

Hypothekarzinsentwicklung und Mieten in der Schweiz zwischen Oktober 1989 und Oktober 1999

Aktualisierung der Studie aus dem Juli 1998

Im Auftrag
des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands

Stefan Spycher

Bern, im Dezember 1999

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	II
1 Ausgangslage und Fragestellungen	1
2 Methodisches Vorgehen	1
3 Datengrundlagen	6
4 Ergebnisse im Rahmen des geltenden Mietrechts	11
4.1 Entwicklung der Mietzinse	11
4.2 Ausmass der Umverteilung	13
5 Ergebnisse bei anderen Ausgestaltungen des Mietrechts	14
6 Diskussion der Ergebnisse	14
7 Literaturverzeichnis	16

Zusammenfassung

Fragestellungen: Die Untersuchung ging von zwei 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 Oktober 1999 untersucht. In dieser Zeit stieg der Hypothekarzins zuerst von 5,5 auf 7,0 Prozent und sank anschliessend auf 3,75 Prozent.
2. Falls eine zu grosse bzw. zu kleine Mietzinserhöhung stattgefunden hat: Welche Geldsumme wurde dadurch zwischen Mieter/innen und Vermieter/innen umverteilt?

Methoden: In der Grundidee ist die Methodik sehr 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 und die Unterhaltskosten. Auf der anderen Seite werden diese Veränderungen mit der effektiven Entwicklung nach Mietindex verglichen. Als Kostenfaktoren fallen aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Bedeutung bzw. aufgrund fehlender Datengrundlagen ausser Betracht: wertvermehrnde Investitionen bzw. Orts- und Quartierüblichkeit der Mietzinse.

Datengrundlagen: Als Datengrundlagen werden verwendet: (1) die Hypothekarzinsätze der Zürcher Kantonalbank, (2) der Landesindex der Konsumentenpreise, (3) der Mietpreisindex der Schweiz, (4) die durchschnittlichen Mieten nach der nationalen Mietpreiserhebung vor 1993, (5) die Mietpreisstrukturerhebung 1996 und (6) die Gebäude und Wohnungserhebung von 1990.

Ergebnisse bei der heutigen Ausgestaltung des Mietrechts:

Die Mietzinse sind zwischen Oktober 1989 und Oktober 1999 insgesamt um 33,0 Prozent und um 7,7 Prozentpunkte stärker gestiegen als der Landesindex der Konsumentenpreise (Gesamtanstieg um 25,4%; vgl. **Abbildung 1**). Gemäss den wichtigsten, im Mietrecht präzisierten Kostenfaktoren - Hypothekarzinsentwicklung, Inflation und Unterhaltskosten - wäre jedoch insgesamt keine Erhöhung, sondern ein Rückgang des Mietpreisniveaus um 1,1 Prozent erwartet worden. Hauptgrund dafür ist der Umstand, dass das Hypothekarzinsniveau 1999 (3,75%) deutlich

unter demjenigen von 1989 (5,50%) liegt. Die Mieten sind daher um 34,1 Prozentpunkte (Differenz zwischen +33,0% und - 1,1%) 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 10 Jahren insgesamt 18,8 Milliarden Franken bzw. 10'711 Franken pro Wohnung bzw. 89 Franken pro Monat. 1999 betrug die Umverteilung alleine 5.2 Milliarden Franken (vgl. **Abbildung 2**).

Ergebnisse bei anderen Ausgestaltungen des Mietrechts:

Zur Zeit stehen vor allem zwei Modifikationen des Mietrechtes zur Diskussion: (1) Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband schlägt in seiner Initiative «Ja zu fairen Mieten» vor, einen über 5 Jahre geglätteten Hypothekarzins zu verwenden. (2) Der Bundesrat lehnt die Initiative ab. In seinem Gegenvorschlag sieht er vor, dass die Mieten im Ausmass von 80 Prozent der Inflation steigen sollen.

Abbildung 3 zeigt die Auswirkungen aller Modelle, wenn sie bereits in der Periode von 1989 bis 1999 gegolten hätten. Der höchste Indexstand ist derjenige, welcher sich nach heute geltendem Mietrecht tatsächlich ergeben hat (unter Berücksichtigung der ungenügenden Weitergabe der Hypothekarzinsenkungen). Der tiefste Stand entspricht dem erwarteten Mietindex, wenn die wichtigsten Kostenfaktoren nach dem heutigen Recht berücksichtigt worden wären. Die anderen Entwicklungen liegen dazwischen. Der Mietindex, welcher sich mit dem geglätteten Hypothekarzins ergeben hätte, lag bis zwischen 1993 und 1998 über demjenigen, welcher sich mit dem Modell des Bundesrates errechnen lässt. Seit einhalb Jahren würde er darunter liegen. Erwartungsgemäss führt das Modell des Bundesrates zur stetigsten Entwicklung: Der Mietindex hätte bis 1994 stark und dann nur noch in kleinen Schritten zugenommen.

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 zwei Elemente der Marktmiete (Quartier- und Ortsüblichkeit; Mieter/innen müssen klagen). Diese Elemente könnten dazu führen, dass der Mietindex über das aufgrund der Kostenelemente berechnete «erwartete» Mass hinaussteigt. Verschiedene Hinweise lassen jedoch vermuten, dass diese

Zusammenfassung

Effekte in den letzten Jahren nicht sehr gross gewesen sind. Trotzdem sind die vorgenommenen Schätzungen daher als *Obergrenzen* zu verstehen.

(2) *Geltendes Mietrecht*: Die vorliegende Arbeit stützt sich auf das geltende Mietrecht. Die Frage, ob die Mieten aufgrund der Beschränkungen des Angebotes nicht korrekterweise stärker angestiegen sind als der Landesindex, wird nicht untersucht.

(3) *Datengrundlagen*: Die zur Verfügung stehenden Datengrundlagen weisen insbesondere zwei Schwierigkeiten auf: (a) Die Methodik der Mietindexerhebung änderte im Frühjahr 1993. Zwischen 1993 und 1996 sind keine regional bzw. für verschiedene Wohnungstypen differenziertere Angaben erhältlich. (b) Die Repräsentativität des Mietindex ist vor 1993 weder für die Schweiz noch für einzelne Kantone gegeben. Seit 1993 ist der vierteljährlich erhobene Index für die Schweiz repräsentativ. 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. Ein neueres Bundesgerichtsurteil fordert neu für Hypothekarzinsenkungen zusätzlich die absolute Methode. Ob dies allerdings praktikabel ist, ist heute noch unklar. Ermessensspielräume bei der Überwälzung von Kostensteigerungen (beispielsweise bei den allgemeinen Unkosten oder den Hypothekarzinsenkungen) wurden zugunsten der Vermieter/innen ausgelegt.

Zusammenfassung

Abbildung 1: Landesindex der Konsumentenpreise, effektiver Mietpreisindex und erwarteter Mietpreisindex aufgrund der wichtigsten Kostenfaktoren zwischen Oktober 1989 und Oktober 1999

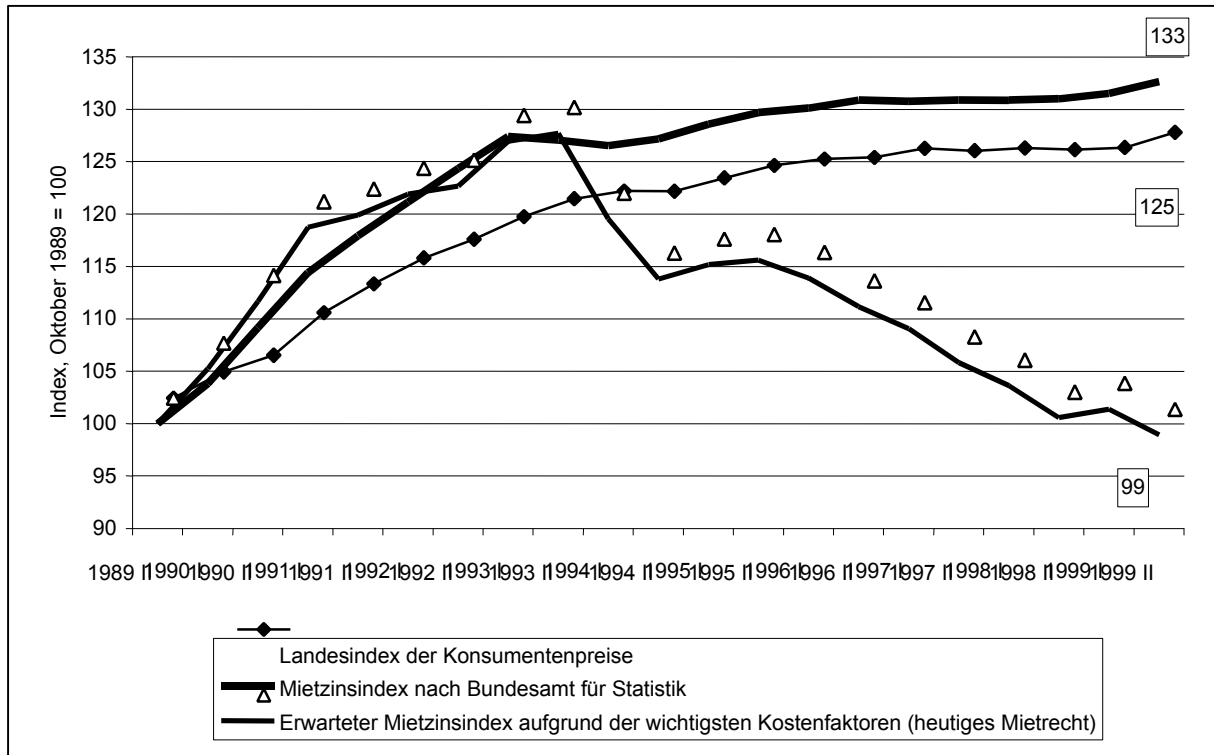


Abbildung 2: Umverteilung zwischen Mieter/innen und Vermieter/innen zwischen Oktober 1989 und Oktober 1999

