

Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt Aktualisierung 2006 – 2023

Teil von Kapitel 2 der Studie 2022 per Ende 2023 aktualisiert - Arbeitspapier

***Zahlen und Grafiken dürfen verwendet werden, das
Dokument aber nicht als «Studie» publiziert werden***

Im Auftrag
des Mieterinnen- und Mieterverbandes Schweiz

Markus Schärler

Bern, 24. Januar 2024

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste auf einen Blick	II
Zusammenfassung	III
2 Die Entwicklung der Mieten und der Vergleich zu den mietrechtlichen Kosten 2006–2023	1
2.1 Grundidee und Vorgehen	1
2.2 Die Entwicklung der Mieten nach dem Mietpreisindex	5
2.3 Ausmass der Umverteilung 2006 bis 2023	6
3 Fazit und Schlussfolgerungen	8

Das Wichtigste auf einen Blick

Der Mietwohnungsmarkt

Der Mietwohnungsmarkt wird als grösster Markt in der Schweiz bezeichnet. Der Wert der 2.4 Millionen vermieteten Wohnungen beträgt Ende 2023 rund 1'290 Milliarden Franken, die jährlichen Mietzinszahlungen der Mieter/innen an die Vermieter/innen im Jahr 2023 rund 42 Milliarden Franken.

Vorgehen

Für die Zeit zwischen 2006 und 2023 wird die folgende Frage gestellt: Wie hätten sich die Mieten in der Schweiz seit 2006 entwickeln sollen, wenn allein die gemäss geltendem Mietrecht relevanten Kostenfaktoren berücksichtigt werden (theoretischer Mietzins)? Angenommen wird dabei, dass die Mieten im Jahr 2006 die Kosten der Vermieter/innen gedeckt haben, d.h. ihnen im Jahr 2006 eine angemessene (weder zu hohe noch zu tiefe) Nettoendite erlaubt haben.

Ergebnisse zur Mietzinsentwicklung

Zwischen 2006 und 2023 sind die tatsächlichen Mieten in der Schweiz deutlich stärker angestiegen, als dies aufgrund der Entwicklung der wichtigsten Kostenfaktoren und einer angemessenen Verzinsung des investierten Eigenkapitals erwartet würde (theoretischer Mietzins). Die Differenz in den achtzehn Jahren beträgt insgesamt 100 Milliarden Franken oder 16 Prozent der in dieser Periode bezahlten Nettomieten. Für jede Wohnung entspricht dies einer durchschnittlichen Umverteilung von Mieter/innen zu Vermieter/innen von 230 Franken pro Monat.

Zusammenfassung

Der Mietwohnungsmarkt

Der Mietwohnungsmarkt wird als grösster Markt in der Schweiz bezeichnet. Der Wert der 2.4 Millionen vermieteten Wohnungen beträgt Ende 2023 rund 1'290 Milliarden Franken, die jährlichen Mietzinszahlungen der Mieter/innen an die Vermieter/innen im Jahr 2023 rund 42 Milliarden Franken.

Fragestellung

■ Wie wirken sich die gemäss geltendem Mietrecht relevanten Kostenfaktoren, d.h. Hypothekarzinsveränderungen und Teuerung zwischen 2006 und 2023 auf die Entwicklung der Mieten aus, und wie haben sich die Mietzinsen tatsächlich entwickelt? (Kapitel 2)

Chronologie der Revisionsvorschläge

■ 2015: Vorlage des Bundesrates für eine generelle Formularpflicht bei Abschluss von neuen Mietverträgen. National- und Ständerat sprachen sich relativ klar gegen die Formularpflicht aus.

■ 2020: Das Bundesgericht passt die Berechnung der Nettorendite an. Neu kann das tatsächlich investierte Eigenkapital an die Teuerung angepasst werden und darf der Ertrag den Referenzzinssatz um 2% übersteigen, wenn der Referenzzinssatz 2% oder weniger beträgt.

■ 2023: Mietrechtsvorlagen (Teil 1): Das Parlament beschliesst drei Änderungen (Untermiete, Formvorschriften bei Mietzinserhöhungen und Kündigung wegen Eigenbedarfs). Gegen die Änderungen wurde erfolgreich das Referendum ergriffen.

