
Eine Analyse der Entwicklung der Altbestandesmieten im Kontext etablierter Mietpreisindizes

Analytics Immobilien,
Zürcher Kantonalbank



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Impressum

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download

<http://www.bwo.admin.ch>

Auftraggeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Projektteam

Stephanie Fürer, Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Sarah Vallon, Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Autorinnen und Autoren

Zürcher Kantonalbank, Steinfeld
Josefstrasse 222
8005 Zürich

Benedikt Lennartz
Julia Lareida

Zitierweise

Lennartz, B., Lareida, J. (2024). *Eine Analyse der Entwicklung der Altbestandesmieten im Kontext etablierter Mietpreisindizes*. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

Anmerkungen

Dieser Bericht ist auch in französischer Sprache erhältlich.

Der Bericht gibt die Auffassung der Autorinnen und Autoren wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen der Auftraggeber übereinstimmen muss.

Titelbild

© VBS

1 Kurzzusammenfassung

Der vorliegende Bericht beschreibt die Mietentwicklung bei Wohnungen, in denen kein Mieterwechsel stattgefunden hat, auf Basis der Mietpreisindex-Daten des Bundesamtes für Statistik. Im Gegensatz zu Angebotsmieten und Bestandesmieten sind diese Mieten im beobachteten Zeitraum von 2006 bis Ende 2023 nur leicht angestiegen. Qualitätsbereinigt zahlen Schweizer Mieter, die 2006 in ihre Mietwohnung eingezogen sind, aktuell im Schnitt knapp 5 Prozent mehr als bei Einzug. Die Entwicklung hängt von der Dynamik des Referenzzinssatzes ab, der von 2009 bis Mitte 2023 stetig gesunken ist. Besonders deutlich ist diese Abhängigkeit im Kanton Zürich und bei institutionellen Vermietern. Dies wird auch in der Reaktion der Altbestandesmieten auf den ersten Anstieg des Referenzzinssatzes ersichtlich.

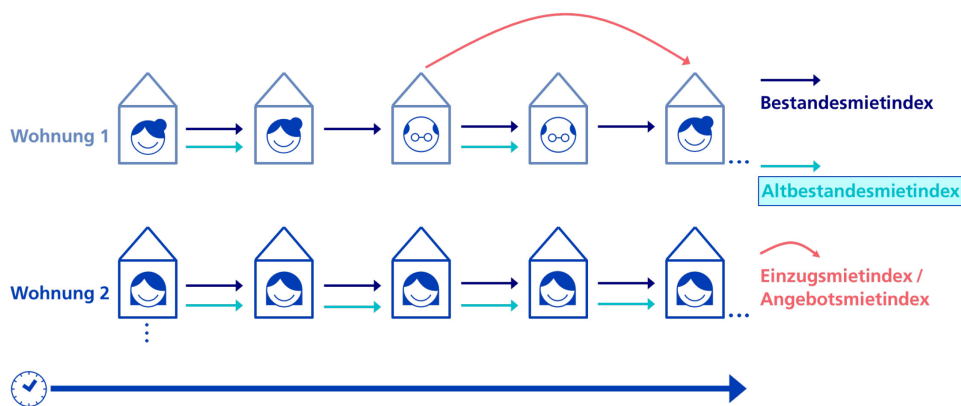
2 Einleitung

Mit der steigenden Wohnraumknappheit hat auch die öffentliche Diskussion um die Höhe und Dynamik der Mieten schweizweit wieder an Fahrt aufgenommen. Wird die Mietentwicklung diskutiert, wird häufig nicht zwischen der Entwicklung in verschiedenen Mietsegmenten (Bestandesmieten, Angebotsmieten, ...) unterschieden.

In vielen Fällen wird die Entwicklung des Mietpreisindex (MPI) des Bundesamtes für Statistik (BFS) angeführt. Der Index misst die Entwicklung der Mieten in allen bestehenden Mietverhältnissen, beinhaltet also sowohl ältere als auch ganz neue Mietverhältnisse. Die Entwicklung der Mieten für Neumieter wird bevorzugt mit den Mieten ausgeschriebener Wohnungen approximiert. Die Entwicklung dieser sogenannten Angebotsmieten wird von verschiedenen Anbietern veröffentlicht und nimmt im medialen Diskurs einen grossen Raum ein.

Den Grossteil der Mietentwicklung machen jedoch die Mieten der Wohnungen aus, die länger keinen Mieterwechsel erfahren haben. Im Kanton Zürich wohnen Miethaushalte im Durchschnitt bereits seit knapp 10 Jahren in ihrer Wohnung (ZKB, 2023). Die Mieten in längeren Mietverhältnissen sind ausserdem insofern ein interessantes Untersuchungsobjekt, als Mietzinsänderungen ohne Mieterwechsel schweizweit an strenge rechtliche Vorschriften gebunden sind. Bis anhin existiert kein regelmässig publizierter Index, der die Veränderung der Mieten in bestehenden Mietverhältnissen, im Weiteren «Altbestandesmieten» genannt, systematisch misst.

Dieser Bericht entwirft einen solchen Index auf Basis der MPI-Daten des BFS. Die repräsentative Befragung umfasst sowohl Wohnungen, in denen kein Mieterwechsel stattgefunden hat, als auch solche in denen sich der Miethaushalt geändert hat. Die errechneten Altbestandesmietindizes werden in Kapitel 3 beschrieben. Sie werden zudem in Kontext gesetzt mit etablierten Indizes, wie dem BFS-Mietpreisindex und dem Angebotsmietindex von Homegate und der Zürcher Kantonalbank. Kapitel 5 beinhaltet eine detaillierte Beschreibung der Methodik.



