

Entwicklung der Mietpreise in Zürich zwischen Herbst 1987 und Herbst 1989

1. Zusammenfassung

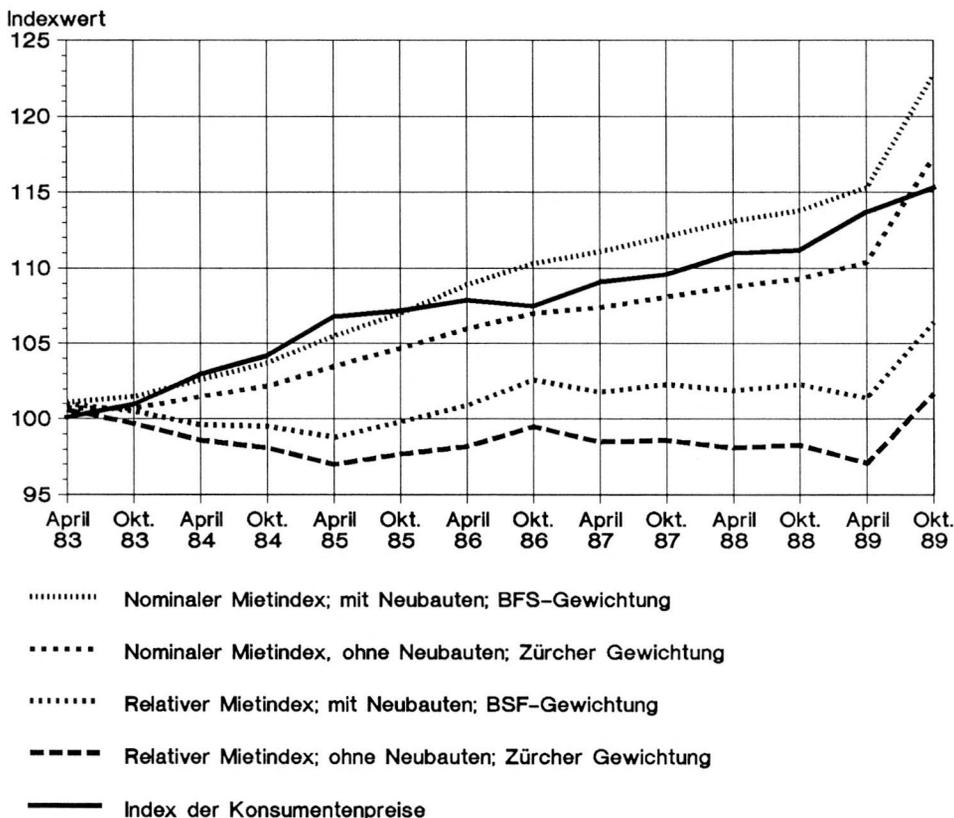
Die vorliegende Studie zeigt, dass die einzelnen Eigentümergruppen auf die verschiedenen Hypothekarzinsänderungen, die zwischen Herbst 1987 und Herbst 1989 stattgefunden haben, unterschiedlich reagierten. Bei den Genossenschaftswohnungen und vor allem bei den Wohnungen im Eigentum von Privaten schlug sich die Hypothekarzins senkung vom 1. Juli 1988 mit Verzögerung – und selten im vollen Umfang – auf die Mieten nieder. Bei den städtischen Wohnungen wirkte sie sich hingegen sofort auf das durchschnittliche Mietzinsniveau aus. Ein ähnliches Verhalten wurde anlässlich der Hypothekarzinsfuss senkung vom 1. Januar 1987 beobachtet. Es erstaunt deshalb nicht, wenn die zwei Hypothekarzins erhöhungen des Jahres 1989 bereits eine starke und rasche Anhebung der Mietzinse der städtischen Wohnungen bewirkt haben. Bei den Genossenschaftswohnungen und denjenigen im Eigentum von Privaten kann aus den vorhandenen Zahlen vermutet werden, dass sich die Hypothekarzinsfusserhöhungen von 1989 erst im Laufe des Jahres 1990 auf das Mietzinsniveau voll auswirken werden. Dieses unterschiedliche Verhalten der einzelnen Eigentümerkategorien hat zur Folge, dass der Zürcher Mietindex, der während einiger Jahre tiefer lag als der gesamtschweizerische Mietindex, sich wieder dem Landesdurchschnitt annähert. Aus der vorliegenden Untersuchung geht zudem hervor, dass die Eigentümer von neueren im Gegensatz zu jenen von älteren Wohnungen eher bereit sind, bei einer Hypothekarzins senkung den Mietzins zu reduzieren und sich bei Hypothekarzins anhebungen mit Mietzinserhöhungen zurückhaltender zu verhalten.

2. Einleitung

Ende 1988 wurde ein Aufsatz¹ über die Entwicklung der Mietpreise in Zürich zwischen Herbst 1982 und Herbst 1987 publiziert. In dieser Studie ging es vor allem darum, die Auswirkungen der beiden Hypothekarzins senkungen² vom 1. April 1983 und 1. Januar 1987 (um $\frac{1}{2}$ bzw. $\frac{1}{4}$ Prozent) auf das Mietzinsniveau zu untersuchen. Damit wurde eine Reihe von Analysen über die Entwicklung der Mietpreise in Zürich fortgesetzt, deren letzte im Herbst 1979 erschienen war³. Schon damals machten wir den Leser darauf aufmerksam, dass diese Studie zum Zeitpunkt ihres Erscheinens nicht mehr ganz aktuell war: Am 1. Juli 1988 hatte eine erneute Senkung des Hypothekarzins satzes um $\frac{1}{4}$ Prozent stattgefunden, die in diesen Aufsatz nicht mehr einbezogen werden konnte. Seither hat sich die Situation auf dem Kapitalmarkt markant verändert, indem zum Zeitpunkt der Mietpreiserhebung vom Herbst 1989 der Hypothekarzins satz, je nach Bank, von 5 auf 5,75 bis 6 Prozent stieg und damit wiederum das Niveau

¹ C. Pelli: «Entwicklung des Hypothekarzins satzes und der Mietpreise in Zürich zwischen Herbst 1982 und Herbst 1987», Zürcher Statistische Nachrichten, Heft 5/1988. ² In dieser Studie beziehen wir uns immer auf den Hypothekarzins satz für alte Wohnbaurdarlehen. ³ Dr. Z. Lomecky: «Entwicklung der Hypothekarzins sätze und der Mietpreise zwischen 1973 und 1979», Zürcher Statistische Nachrichten, Heft 3/1979.

1. Zürcher Miet- und Konsumentenpreisindex von Oktober 1982 bis Oktober 1989



erreichte, das er zwischen dem 1. März 1982 und dem 31. März 1983 hatte. Eine erste Erhöhung um $\frac{1}{2}$ Prozent fand am 1. Juni bzw. am 1. Mai 1989 statt, eine zweite um $\frac{1}{4}$ bis $\frac{1}{2}$ Prozent am 1. Oktober bzw. am 1. September 1989. Obwohl sich die zweite Heraufsetzung erst in der Erhebung vom 1. April 1990 voll niederschlagen wird, hat sich die erste Hypothekarzins-erhöhung um $\frac{1}{2}$ Prozent bereits stark auf dem Zürcher Mietindex – wie auf die Teuerung im allgemeinen – ausgewirkt. Seit der Mietpreiserhebung vom Herbst 1989 hat sich die Situation auf den Hypothekarzinsmarkt wiederum stark verändert; auf den 1. April 1990 erhöhten u.a. die Zürcher Kantonalbank (ZKB), die Schweizerische Bankgesellschaft (SBG), der Schweizerische Bankverein (SBV) sowie die Schweizerische Vereinigung privater Lebensversicherer (VPL) die Zinssätze für alte erste Hypotheken um $\frac{1}{2}$ Prozent⁴. Die entsprechenden Zinssätze belaufen sich ab diesem Datum bei ZKB und VPL auf $6\frac{1}{4}$ Prozent, bei SBG und SBV auf $6\frac{1}{2}$ Prozent.

⁴ Kenntnisstand am 1. Februar 1990.

Somit ist der vorliegende Aufsatz wiederum bereits überholt, denn die Erhöhungen vom 1. April 1990 werden sich erst auf die Herbst-Mietpreis-erhebung auswirken können. Zudem sind weitere Erhöhungen im Laufe des Jahres 1990 nicht ausgeschlossen. Aus diesen Erläuterungen kommt klar zum Ausdruck, dass in Zeiten eines bewegten Kapitalmarktes eine definitive Beurteilung der Auswirkungen einer Hypothekarzinsänderung nur auf Kosten der Aktualität zu verwirklichen ist. Aus diesem Grund haben wir uns entschlossen, den Ende 1988 veröffentlichten Aufsatz – im Sinne eines Zwischenberichtes – bereits jetzt zu aktualisieren. Ende 1990, d.h. sobald die Resultate der Herbst-erhebung vorliegen werden, soll diese Studie in einer der neuen Situation angepassten Version wiederholt werden.