■ 2024: Mietrechtsvorlagen (Teil 2): Hängig sind acht parlamentarische Vorstösse in direktem Zusammenhang mit der Mietzinsgestaltung:

- 1) Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters.
- 2) Stärkung der Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten durch erleichterte Nachweiskriterien. Die Marktmieten sollen zu Lasten der Bestandesmieten, die sich an der zulässigen Rendite des Mietobjekts orientieren, gestärkt werden.
- 3) Zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Mietrecht im Gesetz
- 4) Missbräuchliche Mieten sollen verstärkt bekämpft werden können

5) Missbräuchliche Mieten sollen nur bei ausgewiesenem Wohnungsmangel angefochten werden können.

6) Leerkündigungen von Mieterinnen und Mietern bei Bauvorhaben sollen erschwert werden.

7) Mietrechtliche Überwälzungssätze bei wertvermehrenden Investitionen anpassen.

8) Periodische Revisionspflicht für Vermietende, die mehrere Wohnungen vermieten.

Entwicklung der Mieten von 2006 bis 2023

Welche Entwicklung der Mietzinse wäre zu erwarten gewesen, wenn allein die im Mietrecht präzisierten Kostenfaktoren zum Tragen gekommen wären?

Methode: Die Grundidee ist einfach: Auf der einen Seite wird von Jahr zu Jahr berechnet, welche Veränderungen der Mietzinse nach den im Mietrecht präzisierten Kostenfaktoren hätten erwartet werden können. Auf der anderen Seite werden diese Veränderungen mit der effektiven Entwicklung der Mieten gemäss Mietpreisindex verglichen. Besteht eine substantielle Differenz zwischen den beiden Preisen, so ist dies ein Indikator dafür, dass das aktuell geltende Mietrecht in dieser Hinsicht mangelnde Beachtung findet.

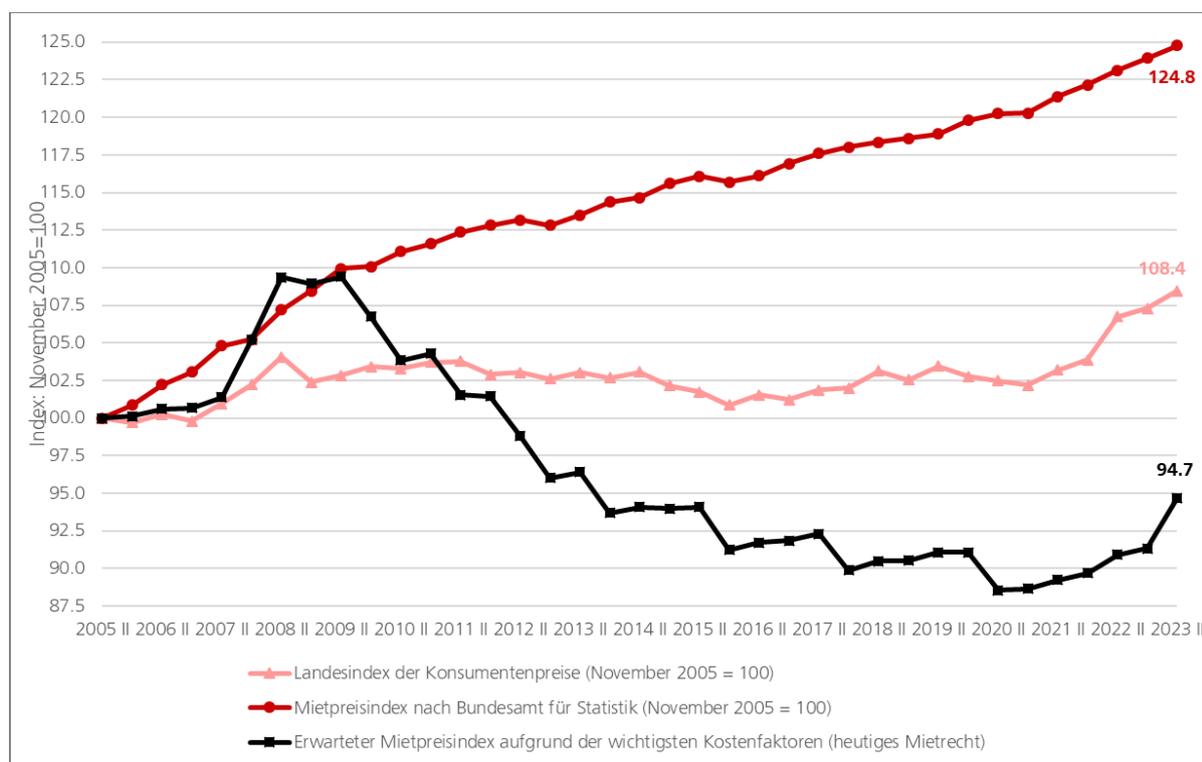
Datengrundlagen: Als Datengrundlagen werden verwendet: (1) die Hypothekarzinsätze der Zürcher Kantonalbank 2006 und 2007, bzw. der Referenzzinssatz BWO, (2) der Landesindex der Konsumentenpreise, (3) der Mietpreisindex der Schweiz, (4) die Mietpreisstrukturerhebung 2010.

