Entwicklung des Hypothekarzinssatzes und der Mietpreise bis Herbst 1996

1. Hauptergebnisse der Untersuchung

Die Entwicklung der vergangenen neun Jahre bestätigt im Wesentlichen eine Regel, auf die wir schon in früheren Studien gestossen sind[1]: In Zeiten fallenden Hypothekarzinssatzes sinkt der Zürcher Mietindex stärker bzw. er steigt langsamer als im Landesmittel. Bei stabilem bzw. steigendem Hypothekarzinssatz hingegen steigt er stärker als im Mittel. Die Periode von April 1993 bis April 1994 war in dieser Hinsicht einzigartig: Innert Jahresfrist sank der Mietindex in Zürich um 2,4%, im Landesmittel aber nur um 0,7%. Im Übrigen hatte der Zürcher Mietindex seit dessen Bestehen nur einmal einen Jahresrückgang verzeichnet, und zwar um 0,5% im Herbst 1978. Diese erfreuliche Entwicklung hat sich jedoch anlässlich der letzten Senkungen des Jahres 1996 nicht (oder noch nicht) bestätigt. Die vorliegende Studie zeigt auch, dass Mietzinssenkungen vor allem bei den "jüngsten", d.h. bei den ohnehin teuersten Wohnungen weitergegeben werden. Umgekehrt werden Mietzinserhöhungen am vollständigsten bei den "ältesten" Wohnungen vorgenommen, und dies auch in Zeiten sinkender Zinse, wobei diese Wohnungen trotzdem günstiger bleiben als neuerstellte. Die Analyse der Praxis der einzelnen Eigentümergruppen seit 1992 zeigt, dass die Hypothekarzinssenkungen der Jahre 1993 und 1994 am ausgeprägtesten bei den Wohnungen weitergegeben wurden, die der Kategorie des sogenannten "übrigen freien" Marktes zuzuordnen sind, d.h. den Wohnungen auf dem freien Markt, die nicht Privaten gehören. Die öffentliche Hand reagierte in ähnlichem Ausmass, jedoch mit Verzögerung; allerdings erhielten deren Mieterinnen und Mieter in der Folgezeit auch am häufigsten wieder eine Mietzinserhöhung. In der Gliederung nach Eigentümergruppen konnte jedoch aus methodischen Gründen das Ausmass der jeweiligen Senkungen bzw. Erhöhungen nicht erfasst werden; zudem ist das Mietzinsniveau bei den einzelnen Eigentümergruppen nicht bekannt. Dieser Teil der Resultate ist daher mit Vorsicht zu interpretieren.

2. Einleitung

2.1 Warum eine neue Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt?

Seit der Einführung der ersten Mieterschutzgesetzgebung von 30. Juni 1972 publizierte unser Amt zwei Studien über die Wechselwirkung zwischen Hypothekarzinssatz und Zürcher Mietindex: Die erste untersuchte die Periode 1970 bis 1979, die zweite ging von Herbst 1982 bis Herbst 1987. Seit der letzten Studie stieg der Hypothekarzinssatz von 5 bis auf 7 Prozent (August 1992), dann fiel er wieder auf 5 Prozent am 1. April 1996.

Zwar wäre es möglich, noch länger zuzuwarten, denn die zwei letzten Hypothekarzinssenkungen per 1. Januar und 1. Juni 1997 um je einem Viertelprozent werden sich erst im Laufe des Jahres 1997 auf die Mieten auswirken. Da indes die Zürcher Mieter von den Hypothekarzinssenkungen des Jahres 1996 nur selten profitiert haben und der Abschluss der Senkungsrunde noch nicht in Aussicht steht, scheint es uns angebracht, doch schon jetzt eine erste Zwischenbilanz zu ziehen.

2.2 Gesetzliche Grundlagen

Seit 1990 ist der Bundesbeschluss über Missbräuche im Mietwesen vom 30. Juni 1972 ins ordentliche Recht integriert und gilt für die gesamte Schweiz. Massgebend ist die Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, die am 1. Juli 1990 in Kraft getreten ist. Im Raum Zürich hat sich dadurch die rechtliche Situation der Mieterschaft nicht wesentlich verändert. Nach den

[1] Vgl. Dr. Z. Lomecky: "Entwicklung des Hypothekarzinssatzes und der Mietpreise in Zürich zwischen 1970 und 1979", <Zürcher Statistische Nachrichten>, Heft 3/1979 sowie C. Pelli: "Entwicklung des Hypothekarzinssatzes und der Mietpreise in Zürich zwischen Herbst 1982 und Herbst 1987", <Zürcher Statistische Nachrichten>, Heft 5/1988.

geltenden Bestimmungen kann die Mieterin bzw. der Mieter die Herabsetzung des Mietzinses auf den nächsten Kündigungstermin verlangen, wenn der Hypothekarzinssatz seit der letzten Mietzinsanpassung gesunken ist, wobei die Vermieterin oder der Vermieter die allgemeinen Kostensteigerungen sowie einen Teil der Teuerung (40%) verrechnen kann. Die Vermieterin oder der Vermieter kann aber eine Anpassung an die "orts- und quartierüblichen" Mietzinse geltend machen, ebenso wie Mehrleistungen, die den Wert der Wohnung erhöhen, sie vergrössern bzw. zusätzliche Nebenleistungen erbringen. Gemäss einem neuen Bundesgerichtsurteil vom 6. Juni 1995 kann auch der Einwand vorgebracht werden, es könne kein "genügender Ertrag" erzielt werden; in allen diesen Fällen muss jedoch im Rechtsstreit der Nachweis dafür erbracht werden. Diese Bestimmungen gelten nicht, wenn ein Vertrag mit indexgebundenem bzw. gestaffeltem Mietzins abgeschlossen wurde. Sie gelten auch nicht, wenn die Bereitstellung der Wohnung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzins durch eine Behörde kontrolliert wird.

2.3 Das Wichtigste über die Revision des Mietindexes im Mai 1993

Mit seinem Gewicht von 23,9 Prozent im Warenkorb ist der Mietindex ein wichtiger Bestandteil des Konsumentenpreisindexes. Beide Indizes wurden im Mai 1993 grundlegend revidiert. Seit dieser Revision gilt der Zürcher Konsumentenpreisindex - und folglich auch der Zürcher Mietindex - nicht mehr für das Stadtgebiet allein, sondern für alle 23 Städte des Kantons. Der Zürcher Mietindex basiert nun auf einer gewichteten Stichprobe von rund 3'100 Miet- und Genossenschaftswohnungen (statt früher ca. 26'000 allein in der Stadt). Völlig neu ist auch seine Berechnungsmethode[3]: Wie auf gesamtschweizerischer Ebene ist nun das Alter und nicht mehr das Baujahr der Wohnung massgebend. Vier Altersgruppen wurden gebildet, nämlich je eine Klasse der weniger als 6-jährigen, der 6- bis 10-jährigen, der 11- bis 20-jährigen sowie der mehr als 20 Jahre alten Wohnungen. Jedes Jahr altern die Wohnungen des Bestandes um ein Jahr, sofern an diesen keine Renovation, welche die Wohnqualität wesentlich verbessert, vorgenommen wird. Ist dies der Fall, wird die Wohnung je nach Ausmass der Renovation um eine bis zwei Klassen verjüngt. Eine Verschiebung in die jüngste Altersklasse, in die auch die Neubauten integriert werden, erfolgt nur nach einer Totalrenovation. Man hat damit der Tatsache Rechnung tragen wollen, dass die Wohnungen einer ständigen Qualitätsverminderung unterliegen und dass umgekehrt eine Renovation zu einer Qualitätsverbesserung führt.

