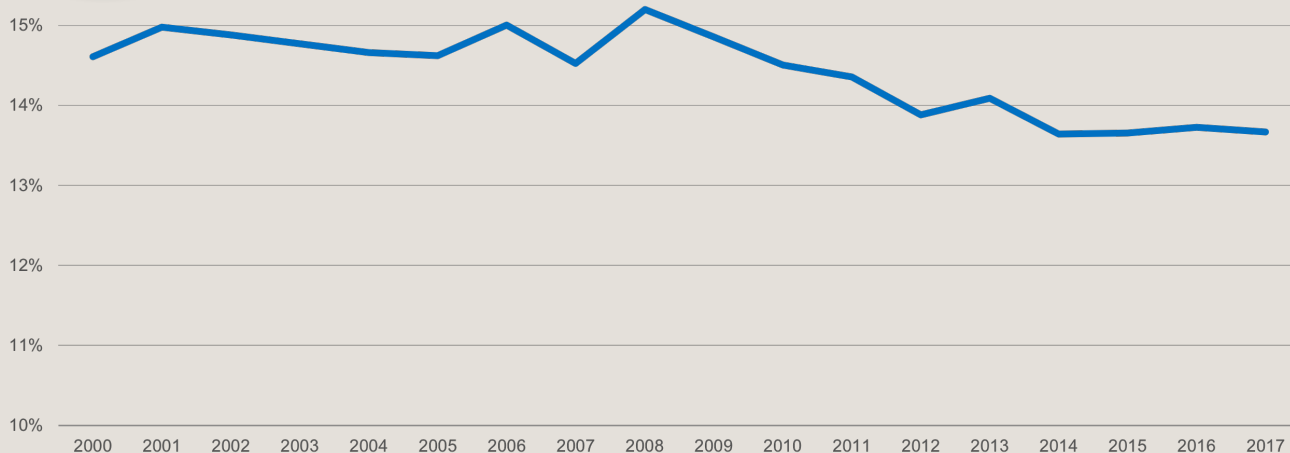


## Studien zur Immobilienwirtschaft



Grafik 1: Ausgaben für Wohnen, Nebenkosten und Energie (Hauptwohnsitz) der Schweizer Haushalte, Anteil am Bruttoeinkommen in %, 2000 bis 2017, alle Haushalte. Quelle: EVE/HABE, BFS

### Mietwohnungsmarkt / Januar 2020

## Mietzinsentwicklung 2000 bis heute

**Die Immobilienwirtschaft steht in der Kritik, dass die Mietpreise in der Schweiz in den letzten Jahren und Jahrzehnten kontinuierlich gestiegen sind und einen wachsenden Anteil des Haushaltsbudgets verschlingen. Daraus werden Forderungen zur Mietzinsregulierung und zum gemeinnützigen, subventionierten Wohnungsbau abgeleitet. Ziel der vorliegenden Studie ist es, die Mietzinsentwicklung ab Beginn der 2000er-Jahre zu beschreiben und die Einflussfaktoren für die Entwicklung zu bestimmen. Grundlage bilden die statistischen Erhebungen von Behörden und privaten Institutionen.**

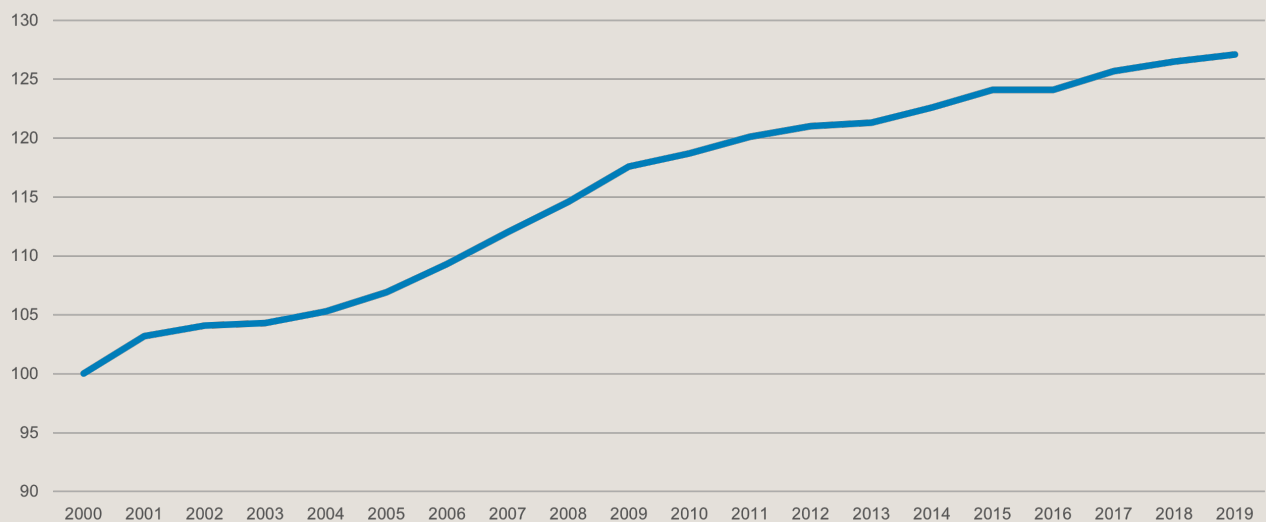
### Ausgangssituation

Als Ausgangslage dient die Analyse der Mietzinsentwicklung in der Schweiz. Hierbei ist primär zwischen der Entwicklung von Angebots- und Bestandesmietzinsen zu unterscheiden. Allen Indizes liegt die Eigenheit zugrunde, dass sich die beobachtete Gesamtheit bzw. die Stichprobe über die Zeit hinsichtlich ihrer Zusammensetzung bzgl. Grösse der