Ergebnisse: Die durchschnittlichen Mieten (Mietpreisindex) sind in den 18 Jahren zwischen November 2005 und Dezember 2023 **um 24.8 Prozent gestiegen**.

Unter Berücksichtigung der relevanten Kostenfaktoren gemäss geltendem Mietrecht – Hypothekarzinsentwicklung, Inflation und Unterhaltskosten – wäre jedoch eigentlich eine **Senkung des Mietpreisniveaus um 5.3 Prozent** zu erwarten gewesen (vgl. **Abbildung 1**).

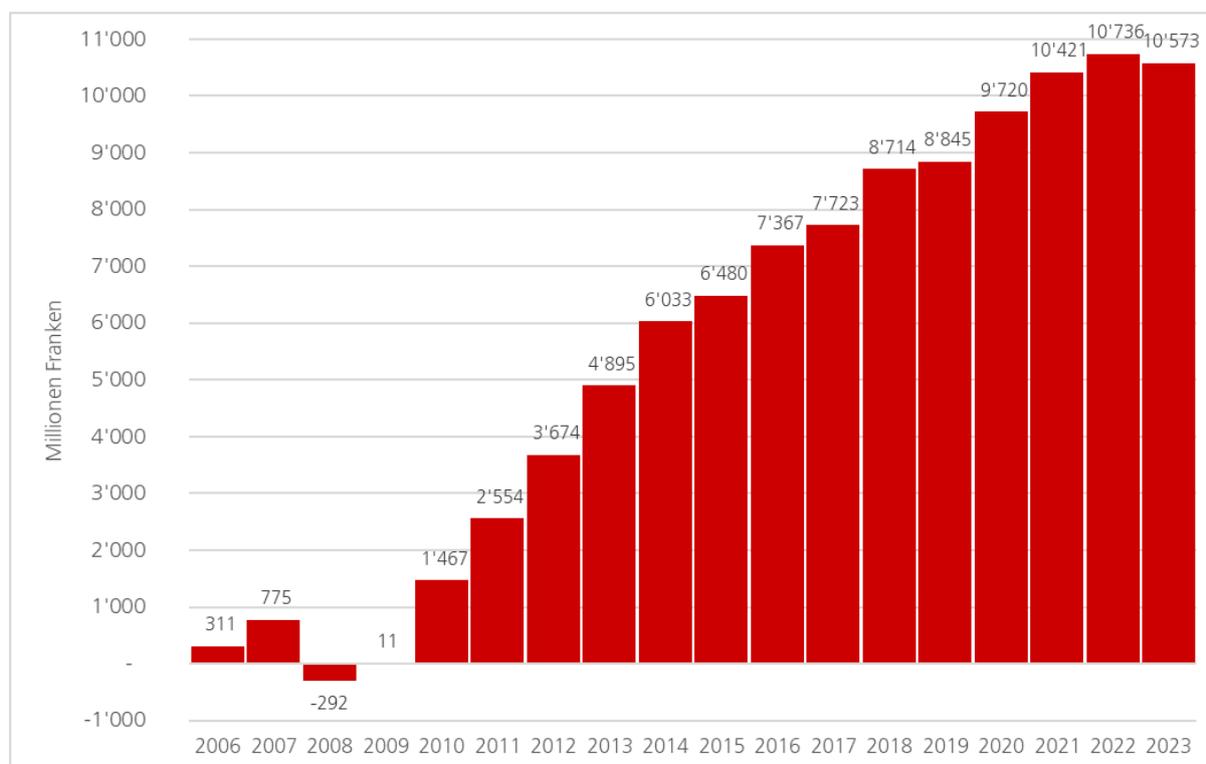
Diese Entwicklung führt zu einer Umverteilung von Mieter/innen zu Vermieter/innen von insgesamt **100 Milliarden Franken** über die untersuchten 18 Jahre oder rund 5.5 Milliarden pro Jahr. Im Jahr 2023 beträgt die geschätzte Umverteilung schweizweit **10.6 Milliarden Franken oder 25% der bezahlten Mieten** (vgl. **Abbildung 2**). Dies entspricht durchschnittlich pro vermietete Wohnung monatlich 360 Franken.