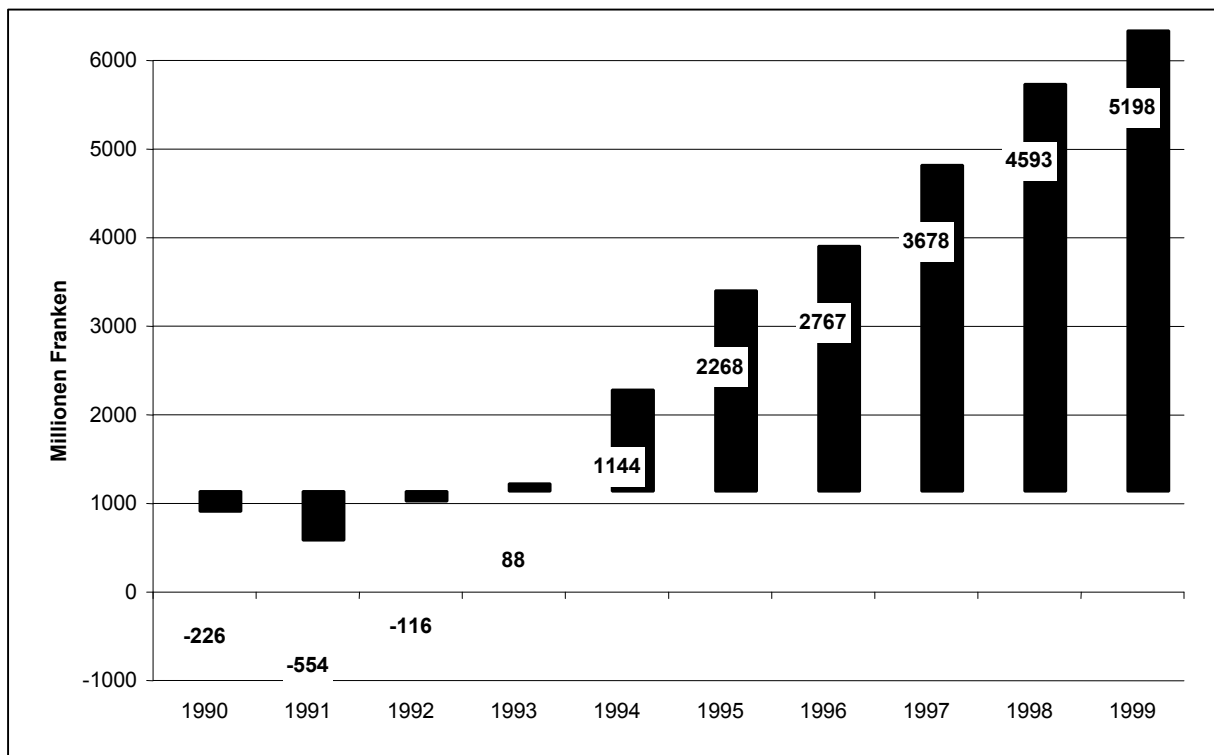
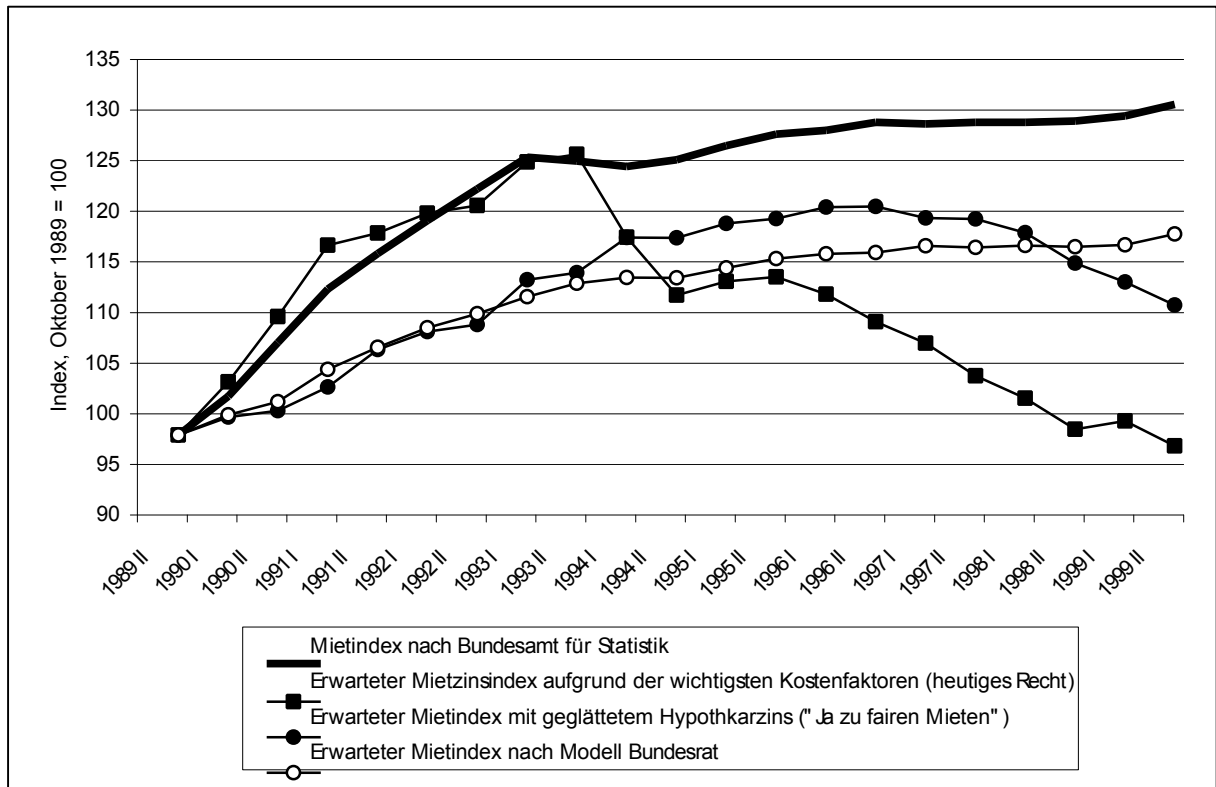


Abbildung 3: Die Auswirkungen alternativer Ausgestaltungen des Mietrechts



1 Ausgangslage und Fragestellungen

Der Schweizerische Mieter/innen- und Mieterverband (SMV) möchte die Verteilungswirkungen der Hypothekarzinsentwicklung näher untersuchen. Es besteht Grund zu Annahme, dass Erhöhungen der Hypothekarzins zu Mietzins erhöhungen führen, das umgekehrte aber kaum oder gar nicht gilt. Dies würde zu Umverteilungen von Mieter/innen zu Vermieter/innen führen. Zwischen Oktober 1989 (Niveau 5,5 Prozent) und Oktober 1999 (Niveau 3,75 Prozent) sind die Hypothekarzins zuerst stark gestiegen und ab Mitte 1993 rasch gefallen.¹ Diese Periode eignet sich also sehr gut zum Studium dieser Zusammenhänge.

Die vorliegende Untersuchung geht von drei Fragestellungen aus:

- Wie wirken sich die Hypothekarzinsveränderungen auf die Entwicklung des Mietzinses aus? Zur Beantwortung dieser Frage wurde die Periode zwischen Oktober 1989 bis Oktober 1999 untersucht.
- Falls eine zu grosse bzw. zu kleine Mietzins erhöhung stattgefunden hat: Welche Geldsumme wurde dadurch zwischen Mieter/innen und Vermieter/innen umverteilt?
- Welche Auswirkungen hätten die von verschiedenen Seiten vorgeschlagenen Änderungen des Mietrechtes auf die Entwicklung der Mieten zwischen 1989 und 1999 gehabt?

Im Zentrum der Analyse steht nicht ein juristische Sichtweise. Es geht also nicht darum, festzustellen, ob die Mieten in den letzten zehn Jahren insgesamt missbräuchlich gewesen sind. Vielmehr wird ein ökonomischer Standpunkt eingenommen: Welche Entwicklung der Mietzins hätte unter Berücksichtigung der wichtigsten, im Mietrecht präzisierten und durch Daten quantitativ abschätzbaren Kostenfaktoren erwartet werden können und welche Entwicklung ist tatsächlich eingetreten?

Die vorliegende Studie wurde in einer ähnlichen Art und Weise bereits im August 1995, im August 1996 und im August 1998 durchgeführt. Diese Versionen können beim SMV in Zürich bezogen werden.² Die vorliegende Version wurde nicht nur aktualisiert, sondern insbesondere mit einer Diskussion der neuesten Vorschläge zur Änderung des Mietrechtes erweitert (vgl. Kapitel 5).

2 Methodisches Vorgehen

Die Grundidee der in der vorliegenden Arbeit verwendeten Methodik ist sehr 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.³ Auf der anderen Seite werden diese Veränderungen mit der effektiven Entwicklung nach Mietindex verglichen. Bei diesem Vorgehen sind wir aufgrund des geltenden Mietrechtes mit folgenden Schwierigkeiten konfrontiert:

Kostenmiete vs. Marktmiete

Das heute geltende Mietrecht enthält Elemente der Kostenmiete (Artikel 269, Artikel 269a, lit. b - e OR), die nur ganz bestimmte Gründe für die Veränderung der Mietzins zulässt, und der Marktmiete (Artikel 269a, lit. a OR), welche den Vermieter/innen freie Hand bei der Gestaltung der Mietzins lässt.