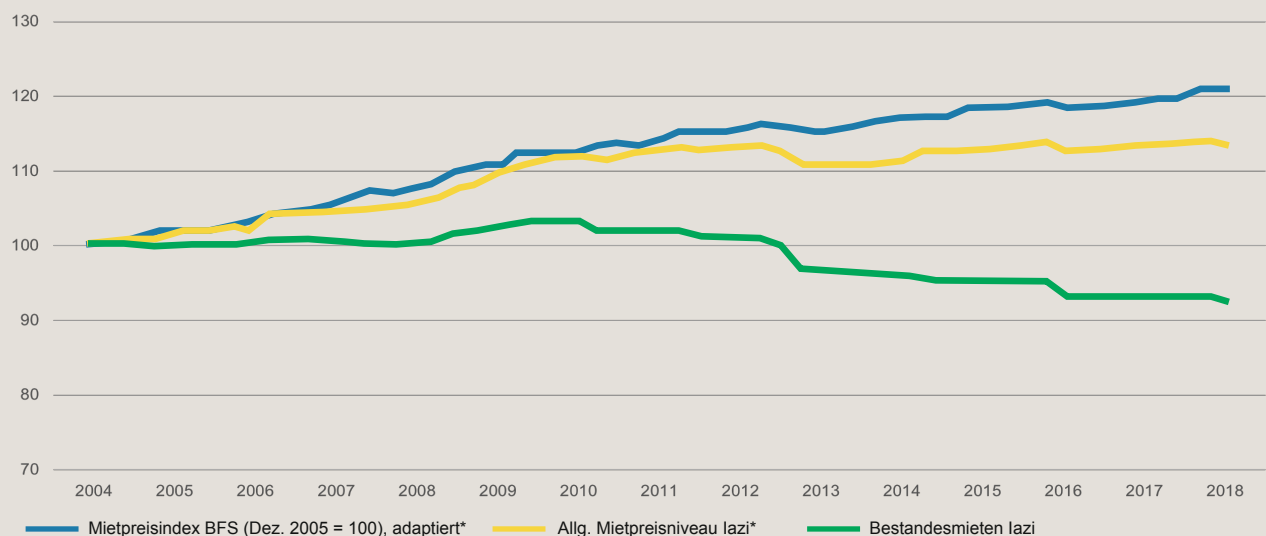
Wohnung, Ausstattung, Lage usw. verändert. Anders als zahlreiche andere konsumierte Güter und Dienstleistungen sind somit die Gesamtheit und die Stichproben Veränderungen unterworfen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Veränderung einen Anteil an der Entwicklung der Indizes erklärt.

Einer der prominentesten und ältesten Mietzinsindikatoren ist der Mietpreisindex MPI des Bundesamts für Statistik. Der MPI als Teilindex des Landesindex der Konsumentenpreise LIK geht in seinem ältesten Stand auf das Jahr 1939 zurück. Seit dem Jahr 2000 wird der Mietpreisindex im 5-Jahre-Rhythmus angepasst. Die nachfolgende Grafik 2 zeigt den Mietpreisindex mit Basis Mai 2000 = 100. Im Oktober 2019 lag der Index bei einem Stand von 127,5 Punkten.

In der Einordnung der Indexentwicklung sind der Aussagegehalt des LIK und die Erhebungsmethode zu berücksichtigen. So wird der MPI durch Schichtung einer rotierenden Stichprobe von 10 000 Wohnungen anhand 24 Zellen nach Grösse der Wohnung und Alter des Gebäudes unterteilt. Die Gewichtung ergibt sich derzeit aus der Volkszählung 2011.<sup>1</sup>



Grafik 2: Mietpreisindex MPI (Mai 2000 = 100), Quelle: BFS



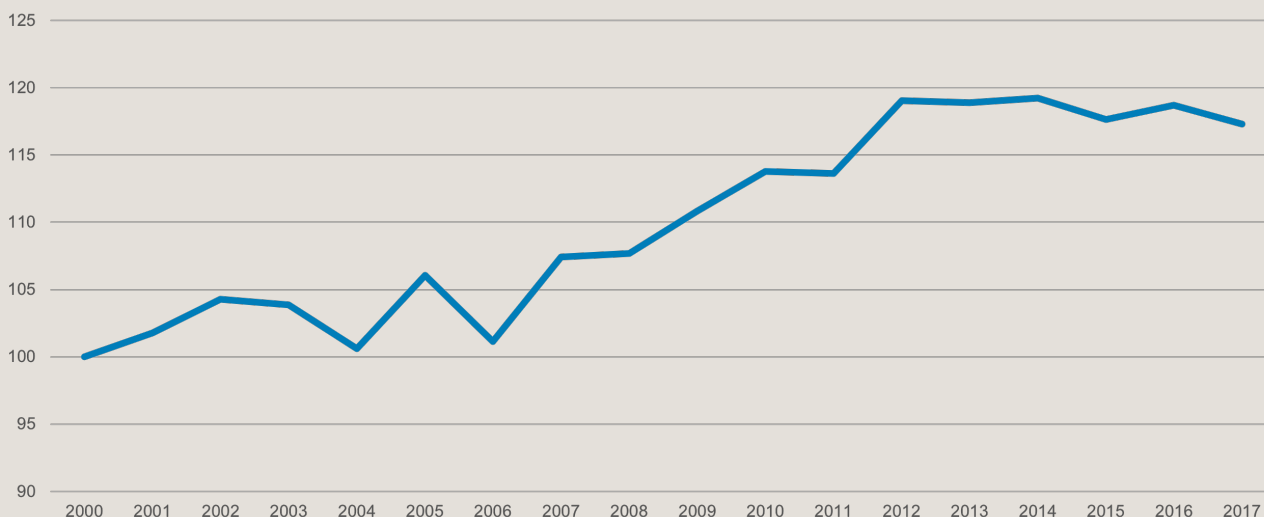
Grafik 3: Entwicklung Mietpreise, indexiert, 1.Quartal 2004 = 100, \*bestehende und neu abgeschlossene Mietverträge. Quelle: lazi

Aufgrund der gesetzlichen Grundlage verändern sich die Mietzinse in den beiden Segmenten Angebotsmiete und Bestandesmiete unterschiedlich. Während erstere im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten – Stichwort relative und absolute Methode – den Markt abbilden, sind letztere weitgehend administriert und folgen abgesehen von Anpassungen aufgrund von Erneuerungen im Bestand dem Referenzzinssatz. Aus Grafik 3 ergibt sich, dass sich die Schere zwischen einem «allgemeinen Mietpreisniveau» und den Bestandesmieten in der dargestellten Zeitperio-

de kontinuierlich geöffnet hat. Die Bestandesmieten sind innert rund 15 Jahre um fast 10 Indexpunkte gesunken, während das «allgemeine Mietpreisniveau» je nach Index um bis über 20 Indexpunkte gestiegen ist.

#### Zwischenfazit

Die Beurteilung der Entwicklung des Mietzinsniveaus ist massgeblich davon abhängig, welche Grundgesamtheit betrachtet wird. Bestandesmieten sind in den vergangenen Jahren im Gefolge des Rückgangs des Referenzzins-



Grafik 4: Monatliches Bruttoeinkommen pro Haushalt, indiziert, 2000 = 100.  
Quelle: Einkommens- und Verbrauchserhebung EVE/HABE, BFS)

satzes deutlich gesunken, während die Angebotsmieten – also quasi die Transaktionsmietzinse – gestiegen sind. Ausserdem ergeben sich grosse regionale Unterschiede, auf die hier nicht eingegangen wird. Ausserdem zeigt der Vergleich der Indizes, dass der MPI die tatsächliche Entwicklung am Mietwohnungsmarkt überzeichnet.<sup>2</sup>