Den Vorteilen der neuen Methode - nämlich der Messung der reinen Preisentwicklung eines qualitativ konstanten Gutes nach Eliminierung des Einflusses von Qualitätsverbesserungen und -verminderungen - stehen einige Nachteile gegenüber: Seit der Revision ist wegen der starken Verkleinerung der Stichprobe weder die Ermittlung von Durchschnittsmieten noch die Gliederung des Indexes nach Eigentümerkategorien möglich. Um diese entstandene Lücke aufzufüllen, bereitet unser Amt - mindestens für das Gebiet der Stadt Zürich - die Durchführung einer grösseren, aber weniger häufig durchzuführenden Mietpreis-Strukturerhebung vor. Sie wird auch wieder ermöglichen, quartierspezifische Mietpreise zu berechnen.

3. Langfristige Entwicklung des Hypothekarzinssatzes und des Zürcher Mietindexes seit 1966

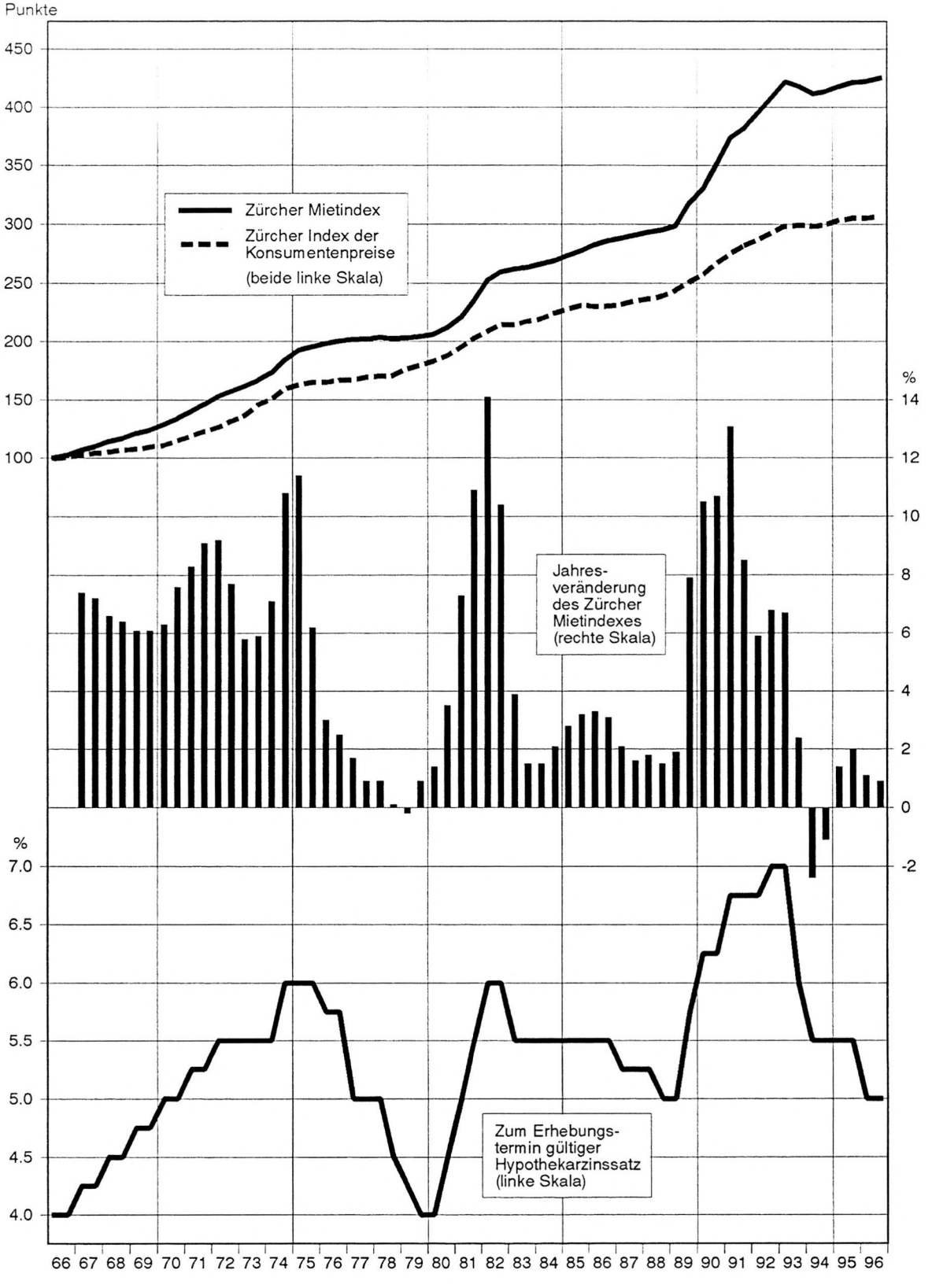
Die langfristige Entwicklung wird aus Grafik G1 und Tabelle T4 am Schluss des Berichtes ersichtlich. Bei dieser Gegenüberstellung ist jedoch immer darauf zu achten, dass der Hypothekarzinssatz nur einer von vielen Faktoren ist, die zu einer Erhöhung des Mietindexes führen kann. Neben der nach Gesetz vorgesehenen Anpassung an die Teuerung und an die Steigerung der allgemeinen Kosten sei insbesondere an den Einfluss der Neubautätigkeit erinnert, die vor allem mit der früheren Berechnungsmethode zur Erhöhung des Mietindexes beigetragen hat.

Von Frühling 1966 bis Frühling 1972 stieg der Hypothekarzinssatz der Zürcher Kantonalbank für alte Wohnbaudarlehen von 4 auf 5,5 Prozent; während dieser Periode stieg der Mietindex um 52,7% oder um 7,3% pro Jahr, d.h deutlich schneller als der Gesamtindex (4,0% p.a.). Ab 30. Juni 1972 kam der Bundesbeschluss erstmals zur Anwendung. Zwischen diesem Zeitpunkt und dem 4. Quartal 1974 stieg der Hypothekarzinssatz noch einmal um ein halbes Prozent bis auf 6 Prozent und der Mietindex um 20,8%, also um 7,8% pro Jahr, d.h. diesmal spürbar langsamer als die allgemeine Inflationsrate von 9,8% pro Jahr. Bei einem langfristigen Vergleich zwischen Mietindex und Gesamtindex darf jedoch nicht vergessen werden, dass der Mietindex ein Teil des Gesamtindexes ist und dass sein Gewicht im Gesamtwarenkorb mit der Revision von 1993 stark zugenommen hat (1966-1992: 17%-19%; seit Mai 1993: 23,9%).

Während eines Jahres (von 4. Quartal 1974 bis 4. Quartal 1975) blieb der Hypothekarzinssatz auf dem hohen Niveau von 6 Prozent. Vom 2. Quartal 1976 an begann er kontinuierlich zu sinken, bis er im Herbst 1979 mit 4 Prozent wieder den Stand erreichte, den er vom 1. Januar 1965 bis 31. Dezember

[3] Vgl. C. Pelli: "Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise, Hauptmerkmale der Revision vom Mai 1993", <Zürcher Statistische Nachrichten>, Heft 6a/1994.