Abbildung 1: Landesindex der Konsumentenpreise, effektiver Mietpreisindex und erwarteter Mietpreisindex aufgrund der relevanten Kostenfaktoren gemäss geltendem Mietrecht, Nov. 2005 bis Dez. 2023



Quelle: Eigene Berechnungen, BFS

Abbildung 2: Entwicklung der jährlichen Umverteilung in Mio. Franken zwischen Mieter/innen und Vermieter/innen zwischen 2006 und 2023 (Ausgangsbasis 2005)



Quelle: Eigene Berechnungen

2 Die Entwicklung der Mieten und der Vergleich zu den mietrechtlichen Kosten 2006–2023

2.1 Grundidee und Vorgehen

Wie wirken sich die Hypothekarzinsveränderungen und die Teuerung auf die Entwicklung des Mietzinses aus? Zur Beantwortung dieser Frage wurde die Periode zwischen Januar 2006 bis Dezember 2023 untersucht. Die Grundidee der in der vorliegenden Arbeit verwendeten Methodik ist einfach: Auf der einen Seite soll von Jahr zu Jahr berechnet werden, welche Veränderungen nach den wichtigsten, im Mietrecht präzisierten Kostenfaktoren zu erwarten gewesen wären. Auf der anderen Seite werden diese Veränderungen mit der effektiven Entwicklung nach Mietpreisindex verglichen. Besteht eine substantielle Differenz zwischen den beiden Preisen, so ist dies ein Indikator dafür, dass das aktuell geltende Mietrecht in dieser Hinsicht mangelnde Beachtung findet. Bei diesem Vorgehen werden wir mit folgenden Schwierigkeiten konfrontiert:

Kostenmiete vs. Marktmiete

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

Das geltende Mietrecht beinhaltet auch Marktelemente. Durch jeden Verkauf einer Liegenschaft zu einem höheren Preis werden sich die Kostenfaktoren des neuen Eigentümers gegenüber dem Vorgänger erhöhen.

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

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

Höhere Mietzinseinnahmen bei konstanten Kostenfaktoren erhöhen den Ertragswert und damit den Marktwert von Wohneigentum, was bei jedem Verkauf dem Erwerber erlaubt, die Mieten entsprechend zu erhöhen.

Die Studie macht keine Aussagen über das Verhalten von einzelnen Vermieter/innen, sondern zeichnet die Entwicklung zwischen 2006 und 2023 als Ganzes ab. Die Studie gibt Anhaltspunkte, wie rasch dieser vom Gesetzgeber nicht beabsichtigte Prozess abläuft.

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

- Den aktuellen Vermietern von bestehenden Wohnungen
- Den Verkäufern von Mietliegenschaften (frühere Vermieter) durch realisierte Gewinne beim Verkauf
- Den Eigentümern von Land, das in der entsprechenden Periode zur Überbauung verkauft wurde.

¹ Vom Mietzinsschutz ausgenommen ist die Vermietung von Zweitwohnungen, Luxuswohnungen und Geschäftsräumen.

