertvermehrendem Charakter aus unseren Analysen ausgeklammert werden, weil beide Aktivitäten von einer Senkung der Hypothekarzins für Altwohnbaudarlehen nicht unmittelbar beeinflusst werden. Wenn man sie jedoch in Betracht zieht, stellt man fest, dass die allgemeine Steigerung des Mietpreinsniveaus um einiges höher lag. Wie aus der Abbildung 15 und den Anhangtabellen 7 und 8 ersichtlich ist, stieg die Durchschnittsmiete der in Zürich angebotenen Wohnungen innerhalb der Untersuchungsperiode um 12,2% bei den Einzimmerwohnungen statt um nur 9,2% bei Nicht-Berücksichtigung der Neubau- und der umfassend renovierten Wohnungen; bei den Zwei- bis Fünzimmerwohnungen sind die Verhältnisse noch ungünstiger: Ihre Durchschnittsmiete stieg je nach Zimmerzahl um 18,5% bis 21,2% (Vierzimmerwohnungen), d.h. mehr als zweimal stärker als der Konsumentenpreisindex (+9,6%).

Zweitens darf nicht vergessen werden, dass auch bei Haushalten, die keine Neubau- bzw. umfassend renovierte Wohnung belegen, eine Erhöhung des Mietzinses um z.B. 10% verschiedene Bedeutungen haben kann, je nachdem, ob es sich dabei um eine Dreizimmerwohnung, die zwischen 1947 und 1960 gebaut wurde (588 Franken im Durchschnitt) oder um eine nach der Zimmerzahl gleich grosse Wohnung handelt, die erst nach 1980 fertiggestellt wurde (1371 Franken). Für den zuletzt erwähnten Bewohner ist die Mietbelastung 2,3 mal höher als für den ersten. Und in der Mehrheit der Fälle ist sein Einkommen nicht entsprechend grösser. Eine Untersuchung von 1983 über die Belastung der Schweizer Haushalte durch die Mietkosten¹⁷ hat gezeigt, dass – wegen mangelnder Durchlässigkeit des Wohnungsmarktes – die günstigen Wohnungen häufig nicht durch diejenigen besetzt werden, die eine billige Wohnung am nötigsten hätten. Bei diesem Vergleich soll jedoch nicht vergessen werden, dass die Fläche der neueren Wohnungen viel grösser ist, wie dies aus anderen Erhebungen hervorgeht.

¹⁷ F. Gerheuser, H. R. Hertig, C. Pelli: «Miete und Einkommen 1983. Die Wohnkosten schweizerischer Mieterhaushalte», Schriftenreihe Wohnungswesen, Nr. 30, Bern 1984.

15. Mietindex und durchschnittliche Monatsmiete nach Zimmerzahl von Oktober 1982 bis Oktober 1987

Indexwert



- Mietindex ohne Neubauwohnungen 1)
- - - Mietindex mit Neubauwohnungen 1)
- Mietniveau (inkl. Neubauwohnungen und Renovationen mit wertvermehrendem Charakter)