Anmerkung: Die Abbildung illustriert die unterschiedlichen Mietpreisindexdefinitionen auf Basis von zwei exemplarischen Wohnungen mit und ohne Mieterwechsel. Ein Bestandesmietindex, z.B. der Mietpreisindex des BFS, zeigt die Entwicklung aller Mieten. Angebotsmietindizes, wie z.B. der Homegate-Index, messen die Dynamik der ausgeschriebenen Mieten. Der Altbestandesmietindex beschränkt sich auf die Dynamik in bestehenden Mietverhältnissen.
Quelle: Zürcher Kantonalbank

Abbildung 1: Differenzierung der Begrifflichkeiten

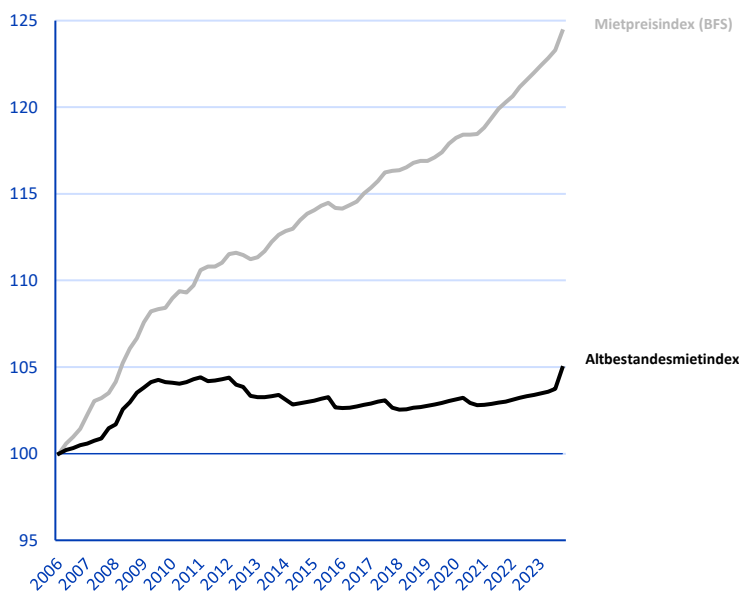
3 Resultate

3.1 Altbestandesmietindex

Der Altbestandesmietindex wird anhand des durchschnittlichen Wachstums der Nettomiete¹ in Wohnungen ohne Mieterwechsel errechnet. Das Wachstum wird um die indexspezifische Qualitätsänderung, die als Altersentwertung angenommen wird, korrigiert.²

Die Entwicklung der Altbestandesmieten weicht in hohem Masse von der aller Wohnungsmieten ab. Abbildung 2 zeigt den errechneten Altbestandesmietindex zusammen mit dem ebenfalls qualitätsbereinigten Mietpreisindex des BFS von 2006 bis 2023. Laut letzterem sind die Wohnungsmieten seit 2006 um 24,4 Prozent gestiegen. Der Altbestandesmietindex zeigt eine deutlich weniger dynamische Entwicklung. Wer 2006 in eine Mietwohnung eingezogen ist, zahlt aktuell qualitätsbereinigt lediglich rund 4,9 Prozent mehr als damals. Die Aufwärtsbewegung lässt sich zu einem Grossteil auf den Qualitätsrückgang von Wohnungen in bestehenden Mietverhältnissen – die Altersentwertung der Wohnungen – zurückführen.³ Die Mietzinsentwicklung in bestehenden Mietverhältnissen seit 2006 ist somit real rückläufig. Denn der Landesindex der Konsumentenpreise ist im gleichen Zeitraum um rund 8,7 Prozent gestiegen.

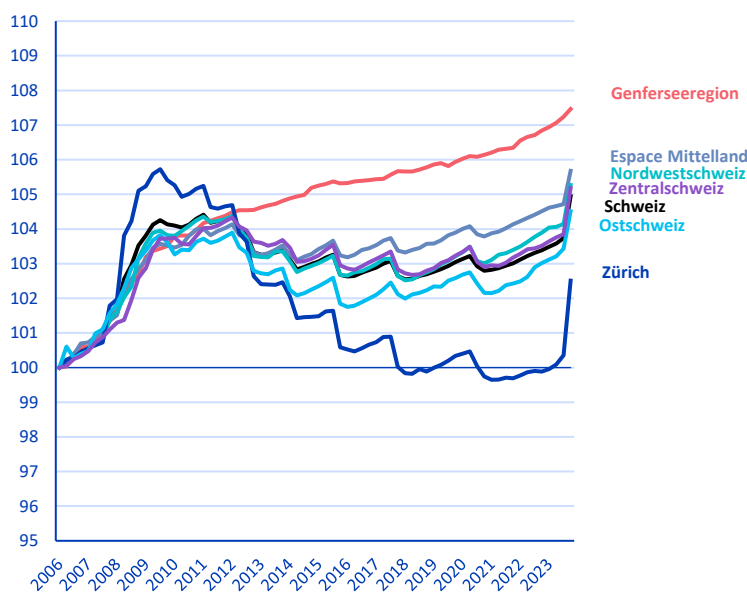
Mietzinsanpassungen im Bestand sind an Bedingungen geknüpft, beispielsweise Änderungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes. Wird der Referenzzinssatz um 25 Basispunkte gesenkt, können Mieter eine Senkung der Nettomiete von knapp 3 Prozent einfordern. Vermieter sind jedoch nicht verpflichtet, diese Senkung ohne Aufforderung weiterzugeben. Gleichzeitig müssen Mieterhöhungen wegen eines Referenzzinsanstiegs durch den Vermieter den Mietern fristgemäss mitgeteilt werden.



Anmerkung: Mietpreisindex (BFS) zeigt Monatsmittelwerte pro Quartal.

Quelle: BFS, Zürcher Kantonalbank

Abbildung 2: Mietpreisindex und Altbestandesmietindex



Anmerkung: Grossregion Tessin wegen geringen Mengengerüsts ausgeschlossen.

Quelle: BFS, Zürcher Kantonalbank

Abbildung 3: Altbestandesmietindex nach Grossregion

¹ Auch der Mietpreisindex des BFS wird mit den Nettomieten (ohne Nebenkosten) berechnet.

² Kapitel 5.2 beschreibt die Methodik.

³ Details zur Altersabschreibung finden sich in Kapitel 5.2.3.

