

Hypothekarzinsentwicklung und Mieten in der Schweiz: zwischen 1989 und 2006 unter Einbezug von Mehrleistungen der Vermieter und Qualitätsveränderungen

Schärrer, Markus

Veröffentlichungsversion / Published Version

Arbeitspapier / working paper

Zur Verfügung gestellt in Kooperation mit / provided in cooperation with:

SSG Sozialwissenschaften, USB Köln

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Schärrer, M. (2006). *Hypothekarzinsentwicklung und Mieten in der Schweiz: zwischen 1989 und 2006 unter Einbezug von Mehrleistungen der Vermieter und Qualitätsveränderungen*. Bern: Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien BASS AG. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-391084>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

Hypothekarzinsentwicklung und Mieten in der Schweiz

Zwischen 1989 und 2006 unter Einbezug von Mehrleistungen der Vermieter und Qualitätsveränderungen

(Methodisch ergänzte Studie basierend auf der analytischen Grundlage der Studie „Hypothekarzinsentwicklung und Mieten in der Schweiz zwischen Oktober 1989 und Oktober 1999“ von Dr. Stefan Spycher)

Im Auftrag
des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes Deutschschweiz

Markus Schärer

Bern, 31. Oktober 2006

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Das Wichtigste auf einen Blick	II
Zusammenfassung	III
1 Ausgangslage und Fragestellung	1
2 Methodisches Vorgehen	2
3 Datengrundlagen	5
4 Ergebnisse	13
4.1 Entwicklung der Mietpreise	13
4.2 Ausmass der Umverteilung 1989 bis 2006	15
4.3 Umverteilung in kürzerer Periode 1996 bis 2006	16
4.4 Einfluss von Mieterwechseln	18
4.5 Immobilienmarkt und Immobilienrenditen seit 1990	21
4.6 Exkurs: Nettoendite nach Mietrecht, Mieten von Neuwohnungen	24
4.7 Exkurs: Umverteilung bei Anwendung eines Durchschnittsatzes	25
5 Diskussion der Ergebnisse	28
6 Literaturverzeichnis	30

Das Wichtigste auf einen Blick

Der Mietwohnungsmarkt

Der Mietwohnungsmarkt wird als grösster Markt in der Schweiz bezeichnet. Der Wert der knapp 2 Millionen vermieteten Wohnungen beträgt Ende 2005 rund 500 Milliarden Franken, die jährlichen Mietzinszahlungen der Mieter/-innen an die Vermieter/-innen im Jahr 2006 rund 26 Milliarden Franken.

Fragestellung

Für die Zeit zwischen Oktober 1989 und August 2006 wird die folgende Frage gestellt: Wie hätten sich die Mieten in der Schweiz seit 1989 theoretisch entwickeln sollen, wenn die Kostenentwicklung seit 1989 berücksichtigt wird und wenn die Mieten im Jahr 1989 die Kosten der Vermieter/-innen gedeckt haben, d.h. ihnen im Jahr 1989 eine angemessene Nettorendite ermöglicht haben?

Entwicklung der Hypothekarzinsen

Zwischen 1990 und 1993 sind die Zinsen für variable Hypotheken im 1. Rang von 5,5 Prozent auf 7,0 Prozent angestiegen. Die Mieten wurden von den Vermieter/-innen weniger stark angehoben, als dies zur Deckung ihrer Mehrkosten nötig gewesen wäre und die Vermieter/-innen haben zugunsten der Mieter/-innen auf Mehreinnahmen von 2 Milliarden Franken verzichtet.

Zwischen 1993 und 1999 sind die Hypothekarzinsen von 7,0 Prozent auf 3,75 Prozent gesunken. Trotz der sinkenden Kosten der Vermieter/-innen stiegen die Mieten bis 1999. Die Differenz zwischen der Erhöhung der Mieteinnahmen und den tieferen Kosten ergab für die Vermieter/-innen Mehreinnahmen von 14 Milliarden Franken.

Nach einem kurzen Anstieg auf 4,5 Prozent beträgt der Zinssatz für variable Hypotheken im 1. Rang aktuell noch 3,0 Prozent. Die Kostenfaktoren der Vermieter/-innen sind heute nach einem wieder auf dem Stand von Januar 2000. Die durchschnittlichen Mieten wurden durch die Vermieter/-innen seit 2000 aber um 10 Prozent erhöht. Dies führt verglichen mit der Kostenentwicklung zu Mehreinnahmen der Vermieter/-innen von 34 Milliarden Franken.

Ergebnisse

Zwischen 1989 und 2006 sind die tatsächlichen Mieten in der Schweiz deutlich stärker angestiegen, als dies aufgrund der Entwicklung der wichtigsten Kostenfaktoren und einer angemessenen Verzinsung des investierten Eigenkapitals

erwartet würde. Die Differenz in den siebzehn Jahren beträgt insgesamt 46 Milliarden Franken oder 11,5 Prozent der gesamten Nettomieten. Für eine durchschnittliche Wohnung entspricht dies einer monatlichen Umverteilung von Mieter/-innen zu Vermieter/-innen von 124 Franken!

Aus dieser Zahl kann nicht auf das Verhalten einzelner Liegenschaftseigentümer/-innen geschlossen werden. Die dargestellte Entwicklung ist auch nicht für die ganze Schweiz repräsentativ. Mehrleistungen der Vermieter/-innen nach Renovationen und neu erstellten Mietwohnungen sind in der Berechnung bereits abgezogen. Ergebnisse aus der Mietpreiserhebung lassen vermuten, dass die Vermieter/-innen vor allem bei einem Mieter/-innenwechsel auch bei sinkenden Kostenfaktoren sehr oft die Miete nach oben angepasst haben.

Szenarien

Von einer allfälligen erneuten Hypothekarzinserrhöhung wären vor allem jene Mieter/-innen betroffen, die erst nach 2002 eingezogen sind, weil zukünftige Kostensteigerungen von den Vermieter/-innen voll auf die Mieten überwältigt werden könnten. Einen teilweisen Schutz vor steigenden Mieten haben nur langjährige Mieter/-innen, denen seit 2000 keine entsprechende Mietzinsreduktion gewährt worden ist. Untersuchungen zeigen aber, dass eine Mehrheit der Mieter/-innen weniger als vier Jahre in der gleichen Wohnung bleibt.

Von einer allfälligen Hypothekarzinserrhöhung vor allem betroffen wären Mieter/-innen in städtischen Gebieten, in Gebieten mit einem knappen Angebot an Wohnungen, jüngere Mieter/-innen und Personen aus dem Ausland.

Renditen von Immobilienanlagen

Während zwischen 1970 und 1990 Hauseigentümer/-innen vor allem am Wertzuwachs ihrer Liegenschaften profitiert haben, erzielten sie in der Periode seit 1990 eine durchschnittliche Nettomietrendite von 5,2 Prozent. Die Nettomietrendite seit 1990 liegt damit deutlich über vergleichbaren Kapitalanlagen wie beispielsweise Obligationen.

Zusammenfassung

Fragestellungen: Die Untersuchung ging von vier Fragestellungen aus:

1. Wie wirken sich die Hypothekarzinsveränderungen auf die Entwicklung des Mietzinses aus? Zur Beantwortung dieser Frage wurde die Periode zwischen Oktober 1989 bis August 2006 untersucht. In dieser Zeit stieg der Hypothekarzins zuerst von 5,5 auf 7,0 Prozent und sank anschliessend auf 3,0 Prozent.
2. Welchen Einfluss hat die Entwicklung der Immobilienpreise und welchen Einfluss haben Mehrleistungen der Vermieter/-innen bei neu erstellten und/oder renovierten Wohnungen?
3. Welchen Einfluss haben Wechsel von Mieter/-innen?
4. Falls eine zu grosse bzw. zu kleine Mietzins-erhöhung stattgefunden hat: Welche Geldsumme wurde dadurch zwischen Mieter/-innen und Vermieter/-innen umverteilt?

Methoden: In der Grundidee ist die Methodik einfach: Auf der einen Seite soll von Jahr zu Jahr berechnet werden, welche Auswirkungen die Veränderungen der wichtigsten Kostenfaktoren, die im Mietrecht präzisiert werden, auf die Entwicklung der Mieten hätten haben sollen. Die wichtigsten Kostenfaktoren sind: die Hypothekarzinsentwicklung, die Inflation, allfällige Mehrleistungen der Vermieter/-innen und die Unterhaltskosten. Auf der anderen Seite werden diese Veränderungen mit der effektiven Entwicklung nach Mietindex verglichen.

Datengrundlagen: Als Datengrundlagen werden verwendet: (1) die Hypothekarzinsätze der Zürcher Kantonalbank, (2) der Landesindex der Konsumentenpreise, (3) der Mietpreisindex der Schweiz, (4) die Mietpreisstrukturerhebung 1996 und 2003 und (5) die Gebäude und Wohnungserhebung von 1990 und 2000.

Ergebnisse: Die durchschnittlichen Mieten sind zwischen Oktober 1989 und Oktober 1999 insgesamt um 10 Prozent stärker gestiegen als der Landesindex der Konsumentenpreise (Gesamtanstieg um 46,7%; vgl. **Abbildung 1**). Gemäss den wichtigsten, im Mietrecht präzisierten Kostenfaktoren - Hypothekarzinsentwicklung, Inflation, Mehrleistungen von Vermieter/-innen und Unterhaltskosten - wäre jedoch insgesamt eine

Erhöhung des Mietpreisniveaus um nur 10 Prozent erwartet worden. Hauptgrund dafür ist der Umstand, dass das Hypothekarzinsniveau 2006 (3,0%) deutlich unter demjenigen von 1989 (5,5%) liegt. Die Mieten sind daher um 36,7 Indexpunkte oder 33,5 Prozent stärker gestiegen als dies aufgrund der Entwicklung der wichtigsten Kostenfaktoren und der relativen Methode zu erwarten gewesen wäre. Die überproportionale Steigerung der Mieten führte zu einer Umverteilung von Mieter/-innen zu Vermieter/-innen. Diese betrug in den betrachteten 17 Jahren insgesamt **46,4 Milliarden Franken**. Das sind 2,7 Milliarden pro Jahr bzw. 25'209 Franken pro Wohnung oder 124 Franken pro Monat. Im Jahr 2006 beträgt die geschätzte Umverteilung alleine 6,5 Milliarden Franken (vgl. **Abbildung 2**).

Aufgrund der verwendeten Methode hat einerseits das Ausgangsjahr 1989 und die Länge der Beobachtungsdauer einen Einfluss auf die Ergebnisse. Aber auch eine Vergleichsrechnung (vgl. Abschnitt 4.3) mit einem anderen Basisjahr November 1996 zeigt eine Umverteilung zwischen Mieter/-innen und Vermieter/-innen von 23,1 Milliarden Franken oder 2,3 Milliarden Franken pro Jahr (vgl. **Abbildung 12**).

Eine Analyse der vierteljährlichen Mietpreiserhebung des Bundesamtes für Statistik für die Zeitperiode Mai 2000 bis November 2004 zeigt, dass auch bei sinkenden Hypothekarzinsen anlässlich von Mieter/-innenwechseln fast jede/r dritte Neumieter/-in eine höhere Miete zahlen muss als sein Vorgänger und nur jede/r 20. Neumieter/-in muss weniger Miete bezahlen. **Abbildung 3** zeigt die Differenz zwischen der Zahl der Erhöhungen und der Senkungen für Wohnungen mit und ohne Mieter/-innenwechsel.

Während zwischen 1970 und 1990 die Eigentümer/-innen von Immobilien vor allem von Wertsteigerungen profitiert haben, konnten sie seit 1990 die Nettomietrendite deutlich auf 5,2 Prozent steigern. Diese Tatsache kann einerseits durch die tieferen Immobilienpreise und andererseits durch die trotz sinkenden Kostenfaktoren teilweise nicht gewährten Mietzinsreduktionen erklärt werden.

Diskussion der Ergebnisse: Die Ergebnisse dieser Studie müssen in folgendem Rahmen gesehen werden:

(1) *Elemente der Marktmiete:* Das geltende Recht basiert nicht nur auf der Kostenmiete, sondern hat auch drei Elemente der Marktmiete. So müssen Mieterinnen und Mieter klagen,

wenn der Vermieter bei fallenden Hypothekenzinsen den Mietzins nicht senkt. Zum anderen können die Vermieter bei einer Klage der Mieterschaft einwenden, die Miete entspreche nicht dem orts- und quartierüblichen Mietzins und bei einem Wechsel der Mietpartei kann die Miete oft erhöht werden, da Anfangsmieten – zumindest in der Deutschschweiz – kaum je angefochten und überprüft werden.

Diese Elemente könnten dazu führen, dass der Mietindex über das aufgrund der Kostenelemente berechnete «erwartete» Mass hinaussteigt. Deshalb sind die vorgenommenen Schätzungen als *Obergrenzen* zu verstehen.

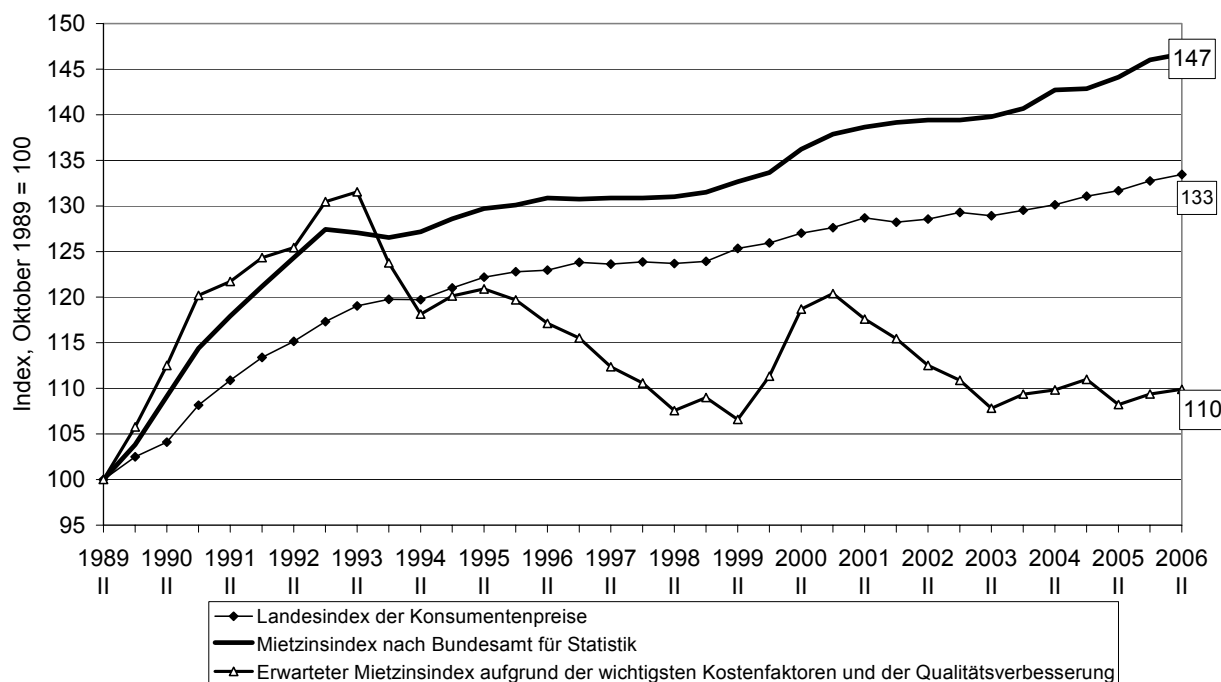
(2) *Geltendes Mietrecht*: Die Studie stützt sich auf das geltende Mietrecht. Die Frage, ob die Mieten aufgrund der Beschränktheit des Angebotes (es herrscht seit Jahren im eigentlichen Sinne Wohnungsnot) nicht korrekterweise stärker

angestiegen sind als der Landesindex, wird nicht untersucht.

(3) *Datengrundlagen*: Die zur Verfügung stehenden Datengrundlage bezüglich Mietpreisentwicklung und den Einfluss von Mehrleistungen von Vermieter/-innen weisen Schwierigkeiten auf: Die Methodik der Mietindexerhebung änderte im Frühjahr 1993 und im Mai 2005. Die Repräsentativität des Mietindex wird vor 1993 bezweifelt, seit 1993 bildet der vierteljährlich erhobene Index für die Schweiz die Entwicklung der Ausgaben fürs Wohnen repräsentativ ab. Bei der Schwierigkeit der Erfassung der Qualitätsverbesserungen rechnet die vorliegende Studie mit einem Satz von 0,5 Prozent und Jahr. Die genannten Schwierigkeiten relativieren die Präzision der Ergebnisse, nicht aber die grundsätzlichen Aussagen.

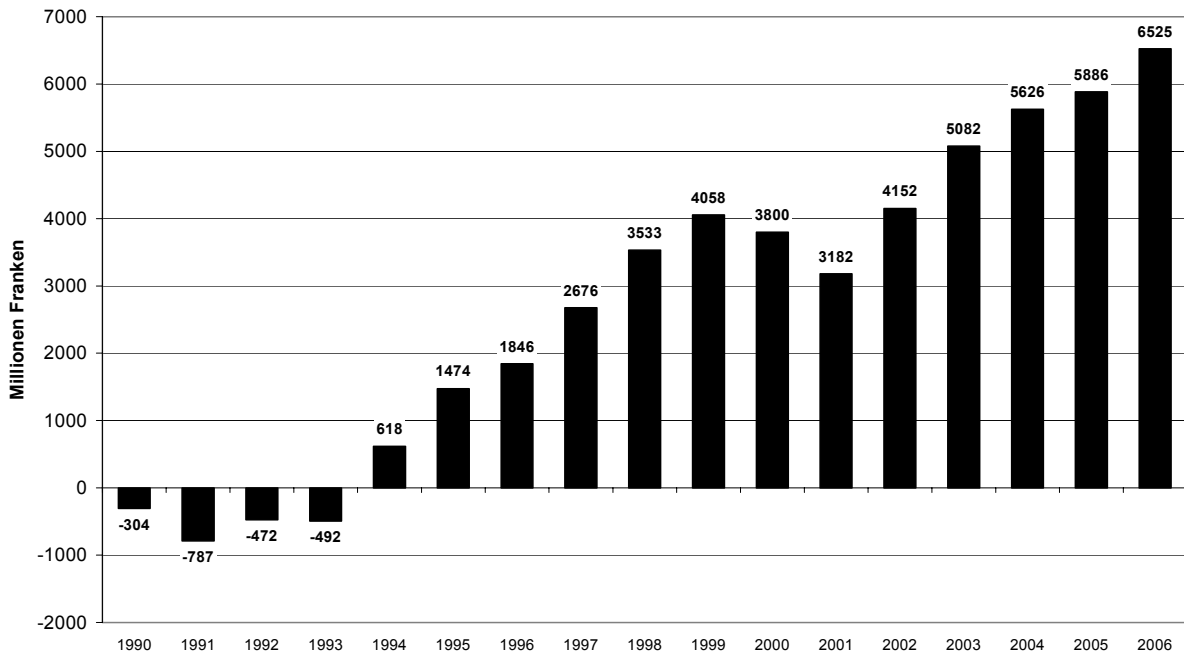
(4) *Überwälzungen auf den Mietzins*: Die Studie basiert auf der bisher üblichen Berechnung nach der relativen Methode.