G1: Entwicklung des Mietindexes, des Konsumentenpreisindexes und des Hypothekarzinssatzes seit 1966



1966 gehabt hatte. Trotzdem erhöhte sich der Mietindex weiter, und zwar von Herbst 1974 bis Herbst 1979 um 11% oder jährlich um 2,1%. Immerhin stieg er - im Gegensatz zur Zeit vor der Einführung des Bundesbeschlusses - langsamer als der Gesamtindex (mit 2,4% p.a.). Zu einem Rückgang des Mietindexes kam es allerdings nur ein einziges Mal: Zwischen April und Oktober 1978 - der Zinssatz war damals von 5 auf 4,5 Prozent herabgesetzt worden - sank er um 0,5%.

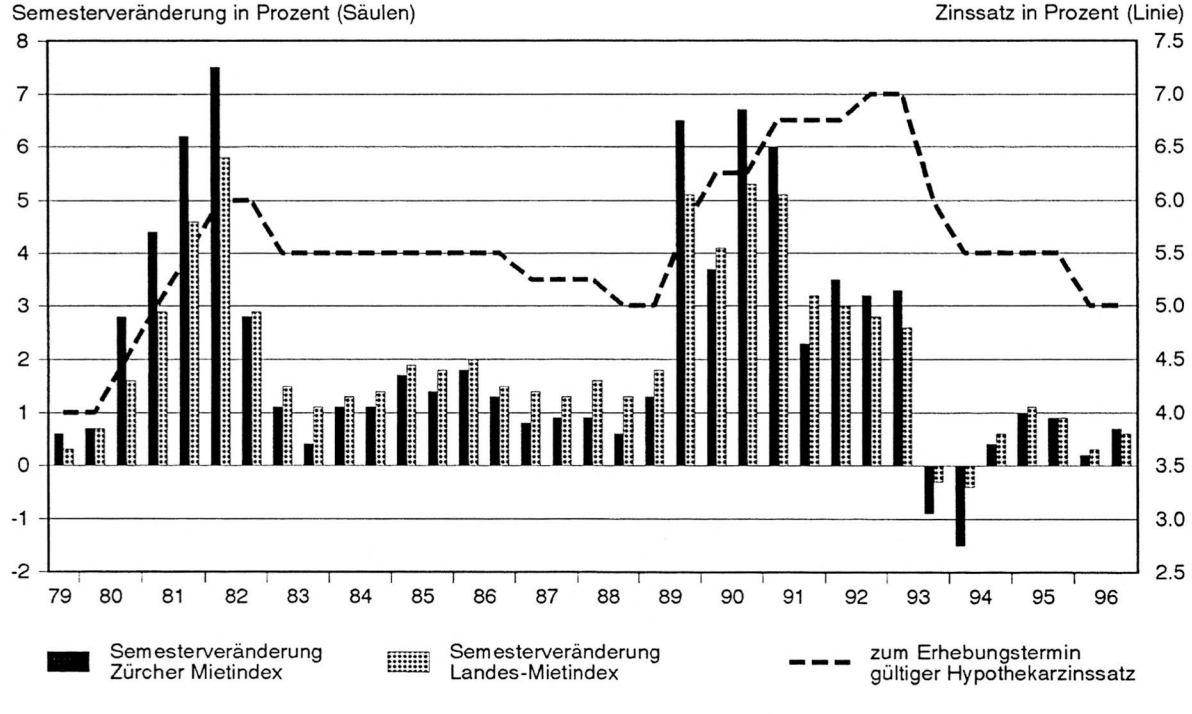
Nach einem kurzen Stabilisierung auf 4 Prozent stieg der Hypothekarzinssatz um ein halbes Prozent am 1. Mai 1980 und dann kontinuierlich bis zum Niveau von 6 Prozent am 1. März 1982: Zwischen Frühling 1980 und Frühling 1982 - d.h. nachdem der Hypothekarzinssatz um 2 Prozent gestiegen war, erhöhte sich der Mietindex um 22,4% oder um jährlich 10,6%, d.h. wiederum deutlich stärker als die allgemeine Inflationsrate von 6,7%.

Anschliessend kamen ruhigere Zeiten im Zinssektor, die bis zum 2. Quartal 1989 dauerten: Nach der Senkung vom 1. April 1983 um ein halbes Prozent von 6 auf 5,5 Prozent kam eine lange Periode mit stabilem Zinssatz, der wieder zwei Senkungen um je ein viertel Prozent (am 1. Januar 1987 und am 1. Juli 1988) folgten. Während dieser Periode vom 2. Quartal 1983 bis zum 2. Quartal 1989 beruhigte sich auch der Mietindex: Im Durchschnitt stieg er um nur noch 2,2% pro Jahr, d.h. kaum stärker als die Inflationsrate von 2,1% pro Jahr. Während dieser Zeit hat der Bundesbeschluss zwar nicht zu einer Senkung des Mietindexes geführt - nicht zuletzt, weil dieser an die Entwicklung der allgemeinen Teuerung gebunden ist -, doch er hat dessen Anstieg deutlich verlangsamt.

Vom 1. Juni 1989 an begann der Hypothekarzinssatz wieder explosionsartig zu steigen, und zwar bis zum 1. August 1992 von 5 bis auf 7 Prozent - übrigens ein seit dem Zweiten Weltkrieg nie erreichtes Niveau - und verharrte auf diesem hohen Stand bis zum 31. Juli 1993. Während dieser Periode von Frühling 1989 bis Frühling 1993 erhöhte sich der Mietindex um 41,1% oder 9,0% pro Jahr, d.h. wiederum - wie in der Zeit vor der Einführung des Bundesbeschlusses - deutlich stärker als das allgemeine Preisniveau von 3,4% pro Jahr.

Am 1. Juni 1993 begann der Hypothekarzinssatz wieder zu sinken und lag im Herbst 1996 nur noch bei 5 Prozent. Während die erste Senkungsrunde der Jahre 1993 und 1994 einen markanten Rückgang des Mietindexes zur Folge hatte, brachten (bis anhin) die Senkungen des Jahres 1996 nicht einen Rückgang sondern nur eine Verlangsamung der Erhöhung des Mietindexes. Diese letzte Phase bis Ende 1996 soll in einem weiteren Abschnitt detaillierter analysiert werden.

G2: Vergleich zwischen der Semesterveränderung des Zürcher- und des Landes-Mietindexes und der Entwicklung des Hypothekarzinssatzes seit Oktober 1979



4. Vergleich zwischen Zürich und der übrigen Schweiz

Bei diesem Vergleich wurden die in unserer früheren Studie gemachten Aussagen bestätigt. In der damals untersuchten Periode wurde festgestellt, dass bei steigendem oder stabilem Hypothekarzinssatz der Zürcher Mietindex stärker ansteigt als im Landesmittel; umgekehrt sind die Zürcher Vermieterinnen und Vermieter eher bereit, eine Senkung des Hypothekarzinssatzes weiterzugeben. Wir hatten damals festgestellt, dass es für diese Unterschiede mehrere Gründe gibt: Erstens werden gestaffelte Mietverträge in Zürich - im Gegensatz vor allem zum Welschland - selten abgeschlossen; diese Form von Verträgen hat die Eigenschaft, Schwankungen des Hypothekarzinssatzes zu "glätten". Zweitens ist der "geschützte" Markt (subventionierte, genossenschaftliche Wohnungen und solche in öffentlichem Besitz) in der Stadt Zürich stärker vertreten als im Landesmittel; diese Eigentümerkategorien sind eher bereit, und z.T. dazu verpflichtet, ihre Mietzinse nach dem Kostenprinzip festzusetzen. Schliesslich spielt sicher die Tatsache eine Rolle, dass das Mietzinsniveau im Raum Zürich besonders hoch ist und die Mieterinnen und Mieter deswegen eher bereit sind, den gerichtlichen Weg zu wagen; der Ausgang von Abstimmungen in Zürich, welche die Position der Mieterschaft verstärken, ist ein Zeichen für eine erhöhte Sensibilität der Zürcher Bevölkerung für die Mietzinsproblematik.