Eingeforderte Mietreduktionen aufgrund von Senkungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes ab Mitte 2009 lassen sich in den jeweils direkt folgenden Quartalen beobachten. Sichtbar ist zudem die erste Erhöhung des Referenzzinssatzes im Juni 2023, die im vierten Quartal in vielen Mietverträgen wirksam wurde. Sie führt zu einem steilen Anstieg im Altbestandesmietindex am Ende der Zeitreihe. Die Anhebung ist auch im Mietpreisindex des BFS zu erkennen. Es zeigt sich, dass sich der Anstieg der Mieten seit 2006, wie ihn der Mietpreisindex des BFS dokumentiert, nur zu einem geringen Teil aus Mietänderungen in bestehenden Mietverhältnissen speist. Die Entwicklung der Angebotsmieten, die weitaus dynamischer war, erweist sich als grösster Treiber des Anstiegs im Mietpreisindex des BFS.

Unterscheidet man die Entwicklung der Altbestandesmieten nach Grossregion, ergeben sich regionale Unterschiede. Wie Abbildung 3 zeigt, sind die Mieten für nicht umgezogene Mieter in Zürich am wenigsten stark gestiegen. Wer hier 2006 eingezogen ist, zahlt heute im Schnitt qualitätsbereinigt rund 2,5 Prozent mehr als zum Einzugszeitpunkt. Hierfür verantwortlich sind vor allem die prägnanten Mietzinsreduktionen nach Senkungen des Referenzzinssatzes. Wo Mietverhältnisse aufgrund des sinkenden Referenzzinssatzes häufiger angepasst wurden, ergeben sich häufiger Möglichkeiten zur Erhöhung bei steigendem Referenzzins. Folglich ist der Altbestandesmietindex in der Grossregion Zürich im vierten Quartal 2023 besonders deutlich um gut 2 Prozent gestiegen. Bei rund 34 Prozent⁴ der Miethaushalte in der Grossregion Zürich wurde im vierten Quartal 2023 der Mietzins erhöht. Die prozentuale Erhöhung war im Schnitt rund doppelt so hoch wie die allein durch den Referenzzins begründbaren 3 Prozent.⁵

Auf der anderen Seite kann man einen Anstieg für Mieter in der Genferseeregion von rund 7,5 Prozent seit 2006 beobachten. Die im Rest der Schweiz deutlich sichtbaren Referenzzinssenkungen seit 2009 sind hier nicht erkennbar. Es ist plausibel, dass die Struktur des Genfer Wohnungsmarktes mit häufigen Untermietverhältnissen eine Einforderung der mit dem Referenzzins verbundenen Mietzinssenkungen unwahrscheinlich macht. Gleichzeitig ist auch der Anstieg des Index nach der ersten Erhöhung 2023 im schweizweiten Vergleich am schwächsten ausgeprägt.

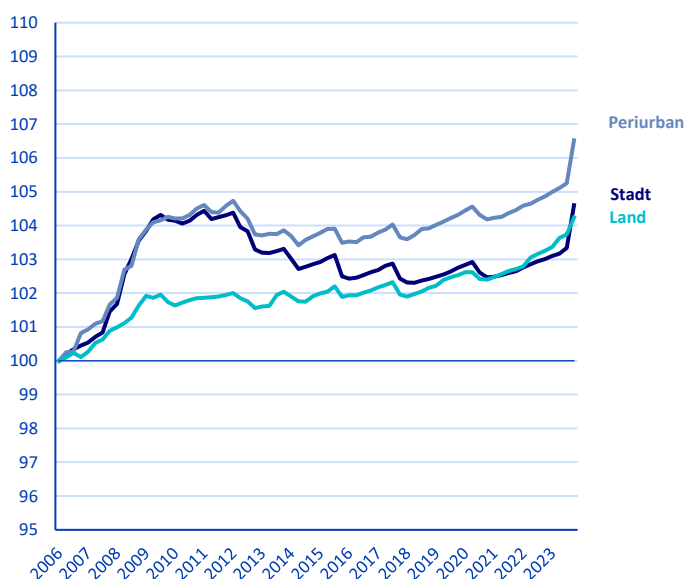


Abbildung 4 zeigt die Entwicklung der Altbestandesmieten nach Stadt-Land-Typologie. Die Altbestandesmieten sind in den periurbanen Gemeinden am stärksten gestiegen. Am niedrigsten im Vergleich zu 2006 liegen sie in den ländlichen Gemeinden. Hier scheint auch die jüngste Referenzzinserhöhung am wenigsten weitergegeben worden zu sein.

Anmerkung: Stadt-Land-Typologie nach Gemeinde (BFS). Typ Land mit teils weniger als 100 Beobachtungen pro Quartal.
Quelle: BFS, Zürcher Kantonalbank

Abbildung 4: Altbestandesmietindex nach Stadt-Land-Typologie

Über die gesamte Stichprobe hinweg zeigen sich hier die geringsten Schwankungen durch den Referenzzinssatz. Diese unterschiedliche Sensitivität kann auf verschiedene Gründe zurückzuführen sein. Denkbar ist auf Mieterseite beispielsweise ein unterschiedliches Interesse zur Einforderung von Mietzinssenkungen. Auf Vermieterseite kann sich die Bereitschaft zur Einforderung von Mieterhöhungen respektive das Weitergeben von

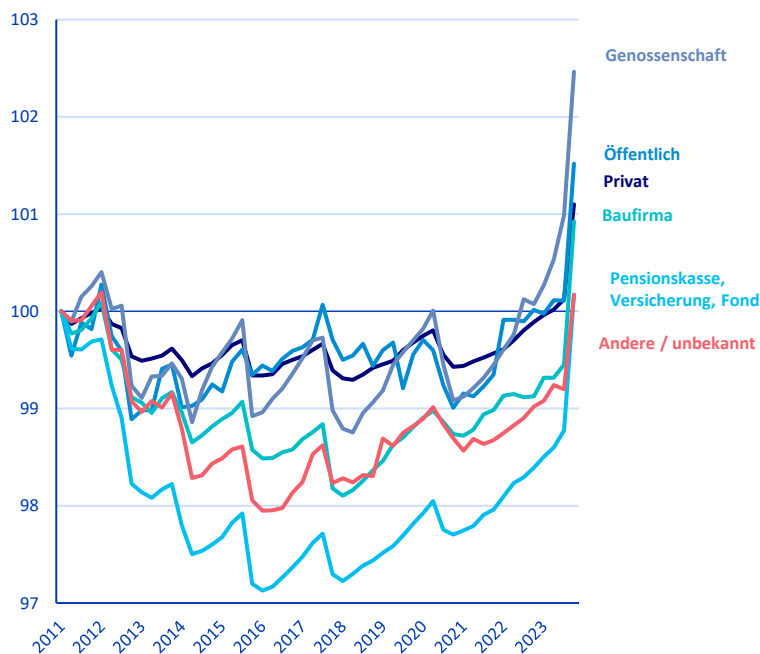
⁴ Schweizweit waren rund 18 Prozent der Miethaushalte betroffen. Dieser Anteil ist deutlich niedriger als der geschätzte Anteil der Miethaushalte, bei denen eine Erhöhung möglich gewesen wäre. Schätzungen gehen von knapp 50 Prozent der Miethaushalte aus (ZKB, 2022).