Abbildung 1: Landesindex der Konsumentenpreise, effektiver Mietpreisindex und erwarteter Mietpreisindex aufgrund der wichtigsten Kostenfaktoren zwischen Oktober 1989 und August 2006



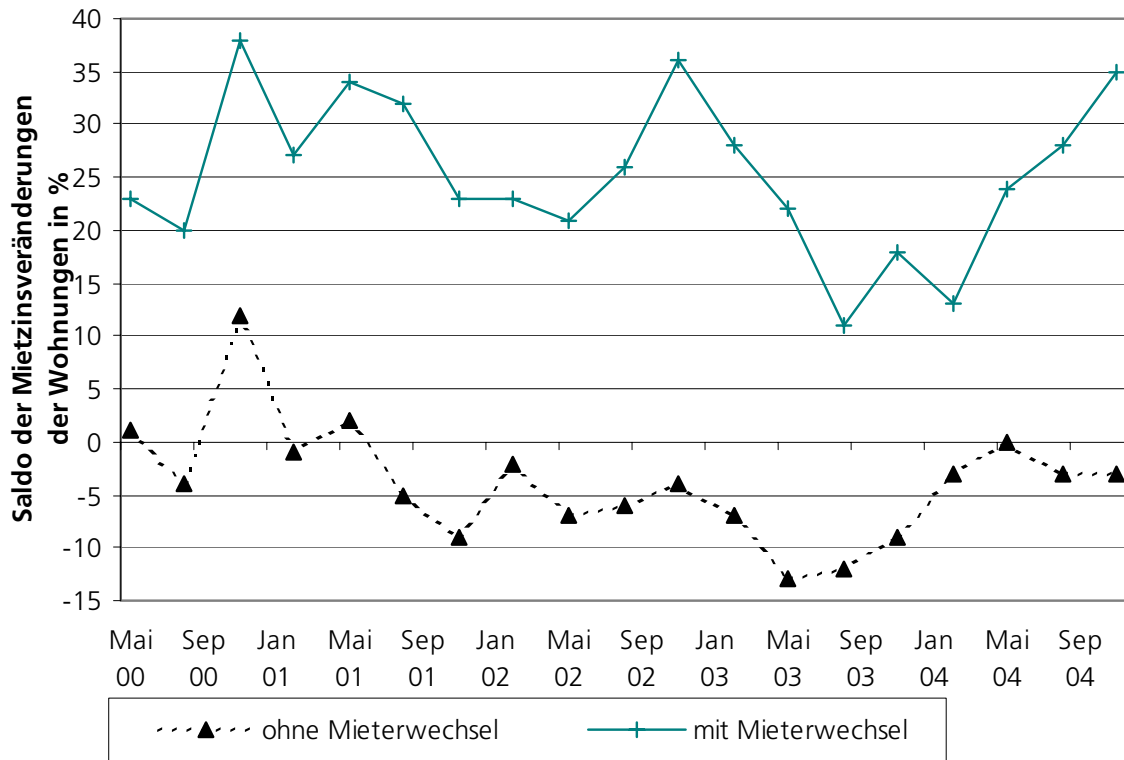
Quelle: Eigene Berechnungen

Abbildung 2: Umverteilung zwischen Mieter/innen und Vermieter/innen zwischen Oktober 1989 und August 2006



Quelle: Eigene Berechnungen

Abbildung 3: Saldo der Veränderungen der Mietpreise pro Quartal Mai 2000 bis November 2004



Quelle: BFS, eigene Berechnungen

1 Ausgangslage und Fragestellung

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (SMV/D) hat ein grosses Interesse, die Verteilungswirkungen der Hypothekarzinsentwicklung und der übrigen nach Mietrecht zu berücksichtigenden Kostenfaktoren zwischen Hauseigentümern und Mietern zu untersuchen. In den Jahren 1995 bis 1999 hat das Büro Bass im Auftrag des MV mehrere Studien verfasst. Zwischen Oktober 1989 (Niveau 5,5 Prozent) und August 2006 (Niveau 3,0 Prozent) sind die Hypothekarzinsse zweimal angestiegen, 1989 bis 1993 (mit einem Maximum von 7,0 Prozent) und 1999/2000 (von 3,75 auf 4,5 Prozent). Die gewählte Periode ist genügend lang um statistisch verlässliche Aussagen zu machen.

Die vorliegende Untersuchung geht von vier Fragestellungen aus:

- Wie wirken sich die Hypothekarzinsveränderungen auf die Entwicklung des Mietzinses aus? Zur Beantwortung dieser Frage wurde die Periode zwischen Oktober 1989 bis August 2006 untersucht.
- Welchen Einfluss hat die Entwicklung der Immobilienpreise und welchen Einfluss haben Mehrleistungen der Vermieter/-innen bei neu erstellten und/oder renovierten Wohnungen? Zur Beantwortung dieser Fragen werden Ergebnisse aktueller Untersuchungen in das Grundmodell eingebaut.
- Welchen Einfluss auf die Mietpreisentwicklung haben Wechsel von Mieter/-innen? Eine unveröffentlichte Zusatzauswertung des Mietpreisindex liefert Hinweise, aber leider keine genauen Zahlen.
- Falls eine zu grosse bzw. zu kleine Mietzinserrhöhung stattgefunden hat: Welche Geldsumme wurde dadurch zwischen Mieter/innen und Vermieter/innen umverteilt?

In dieser Untersuchung geht es nicht um die Frage, ob die Mieten in den letzten sechzehn Jahren missbräuchlich waren, sondern um die Frage, welche Entwicklung hätte erwartet werden können, wenn die wichtigsten, im Mietrecht präzisierten und durch Daten quantitativ abschätzbaren Kostenfaktoren berücksichtigt worden wären. Und: Welche Entwicklung ist tatsächlich eingetreten?

2 Methodisches Vorgehen

Die Grundidee der in der vorliegenden Arbeit verwendeten Methodik ist einfach: Auf der einen Seite soll von Jahr zu Jahr berechnet werden, welche Veränderungen nach den wichtigsten, im Mietrecht präzisierten Kostenfaktoren hätte erwartet werden können. Auf der anderen Seite werden diese Veränderungen mit der effektiven Entwicklung nach Mietpreisindex verglichen. Bei diesem Vorgehen werden wir mit folgenden Schwierigkeiten konfrontiert:

Kostenmiete vs. Marktmiete

Das heute geltende Mietrecht basiert auf der Kostenmiete, d.h. der Vermieter soll mit den Einnahmen aus der Vermietung von Wohnungen¹ seine Kosten decken und eine angemessene Verzinsung des investierten Eigenkapitals erzielen können. Ein Vermieter soll aber mit der Vermietung von Wohnraum keinen übersetzten Ertrag erzielen können. Artikel 269 OR definiert, dass ein Mietzins missbräuchlich ist, wenn er auf einem übersetzten Ertrag oder einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruht. In Artikel 269a wird ein Katalog von Tatbeständen aufgeführt, nach denen ein Mietzins "in der Regel nicht missbräuchlich" ist.

Das geltende Mietrecht beinhaltet auch Marktelemente. Durch jeden Verkauf einer Liegenschaft zu einem „nicht übersetzten“ Kaufpreis werden sich die Kostenfaktoren des neuen Eigentümers gegenüber dem Vorgänger verändern (d.h. in der Regel erhöhen).

Ein/e Vermieter/-in kann theoretisch auch eine (leicht) überhöhte Rendite erzielen, wenn die Mieten sich im Rahmen der Orts- und Quartierüblichkeit bewegen. Die Beweislast im Streitfall liegt jedoch auf der Seite der Vermieter/-in und der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit im Schlichtungsverfahren ist schwierig.

Von grosser Bedeutung vor allem in Zeiten sinkender Kostenfaktoren ist zudem, dass die Missbräuchlichkeit eines Mietzinses nur auf Antrag des Mieters oder der Mieterin abgeklärt wird. Unterlassen Mieter/-innen die Anfechtung von Mietzinserhöhungen und/oder verzichten sie auf ein Begehren zur Herabsetzung der Miete, erhöht sich das Mietpreisniveau allmählich.

Höhere Mietzinseinnahmen bei konstanten Kostenfaktoren erhöhen den Ertragswert und damit den Marktwert von Wohneigentum, was bei jedem Verkauf dem Erwerber erlaubt, die Mieten entsprechend zu erhöhen. Die Studie macht keine Aussagen über das Verhalten von einzelnen Vermieter/-innen, sondern zeichnet die Entwicklung zwischen Oktober 1989 und August 2006 als ganzes ab.

Die Studie gibt Anhaltspunkte, wie rasch dieser (nicht illegale), aber vom Gesetzgeber auch nicht beabsichtigte Prozess abläuft. Eine Grenze nach oben bildet die sogenannte Marktmiete: Setzen Vermieter/-innen die Miete im Verhältnis zur Qualität des Objekts zu hoch an, werden sie keine Mieter/-innen finden.

Die Studie beschränkt sich auf die Berechnung der Kostenfaktoren, wir sprechen deshalb nicht von «mietrechtlich erlaubtem» Mietzins, sondern vom «theoretischen Mietzins aufgrund der Entwicklung der Kostenfaktoren». Die Differenz zwischen dem tatsächlichen Mietzins und dem theoretischen «Mietzins aufgrund der Kostenentwicklung» kommt folgenden Personengruppen zugute:

- Den aktuellen Vermietern von bestehenden Wohnungen
- Den Verkäufern von Mietliegenschaften (frühere Vermieter) durch realisierte Gewinne beim Verkauf

¹ Vom Mietzinsschutz ausgenommen ist die Vermietung von Zweitwohnungen (Ferienwohnungen), Luxuswohnungen und Geschäftsräumen. Für die landwirtschaftliche Pacht finden Spezialbestimmungen Anwendung.

■ Den Eigentümern von Land, das in der entsprechenden Periode zur Überbauung mit Mietwohnungen verkauft wurde.

Berücksichtigung der Kostensteigerungen

Als Kostensteigerungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b des OR gelten insbesondere Erhöhungen der Hypothekarzinse, der Gebühren, Objektsteuern, Baurechtszinse, Versicherungsprämien sowie Erhöhungen der Unterhaltskosten (VMWG Art. 12).

■ *Veränderung des Hypothekarzinses:* Für die Berechnung der Mietzinsveränderungen wird immer noch auf den Satz für I. variablen Hypotheken der örtlichen Kantonalbank abgestellt. Die vorliegende Studie stützt sich auf den jeweiligen Satz der Zürcher Kantonalbank ab. Dieser weicht in der betrachteten Periode kaum vom durchschnittlichen Zinssatz aller Kantonalbanken in der Schweiz und auch nicht vom durchschnittlichen Zinssatzes alles ausstehender Hypotheken (inkl. Festhypotheken) gemäss Berechnungen der Schweizerischen Nationalbank ab.

■ *Mehrleistungen der Vermieter/innen:* Als Mehrleistungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b OR gelten Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen. Die Kosten umfassender Überholungen gelten in der Regel zu 50 bis 70 Prozent als wertvermehrende Investitionen (VMWG Art. 14 Abs. 1).

■ *Mehrleistungen der Vermieter/innen bei Neubauten:* Es ist bekannt, dass neu erstellte Wohnungen höhere Mieten aufweisen, als die bestehenden Wohnungen. Als wichtigste Gründe dafür gelten neben den gestiegenen Baukosten und dem höheren Ausbaustandard auch die im Durchschnitt deutlich grössere Fläche von Neubauwohnungen.²

■ *Unterhaltskosten:* Die Nettomieten können in der Praxis jährlich pauschal um einen bestimmten Prozentsatz erhöht werden, um die gestiegenen Unterhaltskosten abzudecken. Für diese Usanz der Schlichtungsbehörden findet sich weder im OR noch in der VMWG eine entsprechende Grundlage. Im Streitfalle werden diese Pauschalen nicht ohne weiteres akzeptiert, sondern müssten im Einzelfall nachgewiesen werden. Das Bundesgericht hat mehrfach bestätigt, dass eine allfällige Steigerung der Unterhaltskosten anhand des Durchschnitts der tatsächlichen Kosten mehrerer Jahre zu berechnen ist, eine Pauschale ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Obwohl die Teuerung seit Mitte der neunziger Jahre im Durchschnitt unter 1 Prozent liegt, wurden in vielen Kantonen nach langjähriger Praxis zur Abdeckung der Unterhaltsteuerung die Mieten jährlich um ein Prozent erhöht – und dies nebst der erlaubten Überwälzung der Inflation. Für die Periode 1989 bis Dezember 2004 wird mit einer pauschalen Kostensteigerung von 1,0 Prozent und erst ab Januar 2005 wird mit einem Satz von 0,5 Prozent gerechnet.

■ *Inflation:* Nach Artikel 16 VMWG darf der Mietzins zur Kaufkraftsicherung des risikotragenden Eigenkapitals zu höchstens 40 Prozent dem Anstieg der Konsumentenpreise angepasst werden. Es wird angenommen, dass zweimal im Jahr die bis 3 Monate vor dem ordentlichen Termin aufgelaufene Inflation überwältzt wird.

■ *Weitere Gründe für Kostensteigerungen:* Der Schweizerische Hauseigentümerverband führt zur Begründung von Mietzinserhöhungen auch die Erhöhung von Gebühren, Objektsteuern und Versicherungsprämien an. Für eine umfassende Beurteilung der Entwicklung von Gebühren, Objektsteuern und Versi-

² Geiger Martin (2006), Der Mietwohnungsmarkt, S. 24

cherungsprämien seit 1989 bis heute fehlen statistische Angaben weitgehend.³ Ein Teil der Erhöhung wird sich zudem nicht als Erhöhung der Nettomiete, sondern der Nebenkosten niederschlagen.⁴ Ein Bericht des Bundesrates mit dem Titel „Entwicklung der Abgaben- und Steuerbelastung in der Schweiz 1970 bis 2000“ schätzt die Benutzungsgebühren für Abwasser- und Abfallentsorgung im Jahr 1990 auf 2,5 Milliarden Franken und im Jahr 2000 auf 4,3 Milliarden Franken,⁵ die Zunahme beträgt 72 Prozent oder 5,6 Prozent pro Jahr. Bei der Beurteilung ist zu berücksichtigen, dass gerade diese Gebühren durch die Einführung des Verursacherprinzips zwischen 1990 und 2000 überdurchschnittlich gestiegen sind. Entsprechend dem Anteil der Gebühren, Steuern und Prämien an den Gesamtkosten einer Liegenschaft wäre auch eine jährliche Steigerung von 5 Prozent durch die in der Praxis berücksichtigte Unterhaltspauschale von jährlich 1 Prozent der Nettomiete abgedeckt und damit ausgeglichen.

Mietpreisindex

Basis des Mietpreisindex bilden die Nettomieten nach Abzug aller Nebenkosten. Die Methodik der Mietpreisindex-Bestimmung wurde 1993, 1998 und 2005 im Zuge der Revision des Landesindex der Konsumentenpreise geändert. Der Mietpreisindex weist bestimmte Schwächen auf, für eine längere Zeitperiode wird er von Fachleuten trotzdem als repräsentatives Abbild der tatsächlich auf dem Wohnungsmarkt bezahlten Mieten beurteilt.

Seit 1993 werden einerseits vierteljährliche Erhebungen, andererseits im Abstand von mehreren Jahren eine grosse, strukturell differenzierte Erhebung durchgeführt. Letztere wurde erstmals 1996 und letztmals 2003 durchgeführt, wobei die Ergebnisse noch nicht publiziert sind.

Berechnung des Umverteilungsvolumens

Für die Periode von 1989 bis 2006 wird in Prozent angegeben, um wie viel die Mieten zu stark oder zu wenig gestiegen sind. Diese Prozentzahl kann aber nicht einfach auf die Gesamtsumme der bezahlten Mieten umgelegt werden. Dies zeigt folgendes Beispiel: Würden in der untersuchten Periode die Mieten überdurchschnittlich steigen und dann zu Ende der Periode auf das «erwartete» Niveau absinken, ergäbe sich bei einer vergleichenden Indexbetrachtung am Ende der Periode kein Umverteilungsvolumen. Ein solches ist aber durch die überproportionale Steigerung der Mieten von den Mieter/innen zu den Vermieter/innen entstanden. Die Umverteilung muss daher von Jahr zu Jahr analysiert werden. Dabei wird für jedes Jahr berechnet, um wie viel die Mieten aufgrund der Kostenentwicklung hätten steigen «dürfen» und um wie viel sie tatsächlich gestiegen sind. Die entsprechende Differenz wird auf die Gesamtsumme der bezahlten Mieten in dieser Periode umgelegt. Bei der Zahl der Mietwohnungen wird aufgrund der Ergebnisse der Volkszählung 2000 mit einem jährlichen Wachstum von 0,66 Prozent gerechnet. Für das Jahr 1989 wird von 1,76 Mio. Mietwohnungen, für das Jahr 2006 von 1,88 Mio. Mietwohnungen (ohne Genossenschaftswohnungen) ausgegangen. Die Daten in der Berechnung des Umverteilungsvolumens werden nicht inflationskorrigiert.

³ Im statistischen Jahrbuch der Schweiz werden für das Jahr 1990 Nutzungsabgaben zugunsten der Gemeinden von 264 Mio. Franken und für das Jahr 1995 von 364 Mio. Franken ausgewiesen. In der Zeitperiode 1995 bis 2003 bewegten sich die Nutzungsabgaben konstant bei rund 360 Mio. CHF. Die Zunahme beträgt 36 Prozent oder 2,4 Prozent pro Jahr.

⁴ Es gibt Hinweise, dass in den letzten Jahren bisher in der Nettomiete enthaltene Aufwendungen von den Vermieter/-innen zunehmend als Nebenkosten ausgewiesen werden. Dieses Verhalten würde bedeuten, dass die Kostensteigerungen der Vermieter/-innen entweder tiefer (oder die Zunahme der Mieten höher) ausfallen würde. Auf eine Quantifizierung wurde in der vorliegenden Studie verzichtet.

⁵ EFD (2003, 9)

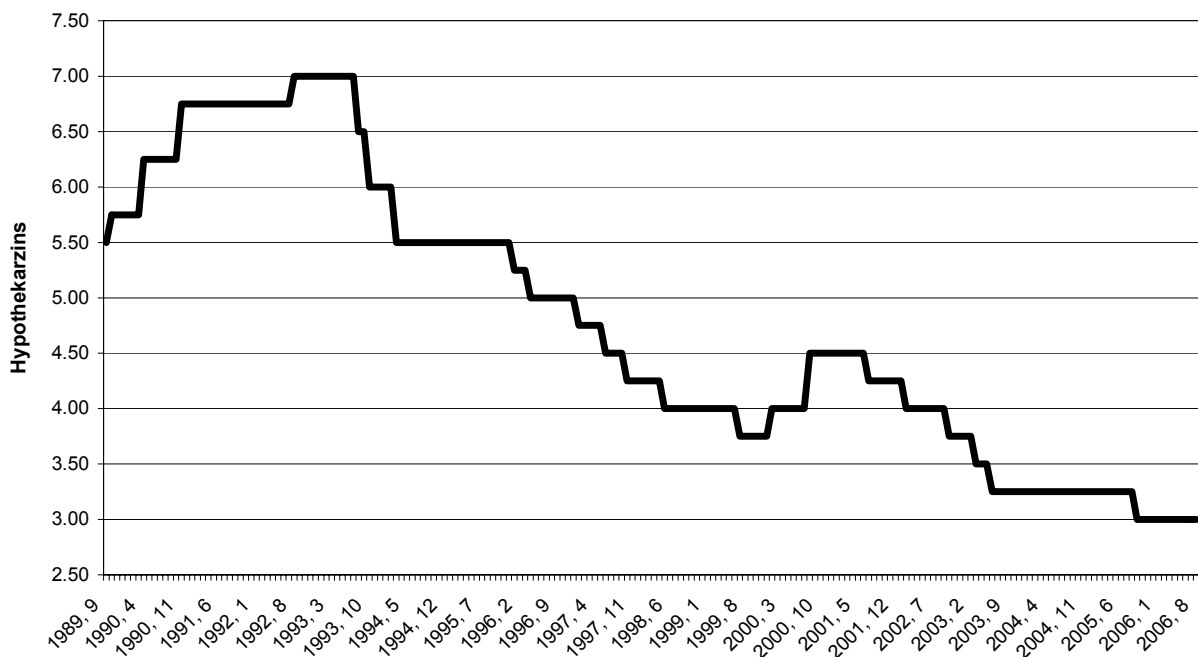
3 Datengrundlagen

In diesem Kapitel werden die Datengrundlagen, auf die im Rahmen der Berechnungen im nächsten Kapitel zurückgegriffen wird, dargestellt.