3. Allgemeine Entwicklung der Miet- und Konsumentenpreisindizes

Wie aus den Texttabellen 1 und 2 sowie aus der Abbildung 1 ersichtlich ist, stieg zwischen Frühjahr und Herbst 1989 der Zürcher Mietindex um 6,4% bzw. um 6,2% (ohne die während der letzten sechs Monate neuerstellten Wohnungen). Dieser hohe Anstieg des Mietindex hatte einen starken Einfluss auf die Jahresteuersatzrate des Zürcher Index der Konsumentenpreise; diese erhöhte sich von 3,0% im Mai 1989 auf 5,0% im November 1989.

1. Entwicklung der Zürcher Miet- und Konsumentenpreisindizes sowie des Hypothekarzinsatzes¹ von April 1983 bis Oktober 1989

Basis: Dezember 1982 = 100

| | Mietindex ² Nominal | | Relativ | | Konsumentenpreisindex | Hypothekarzins in % |
|-----------|-----------------------------------|---------------|----------------|---------------|-----------------------|---------------------|
| | ohne Neubauten | mit Neubauten | ohne Neubauten | mit Neubauten | | |
| Apr. 1983 | 100,7 | 101,1 | 100,6 | 101,0 | 100,1 | 6 |
| Okt. 1983 | 100,7 | 101,5 | 99,7 | 100,5 | 101,0 | 5,5 |
| Apr. 1984 | 101,5 | 102,6 | 98,6 | 99,6 | 103,0 | 5,5 |
| Okt. 1984 | 102,2 | 103,7 | 98,1 | 99,5 | 104,2 | 5,5 |
| Apr. 1985 | 103,5 | 105,5 | 97,0 | 98,8 | 106,8 | 5,5 |
| Okt. 1985 | 104,7 | 107,0 | 97,7 | 99,8 | 107,2 | 5,5 |
| Apr. 1986 | 106,0 | 108,9 | 98,2 | 100,9 | 107,9 | 5,5 |
| Okt. 1986 | 107,0 | 110,3 | 99,5 | 102,6 | 107,5 | 5,5 |
| Apr. 1987 | 107,4 | 111,1 | 98,5 | 101,8 | 109,1 | 5,25 |
| Okt. 1987 | 108,1 | 112,1 | 98,6 | 102,3 | 109,6 | 5,25 |
| Apr. 1988 | 108,8 | 113,1 | 98,1 | 101,9 | 111,0 | 5,25 |
| Okt. 1988 | 109,3 | 113,8 | 98,3 | 102,3 | 111,2 | 5 |
| Apr. 1989 | 110,4 | 115,3 | 97,1 | 101,4 | 113,7 | 5 |
| Okt. 1989 | 117,3 | 122,7 | 101,7 | 106,4 | 115,3 | 5,75–6 |

¹ Erste Hypothek für alte Wohnbaudarlehen. ² Der Mietindex mit Neubauwohnungen basiert auf der Gewichtung des Bundesamtes für Statistik, der Mietindex ohne Neubauwohnungen auf derjenigen des Statistischen Amtes der Stadt Zürich.

Besonders interessant ist ein Vergleich mit den Verhältnissen auf gesamtschweizerischer Ebene (vgl. die Texttabellen 2 und 3 sowie die Abbildung 2). Zwischen Mai und November 1989 stieg der Landes-Mietindex um «nur» 5,1% (Zürich: 6,4%), und die November-Jahresteuersatzrate des Landesindex der Konsumentenpreise betrug nur 4,4% (Zürich: 5,0%).

2. Entwicklung des Mietindex¹ in Zürich und in der gesamten Schweiz von Mai 1983 bis November 1989

Basis: Dezember 1982 = 100

| | Indexstand | | Veränderung in Prozent | | zum Vorjahr | |
|-----------|------------|---------|------------------------|---------|-------------|---------|
| | Zürich | Schweiz | Zürich | Schweiz | Zürich | Schweiz |
| Mai 1983 | 101,1 | 101,5 | 1,1 | 1,5 | 3,7 | 4,4 |
| Nov. 1983 | 101,5 | 102,5 | 0,4 | 1,1 | 1,5 | 2,5 |
| Mai 1984 | 102,6 | 103,9 | 1,1 | 1,3 | 1,5 | 2,4 |
| Nov. 1984 | 103,7 | 105,3 | 1,1 | 1,4 | 2,1 | 2,7 |
| Mai 1985 | 105,5 | 107,3 | 1,7 | 1,9 | 2,8 | 3,3 |
| Nov. 1985 | 107,0 | 109,2 | 1,4 | 1,8 | 3,2 | 3,7 |
| Mai 1986 | 108,9 | 111,4 | 1,8 | 1,9 | 3,2 | 3,8 |
| Nov. 1986 | 110,3 | 113,0 | 1,3 | 1,5 | 3,1 | 3,5 |
| Mai 1987 | 111,1 | 114,6 | 0,8 | 1,4 | 2,1 | 2,9 |
| Nov. 1987 | 112,1 | 116,1 | 0,9 | 1,3 | 1,7 | 2,7 |
| Mai 1988 | 113,1 | 117,9 | 0,9 | 1,6 | 1,8 | 2,9 |
| Nov. 1988 | 113,8 | 119,4 | 0,6 | 1,3 | 1,5 | 2,9 |
| Mai 1989 | 115,3 | 121,6 | 1,3 | 1,8 | 1,9 | 3,1 |
| Nov. 1989 | 122,7 | 127,8 | 6,4 | 5,1 | 7,8 | 7,0 |

¹ Inkl. Neubauwohnungen, nach Gewichtung des Bundesamtes für Statistik.

3. Entwicklung des Index der Konsumentenpreise (mit und ohne Mietindex¹) in Zürich und in der gesamten Schweiz von Mai 1983 bis November 1989