¹ Der Anstieg begann in den meisten Kantonen schon früher mit der Hypothekarzins erhöhung vom 1. Juni 1989 von 5,0 Prozent auf 5,5 Prozent. Der Oktober 1989 wird als Basis gewählt, weil per 1.10.1989 eine weitere Erhöhung auf 5,75 Prozent erfolgte. Diese konnte aber in den meisten Fällen erst im Frühjahr 1990 überwältzt werden.

² Telefon: 01 / 291 09 37, Telefax: 01 / 291 09 68, Email: mieterverband@bluewin.ch.

³ In der Schweiz haben sich folgende Autor/innen in jüngerer Zeit mit demselben Thema beschäftigt: Bauer (1992), Pelli (1988), von Ungern-Sternberg (1998).

Die Grundsätze der Kostenmiete und der Marktmiete stehen in einem Spannungsverhältnis zueinander. In Artikel 269 OR wird festgehalten, dass ein Mietzins missbräuchlich ist, wenn er auf einem übersetzten Ertrag oder einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruht. Demgegenüber wird in Artikel 269a ein Ausnahmekatalog aufgeführt. Dieser ist jedoch in der abgeschwächten Form von "in der Regel nicht missbräuchlich" gehalten und überdies nicht abschliessend. Gesetzessystematisch kommt somit Artikel 269 gegenüber 269a der Vorrang zu. Dem schliesst sich das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung grundsätzlich an, wobei diese allerdings teilweise schwankend ist (vgl. Bericht der Studienkommission Marktmiete 1993, 92f.).

Das geltende Mietrecht beinhaltet auch Marktelemente. Wichtig ist erstens, dass die Missbräuchlichkeit eines Mietzinses nur auf Antrag des Mieters oder der Mieterin abgeklärt wird. Ein weiteres Marktelement findet sich in der Bestimmung von Artikel 269a lit. a, wonach Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich sind, wenn sie im Rahmen der Orts- und Quartierüblichkeit liegen. Beide Elemente erlauben eine Annäherung an die Marktmiete, wenn auch mit gewissen Einschränkungen, da kein übersetzter Ertrag erzielt werden darf. Im weiteren verlangt die Rechtsprechung eine Wartefrist von vier bis sechs Jahren, bis dieser Erhöhungsgrund in einem laufenden Mietverhältnis erneut geltend gemacht werden kann.

Für die vorliegende Fragestellung ergibt sich somit folgende Problematik: aufgrund der Bestimmungen in Artikel 269 und 269a OR lässt sich eine maximale Mietzinserhöhung errechnen, die gerade nicht missbräuchlich ist. Diese Grenze ist aufgrund der Marktelemente aber zu relativieren. Die Quartier- und Ortsüblichkeit könnte demnach dazu führen, dass eine Erhöhung über das zuvor bestimmte Mass hinausgehen könnte. Allerdings ist nicht zu erwarten dass dieser Effekt aufgrund der richterlichen Praxis sehr gewichtig sein wird. Daten zur Beurteilung dieses Zusammenhanges liegen aber keine vor. Letztlich beschränken wir uns in dieser Studie auf die Berechnung der Kostenwirkungen derjenigen Faktoren, die im Mietrecht bzw. durch die Rechtsprechung präzise festgelegt sind. Daher sprechen wir in der Folge nicht von «mietrechtlich erlaubtem» Mietzins, sondern von demjenigen Mietzins, der sich aufgrund der wichtigsten, im Mietrecht festgelegten Kostenfaktoren hätte ergeben sollen.

Missbräuchlichkeit eines Mietzinses

Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen. Artikel 269a OR nennt Ausnahmegründe. Danach sind Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie insbesondere

- a) im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen;
- b) durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind;
- c) bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen;
- d) lediglich dem Ausgleich einer Mietzinsverbilligung dienen, die zuvor durch Umlagerung marktüblicher Finanzierungskosten gewährt wurde, und in einem dem Mieter im voraus bekanntgegebenen Zahlungsplan festgelegt sind;
- e) lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen;
- f) das Ausmass nicht überschreiten, das Vermieter- und Mieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in ihren Rahmenverträgen empfehlen.

Die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 9. Mai 1990, in Kraft seit 1. Juli 1990, und die Rechtsprechung haben diese einzelnen Faktoren präzisiert. Für uns sind insbesondere relevant:

■ **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:** Eine Hypothekarzinserhöhung von einem Viertel Prozent berechtigt in der Regel zu einer Mietzinserhöhung von höchstens 2 Prozent bei Hypothekarzinssätzen von mehr als 6 Prozent, von höchstens 2,5 Prozent bei Hypothekarzinssätzen zwischen 5 und 6 Prozent und von höchstens 3 Prozent bei Hypothekarzinssätzen von weniger 5 Prozent;

■ Bei Hypothekarzinssenkungen sind die Mietzinse entsprechend herabzusetzen oder die Einsparungen mit inzwischen eingetretenen Kostensteigerungen zu verrechnen (VMWG Art. 13).

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

■ **Unterhaltskosten:** Die Nettomieten dürfen sich jährlich pauschal um 0,75 Prozent erhöhen, um die gestiegenen Unterhaltskosten abzudecken.⁴ Im Kanton Zürich beträgt dieser Satz 1,0 Prozent, im Kanton Basel-Land 0,5 Prozent. Für diese Usanz der Schlichtungsbehörden findet sich weder im OR noch in der VMWG eine entsprechende Grundlage. Im Streitfalle werden diese Pauschalen nicht akzeptiert. Es wird angenommen, dass die entsprechenden Erhöhung einmal jährlich auf den 1. April bzw. auf den 1. Mai vorgenommen werden können.

■ **Inflation:** Nach Artikel 16 VMWG darf der Mietzins zur Kaufkraftsicherung des risikotragenden Eigenkapitals zu höchstens 40 Prozent dem Anstieg der Konsumentenpreise angepasst werden. Die Verzinsung des Eigenkapitals darf jedoch höchstens 0,5 Prozent über dem Zinssatz für I. Hypotheken (Kantonalbanken, alt) liegen. Es wird angenommen, dass zweimal im Jahr die bis 3 Monate vor dem ordentlichen Termin aufgelaufene Inflation überwältzt werden kann.

Nicht alle in Artikel 269a OR genannten Gründe sind präzise quantifizierbar. Über die Orts- und Quartierüblichkeit wurde bereits gesprochen. Weiter ist es schwierig, die Effekte der wertvermehrnden Investitionen zu berechnen (vgl. dazu den folgenden Unterabschnitt). Artikel 12 VMWG präzisiert Artikel 269a lit. b OR und nennt als weitere Gründe für Kostensteigerungen auch die Erhöhung von Gebühren, Objektsteuern Baurechtszinse und Versicherungsprämien. Diese Faktoren können in der vorliegenden Analyse nicht berücksichtigt werden, da eine diesbezügliche Datenbeschaffung sehr aufwendig wäre.

Wertvermehrnde Investitionen durch die Vermieter/innen

Wüest & Partner (1995, 76) haben bezüglich des Ausmasses von wertvermehrnden Investitionen Grundlagen erarbeitet: "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 langfristige 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." Diese Schilderung trifft nach Wüest & Partner (1995, 81) insbesondere für die Mehrfamilienhäuser zu. Diese Aussagen bedeuten natürlich nicht, dass es zwischen Oktober 1989 und Oktober 1999 keine Fälle mit substantiellen Mehrleistungen, die auch zu nicht-missbräuchlichen Mietzinserhö-

⁴ Quelle: Mieter/innenverband der Schweiz.

hungen führen können, gegeben hat. Im Durchschnitt spielen aber die Mehrleistungen keine Rolle. Daher können wir sie im vorliegenden Studienrahmen unberücksichtigt lassen.

Unvollständige Mietzinsanpassung

Machen die Vermieter/innen die ihnen zustehenden Mietzinsanpassungen nicht vollständig geltend, so haben sie diesen Vorbehalt in Franken oder in Prozent des Mietzinses festzulegen (VMWG Art. 18). Solche Vorbehalte werden in der Praxis oft im Zusammenhang mit der Inflationsentwicklung festgehalten und im Falle einer Hypothekarzinsenkung geltend gemacht. Für die in dieser Studie angewandte Methodik ist die Frage wichtig, wie gross zu Beginn des Untersuchungszeitraums 1990 die gemachten Vorbehalte waren. Solche Vorbehalte hätten allenfalls bei sinkenden Hypothekarzinsen geltend gemacht werden können.

Es existieren keinerlei Datengrundlagen, um das Ausmass der Vorbehalte abzuschätzen. Allerdings wird ihre Bedeutung durch die Rechtsprechung relativiert. Demnach wird die «relative Methode», nach der lediglich die Veränderungen seit Vertragsabschluss bzw. seit der letzten Mietzinsanpassung aufrechenbar sind, angewandt. Zudem ist zu erwarten, dass die damals existierenden Vorbehalte bereits bei der Hypothekarzinsenkung im Herbst 1988 geltend gemacht worden sind.