1) nach Gewichtung der Stadt Zürich

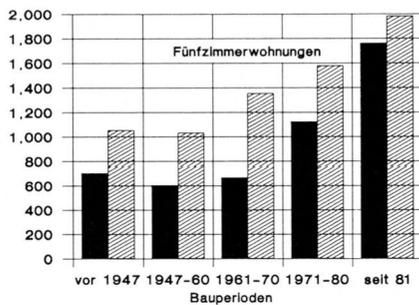
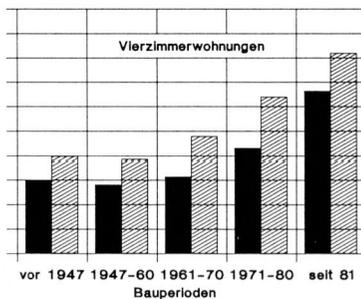
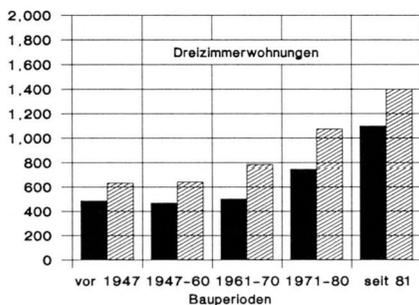
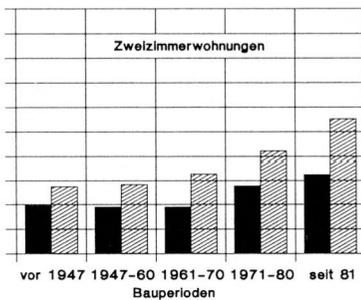
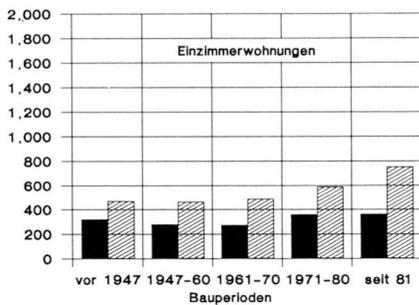
Grosse Preisunterschiede bestehen ebenfalls zwischen den mit öffentlichen Finanzbeihilfen erstellten Wohnungen und den übrigen Wohnungen. Die Abbildung 16 und die Anhangtabelle 5 illustrieren diese Unterschiede deutlich: Je nach Bauperiode und Zimmerzahl ist der Mietzins einer Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt gegenüber demjenigen einer subventionierten bis doppelt so hoch. Im Jahre 1987 verdiente ein männlicher Angestellter (ohne höhere Kader) im Durchschnitt 4876 Franken pro Monat (gesamtschweizerische Zahlen); mit zwei Kindern hat er höchstens Anspruch auf eine allgemeine Wohnung. Wenn er keine solche Wohnung findet und eine nicht subventionierte Vierzimmerwohnung bezieht, muss er im Durchschnitt ca. ein Viertel (26,2%) seines Einkommens ausgeben für eine Wohnung, die zwischen 1971 und 1980 gebaut wurde, und für eine, die nach 1980 fertiggestellt wurde, steigt der Anteil sogar auf ein Drittel (33,5%).

Mit diesem Beispiel wurde – so hoffen wir – klar gezeigt, dass die Analyse der Entwicklung des Mietindex mit Vorsicht interpretiert werden muss. Aus diesem Grund ist vorgesehen, in einem der nächsten Hefte eine detaillierte Analyse des Mietzinsniveaus in der Stadt Zürich zu publizieren. Bis zu diesem Zeitpunkt werden auch die Auswirkungen der auf dem 1. Juli 1988 erfolgten Senkung des Hypothekarzinsfusses bekannt sein.

Catherine Pelli

16. Durchschnittliche Monatsmiete nach Zimmerzahl, Finanzierungsart und Bauperioden im Oktober 1987

Franken



mit Finanzbeihilfe
 ohne Finanzbeihilfe

1. Nominaler und realer Mietindex (inkl. Neubauwohnungen)¹, Index der Konsumentenpreise und Hypothekarzinsfuß seit September 1966