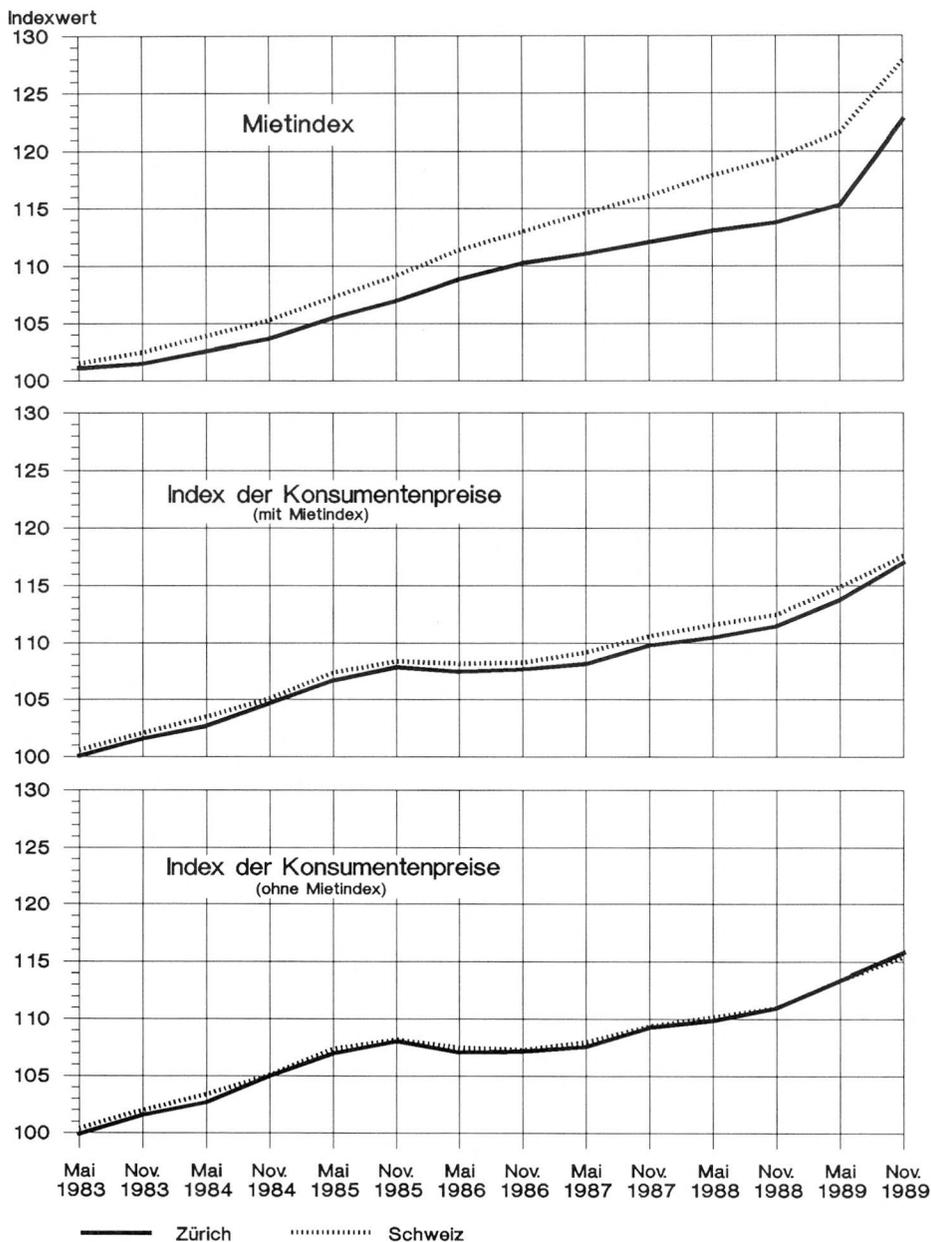
Basis: Dezember 1982 = 100

| | mit Mietindex | | Veränderung in % | | ohne Mietindex | |
|-----------|---------------|-------|------------------|---------|----------------|---------|
| | Indexstand | | Zürich | Schweiz | Zürich | Schweiz |
| Mai 1983 | 100,1 | 100,6 | 3,0 | 3,3 | 99,9 | 100,4 |
| Nov. 1983 | 101,6 | 102,1 | 1,5 | 1,8 | 101,6 | 102,0 |
| Mai 1984 | 102,7 | 103,5 | 2,5 | 2,9 | 102,7 | 103,4 |
| Nov. 1984 | 104,7 | 105,1 | 3,1 | 3,0 | 105,0 | 105,1 |
| Mai 1985 | 106,7 | 107,4 | 3,9 | 3,8 | 107,0 | 107,4 |
| Nov. 1985 | 107,9 | 108,4 | 3,0 | 3,1 | 108,1 | 108,2 |
| Mai 1986 | 107,5 | 108,2 | 0,7 | 0,7 | 107,1 | 107,5 |
| Nov. 1986 | 107,7 | 108,3 | -0,2 | -0,1 | 107,2 | 107,3 |
| Mai 1987 | 108,2 | 109,2 | 0,7 | 0,9 | 107,6 | 108,0 |
| Nov. 1987 | 109,8 | 110,6 | 2,0 | 2,1 | 109,3 | 109,4 |
| Mai 1988 | 110,5 | 111,6 | 2,1 | 2,2 | 109,9 | 110,2 |
| Nov. 1988 | 111,5 | 112,5 | 1,5 | 1,8 | 111,0 | 111,0 |
| Mai 1989 | 113,8 | 114,9 | 3,0 | 3,0 | 113,4 | 113,4 |
| Nov. 1989 | 117,0 | 117,6 | 5,0 | 4,4 | 115,8 | 115,4 |

¹ Inkl. Neubauwohnungen, nach Gewichtung des Bundesamtes für Statistik.

Durch den stärkeren Anstieg der Zürcher Mietpreise hat sich der leichte Vorsprung der Stadt Zürich gegenüber der Schweiz in Bezug auf die allgemeine Teuerung verringert. Auf der Basis Dezember 1982 = 100 betrug der Zürcher Index der Konsumentenpreise im Oktober 1989 115,3 Punkte und der Landesindex 116,2 Punkte, d.h. der Zürcher Index war rund 0,8% niedriger als im Landesdurchschnitt. Ein Monat später betrug die entsprechenden Zahlen 117,0 bzw. 117,6 Punkte; der Zürcher Index der Konsumentenpreise war somit nur noch rund 0,5% niedriger als der gesamtschweizerische. Der Grund liegt vor allem in der unterschiedlichen

2. Entwicklung des Mietindex und des Index der Konsumentenpreise in Zürich und in der Schweiz von Mai 1983 bis November 1989



Entwicklung der beiden Mietindizes. Insbesondere in den Jahren 1987 und 1988, in welchen Hypothekarzinsenkungen stattfanden, stieg der Zürcher Mietindex weniger stark als im Landesdurchschnitt. Diese für Zürich günstige Entwicklung war vor allem eine Folge des grossen Gewichtes der Stadt Zürich (und der städtischen Stiftungen) sowie der Baugenossenschaften auf dem Zürcher Wohnungsmarkt⁵, d.h. von zwei Eigentümerkategorien, die sich bei der Festsetzung der Mietzinse weitgehend nach dem Prinzip der «Kostenmiete» und nicht nach jenem der «Marktmiete» richten⁶. Zwingend vorgeschrieben ist dieses Prinzip bei allen Wohnungen, die mit öffentlicher Finanzbeihilfe gebaut wurden. Diese enge Koppelung des Mietpreises an das Zinsniveau führte in Zeiten von Zinssenkungen zu einer günstigen Entwicklung in der Stadt Zürich. Sobald die Zinsen aber wieder anzogen, folgten die städtischen Mieten auch dieser Entwicklung rascher: Während im Mai 1989 der Zürcher Mietindex noch 5,2% tiefer war als der Landesindex, verringerte sich der Vorsprung der Stadt auf 4% im November.

4. Detailanalyse nach Eigentümergruppen

Hauptergebnisse der Studie 1988

Die bereits erwähnte Studie von 1988 zeigte, dass sich die Hypothekarzinsenkung vom 1. Januar 1987 auf die Entwicklung des Zürcher Mietindex günstig ausgewirkt hatte. Sie zeigte aber auch, dass diese vor allem bei den Genossenschaftswohnungen und insbesondere bei den Wohnungen im Eigentum der Stadtgemeinde (bzw. der städtischen Stiftungen) den Mietern weitergegeben worden war. Für die Wohnungen im Eigentum von «Privaten»⁷ stellte man hingegen fest, dass Hypothekarzinsenkungen auf die Mietpreise nur geringen Einfluss hatten (mindestens zum Zeitpunkt der Herabsetzung), und dass bei den Wohnungen im privaten Sektor das Mietzinsniveau weitgehend dem Index der Konsumentenpreise folgte.

Ein Rückblick auf die Zeit seit der letzten Revision des Index im Dezember 1982 führte gleichzeitig zu einer Relativierung dieser Aussage. Im Herbst 1987 betrug die Steigerung der Mieten gegenüber Herbst 1982 (ohne Einbezug der Neubauwohnungen und der Wohnungen, deren Sanierung eine wesentliche Wertvermehrung mit sich gebracht hatte) bei den städtischen Wohnungen 13,0%, während sie bei den Genossenschaftswohnungen nur 6,1% ausmachte (vgl. Anhangtabelle 1). Bei den Privaten lag die Erhöhung

⁵ Gemäss Volkszählung 1980 betrug der Anteil der besetzten Wohnungen im Eigentum vom Bund, bzw. von Gemeinden, Kantonen oder Baugenossenschaften in der Stadt Zürich 24,4% aller besetzten Wohnungen gegenüber nur 8,4% im Landesdurchschnitt. ⁶ Die in der Fussnote 1 bereits erwähnte Studie erläutert eingehend den Zusammenhang zwischen dem Hypothekarzinsatz und der Festsetzung des Mietzinses, wie er im Bundesbeschluss vom 30. Juni 1972 über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen geregelt ist. Einzige Neuerung: Seit Herbst 1989 gilt nach Absatz 2bis des Art. 2: «Bei Mietzinsänderungen infolge von Hypothekarzinsänderungen ist zu berücksichtigen, ob und inwieweit frühere Hypothekarzinsänderungen zu Anpassungen führten». ⁷ Unter der Kategorie «Private» werden alle Wohnungen zugeordnet, die weder der Stadtgemeinde (bzw. einer städtischen Stiftung) noch einer Baugenossenschaft gehören, d.h. neben Wohnungen im Eigentum von eigentlichen Privaten (natürlichen Personen, Erbengemeinschaften) alle diejenigen, die juristischen Personen, Stiftungen, Kantonen, usw. gehören.

der Mieten mit 8,2% zwischen derjenigen der beiden anderen Eigentümergruppen. Ein wichtiger Grund für die starke Zunahme des Mietindex bei den städtischen Wohnungen war die Annäherung der Mietzinse der Fiskalliegenschaften⁸ an das quartierübliche Niveau, die im April 1983 vorgenommen wurde. Vollständigkeithalber wurde gleichzeitig darauf aufmerksam gemacht, dass trotz stärkerer Mietzinserhöhungen zwischen den Jahren 1982 und 1987 das Mietpreisniveau der städtischen Wohnungen im Vergleich zu jenem der anderen Wohnungskategorien immer noch tiefer blieb.