Hypothekarzins

Für die schweizerische Entwicklung werden die Hypothekarzins der Zürcher Kantonalbank unterstellt. Dies ist notwendig, weil es nicht ausreicht, die durchschnittlichen Hypothekarzins pro Monat anzunehmen. Für die Berechnungen ist ein konkretes Anpassungsmuster notwendig. Grundlage bilden die Zinssätze der Kantonalbanken für erste alte Wohnbauhypotheken. **Abbildung 4** zeigt die Veränderungen des Zinssatzes für variable Althypotheken der Zürcher Kantonalbank. Deutlich werden vier unterschiedliche Phasen der Entwicklung: Zwischen 1989 und 1993 kam es zu einem starken Anstieg um 1,5 Prozentpunkte. Ab Herbst 1993 ist der Hypothekarzins drastisch bis auf 3,75 Prozent gesunken. In den Jahren 2000 und 2001 ist der Hypothekarzins wieder auf 4,5 Prozent angestiegen und seither auf einen Satz von 3,0 Prozent gesunken.

Abbildung 4: Verlauf des variablen Hypothekarzinses Kantonalbank Zürich zwischen Oktober 1989 und August 2006



Quelle: SNB

In den letzten Jahren ist der Anteil an variablen Hypotheken zugunsten von Festhypotheken und anderen Zinsmodellen stark zurückgegangen. Oft wird deshalb angesichts der mietrechtlichen Bedeutung des Zinssatzes für variable Hypotheken die Repräsentativität dieses Satzes angezweifelt. Für den Einzelfall kann dieser Einwand zutreffen und die tatsächliche Belastung eines Schuldners deutlich vom Zinssatz für variable Hypotheken abweichen.⁶ Für die Zeitperiode Januar 1989 bis Dezember 2005 wurde die Zinsbelas-

⁶ Der Abschluss einer langfristigen Festhypothek zum falschen Zeitpunkt kann für den Hypothekarschuldner zu deutlich höheren Zinsbelastungen führen, umgekehrt kann mit einer im richtigen Zeitpunkt abgeschlossenen langfristigen Hypothek die Zinsbelastung während dieser Periode massiv gesenkt werden.

tung eines Schuldners mit einer variablen Hypothek der Zürcher Kantonalbank (ZKB) mit der durchschnittlichen Zinsbelastung aller ausstehenden Hypothekarschulden in der Schweiz verglichen. Das Ergebnis in **Tabelle 1** erstaunt: Der Schuldner mit der variablen Hypothek hat praktisch gleich viel bezahlt, wie der „Durchschnittsschuldner“. In der ganzen Periode lag der durchschnittliche Zinssatz bei 4,85 Prozent (Durchschnitt aller Hypotheken) bzw. 4,87 Prozent (1. Hypothek ZKB variabel), d.h. ein Schuldner mit einer variablen Hypothek der Zürcher Kantonalbank hat zwischen 1989 – 2005 geringfügig mehr bezahlt, als der „Durchschnittsschuldner“ im Durchschnitt der Schweiz. Auch die Unterschiede zwischen den beiden Zinssätzen sind in den einzelnen Perioden meist gering, im Jahr 1993 hat der Schuldner mit der variablen Hypothek 0,64 Prozent mehr, in den Jahren 1989 und 1990 dagegen 0,39 bzw. 0,38 Prozent weniger bezahlt. In den letzten 5 Jahren (seit 2001) lag der variable Zinssatz der ZKB immer über dem Durchschnittzinssatz.

Tabelle 1: Durchschnittliche Verzinsung aller Hypothekarschulden und variabler Hypothekarzinssatz der Kantonalbank Zürich 1989 bis 2005 (Jahresdurchschnitte in %)

Jahr	Durchschnittszins	variabel ZKB	Differenz
1989	5.74	5.35	-0.39
1990	6.59	6.21	-0.38
1991	6.97	6.75	-0.22
1992	7.18	6.85	-0.33
1993	6.03	6.67	0.64
1994	5.52	5.58	0.06
1995	5.27	5.50	0.23
1996	4.93	5.06	0.13
1997	4.50	4.54	0.04
1998	4.23	4.08	-0.14
1999	3.95	3.88	-0.07
2000	4.32	4.21	-0.11
2001	4.21	4.38	0.17
2002	3.78	3.96	0.18
2003	3.28	3.40	0.12
2004	3.07	3.25	0.18
2005	2.92	3.17	0.24
Durchschnitt	4.85	4.87	0.02

Quelle: SNB, Mieterverband, eigene Berechnungen

Bezüglich der Auswirkungen der Hypothekarzinsveränderung auf die Mieten wurde von den Annahmen, welche in **Tabelle 2** dargelegt sind, ausgegangen.

Inflation

Die Inflationsentwicklung zwischen Oktober 1989 und August 2006 wird in **Abbildung 5** aufgrund des Landesindex der Konsumentenpreise dokumentiert. **Abbildung 5** zeigt eine Abnahme der jährlichen Inflationsraten zwischen 1990 und 1994. In den letzten 12 Jahren bewegte sich die Teuerung konstant auf tiefem Niveau zwischen 0 und 1,6 Prozent.

Tabelle 2: Anpassung der Mieten an die Hypothekarzinsentwicklung im Kanton Zürich, 1989 bis 2006

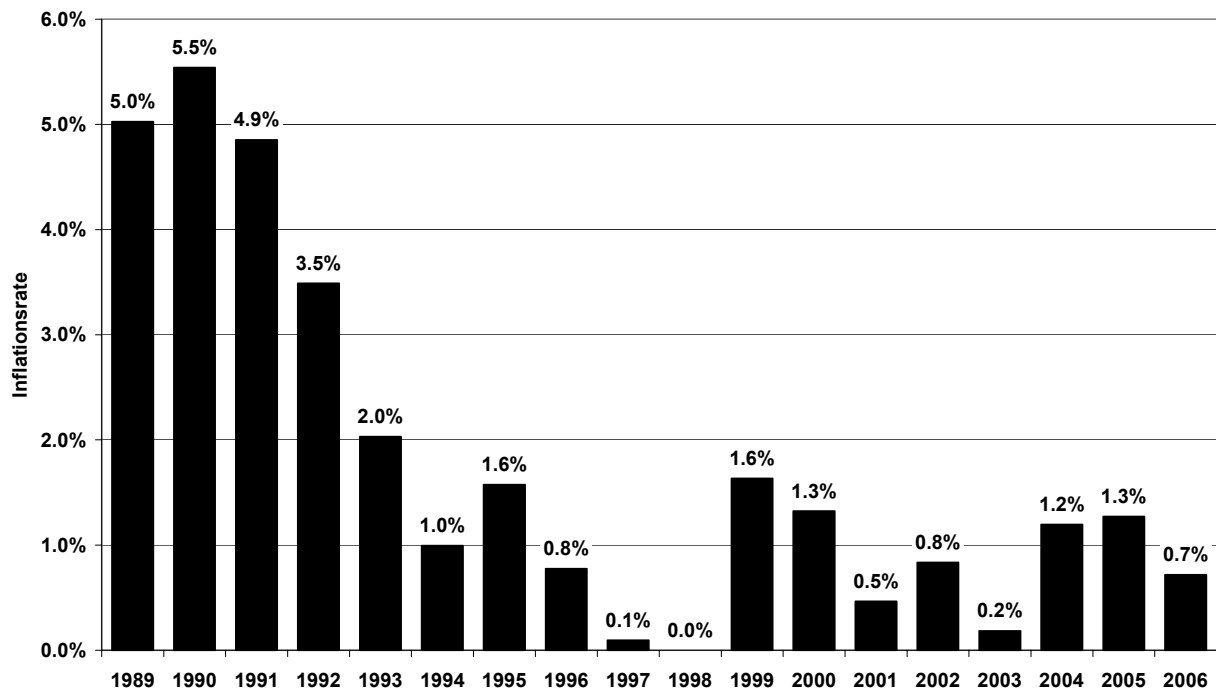
Hypothekarzinsveränderung	Datum der Änderung	Auswirkungen auf die Mieten	Rechtliche Grundlage	Termin der Mietzinsanpassung
Von 5,00 auf 5,50%	1.6.1989	+ 7.0 Prozent	Altes Mietrecht	1.10.1989
Von 5,50 auf 5,75%	1.10.1989	+ 3.5 Prozent	Altes Mietrecht	1.4.1990
Von 5,75 auf 6,25%	1.4.1990	+ 5.5 Prozent	Altes (+3,5%) und neues (+2%) Mietrecht	1.10.1990
Von 6,25 auf 6,75%	1.11.1990	+ 4.0 Prozent	Neues Mietrecht	1.4.1991
Von 6,75 auf 7,00%	1.8.1992	+ 2.0 Prozent	Neues Mietrecht	1.4.1993
Von 7,00 auf 6,50%	1.8.1993	- 7.41 Prozent*	Neues Mietrecht	1.4.1994
Von 6,50 auf 6,00%	1.10.1993			
Von 6,00 auf 5,50%	1.3.1994	- 4.76 Prozent	Neues Mietrecht	1.10.1994
Von 5,50 auf 5,25%	1.1.1996	-2.44 Prozent	Neues Mietrecht	1.4.1996
Von 5,25 auf 5,00%	1.4.1996	-2.44 Prozent	Neues Mietrecht	1.10.1996
Von 5,00 auf 4,75%	1.1.1997	-2.91 Prozent	Neues Mietrecht	1.4.1997
Von 4,75 auf 4,50%	1.6.1997	-2.91 Prozent	Neues Mietrecht	1.10.1997
Von 4,50 auf 4,25%	1.10.1997	-2.91 Prozent	Neues Mietrecht	1.4.1998
Von 4,25 auf 4,00%	1.5.1998	- 2.91 Prozent	Neues Mietrecht	1.10.1998
Von 4,00 auf 3,75%	1.7.1999	- 2.91 Prozent	Neues Mietrecht	1.10.1999
Von 3,75 auf 4,00%	1.1.2000	+ 3.0 Prozent	Neues Mietrecht	1.4.2000
Von 4,00 auf 4,50%	1.8.2000	+ 6.0 Prozent	Neues Mietrecht	1.10.2000
Von 4,50 auf 4,25%	1.7.2001	- 2.91 Prozent	Neues Mietrecht	1.10.2001
Von 4,25 auf 4,00%	1.2.2002	-2.91 Prozent	Neues Mietrecht	1.10.2002
Von 4,00 auf 3,75%	1.10.2002	-2.91 Prozent	Neues Mietrecht	1.4.2003
Von 3,75 auf 3,50%	1.3.2003	- 5.82 Prozent	Neues Mietrecht	1.10.2003
Von 3,50 auf 3,25%	1.6.2003			
Von 3.25 auf 3.00%	1.9.2005	-2.91 Prozent	Neues Mietrecht	1.4.2006

(*) Die Senkung um 7,41 Prozent entspricht einer einmaligen Erhöhung des Hypothekarzinses von 6 auf 7 Prozent (8prozentige Erhöhung) und folgt der richterlichen Praxis. Tatsächlich ist die Erhöhung aber in drei Schritten und um 8,2 Prozent vorgenommen worden. Die nach Artikel 13 Abs. 1 VMWG korrekte Senkung wäre demnach nicht «nur» 7,41 Prozent, sondern 7,58 Prozent. Die richterliche Praxis ist demzufolge zugunsten der Vermieter/innen.
Quelle: Mieterverband, Artikel 13 Abs. 1 VMWG und eigene Berechnungen

Übrige Kosten (Unterhaltskosten)

Die Praxis der Schlichtungsbehörden zur Anwendung von Pauschalen zur Berücksichtigung steigender Unterhaltskosten sind kantonal sehr unterschiedlich. Die Analyse geht von einer jährlichen Pauschale von 1,0 Prozent für die Periode 1989 bis 2004 und ab Januar 2005 von einer reduzierten Pauschale von 0,5 Prozent aus.

Abbildung 5: Teuerung in der Schweiz zwischen Oktober 1989 und August 2006



Quelle: Bundesamt für Statistik

Mehrleistungen der Vermieter/-innen (wertvermehrende Investitionen)

Mehrleistungen der Vermieter/-innen wirken sich einerseits auf den Nutzen den die Mieter/-innen aus dem Mietobjekt erhalten, aber andererseits auch auf den Preis der Mietsache aus. Eine Überwälzung von Mehrleistungen der Vermieter/-innen auf die Miete ist nach Artikel 269a lit. b OR und Artikel 14 Abs. 1 VMWG) möglich.

Schwierig ist jedoch die Quantifizierung der Verbesserungen und der Auswirkungen auf die Höhe der Mieten. Die vorliegende Studie geht von einer durchschnittlichen Mehrleistung der Vermieter von 0,5 Prozent pro Jahr aus. Für die betrachtete Zeitperiode 1989 bis 2006 ergibt dies insgesamt eine Erhöhung der Mieten von durchschnittlich 8,9 Prozent. Diese geschätzten Mehrleistungen der Vermieter/-innen werden als zusätzlicher „Kostenfaktor“ zu den anderen mietrechtlich erlaubten Kostenfaktoren (Hypothekarzins, Teuerung, Unterhaltskosten) addiert.

Die Höhe der Mehrleistungen der Vermieter/-innen wurde für die vorliegende Studie aufgrund unterschiedlicher methodischer Ansätze berechnet und geschätzt, weil zu dieser Fragestellung in der Schweiz bisher keine verlässlichen Berechnungen bekannt sind.

■ *Der Einfluss von Renovationen:* Eine Studie von Wüest & Partner aus dem Jahre 1995 beurteilte den Umfang der Renovationen insbesondere von Mehrfamilienhäusern als eher tief: "Aus langfristiger Optik kann das minimale Investitionsvolumen für den bautechnischen Unterhalt der Bausubstanz - je nach Gebäudenutzung - auf durchschnittlich 1,5 bis 2,5 Prozent des Gebäudeversicherungswertes beziffert werden. Dieser Wert entspricht einer standardgemässen Unterhalts- und Erneuerungstätigkeit, welche die langfristigen Erhaltung der Funktionstüchtigkeit des Gebäudebestandes sicherzustellen vermag. Im gesamtschweizerischen Durchschnitt wurde dieser Sollwert-Bereich in den letzten 15 Jahren lediglich zweimal erreicht, nämlich 1988 und 1989."

Gemäss einer neuen Untersuchung von Frohmutter Gerheuser für die Jahre 2001 bis 2003 wurden in dieser Periode pro Jahr rund 145'000 Wohnungen oder 7,4 Prozent aller Mietwohnungen renoviert⁷. Rund ein Drittel der Wohnungen (2,4 Prozent aller Wohnungen) wurden umfassend renoviert, 60'000 Wohnungen (3,0 Prozent) wurden teilweise und 40'000 Wohnungen (2,0 Prozent) nur oberflächlich renoviert. Die ausgeführten Renovierungen führten erstaunlicherweise in 80 Prozent der Wohnungen nicht zu einer Erhöhung der Mieten. Der Autor bezeichnet dies als „Massnahmen zur Sicherung der Vermietbarkeit bzw. zur Repositionierung von Mietwohnungen in ihrem Marktsegment“. Falls Renovierungen zur Mietzinserhöhungen führen, betragen diese dann aber durchschnittlich 15 Prozent (+ 30 Prozent bei umfassenden Renovierungen, + 13 Prozent bei teilweisen Renovierungen und + 5 Prozent bei oberflächlichen Renovierungen). Die Folgen der Mietpreiserhöhungen als Folge von Renovierungen auf den Gesamtbestand aller Wohnung beziffert Gerheuser auf 0,3 Prozent pro Jahr. Drei Einflussfaktoren müssen für die Interpretation zusätzlich berücksichtigt werden:

- a) Die „mietrechtlich erlaubte“ Erhöhung der Mieten für die ganze Periode 1989 bis 2006 infolge Renovierungen könnte höher oder tiefer als 0,3 Prozent pro Jahr tiefer liegen, wenn in den Jahren 2001/2003 weniger oder mehr Sanierungen durchgeführt worden sind, als im Durchschnitt der ganzen Periode.
- b) Die Untersuchung von Gerheuser hat nicht das „mietrechtlich erlaubte Mass“ der Mietzinserhöhung gemessen, sondern die tatsächliche Mietzinserhöhung. Es kann vermutet werden, dass Vermieter/-innen Renovierungen und Mieter/-innenwechsel oft als Gelegenheit benutzen die Mieten über den aufgrund der mietrechtlich anerkannten Kostenentwicklung theoretischen Betrag hinaus zu erhöhen (vgl. dazu 4.4).
- c) Mehrleistungen der Vermieter/-innen fallen nicht nur bei Renovierungen, sondern auch beim Neubau von Wohnungen an, wenn deren Grösse und Ausbaustandard über dem durchschnittlichen Niveau des Altbaubestandes liegt.

■ *Der Einfluss der Flächenzunahme:* Der Mietpreisindex vergleicht die Preisentwicklung von Wohnungen gleicher Anzahl Zimmer. **Tabelle 3** zeigt, dass die Netto-Wohnfläche der neu erstellten Wohnungen in den letzten 15 Jahren gegenüber der durchschnittlichen Fläche der Wohnungen mit gleicher Anzahl Zimmer im Jahr 1990 um rund ein Viertel gestiegen ist (+ 17 Prozent bei 5-Zimmer-Wohnungen, + 31 Prozent bei den 1-Zimmer-Wohnungen).

Tabelle 3: Entwicklung der Netto-Wohnfläche von neu gebauten Wohnungen 1990 bis 2005

Netto-Wohnfläche in m ²	1 Zi-Wohnung	2 Zi-Wohnung	3 Zi-Wohnung	4 Zi-Wohnung	5+ Zi-Wohnung
Wohnungsbestand 1990	32	53	72	92	117
Neubau Periode 1990/99	37	63	86	104	130
Neubau Periode 2000/05	42	67	95	115	137
Neubau 1990/99, Zunahme in m2	5	10	14	12	13
Neubau 1990/99, Zunahme in %	16%	19%	20%	13%	11%
Neubau 2000/05, Zunahme in m2	10	14	23	23	20
Neubau 2000/05, Zunahme in %	31%	27%	32%	25%	17%

Quelle: Geiger (2006), BFS (2005), eigene Berechnungen

Wird zusätzlich berücksichtigt, dass die Baukosten in den Perioden 1990/99 rund 2 Prozent und in der Periode 2000/05 um rund 9 Prozent gestiegen sind (Grundlage Kubikmeterpreis nach SIA), zeigt sich, dass die zwischen 1990 und 2000 neu erstellten Wohnungen um rund 20 Prozent und die seit 2000 erstellten Wohnung im Durchschnitt um rund 36 Prozent teurer sind als der durchschnittliche Wohnungsbestand im Jahr 1990. Den Einfluss der seit 1990 neu erstellten Wohnungen auf die durchschnittliche Netto-Wohn-

⁷ Gerheuser Frohmutter (2005), unveröffentlichte Studie, ergänzt durch telefonische Auskünfte

fläche aller Wohnungen zwischen 1990 und 2005 zeigt **Tabelle 4**. Durch die grösseren und teurer gebauten Wohnungen steigt die durchschnittliche Fläche (und der Wert) des Wohnungsbestandes im Zeitraum von 15 Jahren um rund 2 Prozent (d.h. pro Jahr um 0,13 Prozent).