Jahre ²	Indexstand			Veränderung in % ³ gegenüber Vorerhebung			Hypothekarzins- fuß ⁴ für	
	Mietindex abs.	relat.	Konsum. index	Mietindex abs.	relat.	Konsum. index	alte	neue Darlehen
1966	102,8	101,7	101,1	...	...	...	4	4,25
1967	107,4	104,7	102,6	4,5	2,9	1,5	4,25	4,5
	110,2	105,3	104,7	2,6	0,6	2,0	4,25	4,5
1968	114,5	108,7	105,3	3,9	3,2	0,6	4,5	4,75
	117,2	109,3	107,2	2,4	0,6	1,8	4,5	4,75
1969	121,5	112,6	107,9	3,7	3,0	0,7	4,75	5
	124,3	113,5	109,5	2,3	0,8	1,5	4,75	5
1970	129,1	116,0	111,3	3,9	2,2	1,6	5	5,25
	133,8	116,2	115,1	3,6	0,2	3,4	5	5,25
1971	139,8	117,5	119,0	4,5	1,1	3,4	5,25	5,5
	146,0	118,7	123,0	4,4	1,0	3,4	5,25	5,5
1972	152,7	120,9	126,3	4,6	1,9	2,7	5,5	5,5
	157,2	119,5	131,6	2,9	-1,2	4,2	5,5	5,5
1973	161,6	118,3	136,6	2,8	-1,0	3,8	5,5	5,5
	166,4	114,3	145,6	3,0	-3,4	6,6	5,5	5,75
1974	173,0	114,7	150,8	4,0	0,3	3,6	5,5	6
	184,4	115,5	159,6	6,6	0,7	5,8	6	6
1975	192,7	118,1	163,1	4,5	2,3	2,2	6	6,75
	195,8	118,6	165,1	1,6	0,4	1,2	6	6,5
1976	198,5	120,2	165,2	1,4	1,3	0,1	5,75	5,75
	200,6	120,3	166,8	1,1	0,1	1,0	5,75	5,75
1977	201,9	120,7	167,3	0,6	0,3	0,3	5	5
	202,4	119,3	169,7	0,2	-1,2	1,4	5	5
1978	203,8	119,5	170,5	0,7	0,2	0,5	5	4,5
	202,7	118,5	171,0	-0,5	-0,8	0,3	4,5	4,25
1979	203,3	115,1	176,6	0,3	-2,9	3,3	4,25	4
	204,6	113,7	180,0	0,6	-1,2	1,9	4	4
1980	206,1	112,6	183,0	0,7	-1,0	1,7	4,5	4,5
	211,8	112,7	187,9	2,8	0,1	2,7	4,5	4,5
1981	221,1	113,2	195,4	4,4	0,4	4,0	5	5,5
	234,8	116,0	202,5	6,2	2,5	3,6	5,5	6,5
1982	252,3	121,2	208,2	7,5	4,5	2,8	6	6,5
	259,3	120,9	214,5	2,8	-0,2	3,0	6	6
1983	262,2	122,2	214,5	1,1	1,1	0,0	5,5	5,5
	263,3	120,9	217,7	0,4	-1,1	1,5	5,5	5,5
1984	266,1	121,0	219,9	1,1	0,1	1,0	5,5	5,5
	268,9	119,8	224,4	1,1	-1,0	2,0	5,5	5,5
1985	273,5	119,7	228,5	1,7	-0,1	1,8	5,5	5,5
	277,4	120,0	231,2	1,4	0,3	1,2	5,5	5,5
1986	282,4	122,7	230,2	1,8	2,3	-0,4	5,5	5,5
	286,0	124,0	230,7	1,3	1,1	0,2	5,5	5,25
1987	288,2	124,3	231,9	0,8	0,2	0,5	5,25	5,25
	290,7	123,6	235,2	0,9	-0,6	1,4	5,25	5,25

¹ Nach der Gewichtung des Bundes. ² Indexwerte für Mai und November. ³ Aus mehrstelligen Indexständen berechnet. ⁴ Stand am 1. April bzw. am 1. Oktober für alte bzw. neue Wohnbaudarlehen.

Quelle: Bundesamt für Statistik (vor 1987: Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit)

2. Mietpreisangaben nach Eigentümergruppen von Oktober 1982 bis Oktober 1987, Prozentverteilung nach Art der Änderung des Mietzins gegenüber der Vorerhebung

	Eigentümergruppen		Stadt	alle
	Private	Baugen.		
A) Mietzinssenkungen in % aller Wohnungen der entsprechenden Eigentümerkategorie				
Okt. 1982	0,11	0,12	0,09	0,11
Apr. 1983	5,98	18,24	0,69	8,52
Okt. 1983	4,14	23,03	4,03	8,69
Apr. 1984	1,90	2,62	0,79	1,98
Okt. 1984	0,88	3,48	0,52	1,48
Apr. 1985	1,02	0,36	0,27	0,80
Okt. 1985	0,76	0,66	1,49	0,80
Apr. 1986	0,74	0,20	0,05	0,56
Okt. 1986	1,73	0,58	4,05	1,64
Apr. 1987	5,42	5,63	73,49	11,13
Okt. 1987	1,80	8,29	6,65	3,77
B) unveränderte Mieten in % aller Wohnungen der entsprechenden Eigentümerkategorie				
Okt. 1982	79,25	67,74	95,10	77,78
Apr. 1983	81,83	73,38	39,89	76,30
Okt. 1983	87,69	73,74	81,84	83,83
Apr. 1984	83,85	89,90	86,44	85,52
Okt. 1984	86,23	90,40	81,76	86,88
Apr. 1985	74,36	83,49	86,25	77,54
Okt. 1985	81,12	80,18	87,62	81,43
Apr. 1986	83,10	73,38	71,01	79,75
Okt. 1986	85,09	87,52	49,80	82,77
Apr. 1987	85,47	75,38	20,75	77,68
Okt. 1987	89,58	84,25	80,17	87,51