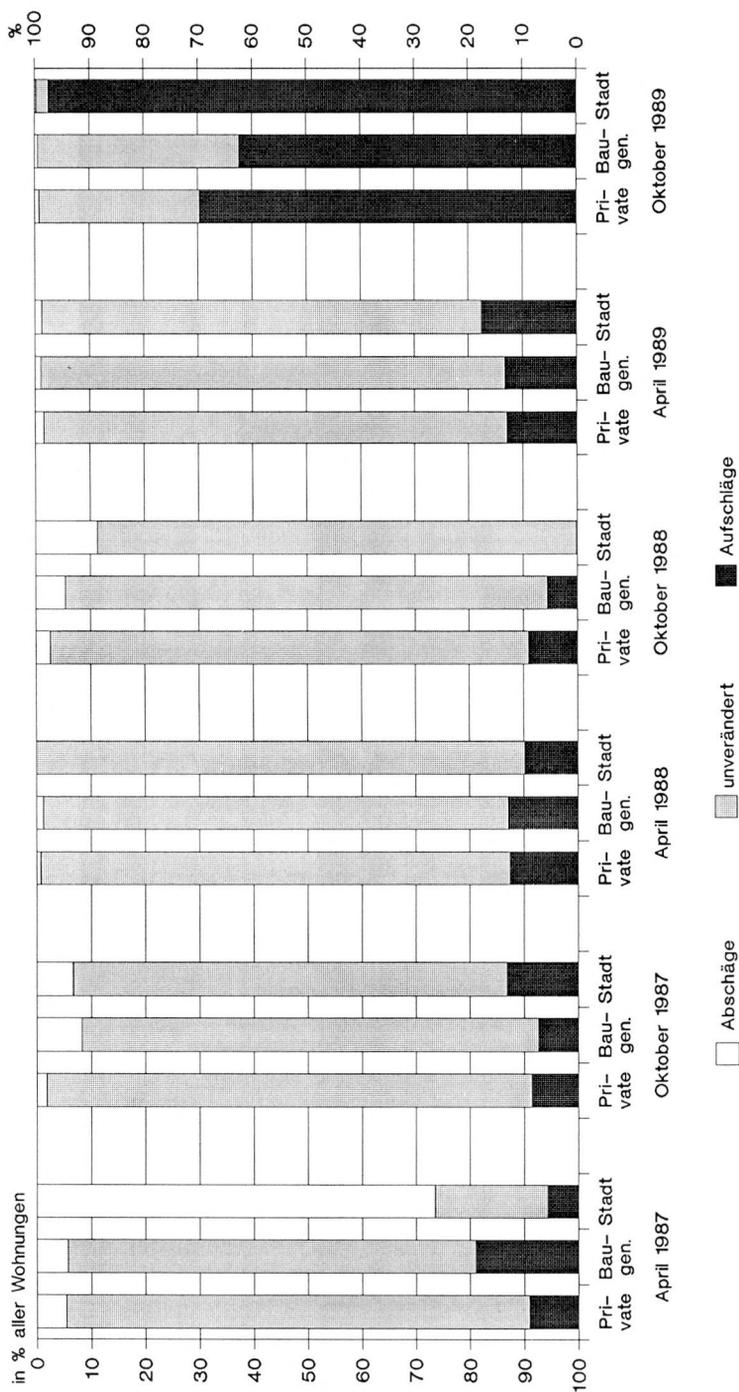
Neuere Entwicklung

Vom Herbst 1987 bis Frühjahr 1989, d.h. bis vor den Hypothekarzinserrhöhungen des Jahres 1989, blieb die Stadt mit Mietzinsaufschlägen äusserst zurückhaltend. Aus der Abbildung 3 und der Anhangtabelle 2 sieht man, dass zwischen dem 1. April 1988 und dem 1. April 1989 – als Folge der zweiten Hypothekarzinsenkung vom 1. Juli 1988 – insgesamt 12,6% der Mieter von städtischen Wohnungen in den Genuss von Mietzinsabschlägen kamen; bei den Baugenossenschaften war dies in nur 6,4% der Wohnungen der Fall und bei den übrigen Eigentümern noch seltener (4,2%). Während desselben Zeitraums stiegen die Mieten der städtischen Wohnungen im Durchschnitt um nur 0,2%⁹, bei den Genossenschaftswohnungen um 1,3% und bei den Wohnungen im Eigentum von Privaten sogar um 1,6% (vgl. die Abbildung 4 und die Anhangtabelle 1). Die Stadt ist die einzige Eigentümerin, bei welcher sich die Hypothekarzinsenkung vom 1. Juli 1988 durch eine Senkung des durchschnittlichen Mietzinsniveaus gegenüber der Vorerhebung niederschlug (um 0,4% im Durchschnitt). Es erstaunt deshalb nicht, wenn zwischen dem 1. April und dem 1. Oktober 1989 97,4%¹⁰ der Mieter von städtischen Wohnungen einen Mietzinsaufschlag erhielten; der entsprechende Anteil war bei den anderen Eigentümergruppen um einiges tiefer: 62,3% bei den Genossenschaftswohnungen und 69,6% bei den übrigen Wohnungen. Als Folge davon stiegen die Mieten der städtischen Wohnungen mit 7,8% am stärksten, gegenüber 6,4% bei den Genossenschaftswohnungen und rund 6,0% bei den übrigen Wohnungen. Je häufiger die Vermieter in früheren Zeiten ihren Mietern die Senkung der Zinskosten weitergaben, desto zahlreicher waren die Mieter, die anlässlich der neuen Hypothekarzinserrhöhungen einen Mietzinsaufschlag erhalten haben.

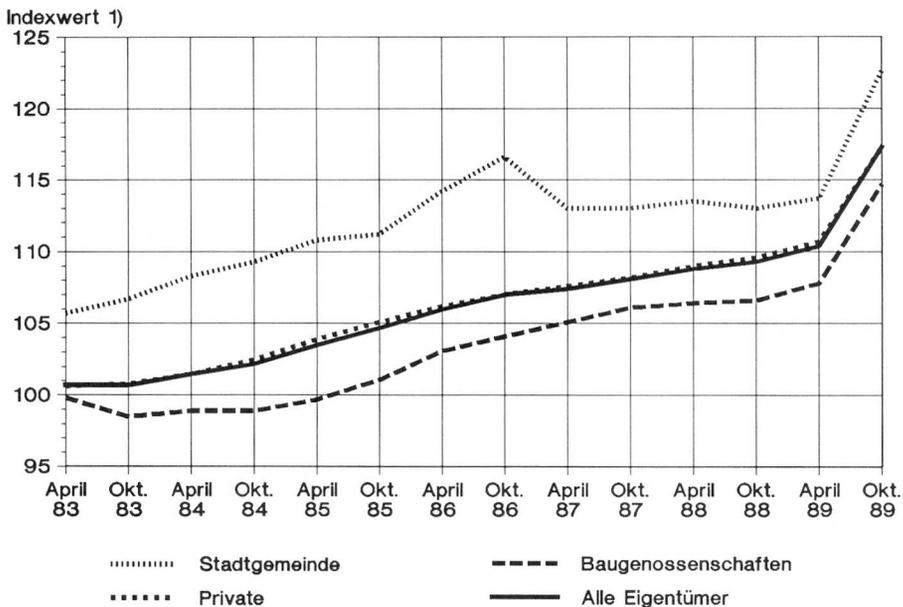
Die Schlussfolgerungen der Studie von 1988 haben sich – mindestens bis zum jetzigen Zeitpunkt – bestätigt: Bei den genossenschaftlichen und vor allem bei den privaten Wohnungen schlug sich die Hypothekarzinsenkung vom 1. Juli 1988 nur mit Verzögerung – und selten im vollen Umfang – auf die Mieten nieder; sie hatte höchstens eine Dämpfung der Erhöhung der Mieten zur Folge. Bei den städtischen Wohnungen hingegen wirkte sich jede Änderung des Hypothekarzinsfusses sofort – und zudem in stärkerem Ausmass – auf die Mieten aus.

⁸ Alle Wohnungen, die durch die Stadt erworben bzw. der Stadt geschenkt wurden. ⁹ Wenn in diesem Bericht nichts anderes vermerkt ist, versteht man unter Mietindex bzw. Mietzinsniveau oder Mietzinsveränderung die Werte ohne Einbezug der Neubawohnungen und der Wohnungen, deren Sanierung eine wesentliche Wertvermehrung mit sich brachte. ¹⁰ Vgl. Abbildung 3 und Anhangtabelle 2.

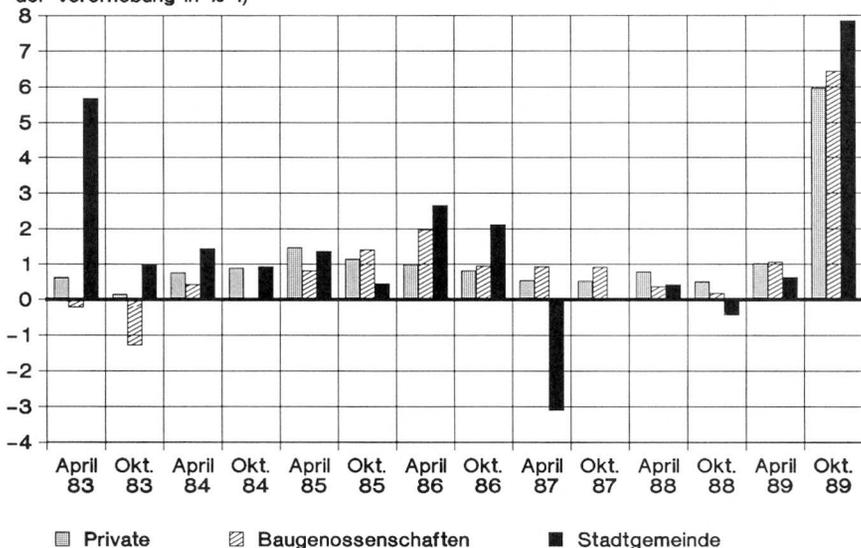
3. Mietzinsveränderung nach Eigentümergruppen und Art der Veränderung von April 1987 bis Oktober 1989



4. Mietindex nach Eigentümergruppen von April 1983 bis Oktober 1989



Veränderung gegenüber der Vorerhebung in % 1)