Die nun abgeschlossene Untersuchung hat für den Zeitraum 1988 bis 1996 die Feststellungen der damaligen Studie bestätigt. Von Frühling 1989 bis Frühling 1992 - d.h. in einer Zeit stark steigenden Hypothekarzinssatzes - stiegen die Mieten im Landesmittel etwas weniger stark als in Zürich (um 35,6% statt - wie bereits erwähnt - um 41,1%). Das Umgekehrte galt anlässlich der Hypothekarzinssenkungen der Jahre 1993 und 1994: Zwischen April 1993 und April 1994 sank der Mietindex in Zürich um 2,4% und im Landesmittel um nur 0,7%. Der Einfluss der zwei Zinssenkungen des Jahres 1996 ist jedoch bis anhin nicht trendkonform: Der Zürcher Mietindex sank nicht, sondern er stieg sogar in gleichem Ausmass wie im Landesmittel. Für eine definitive Beurteilung der Auswirkungen der neueren Senkungen des Jahres 1996 ist der Zeitpunkt jedoch noch etwas verfrüht, denn dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen.

5. Entwicklung des Mietindexes und des Hypothekarzinssatzes seit Herbst 1992

5.1 Allgemeine Entwicklung

Nachdem der Hypothekarzinssatz am 1. August 1992 seine Rekordhöhe von 7 Prozent erreicht hatte, erfolgten erste Senkungen am 1. Juni und am 1. Oktober 1993 um je ein halbes Prozent. Diese beiden Senkungen hatten einen deutlichen Einfluss auf den Mietindex: Zwischen dem 1. April und dem 1. Oktober 1993 ging er um 0,9% zurück. Die dritte Senkung vom 1. März 1994 um ein weiteres halbes Prozent (von 6 auf 5,5 Prozent) verursachte einen neuerlichen Rückgang des Mietindexes um 1,5%. Innert Jahresfrist haben sich damit die Mietpreise um 2,4% zurückgebildet. Der Ausmass dieses Rückganges ist einzigartig. Seit dem Zweiten Weltkrieg war der Zürcher Mietindex nur einmal gesunken, und zwar um 0,5% im Oktober 1978, als der Hypothekarzinssatz von 5 auf 4,5 Prozent herabgesetzt wurde; damals war jedoch die Inflation viel höher.

Die letzten beiden Hypothekarzinssenkungen von 1. Januar und 1. April 1996 um je ein viertel Prozent haben sich jedoch nicht in gleicher Weise ausgewirkt. Sie führten nur zu einer Verlangsamung der Indexerhöhung. Innert Jahresfrist stieg der Mietindex um 0,9%, also kaum langsamer als ein Jahr zuvor (1,1%); wie aus Tabelle T1 auf der nächsten Seite ersichtlich ist, wurde nur ein Viertel der Mietzinse (25,3%) gesenkt, aber fast ebenso viele wurden erhöht (18,9%). Diese Entwicklung lässt sich jedoch gut erklären: Seit der letzten Zinssenkung vom 1. März 1994 war die Teuerung wegen der Einführung der Mehrwertsteuer ausnahmsweise höher ausgefallen, so dass am 1. Oktober 1996 eine Mietzinssenkung von nur 0,5% bis 1,0% hätten beansprucht werden können. (Die niedrigeren Werte gehen von einer Berücksichtigung der in der Gerichtspraxis bestrittenen Forderung des Hauseigentümerverbandes aus, 1995 seien - wegen der Einführung der Mehrwertsteuer - die Nebenkosten pro Jahr mit 1,5% statt 1,0% in die Berechnung einzubeziehen). Die zwei letzten Hypothekarzinssenkungen per 1. Januar und 1. Juni 1997 um je ein viertel Prozent sollten bis im Herbst 1997 auf den Mietindex eine spürbare Auswirkung haben.

An dieser Stelle soll aber wiederholt werden, dass der Hypothekarzinssatz nur einer der vielen Faktoren ist, welche die Entwicklung des Mietindexes beeinflussen. Neben den nach Gesetz festgelegten Mietzinserhöhungsgründen (u.a. Anpassung an die Teuerung, Ortsüblichkeit) darf nicht vergessen werden, dass die Entwicklung des Mietindexes mit der Entwicklung der Mietzinse bei den bestehenden Wohnungen nicht gleichgestellt werden kann: Im Mietindex ist - seit der letzten Revision - der Einfluss der wertvermehrenden Renovationen einerseits und der Alterung des Wohnungsbestandes anderseits enthalten; zudem werden laufend die neu erstellten Wohnungen in die Stichprobe integriert und in letzter Zeit trägt dieser Einschluss nicht mehr unbedingt zu einer Erhöhung des Indexes bei.

Über die ganze Periode hinweg (zwischen Herbst 1992 und Herbst 1996), d.h. nachdem der Hypothe-

karzinssatz insgesamt um anderthalb Prozent herabgesetzt worden war, ist der Mietindex nicht zurückgegangen, sondern nur langsamer gestiegen, nämlich insgesamt um 4,2% oder pro Jahr um 1,0%. Rein rechnerisch und ohne Berücksichtigung aller übrigen gesetzlichen Bestimmungen, die zu einer Heraufsetzung des Mietzinses berechtigen, hätte am 1. Oktober 1996 eine Mieterin oder ein Mieter, die bzw. der seit Oktober 1992 keine Mietzinssenkung erhalten hat, nach der nun geltenden Verordnung Anspruch auf eine Mietzinsreduktion von 7,7% bis 8,2% gehabt.

T1: Zürcher Mietindex - Mietzinserhöhungen und -senkungen nach Alter der Wohnung seit Herbst 1993 (in Prozent aller Wohnungen)

Jahr/ Quartal	Alle Wohnungen		Alter der Wohnungen 0 bis 5 Jahre		6 bis 10 Jahre		11 bis 20 Jahre		mehr als 20 Jahre	
	+	-	+	-	+	-	+	-	+	-
1993 4.Q	9.9	40.8	4.0	36.6	5.6	44.4	9.2	40.2	10.3	40.9
1994 2.Q	5.5	56.5	7.7	65.1	5.6	71.8	3.9	68.4	5.8	54.5
4.Q	6.7	4.0	6.3	5.4	5.6	4.1	5.9	3.2	6.9	4.1
1995 2.Q	11.9	1.8	8.1	9.6	8.9	2.6	10.3	2.0	12.2	1.7
4.Q	18.9	2.0	11.9	6.3	12.0	3.5	16.4	1.6	19.6	1.9
1996 2.Q	10.4	20.7	5.7	44.6	8.8	39.6	11.0	27.5	10.4	18.9
4.Q	8.5	4.6	1.0	14.3	5.4	9.8	8.7	5.7	8.6	4.2

5.2 Unterschiede nach dem Alter der Wohnung

Wie zu erwarten, profitierten die Mieterinnen und Mieter der "jüngsten" (0- bis 5-jährigen) Wohnungen am meisten von den Hypothekarzinssenkungen. Zwischen April 1993 und Oktober 1996 sank deren Index um 9,3%, d.h. pro Jahr um durchschnittlich 2,8% (vgl. Grafik G3 und Tabelle T2). Weil diese Wohnungen am teuersten sind (und am stärksten von Kapitalkosten belastet), sind sie am schwierigsten zu vermieten. Die Vermieterinnen und Vermieter sind daher eher bereit, eine Hypothekarzinssenkung weiterzugeben. Grafik G4 und Tabelle T1, in welchen Mietzinssenkungen und -erhöhungen nach Alter der Wohnungen aufgeschlüsselt sind, verdeutlichen diese Entwicklung: Seit Oktober 1994 war der Anteil der Mietzinssenkungen immer bei den jüngsten Wohnungen am höchsten. In diesen semesterweise kumulierten Zahlen sind allerdings auch Wohnungen enthalten, deren Mietzins zweimal herauf- bzw. herabgesetzt wurde; dies dürfte jedoch das Gesamtbild nicht signifikant verändern.