Überwälzung der Hypothekarzinsse

Art. 26 Abs. 2 VMWG legt fest, dass Mietzinse, die vor dem 1. Juli 1990 auf einem Hypothekarzinsstand von weniger als 6 Prozent basierten, auch später für jedes Viertelprozent, das unter diesem Stand lag, um 3,5 Prozent erhöht werden konnten. Dies wurde entsprechend berücksichtigt. Der Anstieg der Hypothekarzinsse, solange sie vor dem 1. Juli 1990 unter 6 Prozent lagen, schlug stärker auf die Mieten durch als die Reduktion um die Jahreswende 1993/1994. Letztere wurde nach dem neuen Mietrecht, welches tiefere Überwälzungssätze festlegt, berechnet. Ob dies juristisch korrekt ist, kann zur Zeit nicht beantwortet werden. Es gibt auch Meinungen, die davon ausgehen, dass auch die Reduktion entsprechend nach den alten Sätzen hätte vorgenommen werden sollen. Mit dem gewählten Vorgehen überschätzen wir daher die aufgrund der Entwicklung der wichtigsten Kostenfaktoren erwartete Mietzinsentwicklung.

Jüngst wurde ein neues Bundesgerichtsurteil (BGE 120 II 240) veröffentlicht, welches besagt, dass eine Hypothekarzinsenkung nur dann weitergegeben werden muss, wenn der Mietertrag (nach der absoluten Methode) missbräuchlich ist. Bisher wurde bei Hypothekarzinsenkungen nur die relative Methode angewendet. Diese besagt, dass nur die Veränderungen seit der letzten Anpassung für Forderungen der Mieter/innen oder der Vermieter/innen relevant sind. Welche praktischen Auswirkungen das Urteil hat, ist derzeit noch unklar.

Mietpreisindex

Basis des Mietpreisindex bilden die Nettomieten nach Abzug aller Nebenkosten. Die Methodik der Mietpreisindex-Bestimmung wurde 1993 im Zuge der Revision des Landesindex der Konsumentenpreise geändert. Die Revision diente der Beseitigung verschiedener Mängel der alten Erhebungsart, die zwischen 1977 und 1993 Gültigkeit hatte. Die hauptsächlichsten Mängel und Schwachpunkte waren (vgl. BFS 1993 und BIGA 1985):

- die Repräsentativität der erfassten Wohnungen und die laufende Erneuerung der Auswahl;
- der formale Ansatz zur Berechnung des Mietpreisindex, dem es an methodischer Klarheit und Transparenz für die IndexanwenderInnen mangelt;

- die Methode für den Einbezug neu erstellter Wohnungen, die schon wiederholt angezweifelt worden ist;
- die Beurteilung und die methodische Behandlung von Qualitätsunterschieden beim Einbezug neu erstellter oder renovierter Wohnungen;
- die Abgrenzung der Bauperioden und die Zuordnung der Wohnungen nach dem Baujahr der Gebäude;
- der Erhebungsumfang, das Erhebungssystem und der daraus resultierende Erhebungsaufwand für die mitarbeitenden Gemeinden;
- der halbjährliche Erhebungsrhythmus, die die kurzfristige Mietpreisentwicklung nicht abzubilden vermag.

Seit 1993 werden einerseits vierteljährliche Erhebungen, andererseits im Abstand von mehreren Jahren eine grosse, strukturell differenzierte Erhebung durchgeführt. Letztere wurde erstmals 1996 durchgeführt. Für die vorliegende Arbeit und den festgelegten Untersuchungshorizont von 1990 bis 1999 müssen wir daher mit einem Mietindex rechnen, der methodisch wesentliche Veränderungen erfuhr. Es ergibt sich insbesondere folgende Modifikation:

Bis 1993 und erst wieder ab 1996 wurde der Mietpreisindex differenziert ausgewiesen nach dem Alter der Wohnungen. Berücksichtigt werden aufgrund der Spaltung des Wohnungsmarktes in Neu- und Altwohnungsmarkt lediglich die Indizes der alten und neuen Wohnungen. Für die Periode 1993 bis 1996 werden die entsprechenden Indizes mit der allgemeinen Entwicklung aller Wohnungen fortgeschrieben, da auch hier die detaillierteren Angaben fehlen. Weiter ist darauf hinzuweisen, dass die Stichprobe der «alten» Indexerhebung weder für die Schweiz noch für einzelne Kantone repräsentativ war.

Behandlung von Qualitätsveränderungen der Wohnungen im Mietpreisindex

Die Qualität der Wohnungen ist einer ständigen Veränderung unterworfen. Einerseits nimmt sie in Folge rasch fortschreitender Alterung ab, andererseits wird sie durch Renovationen, Um- und Neubauten verbessert. Die Entwicklung der «reinen» Preise ist demzufolge sehr schwer messbar. Die direkt aufgrund der Mietzinsen berechneten Veränderungsrate beinhalten immer eine gewisse (positive oder negative) Qualitätskomponente.

Um diesem Problem zu begegnen, wird bei der Konstruktion des Mietpreisindex davon ausgegangen, dass die beobachteten und anschliessend miteinander verglichenen Mieten nicht die der gleichen, sondern von qualitativ vergleichbaren Wohnungen sein müssen (vgl. dazu BFS 1993, 65). Aus diesem Grund sind möglichst homogene Untergruppen mit einer im Zeitablauf unveränderten Altersstruktur zu bilden. Durch diesen Ansatz, der auch den ständigen Einbezug von neu erstellten Wohnungen vorsieht, werden Qualitätsverminderungen und -verbesserungen innerhalb der homogenen Untergruppen (Wohnungen gleicher Art und gleichen Alters) weitgehend kompensiert.

Die Bildung von Altersklassen hat zur Folge, dass jedes Jahr ein Teil der Wohnungen von einer Kategorie zur anderen verschoben wird. Diese Verschiebung wird nicht nur bei altersbedingten Qualitätsminderungen der Wohnungen vorgenommen, sondern - in umgekehrter Richtung - ebenso bei Qualitätsverbesserungen durch Renovationen. Diese Verschiebungen können theoretisch zu Beginn des Jahres (Erhebungszeitpunkt Februar) zu Veränderungen des Mietpreisindex führen, ohne dass sich die beobachteten Mietzinse faktisch geändert hätten.

Berechnung des Umverteilungsvolumens

Letztlich können wir für die Periode von 1989 bis 1999 in Prozent angeben, um wieviel 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 wieviel die Mieten hätten steigen «dürfen» und um wieviel sie tatsächlich gestiegen sind. Die entsprechende Differenz wird auf die Gesamtsumme der bezahlten Mieten in dieser Periode umgelegt. Die Anzahl der Mietwohnungen wird konstant gehalten. Die Daten in der Berechnung des Umverteilungsvolumens werden nicht inflationskorrigiert.

3 Datengrundlagen

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

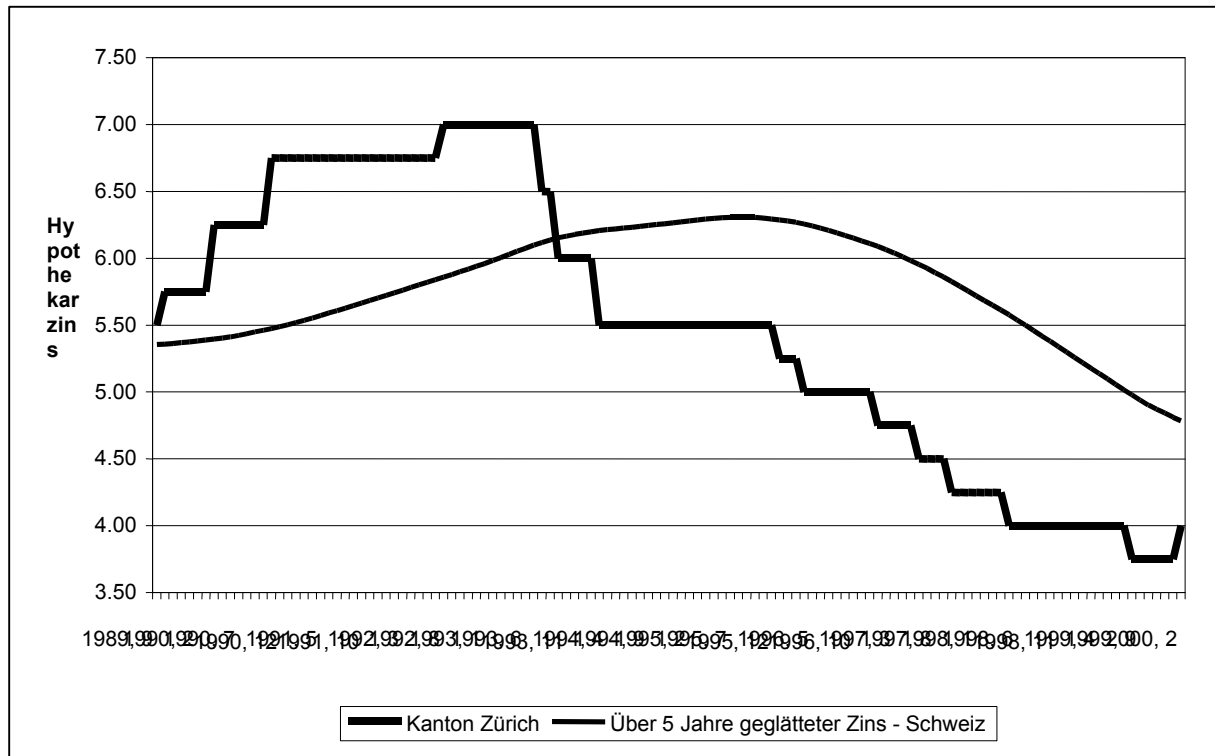
Hypothekarzins

Für die schweizerische Entwicklung werden die Hypothekarzins der Zürcher Kantonalbank unterstellt. Dies ist notwendig, weil es für die Schweiz nicht ausreicht, die durchschnittlichen Hypothekarzins pro Monat anzunehmen. Notwendig ist ein konkretes Anpassungsmuster. Grundlage bilden die Zinssätze der Kantonalbanken für erste alte Wohnbauhypotheken. **Abbildung 4** zeigt die Veränderungen des Kantons Zürich. Deutlich werden die zwei Phasen der Entwicklung: Zwischen 1989 und Herbst 1993 kam es zu einem starken Anstieg um 1,5 Prozentpunkte. Seither ist der Hypothekarzins drastisch bis auf 3.75 Prozent gesunken. Auf den 1. Februar 2000 ist eine Erhöhung auf 4.00 Prozent angekündigt.