1) ohne Neubauwohnungen, nach Gewichtung der Stadt Zürich

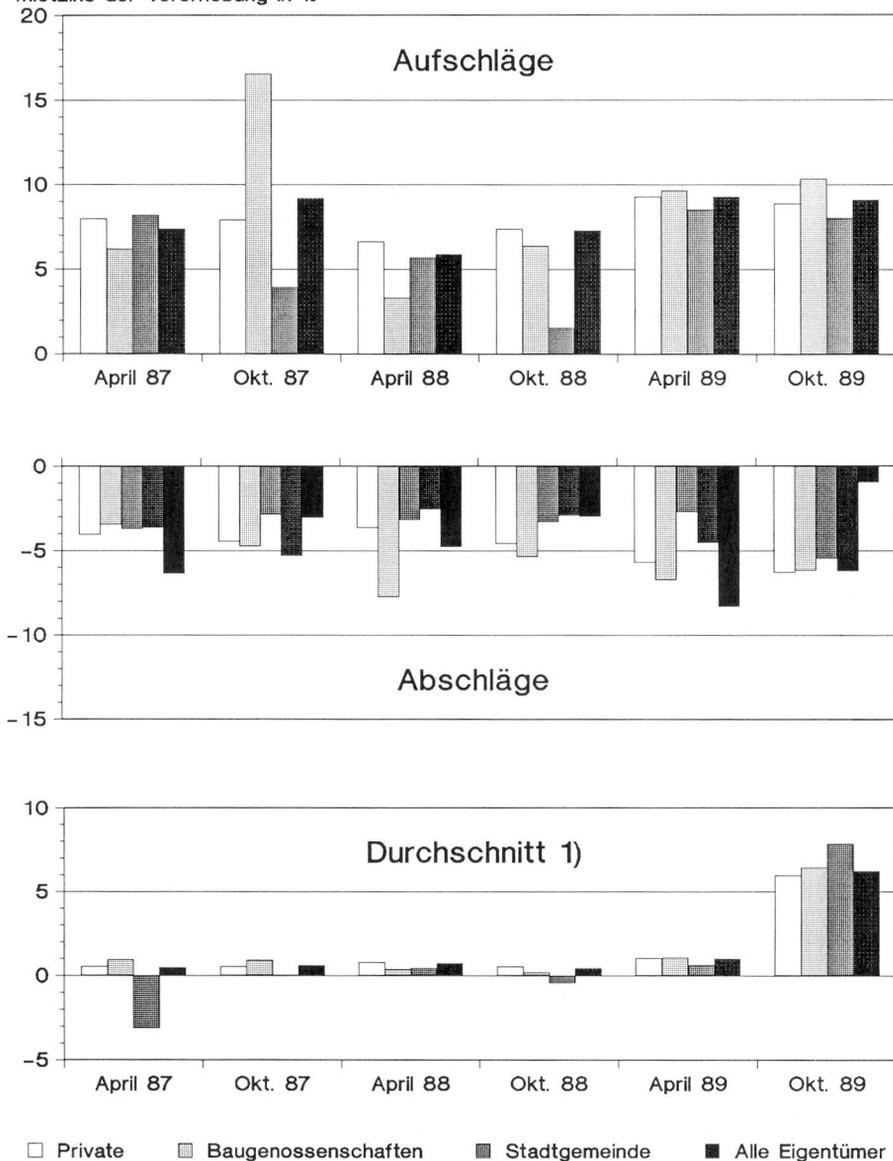
Seit dem Zeitpunkt der ersten Herabsetzung des Hypothekarzinzssatzes (Erhebung vom 1. April 1987) bis zum Abschluss dieser Studie (Stand am 1. Oktober 1989), d.h. nach zwei Hypothekarzinzsenkungen und zwei Hypothekarzinzserhöhungen, stiegen per Saldo die Mieten der städtischen Wohnungen um 8,5%, d.h. weniger stark als diejenigen der Wohnungen im Eigentum von Baugenossenschaften (9,1%) bzw. von Privaten (9,0%).

Bis Ende 1990 ist mit einem weiteren starken Anstieg des Zürcher Mietindex zu rechnen. Zuerst eine Beurteilung der voraussehbaren Entwicklung vom Herbst 1989 bis Frühling 1990: Einerseits wissen wir von der Stadt, dass mit wenigen Ausnahmen die Mieter mit keinem neuen Mietzinsaufschlag am 1. April 1990 rechnen müssen. Für die übrigen Mieter dürfte die Situation anders sein: In der Tat haben bisher nur wenige Eigentümer die zweite Hypothekarzinzserhöhung vom 1. September bzw. 1. Oktober 1989 auf die Mieten überwältzt, ja zum Teil wurde noch nicht einmal die erste Erhöhung vom 1. Mai bzw. 1. Juni 1989 in den Mietzinsen berücksichtigt. Für die nicht städtischen Wohnungen ist daher bis Frühjahr 1990 eine neue Welle von Mietzinzserhöhungen nicht auszuschliessen. Anders ausgedrückt: Zwischen Frühjahr und Herbst 1989 stieg der Mietindex der städtischen Wohnungen stärker als derjenige der anderen Eigentümergruppen, aber bis zum nächsten Frühling 1990 dürfte er praktisch stabil bleiben. Hingegen ist von den nicht städtischen Wohnungen auf den Zürcher Index der Konsumentenpreise vom Mai 1990 ein weiterer Teuerungsschub zu erwarten. Dessen Ausmass ist schwer zu beziffern, die Erhöhung dürfte jedoch etwas niedriger ausfallen als diejenige, welche die theoretische Rechnung nahelegt (bei einem Hypothekarzinzssatz bis 6% und einer Steigerung des Zinsfusses um $\frac{1}{2}$ Prozent kann der Mietzins um maximal 7% erhöht werden, wobei die übrigen Elemente, die zu einen weiteren Mietzinsaufschlag führen können, in dieser Berechnung noch nicht berücksichtigt sind)¹¹. Für diese optimistische Annahme spricht die Feststellung, dass bei den Wohnungen, deren Mietzins bereits erhöht wurde, der Aufschlag bei den Wohnungen im Eigentum von Privaten und Baugenossenschaften mit 8,9% bzw. 10,3% höher ausfiel als bei den städtischen Wohnungen (8,0%) (vgl. die Abbildung 5 und die Anhangtabelle 3). Dies lässt vermuten, dass einem Teil der nicht städtischen Mieter die zweite Hypothekarzinzserhöhung doch bereits überwältzt wurde; andererseits lässt der hohe Anteil der nicht städtischen Mieter, die am 1. Oktober 1989 noch kein eingeschriebenes gelbes Formular erhalten hatten, befürchten, dass bis zum nächsten Frühling der Zürcher Mietindex wiederum einen starken Auftrieb erleben wird.

¹¹ Nach Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen entspricht eine Hypothekarzinzsänderung von einem Viertel Prozent bei einem Zinssatz von 5 bis 6 Prozent eine Mietzinzserhöhung von höchstens 3,5 Prozent; bei Hypothekarzinzssätzen über 6 Prozent kann jedoch bei einer Steigerung um $\frac{1}{4}$ Prozent der Mietzins nur um maximal 3% angehoben werden. Weitere Details über alle Elemente (Gebühren, Kaufkraftsicherung, usw.), die in der Mietzinzsberechnung berücksichtigt werden dürfen, sind in der Studie von 1988 dargelegt.

5. Mietzinsveränderung nach Eigentümergruppen, Ausmass und Art der Veränderung von April 1987 bis Oktober 1989

Veränderung gegenüber dem Mietzins der Vorerhebung in %



1) Inkl. unveränderte Mietzinse

Was die Entwicklung von Mai bis November 1990 betrifft, ist – bedingt durch die neue Hypothekarzinserrhöhung vom 1. April 1990 – ein weiterer Anstieg des Mietindex bereits voraussehbar, denn allein durch diese Erhöhung ist vom Gesetz her ein Mietzinsaufschlag von 6 bis 6,5% zulässig¹². Indexerhöhend wird zudem die Tatsache wirken, dass diesmal die Mieter von städtischen Wohnungen – im Gegensatz zum Semester Oktober 1989 bis April 1990 – von Mietzinserrhöhungen nicht mehr verschont bleiben dürften.