Berücksichtigung der Kostensteigerungen

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

■ *Veränderung des Referenzzinssatzes:* Für die Berechnung der Mietzinsveränderungen wird bis Juni 2008 noch auf den Satz für I. variable Hypotheken der örtlichen Kantonalbank abgestellt. Ab 2008 gilt der vom Bundesamt für Wohnungswesen berechnete und publizierte Referenzzinssatz (hypothekarischer Durchschnittszinssatz der Banken in der Schweiz).

■ *Unterhaltskosten:* Die Nettomieten können in der Praxis jährlich pauschal um einen bestimmten Prozentsatz erhöht werden, um die gestiegenen Unterhaltskosten abzudecken. Für diese Usanz der Schlichtungsbehörden findet sich weder im OR noch in der VMWG eine entsprechende Grundlage. Im Streitfall werden diese Pauschalen nicht ohne weiteres akzeptiert, sondern müssten im Einzelfall nachgewiesen werden. Das Bundesgericht hat mehrfach bestätigt, dass eine allfällige Steigerung der Unterhaltskosten anhand des Durchschnitts der tatsächlichen Kosten mehrerer Jahre zu berechnen ist, eine Pauschale ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Obwohl seit 2006 praktisch keine Teuerung zu verzeichnen ist, werden in vielen Kantonen nach langjähriger Praxis zur Abdeckung der Unterhaltsteuerung die Mieten jährlich um 0.5 Prozent erhöht – und dies zusätzlich zur erlaubten Überwälzung der Inflation.

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

■ *Weitere Gründe für Kostensteigerungen:* Allfällige (kleine) Kostensteigerungen sind mit der jährlichen Erhöhung von 0.5 Prozent «Unterhaltskosten» abgedeckt.

■ *Mehrleistungen der Vermieter/innen:* Als Mehrleistungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b OR gelten Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen. Die Kosten umfassender Überholungen gelten in der Regel zu 50 bis 70 Prozent als wertvermehrende Investitionen (VMWG Art. 14 Abs. 1). Seit der Revision des Mietpreisindex im Jahr 2004 schlagen sich Mehrleistungen der Vermieter/innen nicht mehr als «Verfälschung» im Mietpreisindex nieder.

Mietpreisindex

Basis des Mietpreisindex bilden die Nettomieten nach Abzug aller Nebenkosten. Die Stichprobe, mit der das BFS die Durchschnittsmieten erhebt, beinhalten jeweils Mieten aus langjährigen Verträgen sowie Neumieten. Jedes Jahr wird ein Teil der Stichprobe ausgetauscht. Die Stichprobe umfasst rund 10'000 Mietwohnungen in der ganzen Schweiz. Vierteljährlich wird ein Achtel der Stichprobe erneuert, ein Objekt bleibt also zwei Jahre in der Stichprobe. Die Mietzinsveränderungen werden jeweils aber nur auf den verbleibenden 7/8 der Wohnungen berechnet. Damit ist sichergestellt, dass einerseits die Stichprobe Veränderungen in der Struktur des Mietwohnungsmarktes berücksichtigt und andererseits die Veränderungen der Mieten nur auf dem «konstanten» Teil der Stichprobe gerechnet wird.

Die steigenden Mieten gemäss Mietpreisindex wurden in der Vergangenheit teilweise angezweifelt und die Entwicklung der Mieten beeinflusst die Teuerung als gewichtiges Element des Landesindex der Konsumentenpreise LIK stark. Das Bundesamt für Statistik hat die Qualität des Mietpreisindex deshalb in zwei Studien vertieft untersuchen lassen, einerseits durch die Zürcher Kantonalbank «Qualitätsbereinigung im Mietpreisindex:

Schlussbericht»² und durch eine Expertise von Mick Silver «Report to the Swiss Federal Statistical Office (FSO) on two hedonic models: the residential property (house) price index (RPPI) and the rent price index (RPI)»³

Die Schlussfolgerungen lauten wie folgt

■ Die Arbeit des BFS bietet eine solide und hervorragende Grundlage sowohl für die aktuelle Messung von Wohnimmobilienpreisindizes (RPPI) und Mietpreisindizes (RPI) für die Schweiz als auch für deren Weiterentwicklung.