Ebenfalls abgebildet wird der über 5 Jahre geglättete Hypothekarzins. Er wird für die Überlegungen in Kapitel 5 wichtig sein. Im Gegensatz zum ungeglätteten Zins steigt er in der betrachteten Periode «nur» von 5,36 Prozent auf maximal 6,31 Prozent. Im Oktober 1999 lag er bei 4,90 Prozent.

Abbildung 4: Verlauf des Hypothekarzinses im Kanton Zürich zwischen Oktober 1989 und Februar 2000

3 Datengrundlagen



Quelle: SNB

Tabelle 1: Anpassung der Mieten an die Hypothekarzinsentwicklung im Kanton Zürich 1989 bis 1999

Hypothekarzins- veränderung	Datum der Änderung	Auswirkungen auf die Mieten	Rechtliche Grundlage	Termin der Miet- zinsanpassung
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%	1.8.1999	- 2.91 Prozent	Neues Mietrecht	1.10.1999
Von 3.75 auf 4.00%	1.2.2000	+ 3.00 Prozent	Neues Mietrecht	1.10.2000

(*) 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: Artikel 13 Abs. 1 VMWG und eigene Berechnungen

Bezüglich der Auswirkungen der Hypothekarzinsveränderung auf die Mieten wurden von Annahmen, welche in **Tabelle 1** dargelegt sind, ausgegangen.

Inflation

Die Inflationsentwicklung zwischen Oktober 1989 und Oktober 1999 wird in **Abbildung 5** aufgrund des Landesindex der Konsumentenpreise (nach BFS 1998 und seco 1999) dokumentiert. **Abbildung 5** zeigt eine deutliche und kontinuierliche Abnahme der jährlichen Inflationsraten seit 1990.

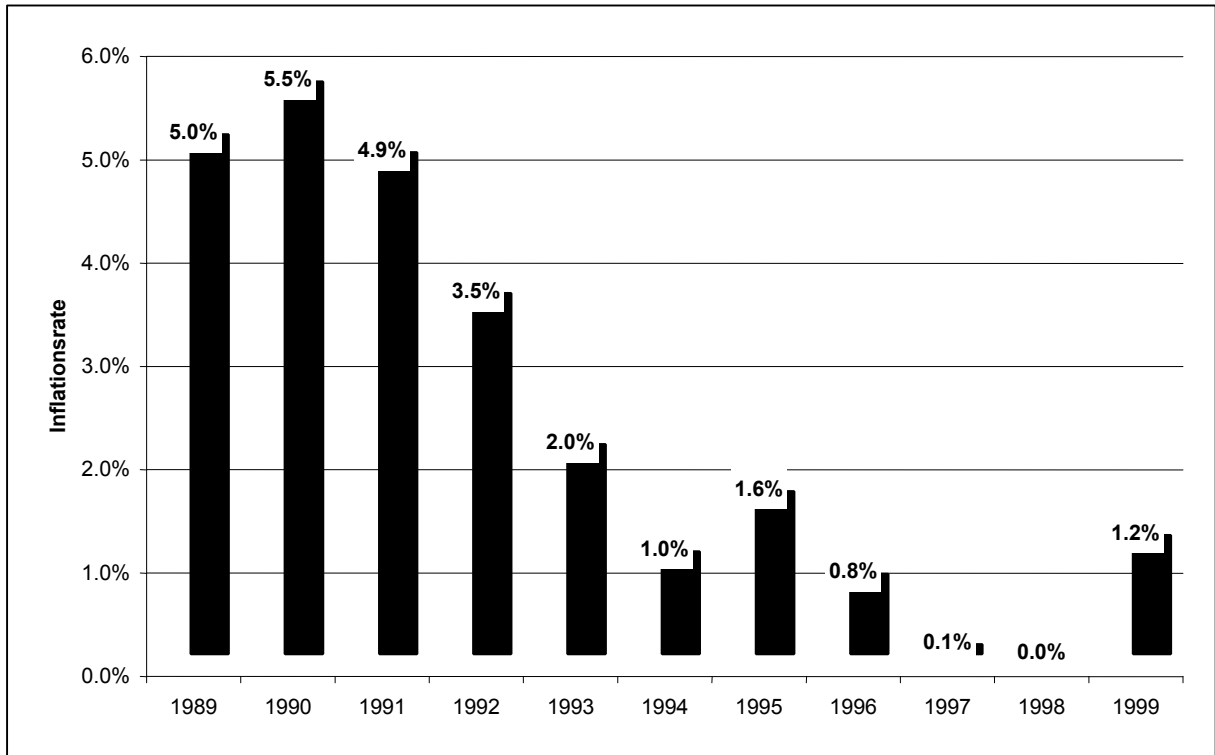
Entwicklung der Mietzinse nach dem Mietindex

Für die Schweiz wird auf BFSb (verschiedene Jahre) abgestellt (vgl. **Abbildung 6**). Deutlich wird der starke Anstieg der Mieten seit 1989: für die Schweiz insgesamt 33,0 Prozent⁵. Auffallend ist weiter der Trendbruch 1993. Seither stagnieren die Mietzinse bzw. stiegen seit Herbst 1994 wieder leicht an.

⁵ Hier wurden aufgrund der Spaltung des Wohnungsmarktes nur die alten und neuen Wohnungen, die aber 99,6 Prozent des Wohnungsbestandes ausmachen, berücksichtigt.

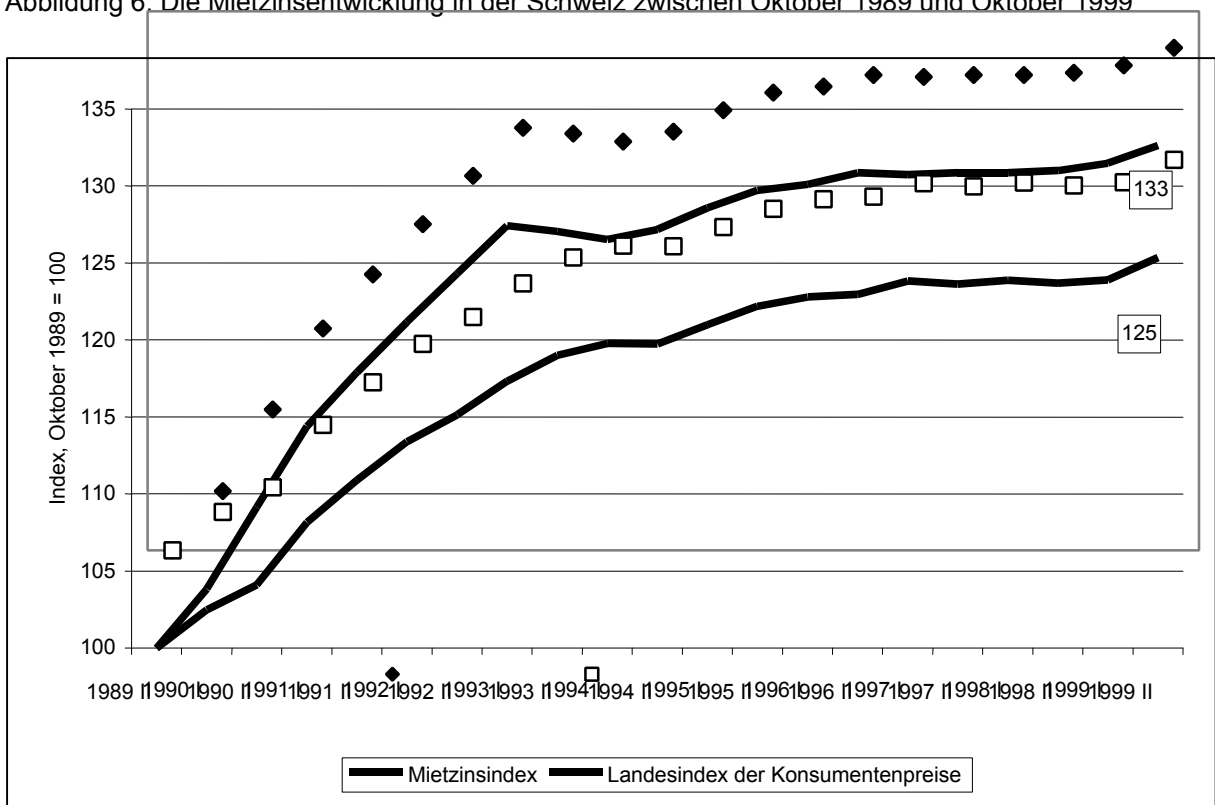
3 Datengrundlagen

Abbildung 5: Inflationsentwicklung in der Schweiz zwischen Oktober 1989 und Oktober 1999



Quelle: Bundesamt für Statistik

Abbildung 6: Die Mietzinsentwicklung in der Schweiz zwischen Oktober 1989 und Oktober 1999