5. Detailanalyse nach Erstellungsperioden

Hauptergebnisse der Studie 1988

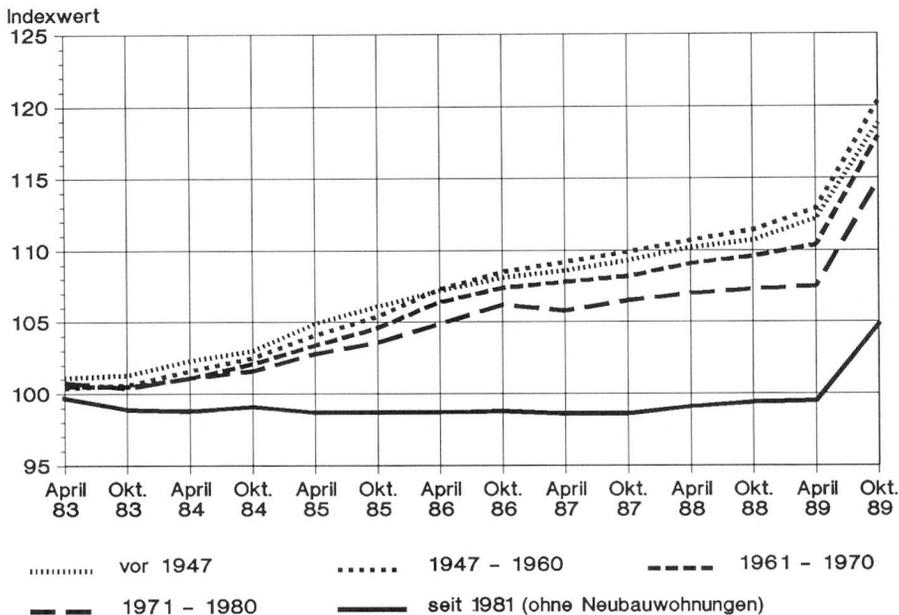
In der Studie von 1988 war festgestellt worden, dass die nach 1970 – und vor allem nach 1980 – errichteten Wohnungen am vollumfänglichsten von den Hypothekarzinserränkungen der Jahre 1983 und 1987 profitiert hatten und dass, auch in Zeiten mit stabilem Hypothekarzinsatz, die Vermieter von neueren Wohnungen mit Mietzinsaufschlägen zurückhaltender waren als diejenigen von älteren Wohnungen. Vom Herbst 1982 bis Herbst 1987 stieg der Gesamtmietindex (ohne Neubauwohnungen) um 8,1%, derjenige der zwischen 1971 und 1980 erstellten Wohnungen um 6,5% und derjenige der nach 1980 neubezogenen Wohnungen (ohne Neubauwohnungen) sank sogar um 1,4%. Ein wichtiger Grund für diese Entwicklung dürfte im Umstand liegen, dass die neueren Wohnungen – als Folge der rasanten Verteuerung der Bodenpreise und der ab Mitte der Siebziger Jahre zum Teil sehr hohen Hypothekarzinsätze – bei vergleichbarem Standard markant teurer sind als die älteren. Sie sind entsprechend schwieriger zu vermieten. In dieser Situation wird ein Vermieter eher bereit sein, bei einer Senkung seiner Kapitalkosten den Mietzins zu reduzieren.

Neuere Entwicklung

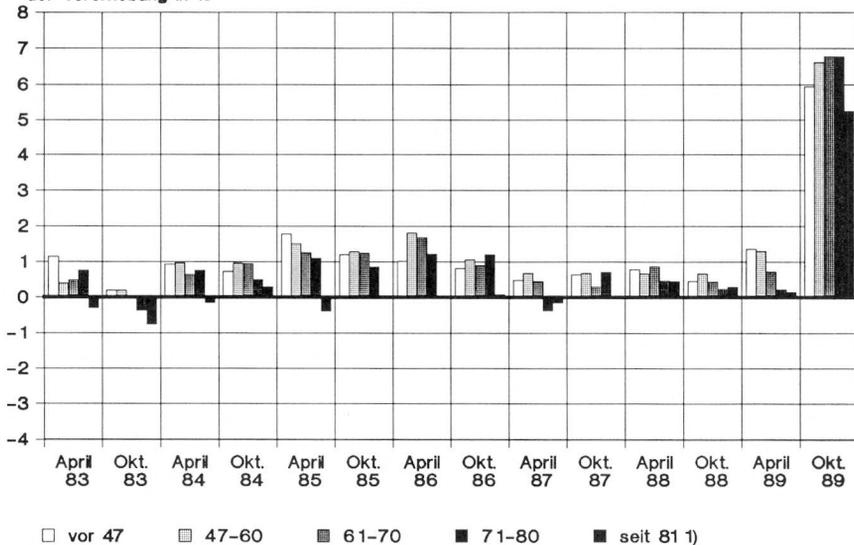
Die zweite Hypothekarzinserränkung vom 1. Juli 1988 brachte keine Trendwende. Vom Herbst 1987 bis Frühjahr 1989 (d.h. vor den Hypothekarzinserrhöhungen von 1989), stieg der Teilmietindex der vor 1960 erstellten Wohnungen um 2,7%, jener der Wohnungen der Bauperioden 1961 bis 1970 um 2,0% und jener der nach 1970 fertiggestellten Wohnungen noch weniger, nämlich um nur 0,9% (vgl. die Anhangtabelle 4 und die Abbildung 6).

¹² Vgl. Fussnote 11.