Tabelle 4: Entwicklung der Netto-Wohnfläche im Bestand von Mietwohnungen 1990 bis 2005

Netto-Wohnfläche in m ²	1 Zi-Wohnung	2 Zi-Wohnung	3 Zi-Wohnung	4 Zi-Wohnung	5+ Zi-Wohnung
Wohnungsbestand 1990	31.9	52.8	71.9	91.8	117.4
Wohnungsbestand 2005	32.3	53.8	73.2	93.5	119.3
Zunahme 1990/2005, in m ²	0.3	0.9	1.3	1.7	1.9
Zunahme 1990/2005 in %	1%	2%	2%	2%	2%

Quelle: Geiger (2006), BFS (2005), eigene Berechnungen

Werden die Einflüsse von Renovationen (+ 0,3 Prozent) und der grösseren Neubauten (+ 0,1 Prozent) addiert, ergibt sich eine jährliche Mehrleistung der Vermieter/-innen von rund 0,4 Prozent.

■ **SLN-Modell des Mietwohnungsmarktes:** Mit einem hedonischen Mietpreismodell, das auch den Einfluss von Renovationen, Neubauten und veränderter Standortqualität berücksichtigt, errechnet Martin Geiger für die Periode November 1996 und Februar 2004 am Beispiel einer 10 - 20jährigen 4-Zimmer-Wohnung mit 90 – 109 m² Nettowohnfläche die Mietpreisentwicklung bei gleicher Qualität und mittlerer Standortgüte und erhält als Ergebnis eine durchschnittliche Mietzins-Teuerung von 27 Franken pro Monat oder + 1,7 Prozent.⁸ In der gleichen Periode sind die Mieten von 4-Zimmer-Wohnungen gemäss Mietpreisindex um + 6,1 Prozent (d.h. im Durchschnitt rund 94 Franken pro Monat) gestiegen. Worauf ist die Differenz von + 4,4 Prozent zurückzuführen?

Zur Beantwortung unserer Fragestellung müssen zwei Faktoren unterschieden werden: Einerseits ist die (durchschnittliche) Qualität der Wohnobjekte gestiegen, aber andererseits hat die (durchschnittliche) Standortgüte in der Schweiz infolge steigender Bevölkerung, einer grösseren Zahl von Arbeitsplätzen und besseren Verkehrsverbindungen zugenommen. Dies heisst bezüglich allfälliger Mehrleistung der Vermieter/-innen: Eine höhere Qualität der Wohnobjekte ist mit zusätzlichen Investitionen der Vermieter/-innen verbunden, während bei einer höheren Standortqualität der Wohnungen der Vermieter von einem höheren Marktwert seiner Mietobjekte ohne eigene Investitionen profitieren kann. Als Mehrleistungen im mietrechtlichen Sinne können nur die Investitionen des Vermieters, nicht aber eine gestiegene Standortqualität geltend gemacht werden. Eine Berechnung der Zunahme der Standortqualität (Standortgüte G) in der Periode 1996 bis 2004 wurde in der Studie nicht vorgenommen. Eine geschätzte Erhöhung von G = + 1 in einem Zeitraum von 16 Jahren⁹ würde laut SNL-Modell zu einer Erhöhung der Mieten zwischen November 1996 und Februar 2004 um 10 Franken oder 0,7 Prozent führen. Als Qualitätsverbesserung der Wohnungen infolge Mehrleistungen der Vermieter/-innen verbleiben für die Periode 1996 bis 2004 pro Wohnung und Monat durchschnittlich 57 Franken, das sind insgesamt 3,6 Prozent oder 0,49 Prozent pro Jahr.

Die Qualität der Mietwohnungen zwischen 1989 und 2006 hat zugenommen. Dazu beigetragen haben Standortfaktoren (ohne Mehrleistungen der Vermieter/-innen nach Mietrecht), Renovationen mit einer gleichzeitigen Erhöhung des Qualitätsstandards und grössere Neubauwohnungen mit einem höheren Qualitätsstandard (= Mehrleistungen der Vermieter). Die Schätzung dieser Mehrleistungen der Vermieter/-innen bewegen sich zwischen je nach methodischem Ansatz zwischen 0,4 und 0,5 Prozent pro Jahr (vgl. **Tabelle 5**). Die Modellannahme von 0,5 Prozent in der vorliegenden Analyse bewegt sich also im oberen

⁸ Geiger (2006, S. 96)

⁹ Eine durchschnittliche Zunahme der Lageklasse G um + 1 kann man sich als eine durchschnittliche Zunahme der Lagequalität um rund 2% vorstellen.

Bereich der Ergebnisse.

Tabelle 5: Geschätzte Mehrleistungen der Vermieter/-innen 1989 bis 2006 insgesamt und pro Jahr

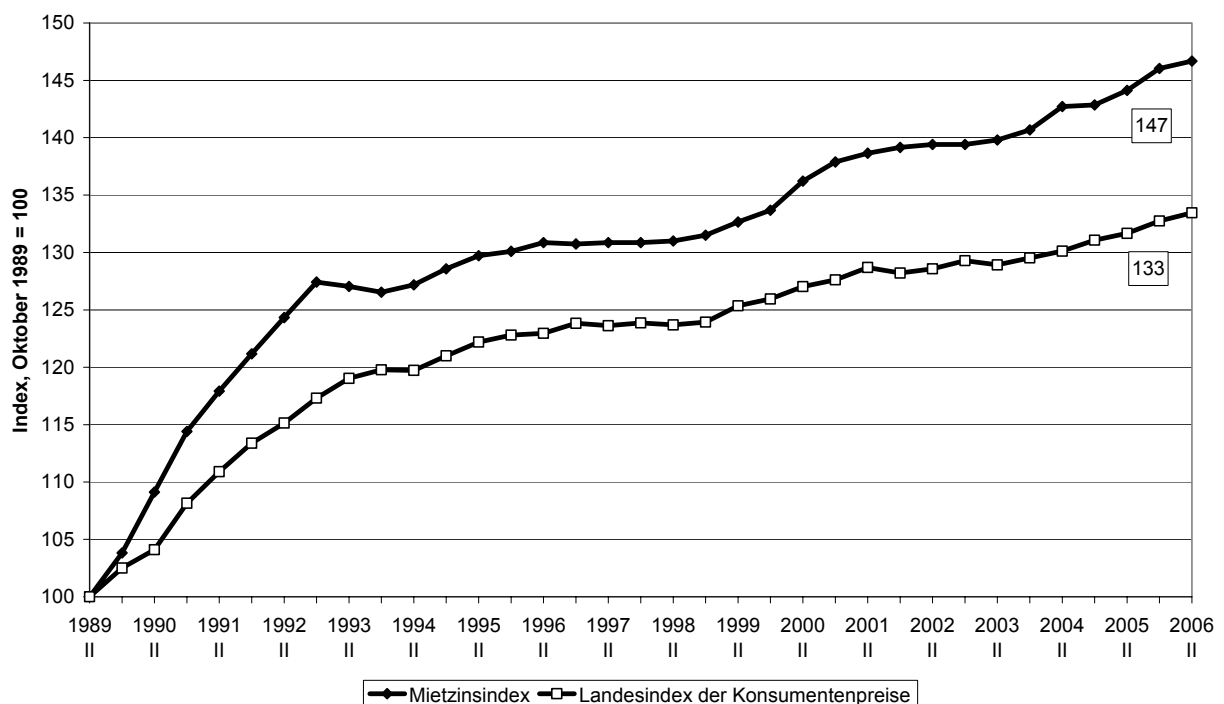
	1990 - 2005	pro Jahr
Renovationen (Gerheuser)	4.5%	0.30%
Zunahme Nettowohnfläche	2.0%	0.13%
Total Renovation + Neubau	6.5%	0.43%
	1996 - 2004	pro Jahr
SLN-Modell (Geiger)	3.6%	0.5%
	1989 - 2006	pro Jahr
Modellannahme	8.9%	0.5%

Quelle: eigene Berechnungen

Entwicklung der Mieten nach dem Mietpreisindex

Abbildung 6 zeigt den starken Anstieg der Mieten zwischen Oktober 1989 und März 1993: Die Mieten sind mit durchschnittlich 27 Prozent fast doppelt so stark gestiegen wie die übrigen Güter (+ 17 Prozent). Von 1994 bis Ende 1999 bewegten sich Mietpreisindex und Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) weitgehend parallel. Seit dem Jahr 2000 steigt der Mietpreisindex wieder deutlich stärker an als der LIK: Der Landesindex stieg seit Januar 2000 von 126 auf 133 Indexpunkte (Zunahme von 6,0 Prozent), der Mietpreisindex von 134 auf 147 Indexpunkte (Zunahme um 9,6 Prozent).

Abbildung 6: Die Mietzinsentwicklung in der Schweiz zwischen Oktober 1989 und August 2006



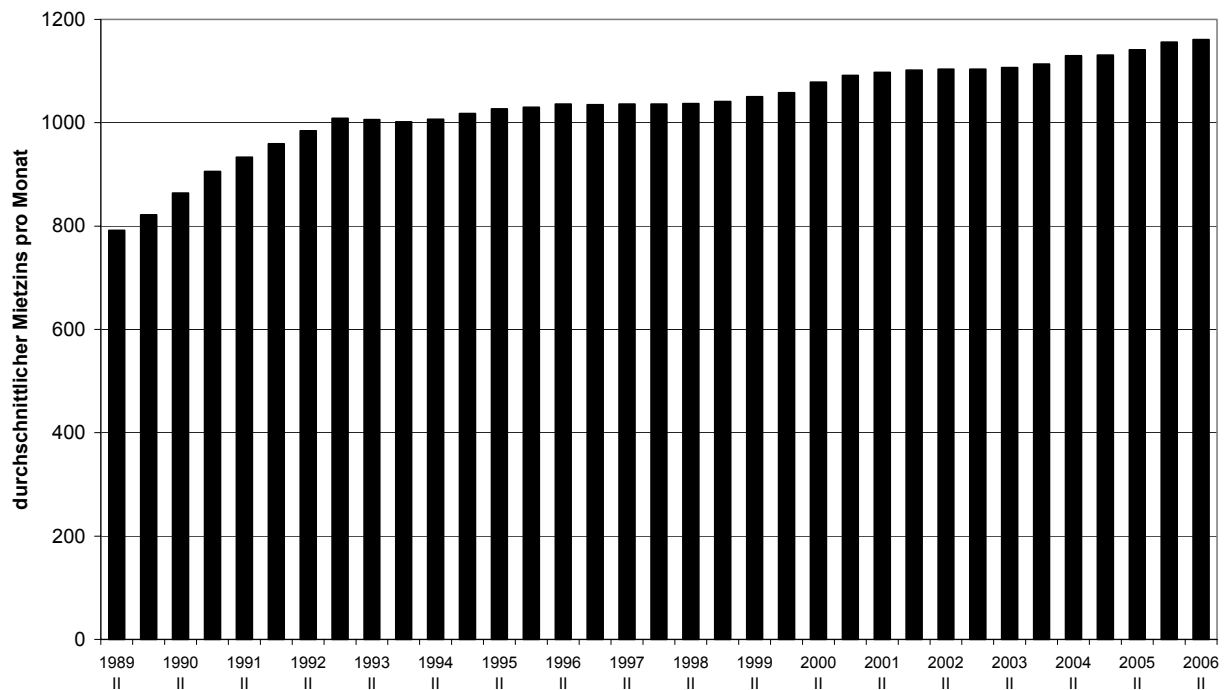
Quelle: Bundesamt für Statistik

Durchschnittliche Mietpreise

Im November 1996 und 2003 wurde je eine Mietpreis-Strukturerhebung durchgeführt. Die durchschnittliche Wohnungsmiete im Jahr 1996 betrug 1'036 Franken. Dieser Durchschnittspreis wurde mit Hilfe der

Mietpreisindizes vor- und zurückgeschrieben. Die Ergebnisse der Mietpreis-Strukturerhebung 2003 wurden leider bis heute (Stand Oktober 2006) noch nicht vollständig veröffentlicht. Die Hochrechnung rechnet deshalb mit den in **Abbildung 7** dargestellten Durchschnittsmieten.

Abbildung 7: Entwicklung der Durchschnittsmieten pro Wohnung in der Schweiz zwischen Oktober 1989 und August 2006



Quelle: Eigene Berechnungen aufgrund von Daten des Bundesamtes für Statistik

Anzahl Mietwohnungen

Hier wird auf die Gebäude- und Wohnungserhebung 1990 und die Volkszählung 2000¹⁰ zurückgegriffen. Berücksichtigt werden nur Wohnungen, die von Mieter/innen bewohnt werden. Genossenschafts- und Eigentumswohnungen wurden in der ganzen Untersuchung nicht berücksichtigt. 1990 wurden insgesamt 1'758'928 Wohnungen bewohnt, zehn Jahre später waren es 1'815'943 vermietete Wohnung. Für die Berechnung der Umverteilungswirkungen wurde mit einer Zunahme der Mietwohnungen von 0,3 Prozent (oder rund 5'700 Wohnungen) pro Jahr gerechnet. Die Zahlen der Baustatistik zeigen für die Jahre 2001 bis 2003 eine deutlich grössere Zunahme der Mietwohnungen von 0,7 Prozent (rund 11'900 Wohnungen) pro Jahr.¹¹

¹⁰ BFS (1995, 218), BFS (2004a, 32)

¹¹ BFS (2005a, 12)

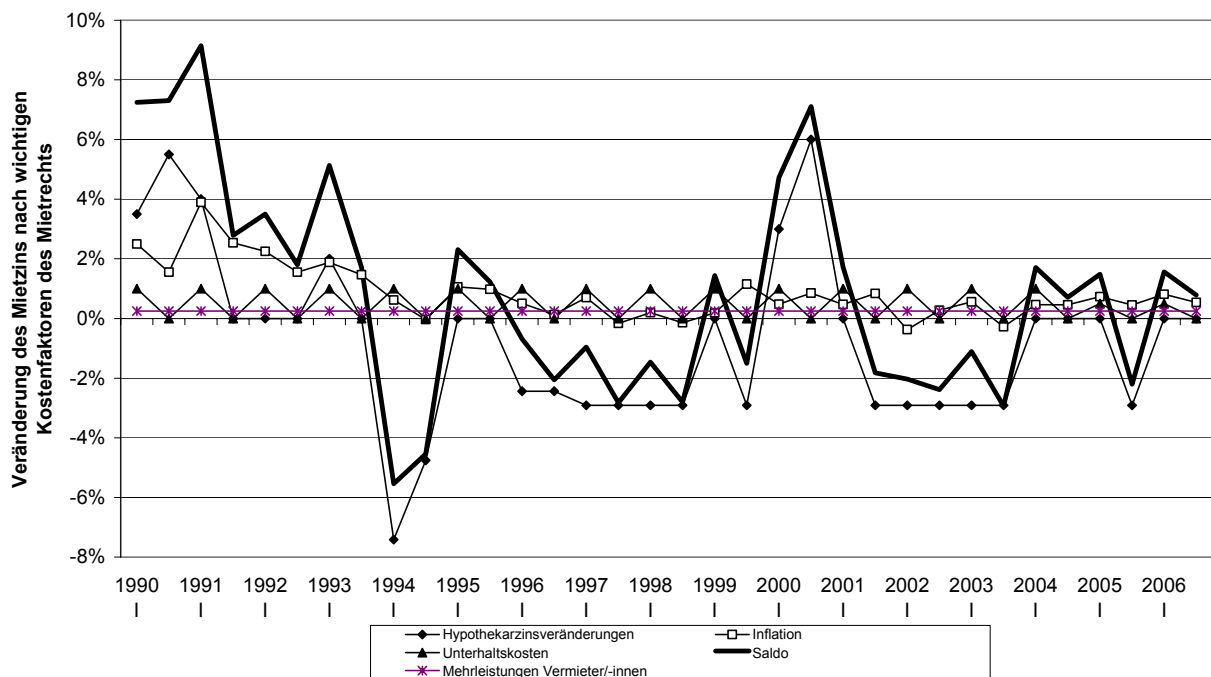
4 Ergebnisse

4.1 Entwicklung der Mietpreise

Im August 2006 stand der schweizerische Mietpreisindex auf 147 Punkten (Basis Oktober 1989 = 100) und der Landesindex der Konsumentenpreise auf 133 Punkten (Basis Oktober 1989 = 100). Die Mieten sind demnach in den letzten 16 Jahren deutlich stärker gestiegen als die Preise für andere Güter und Dienstleistungen.