⁵ Zusätzliche mögliche Gründe für Mietzinsanhebungen sind z.B. allgemeine Kostensteigerungen, die Teuerung oder Orts- und Quartierüblichkeit.

Senkungen ebenfalls unterscheiden. Abbildung 5 zeigt, dass sich die Entwicklung der Altbestandesmieten je nach Eigentümer der Mietwohnung unterscheidet. In Wohnungen von Pensionskassen, Versicherungen und Fonds, die gut 32 Prozent der Wohnungen in der Stichprobe ausmachen, sind die Mieten ohne Mieterwechsel seit 2011 um lediglich rund 0,2 Prozent gestiegen.

Stärker angestiegen sind die Altbestandesmieten hingegen bei genossenschaftlichen Eigentümern (2,5 Prozent). Durch das Prinzip der Kostenmiete, die in der Regel an das Zinsniveau gebunden ist, ergeben sich starke Schwankungen nach Änderungen der Hypothekarzinsen. Zwar war die Dynamik der Altbestandesmieten bei genossenschaftlichen Vermietern seit 2011 am grössten. Diese steht jedoch im Kontrast zum Niveau der Mieten, das deutlich niedriger ist als bspw. bei institutionellen Vermietern.⁶

Privatvermieter stellen mit knapp 39 Prozent die grösste Gruppe in der Stichprobe dar. Bei ihnen zahlen Bestandesmieter im Jahr 2023 rund 1,1 Prozent mehr als bei Einzug 2011. Hier scheinen Mieter häufiger auf das Einfordern von Mietsenkungen nach Senkungen des Referenzzinssatzes verzichtet zu haben. Auf der anderen Seite fällt der Anstieg der Mieten im aktuellen Quartal am wenigsten ins Gewicht. Die Resultate deuten darauf hin, dass das persönliche Mietverhältnis bei privaten Vermietern davon abhält, Änderungen des Mietzinses durchzusetzen.



Anmerkung: Eigentümerinformationen sind erst ab 2011 für einen ausreichend grossen Teil der Stichprobe verfügbar.

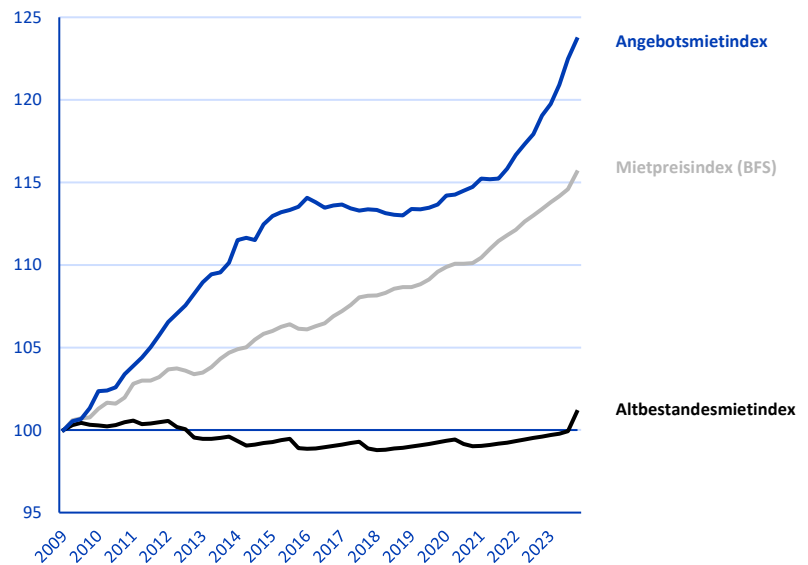
Quelle: BFS, Zürcher Kantonalbank

Abbildung 5: Altbestandesmietindex nach Eigentübertyp

⁶ Kontrolliert man in der hedonischen Regression ab 2011 für den Eigentübertyp, zeigt sich, dass die Mieten bei Genossenschaften gut 20 Prozent niedriger liegen als bei Pensionskassen, Versicherungen und Fonds. Die grössere Dynamik der Altbestandesmieten genossenschaftlicher Vermieter im Vergleich beispielsweise zu institutionellen Vermietern lässt sich vollständig auf die grössere Altersentwertung der genossenschaftlichen Wohnungen zurückführen. Sie wird somit nicht etwa durch seltener weitergegebene Referenzzinssatzsenkungen hervorgerufen. Hierbei ist zu beachten, dass die gemessene Altersentwertung unter anderem auch Unterschiede in der Kostenmiete über die Zeit widerspiegeln kann.