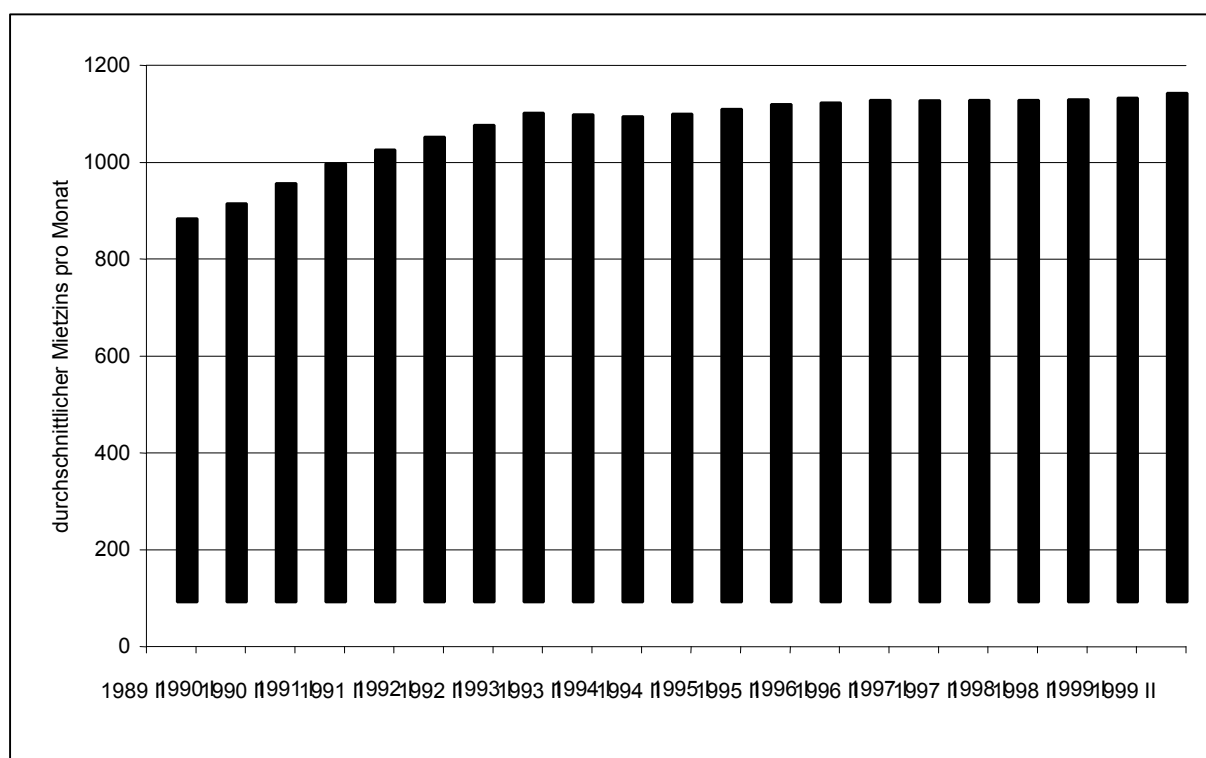


Quelle: Bundesamt für Statistik

Durchschnittliche Mietzinse

Im November 1996 wurde erstmals eine Mietpreis-Strukturerhebung durchgeführt. Der durchschnittliche Wohnungspreis betrug dabei gesamtschweizerisch 1'036 Franken. Dieser Durchschnittspreis kann mit Hilfe der Mietpreisindices vor- und zurückgeschrieben werden. **Abbildung 7** illustriert die Entwicklung zwischen Oktober 1989 und Oktober 1999.⁶

Abbildung 7: Entwicklung der Durchsschnittsmieten pro Wohnung in der Schweiz zwischen Oktober 1989 und Oktober 1999



Quelle: Eigene Berechnungen aufgrund von Daten des Bundesamtes für Statistik

Anzahl Mietwohnungen

Hier wird auf die Gebäude- und Wohnungserhebung 1990, publiziert in BFSa (1995, 218), zurückgegriffen. Berücksichtigt werden nur Wohnungen, die von Mieter/innen bewohnt, werden. Genossenschafts- und Eigentumswohnungen sind ausgeschlossen. 1990 wurden insgesamt 1'758'928 Wohnungen bewohnt.

⁶ In früheren Studien musste der Wert einer Durchschnittswohnung sehr viel aufwendiger berechnet werden. Bis 1993 wurden - nach Zimmerzahl unterschieden - durchschnittliche Mietpreise für alte, neue und neuste Wohnungen ausgewiesen. Wir nahmen damals zur Berechnung eines schweizerischen Durchschnittspreises zwei Gewichtungen vor: (1) mit der Anzahl Wohnungen (alle Typen) nach Zimmerzahl aus der Gebäude- und Wohnungserhebung 1990, (2) mit der Verteilung auf alte, neue und neuste Wohnungen, die jeweils zusammen mit dem Mietindex publiziert wurden. Für die Zeit von 1993 bis (in der letzten Studie) August 1996 schrieben wir die durchschnittliche Miete mit dem Mietpreisindex fort.

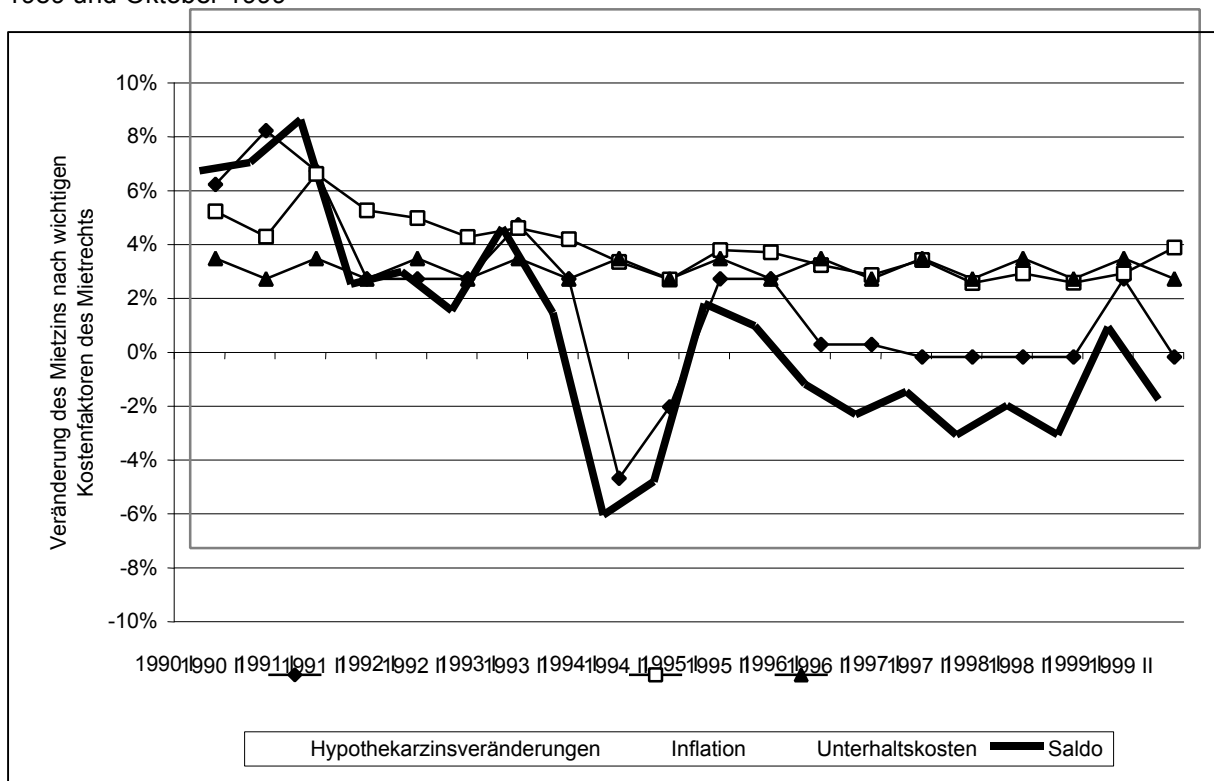
4 Ergebnisse im Rahmen des geltenden Mietrechts

4.1 Entwicklung der Mietzinse

Im Oktober 1999 stand der schweizerische Mietzinsindex, berechnet auf der Basis aller Wohnungstypen zusammen, auf 133,0 Punkten (Basis Oktober 1989 = 100) und der Landesindex der Konsumentenpreise auf 125,4 Punkten (Basis Oktober 1989 = 100).⁷ Die Mietzinse sind demnach in den letzten Jahren deutlich stärker gestiegen als die Preise für andere Güter und Dienstleistungen.

Wie stark hätten die Mieten gemäss den drei wichtigsten und im Mietrecht präzisierten Kostenfaktoren steigen sollen (vgl. zu den methodischen Hintergründen Kapitel 2)? Drei Gründe sind in dem betrachteten Untersuchungszeitraum relevant: die (1) Hypothekarzinsveränderungen, (2) die Inflation und (3) die Erhöhung der Unterhaltskosten. **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 zwischen Oktober 1989 und Oktober 1999



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 Hypothekarzinsenkung von 7,0 auf 5,5 Prozent, entgegen. Seit 1996 hätte aufgrund weiterer Senkungen der Hypothekarzinsse weitere Mietzinssenkungen erwartet werden können.

⁷ Zur Überwälzung war im Oktober 1999 nur der Stand des Landesindex vom Juli zugelassen. Vgl. für die methodischen Grundlagen der Berechnungen Kapitel 2.

4 Ergebnisse im Rahmen des geltenden Mietrechts

■ Die Inflation, die über den betrachteten Zeitraum insgesamt leicht abnimmt, und die Unterhaltskosten spielen eine untergeordnete Rolle.