Wie stark hätten die Mieten gemäss den wichtigsten im Mietrecht präzisierten Kostenfaktoren steigen sollen? Vier Gründe sind für den betrachteten Untersuchungszeitraum relevant: die (1) Hypothekarzinsveränderungen, (2) die Inflation, (3) die Mehrleistungen der Vermieter/-innen und (4) die Erhöhung der Unterhaltskosten (vgl. zu den methodischen Hintergründen Kapitel 2). **Abbildung 8** zeigt, in welchem Ausmass die einzelnen Ursachen in den verschiedenen Jahren zu Mietzinsveränderungen hätten Anlass geben sollen. **Abbildung 8** verdeutlicht verschiedene Aspekte:

Abbildung 8: Ausmass der nach Mietrecht zu erwartenden Mietzinsveränderungen 1989 bis 2006



Quelle: Eigene Berechnungen

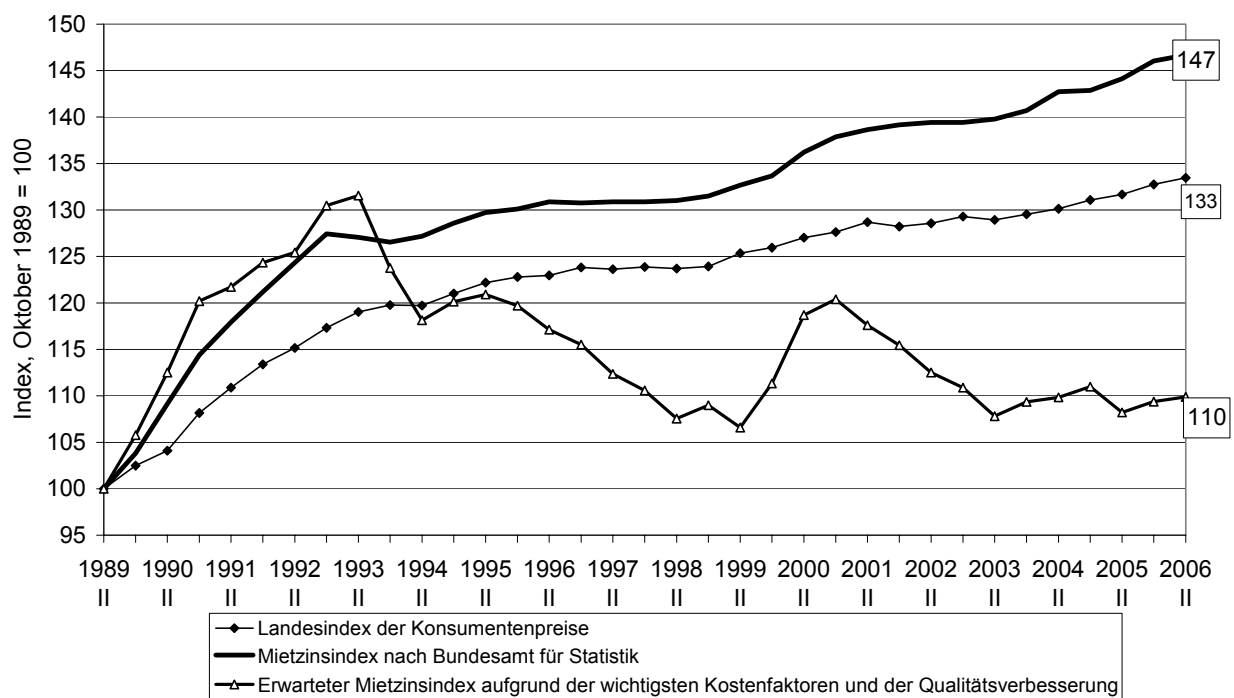
- Die Hypothekarzinsveränderungen dominieren insgesamt die erwartete Entwicklung der Mietzinse;
- Erwarteten Mieterhöhungen in den Jahren 1989 bis 1993 steht eine starke Reduktion 1994, ausgelöst durch die rasche Hypothekarzinsensenkung von 7,0 auf 5,5 Prozent, entgegen. 1996 bis 1999 und ab 2002 hätten aufgrund weiterer Senkungen der Hypothekarzinsse weitere Mietzinssenkungen erwartet werden können;
- Die Inflation, die Mehrleistungen der Vermieter/-innen und die Unterhaltskosten spielen eine untergeordnete Rolle.

Wie hätte sich der Mietzinsindex gemäss diesen drei Ursachen demnach entwickeln sollen? Dies zeigt

Abbildung 9. Verschiedene Phasen sind zu unterscheiden:

- Bis im Herbst 1993 hätten die effektiven Mieten stärker steigen können als sie es tatsächlich gemacht haben.
- Seit Herbst 1993 sank der erwartete Mietzinsindex wegen der Senkung des Hypothekarzinses und liegt seither deutlich darunter. Die Hypothekarzinsenkungen, die sich stark auf den Verlauf des «erwarteten» Mietzinses auswirken, scheinen auf den effektiven Verlauf kaum einen Einfluss gehabt zu haben.
- Zwischen Herbst 1999 und Frühjahr 2001 hätten im Zusammenhang mit dem Anstieg der Hypothekarzinsen die effektiven Mieten erneut stärker steigen können als sie es tatsächlich gemacht haben. In dieser Periode wurde das seit 1993 entstandene Auseinanderklaffen zwischen effektiver und theoretischer Mietzinsentwicklung zumindest teilweise korrigiert.
- Zwischen Herbst 2001 und Herbst 2003 ist der erwartete Mietzinsindex aufgrund der Kostenfaktoren wegen der Senkung der Hypothekarzinsen erneut deutlich gesunken. In den letzten drei Jahren hat sich der erwartete Mietzinsindex kaum verändert. Trotzdem sind die tatsächlichen Mietpreise nach einer kurzen konstanten Phase im Jahr 2003 seit Herbst 2003 erneut deutlich angestiegen.

Abbildung 9: Landesindex der Konsumentenpreise, effektiver Mietpreisindex und erwarteter Mietpreisindex aufgrund der wichtigsten Kostenfaktoren zwischen Oktober 1989 und August 2006



Quelle: Eigene Berechnungen

Insgesamt führte die Entwicklung über die siebzehn Jahre zu einem Mietindexstand der 37 Indexpunkte (oder 33,5 Prozent höher ist, als er aufgrund der vier wichtigsten Kostenfaktoren, die im Mietrecht bzw. durch die Rechtssprechung präzisiert sind, hätte erwartet werden können. Dies bedeutet auch, dass die Mieten weniger stark hätten steigen sollen als der Landesindex der Konsumentenpreise.

Von Ungern-Sternberg (1998) weist darauf hin, dass dieses Ergebnis erstaunlich und ökonomisch kaum sinnvoll ist. Eine Erklärung für die Zeitperiode 1993 bis 1999 kann in der Konstruktion des Mietrechts

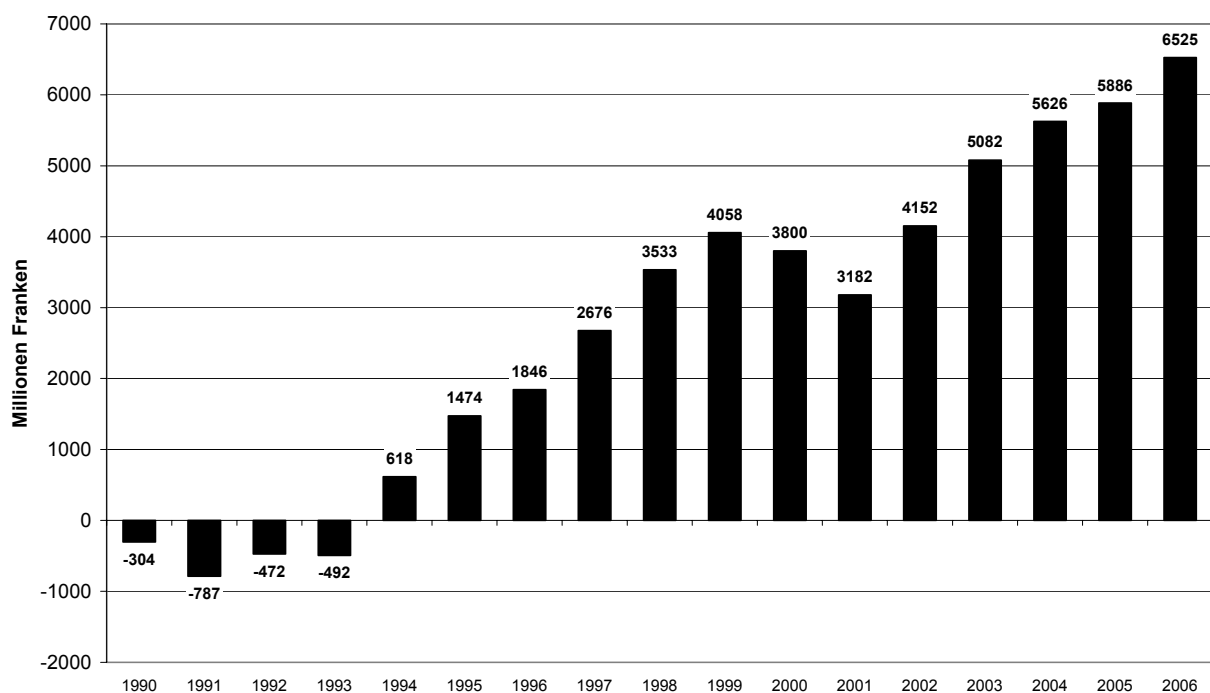
liegen: Die Inflation kann nur zu 40 Prozent überwältigt werden, dafür hat die Anpassung an den Hypothekenzins eine überragende Bedeutung. Im «Hypothekenzinsabschwung» kann dies dazu führen, dass der Mietindex unter den Landesindex sinken «sollte». Ökonomische Überlegungen legen aber nahe, dass sich die Wohnungen preislich mindestens so wie alle anderen Güter und Dienstleistungen verteuern. Nicht erklärt ist die Tatsache, dass der Mietpreisindex seit 2001 trotz einer geringen Teuerung von insgesamt 4,6 Prozent und sinkenden Kostenfaktoren mehr als 6 Prozent gestiegen ist.

4.2 Ausmass der Umverteilung 1989 bis 2006

Der letzte Abschnitt hat gezeigt, dass die effektiven Mieten im Vergleich zu den erwarteten Mieten zwischen Oktober 1989 und August 2006 insgesamt deutlich stärker gestiegen sind. Anders gesagt bedeutet dies, dass die Mieter/innen in dieser Zeit mehr Miete, als hätte erwartet werden können, bezahlt haben. Um wie viel Geld handelt es sich dabei?¹²

Die im vorangegangenen Abschnitt erwähnten Phasen der Entwicklung zwischen effektivem und erwartetem Mietzinsindex widerspiegeln sich auch im Ausmass der Umverteilung (vgl. **Abbildung 10**).

Abbildung 10: Umverteilung zwischen Mieter/-innen und Vermieter/-innen zwischen Oktober 1989 und August 2006



Quelle: Eigene Berechnungen

In den ersten vier Jahren (1989 bis 1993) hätten die Vermieter/-innen die Mieten um insgesamt 2,1 Milliarden Franken stärker anheben können als sie dies effektiv taten. Demgegenüber hätten in den nächsten sechs Jahren 1994 bis 1999 bei vollständiger Weitergabe der gesunkenen Kosten Mietzinssenkungen im Ausmass von 14,2 Milliarden Franken vorgenommen werden sollen. So ergab sich in den zehn Jahren zwischen Oktober 1989 bis Oktober 1999 insgesamt eine Umverteilung von Mieter/-innen zu Vermieter/-

¹² Vgl. für die methodischen Grundlagen der Berechnungen Kapitel 2.

innen von **12,1 Milliarden Franken**. Oder in anderen Worten: Die Umverteilung zwischen Mieter/-innen und Vermieter/-innen betrug pro Durchschnittswohnung für die Jahre 1990 bis 1999 **insgesamt rund 6'731 Franken oder pro Wohnung und Monat 56 Franken**.

In den drei Jahren **2000 bis 2002** nahm das Ausmass der Umverteilung von Mieter/-innen zu Vermieter/-innen infolge der gestiegenen Hypothekarzinsen leicht ab, betrug in drei Jahren aber trotzdem noch **11,1 Milliarden Franken oder pro Wohnung jeden Monat 169 Franken**.

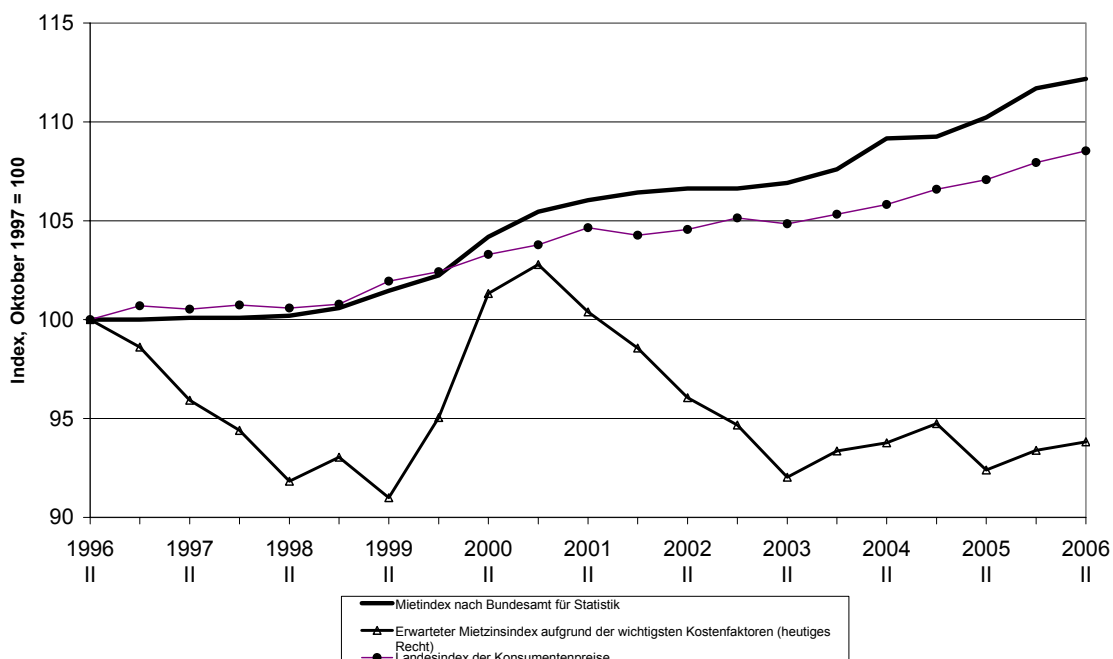
Die ab 2004 erneut gesunkenen Hypothekarzinsen haben die Umverteilung zwischen Mieter/-innen und Vermieter/-innen erneut verstärkt. **In der ganzen Periode 1990 bis 2006 wurde eine Summe von 46,4 Milliarden Franken umverteilt, das sind pro Wohnung durchschnittlich 25'209 Franken oder 124 Franken pro Wohnung und Monat**.

Betrachtet man in Abbildung 9 die sich ab dem Jahre 1992 öffnende Schere zwischen dem Mietpreisindex und der erwartete Mietpreisentwicklung aufgrund der Entwicklung der Kostenfaktoren und der Qualitätsverbesserung versteht man, dass das Ausmass der Umverteilung nicht nur insgesamt, sondern auch pro Jahr oder pro Wohnung und Monat umso grösser wird, je länger die betrachtete Zeitperiode ist. Die Berechnungen im nächsten Abschnitt zeigen den Umfang der Umverteilung zwischen Mieter/-innen und Vermietern für eine Zeitperiode von zehn Jahren.

4.3 Umverteilung in kürzerer Periode 1996 bis 2006

Abbildung 11 stellt die unterschiedliche Entwicklung zwischen tatsächlicher Miete gemäss Mietpreisindex der Bundesamtes für Statistik und der aufgrund der Entwicklung der Kostenfaktoren und der geschätzten Mehrleistungen der Vermieter erwarteten („theoretischen“) Mietpreisentwicklung dar.

Abbildung 11: Landesindex der Konsumentenpreise, effektiver Mietpreisindex und erwarteter Mietpreisindex aufgrund der wichtigsten Kostenfaktoren zwischen Oktober 1996 und August 2006

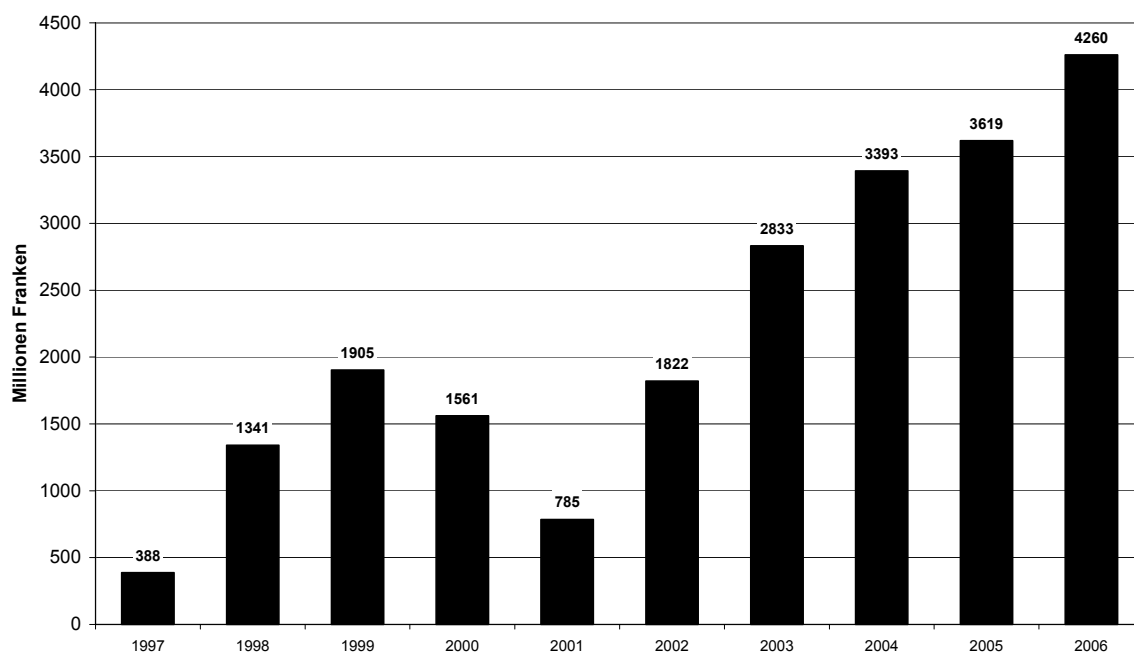


Quelle: Eigene Berechnungen

Abbildung 11 zeigt deutlich, dass zwischen Oktober 1996 und Oktober 1999 trotz deutlich gesunkener Hypothekarzinsätze (von 4,5 Prozent auf 3,75 Prozent) und geringer Teuerung die Mieten im Durchschnitt nicht gesunken, sondern leicht gestiegen sind. Der erneute Anstieg des Hypothekarzinses von 3,75 Prozent auf 4,5 Prozent im Jahr 2000 führte dann aber innert Jahresfrist zu einer Erhöhung der Mieten um 3,2 Prozent. Obwohl die Erhöhung der Mieten kurzfristig deutlich unter dem Anstieg gemäss der Kostenentwicklung im Jahr 2000 (+ 8,2 Prozent) lag, verminderte sich zwar der Abstand zwischen den beiden Indexreihen und das Ausmass der Umverteilung im Jahr 2000 nur kurzfristig. Seit dem Jahr 2001 steigen die Mieten trotz sinkender Kostenfaktoren regelmässig stärker als die allgemeine Teuerung. Im letzten Jahr (Stand September 2006) stiegen die Mieten beispielsweise um 2,3 Prozent während die Jahresteuern ohne Einbezug der Mieten nur 0,5 Prozent betragen hat.

Abbildung 12 zeigt den deutlichen Anstieg der zwischen Mieter/-innen und Vermieter/-innen umverteilten Summen in den Perioden sinkender Hypothekarzinsen und den leichten Rückgang in den Jahren 2000 und 2001. **In der Periode von zehn Jahren** zwischen 1997 und 2006 wird das Ausmass der Umverteilung auf **23,1 Milliarden Franken oder pro Wohnung und Monat 258 Franken berechnet**.