3.2 Angebotsmieten

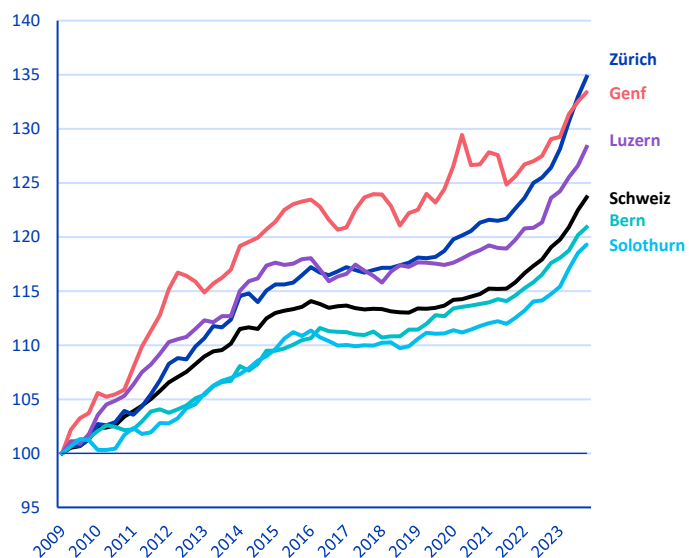
Die geringe Dynamik der Altbestandesmieten seit 2006 steht in Kontrast zum deutlichen Anstieg der Angebotsmieten in den letzten Jahren. Abbildung 6 zeigt die Entwicklung der Angebotsmieten, dargestellt durch den Homegate-Index, der die qualitätsbereinigte Entwicklung der Bruttomieten inserierter Wohnungen in der Schweiz seit 2009 misst.⁷ Der Index wurde von Homegate in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank entwickelt. Zur Einordnung stellt die Abbildung auch die Entwicklung des Mietpreisindex des BFS sowie des Altbestandesmietindex seit 2009 dar.



Anmerkung: Mietpreisindex (BFS) und Homegate-Index zeigen Monatsmittelwerte pro Quartal. Durch unterschiedliche Begriffsdefinitionen und Verfahren zur Qualitätsbereinigung sind Indizes nur bedingt direkt vergleichbar.
Quelle: BFS, Homegate, Zürcher Kantonalbank

Abbildung 6: Angebotsmieten im Vergleich

Zunächst fällt auf, dass die Angebotsmieten am deutlichsten gestiegen sind, während die Altbestandesmieten sich seit 2009 kaum verändert haben. Es liegt somit nahe, dass der Anstieg der Mieten, den man beim Mietpreisindex des BFS beobachten kann, wesentlich dadurch getrieben wird, dass Mieterwechsel zu Mieterhöhungen geführt haben und die Angebotsmieten deutlich gestiegen sind. Schweizweit sind die Angebotsmieten seit Anfang 2009 bis zum vierten Quartal 2023 um rund 23,7 Prozent gestiegen. Nach einem Anstieg in den ersten Jahren, legte das Preiswachstum ab 2015 eine mehrjährige Pause ein. Seit 2021 steigen die ausgeschriebenen Mietpreise im Zuge der zunehmenden Knappheit am Mietwohnungsmarkt sowie der steigenden Energiepreise wieder deutlich kräftiger.



Anmerkung: Monatsmittelwerte pro Quartal. Die Kantone Genf und Waadt wurden bis 2016 gemeinsam gerechnet.

Quelle: Homegate, Zürcher Kantonalbank

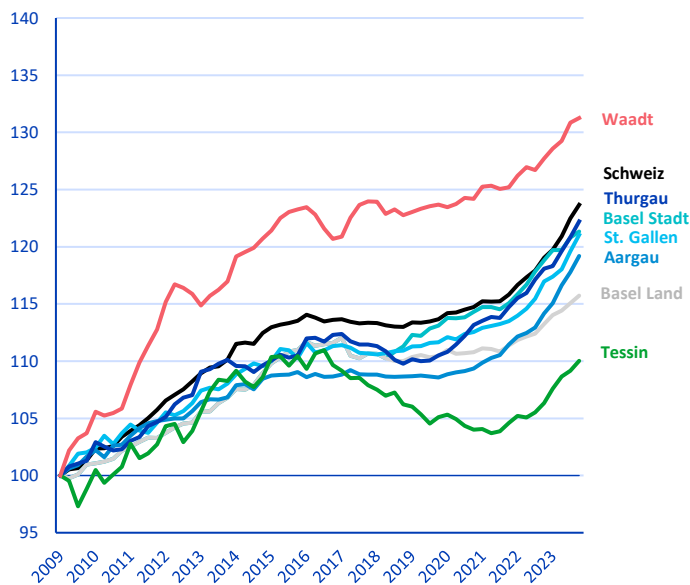
Abbildung 7: Angebotsmieten nach Kanton (1/2)

Besonders ausgeprägt war der Anstieg der Angebotsmieten zum einen in der Westschweiz, mit einem Anstieg von 33,4 Prozent in Genf und 31,3 Prozent in der Waadt. Gleichzeitig haben sich auch die Altbestandesmieten in der Genferseeregion dynamischer entwickelt (siehe Abbildung 3). Im Kanton Zürich sind die Angebotsmieten am stärksten

⁷ Der Index enthält somit im Gegensatz zu den beiden anderen Indizes auch den durch steigende Energiepreise verursachten steilen Anstieg der Nebenkosten gegen Ende des Beobachtungszeitraums.

gestiegen im Gegensatz zu den Altbestandesmieten. Getrieben ist die Entwicklung hier massgeblich von der Dynamik in der Stadt Zürich, wo die Angebotsmieten allein seit 2016 um 28,9 Prozent gestiegen sind. Hier zeigt sich eine besonders grosse Differenz zwischen Altbestandes-

und Angebotsmieten. Denn während die häufig eingeforderten Referenzzinssatzsenkungen in der Grossregion Zürich zu langfristig stabilen Altbestandesmieten (+2,5 Prozent seit 2006) geführt haben, sind die Mieten ausgeschriebener Wohnungen im Kanton Zürich schweizweit am stärksten gestiegen. Diese Divergenz hat dazu beigetragen, dass im Kanton Zürich der durchschnittliche Unterschied zwischen Angebots- und Bestandesmieten grösser ist als im Schweizer Schnitt (ZKB, 2023).



Anmerkung: Monatsmittelwerte pro Quartal. Die Kantone Genf und Waadt wurden bis 2016 gemeinsam gerechnet.

Quelle: Homegate, Zürcher Kantonalbank

Abbildung 8: Angebotsmieten nach Kanton (2/2)

4 Literatur- und Quellenverzeichnis

4.1 Literatur

BFS (2022): Mietpreisindex: Methodenbericht. Neues hedonisches Modell der Mietpreise.

Cook, R. (1977). Detection of Influential Observation in Linear Regression. *Technometrics*, 19(1), 15–18.