## Der Mietzins in Relation zum Haushaltsbudget

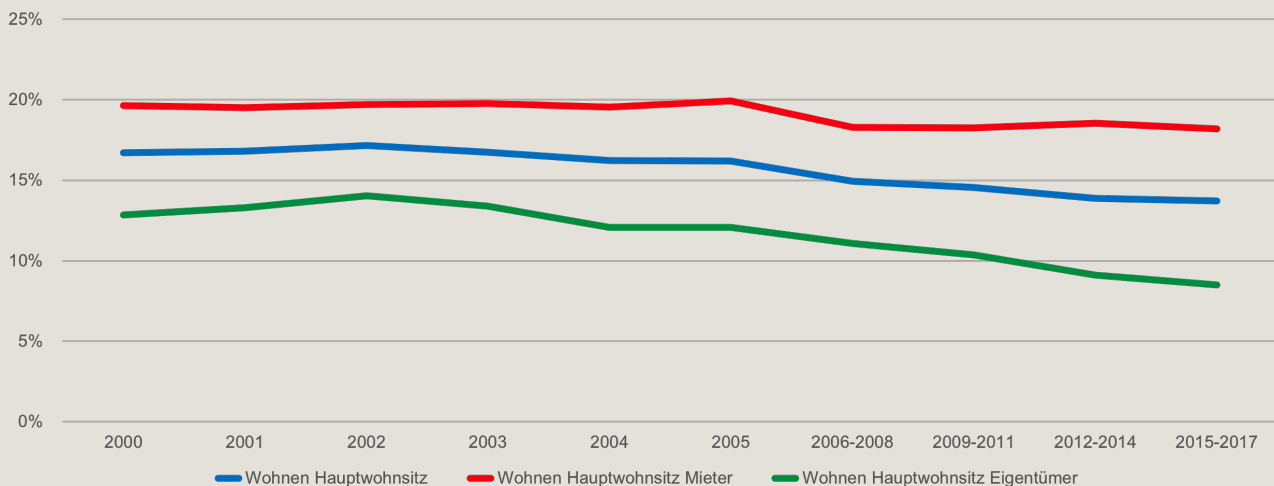
Die Mietzinse über alle Bauperioden und Wohnungsgrößen sind von 1059 CHF im Jahr 2000 auf 1329 CHF im Jahr 2017 gestiegen. Dies entspricht einem nominalen Anstieg von 25,5% oder 1,5% pro Jahr über die 17-jährige Periode. Gleichzeitig nahm das Bruttoeinkommen der Schweizer Haushalte von 2000 bis 2017 um 17,3% oder 1,0% pro Jahr von 8453 CHF auf 9917 CHF zu (Grafik 4). Demzufolge wäre der Mietzins stärker gestiegen als das Bruttoeinkommen und hätte die Haushalte stärker belastet. Gemäss Einkommens- und Verbrauchserhebung EVE (2000-2005) und Haushaltsbudgeterhebung HABE (ab 2006) ist der Anteil «Wohnen und Energie» für den Hauptwohnsitz aber gesunken (siehe Grafik 1), nämlich von 14,6% am Bruttoeinkommen im Jahr 2000 (inkl. Nebenkosten und Energie) auf 13,7% im Jahr 2017.

Wird der Anteil der Kosten für «Miete, Hypothekarzinsen, Nebenkosten und Energie am Hauptwohnsitz» weiter auf-

geschlüsselt, so ergeben sich folgende Komponenten und deren Entwicklung: Der Aufwand für «Nettomietzins oder Hypothekarzins des Hauptwohnsitzes» nahm von 11,6% auf 10,8% ab, die Nebenkosten sanken von 2,0% auf 1,5% und die «Energie des Hauptwohnsitzes» von 1,4% auf 1,3%. Sämtliche Komponenten am Haushaltsbudget für Miete und Energie als Anteil des Bruttoeinkommens zeigen somit nach unten.

Es fällt weiter auf, dass die durchschnittlichen Ausgaben für «Nettomiete oder Hypothekarzinsen des Hauptwohnsitzes» (2017: 1075 CHF/Mt.) gemäss Haushaltsbudgeterhebung<sup>3</sup> tiefer liegt als der durchschnittliche Mietzins (2017: 1329 CHF/Mt., jeweils ohne Nebenkosten) gemäss Mietpreisstrukturerhebung<sup>4</sup>.

Damit stellt sich die Frage, warum einerseits der durchschnittliche Mietzins stärker gestiegen ist als das Bruttoeinkommen, andererseits der Anteil am Bruttoeinkommen kontinuierlich abnimmt. Die plausibelste Erklärung ist, dass die betrachtete Grundgesamtheit der Haushaltsbudgeterhebung und der Mietzinerhebung unterscheidet. In ersterer sind Wohneigentümer enthalten, in letzterer nicht. Das kann so interpretiert werden, dass der Haushaltsbudgetanteil für Wohnen und Energie bei Wohneigentümern gesunken sind. Eine Überprüfung dieser These erfolgt anhand von detaillierten Daten zur Einkommens- und Verbrauchserhebung EVE und der Haushaltsbudgeterhebung HABE. In diesen Daten wird das gesamte Haushaltsbud-



Grafik 5: Ausgaben für Miete bzw. Hypothekarzins, Nebenkosten und Energie am Hauptwohnsitz in % der gesamten monatlichen Ausgaben (EVE, Zeitraum 2000-2005) bzw. des Bruttoeinkommens (HABE, 2006-2017), Quelle: EVE/HABE, BFS

get in zwei Gruppen von Bewohnertypen unterteilt: Mieter und Wohneigentümer<sup>5</sup>. Dazu liegen Zahlen der Jahre 2000 bis 2005 aus der Einkommens- und Verbrauchserhebung EVE – jedoch keine Bruttoeinkommen nach Mietern bzw. Eigentümern – sowie von 2006 bis 2017 aus der Haushaltsbudgeterhebung HABE vor.

Das Ergebnis zeigt, dass die beiden Gruppen Mieter und Eigentümer unterschiedlich viel für den Bereich Wohnen am Hauptwohnsitz ausgeben. Die Differenz wird durch zusätzliche Ausgaben der Eigentümer – beispielsweise Versicherungen – teilweise aufgewogen. Allerdings sind Amortisation und Erneuerungsinvestitionen nicht und Unterhaltskosten nur in sehr geringem Umfang erfasst. Diese dürften die Lücke schliessen bzw. überkompensieren.

Setzt man die Ausgaben für Wohnen am Hauptwohnsitz in Relation zu den gesamten monatlichen Ausgaben (EVE) bzw. zum Bruttoeinkommen (HABE), so ergibt sich folgendes Bild (siehe Grafik 5): Mieterhaushalte geben einen grösseren Anteil an den Gesamtausgaben bzw. am Bruttoeinkommen für Wohnen am Hauptwohnsitz aus als Eigentümer. Das liegt daran, dass das Einkommen der Mieterhaushalte tiefer ist als jenes der Eigentümer, in den Jahren 2015-2017 beispielsweise durchschnittlich 8883 CHF gegenüber 11 568 CHF pro Monat. Eigentümer geben somit absolut und relativ – jedoch unter Ausklammerung der Amortisation und der Erneuerungsinvestitionen – weniger für den Bereich Wohnen aus.