Andere Faktoren trugen jedoch ebenfalls zur Senkung des Indexes der jüngsten Wohnungen bei. Im Gegensatz zu früheren Perioden nimmt das Mietzinsniveau der neu erstellten Wohnungen tendenziell eher ab als zu, und dies nicht zuletzt wegen der Verbilligung des Hypothekarzinssatzes für Neubauten, der nach seinem Höchststand von 8 Prozent im August 1990 - dem höchsten Stand seit dem Bestehen eines Mietindexes - ab November 1995 nur noch 5 Prozent betrug.

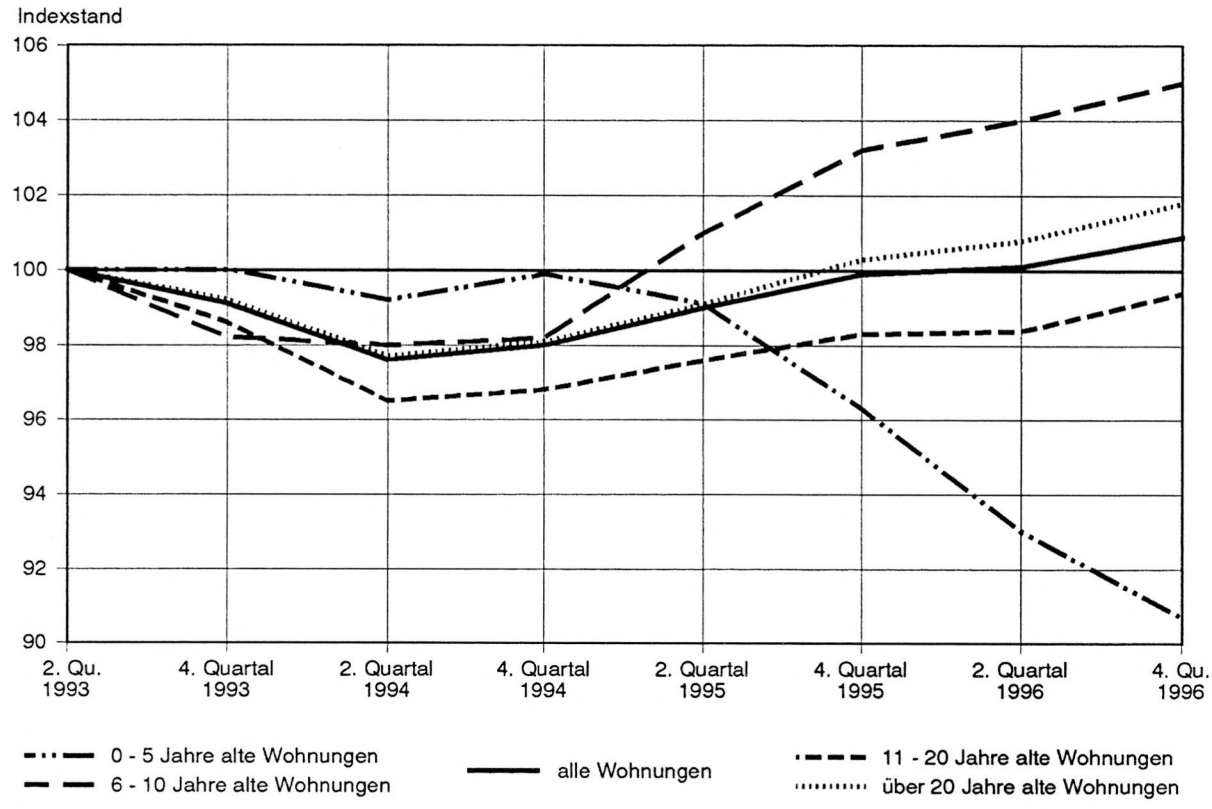
Schliesslich ist auch nicht zu vergessen, dass in dieser Altersklasse auch jene Wohnungen enthalten sind, die so grundlegend renoviert wurden, dass sie der Kategorie der neuesten Wohnungen zugeordnet wurden; dieses Vorgehen hat jedoch eine Senkung des durchschnittlichen Mietzinsniveaus - und folglich des Indexes - zur Folge, denn in der Mehrheit der Fälle bleiben diese Wohnungen, trotz merklicher Qualitätsverbesserung, billiger als neu erstellte Wohnungen.

Grafik G4 und Tabelle T1 zeigen, dass die Hypothekarzinssenkungen der Jahre 1993 und 1994 auch den 6- bis 10-jährigen Wohnungen weitergegeben worden sind, dass dafür aber ab 1995 in der gleichen Altersgruppe der Mietindex auch wieder am stärksten angestiegen ist. Folgende Erklärung drängt sich auf: Wie einleitend erläutert, ist für den neuen Berechnungsmodus nicht mehr das Baujahr sondern das Alter der Wohnungen relevant: In den Jahren 1993 und 1994 überwogen in dieser Altersgruppe Wohnungen, die zwischen 1983 und 1988 auf den Markt gekommen waren, d.h. in Jahren relativ billigen Geldes, denn der Hypothekarzinssatz für Neubauwohnungen war von 5,5 auf 5 Prozent gesunken. In die gleiche Altersgruppe rutschten in den nächsten Jahren Wohnungen, die in den Jahren 1989 und 1990 fertiggestellt worden waren, d.h. in einer Periode starker Geldverteuerung: Während dieser Jahre stieg der

T2: Zürcher Mietindex nach Alter der Wohnung seit April 1993

Indexquartal	Gesamt-Index	Alter der Wohnung: 0 bis 5 Jahre	6 bis 10 Jahre	11 bis 20 Jahre	mehr als 20 Jahre
Indexstand					
2. Qu. 1993	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
4. Qu. 1993	99.1	100.0	98.2	98.6	99.2
2. Qu. 1994	97.6	99.2	98.0	96.5	97.7
4. Qu. 1994	98.0	99.9	98.2	96.8	98.1
2. Qu. 1995	99.0	99.1	101.0	97.6	99.1
4. Qu. 1995	99.9	96.3	103.2	98.3	100.3
2. Qu. 1996	100.1	93.0	104.0	98.4	100.8
4. Qu. 1996	100.9	90.7	105.0	99.4	101.8
Veränderung zum Vorsemester in Prozent					
4. Qu. 1993	-0.9	0.0	-1.8	-1.4	-0.8
2. Qu. 1994	-1.5	-0.8	-0.1	-2.1	-1.5
4. Qu. 1994	0.4	0.7	0.2	0.3	0.4
2. Qu. 1995	1.0	-0.8	2.9	0.9	1.0
4. Qu. 1995	0.9	-2.8	2.2	0.6	1.2
2. Qu. 1996	0.2	-3.4	0.7	0.1	0.5
4. Qu. 1996	0.7	-2.5	1.0	1.0	0.9
Veränderung zum Vorjahr in Prozent					
2. Qu. 1994	-2.4	-0.8	-2.0	-3.5	-2.3
4. Qu. 1994	-1.1	-0.1	0.0	-1.8	-1.1
2. Qu. 1995	1.4	-0.1	3.1	1.2	1.5
4. Qu. 1995	2.0	-3.6	5.1	1.5	2.3
2. Qu. 1996	1.1	-6.1	2.9	0.7	1.7
4. Qu. 1996	0.9	-5.9	1.7	1.1	1.4

G3: Zürcher Mietindex nach Alter der Wohnungen seit 1993



Hypothekarzinssatz für Neubauwohnungen von 5 auf 8 Prozent. Dies dürfte ein wichtiger Grund sein für die starke Erhöhung des Mietindexes bei den Wohnungen dieser Altersgruppe, denn zwischen 1993 und 1996 stieg das Mietzinsniveau der Wohnungen, die vor 6 bis 10 Jahren neu erstellt wurden, um rund 14%. Leider können wir hier bezüglich Mietzinsniveau nur sehr allgemeine Trends aufzeigen. Eine Mietpreis-Strukturerhebung ist für Herbst 1997 geplant, allerdings nur für die Stadt Zürich; sie wird uns ermöglichen, die Zusammenhänge zwischen Mietzinsniveau und Mietindex differenzierter zu untersuchen.