3. Mit Finanzbeihilfen erstellte Wohnungen nach Zimmerzahl, Eigentümergruppen und Bauperioden in Oktober 1987 (in Prozent aller Wohnungen der entsprechenden Kategorie)

Bauperioden	Eigentümergruppen			alle	Private	Baug.	Stadt	alle
	Private	Baug.	Stadt					
	Einzimmerwohnungen				Zweizimmerwohnungen			
vor 1947	0,3	14,8	88,2	5,2	0,9	54,0	59,4	14,5
1947–1960	0,0	63,3	48,3	13,4	0,9	76,9	88,4	18,4
1961–1970	0,5	65,0	41,7	14,0	0,2	61,0	90,5	18,3
1971–1980	14,9	91,1	70,1	48,1	4,1	80,6	77,2	31,2
seit 1981	6,1	29,4	66,7	23,4	2,5	68,8	36,4	16,3
alle Bauperioden	3,1	70,5	57,3	21,6	1,3	65,2	72,9	18,3
	Dreizimmerwohnungen				Vierzimmerwohnungen			
vor 1947	2,8	48,7	32,2	15,2	1,8	58,9	48,6	22,0
1947–1960	1,2	75,2	100,0	31,5	1,4	74,2	100,0	38,6
1961–1970	0,1	54,7	96,6	21,2	0,0	46,4	96,3	23,2
1971–1980	1,4	61,8	70,2	26,3	1,5	56,1	57,8	26,8
seit 1981	1,5	69,5	6,7	10,1	4,0	79,0	14,3	16,8
alle Bauperioden	1,9	60,8	61,0	21,1	1,7	63,9	68,3	26,7
	Fün fzimmerwohnungen				alle Wohnungen			
vor 1947	0,4	27,8	88,5	13,2	1,9	51,5	45,2	16,1
1947–1960	0,0	62,9	100,0	29,8	1,0	74,5	83,4	28,3
1961–1970	0,0	66,7	100,0	33,6	0,2	55,9	79,2	19,7
1971–1980	3,3	60,0	0,0	15,9	5,0	71,4	69,2	32,6
seit 1981	1,3	64,0	0,0	14,4	2,7	68,3	28,9	14,8
alle Bauperioden	0,7	48,6	71,7	20,0	1,8	62,5	64,4	21,6

4. Entwicklung des Konsumentenpreisindex und des Mietindex¹ nach Eigentümergruppen und Finanzierungsart von Oktober 1982 bis Oktober 1987

