

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 60 (1985)
Heft: 11

Artikel: Schätzformeln für den Mietzins
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105409>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Einer für alles...

Hostettler

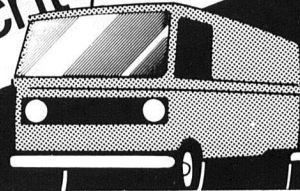
Elektro- und Telefon-Anlagen

Asylstrasse 39, Postfach, 8030 Zürich



01 / 251 25 35

Tag + Nacht-Service



Schätzformeln für den Mietzins

Die Erfassung des Wohnungsmarktes stellt die Forschung vor aussergewöhnliche Schwierigkeiten. Dafür gibt es verschiedene Gründe: Das Gut *Wohnung* weist eine lange Produktionszeit und Lebensdauer auf, es wird in den verschiedensten Grössen und Qualitäten angeboten, es befriedigt einen Existenzbedarf, der Markt ist teilweise staatlich reguliert und wenig transparent, und nur ein sehr geringer Teil des Wohnungsbestandes wird zu einem bestimmten Zeitpunkt tatsächlich auf dem Markt angeboten.

Einen dringend notwendigen Versuch, grössere Klarheit in dieses Marktgeschehen zu bringen, hat Martin Geiger anhand von Daten des Wohnungsmarktes der Region Bern unternommen. Der Autor beschäftigt sich seit gut einem Jahrzehnt mit Wohnungsmarkt- und Standortfragen. Seine früheren Arbeiten werden denn auch geschickt in dieser neuesten Studie eingesetzt.

Die Arbeitshypothese geht davon aus, dass sich der Mietzins einer Wohnung aus ihren Eigenschaften erklären lasse. Diese Eigenschaften werden in Güte-merkmale der Wohnung selbst (Zimmerzahl, Alter, Ausstattung und Zustand) sowie des Wohnungsstandortes (Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Lärm, Umgebung) gespalten. Mit diesen Einflussgrössen baut Geiger ein Erklärungsmodell für die Höhe der Mietzinse, das er anschliessend mit Hilfe eines statistischen Schätzverfahrens anhand von Wohnungsmarktdaten der Region Bern testet.

Sowohl der mathematische als auch der zur Datenerhebung erbrachte Aufwand sind beeindruckend. Informationen aus einer Hektar-Raster-Datei über die Erreichbarkeit der Arbeitsplätze, aus zwei Erhebungen über die Eigenschaften von rund 3000 Wohnungen sowie die Berechnung des umweltbedingten Eigenwertes für jede einzelne Wohnung waren notwendig. Ausserhalb des Modelles liegende Einflussgrössen wie die Teuerung und der Hypothekarzins werden am Schluss bei der Betrachtung ganzer Zeitperioden analysiert. Ein Wermuthstropfen fällt insofern auf die sehr sorgfältige Arbeit, als dass die Zahl der einbezogenen Wohnungen für das Ge-

samtmodell auf nur 408 reduziert werden musste.

Das Resultat der Analyse besteht darin, dass der Beitrag jeder einzelnen Eigenschaft einer Wohnung (z.B. der Standortgüte) zum Mietzins isoliert ausgewiesen wird, aber auch das Zusammenwirken aller relevanter Faktoren dargestellt werden kann. Die Arbeit soll damit dem Praktiker einfach anzuwendende Schätzformeln in die Hand geben.

Es wäre zu wünschen, dass der Studie weitere Arbeiten nachfolgen, die das hier präsentierte Modell weiterentwickeln. In diesen Arbeiten können z.B. die staatlichen Eingriffe auf dem Wohnungsmarkt besser einbezogen werden (Subventionen, Missbrauchsgesetzgebung, nichtmarktliche Mietpreisfestsetzung bei staatlichen Wohnungen), die schwierigen Gewichtungprobleme mit einem erweiterten Schätzmodell gelöst werden oder etwa die Indikatoren zur Messung der Qualitäten der Wohnungen verfeinert werden.

*Alfred Müdespacher, Dr. oec. publ.,
ORL-Institut, ETH Zürich*

Martin Geiger: *Wohnung, Wohnstandort und Mietzins*, Schriftenreihe Wohnungswesen Nr. 33, Bern 1985