Bei der Beurteilung der Entwicklung des Mietindexes nach Altersklassen darf nicht vergessen werden, dass die beiden jüngsten Altersgruppen im Mietindex nur geringes Gewicht haben (3,6% bzw. 5,3%) und dass die Entwicklung des Mietindexes vor allem durch die Mietzinsentwicklung im Altbausektor bestimmt wird: Rund 76% der Wohnungen wurden vor mehr als 20 Jahren erstellt. In diesem Marktsegment findet man seit 1993 (mit einer zahlenmässig irrelevanten Ausnahme) immer den höchsten Anteil der Wohnungen, deren Mietzins erhöht wurde. Der Grund ist klar und eine Analyse der jeweils angegebenen Gründe für eine Mietzinserhöhung bestätigt es: Weil die ältesten Wohnungen am günstigsten sind - über 40% billiger als die vor weniger als 6 Jahren neu erstellten bzw. grundlegend renovierten Wohnungen -, ist ein Mieterwechsel häufig Anlass für eine Mietzinserhöhung, und dies auch bei sinkendem Hypothekarzinssatz.

T3: Zürcher Mietindex - Mietzinserhöhungen und -senkungen nach Eigentümergruppen seit Herbst 1993 (in Prozent aller Wohnungen)

Jahr/ Quartal	Alle Wohnungen		Eigentümergruppen							
			Baugenossenschaften		öffentliche Hand		natürliche Personen		übriger "freier" Markt	
	+	-	+	-	+	-	+	-	+	-
1993 4.Q	9.9	40.8	6.0	29.7	11.9	43.6	9.2	41.7	5.5	68.7
1994 2.Q	5.5	56.5	8.1	64.4	6.0	73.3	3.9	51.9	12.9	70.0
4.Q	6.7	4.0	3.7	3.4	11.6	13.3	6.9	3.1	5.4	2.3
1995 2.Q	11.9	1.8	21.7	4.8	20.1	1.3	9.5	2.9	11.4	3.2
4.Q	18.9	2.0	20.2	1.1	56.4	1.1	16.8	2.0	16.4	1.9
1996 2.Q	10.4	20.7	14.8	33.6	11.1	22.3	10.2	19.2	8.1	30.2
4.Q	8.5	4.6	12.5	14.2	36.6	5.0	6.6	3.8	5.7	6.6

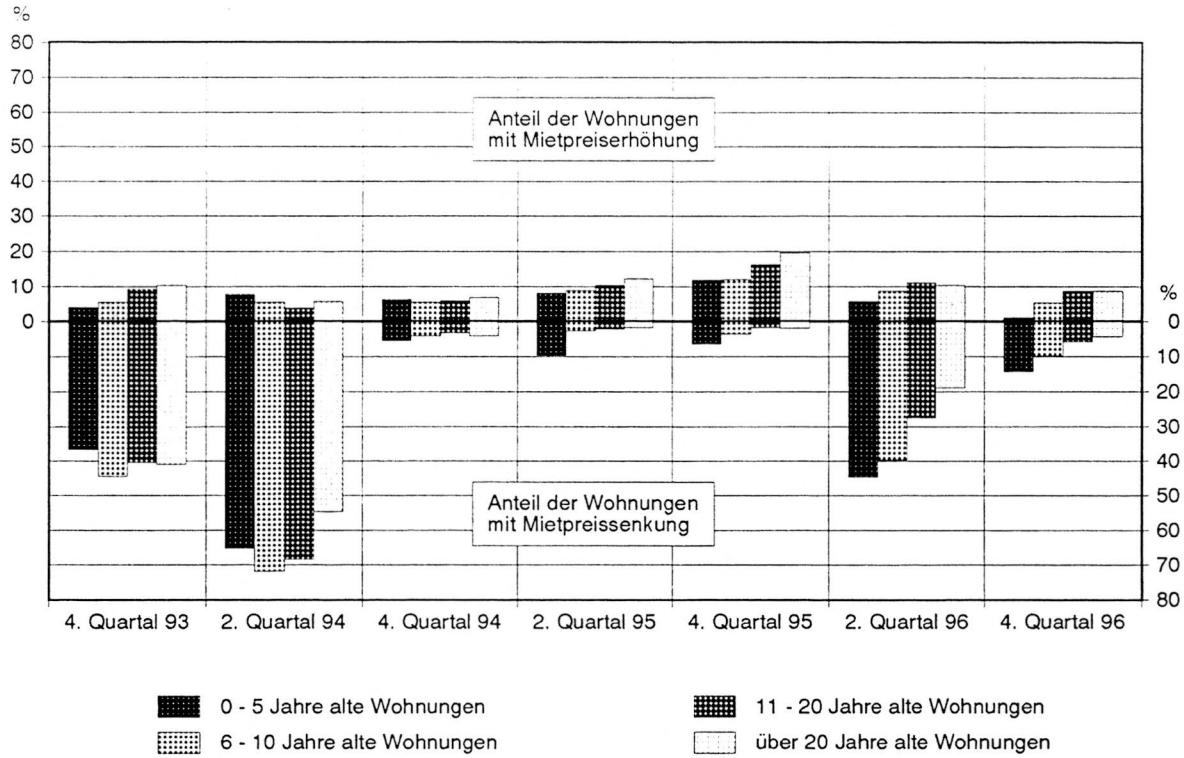
5.3 Unterschiede nach dem Eigentümertyp

Leider ist es seit der Revision von 1993 nicht mehr möglich, einen nach Eigentümertyp gegliederten Index zu bilden. Auch hier soll - mindestens für die Stadt Zürich - die bereits erwähnte Mietpreis-Strukturerhebung die Informationslücke wieder schliessen. Zum jetzigen Zeitpunkt können wir nur den Anteil der Mietzinssenkungen bzw. -erhöhungen nach diesem Kriterium aufschlüsseln (siehe auch Grafik G5 und Tabelle T3).