6. Mietindex nach Erstellungsperioden von April 1983 bis Oktober 1989

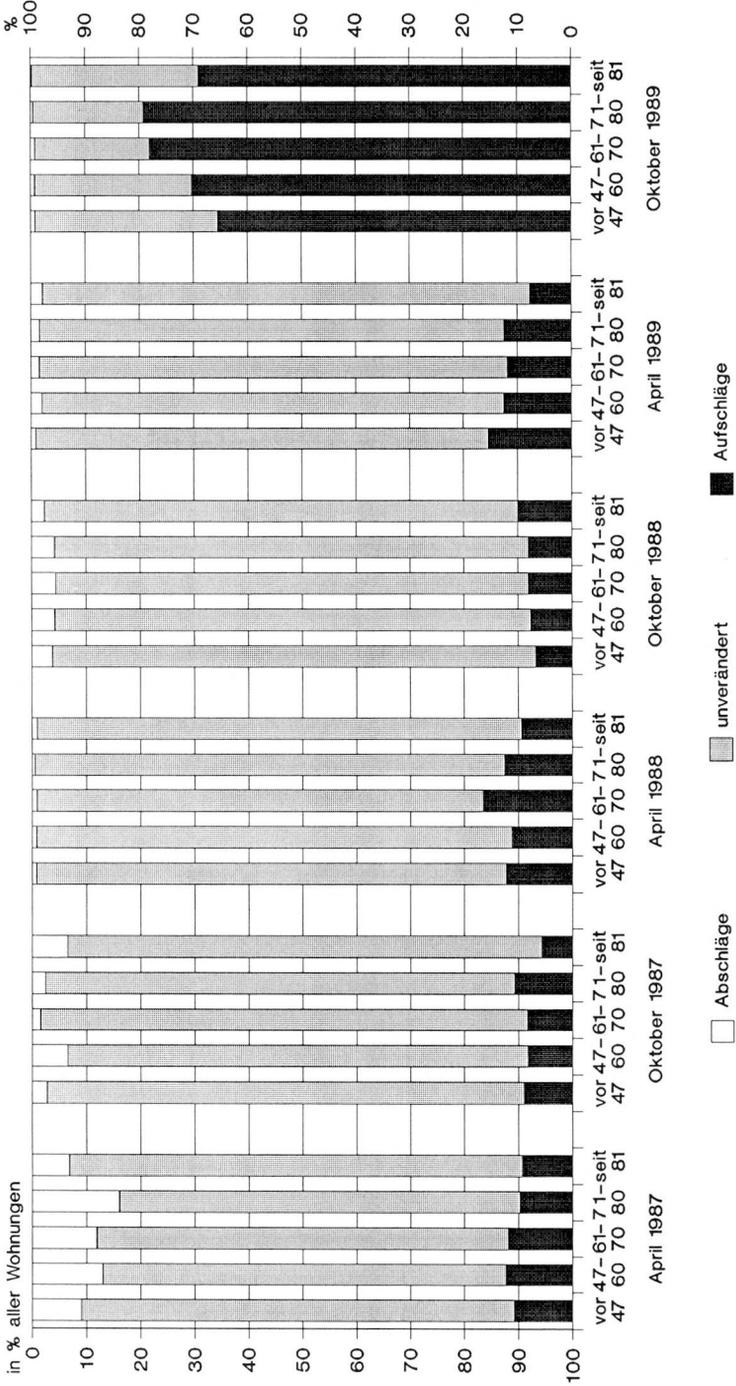


Veränderung gegenüber
der Vorerhebung in %



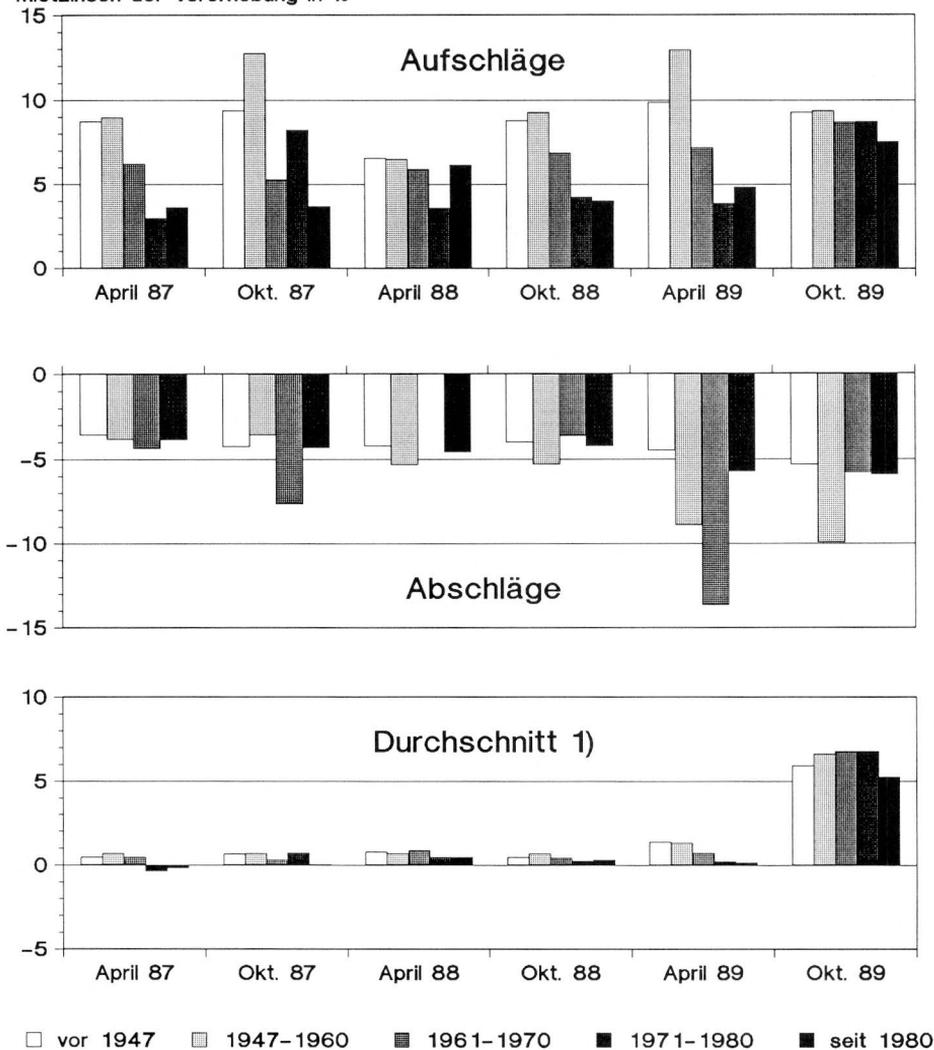
1) ohne Neubauwohnungen

7. Mietzinsveränderung nach Erstellungsperioden und Art der Veränderung von April 1987 bis Oktober 1989



8. Mietzinsveränderung nach Erstellungsperioden, Ausmass und Art der Veränderung von April 1987 bis Oktober 1989

Veränderung gegenüber den Mietzinsen der Vorerhebung in %



1) Inkl. unveränderte Mietzinse

Zwischen den Frühlings- und Herbst-Mietpreiserhebungen 1989 ist die Situation weniger eindeutig. Wie aus der Abbildung 7 und der Anhangtabelle 5 hervorgeht, besteht zwischen der Bauperiode und dem Anteil der Mieter, die Mietzinsaufschläge erhielten, kein klarer Zusammenhang: Aufschläge erfuhren überproportional viele Mieter von Wohnungen, die zwischen 1961 und 1980 erstellt wurden (78,1% bis 79,1%). Dieser Anteil war tiefer sowohl bei den nach 1980 erstellten Wohnungen (69,0%) als bei den vor 1961 gebauten Wohnungen; er betrug 70,2% bei den Wohnungen der Bauperiode 1947 bis 1960 und sogar nur 65,5% bei den vor 1947 erstellten Wohnungen. Hingegen folgte das Ausmass der Mietzinsaufschläge im Verhältnis zur Bauperiode den gleichen Gesetzmässigkeiten wie in den früheren Jahren (vgl. die Abbildung 8 und die Anhangtabelle 6); die Aufschläge waren am ausgeprägtesten bei den vor 1960 erstellten Wohnungen (9,3% bzw. 9,4%), etwas geringer bei den Wohnungen der Bauperiode 1961 bis 1980 (8,7%) und am niedrigsten bei den später erstellten Wohnungen (7,5%). Aus diesen Informationen sind Hypothesen über die Entwicklung des Mietindex nach Bauperioden bis zur nächsten Erhebung vom 1. April 1990 schwieriger aufzustellen als im vorherigen Abschnitt. Hingegen steht ziemlich fest, dass zwischen Frühling und Herbst 1990 die Hypothekarzinsserhöhung vom 1. April 1990 bei allen Bauperioden eine neue Welle von Mietzinsaufschlägen zur Folge haben wird.

C. Pelli

1. Mietindex¹ nach Eigentümergruppen seit April 1983

| | Eigentümergruppen | | Stadt- | Alle |
|---|-------------------|-------------------------------|----------|-------|
| | Private | Bau- genossen- schaften | gemeinde | |
| Indexstand (Dezember 1982 = 100) | | | | |
| Apr. 1983 | 100,6 | 99,8 | 105,7 | 100,7 |
| Okt. 1983 | 100,8 | 98,5 | 106,7 | 100,7 |
| Apr. 1984 | 101,5 | 98,9 | 108,3 | 101,5 |
| Okt. 1984 | 102,5 | 98,9 | 109,3 | 102,2 |
| Apr. 1985 | 103,9 | 99,7 | 110,8 | 103,5 |
| Okt. 1985 | 105,1 | 101,1 | 111,2 | 104,7 |
| Apr. 1986 | 106,2 | 103,1 | 114,2 | 106,0 |
| Okt. 1986 | 107,0 | 104,1 | 116,6 | 107,0 |
| Apr. 1987 | 107,6 | 105,1 | 113,0 | 107,4 |
| Okt. 1987 | 108,2 | 106,1 | 113,0 | 108,1 |
| Apr. 1988 | 109,0 | 106,4 | 113,5 | 108,8 |
| Okt. 1988 | 109,6 | 106,6 | 113,0 | 109,3 |
| Apr. 1989 | 110,7 | 107,8 | 113,7 | 110,4 |
| Okt. 1989 | 117,3 | 114,7 | 122,6 | 117,3 |
| Veränderung gegenüber der Vorerhebung in Prozent ² | | | | |
| Apr. 1983 | 0,63 | -0,21 | 5,68 | 0,69 |
| Okt. 1983 | 0,15 | -1,28 | 0,99 | - |
| Apr. 1984 | 0,76 | 0,43 | 1,43 | 0,84 |
| Okt. 1984 | 0,89 | - | 0,93 | 0,66 |
| Apr. 1985 | 1,46 | 0,82 | 1,37 | 1,30 |
| Okt. 1985 | 1,14 | 1,41 | 0,45 | 1,11 |
| Apr. 1986 | 0,98 | 1,97 | 2,66 | 1,24 |
| Okt. 1986 | 0,82 | 0,95 | 2,11 | 0,91 |
| Apr. 1987 | 0,54 | 0,93 | -3,09 | 0,45 |
| Okt. 1987 | 0,53 | 0,91 | - | 0,59 |
| Apr. 1988 | 0,78 | 0,36 | 0,42 | 0,72 |
| Okt. 1988 | 0,51 | 0,18 | -0,42 | 0,43 |
| Apr. 1989 | 1,01 | 1,06 | 0,63 | 0,99 |
| Okt. 1989 | 5,95 | 6,42 | 7,84 | 6,22 |

¹ Ohne Neubauwohnungen nach Gewichtung der Stadt Zürich.

² Aus mehrstelligen Indexständen berechnet.

2. Mietzinsveränderung nach Eigentümergruppen und Art der Veränderung von April 1987 bis Oktober 1989 (in Prozent aller Wohnungen)

| | Eigentümergruppen | | Stadt- gemeinde | Alle |
|-----------|---|-------------------------------|--------------------|-------|
| | Private | Bau- genossen- schaften | | |
| | Prozentanteil der Aufschläge ¹ | | | |
| Apr. 1987 | 9,11 | 18,98 | 5,76 | 11,19 |
| Okt. 1987 | 8,62 | 7,46 | 13,18 | 8,72 |
| Apr. 1988 | 12,62 | 12,85 | 9,83 | 12,45 |
| Okt. 1988 | 9,08 | 5,60 | 0,18 | 7,49 |
| Apr. 1989 | 12,92 | 13,24 | 17,55 | 13,37 |
| Okt. 1989 | 69,57 | 62,31 | 97,42 | 70,10 |
| | Prozentanteil der Abschläge ¹ | | | |
| Apr. 1987 | 5,42 | 5,63 | 73,49 | 11,13 |
| Okt. 1987 | 1,80 | 8,29 | 6,65 | 3,77 |
| Apr. 1988 | 0,74 | 1,27 | – | 0,81 |
| Okt. 1988 | 2,58 | 5,36 | 11,29 | 3,98 |
| Apr. 1989 | 1,57 | 1,07 | 1,27 | 1,42 |
| Okt. 1989 | 0,80 | 0,63 | 0,31 | 0,72 |
| | Prozentanteil der unveränderten Mieten ¹ | | | |
| Apr. 1987 | 85,47 | 75,38 | 20,75 | 77,68 |
| Okt. 1987 | 89,58 | 84,25 | 80,17 | 87,51 |
| Apr. 1988 | 86,65 | 85,87 | 90,17 | 86,74 |
| Okt. 1988 | 88,34 | 89,04 | 88,53 | 88,53 |
| Apr. 1989 | 85,50 | 85,69 | 81,18 | 85,21 |
| Okt. 1989 | 29,64 | 37,06 | 2,27 | 29,19 |

¹ An allen Wohnungen, die bei der Vorerhebung bereits erfasst wurden.