Abbildung 12: Umverteilung zwischen Mieter/innen und Vermieter/innen zwischen Oktober 1997 und August 2006



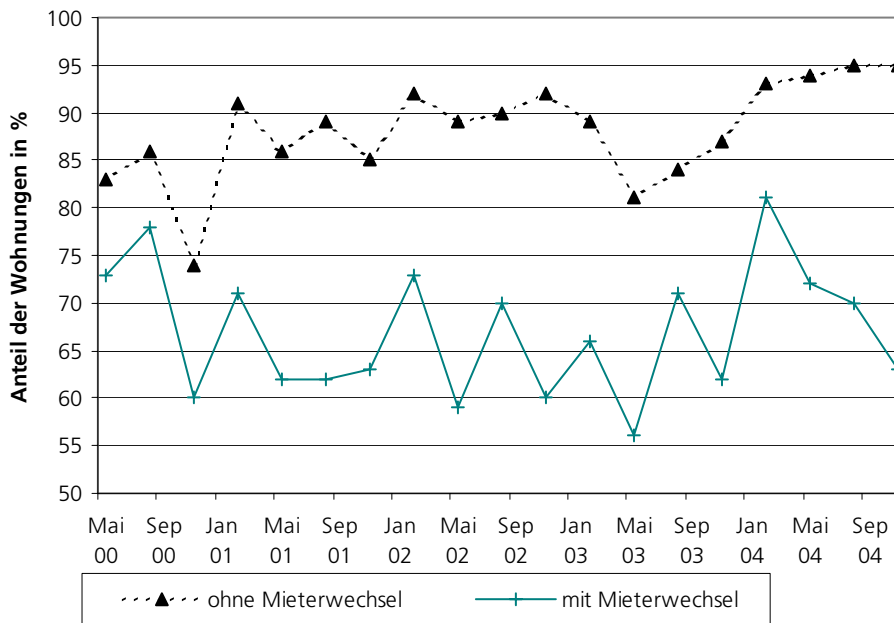
Quelle: Eigene Berechnungen

Welche Entwicklungen können daraus für die Zukunft abgeleitet werden? Bei einem erneuten **Anstieg der Hypothekarzinsen** werden die Mieten weniger rasch ansteigen als die Kosten der Vermieter/-innen. Die Höhe der jährlichen Umverteilung wird zwischen Mieter/-innen und Vermieter/-innen sinken. Bei anschliessend **konstanten oder sinkenden Hypothekarzinsen** werden die Mieten aber (wenn auch langsamer) unaufhaltsam weiter ansteigen und die umverteilten Summen zwischen Mieter/-innen und Vermieter/-innen werden erneut ansteigen.

4.4 Einfluss von Mieterwechseln

Eine Sonderauswertung der Mietpreiserhebung durch das Bundesamt für Statistik¹³ hat für die Zeitperiode Mai 2000 bis November 2004 hat die Zahl der Mietzinsänderungen in jedem Quartal untersucht. Leider wurde nur die Anzahl Veränderungen gezählt ohne das Ausmass der Mietzinsveränderungen festzuhalten. Dem Büro Bass liegt nur eine grafische Auswertung des BFS vor, die genauen Prozentwerte wurden trotz mehrmaligem Nachfragen nicht zur Verfügung gestellt. Diese Auswertung zeigt Erstaunliches:

Abbildung 13: Anteil der unveränderten Mietpreise pro Quartal Mai 2000 bis November 2004



Quelle: BFS, unveröffentlichte Grafik

Zwischen Mai 2000 und Mai 2001 hätte die Entwicklung der Hypothekarzinsen und der übrigen Kostenfaktoren eine Erhöhung der Mieten um rund 12 Prozent erlaubt. In **Wohnungen ohne Mieterwechsel** blieben die Mieten in der Mehrzahl der Mietverhältnissen¹⁴ unverändert. Bei der Interpretation von **Abbildung 13** muss aber berücksichtigt werden, dass der Anteil der Wohnungen ohne Mietzinsveränderungen **gegenüber dem Vorquartal** abgebildet ist. Bei den Wohnungen mit einer Mietzinsänderung wurden pro Quartal in rund 9 Prozent aller Wohnungen die Mieten erhöht, aber in 7 Prozent aller Wohnungen die Miete gesenkt (**Abbildung 14**). Zum besseren Verständnis wurde in **Bei zwei** Drittel aller Mieterwechsel veränderte sich auch bei sinkenden Kostenfaktoren die Miete für den/die neue/n Mieter/-in nicht. Auch wenn das Ausmass der Veränderungen unbekannt ist, muss daraus geschlossen werden, dass Mieterwechsel sehr häufig zur Erhöhung der Mieten benutzt werden, auch wenn aufgrund der Kostenfaktoren nach Mietrecht eine Mietzinsenkung theoretisch hätte erwartet werden können.

¹³ BFS (2004b)

¹⁴ Eine exakte Aussage über den Anteil der Mietverhältnisse, die im Vergleich zum Vorjahr keine Mieterhöhung erhalten haben ist nicht möglich, da die Miete der gleichen Wohnung innerhalb Jahresfrist evtl. auch mehrfach angepasst wurde und das gleiche Objekt in Abbildung 14 pro Jahr in mehr als einem Quartal erfasst wird. Es kann geschätzt werden, dass nur in rund einem Drittel der Mietverhältnisse ohne Mieterwechsel zwischen Mai 2000 und Mai 2001 die Mieten erhöht wurden.

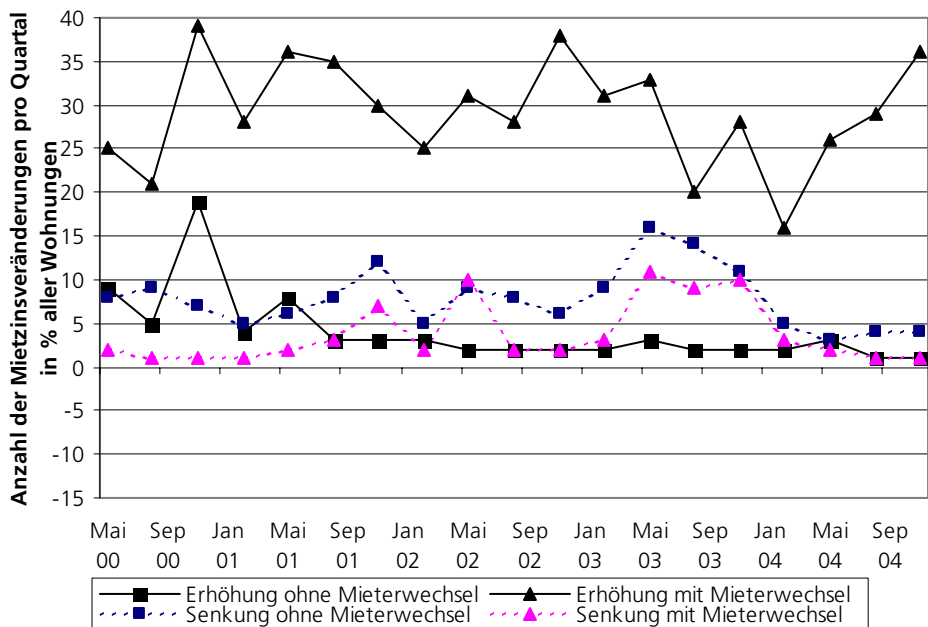
Welche Auswirkungen haben diese Ergebnisse auf die Entwicklung der Mieten insgesamt? Zur Abschätzung muss die Häufigkeit von Mieterwechseln in Wohnungen berücksichtigt werden. Basierend auf einem Datenpool von 45'000 Mietwohnung (Wüest und Partner AG) zeigt die Studie „Die volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung der Wohnungsmiete in der Schweiz“ eine hohe Fluktuationsrate von rund 20 Prozent pro Jahr (Tabelle 6).

Abbildung 15 nur der Saldo der Mietzinsänderungen als Differenz zwischen der Anzahl Erhöhungen und Senkungen dargestellt.

In der nächsten Periode mit sinkenden Hypothekarzinsen verändert sich in rund 90 Prozent der Mietverhältnisse die Miete jeweils gegenüber dem Vorquartal nicht, in durchschnittlich 8 Prozent der Mietverhältnisse wurden die Mieten gegenüber dem Vorquartal gesenkt und nur in 2 Prozent der Mietverhältnisse erhöht. Trotz fehlender Angaben zum Ausmass der Mietzinsänderungen kann vermutet werden, dass die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen zwischen Mai 2000 bis November 2004 im Durchschnitt nicht wesentlich stärker als die Kostenfaktoren gemäss geltendem Mietrecht gestiegen sind.

Ein anderes Bild zeigt sich bei **Wohnungen mit einem Mieter/-innenwechsel**: In der Phase mit steigenden Hypothekarzinsen Mai 2000 bis Mai 2001 wurden bei einem Mieter/-innenwechsel **bei 30 Prozent der Wohnungen die Miete im Vergleich zum Vormieter erhöht**, in nur 1 Prozent der Wohnungen die Miete gesenkt und in 69 Prozent der neuvermieteten Wohnungen blieb die Miete unverändert. Auch in der anschliessenden Phase mit sinkenden Hypothekarzinsen (August 2001 bis November 2004) erhöhten die Vermieter/-innen **in durchschnittlich 29 Prozent der Wohnungen bei einem Mieter/-innenwechsel die Miete** gegenüber dem Vormieter und nur bei 5 Prozent aller Mieter/-innenwechsel musste der/die Nachfolger/-in weniger Miete bezahlen als der/die Vormieter/-in (Abbildung 14).

Abbildung 14: Anteil der Mietpreisveränderungen pro Quartal Mai 2000 bis November 2004



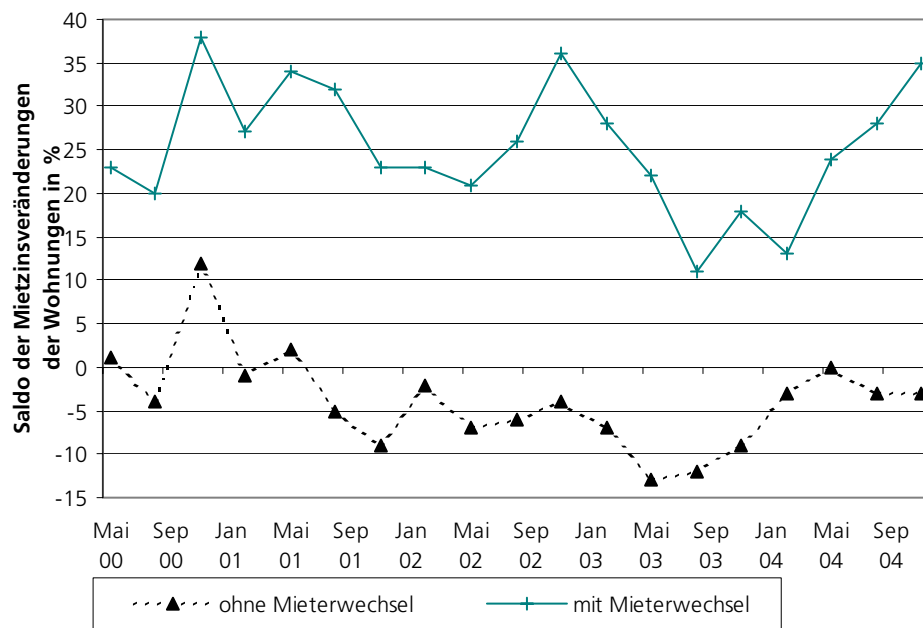
Quelle: BFS, unveröffentlichte Grafik

Bei zwei Drittel aller Mieterwechsel veränderte sich auch bei sinkenden Kostenfaktoren die Miete für den/die neue/n Mieter/-in nicht. Auch wenn das Ausmass der Veränderungen unbekannt ist, muss daraus geschlossen werden, dass Mieterwechsel sehr häufig zur Erhöhung der Mieten benutzt werden, auch

wenn aufgrund der Kostenfaktoren nach Mietrecht eine Mietzinssenkung theoretisch hätte erwartet werden können.¹⁵

Welche Auswirkungen haben diese Ergebnisse auf die Entwicklung der Mieten insgesamt? Zur Abschätzung muss die Häufigkeit von Mieterwechseln in Wohnungen berücksichtigt werden. Basierend auf einem Datenpool von 45'000 Mietwohnung (Wüest und Partner AG) zeigt die Studie „Die volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung der Wohnungsmiete in der Schweiz“ eine hohe Fluktuationsrate von rund 20 Prozent pro Jahr (**Tabelle 6**).

Abbildung 15: Saldo der Veränderungen der Mietpreise pro Quartal Mai 2000 bis November 2004



Quelle: BFS, eigene Berechnungen

Bei einer durchschnittlichen Fluktuationsrate von 20 Prozent pro Jahr (oder 5 Prozent pro Quartal) ist der Einfluss der Mietzinserhöhungen auf den Gesamtmarkt an Mietwohnungen zwar beschränkt, aber durchaus spürbar: Im **gesamten Wohnungsmarkt** schätzen wir, dass in der ersten Phase mit steigenden Hypothekarzinsen rund 10 Prozent aller Mieten in einem Quartal erhöht worden sind, 7 Prozent gesunken sind und 83 Prozent unverändert blieben. In der anschliessenden Phase mit sinkenden Hypothekarzinsen (August 2001 bis November 2004) reduziert sich der Anteil der Mietzinserhöhungen im gesamten Wohnungsmarkt pro Quartal auf rund 4 Prozent, während 8 Prozent der Mieten gesunken und 88 Prozent unverändert geblieben sind.

¹⁵ Ein Teil der Erhöhungen kann mit umfassenden Renovationen erklärt werden, denn nach umfassenden Renovationen werden die Wohnung vermutlich häufiger neu vermietet als nach reinen Pinselrenovationen. Wie hoch dieser Einfluss ist, kann aufgrund der Datenlage nicht abgeschätzt werden.

Tabelle 6: Fluktuationsrate in Mietwohnungen im Jahr 2004 ¹⁶

Wohnungsgrösse	Fluktuationsrate
1.0 - 1.5 Zimmer	36%
2.0 - 2.5 Zimmer	23%
3.0 - 3.5 Zimmer	19%
4.0 - 4.5 Zimmer	19%
5.0 - 5.5 Zimmer	13%
Total (geschätzt)	20%

Quelle: Jans Armin et. al., S. 123, eigene Berechnung

Eine aktuelle Studie zeigt für die Stadt Zürich sogar eine deutlich höhere Fluktuationsrate: „Ein Drittel aller Wohnaufenthalte dauert weniger als ein Jahr, knapp ein zweites Drittel dauert weniger als drei Jahre.“ ¹⁷ Nach einer Periode von zwölf Jahren lebten nur noch 8,2 Prozent an der gleichen Adresse. Dieses Ergebnis ist zusätzlich interessant, wenn untersucht wird, welche Bevölkerungsgruppen durch den häufigen Wohnungswechsel voraussichtlich am stärksten unter der oben skizzierten Mietpreisentwicklung bei Mieter/-innenwechsel betroffen sind. Die kürzeste Aufenthaltszeit weisen in der Stadt Zürich die 20 – 30jährigen auf. Ausländer/-innen im Alter zwischen 20 - 45 Jahren weisen im Durchschnitt eine halb so lange Aufenthaltsdauer auf wie Schweizer/-innen. Die Umverteilung zwischen Mieter/-innen und Vermieter/-innen wird nach dem oben Gesagten vor allem von der Gruppe der jungen Erwachsenen und der Ausländer/-innen finanziert.

4.5 Immobilienmarkt und Immobilienrenditen seit 1990

Die errechnete Umverteilung zwischen Mieter/-innen und Vermieter/-innen, d.h. die Differenz zwischen dem tatsächlichen Mietzins und dem theoretischen «Mietzins aufgrund der Kostenentwicklung» seit 1989 beträgt **46,4 Milliarden Franken oder 2,7 Mia. Franken pro Jahr**. Das entspricht einer **Differenz von 124 Franken pro Wohnung und Monat oder 12,6 Prozent der Nettomiete**.

Daraus kann keine Aussage über das Verhalten und das Ausmass von finanziellen Umverteilungen von einzelnen Hauseigentümer/-innen abgeleitet werden. Je nach Zeitpunkt des Erwerbs der Liegenschaft, dem Zeitpunkt (und dem Verhandlungsgeschick) der Finanzierung (z.B. Festhypothek) und dem Standort der Liegenschaft (Stadt/Land, Gebiete mit Wohnungsnot/Gebiete mit einem Überschuss an Wohnungen) werden sich die individuellen Ergebnisse ganz massiv unterscheiden.

Zum Verständnis der Zusammenhänge und zur Abschätzung der Höhe der Umverteilung muss berücksichtigt werden, dass der Immobilienmarkt sich 1990/91 am Ende einer Phase der Überhitzung befand. ¹⁸ Zwischen 1970 und 1990 hatten sich die **Preise für Mietwohnungen** gemäss Immobilienpreisindex ¹⁹ von Wüest und Partner **nahezu verfünffacht**. Zu Beginn der 90er Jahre erfolgte dann ein Preissturz um fast 40 Prozent mit einem Tiefpunkt im Jahr 2001. Seither haben die Preise für Mietwohnungen den Preissturz weitgehend wettgemacht und wieder annähernd das Niveau von 1989 erreicht. **Abbildung 16** zeigt das Ende des massiven Preisanstiegs bis 1991 auf einen Indexstand von fast 130 Punkten (Basis November 1989 = 100 Punkte).

¹⁶ Die durchschnittliche Fluktuationsrate wurde aufgrund der Anzahl Wohnungen gemäss VZ 2000 als gewogenes arithmetisches Mittel gerechnet.

¹⁷ Mischler B., 2006, S. 6

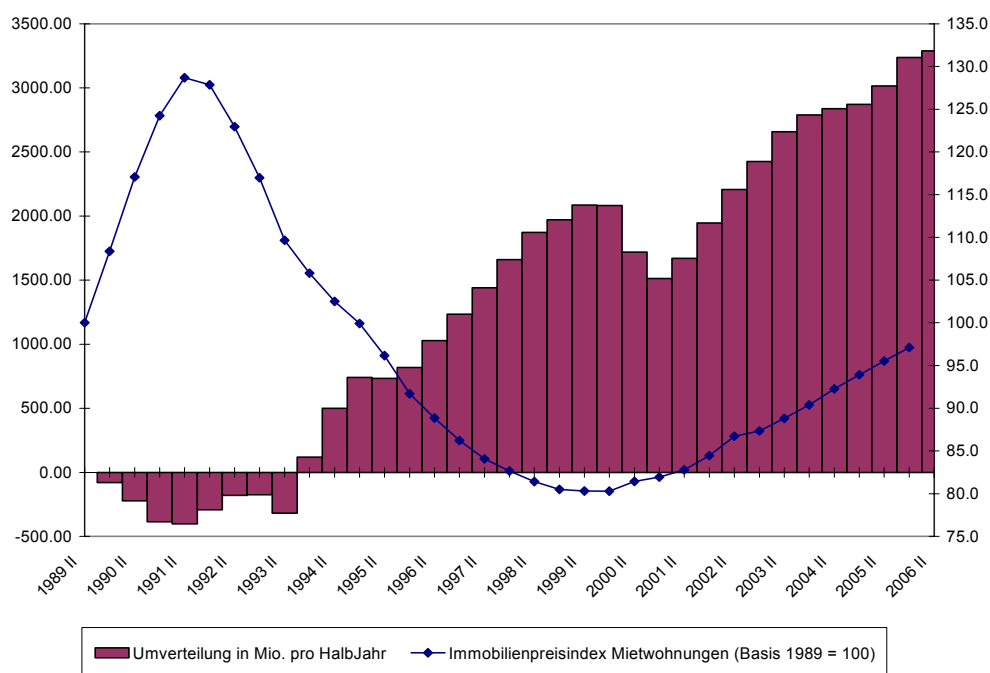
¹⁸ Die Periode von 1970 bis 1990 wird als „Goldgräberzeit für Immobilieninvestoren bezeichnet“, ZKB (2004), S. 81

¹⁹ SNB, statistische Monatshefte, Tabelle O4_3

Gleichzeitig führte der starke Anstieg der Hypothekarzinsen, der nur teilweise auf die Mieten überwälzt wurde, zu einer Umverteilung zulasten der Vermieter/-innen. Die anschliessende Phase der Senkung der Hypothekarzinsen führte zu einem Auseinanderklaffen zwischen der theoretischen Entwicklung der Mieten aufgrund der Entwicklung der Kostenfaktoren und der tatsächlichen Mietpreisentwicklung. Die nur teilweise gewährten Mietzinssenkungen erlaubten den Vermieter/-innen die durch den Preiszerfall der Immobilien eingetretenen Verluste im Immobiliengeschäft zumindest teilweise zu kompensieren.