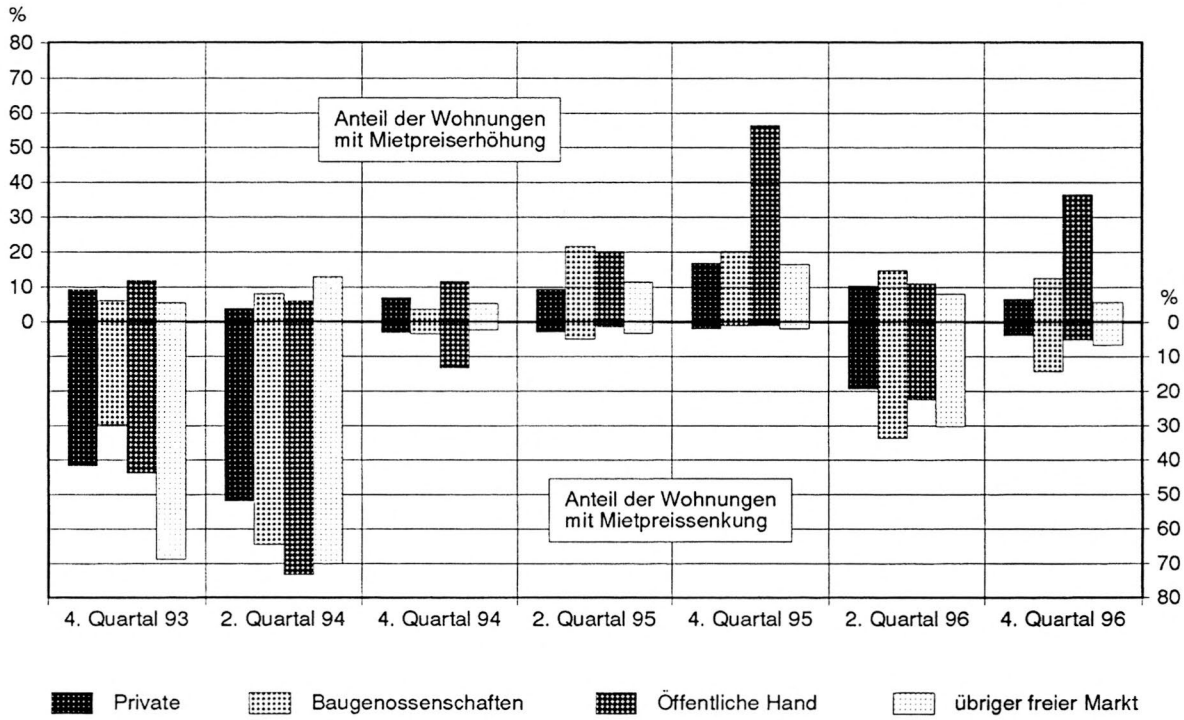
Es zeigt sich deutlich, dass die erste Hypothekarzinssenkungswelle am ehesten in der Kategorie des "übrigen" freien Marktes weitergegeben wurde, d.h. bei jenen Wohnungen des freien Marktes, die nicht Privaten gehören. Etwas verzögert, aber in ähnlicher Deutlichkeit reagierte die öffentliche Hand auf die Zinsreduktion. In den nachfolgenden Periode erhielten jedoch die Mieterinnen und Mieter von Wohnungen im öffentlichen Besitz weitaus am häufigsten Mietzinsaufschläge, und dies noch, als der Hypothekarzinssatz schon wieder sank. Wichtiger Grund dafür dürfte eine allgemeine Überprüfung der Mietzinse durch die Stadt Zürich in Bezug auf ihre Übereinstimmung mit den effektiven Kosten und dem Kriterium der "Orts- und Quartierüblichkeit" sein.

Weiter zeigt sich, dass die Privaten etwas weniger häufig auf eine Änderung des Hypothekarzinssatzes reagieren als die übrigen Eigentümerkategorien auf dem freien Markt. Diese Aufschlüsselung ist jedoch mit grosser Vorsicht zu interpretieren: Erstens sagen die Zahlen der Tabelle T3 nichts über das Ausmass der Erhöhungen bzw. der Senkungen aus. Zweitens fehlt ein wichtiges Beurteilungskriterium, nämlich die Unterschiede in der Altersstruktur des Wohnungsbestandes der jeweiligen Eigentümergruppen. Je jünger und deswegen teurer der Wohnungsbestand einer Gruppe ist, desto grösser ist die Chance, dass eine Hypothekarzinssenkung weitergegeben wird. Bei einer Analyse des Verhaltens der einzelnen Eigentümerkategorien, die diesen Aspekt mitberücksichtigt, erstaunt es deshalb nicht mehr, wenn sich Hypothe-

G4: Mietzinserhöhungen und -senkungen nach Alter der Wohnung seit April 1993



G5: Mietzinserhöhungen und -senkungen nach Eigentümerkategorien seit April 1993



karzinsänderungen viel stärker auf die Wohnungen im "übrigen" freien Markt ausgewirkt haben als auf diejenigen, die Privaten gehören; wichtiger Grund dafür ist, dass diese Wohnungen deutlich jünger sind als diejenigen der Privaten, denn von den Wohnungen im Besitz der "übrigen" Eigentümergruppen auf dem freien Markt sind 9,7% in den letzten 10 Jahren, und nur 21,3% vor 1947 erstellt worden, während bei den Privaten die entsprechenden Anteile 6,8% bzw. 40,2% betragen. Schliesslich darf nicht vergessen werden, dass die Wohnungen auf dem "geschützten" Markt bei vergleichbarer Qualität häufig billiger sind als diejenigen auf dem "freien" Markt, und dies auch im nicht-subventionierten Sektor; daher ist der Druck weniger gross, eine Hypothekarzinssenkung weiterzugeben.

6. Schlussfolgerungen

Diese Untersuchung musste sich auf die Zeitspanne bis zum 1. Oktober 1996 beschränken. Es wird interessant sein zu beobachten, wie die einzelnen Eigentümerkategorien auf die neuerlichen Hypothekarzinssenkungen vom 1. Januar und 1. Juni 1997 reagieren werden. Es ist zu vermuten, dass einige davon, die bisher mit einer Mietzinssenkung zugewartet hatten, dies am 1. April bzw. am 1. Oktober 1997 nachholen werden.

Die Untersuchung hat auch gezeigt, dass die Aufhebung der Mietpreisstruktur-Erhebung im Jahr 1993 eine grosse Lücke hinterlassen hat: Ohne die Kenntnis der Unterschiede im absoluten Mietzinsniveau ist eine detailliertere Analyse der Mietindexentwicklung sehr schwierig. Insbesondere ist eine Analyse des Verhaltens der einzelnen Eigentümerkategorien ohne Berücksichtigung des Alters ihres jeweiligen Wohnungsbestandes nicht möglich; die Verwendung der Altersangaben nach Eigentümerkategorien ist aber bei der jetzigen Grösse der Stichprobe statistisch unstatthaft. Schliesslich sind in diesem Gebiet Volkszählungen mit ihrem zehnjährigen Rhythmus völlig unzureichend, und dies nicht allein wegen des Fehlens von Mietpreisangaben über die seither erstellten Wohnungen. Die für die Stadt Zürich geplante Strukturerhebung wird auch ermöglichen, die Forderungen der neuen Gesetzgebung zu erfüllen: Artikel 11, Absatz 4 der Verordnung betreffend "Orts- und quartierübliche Mietzinse" schreibt für den Konfliktfall vor, dass "amtliche Statistiken zu berücksichtigen sind". Dieser Forderung kann mit den je nach kurzer Zeit veralteten Volkszählungsergebnissen nicht entsprochen werden.