	ohne Finanzbeihilfe				mit Finanzbeihilfe				Konsum. preise
	Private	Baug.	Stadt	alle	Private	Baug.	Stadt	alle	
A) Indexstand ²									
Okt. 1982	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	99,6
Apr. 1983	100,5	99,0	106,7	100,7	101,2	100,2	104,7	101,4	100,1
Okt. 1983	100,8	97,8	107,9	101,0	101,6	98,9	105,5	100,7	101,0
Apr. 1984	101,7	98,4	109,3	101,8	102,6	99,3	107,1	101,4	103,0
Okt. 1984	102,6	98,4	110,8	102,6	102,8	99,3	108,2	101,6	104,2
Apr. 1985	104,1	99,4	112,6	103,9	104,5	100,2	109,6	102,7	106,8
Okt. 1985	105,3	100,7	113,1	105,0	105,6	101,6	110,4	103,8	107,2
Apr. 1986	106,5	102,8	115,9	106,4	107,0	103,5	113,0	106,0	107,9
Okt. 1986	107,2	103,5	118,4	107,2	108,2	104,5	115,6	107,2	107,5
Apr. 1987	107,8	103,9	114,4	107,6	108,4	105,9	112,5	107,7	109,1
Okt. 1987	108,3	105,4	114,6	108,4	109,1	106,4	112,3	108,1	109,6
B) Veränderung in % gegenüber der Vorerhebung ³									
Apr. 1983	0,47	-0,99	6,73	0,65	1,19	0,22	4,70	1,40	0,50
Okt. 1983	0,31	-1,20	1,10	0,32	0,39	-1,33	0,79	-0,69	0,90
Apr. 1984	0,91	0,60	1,27	0,79	0,97	0,45	1,53	0,68	1,98
Okt. 1984	0,89	0,00	1,44	0,77	0,19	0,00	1,00	0,22	1,17
Apr. 1985	1,46	0,98	1,61	1,36	1,69	0,85	1,24	1,09	2,50
Okt. 1985	1,14	1,34	0,39	1,04	1,03	1,44	0,73	1,06	0,37
Apr. 1986	1,11	2,07	2,51	1,31	1,35	1,81	2,42	2,08	0,65
Okt. 1986	0,68	0,73	2,18	0,71	1,16	0,98	2,30	1,21	-0,37
Apr. 1987	0,54	0,36	-3,41	0,42	0,16	1,33	-2,69	0,39	1,49
Okt. 1987	0,53	1,44	0,18	0,69	0,65	0,55	-0,23	0,38	0,46

¹ alle Wohnungen ohne Neubauwohnungen. ² Indexwerte nach der Definition einer Wohnung gemäss Erhebung der Stadt Zürich. ³ Aus mehrstelligen Indexständen berechnet.

5. Durchschnittliche Monatsmiete der Wohnungen nach Zimmerzahl, Finanzierungsart und Bauperioden im Oktober 1987

A) Monatsmiete (in Franken) der Wohnungen

Bauperioden	1 Zimmer		2 Zimmern		3 Zimmern	
	mit Finanzbeihilfe	ohne Finanzbeihilfe	mit Finanzbeihilfe	ohne Finanzbeihilfe	mit Finanzbeihilfe	ohne Finanzbeihilfe
vor 1947	322	470	392	552	488	635
1947-1960	280	465	381	568	469	643
1961-1970	274	488	381	656	504	787
1971-1980	360	589	558	847	748	1075
seit 1981	409	768	648	1109	1099	1402
alle Bauperioden	331	507	440	640	516	718
	4 Zimmern		5 Zimmern			
vor 1947	597	798	704	1055		
1947-1960	562	775	603	1035		
1961-1970	628	959	666	1358		
1971-1980	865	1280	1124	1580		
seit 1981	1326	1633	1763	1988		
alle Bauperioden	642	920	798	1273		

B) Index der Monatsmiete ohne Finanzbeihilfe nach der Zimmerzahl der Wohnungen (Miete mit Finanzbeihilfe = 100)

	1	2	3	4	5
vor 1947	146	141	130	134	150
1947-1960	166	149	137	138	172
1961-1970	178	172	156	153	204
1971-1980	164	152	144	148	141
seit 1981	188	171	128	123	113
alle Bauperioden	153	146	139	143	160

6a. Durchschnittliche Monatsmiete der Wohnungen nach Eigentümergruppen, Bauperioden und Zimmerzahl, Vergleich April 1983 mit Oktober 1987 (in Franken)