Insgesamt ist aber auch der Ausgabenanteil für Wohnen am Hauptwohnsitz der Mieterhaushalte seit 2000 gesunken, nämlich von 19,7% auf 18,5% (inkl. Nebenkosten und Energie). Für die Mietzinse allein gaben Mieterhaushalte in der Periode 2015-2017 pro Monat 1349 CHF oder 15,4% des Haushaltsbudget aus – gegenüber 1093 CHF oder 16,5% an den Gesamtausgaben im Jahr 2000.

### Zwischenfazit

Aufgrund der statistischen Erhebungen besteht eine Erklärungslücke, warum die Mietzinse absolut stärker gestiegen sind als die Einkommen, aber gleichzeitig der Anteil am Haushaltsbudget der Mieterhaushalte abgenommen hat. Festhalten lässt sich jedenfalls, dass Wohnen am Hauptwohnsitz sowohl für Mieter wie für Eigentümer einen sinkenden Anteil am Budget ausmacht. Es ist daher zu vermuten, dass der MPI kein repräsentatives Bild des Mietwohnungsmarkts wiedergibt.

Es sei hier am Rande erwähnt, dass die Belegungsdichte pro Wohnung gesunken ist, nämlich von 2,3 Personen im Jahr 2000 auf 2,2 Personen (2017). Vor dem Hintergrund des Flächenwachstums der Wohnungen ist der Flächenverbrauch pro Person von 44 m<sup>2</sup> im Jahr 2000 auf 46 m<sup>2</sup> im Jahr 2018 gestiegen. Allerdings haben diese Zahlen keine Relevanz für die Mietzinsentwicklung.

Durchschnittliche Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )	Ø Total	1	2	3	4	5	6+
Bauperiode	<b>99</b>	36	58	80	106	138	177
vor 1919 erbaut	<b>97</b>	37	58	79	103	128	173
zwischen 1919 und 1945 erbaut	<b>92</b>	38	57	76	100	126	168
zwischen 1946 und 1960 erbaut	<b>84</b>	36	55	72	93	122	164
zwischen 1961 und 1970 erbaut	<b>83</b>	34	54	74	94	122	170
zwischen 1971 und 1980 erbaut	<b>93</b>	34	56	78	101	131	173
zwischen 1981 und 1990 erbaut	<b>107</b>	36	59	83	109	140	179
zwischen 1991 und 2000 erbaut	<b>112</b>	39	60	86	112	146	184
zwischen 2001 und 2005 erbaut	<b>131</b>	49	64	92	121	153	192
zwischen 2006 und 2010 erbaut	<b>125</b>	41	64	93	122	156	196
zwischen 2011 und 2015 erbaut	<b>115</b>	38	64	93	123	159	203
zwischen 2016 und 2018 erbaut	<b>105</b>	35	62	90	120	156	202

Tabelle 1: Durchschnittliche Wohnfläche nach Bauperiode und Zimmerzahl 2018, Quelle: BFS

## Grösse der Wohnungen

Im Jahr 2018 betrug die durchschnittliche Fläche einer Wohnung 99 m<sup>2</sup> <sup>6</sup>. Seit 2000 (97 m<sup>2</sup>) ist dieser Wert relativ stabil<sup>7</sup>; dies lässt sich damit erklären, dass die durchschnittliche Fläche der vor 1981 gebauten Wohnungen (65% des Wohnungsparks) unter 100 m<sup>2</sup> liegt. Die Fläche der neueren Wohnungen hingegen war im Durchschnitt nie kleiner als 100m<sup>2</sup> und ist bei Wohnungen mit Bauperiode 2001-2005 mit 131 m<sup>2</sup> am grössten. Die Wohnfläche von grösseren Wohnungen (3 Zimmer und mehr) hat über die Bauperioden stärker zugenommen als jene kleinerer Wohnungen. Die grössten Wohnungen in allen Zimmer-Kategorien wurden ab 2000 gebaut. Nach 2005 ist die durchschnittliche Grösse wieder gesunken.

Die Anteile der Wohnungen haben sich zwischen 2000 und 2017 zwischen Klassen nach Anzahl Zimmern nur unwesentlich verschoben. Es wurden anteilmässig leicht mehr 2-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen erstellt (siehe Tabelle 2).

Untersucht man, wie sich die Flächen innerhalb der Klassen nach Anzahl Zimmern zwischen 2000 und 2017 veränderten, so ist festzustellen, dass die Wohnungen in allen Klassen grösser geworden sind. Ein Lesebeispiel der nachfolgenden Tabelle 2: Entfielen im Jahr 2000 27,6% der 3-Zimmer-Wohnungen auf die Grössenklasse 80 bis

99m<sup>2</sup>, stieg dieser Anteil bis 2017 auf 31,9%. Dieser Zuwachs ging hauptsächlich zulasten der kleineren 3-Zimmer-Wohnungen.

### Zwischenfazit

Die durchschnittliche Wohnungsfläche hat von 2000 bis 2017 um 2 m<sup>2</sup> oder 2,1% zugenommen. Dies ist bedingt durch den überdurchschnittlichen Flächenzuwachs von Wohnungen mit Bauperiode ab dem Jahr 2000. Mit Bezug auf die absoluten durchschnittlichen Mietzinse hätte die Flächenzunahme somit zu einem Mietzinsanstieg von 2,1% geführt.

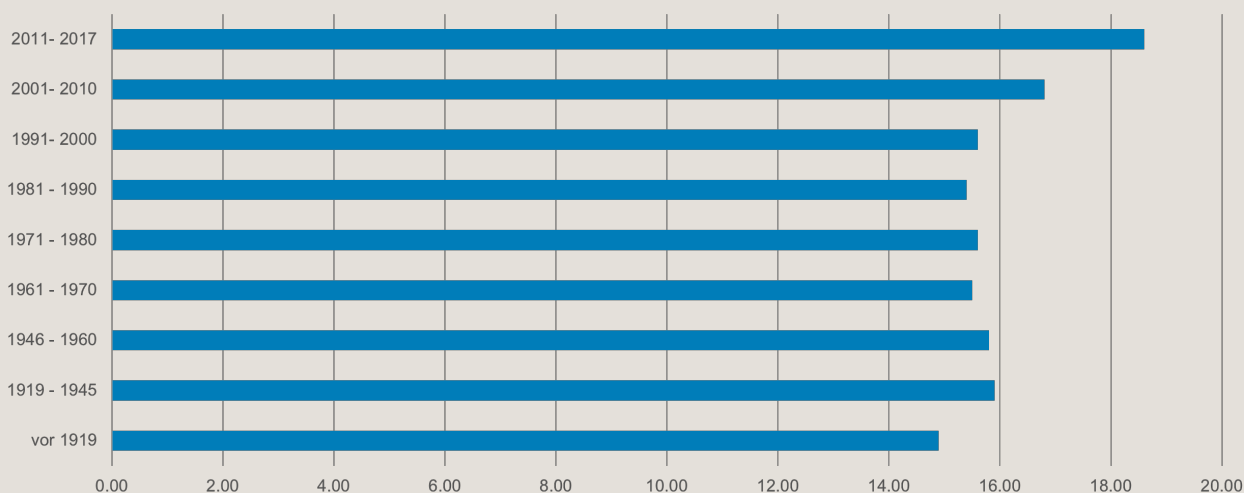
## Entwicklung der Quadratmetermietpreise