3. Mietzinsveränderung nach Eigentümergruppen, Ausmass und Art der Veränderung von April 1987 bis Oktober 1989 (Veränderung gegenüber dem Mietzins der Vorerhebung in %)

| | Eigentümergruppen Private | Bau- genossen- schaften | Stadt- gemeinde | Alle |
|---|------------------------------|-------------------------------|--------------------|-------|
| Ausmass der Aufschläge ¹ | | | | |
| Apr. 1987 | 7,98 | 6,19 | 8,18 | 7,36 |
| Okt. 1987 | 7,91 | 16,57 | 3,92 | 9,19 |
| Apr. 1988 | 6,63 | 3,29 | 5,69 | 5,88 |
| Okt. 1988 | 7,37 | 6,36 | 1,55 | 7,27 |
| Apr. 1989 | 9,26 | 9,66 | 8,52 | 9,29 |
| Okt. 1989 | 8,86 | 10,33 | 8,02 | 9,09 |
| Ausmass der Abschläge ¹ | | | | |
| Apr. 1987 | -3,58 | -3,83 | -4,34 | -3,85 |
| Okt. 1987 | -4,27 | -3,58 | -7,62 | -4,31 |
| Apr. 1988 | -4,22 | -5,31 | - | -4,56 |
| Okt. 1988 | -4,01 | -5,29 | -3,63 | -4,23 |
| Apr. 1989 | -4,47 | -8,87 | -13,63 | -5,72 |
| Okt. 1989 | -5,32 | -9,91 | -5,79 | -5,90 |
| Ausmass der Veränderung im Durchschnitt ^{1, 2} | | | | |
| Apr. 1987 | 0,54 | 0,93 | -3,09 | 0,45 |
| Okt. 1987 | 0,53 | 0,91 | - | 0,59 |
| Apr. 1988 | 0,78 | 0,36 | 0,42 | 0,72 |
| Okt. 1988 | 0,51 | 0,18 | -0,42 | 0,43 |
| Apr. 1989 | 1,01 | 1,06 | 0,63 | 0,99 |
| Okt. 1989 | 5,95 | 6,42 | 7,84 | 6,22 |

¹ Gegenüber dem Mietzins der Vorerhebung in Prozent.
blieb.

² Inkl. der Wohnungen, deren Mietzins unverändert

4. Mietindex¹ nach Erstellungsperioden seit April 1983

| | Erstellungsperioden | | | | | alle |
|----------------------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|-------|
| | vor 1947 | 1947– 1960 | 1961– 1970 | 1971– 1980 | seit 1981 | |
| Indexstand (Dezember 1982 = 100) | | | | | | |
| 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 |
| Apr. 1988 | 110,2 | 110,7 | 109,1 | 107,0 | 99,1 | 108,8 |
| Okt. 1988 | 110,7 | 111,4 | 109,6 | 107,3 | 99,4 | 109,3 |
| Apr. 1989 | 112,2 | 112,9 | 110,4 | 107,5 | 99,5 | 110,4 |
| Okt. 1989 | 118,8 | 120,3 | 117,9 | 114,8 | 104,8 | 117,3 |

Veränderung gegenüber der Vorerhebung in Prozent²

| | | | | | | |
|-----------|------|------|------|-------|-------|------|
| Apr. 1983 | 1,15 | 0,39 | 0,48 | 0,75 | -0,30 | 0,69 |
| Okt. 1983 | 0,19 | 0,20 | - | -0,37 | -0,75 | - |
| 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 | - | 1,11 |
| Apr. 1986 | 1,01 | 1,81 | 1,68 | 1,21 | - | 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 | - | 0,59 |
| Apr. 1988 | 0,79 | 0,67 | 0,88 | 0,47 | 0,45 | 0,72 |
| Okt. 1988 | 0,46 | 0,67 | 0,44 | 0,24 | 0,30 | 0,43 |
| Apr. 1989 | 1,37 | 1,31 | 0,73 | 0,23 | 0,15 | 0,99 |
| Okt. 1989 | 5,94 | 6,61 | 6,78 | 6,77 | 5,25 | 6,22 |

¹ Ohne Neubauwohnungen nach Gewichtung der Stadt Zürich.
rechnet.

² Aus mehrstufigen Indexständen be-

5. Mietzinsveränderung nach Erstellungsperioden und Art der Veränderung von April 1987 bis Oktober 1989 (in Prozent aller Wohnungen)

| | Erstellungsperioden | | | | |
|---|---------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | vor 1947 | 1947– 1960 | 1961– 1970 | 1971– 1980 | seit 1981 |
| Prozentanteil der Aufschläge ¹ | | | | | |
| Apr. 1987 | 10,82 | 12,36 | 11,90 | 9,71 | 9,35 |
| Okt. 1987 | 8,97 | 8,31 | 8,32 | 10,71 | 5,70 |
| Apr. 1988 | 12,26 | 11,22 | 16,58 | 12,50 | 9,39 |
| Okt. 1988 | 6,77 | 7,63 | 8,05 | 8,05 | 9,96 |
| Apr. 1989 | 15,41 | 12,52 | 11,86 | 12,40 | 7,67 |
| Okt. 1989 | 65,45 | 70,17 | 78,05 | 79,12 | 68,95 |
| Prozentanteil der Abschläge ¹ | | | | | |
| Apr. 1987 | 9,02 | 12,98 | 11,90 | 16,04 | 6,84 |
| Okt. 1987 | 2,76 | 6,53 | 1,54 | 2,47 | 6,55 |
| Apr. 1988 | 0,79 | 0,84 | 0,93 | 0,52 | 0,99 |
| Okt. 1988 | 3,82 | 4,23 | 4,44 | 4,22 | 2,38 |
| Apr. 1989 | 0,88 | 2,03 | 1,54 | 1,57 | 2,16 |
| Okt. 1989 | 0,80 | 0,76 | 0,80 | 0,45 | 0,24 |
| Prozentanteil der unveränderten Mieten ¹ | | | | | |
| Apr. 1987 | 80,15 | 74,66 | 76,21 | 74,25 | 83,81 |
| Okt. 1987 | 88,28 | 85,16 | 90,14 | 86,82 | 87,75 |
| Apr. 1988 | 86,95 | 87,94 | 82,49 | 86,98 | 89,62 |
| Okt. 1988 | 89,41 | 88,14 | 87,51 | 87,73 | 87,66 |
| Apr. 1989 | 83,72 | 85,45 | 86,60 | 86,03 | 90,17 |
| Okt. 1989 | 33,75 | 29,07 | 21,15 | 20,43 | 30,81 |

¹ An allen Wohnungen, die bei der Vorerhebung bereits erfasst wurden.

6. Mietzinsveränderung nach Erstellungsperioden, Ausmass und Art der Veränderung von April 1987 bis Oktober 1989 (Veränderung gegenüber dem Mietzins der Vorerhebung in %)

| | Erstellungsperioden | | 1961– 1970 | 1971– 1980 | seit 1981 |
|---|---------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | vor 1947 | 1947– 1960 | | | |
| Ausmass der Aufschläge ¹ | | | | | |
| Apr. 1987 | 8,73 | 8,97 | 6,23 | 2,98 | 3,62 |
| Okt. 1987 | 9,38 | 12,75 | 5,26 | 8,23 | 3,68 |
| Apr. 1988 | 6,56 | 6,49 | 5,91 | 3,59 | 6,16 |
| Okt. 1988 | 8,79 | 9,27 | 6,88 | 4,25 | 4,01 |
| Apr. 1989 | 9,87 | 12,94 | 7,18 | 3,87 | 4,84 |
| Okt. 1989 | 9,27 | 9,38 | 8,69 | 8,71 | 7,54 |
| Ausmass der Abschläge ¹ | | | | | |
| Apr. 1987 | -4,03 | -3,43 | -3,68 | -3,63 | -6,35 |
| Okt. 1987 | -4,46 | -4,72 | -2,87 | -5,28 | -3,05 |
| Apr. 1988 | -3,63 | -7,73 | -3,16 | -2,52 | -4,77 |
| Okt. 1988 | -4,56 | -5,36 | -3,29 | -2,90 | -2,97 |
| Apr. 1989 | -5,70 | -6,72 | -2,71 | -4,50 | -8,27 |
| Okt. 1989 | -6,28 | -6,17 | -5,43 | -6,20 | -0,95 |
| Ausmass der Veränderung im Durchschnitt ^{1, 2} | | | | | |
| Apr. 1987 | 0,48 | 0,69 | 0,45 | -0,36 | -0,15 |
| Okt. 1987 | 0,64 | 0,68 | 0,30 | 0,71 | - |
| Apr. 1988 | 0,79 | 0,67 | 0,88 | 0,47 | 0,45 |
| Okt. 1988 | 0,46 | 0,67 | 0,44 | 0,24 | 0,30 |
| Apr. 1989 | 1,37 | 1,31 | 0,73 | 0,23 | 0,15 |
| Okt. 1989 | 5,94 | 6,61 | 6,78 | 6,77 | 5,25 |

¹ Gegenüber dem Mietzins der Vorerhebung in Prozent. blieb.

² Inkl. der Wohnungen, deren Mietzins unverändert