Eigentümergruppen		Bauperioden		1961– 1970	1971– 1980	ab 1981 mit Neubauwohnungen	ohne Neubauwohnungen	alle mit
		vor 1947	1947– 1960					
1-Zimmerwohnungen								
Private	Apr. 83	415	444	495	588	774	487	487
	Okt. 87	481	501	531	607	809	535	537
Baugenos.	Apr. 83	276	249	286	390	416	329	329
	Okt. 87	308	317	308	421	618	378	378
Stadt	Apr. 83	311	169	200	255	304	222	223
	Okt. 87	329	240	241	317	388	281	281
2-Zimmerwohnungen								
Private	Apr. 83	477	499	619	822	1072	557	559
	Okt. 87	575	578	672	854	1116	655	656
Baugenos.	Apr. 83	351	343	406	564	295	389	389
	Okt. 87	390	401	442	604	794	456	456
Stadt	Apr. 83	375	227	337	482	699	384	383
	Okt. 87	401	298	356	559	659	434	434
3-Zimmerwohnungen								
Private	Apr. 83	550	580	744	1075	1387	630	634
	Okt. 87	670	666	809	1122	1416	748	751
Baugenos.	Apr. 83	432	395	532	741	1032	447	447
	Okt. 87	486	484	586	791	1147	526	526
Stadt	Apr. 83	418	310	445	692	996	450	450
	Okt. 87	431	340	454	767	1067	484	484
4-Zimmerwohnungen								
Private	Apr. 83	685	706	929	1348	1630	805	816
	Okt. 87	850	807	1003	1407	1636	969	973
Baugenos.	Apr. 83	518	493	655	860	1169	553	553
	Okt. 87	581	600	730	914	1393	659	659
Stadt	Apr. 83	492	375	499	744	1310	529	529
	Okt. 87	619	397	554	821	1361	623	623
5-Zimmerwohnungen								
Private	Apr. 83	927	989	1298	1623	1991	1127	1145
	Okt. 87	1121	1098	1376	1669	2044	1328	1332
Baugenos.	Apr. 83	686	619	867	1062	1365	721	721
	Okt. 87	775	694	952	1120	1709	899	899
Stadt	Apr. 83	608	444	495	1106	1615	601	601
	Okt. 87	719	459	593	1267	1907	882	882

6b. Durchschnittliche Monatsmiete der Wohnungen nach Eigentümergruppen, Bauperioden und Zimmerzahl, Vergleich April 1983 mit Oktober 1987 (Private = 100)

Eigentümergruppen		Bauperioden				
		vor 1947	1947-1960	1961-1970	1971-1980	ab 1981 ¹
1-Zimmerwohnungen						
Baugenos.	Apr. 83	66,5	56,1	57,8	66,3	53,7
	Okt. 87	64,0	63,3	58,0	69,4	76,4
Stadt	Apr. 83	74,9	38,1	40,4	43,4	39,3
	Okt. 87	68,4	47,9	45,4	52,2	48,0
2-Zimmerwohnungen						
Baugenos.	Apr. 83	73,6	68,7	65,6	68,6	27,5
	Okt. 87	67,8	69,4	65,8	70,7	71,1
Stadt	Apr. 83	78,6	45,5	54,4	58,6	65,2
	Okt. 87	69,7	51,6	53,0	65,5	59,1
3-Zimmerwohnungen						
Baugenos.	Apr. 83	78,5	68,1	71,5	68,9	74,4
	Okt. 87	72,5	72,7	72,4	70,5	81,0
Stadt	Apr. 83	76,0	53,4	59,8	64,4	71,8
	Okt. 87	64,3	51,1	56,1	68,4	75,4
4-Zimmerwohnungen						
Baugenos.	Apr. 83	75,6	69,8	70,5	63,8	71,7
	Okt. 87	68,4	74,3	72,8	65,0	85,1
Stadt	Apr. 83	71,8	53,1	53,7	55,2	80,4
	Okt. 87	72,8	49,2	55,2	58,4	83,2
5-Zimmerwohnungen						
Baugenos.	Apr. 83	74,0	62,6	66,8	65,4	68,6
	Okt. 87	69,1	63,2	69,2	67,1	83,6
Stadt	Apr. 83	65,6	44,9	38,1	68,1	81,1
	Okt. 87	64,1	41,8	43,1	75,9	93,3

¹ Inkl. Neubauwohnungen.