Nachfolgend wird der Frage nachgegangen, wie sich die Mietpreise pro Quadratmeter entwickelten und welchen Einfluss dies auf die Mietzinsentwicklung hatte. Die Quadratmetermietpreise stiegen von 13.25 CHF/m<sup>2</sup> im Jahr 2000 über alle Grössenkategorien auf 15.90 CHF/m<sup>2</sup> im Jahr 2017. Seit 2012 sind die Preise stabil.<sup>8</sup>

Nach Massgabe der Quadratmetermietpreise und der Wohnungsgrösse ergibt sich für eine durchschnittlich grosse Wohnung im Jahr 2000 (97m<sup>2</sup>) ein Mietzins von 1285 CHF. Gemäss BFS lag die durchschnittliche Miete im

Anteil der Grössenklassen in % und nach Anzahl Zimmer		Jahr	1	2	3	4	5	6+
unter 60 m <sup>2</sup>	2000	94,1	65,5	10,9	1,5	0,4	0,1	
	2017	92,6	60,9	9,5	2,0	0,9	0,5	
60-79 m <sup>2</sup>	2000	2,7	27,1	51,6	14,5	3,0	1,1	
	2017	3,7	30,5	45,4	10,5	2,8	1,3	
80-99 m <sup>2</sup>	2000	1,3	5,1	27,6	38,1	14,0	4,3	
	2017	1,7	5,9	31,9	31,1	9,3	3,7	
100-119 m <sup>2</sup>	2000	0,8	1,2	6,1	25,2	21,4	8,4	
	2017	0,9	1,6	8,7	29,5	18,0	7,2	
120-159 m <sup>2</sup>	2000	0,7	0,8	3,0	16,6	40,3	30,9	
	2017	0,8	0,9	3,8	22,1	43,2	29,7	
160+ m <sup>2</sup>	2000	0,4	0,3	0,9	4,1	20,8	55,3	
	2017	0,3	0,2	0,7	4,9	25,8	57,6	
			100%	100%	100%	100%	100%	100%

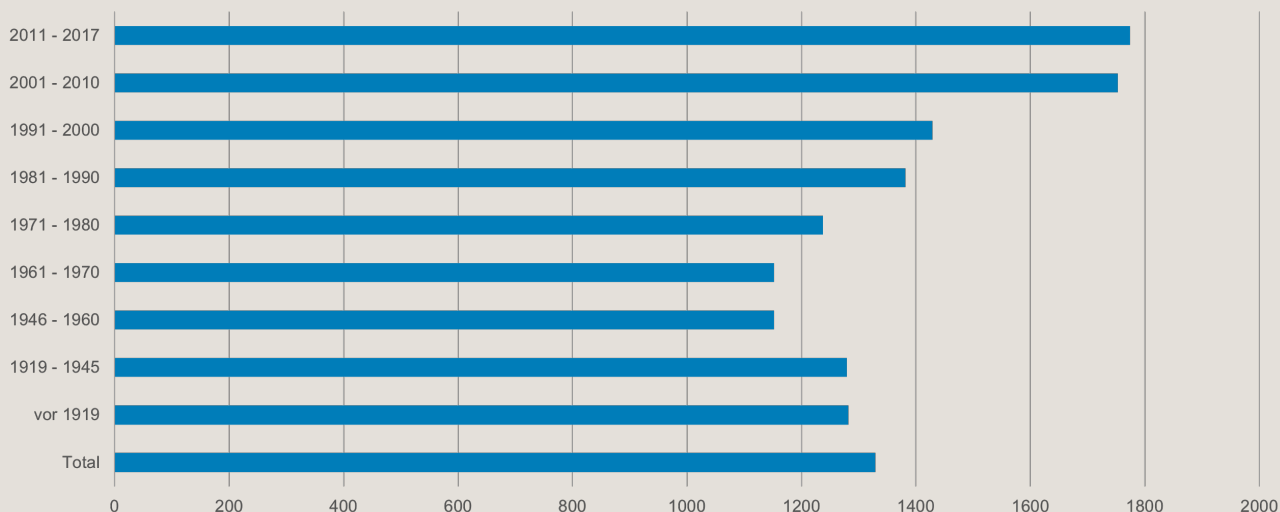
Tabelle 2: Anteil der Grössenklassen in % und nach Anz. Zimmer, grün: Anteil ist gestiegen, rot: Anteil gesunken. Quelle: BFS



Grafik 6: Durchschnittliche Quadratmetermietpreise nach Bauperiode in CHF, Quelle: BFS

Jahr 2000 jedoch bei lediglich 1059 CHF. Die Vermutung liegt nahe, dass in den beiden Erhebungen unterschiedliche Gewichtungen der verschiedenen Wohnungskategorien angenommen wurden. Bei gleichbleibender Grösse hätte eine 97m<sup>2</sup> grosse Wohnung im Jahr 2017 pro Monat im Durchschnitt 1542 CHF Miete gekostet. Dies entspricht einem Anstieg gegenüber 1285 CHF um 20%.

Es stellt sich die Frage nach den Gründen für die Mietzinssteigerung pro Quadratmeter. Ein Hinweis liefert die Gliederung der Quadratmetermietpreise nach Bauperiode der betreffenden Wohnungen<sup>9</sup>. Auffallend sind namentlich die höheren Quadratmeterpreise von Wohnungen ab Baujahr 2000 (siehe Grafik 6). Dies wirkt sich doppelt auf die Mietzins der betreffenden Wohnungskategorie aus: einerseits



Grafik 7: Durchschnittlicher Mietzins nach Bauperiode in CHF, Stand 2017. Quelle: BFS

durch die grösseren Flächen von Wohnungen mit Baujahr ab dem Jahr 2000 (siehe Tabelle 1), andererseits durch die höheren Quadratmeterpreise. Das wird durch die durchschnittlichen Mietzinse nach Bauperiodenklassen bestätigt (siehe Grafik 7). Mit 1753 CHF bzw. 1774 CHF für die Periodenklasse 2000-2010 bzw. 2011-2017 sind neuere Wohnungen überdurchschnittlich teuer.