ZKB (2022): Immobilien Aktuell: Wir haben es in der Hand. *Trendumkehr beim Referenzzins: Wen es treffen wird.*

ZKB (2023): Immobilien Aktuell: Mieter im goldenen Käfig. *Mieter im goldenen Käfig.*

4.2 Datenquellen

Rohdaten Altbestandesmietindex: Bundesamt für Statistik, Mietpreisindex 2005-2023.

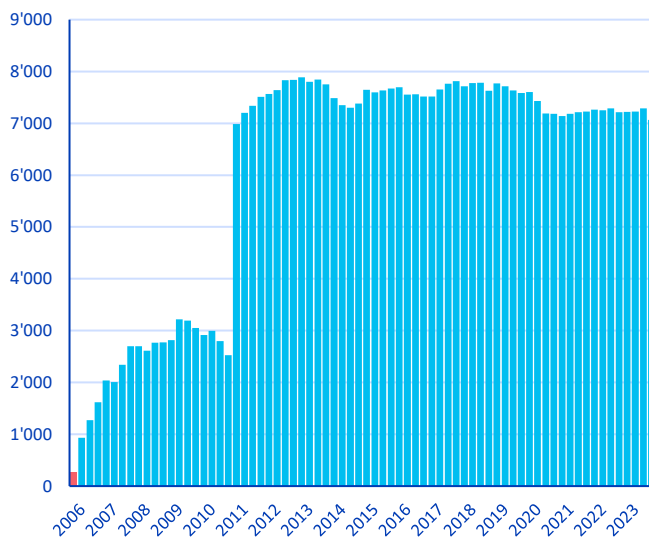
Mietindex: Bundesamt für Statistik, LIK, Mietpreisindex auf allen Indexbasen. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/mieten/index.assetdetail.29987563.html>, zuletzt aufgerufen 04.01.2024

5 Anhang

5.1 Datenbereinigung

Die Basis der Auswertung bilden die Mietpreisindex-Daten des BFS von 2005Q4-2023Q4. Diese fließen als Teilindex mit aktuell knapp 19 Prozent in den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK). Erhoben werden aktuell quartalsweise rund 10'000 Mietpreise und Eigenschaften von Mietwohnungen. In jedem Quartal wird ein Achtel der Stichprobe erneuert. Wohnungen befinden sich maximal über acht Quartale (zwei Jahre) in der Stichprobe.

Der Rohdatensatz vom vierten Quartal 2005 bis zum vierten Quartal 2023 umfasst 689'803 quartalsweise Beobachtungen von 104'769 verschiedenen Wohnungen. Berücksichtigt werden lediglich Beobachtungen, für die die Wohnungseigenschaften der hedonischen Regression (siehe Kapitel 5.2.3) nicht fehlen. Zudem werden Ausreisser bei Nettomiete, Nettowohnfläche, Alter, Mietdauer, Einzugsjahr und der Anzahl Mieterwechsel ausgeschlossen. Es verbleiben 452'298 Beobachtungen in der Stichprobe. Final werden analog zum Vorgehen des BFS (2022) besonders einflussreiche Beobachtungen mittels Cook-Distanz (Cook, 1977) bestimmt und ausgeschlossen. Um möglichst viele Datenpunkte nutzen zu können, wurde mit einer Schwelle von $8 / (n-k)$ ein konservativer Wert gesetzt. n beschreibt die



Anmerkung: Die Grafik zeigt die Anzahl der Beobachtungen nach Bereinigung pro Quartal. Insgesamt 444'284 Datenpunkte (inkl. 2005Q4).

Quelle: BFS, Zürcher Kantonalbank

Abbildung 9: Mengengerüst pro Quartal

Zahl der Beobachtungen im Datensatz und k die Anzahl der geschätzten Parameter.⁸ Nach diesem letzten Schritt verbleiben 444'284 im bereinigten MPI-Datensatz. Für die Berechnung des Index wird anschliessend das erste Quartal (2005Q4) aufgrund des kleinen Mengengerüsts aus den Auswertungen ausgeschlossen.

Abbildung 9 zeigt das Mengengerüst nach der Datenbereinigung pro Quartal. Vor 2011 steigt die Anzahl Beobachtungen auf rund 2'500 pro Quartal an. Nach der Erweiterung der Befragungsstichprobe zum vierten Quartal 2010 waren es mit rund 7'000 Beobachtungen deutlich mehr.

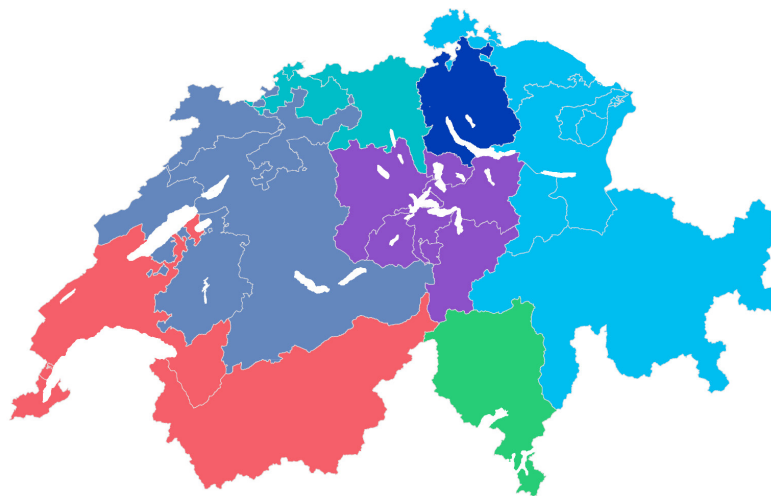
⁸ Die Schätzgleichung entspricht der Gleichung aus Tabelle 1.

5.2 Methodik

5.2.1 Regionalisierung

Da eine kantonale Untergliederung oder eine Aufteilung nach Arbeitsmarkt-grossregionen ein ausreichend grosses Mengengerüst nicht gewährleisten können, wird die Stichprobe in die sieben Schweizer Grossregionen aufgeteilt (siehe Abbildung 10). Mit Ausnahme der Grossregionen Zürich und Tessin, die mit den jeweiligen Kantoneinteilungen identisch sind, bestehen die Grossregionen aus mehreren Kantonen.