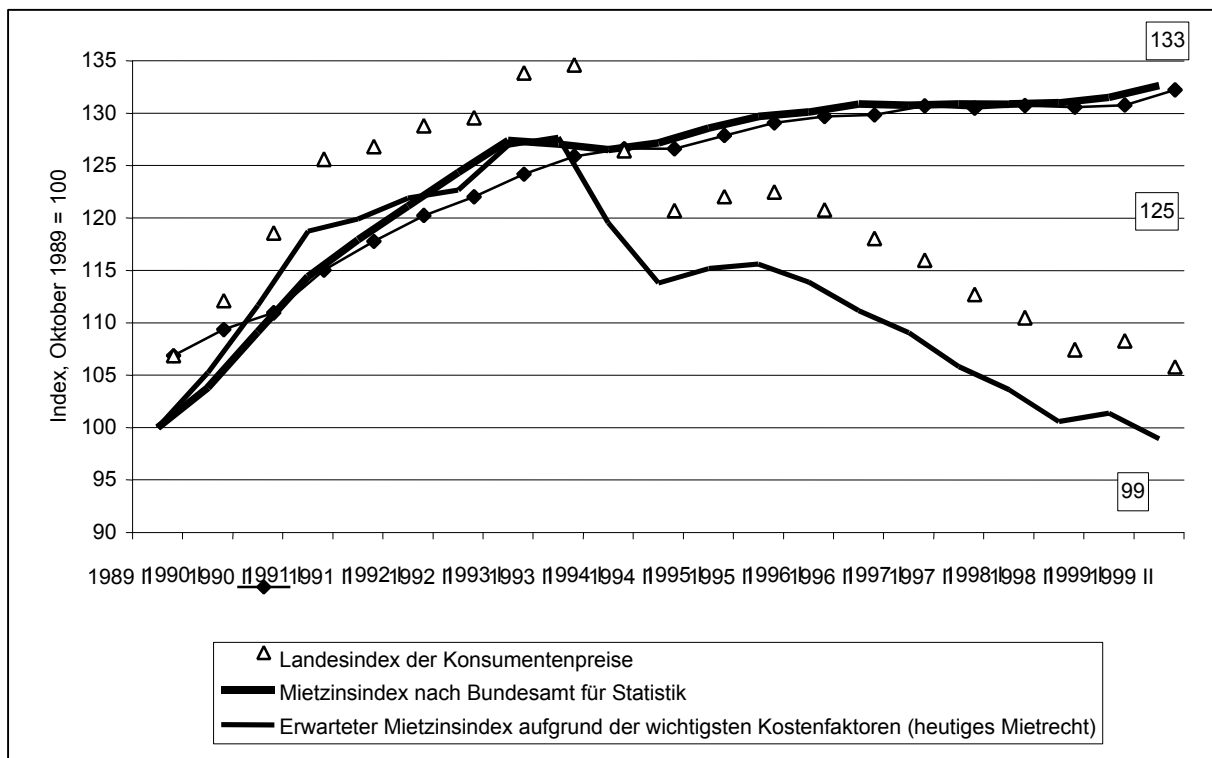
Wie hätte sich der Mietzinsindex gemäss diesen drei Ursachen demnach entwickeln sollen? Dies zeigt **Abbildung 9**. Verschiedene Phasen sind zu unterscheiden:

■ Bis Frühjahr 1992 hätten die effektiven Mieten stärker steigen können als sie es tatsächlich gemacht haben.

■ Im Herbst 1992 und im Frühjahr 1993 lag der effektive Mietindexstand über dem nach der relativen Methode erwarteten.

■ Nachdem der erwartete Index im Herbst 1993 noch einmal leicht über dem effektiven kletterte, sank er 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.

Abbildung 9: Landesindex der Konsumentenpreise, effektiver Mietpreisindex und erwarteter Mietpreisindex aufgrund der wichtigsten Kostenfaktoren zwischen Oktober 1989 und Oktober 1999



Quelle: Eigene Berechnungen

Insgesamt führte die Entwicklung über die zehn Jahre zu einem Mietindexstand, der 34,1 Prozentpunkte höher ist als er aufgrund der drei wichtigsten Kostenfaktoren, die im Mietrecht bzw. durch die Rechtsprechung 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 zu Recht darauf hin, dass dieses Ergebnis erstaunlich und ökonomisch kaum sinnvoll ist. Der Grund liegt in der Konstruktion des Mietrechts: Die Inflation kann nur zu 40 Prozent überwältigt werden, dafür hat die Anpassung an den Hypothekarzins eine überragende Bedeutung. Im «Hypothekarzinsabschwung», wie wir ihn bis Ende 1999 erleben haben, kann dies dazu führen, dass der Mietindex unter den Landesindex sinken «sollte». Ökonomische Überlegungen legen aber nahe,

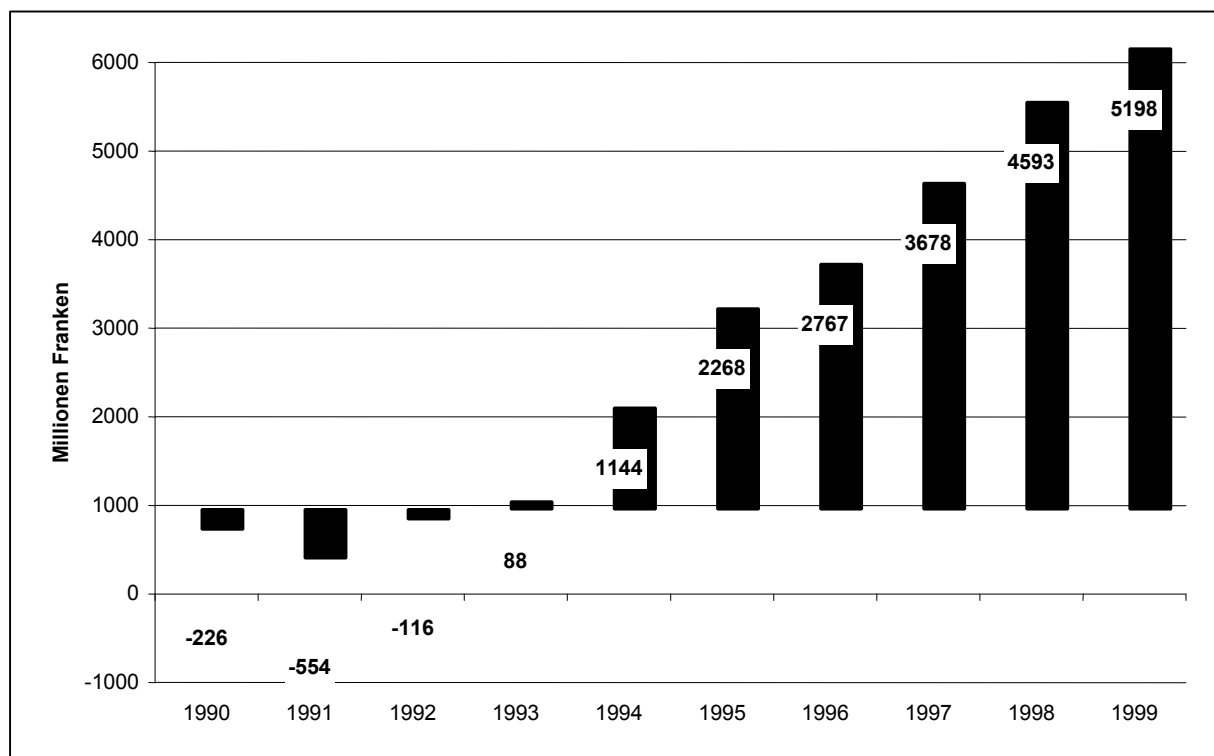
dass sich die Wohnungen preislich mindestens so wie alle anderen Güter und Dienstleistungen verteuern. Wir finden hier also einen Hinweis auf eine unglückliche Konstruktion des Mietrechts.

4.2 Ausmass der Umverteilung

Der letzte Abschnitt hat gezeigt, dass die effektiven Mieten im Vergleich zu den erwarteten zwischen 1989 und 1999 insgesamt stärker gestiegen sind. Anders gesagt bedeutet dies, dass die Mieter/innen in dieser Zeit mehr Miete, als hätte erwartet werden können, bezahlt haben. Um wieviel Geld handelt es sich dabei?⁸

Die im vorangegangenen Abschnitt erwähnten Phasen der Entwicklung zwischen effektivem und erwartetem Mietzinsindex widerspiegeln sich auch im Ausmass der Umverteilung. Bis Herbst 1992 hätten die Vermieter/innen die Mieten um insgesamt 896 Millionen Franken stärker anheben können als sie dies effektiv taten. Demgegenüber hätten in den anderen Jahren Mietsenkungen im Ausmass von 19,7 Milliarden Franken vorgenommen werden sollen. So ergab sich in den zehn Jahren insgesamt eine Umverteilung von Mieter/innen zu Vermieter/innen von 18,8 Milliarden Franken. Oder in anderen Worten: Die Umverteilung betrug zwischen Mieter/innen und Vermieter/innen pro Durchschnittswohnung für die untersuchte Periode 10'711 Franken oder pro Wohnung und Monat 89 Franken.

Abbildung 10: Umverteilung zwischen Mieter/innen und Vermieter/innen zwischen Oktober 1989 und Oktober 1999



Quelle: Eigene Berechnungen

⁸ Vgl. für die methodischen Grundlagen der Berechnungen Kapitel 2.