Demgegenüber bleiben die Quadratmeterpreise der einzelnen Bauperiodenklassen im Zeitverlauf stabil, obwohl vermutet werden kann, dass ein Teil der betreffenden Wohnungen in dieser Zeitperiode erneuert wurde oder Wohnungen neu vermietet wurden. Ein Beispiel: Der Quadratmetermietpreis einer Wohnung aus der Bauperiode 1946-60 veränderte sich zwischen 2012 und 2017 praktisch nicht. Diese Entwicklung lässt sich anhand der Datenbasis allerdings erst ab den Jahren 2012 beobachten. Vorhandene Daten der Jahre 2000 und 2003 sind nicht direkt vergleichbar. Ausreisser sind Wohnungen der Bauperiode 2001-2012. Diese wurden im Jahr 2012 am teuersten aller Bauperiodenklassen vermietet. Die Mietpreise gaben danach bis zum Jahr 2017 deutlich nach.

### Zwischenfazit

Die flächenmässig grösseren Wohnungen mit Baujahr ab dem Jahr 2000 und die höheren Quadratmetermietpreise wirken doppelt auf Mietzinse der betreffenden Wohnungen. Wohnungen mit Baujahr ab 2000 sind damit in der Tendenz überproportional teurer als solche mit einem frü-

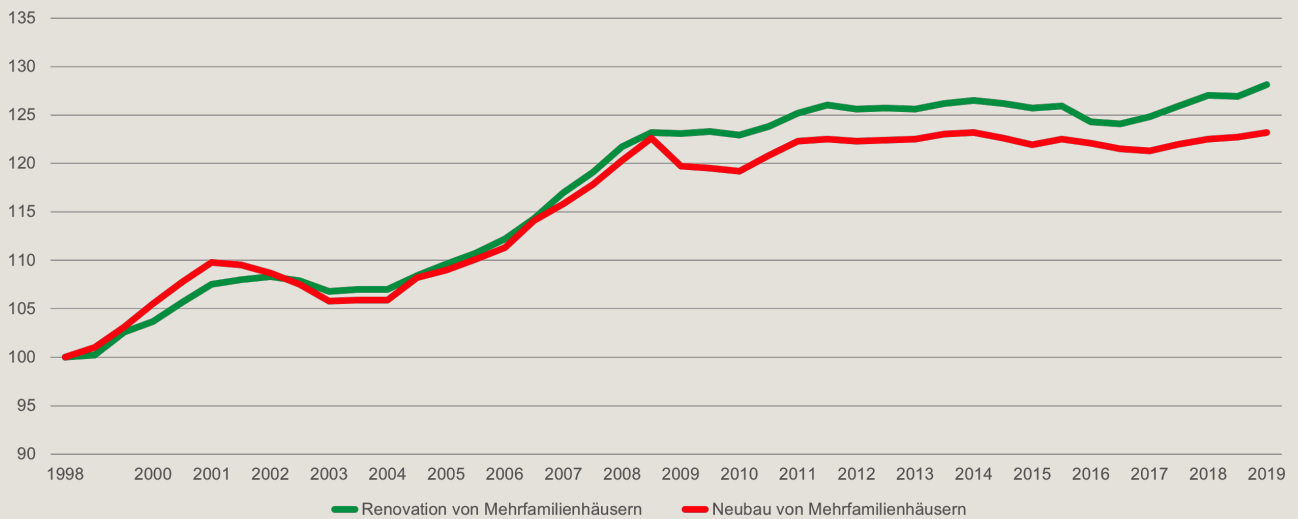
heren Baujahr. Neue Wohnungen beeinflussten damit die durchschnittlichen Mietzinse des Gesamtbestands.

### Einfluss der Baupreise auf die Mietzinse

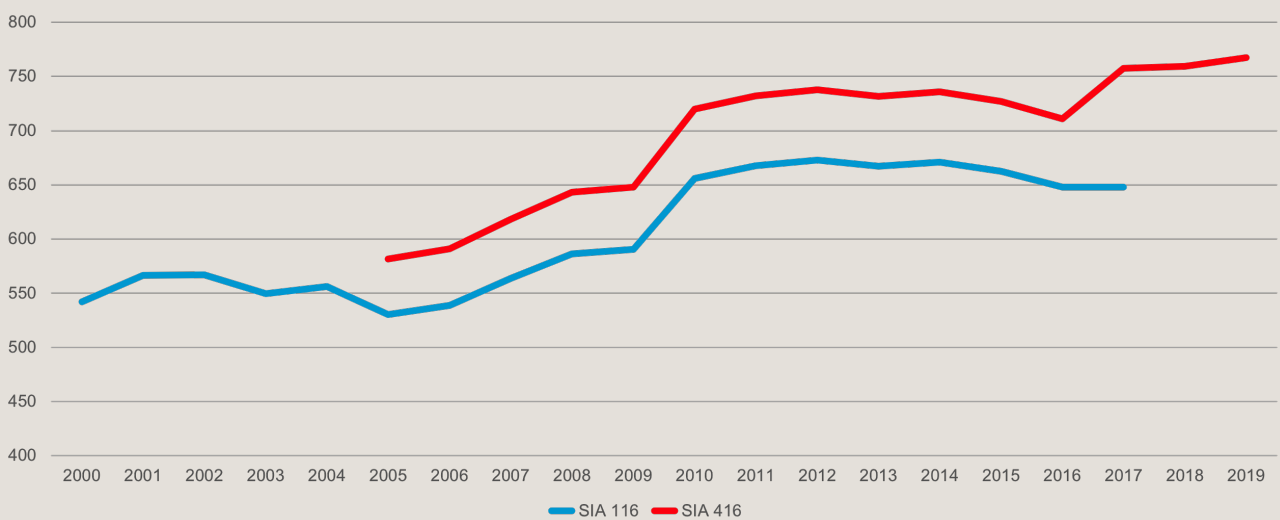
Im vorangegangenen Kapitel wurde die Entwicklung der Quadratmetermietzinse namentlich in jüngsten Bauperioden 2001-2010 und 2011-2017 aufgezeigt. In diesem Kapitel wird der Frage nachgegangen, ob die Baukosten zu dieser Mietzinssteigerung der jüngeren Bauperioden beigetragen haben. Zwei Faktoren sind dabei relevant: Die Entwicklung der Baupreise über die Jahre für ein identisches Objekt (Bauteuerung) und der Einfluss des Ausbaustandards bzw. der baulichen Vorschriften auf die Baupreise (Wechsel der Referenzobjekte).