Bis auf die Grossregion Tessin, für die zu wenig Beobachtungen für eine aussagekräftige Analyse im Datensatz vorhanden sind, bieten alle Grossregionen in einem durchschnittlichen Quartal mehr als 100 Wohnungen zur Analyse.



Anmerkung: Die Grossregionen des BFS werden [hier](#) erläutert.

Quelle: BFS, Zürcher Kantonalbank

Abbildung 10: Grossregionen der Schweiz

5.2.2 Vorgehen

Um einen qualitätsbereinigten Index zu ermitteln, müssen die beobachteten Änderungen der Mietpreise um Änderungen in der Wohnungsqualität korrigiert werden. Der Index wird nur für Wohnungen, die in der Stichprobe verweilen und bei denen kein Mieterwechsel stattgefunden hat, gerechnet. Somit bleiben üblicherweise für Qualitätsänderungen infrage kommende Eigenschaften innerhalb einer Wohnung über zwei Beobachtungsquartale konstant. Übrig bleibt die in einem Zeitraum stattfindende Alterung der Wohnung. Diese senkt den Wohnkomfort und wirkt sich somit über die Zeit steigend auf die qualitätsbereinigte Nettomiete aus.

Das Vorgehen bei der Berechnung der Altbestandesmietindizes wird in Abbildung 11 dargelegt. Mit dem bereinigten Datensatz wird zuerst ein hedonisches Modell gerechnet, um die jährliche Qualitätsänderung durch die Altersentwertung zu bestimmen. Da sich die Altersentwertung aufgrund verschiedener Wohnungseigenschaften⁹ unterscheiden kann, wird sie jeweils auf Indexebene mit dem jeweiligen Teil der Stichprobe separat gerechnet. Der Schweizer Altbestandesmietindex ergibt sich aus den Mietentwicklungen im Bestand in der gesamten Stichprobe, die jeweils mit den Altersabschreibungen pro Grossregion korrigiert werden.

Die Basis für die Berechnung bilden Änderungen des Nettomietzinses bei Wohnungen, in denen kein Mieterwechsel stattgefunden hat. Ebenfalls wird auf Wohnungsebene die Qualitätsänderung berechnet, die sich aus dem Alter der Wohnung und den indexspezifischen Alterskoeffizienten aus dem hedonischen Modell errechnet. Final ergibt sich die Änderung des Index als Summe der qualitätsbereinigten Nettomieten aller Wohnungen in einem Quartal geteilt durch die Summe der Nettomieten aller Wohnungen im Vorquartal.

⁹ Beispielsweise sollte der zeitliche Wertverlust von der Renovierungshäufigkeit abhängen. Plausibel ist zudem, dass an gefragten Lagen die Bedeutung qualitativ hochstehender Wohnungseigenschaften geringer ist, wodurch auch der Alterseffekt kleiner ausfallen sollte.

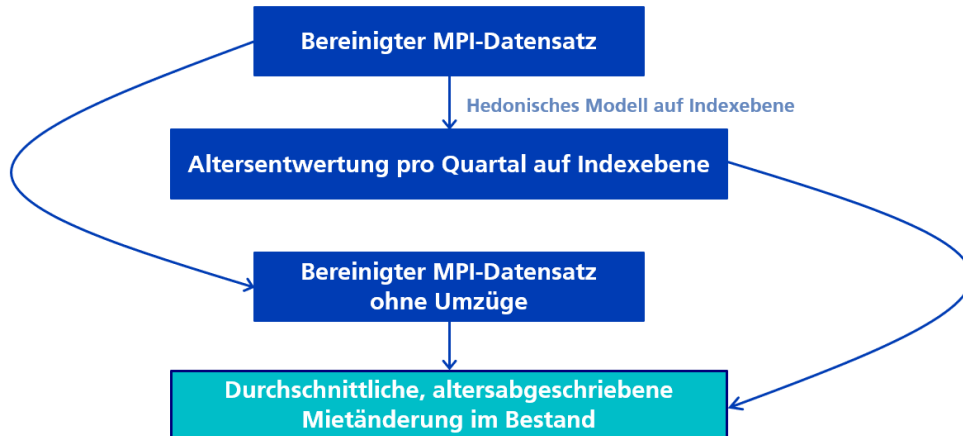


Abbildung 11: Berechnung Altbestandesmietindex

5.2.3 Ermittlung der Altersabschreibung mittels hedonischer Gleichung

Variable	Koeffizient	
Intercept	6,32617	***
Zimmer 2	0,09717	***
Zimmer 3	0,13220	***
Zimmer 4	0,15704	***
Zimmer 5	0,19978	***
Zimmer 6	0,25763	***
Zimmer 7+	0,27976	***
Nettowoohnfläche	0,01438	***
Nettowoohnfläche ²	-0,00004	***
Duplex	0,03121	***
Attika	0,14063	***
Loft	0,03178	***
Alter	-0,00549	***
Alter ²	0,00003	***
Etage 2	0,00835	***
Etage 3	0,01108	***
Etage 4	0,01668	***
Etage 5+	0,00855	***
EFH	0,06408	***
Tiefgarage 1	0,00610	***
Tiefgarage 2+	0,01228	***
Tiefgarage unbekannt	-0,01112	***
Verhältnis: Hauswart	-0,13901	***
Verhältnis: Verwandtschaft / Bekanntschaft	-0,17101	***
Verhältnis: Genossenschaft / subventioniert	-0,22161	***
Mietdauer	-0,00915	***
Dummies Jahr	Inkludiert	
Dummies Gemeindetyp	Inkludiert	
Dummies Kanton (+ 5 Städte)	Inkludiert	

Mittels Regression wurde der Effekt verschiedener nutzenstiftender Wohnungseigenschaften auf die Miete geschätzt. Die unabhängigen Variablen orientieren sich an der Berechnung des BFS zur Erhebung des Mietpreisindex (BFS, 2022). Da die abhängige Variable logarithmiert wurde, lassen sich die Koeffizienten als relative Effekte bei Änderungen der unabhängigen Variablen um eine Einheit interpretieren.