Was kann daraus geschlossen werden? Hauptnutznießer der „Goldgräberzeit“ im Immobilienmarkt waren diejenigen, die Ende der 1980iger Jahre und Anfang der 90er Jahre Liegenschaften oder Bauland verkauft haben. Die sinkenden Hypothekarzinsen ermöglichten einigen Vermieter/-innen die durch den Preissturz eingetretenen (realisierten oder nicht-realisierten, d.h. rein buchhalterischen) Verluste zumindest teilweise auszugleichen. Seit 2001 steigen sowohl die Immobilienpreise wie auch die zwischen Mieter/-innen und Vermieter/-innen umverteilten Summen erneut an, was zu guten Renditen für die Eigentümer von Immobilien zu Beginn des Jahrtausends geführt hat.

Abbildung 16: Entwicklung der Umverteilung und der Preise für Mietwohnungen (Immobilienpreisindex, November 1989 = 100)



Quelle: SNB, eigene Berechnungen

Eine Untersuchung der Zürcher Kantonalbank²⁰ zeigt, dass in der Periode zwischen 1980 bis 1990 die **Nettorendite** (Nettoertrag im Verhältnis zum Marktwert) von Schweizer Immobilien von über 5 Prozent auf rund 2,3 Prozent gesunken ist. Hauptgrund für diese Entwicklung waren aber nicht sinkende Nettoerträge, sondern die massiv gestiegenen Immobilienpreise. In der Periode zwischen 1991 bis 2000 hat sich die Nettorendite von Schweizer Immobilien annähernd verdreifacht. 2001 bis 2004 ist die Nettorendite leicht gesunken, liegt aber mit über 5 Prozent auch im langfristigen Vergleich angesichts der geringen

²⁰ ZKB (2004, S. 81)

Teuerung und des tiefen Zinsniveaus immer noch hoch.

Tabelle 7: Schweizer Renditeobjekte (Wohnen): Durchschnittliche Renditen 1970 - 2004

Periode	Nettomietrendite	Wertveränderung	Gesamtrendite
1970 - 1980	4.4%	5.1%	9.5%
1980 - 1990	3.1%	8.7%	11.8%
1990 - 2000	4.8%	-9.0%	-4.2%
2000 - 2004	6.1%	4.7%	9.2%
Total 1970 - 2004	4.3%	1.6%	5.9%

Quelle: ZKB 2004, S. 83

Tabelle 7 stellt die Entwicklung der Nettomietrendite, die aus der Wertveränderung der Anlage erzielte durchschnittliche jährliche Rendite und die Gesamtrendite für vier Perioden seit 1970 dar. Sie zeigt für die Jahre 1970 bis 1990 eine durchschnittliche Nettomietrendite von 3,75 Prozent. Zwischen 1990 und 2000 liegt die durchschnittliche Nettomietrendite mit 4,8 Prozent deutlich und seit 2000 mit 6,1 Prozent massiv höher. Dank der starken Preissteigerungen von Immobilien erzielten die Eigentümer/-innen von Immobilien zwischen 1970 – 1990 eine durchschnittliche Gesamtrendite von 10 Prozent pro Jahr. Die Preiskorrektur in den 90er Jahren führte ab 1990 zu einer negativen Wertveränderung von durchschnittlich 5 Prozent. Die Gesamtrendite von Schweizer Immobilien zwischen 1990 und 2004 war wegen der Wertkorrektur negativ, bis heute (Oktober 2006) dürfte sie dank hoher Nettomietrendite und steigenden Immobilienpreisen auch für die letzten 15 Jahre wieder positiv ausfallen.

Diese Ergebnisse lassen vermuten, dass zumindest ein Teil dieser Rendite durch die nicht an die Mieter/-innen weitergegebenen Hypothekarzinsenkungen und die daraus resultierende Umverteilung von Mieter/-innen zu Vermieter/-innen erzielt werden konnte und die Mieter/-innen mit ihren „Transferzahlungen“ und historisch gesehen überdurchschnittlich hohen Nettomietrenditen geholfen haben, die Verluste nach dem Ende der Immobilienhaushalte anfangs der 90er Jahre zu „stopfen“.

Diese Aussage für die letzten 10 Jahre wird durch die folgenden Zahlen gestützt. In den Jahren 1997 bis 2005 lag der durchschnittliche Zinssatz von Bundesobligationen bei 2,9 Prozent, Pfandbriefe lagen mit durchschnittlich 3,1 Prozent Jahreszins nur unwesentlich höher.²¹ In der gleichen Zeitperiode erreichten drei verschiedene Immobilienfonds (SWX Immobilienfonds, Rüd Blass Immobilienfonds_Index und Wupix F) eine durchschnittliche Jahresrendite von 5,7 Prozent.²² Eine Investition von 100 Franken in Immobilien erzielte in den 9 Jahren einen Gewinn von fast 65 Franken, mit Zins und Zinseszins von Bundesobligationen und Pfandbriefen wurde dagegen nur ein Gewinn von 29 Franken bzw. 31 Franken erzielt.

Zusammenfassend: Wie weit kann die Höhe der jährlichen Umverteilung von 2,7 Milliarden Franken mit der Entwicklung der Renditen von Immobilien erklärt werden? Bei einem geschätzten Wert der rund 1,9 Millionen Mietwohnungen von 500 Milliarden Franken und einer geschätzten Eigenfinanzierung von 40 Prozent, beträgt das investierte Eigenkapital 200 Milliarden Franken. Die jährliche Umverteilung erhöht die Rendite des investierten Eigenkapitals demzufolge um rund 1,4 Prozent. Bei einer (theoretischen) Entwicklung der Mieten nach den wichtigsten Kostenfaktoren seit 1989 würde die Nettomietrendite für die Zeitperiode seit 1990 also nicht 5,2 Prozent (oder 5,7 Prozent), sondern rund 4 Prozent betragen. Damit

²¹ SNB, statistische Monatshefte, eigene Berechnungen

²² ZKB (2006, S. 31)

würde sie im Bereich des langjährigen Durchschnitts liegen und immer noch deutlich über der Verzinsung von Bundesanleihen und/oder Pfandbriefen.

4.6 Exkurs: Nettorendite nach Mietrecht, Mieten von Neuwohnungen

Bei der Interpretation der Ergebnisse von Abschnitt 4.5 darf die vorangehend diskutierte Nettomietrendite (Nettomiettertrag x 100 / Marktwert) keinesfalls mit der Nettorendite nach Mietrecht gleichgesetzt oder verwechselt werden. Während die Nettomietrendite aufgrund des aktuellen Marktwerts einer Liegenschaft berechnet wird, wird bei der Nettorendite nach Mietrecht ein – historisch gewachsenes – Eigenkapital zugrundegelegt.

Der im Mietrecht in Artikel 269 OR definierte zulässige Ertragsatz des Eigenkapitals (Nettorendite = Nettoertrag x 100 / Eigenkapital) berücksichtigt nur das tatsächliche vom Eigentümer investierte Eigenkapital. Die Berechnung erfolgt im Detail wie folgt: Das ursprüngliche Eigenkapital wird als Differenz der Anlagekosten (Kaufpreis, Beschaffungskosten, Erstellungskosten) abzüglich Fremdkapital bestimmt. Bei einem übersetzten Kaufpreis²³ werden die Anlagekosten (und damit das Eigenkapital) entsprechend herabgesetzt. In einem zweiten Schritt wird das Eigenkapital aktualisiert, d.h. Änderungen der Finanzierung und wertvermehrnde Investitionen werden berücksichtigt und das Eigenkapital wird der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.²⁴

Mit dieser im Mietrecht durch Lehre und Praxis angewendeten Methode wird das investierte Eigenkapital zur Berechnung der Nettorendite nach Mietrecht im Durchschnitt immer tiefer als der Marktwert liegen, solange die Immobilienpreise in einem ähnlichen Mass steigen, wie der Landesindex der Konsumentenpreise, da der Ausgleich der Teuerung nicht auf dem ganzen Wert der Liegenschaft, sondern nur auf dem tatsächlich investierten Eigenkapital (nach Rechtssprechung des Bundesgerichtes max. 40 Prozent) erfolgt.

Laut Bundesgericht darf das investierte Eigenkapital zum Zinssatz für 1. Hypotheken der örtlich führenden Bank (in der Regel die Kantonalbank) und zur Abdeckung der grösseren Risiken einem Zuschlag von höchstens einem halben Prozentpunkt verzinst werden. Diese Haltung wird in der mietrechtlichen Literatur teilweise kritisiert, weil sich der Nettorenditesatz nicht an einem Zinssatz von vergleichbaren Kapitalanlagen sondern an einem von der Bank festgelegten Aktivzinssatz orientiert, bei welchem nebst den Zinsbedingungen des Kapitalmarktes eine Bearbeitungs-, Risiko- und Gewinnmarge bereits eingerechnet ist.²⁵ Der durchschnittliche Zinssatz für Hypotheken im 1. Rang betrug zwischen 1990 bis 2000 5,5 Prozent und 2000 bis 2006 noch 3,6 Prozent. Die mietrechtlich erlaubte Nettorendite betrug in der untersuchten Periode durchschnittlich 6,0 Prozent bzw. 4,1 Prozent.

Die Daten der vierteljährlichen Mietpreiserhebung erlauben grundsätzlich auch eine Berechnung eines Mietpreisindexes einerseits für „Altwohnungen“ (Qualität und Grösse unverändert) und eines Mietpreisindexes für „Neuwohnungen“ (neu gebaut oder umfassend renoviert und neu auf dem Markt). Leider konnte zusammen mit dem BFS während der ganzen Dauer der Untersuchung kein konkreter Vorgehensvorschlag erarbeitet werden.

²³ Ein offensichtlich übersetzter Kaufpreis liegt vor, wenn bei orts- oder quartierüblichen Mietzinsen der Ertragswert der Liegenschaft erheblich tiefer liegt.

²⁴ Lachat / Stoll / Brunner, S. 284

²⁵ Lachat / Stoll / Brunner, S. 297

4.7 Exkurs: Umverteilung bei Anwendung eines Durchschnittsatzes

Nach Abschluss der Arbeiten wurde angeregt, zu prüfen, welche Änderungen sich ergeben hätten, wenn anstelle des Zinssatzes für variable Althypotheken der von der Schweizerischen Nationalbank errechnete Durchschnittszinssatz aller ausstehenden Hypothekarkredite angewendet worden wäre. Zwei Problemkreise müssen dabei berücksichtigt werden: (1) Für die Berechnung der Entwicklung der Kostenfaktoren muss ein konkretes Modell für die Anpassungen zugrundegelegt werden. (2) Die Studie hat bis jetzt immer die tatsächliche Entwicklung mit der theoretischen Entwicklung aufgrund der wichtigsten Kostenfaktoren des geltenden Mietrechts verglichen. Man kann also von einem IST-SOLL-Vergleich sprechen. Durch eine andere Berechnungsmethode (wie Durchschnittszinssatz, geglätteter Zinssatz, Indexmiete etc.) im Mietrecht hätte sich naturgemäss eine andere „SOLL“-Grösse ergeben. Die unterschiedliche Entwicklung der „SOLL“-Grössen in den letzten 17 Jahren kann sehr einfach verglichen werden. Die entscheidende Frage muss aber anders lauten: *„Hätten sich die tatsächlichen Mieten bei einem anderen Berechnungsmodell der Kostenmiete im Mietrecht in den letzten Jahren anders entwickelt und wenn ja, wie?“* Zur Beantwortung dieser Frage sind aber vertiefte Abklärungen und Vergleiche mit ausländischen Modellen notwendig.

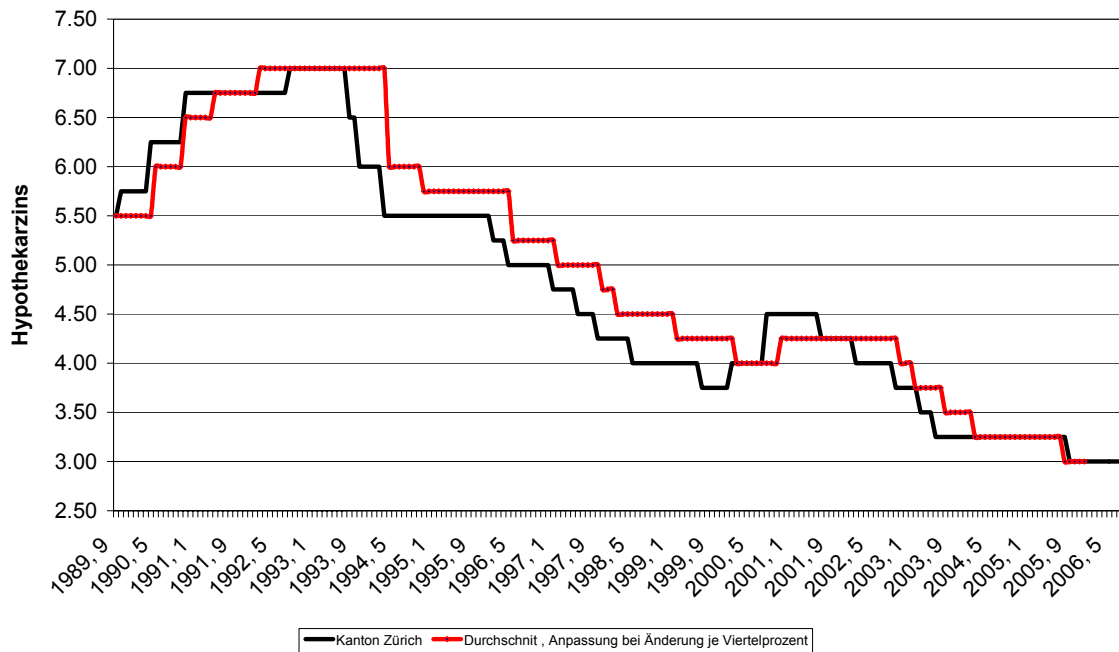
Für das Modell der Anpassungen wurden folgende Annahmen getroffen: Vierteljährlich (1. Februar, 1. Mai, 1. August, 1. November) wird von der SNB der Durchschnittszinssatz aller Wohnbauhypotheken publiziert. Eine Veränderung des Durchschnittssatzes um jeweils 0,25 Prozent führt gemäss den geltenden Überwälzungssätzen jeweils zu einer Anpassung der Kostenmiete. Wir haben unterstellt, dass jeweils die Über- bzw. Unterschreitung einer Zinshöhe (z.B. 3,00 Prozent; 3,25 Prozent; 3,50 Prozent) zu einer Anpassung der Mieten unter Einhaltung der Kündigungsfrist von 3 Monaten führen würde. Grundlage für **Tabelle 8** bildeten bis 1992 die von der SNB veröffentlichten Jahresdurchschnittswerte und nachher die von der Berner Kantonalbank veröffentlichten Monatswerte.

Tabelle 8: Anpassung der Mieten an die Hypothekarzinsentwicklung bei vierteljährlicher berechneter Durchschnittsverzinsung, Anpassung bei Erreichen einer Grenze von 0,25%, 1989 bis 2006

Hypothekarzinsveränderung	Datum der Änderung	Auswirkungen auf die Mieten	Rechtliche Grundlage	Termin der Mietzinsanpassung
Von 5,00 auf 5,50%	vor 1.6.1989	+ 7.0 Prozent	Altes Mietrecht	1.10.1989
Von 5,50 auf 6,00%	1.5.1990	+ 7.0 Prozent	Altes Mietrecht	1.10.1990
Von 6,00 auf 6,50%	1.11.1990	+ 4.0 Prozent	Neues Mietrecht	1.4.1991
Von 6,50 auf 6,75%	1.5.1991	+ 2.0 Prozent	Neues Mietrecht	1.10.1991
Von 6,75 auf 7,00%	1.2.1992	+ 2.0 Prozent	Neues Mietrecht	1.10.1992
Von 7,00 auf 6,00%	1.5.1994	- 7.41 Prozent	Neues Mietrecht	1.10.1994
Von 6,00 auf 5,75%	1.11.1994	- 2.44 Prozent	Neues Mietrecht	1.4.1995
Von 5,75 auf 5,25%	1.5.1996	-4.76 Prozent	Neues Mietrecht	1.10.1996
Von 5,25 auf 5,00%	1.2.1997	-2.44 Prozent	Neues Mietrecht	1.10.1997
Von 5,00 auf 4,75%	1.11.1997	-2.91 Prozent	Neues Mietrecht	1.4.1998
Von 4,75 auf 4,50%	1.2.1998	-2.91 Prozent	Neues Mietrecht	1.10.1998
Von 4,50 auf 4,25%	1.2.1999	-2.91 Prozent	Neues Mietrecht	1.10.1999
Von 4,25 auf 4,00%	1.2.2000	- 2.91 Prozent	Neues Mietrecht	1.10.2000
Von 4,00 auf 4,25%	1.11.2000	+ 3.0 Prozent	Neues Mietrecht	1.10.2001
Von 4,25 auf 4,00%	1.11.2002	-2.91 Prozent	Neues Mietrecht	1.4.2003
Von 4,00 auf 3,75%	1.2.2003	-2.91 Prozent	Neues Mietrecht	1.10.2003
Von 3,75 auf 3,50%	1.8.2003	-2.91 Prozent	Neues Mietrecht	1.4.2004
Von 3,50 auf 3,25%	1.2.2004	-2.91 Prozent	Neues Mietrecht	1.10.2004
Von 3.25 auf 3.00%	1.8.2005	-2.91 Prozent	Neues Mietrecht	1.4.2006

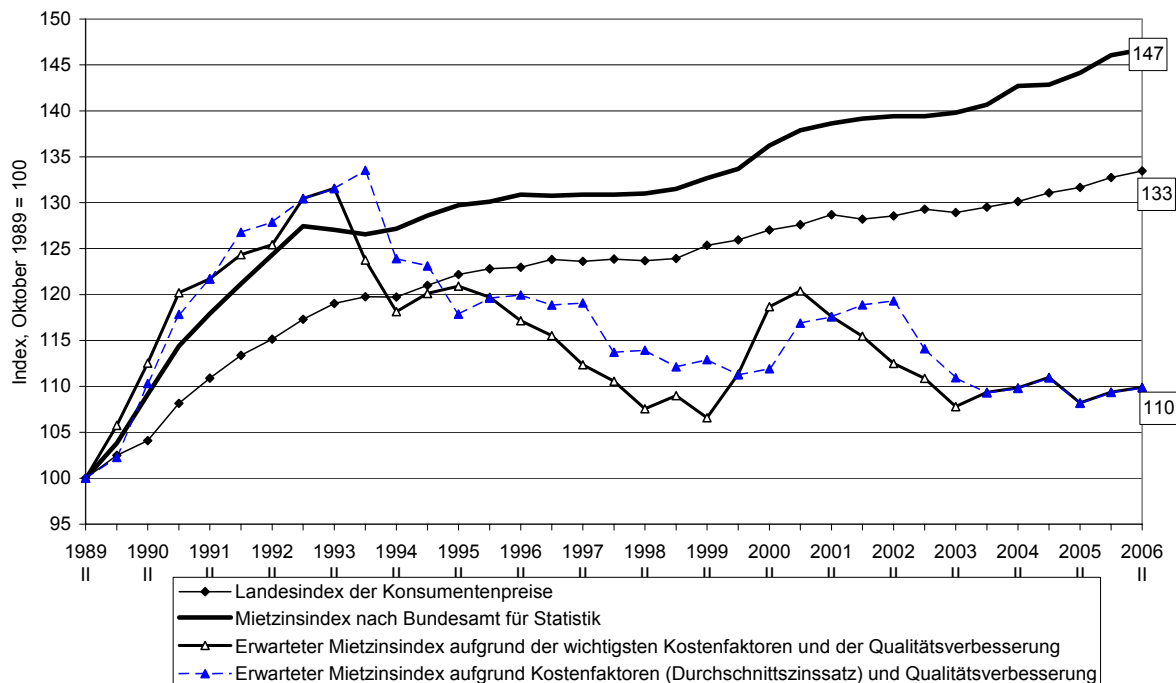
Quelle: Mieterverband, SNB, BEKB und eigene Berechnungen