Insgesamt sind die Baupreise gemäss Baupreisindex 1998 von April 2000 (Neubau Mehrfamilienhaus: 105,5 Punkte, Renovation Mehrfamilienhaus: 103,7 Punkte) bis April 2019 (Neubau Mehrfamilienhaus: 123,2 Punkte, Renovation Mehrfamilienhaus: 128,1 Punkte) um 17,7% bzw. 24,4% gestiegen (siehe Grafik 8).<sup>10</sup>

Massgebend ist, dass sich die Beobachtung der Entwicklung des Baupreisindex seit 2010 auf ein identisches Referenzobjekt bezieht. Das Referenzobjekt für den Neubau Mehrfamilienhaus wird gemäss methodischer Grundlage 2015 wie folgt umschrieben: «Der Neubau Mehrfamilienhaus ist Teil einer Wohnüberbauung, in der in 7 Gebäuden



Grafik 8: Baupreisindex 1998 (Oktober 1998 = 100), Quelle: BFS

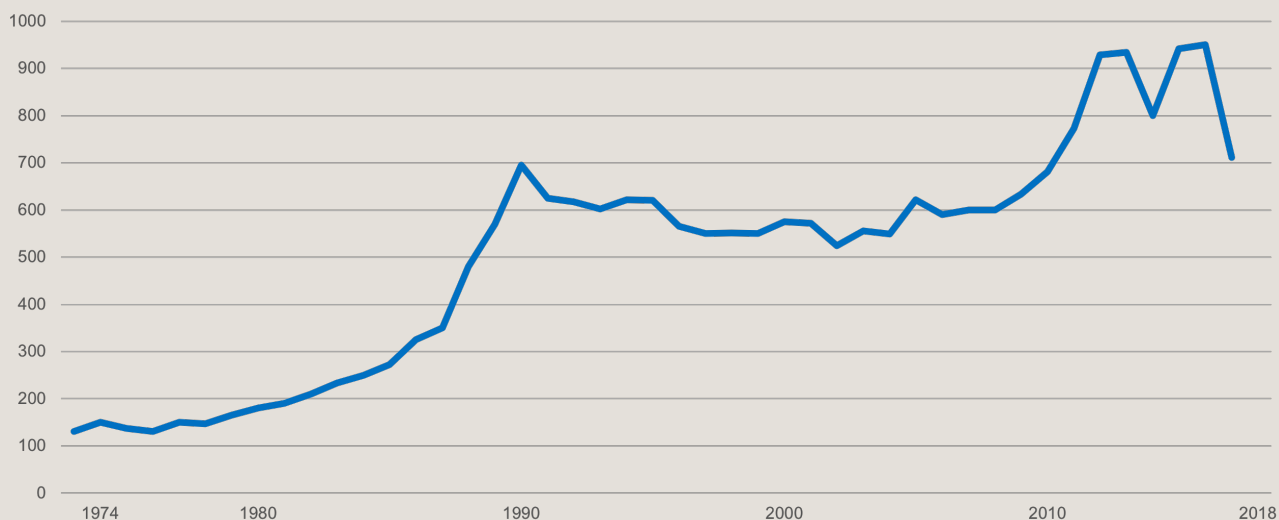


Grafik 9: Kubikmeterpreise Wohnungsbau in CHF Stadt Zürich, Quelle: Statistisches Amt Stadt Zürich

79 Wohnungen und eine Tiefgarage untergebracht sind. Referenzobjekt ist ein Gebäude dieser Siedlung, das aus insgesamt 8 Wohnungen mit 2 Attikawohnungen besteht. Die Nettowohnfläche beträgt 775 m<sup>2</sup>.<sup>11</sup> Dieses Referenzobjekt wird seit der Revision 2010 verwendet.<sup>12</sup> Eine andere Quelle, das Statistische Amt der Stadt Zürich, publiziert seit 1914 die Baupreisentwicklung anhand von Kubikmeterpreisen für den Wohnungsbau.<sup>13</sup> Dabei wurde das Referenzobjekt mehrfach angepasst. Bei jedem Wechsel des Referenzobjekt wurde im Jahr der An-

passung der Kubikmeterpreis auch nach der alten Basis berechnet. Vergleicht man diese Werte auch in ihrer historischen Entwicklung, so zeigt sich, dass die Kubikmeterpreise mit Ausnahme von zwei Wechsell immer deutlich stieg. In der Grafik 16 sind diese Sprünge im Jahr 2010 für beide Standards SIA 116 und SIA 416 sowie 2017 für den Standard SIA 416 zu erkennen (SIA 116 wurde nach 2017 für das neue Objekt nicht mehr berechnet). Die Differenz zwischen SIA 116 und SIA 416 ergibt sich aus einer Neudefinition der Flächenmasse, ist also für die Baupreise





Grafik 10: Baulandpreise im Kanton Zürich in CHF/m<sup>2</sup>, 1974-2018. Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich<sup>18</sup>

selbst nicht relevant. Der nach SIA 116 berechnete Kubikmeterpreis lag im Jahr 2000 bei 542 CHF und 2017 – im letzten Jahr des nach der Grundlage SIA 116 berechneten Werts – bei 648 CHF, wobei diese Werte aufgrund des unterschiedlichen Referenzobjekts nicht direkt miteinander verglichen werden können.

### Zwischenfazit

Die Entwicklung der Baupreise dürfte zusammen mit dem Bodenpreis (siehe nachfolgendes Kapitel) der Hauptgrund für die Entwicklung der Mietzinse, namentlich der Angebotsmietzinse sein. Die Baupreise hätten demnach – mit den erwähnten Vorbehalten – die Mietzinse um zwischen 18 und 24 Prozentpunkte nach oben getrieben. Mit dem Wechsel der Referenzobjekte ist sowohl die Bauteuerung als auch die Entwicklung von Ausbaustandard und Bauvorschriften berücksichtigt. Für die Analyse der genauen Wirkung der Baupreise sind jedoch vertiefte Abklärungen notwendig.

## Einfluss der Bodenpreise auf die Mietzinse

Zur Überprüfung der Hypothese können verschiedene Indikatoren herangezogen werden, zum Beispiel Baulandpreise entsprechender Zonen nach Massgabe der effektiven Verkäufe oder geschätzte Bodenpreise für überbautes

Bauland. In der Schweiz existieren keine flächendeckenden Zeitreihen über die Entwicklung der Bodenpreise. Zur näherungsweisen Ermittlung muss auf die Entwicklung der Baulandpreise bei Handänderungen in einzelnen Kantonen zurückgegriffen werden, wobei als Einschränkung der Aussagekraft zu erwähnen ist, dass...

1. unüberbautes Bauland nur einen Teil aller Handänderungen ausmacht.
2. Handänderungen von überbautem Bauland nicht erfasst ist bzw. die Ausscheidung des Preises für den Boden und das Bauwerk erschwert ist.
3. der Einfluss der Baulandpreise bzw. der Bodenpreise auf die Mietzinse nur bei Handänderungen oder umfassenden Sanierungen mit Neuvermietung bzw. Ersatzneubauten bei der Bestimmung des Mietzinses zum Tragen kommt.
4. die Baulandpreise je nach zonenkonformer Nutzung weit auseinanderliegen können (z.B. Bauland in Einfamilienhauszone bzw. Zone für 3-/4-geschossige Mehrfamilienhäuser).