7. Durchschnittliche Monatsmiete¹ nach der Zimmerzahl der Wohnungen von Oktober 1982 bis Oktober 1987

	Zimmerzahl der Wohnungen				
	1	2	3	4	5
A) Durchschnittliche Monatsmiete in Franken					
Okt. 82	418	509	565	698	975
Apr. 83	419	515	572	710	991
Okt. 83	420	520	578	715	998
Apr. 84	427	531	587	728	1018
Okt. 84	432	540	598	745	1038
Apr. 85	439	553	614	762	1069
Okt. 85	443	563	629	781	1087
Apr. 86	456	578	643	800	1126
Okt. 86	463	587	654	817	1141
Apr. 87	465	596	665	832	1166
Okt. 87	469	603	675	846	1178
B) Durchschnittliche Monatsmiete (Oktober 1982=100)					
Okt. 82	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Apr. 83	100,2	101,2	101,2	101,7	101,6
Okt. 83	100,5	102,2	102,3	102,4	102,4
Apr. 84	102,2	104,3	103,9	104,3	104,4
Okt. 84	103,3	106,1	105,8	106,7	106,5
Apr. 85	105,0	108,6	108,7	109,2	109,6
Okt. 85	106,0	110,6	111,3	111,9	111,5
Apr. 86	109,1	113,6	113,8	114,6	115,5
Okt. 86	110,8	115,3	115,8	117,0	117,0
Apr. 87	111,2	117,1	117,7	119,2	119,6
Okt. 87	112,2	118,5	119,5	121,2	120,8

¹ Inklusiv die Neubauwohnungen, jedoch ohne die Auswirkung wertvermehrender Renovationen.

8. Durchschnittliche Monatsmiete¹ und Mietindex² nach der Zimmerzahl der Wohnungen von Oktober 1982 bis Oktober 1987, Basis: Oktober 1982 = 100

	Mietindex ² ohne Neubauwohnungen	mit Neubauwohnungen	Miet- niveau ¹	Mietindex ² ohne Neubauwohnungen	mit Neubauwohnungen	Miet- niveau ¹
	Einzimmerwohnungen			Zweizimmerwohnungen		
Okt. 82	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Apr. 83	100,5	100,5	100,2	100,8	101,2	101,2
Okt. 83	100,7	100,7	100,5	100,8	101,8	102,2
Apr. 84	101,4	101,4	102,2	101,6	102,9	104,3
Okt. 84	102,4	102,6	103,3	102,3	104,5	106,1
Apr. 85	103,8	104,3	105,0	103,8	106,2	108,6
Okt. 85	105,0	105,5	106,0	104,9	107,7	110,6
Apr. 86	107,3	108,1	109,1	106,2	109,8	113,6
Okt. 86	108,5	109,5	110,8	107,2	111,2	115,3
Apr. 87	109,0	110,0	111,2	107,7	112,1	117,1
Okt. 87	109,2	110,7	112,2	108,2	112,9	118,5
	Dreizimmerwohnungen			Vierzimmerwohnungen		
Okt. 82	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Apr. 83	100,9	101,2	101,2	100,6	101,7	101,7
Okt. 83	100,9	101,6	102,3	100,4	102,1	102,4
Apr. 84	101,8	102,8	103,9	101,3	103,6	104,3
Okt. 84	102,4	104,0	105,8	102,0	104,7	106,7
Apr. 85	104,0	105,8	108,7	103,2	106,4	109,2
Okt. 85	105,1	107,3	111,3	104,4	108,0	111,9
Apr. 86	106,5	109,0	113,8	105,6	110,1	114,6
Okt. 86	107,5	110,3	115,8	106,4	111,5	117,0
Apr. 87	107,8	111,2	117,7	106,8	112,5	119,2
Okt. 87	108,6	112,3	119,5	107,4	113,6	121,2
	Fünzimmerwohnungen					
Okt. 82	100,0	100,0	100,0			
Apr. 83	100,2	101,6	101,6			
Okt. 83	100,2	102,3	102,4			
Apr. 84	100,9	103,5	104,4			
Okt. 84	101,5	105,2	106,5			
Apr. 85	102,5	107,3	109,6			
Okt. 85	103,3	108,6	111,5			
Apr. 86	104,5	111,6	115,5			
Okt. 86	105,2	113,0	117,0			
Apr. 87	105,5	114,5	119,6			
Okt. 87	105,9	115,3	120,8			

¹ Inklusiv die Neubauwohnungen und die Auswirkung wertvermehrender Renovationen. ² Nach der Gewichtung der Stadt Zürich, ohne die Auswirkung wertvermehrender Renovationen.