Tabelle 1 zeigt die Koeffizienten der Schätzung für das gesamte Sample. Die errechneten Koeffizienten bewegen sich in einem plausiblen Grössenrahmen. So erzielen Wohnungen mit mehr Zimmern bzw. mit grösserer Nettowoohnfläche eine höhere Miete. Attikawohnungen verzeichnen gegenüber Etagenwohnungen den höchsten Aufschlag. Das Alter der Wohnung wirkt sich negativ auf die Nettomiete aus.

Anmerkung: Abhängige Variable: ln(Nettomiete). 444'284 Beobachtungen.

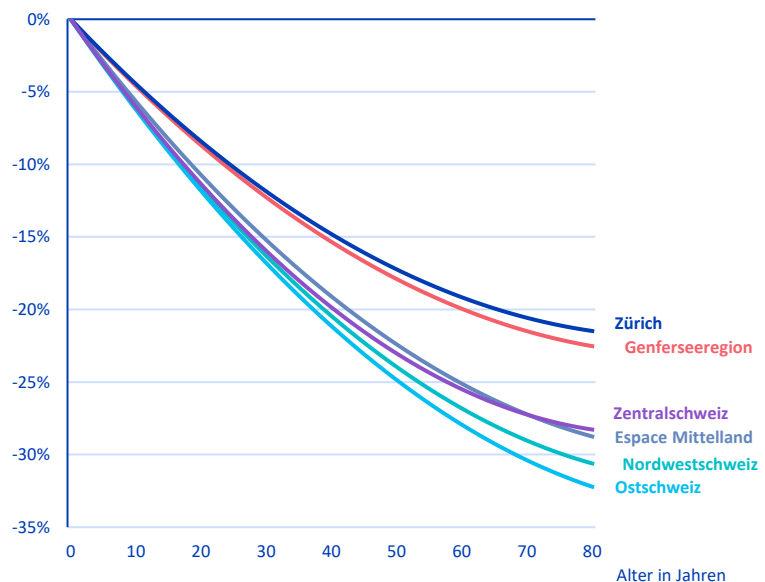
Adj. R² = 0,731. *, ** und *** bezeichnen Signifikanzniveaus von 10, 5 und 1 Prozent.

Quelle: BFS, Zürcher Kantonalbank

Tabelle 1: Beschreibung Modellgleichung

Allerdings nimmt dieser Effekt mit zunehmendem Alter ab. Wohnungen in höheren Geschossen erzielen ebenso eine höhere Miete. Steht ein ganzes Einfamilienhaus (EFH) zur Miete zur Verfügung, ist der Preis ebenso höher. Mit in der Miete enthaltene Tiefgaragenplätze sind mit höherer Miete assoziiert. Besondere Verhältnisse des Mieters zum Eigentümer führen zu einem niedrigeren Mietpreis.

Abbildung 12 zeigt beispielhaft die Altersabschreibung pro Grossregion. Regional unterscheiden sich die Raten stark. Den geringsten zeitlichen Wertverlust haben Wohnungen in Zürich (-7,7 Prozent innert 18 Jahren), den grössten in der Ostschweiz (-10,8 Prozent).



Anmerkung: Grossregion Tessin wegen geringen Mengengerüsts ausgeschlossen.

Quelle: BFS, Zürcher Kantonalbank

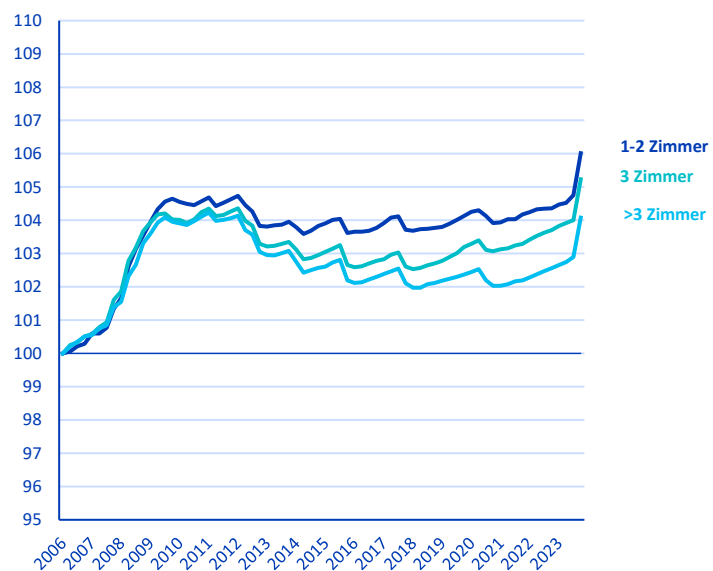
Abbildung 12: Effekt des Alters auf die Nettomiete nach Grossregion

5.3 Homegate-Index

Zur Messung der Entwicklung der Angebotsmieten steht der Homegate-Index zur Verfügung. Der Index zeigt die qualitätsbereinigte Entwicklung der Bruttoangebotsmieten in den grössten Kantonen seit 2009 und in kleinen Kantonen sowie acht grossen Schweizer Städten seit 2016. Die monatlichen Medienmitteilungen der Swiss Marketplace Group AG zur Entwicklung des Homegate-Index finden sich [hier](#).

5.4 Zusatzauswertung

Die Entwicklung der Altbestandesmieten nach Wohnungsgrösse wird in Abbildung 13 gezeigt. Die Mieten für nicht umgezogene Mieter sind am stärksten in kleinen Wohnungen gestiegen (+6,0 Prozent). Am wenigsten sind die Altbestandesmieten in grossen Wohnungen gestiegen (+4,1 Prozent). Da ein direkter kausaler Zusammenhang zwischen Zimmerzahl und Entwicklung der Altbestandesmieten unplausibel erscheint, liegt es nahe, dass die unterschiedliche Entwicklung durch mit der Zimmerzahl korrelierte Wohnungs- und Mietereigenschaften verursacht wird. Eine Interpretation der Unterschiede wird hierdurch jedoch erschwert.



Quelle: BFS, Zürcher Kantonalbank

Abbildung 13: Altbestandesmietindex nach Wohnungsgrösse