Als Beispiel wird die Entwicklung der Baulandpreise im Kanton Zürich, absolut (siehe Grafik 10) dargestellt. Hier sind wiederum zwei Einschränkungen zu erwähnen: Erstens ist die Zahl der Baulandtransaktionen in den letzten Jahren markant zurückgegangen, zweitens dürften solche Transaktionen vor allem in ausserstädtischen Gebieten stattfinden, womit die Aussagekraft stark eingeschränkt wird. So wurden beispielsweise in der Stadt Zürich im

Jahr 2018 lediglich noch 16 Transaktionen von Bauland registriert.

Immerhin deckt sich die Entwicklung der Baulandpreise im Kanton Zürich mit der Beobachtung der Quadratmetermietpreise und effektiven Mieten von Wohnungen in den betreffenden Perioden. Bauland, das in den Jahren 2011-2018 gehandelt wurde, war mit einem Medianwert von 804 CHF/m<sup>2</sup> fast 6 mal so teuer wie in der Periode 1974-1980 (840 bzw. 144 CHF).

### Zwischenfazit

Der direkter Zusammenhang zwischen den statistisch erfassten Baulandpreisen und dem Mietzins ist lediglich für Bauprojekte «auf der grünen Wiese» gegeben. Bei der Berechnung des mietrechtskonformen Mietzinses von umfassend sanierten Liegenschaften mit Neuvermietung oder Ersatzneubauten fliesst der Bodenpreis in die absolute Methode der Mietzinsberechnung ein. Bei der Wiedervermietung von Wohnungen in Bestandesliegenschaften ist der Zusammenhang nicht eindeutig. Die Entwicklung der Baulandpreise und der Mietzinse legt jedoch insgesamt die Vermutung nahe, dass ein Einfluss bestehen dürfte. Der Zusammenhang wäre in der Folge weiter zu untersuchen.

## Zusammenfassung und Fazit

Die Untersuchung der statistischen Daten zu Mietzins, Haushaltsbudget, Wohnungsgrössen, Baupreisen und Bodenpreisen zeigt, dass...

1. keine generelle Mietzinssteigerung festgestellt werden kann. Vielmehr ist zwischen Bestandes- und Angebotsmieten zu unterscheiden. Erstere haben in den letzten Jahren aufgrund der Entwicklung des Referenzzinssatzes sogar deutlich nachgegeben.
2. der Anteil der Ausgaben von Mieterhaushalten für Wohnen und Energie am Haushaltsbudget seit 2000 gesunken sind.
3. die Wohnfläche der Wohnungen gestiegen ist. Dies betrifft namentlich die Bauperioden ab 2000.
4. höhere Mietzins vor allem für Wohnungen ab dem Baujahr 2000 gelten, wobei ein kleinerer Anteil mit der grösseren Fläche, der grössere Anteil mit den Quadratmetermietpreisen zu erklären ist.
5. die Baukosten vor allem in den Jahren 2004-2010 deutlich gestiegen sind, was zum einen auf die Bau- teuerung, zum anderen auf veränderte Standards (Ausbau und Bauvorschriften) zurückzuführen ist.

6. der starke Anstieg der Bodenpreise – soweit diese überhaupt erhoben werden können und sie sich über Neubauten, Ersatzneubauten und umfassenden Sanierungen mit Neuvermietung auf die Mietzinse auswirken – die Mietzinse stark beeinflussen können.
7. die pauschale Aussage, wonach die Mieten beständig steigen, in ihrer Absolutheit auf landesweiter Ebene nicht richtig ist.

## Endnoten

1

Zur weiteren Erläuterung zum MPI wird auf «Landesindex der Konsumentenpreise (Dezember 2015 = 100) – Methodische Grundlagen», Seite 20ff. verwiesen: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/publikationen.assetdetail.1480487.html>

2

<https://www.nzz.ch/wirtschaft/ein-steigendes-mietzinsniveau-bedeutet-nicht-dass-die-vermieter-die-mieter-uebervorteilen-ld.1443273> und <https://www.iazicifi.ch/news/mietpreise-sinken-fuer-treue-dauermieter/>

3

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/wirtschaftliche-soziale-situation-bevoelkerung/einkommen-verbrauch-vermoegen/haushaltsbudget/haushaltsausgaben.assetdetail.6506532.html>

4

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/mieten/struktur.assetdetail.7346366.html>

5

Haushaltsbudgeterhebung, Detaillierte Haushaltsausgaben nach Bewohnertyp, 2006-2014, kumuliert für die Jahre 2006-2008, 2009-2011 und 2012-2014

6

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/tabellen.assetdetail.9767676.html>; Es ist anzumerken, dass keine Unterscheidung zwischen Mietwohnungen und Eigentumswohnungen gemacht wird.

7

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/groesse.html>

8

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/tabellen.assetdetail.7346208.html> und <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/tabellen.assetdetail.81090.html>

9

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/tabellen.assetdetail.7346208.html>

10

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/tabellen.assetdetail.8866463.html>

11

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/baupreise/baupreisindex.assetdetail.1682073.html>

12

Der schweizerische Baupreisindex, Oktober 2010=100, Methodenübersicht [https://www.google.ch/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=2ahUKEwiUlrDS9uHIAhVPaJoK-HQqtBDYQFjAAegQIBBAC&url=https%3A%2F%2Fwww.bfs.admin.ch%2Fbfsstatic%2Fdam%2Fassets%2F347992%2F-master&usg=AOvVaw23u11iEy2Ewsnl\\_owMSBg](https://www.google.ch/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=2ahUKEwiUlrDS9uHIAhVPaJoK-HQqtBDYQFjAAegQIBBAC&url=https%3A%2F%2Fwww.bfs.admin.ch%2Fbfsstatic%2Fdam%2Fassets%2F347992%2F-master&usg=AOvVaw23u11iEy2Ewsnl_owMSBg)

13

Die zugrundeliegenden Referenzobjekte:

2000-2004: Gleiches Haus wie Limmatstrasse 184 (Ein Mehrfamilienhaus mit 43 Wohnungen, Baujahr 1985, Limmatstrasse 184, Zürich 5), jedoch angepasst an die 1998 in Zürich übliche Bauausführung.

2005-2009: Ein dreiteiliges Mehrfamilienhaus mit 23 Wohnungen, Baujahr 2003, Hohmoos 2, 2a, 2b, 8051 Zürich.

2010-2016: Gleiches Haus wie Hohmoos 2,2a,2b, 8051 Zürich, jedoch angepasst an die 2010 in Zürich übliche Bauausführung.

2017-2019: Wohnüberbauung Triemli der Zürcher Baugenossenschaft Rotach (Langhaus B und Punkthäuser C und G), Schweighofstrasse 425, 425a und 429 sowie Birmensdorferstrasse 439 und 443, 8055 Zürich.

18

[https://statistik.zh.ch/internet/justiz\\_inneres/statistik/de/daten/daten\\_immobilien\\_raum/immomarkt/bodenpreise.html](https://statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/daten/daten_immobilien_raum/immomarkt/bodenpreise.html)