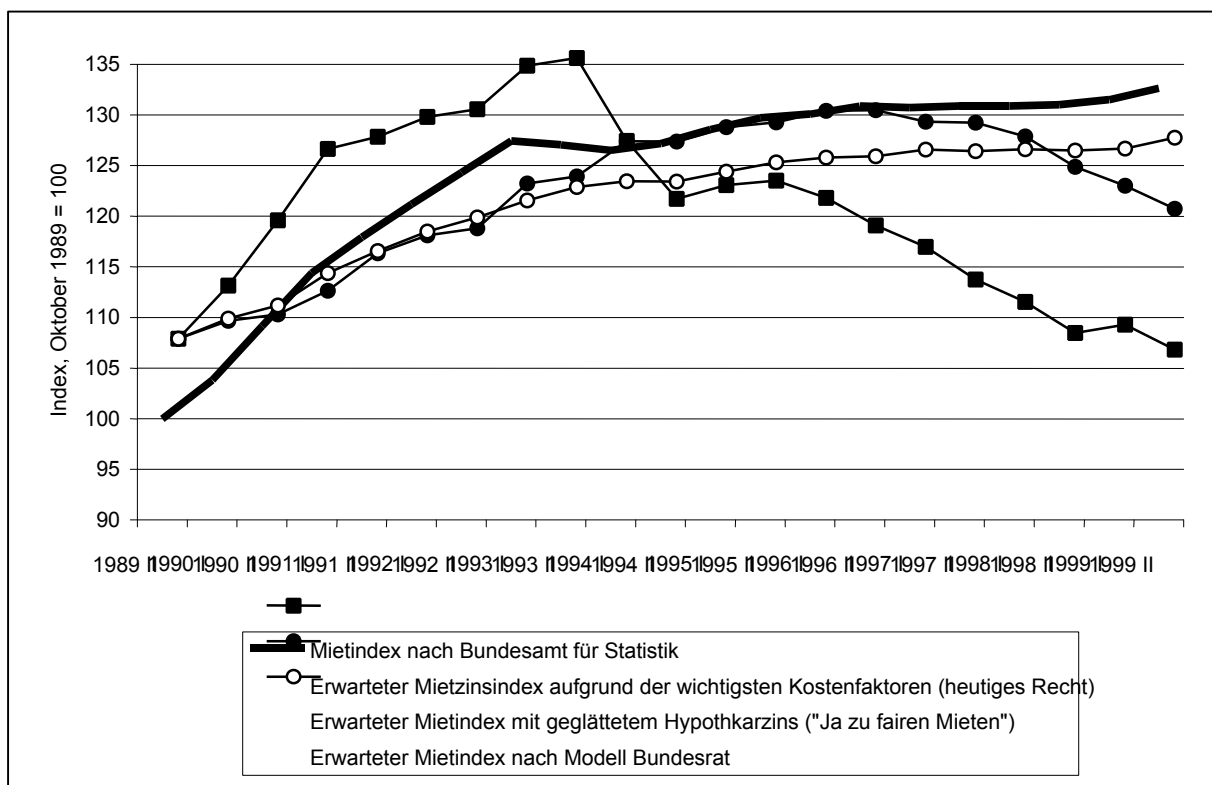
5 Ergebnisse bei anderen Ausgestaltungen des Mietrechts

Zur Zeit stehen vor allem zwei Modifikationen des Mietrechtes zur Diskussion:

- Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband schlägt in seiner Initiative «Ja zu fairen Mieten» vor, einen über 5 Jahre geglätteten Hypothekarzins zu verwenden.
- Der Bundesrat lehnt die Initiative ab. In seinem Gegenvorschlag sieht er vor, dass die Mieten im Ausmass von 80 Prozent der Inflation steigen sollen.

Abbildung 11 zeigt die Auswirkungen aller Modelle, wenn sie bereits in der Periode von 1989 bis 1999 gegolten hätten. Der höchste Indexstand ist derjenige, welcher sich in der beobachteten Periode tatsächlich ergeben hat. Der tiefste Stand entspricht dem erwarteten Mietindex, wenn die wichtigsten Kostenfaktoren nach dem heutigen Recht berücksichtigt worden wären. Die anderen Entwicklungen liegen dazwischen. Der Mietindex, welcher sich mit dem geglätteten Hypothekarzins ergeben hätte, lag bis zwischen 1993 und 1998 über demjenigen, welcher sich mit dem Modell des Bundesrates errechnen lässt. Seit eineinhalb Jahren würde er darunter liegen. Erwartungsgemäss führt das Modell des Bundesrates zur stetigsten Entwicklung: Der Mietindex hätte bis 1994 stark und dann nur noch in kleinen Schritten zugenommen.

Abbildung 11: Die Auswirkungen alternativer Ausgestaltungen des Mietrechts



Quelle: BFS, Eigene Berechnungen

6 Diskussion der Ergebnisse

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

Datengrundlagen

Die zur Verfügung stehenden Datengrundlagen weisen insbesondere folgende Schwierigkeit auf: Die Methodik der Mietindexerhebung änderte im Frühjahr 1993. Die Repräsentativität des Mietindexes ist vor 1993 weder für die Schweiz noch für einzelne Kantone gegeben. Seit 1993 ist der vierteljährlich erhobene Index für die Schweiz repräsentativ. Die genannte Schwierigkeit relativiert 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. Ein neueres Bundesgerichtsurteil fordert neu für Hypothekarzinsenkungen zusätzlich die absolute Methode. Ob dies allerdings praktikabel ist, ist heute noch unklar. Ermessensspielräume bei der Überwälzung von Kostensteigerungen (beispielsweise bei den allgemeinen Unkosten oder den Hypothekarzinsenkungen) wurden zugunsten der Vermieter/innen ausgelegt.

Unvollständige Mietzinsanpassung

Machen die Vermieter/innen die ihnen zustehenden Mietzinsanpassungen nicht vollständig geltend, so haben sie diesen Vorbehalt in Franken oder in Prozent des Mietzinses festzulegen. Für die in dieser Studie angewandten Methodik ist die Frage wichtig, wie gross zu Beginn des Untersuchungszeitraums 1989 die gemachten Vorbehalte waren. Solche Vorbehalte hätten allenfalls bei sinkenden Hypothekarzinsen geltend gemacht werden können. Leider existieren keinerlei Datengrundlagen, um das Ausmass der Vorbehalte abzuschätzen. Allerdings wird ihre Bedeutung durch die Rechtsprechung relativiert. Demnach wird die «relative Methode», nach der lediglich die Veränderungen seit Vertragsabschluss bzw. seit der letzten Mietzinsanpassung aufrechenbar sind, angewandt. Zudem ist zu erwarten, dass die damals existierenden Vorbehalte bereits bei der Hypothekarzinsenkung im Herbst 1988 geltend gemacht worden sind.

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, da eine diesbezügliche Datenbeschaffung sehr aufwendig wäre. Daher sind die vorgenommenen Schätzungen als Obergrenzen zu verstehen.

Elemente der Marktmiete

Das geltende Recht sieht insbesondere zwei Elemente der Marktmiete vor: (1) die Mieten können an die Quartier- und Ortsüblichkeit angepasst werden. Aufgrund der Rechtsprechung, die diesen Erhöhungsgrund für dieselbe Wohnung nur alle sechs Jahre zulässt, und der Einschätzung des MieterInnenverbandes 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 MieterIn 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.

Relative Verteuerung der Wohnungen

In den letzten Jahrzehnten wurden Boden und Wohnungen aus verschiedenen Gründen teurer. Nicht zuletzt spielten dabei die wachsenden Raumbedürfnisse bei einem nur langsam wachsenden Angebot eine Rolle. Dies weist darauf hin, dass eine raschere Zunahme des Mietindex im Vergleich zum Landesindex der Konsumentenpreise auch diese relative Verteuerung der Mieten widerspiegeln könnte. 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 und die darin verankerten Möglichkeiten, die Mieten anzupassen.

Fazit

Trotz der Relativierungen bleibt die Hauptaussage der Studie erhalten: Die Mieten sind in den letzten zehn Jahren in der Schweiz stärker gestiegen als aufgrund der Kostenentwicklung bei den drei wichtigsten Kostenfaktoren hätte erwartet werden können. Hauptsächlich verantwortlich dafür waren die Hypothekarzinsenkungen - einerseits zwischen Herbst 1993 und Frühjahr 1994 und andererseits seit 1996. Die vorgenommenen Berechnungen des Ausmasses der Umverteilung verstehen sich aufgrund der Datenlage und der Marktelemente im Mietrecht als Obergrenzen.

7 Literaturverzeichnis

- Bauer Rita (1992): Die Hypothekarzinserhöhungen 1989 bis 1991 und die Wohnkosten. Arbeitsberichte Wohnungswesen Heft Nr. 25.
- BFS (1993): Die Revision des Landesindexes der Konsumentenpreise, Konzept für einen neuen Landesindex, Bern, 55 - 70.
- BFS (1998): Mietpreis-Strukturerhebung 1996. Detailergebnisse. Bern.
- BFSa (1995): Statistisches Jahrbuch der Schweiz. NZZ-Verlag.
- BFSb: Mietpreiserhebung, 1990 bis 1993.
- BIGA (1985): Die Neuberechnung des Landesindexes 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.
- Créa, CVI und SVR (1999): Analyse Economique de l' Evolution des Loyers: Eléments en Faveur d' une Libéralisation du Marché du Logement.
- Pelli, Cathrin (1988): Entwicklung des Hypothekarzinsatzes 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.
- seco Staatssekretariat für Wirtschaft (verschiedene Jahrgänge): Die Volkswirtschaft, Das Magazin für Wirtschaftspolitik.
- SNB (verschiedene Jahrgänge): Monatsbericht, Tabelle D3.
- Von Ungern-Sternberg, Thomas (1998): Ökonomische Grundlagen für ein vernünftiges Mieterschutzgesetz. Diskussionspapier Universität Lausanne.
- Wüest & Partner (1995): Monitoring 1995, Bau- und Immobilienmarkt Schweiz.