Catherine Pelli

T4: Entwicklung des Landes- und des Zürcher Mietindexes und des Hypothekarzinssatzes der Zürcher Kantonalbank seit 1966

Jahr/ Quartal		Hypothekarzinssatz / Datum der Änderung		Stand Mietindex			Veränderung zu				Zürcher Konsumentenpreisindex	
				Schweiz absolut	Zürich absolut	Zürich relativ	Vorsemester Schweiz	Vorsemester Zürich	Vorjahr Schweiz	Vorjahr Zürich	Stand	Veränd. zum Vorjahr
1966	2.Q	1.1.65	4	100.0	100.0	100.2	...	...	...	...	99.8	...
	4.Q			103.6	102.8	101.7	3.6	2.8	...	...	101.1	...
1967	2.Q	1.1.67	4.25	108.6	107.4	104.7	4.8	4.5	8.6	7.4	102.6	2.8
	4.Q			112.0	110.2	105.3	3.1	2.6	8.1	7.2	104.7	3.6
1968	2.Q	1.1.68	4.5	116.4	114.5	108.7	3.9	3.9	7.2	6.6	105.3	2.6
	4.Q			119.5	117.2	109.3	2.7	2.4	6.7	6.4	107.2	2.4
1969	2.Q	1.1.69	4.75	123.7	121.5	112.6	3.5	3.7	6.3	6.1	107.9	2.5
	4.Q			126.8	124.3	113.5	2.5	2.3	6.1	6.1	109.5	2.1
1970	2.Q	1.4.70	5	131.6	129.1	116.0	3.8	3.9	6.4	6.3	111.3	3.2
	4.Q			136.5	133.8	116.2	3.7	3.6	7.6	7.6	115.1	5.1
1971	2.Q	1.4.71	5.25	143.2	139.8	117.5	4.9	4.5	8.8	8.3	119.0	6.9
	4.Q			149.4	146.0	118.7	4.3	4.4	9.5	9.1	123.0	6.9
1972	2.Q	1.4.72	5.5	155.1	152.7	120.9	3.8	4.6	8.3	9.2	126.3	6.1
	4.Q			159.6	157.2	119.5	2.9	2.9	6.8	7.7	131.6	7.0
1973	2.Q			164.9	161.6	118.3	3.3	2.8	6.3	5.8	136.6	8.2
	4.Q			170.5	166.4	114.3	3.4	3.0	6.8	5.9	145.6	10.6
1974	2.Q			177.0	173.0	114.7	3.8	4.0	7.3	7.1	150.8	10.4
	4.Q	1.10.74	6	187.1	184.4	115.5	5.7	6.6	9.7	10.8	159.6	9.6
1975	2.Q			196.1	192.7	118.1	4.8	4.5	10.8	11.4	163.1	8.2
	4.Q			200.4	195.8	118.6	2.2	1.6	7.1	6.2	165.1	3.4
1976	2.Q	1.4.76	5.75	202.8	198.5	120.2	1.2	1.4	3.4	3.0	165.2	1.3
	4.Q			204.2	200.6	120.3	0.7	1.1	1.9	2.5	166.8	1.0
1977	2.Q	1.1/1.4.77	5.5 / 5	205.0	201.9	120.7	0.4	0.6	1.1	1.7	167.3	1.3
	4.Q			204.9	202.4	119.3	0.0	0.2	0.3	0.9	169.7	1.7
1978	2.Q			205.9	203.8	119.5	0.5	0.7	0.4	0.9	170.5	1.9
	4.Q	1.7.78	4.5	204.9	202.7	118.5	-0.5	-0.5	0.0	0.1	171.0	0.8
1979	2.Q	1.1.79	4.25	205.2	203.3	115.1	0.1	0.3	-0.3	-0.2	176.6	3.6
	4.Q	1.7.79	4	205.9	204.6	113.7	0.3	0.6	0.5	0.9	180.0	5.3
1980	2.Q			207.4	206.1	112.6	0.7	0.7	1.1	1.4	183.0	3.6
	4.Q	1.5.80	4.5	210.8	211.8	112.7	1.6	2.8	2.4	3.5	187.9	4.4
1981	2.Q	1.3.81	5	217.0	221.1	113.2	2.9	4.4	4.6	7.3	195.4	6.8
	4.Q	1.9.81	5.5	227.0	234.8	116.0	4.6	6.2	7.7	10.9	202.5	7.8
1982	2.Q	1.3.82	6	240.1	252.3	121.2	5.8	7.5	10.6	14.1	208.2	6.6
	4.Q			247.1	259.3	120.9	2.9	2.8	8.9	10.4	214.5	5.9
1983	2.Q	1.4.83	5.5	250.7	262.2	122.2	1.5	1.1	4.4	3.9	214.5	3.0
	4.Q			253.4	263.3	120.9	1.1	0.4	2.5	1.5	217.7	1.5
1984	2.Q			256.7	266.1	121.0	1.3	1.1	2.4	1.5	219.9	2.5
	4.Q			260.2	268.9	119.8	1.4	1.1	2.7	2.1	224.4	3.1
1985	2.Q			265.2	273.5	119.7	1.9	1.7	3.3	2.8	228.5	3.9
	4.Q			269.9	277.4	120.0	1.8	1.4	3.7	3.2	231.2	3.0
1986	2.Q			275.2	282.4	122.7	2.0	1.8	3.8	3.3	230.2	0.7
	4.Q			279.3	286.0	124.0	1.5	1.3	3.5	3.1	230.7	-0.2
1987	2.Q	1.1.87	5.25	283.1	288.2	124.3	1.4	0.8	2.9	2.1	231.9	0.7
	4.Q			286.8	290.7	123.6	1.3	0.9	2.7	1.6	235.2	2.0
1988	2.Q			291.3	293.3	123.9	1.6	0.9	2.9	1.8	236.7	2.1
	4.Q	1.7.88	5	295.1	295.1	123.6	1.3	0.6	2.9	1.5	238.8	1.5
1989	2.Q			300.4	298.9	122.7	1.8	1.3	3.1	1.9	243.7	3.0
	4.Q	1.6/1.10.89	5.5 / 5.75	315.8	318.3	126.9	5.1	6.5	7.0	7.9	250.8	5.0
1990	2.Q	1.4.90	6.25	328.6	330.2	128.6	4.1	3.7	9.4	10.5	256.7	5.3
	4.Q			346.0	352.4	132.0	5.3	6.7	9.6	10.7	267.0	6.5
1991	2.Q	1.11.90	6.75	363.6	373.5	135.9	5.1	6.0	10.7	13.1	274.8	7.1
	4.Q			375.3	382.2	135.6	3.2	2.3	8.5	8.5	281.9	5.6
1992	2.Q			386.5	395.4	138.0	3.0	3.5	6.3	5.9	286.6	4.3
	4.Q	1.8.92	7	397.2	408.1	139.7	2.8	3.2	5.8	6.8	292.2	3.7
1993	2.Q			407.4	421.7	141.4	2.6	3.3	5.4	6.7	298.3	4.1
	4.Q	1.8/1.10.93	6.5 / 6	406.2	417.9	139.8	-0.3	-0.9	2.3	2.4	299.0	2.3
1994	2.Q	1.3.94	5.5	404.5	411.7	138.0	-0.4	-1.5	-0.7	-2.4	298.3	0.0
	4.Q			406.8	413.4	138.1	0.6	0.4	0.1	-1.1	299.4	0.1
1995	2.Q			411.1	417.6	137.5	1.1	1.0	1.6	1.4	303.7	1.8
	4.Q			414.8	421.5	138.2	0.9	0.9	2.0	2.0	305.0	1.9
1996	2.Q	1.1/1.4.96	5.25 / 5	416.2	422.3	138.3	0.3	0.2	1.2	1.1	305.4	0.6
	4.Q			418.5	425.4	138.5	0.6	0.7	0.9	0.9	307.1	0.7
1997	2.Q	1.1.97	4.75	...	...	...	...	...	...	...	...	...
	4.Q	1.6.97	4.5	...	...	...	...	...	...	...	...	...