Abbildung 17: Anpassung der Mieten an die Hypothekarzinsentwicklung (Durchschnittsverzinsung aller Hypotheken, vierteljährlich erhoben, Anpassung bei Erreichen einer Grenze von 0,25%, 1989 bis 2006



Quelle: eigene Berechnungen

Abbildung 18: Erwarteter Mietpreisindex nach Kostenfaktoren bei unterschiedlicher Ausgestaltung



Quelle: eigene Berechnungen

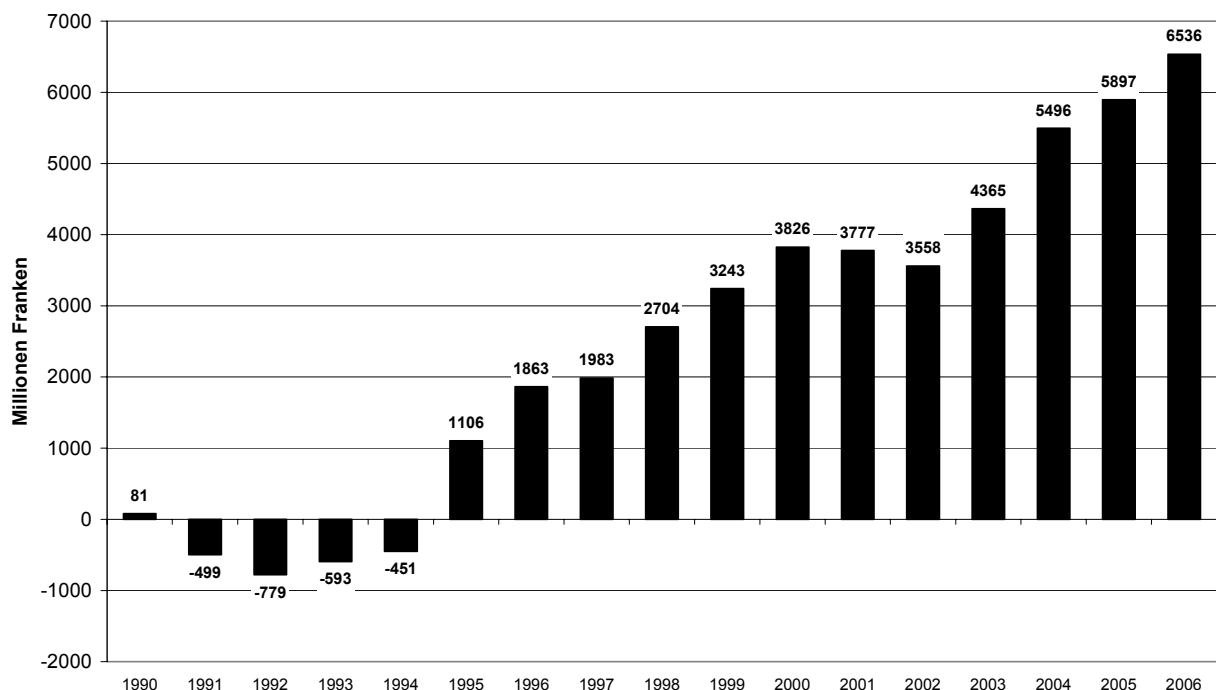
Unterschiedliche Annahmen über das Anpassungsmuster führen zu unterschiedlichen Ergebnissen und einer früheren oder späteren Überwälzung der veränderten Kostenfaktoren auf die theoretische Miete und damit die Höhe der Umverteilung. Langfristig ist aber weniger die Umsetzung im Modell, sondern das

konkrete Verhalten von Vermieter/-innen und Mieter/-innen entscheidend, denn ihr Verhalten (und nicht das Modell) wirkt sich auf die Entwicklung der tatsächlich bezahlten Mieten aus.

Abbildung 17 vergleicht die Entwicklung der variablen Zinssätze für Althypotheken der Zürcher Kantonalbank mit einem vierteljährlich publizierten Durchschnittszinssatz. In der Phase des Zinsanstiegs 1989 bis 1993 stieg der Durchschnittssatz schneller auf 7,0 Prozent (oder je nach Anpassungsmodell auf 7,25 Prozent) an. In der Phase des Zinsrückgangs lag der Durchschnittssatz immer zwischen einem Viertel- oder einem halben Prozentpunkt über dem variablen Zinssatz. Einzig die Ausschläge der variablen Hypotheken auf 3,75 Prozent und 13 Monate später auf 4,50 Prozent wären geglättet worden. **Abbildung 18** zeigt die – theoretischen – Auswirkungen auf die Entwicklung der Kostenfaktoren: Der Anstieg bis 1993 wäre leicht verzögert, aber stärker ausgefallen, der anschliessende Rückgang ebenfalls verzögert und leicht geglättet.

Unbeantwortet bleibt in allen Berechnung die zentrale Frage, ob sich die Akteure (Banken, Vermieter/-innen und Mieter/-innen) bei einem anderen Berechnungssystem anders verhalten hätten. Wird unterstellt, dass die tatsächlichen Mieten sich auch unter dem Modell des Durchschnittszinssatzes gleich entwickelt hätten, wäre die Umverteilung um rund 4 Mia. Fr. oder 10 Prozent tiefer als beim geltenden Mietrecht. Dieser Effekt ist auf die vorwiegend sinkenden Zinsen in den letzten 17 Jahren zurückzuführen. Ein Durchschnittszinssatz in einer Phase von steigenden Zinsen würde gerade zu gegenteiligen Ergebnissen führen. Wichtig scheint nicht das Modell, sondern die Auswirkungen auf das tatsächliche Verhalten der Akteure im Miet- und Wohnungsmarkt.

Abbildung 19: Theoretische Umverteilung zwischen Mieter/-innen und Vermieter/-innen bei Verwendung eines Durchschnittszinssatzes, Anpassung bei Erreichen einer Grenze von 0,25%, 1989 bis 2006



Quelle: eigene Berechnungen

5 Diskussion der Ergebnisse

Das Hauptergebnis der Studie, dass in der Schweiz eine Umverteilung von den Mieter/innen zu den Vermieter/innen stattgefunden haben, kann in verschiedener Hinsicht diskutiert werden:

Datengrundlagen

Die zur Verfügung stehenden Datengrundlagen bezüglich Mietpreisentwicklung und den Einfluss von Mehrleistungen von Vermieter/-innen weisen Schwierigkeiten auf: Die Methodik der Mietindexerhebung änderte im Frühjahr 1993 und im Mai 2005. Die Repräsentativität des Mietindex wird vor 1993 bezweifelt, seit 1993 bildet der vierteljährlich erhobene Index für die Schweiz die Entwicklung der Ausgaben fürs Wohnen repräsentativ ab. Bei der Schwierigkeit der Erfassung der Qualitätsverbesserungen rechnet die vorliegende Studie mit einem Prozentsatz von 0,5 Prozent und Jahr. Die genannten Schwierigkeiten relativieren die Präzision der Ergebnisse, nicht aber die grundsätzlichen Aussagen.

Überwälzungen auf den Mietzins

Die Studie basiert auf der bisher üblichen Berechnung nach der relativen Methode.

Unvollständige Mietzinsanpassung

Es ist möglich, dass die Vermieter/-innen im Jahr 1989 durch die damaligen Mietzinseinnahmen eine ungenügende Nettoendite erzielt haben. Viele Vermieter/-innen haben die ihnen „zustehende“ Mietzinsanpassungen nicht vollständig überwälzt und einen Vorbehalt in Franken oder in Prozent des Mietzinses festgelegt. Für die in dieser Studie angewandten Methodik ist die Frage wichtig, wie gross zu Beginn des Untersuchungszeitraums 1989 die allfällige Unterdeckung und die gemachten Vorbehalte waren. Leider existieren keinerlei Datengrundlagen, um das Ausmass der Vorbehalte abzuschätzen. Allerdings wird ihre Bedeutung durch die lange Beobachtungsperiode stark relativiert.

Zusätzliche Gründe für Kostensteigerungen

Artikel 12 VMWG präzisiert Artikel 269a lit. b OR und nennt als weitere Gründe für Kostensteigerungen, die an die Mieter/innen weitergegeben werden können, nebst den Hypothekarzinsen und den Unterhaltskosten auch die Erhöhung von Gebühren, Objektsteuern Baurechtszinse und Versicherungsprämien. Diese Faktoren konnten in der vorliegenden Analyse nicht berücksichtigt werden. Wir gehen davon aus, dass diese Kostensteigerungen mit der Pauschale von 1,0 Prozent und Jahr genügend abgedeckt sind.

Trotz Hinweisen aus der Praxis, dass in den letzten Jahren bisher in der Nettomiete enthaltene Aufwendungen von den Vermieter/-innen zunehmend als Nebenkosten ausgewiesen werden, wurde dies in der vorliegenden Studie nicht quantifiziert. Bei Einbezug dieses Faktors würden die Kostensteigerungen der Vermieter/-innen tiefer ausfallen (oder die Zunahme des entsprechend korrigierten Mietpreisindex höher) und die Umverteilung zwischen Mieter/-innen und Vermieter/-innen würde entsprechend vergrössert.

Elemente der Marktmiete

Das geltende Recht sieht insbesondere drei Elemente der Marktmiete vor: (1) die Mieten können an die Quartier- und Ortsüblichkeit angepasst werden. Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichts, die diesen Erhöhungsgrund für dieselbe Wohnung nur alle sechs Jahre zulässt sollte diese Komponente in den letzten Jahren nicht allzu gewichtig gewesen sein. Allerdings kann der quantitative Einfluss nicht abgeschätzt werden. Daher sind die vorgenommenen Schätzungen als *Obergrenzen* zu verstehen. (2) Der/die Mieter/-in muss eine vermutete Missbräuchlichkeit des Mietzinses einklagen. Klagt er/sie nicht, so ist die Miete rechtmässig. Daher kann nicht geschlossen werden, dass die Mieten, obschon höher als «erwartet»,

insgesamt *unrechtmässig* erhöht worden sind. (3) Bei der Neuvermietung einer Wohnung richtet sich die Anfangsmiete nach dem Grundsatz von Angebot und Nachfrage. Die Anfechtung eines übersetzten Anfangsmietzinses erfolgt praktisch ausschliesslich in den Kantonen der Westschweiz (vor allem VD und GE). Nur jede fünfte Anfechtung einer Anfangsmiete erfolgte in der Deutschschweiz. Setzt man die Zahl der Anfechtungen zur geschätzten Zahl der Mieter/-innenwechsel ins Verhältnis ergibt sich eine Anfechtung pro 1'000 Mieterwechsel (mit einem entsprechend höheren Wert in der Romandie und deutlich tieferen Werten für Deutschschweiz und Tessin).

Relative Verteuerung der Immobilien

In den Jahren 1970 bis 1990 stiegen die Preise für Bauland und der Preis von Immobilien massiv an („Goldgräberzeit für Immobilieninvestoren“). Nicht zuletzt spielten dabei die wachsenden Raumbedürfnisse bei einem nur langsam wachsenden Angebot eine Rolle. Diese Entwicklung wirkt sich mit Verzögerung auch auf die Mieten aus. Die vorliegende Arbeit äussert sich nicht grundsätzlich darüber, ob die beobachtete Entwicklung der Mieten «richtig» oder «falsch» gewesen ist. Einziger Bezugspunkt ist das geltende Mietrecht, die Entwicklung der wichtigsten Kostenfaktoren seit November 1989 und die im Mietrecht verankerten Möglichkeiten, die Mieten anzupassen.

Fazit

Trotz der Relativierungen bleibt die Hauptaussage der Studie erhalten: Die Mieten sind in den letzten sechzehn Jahren in der Schweiz stärker gestiegen, als aufgrund der Entwicklung der vier wichtigsten Kostenfaktoren hätte erwartet werden können. Hauptsächlich verantwortlich dafür waren die Hypothekenzinssenkungen - einerseits zwischen Herbst 1993 und Frühjahr 1994, andererseits zwischen 1996 und 1999 und seit 2001. Die Berechnungen des Ausmasses der Umverteilung verstehen sich aufgrund der Datenlage und der Marktelemente im Mietrecht als obere Grenze.

6 Literaturverzeichnis

- Bauer Rita (1992): Die Hypothekarzins erhöhungen 1989 bis 1991 und die Wohnkosten. Arbeitsberichte Wohnungswesen Heft Nr. 25.
- Berner Kantonalbank: Entwicklung Zinssätze (auf: www.bekb.ch/de/hypotheke_n_zinssaetze_tabelle.pdf, 03.11.2006)
- BFS: Statistisches Jahrbuch der Schweiz, diverse Jahrgänge, NZZ-Verlag.
- BFS (1993): Die Revision des Landesindex der Konsumentenpreise, Konzept für einen neuen Landesindex, Bern, 55 - 70.
- BFS (1995): Mietpreiserhebung, 1990 bis 1993.
- BFS (1998): Mietpreis-Strukturerhebung 1996. Detailergebnisse. Bern.
- BFS (2004a): Eidgenössische Volkszählung 2000 – Gebäude, Wohnungen und Wohnverhältnisse, Neuenburg
- BFS (2004b): Mietpreisänderungen bei Mieterwechseln, unveröffentlichte Ergebnisse
- BFS (2005a): Mietpreis-Strukturerhebung 2003 –Gewichtung und Schätzverfahren (Methodenbericht) Neuenburg
- BFS (2005b): Wohnversorgung und Wohnverhältnisse – Entwicklungen 1990 – 2000, Neuenburg
- BIGA (1985): Die Neuberechnung des Landesindex der Konsumentenpreise auf der Basis Dezember 1982 = 100, Sonderheft Nr. 97 der Volkswirtschaft, 19 -28.
- Bundesamt für Wohnungswesen (1993): Bericht der Studienkommission Marktmiete. Arbeitsberichte Wohnungswesen, Heft Nr. 28.
- Bundesamt für Wohnungswesen: Der Wohnungsmarkt auf einen Blick (vierteljährliche Publikation, diverse Jahrgänge), Grenchen.
- CEPE (2001): Erneuerungsverhalten im Bereich Wohngebäude – Auswertung des Umfrage-Pretests, CEPE Working Paper Nr. 9, ETH Zürich
- Créa, CVI und SVR (1999): Analyse Economique de l' Evolution des Loyers: Eléments en Faveur d' une Libéralisation du Marché du Logement.
- Credit Suisse (2006): Was den Haushalten unter dem Strich bleibt: Das verfügbare Einkommen in der Schweiz, CS Economic Research, Zürich
- EFD Eidgenössisches Finanzdepartement (2003): Entwicklung der Abgaben- und Steuerbelastung in der Schweiz von 1970 bis 2000. Bericht des Bundesrates in Erfüllung des Postulats Vallender vom 14. Dezember 1998 (98.3576)
- Geiger Martin (2006): Der Mietwohnungsmarkt – Analyse von Ursache und Wirkung im grössten Markt der Schweiz, Schriftenreihe Wohnungswesen Band 77, Grenchen
- Geiger Martin (2000): SNL-Mietpreisstrukturerhebung bestehender Mietverhältnisse – Schlussbericht, Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen
- Gerheuser Frohmüt (2005): Der Einfluss der Renovationen auf die Mietpreise, unveröffentlichte Studie
- Hauseigentümerverband (2006): Mietpreis Quartalerhebung – Mietpreiserhöhungen und Senkungen (www.hev-statistik.ch/Mietpreise/erhoe_senk.html 20.7.2006)
- Homegate.ch-Angebotsmietindex „Schweiz“ (www.homegate.ch)
- Hornung Daniel, Thomas Röthlisberger, Rachel Kurz Gyax (2006): Grundlagen für die Beurteilung der Volksinitiative „Günstig wohnen“, Bern

- Jakob Martin (2004): Modernisierung und Erneuerung: Akteure und Entscheidungsprozesse, Vortrag Workshop Energieperspektiven 2035/2050 vom 29.10.2004, Bern
- Jans, Armin et. al. (2005): Die volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung der Wohnungsmiete in der Schweiz, Winterthur
- Lachat David, Daniel Stoll, Andreas Brunner (1999): Mietrecht für die Praxis, Zürich
- Mieterinnen- und Mieterverband (2005): Aktuelle Situation im Hypothekengeschäft, Dokumentation, Zürich
- Mischler Beat (2006): Die Sesshaftigkeit der Zürcher Stadtbevölkerung – Zunahme der Sesshaftigkeit mit dem Alter, insbesondere bei den Frauen, Schriftenreihe Statistik Stadt Zürich 16 / 2006, Zürich
- Pelli, Cathrin (1988): Entwicklung des Hypothekarzinssatzes und der Mietpreise in Zürich zwischen 1982 und 1987, Statistische Nachrichten Zürich.
- Pelli, Cathrin (1994): Züricher Städteindex der Konsumentenpreise, Hauptmerkmale der Revision vom Mai 1993, Zürcher Statistische Nachrichten, Bericht 6.
- Rieder Thomas (2005): Die Bestimmung der Mieten in der Schweiz – ein hedonisches Modell unter Berücksichtigung der räumlichen Struktur zur Analyse der Mietpreise in der Schweiz, Lizentiatsarbeit Universität Bern
- Rieder Thomas (2006): Die Mieten in der Schweiz, Publikation Credit Suisse Economic Research, Zürich
- seco Staatssekretariat für Wirtschaft (verschiedene Jahrgänge): Die Volkswirtschaft, Das Magazin für Wirtschaftspolitik.
- SNB (2006): Statistische Monatsberichte, Tabellen D3, O4_3.
- SNB (2005): Die Banken in der Schweiz, Tabelle 53.
- Spycher Stephan (1999): Hypothekarzinsentwicklung und Mieten in der Schweiz zwischen Oktober 1989 und Oktober 1999, Bern
- Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW (1999): Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften, Zürich
- Von Ungern-Sternberg, Thomas (1998): Ökonomische Grundlagen für ein vernünftiges Mieterschutzgesetz. Diskussionspapier Universität Lausanne.
- Wüest & Partner (1995): Monitoring 1995, Bau- und Immobilienmarkt Schweiz.
- Wüest & Partner: Immobilienpreisindizes ab 1970 (www.wuestundpartner.com/online_services).
- Zürcher Kantonalbank (2004): Preise, Mieten und Renditen – Der Immobilienmarkt transparent gemacht, Zürich
- Zürcher Kantonalbank (2006): Indirekte Immobilienanlagen – Chancen und Risiken im Fokus, Zürich
- Zürcher Kantonalbank: Hypothekarzins seit 1983 im Kanton Zürich (auf: www.mietrecht.ch/db/hypozins_list.php?Kanton=ZH, 20.0.2006)