■ Ein Hauptproblem der korrekten Messung eines Mietpreisindex besteht darin, dass erhebliche Verbesserungen an den Immobilien und (Miet-)Preisänderungen am Ende bzw. Anfang eines Vertrags stattfinden, wobei die Preise innerhalb der Vertragslaufzeit fest bleiben. Deshalb ist es gängige Praxis, dass die Stichprobe häufig rotiert, wobei neue Immobilien (von anderer Qualität) die bestehenden ersetzen, um die Antwortausfälle zu verringern). Für diese Ersetzung verwendet das BFS eine sogenannte hedonische Methodik, dies gehört zu den besten Praktiken für Verbraucher- und Mietpreisindizes.

Berechnung des Umverteilungsvolumens

Für die Periode von 2006 bis 2023 wird in Prozent angegeben, um wie viel die Mieten im Vergleich zum hypothetischen Mietpreisindex aufgrund der Kostenfaktoren zu stark oder zu wenig gestiegen sind. Diese Prozentzahl kann aber nicht einfach auf die Gesamtsumme der bezahlten Mieten umgelegt werden. Die Umverteilung wird von Jahr zu Jahr analysiert und berechnet, um wie viel die Mieten aufgrund der Kostenentwicklung hätten steigen «dürfen» bzw. sinken «müssen» und um wie viel sie gemäss Mietpreisindex tatsächlich gestiegen sind, bzw. genau zweimal – im 1. Quartal 2013 und im 1. Quartal 2016 – leicht gesunken sind. Diese Differenz wird auf die Gesamtsumme der bezahlten Mieten in dieser Periode umgelegt. Bei der Zahl der Mietwohnungen wird für das Jahr 2006 von 1,88 Mio. Mietwohnungen, im Jahr 2014 von 2.1 Mio. und für das Jahr 2019 von 2.3 Mio. Mietwohnungen ausgegangen. Die durchschnittlichen Mietzinse wurden für 2006 mit CHF 1'161, im Jahr 2014 mit CHF 1'348 und 2019 mit CHF 1'362 eingesetzt⁴. In diesen Zahlen sind alle Mietwohnungen, also auch Wohnungen im Eigentum der öffentlichen Hand und von Wohnbaugenossenschaften enthalten. Das gleiche gilt auch für den Mietpreisindex, er bildet die tatsächlich bezahlten (Bestandes-)mieten aller Vermietenden eingeschlossen Wohnungen der öffentlichen Hand und von Wohnbaugenossenschaften ab. Die Daten in der Berechnung des Umverteilungsvolumens werden nicht inflationskorrigiert.

Referenzzinssatz

Tabelle 1 zeigt die Entwicklung des Zinssatzes für variable Althypotheken der Zürcher Kantonalbank für die Jahre 2006 und 2007 und ab 2008 für den Referenzzinssatz (hypothekarischer Durchschnittszinssatz der Banken in der Schweiz). Die Entwicklung ist einfach: in den Jahren 2007 und 2008 ist der Zinssatz je um ein Viertelprozent von 3.0 Prozent auf 3.5 Prozent angestiegen, der zulässige Überwälzungssatz beträgt je + 3.0%. Ab Juni 2009 ist der Referenzzinssatz in 9 Schritten von je einem Viertelprozent bis März 2020 auf 1.25 Prozent gesunken. Die Senkungen des Referenzzinssatzes reduzieren die theoretischen Mieten um je - 2.91%. Im Juni und Dezember 2023 erfolgten zwei Erhöhungen um je 0.25% und Anpassungen der theoretischen Mieten um je + 3.0%, wobei die letzte Erhöhung noch nicht in die Berechnungen einfließt.

² <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/erhebungen/mpi.html>, 06.12.2021

³ «I can certify that the work undertaken by the FSO provides a sound and excellent basis for both the current measurement of RPPIs and RPI for Switzerland and their continuing development.» (...) «It is well recognized that there are inherent difficulties in properly measuring an RPI for a CPI. A major problem is that substantial improvements to the property and (rental) price changes take place at the end of a contract, prices being sticky within the contract period. Further, country practice is to have the sample of property rents often rotated with new properties (of a different quality) replacing existing ones, to diminish non-response. This replacement is difficult to handle and the FSO is using a hedonic methodology to cater for such changes. This is amongst the best practice for CPI RPIs.»

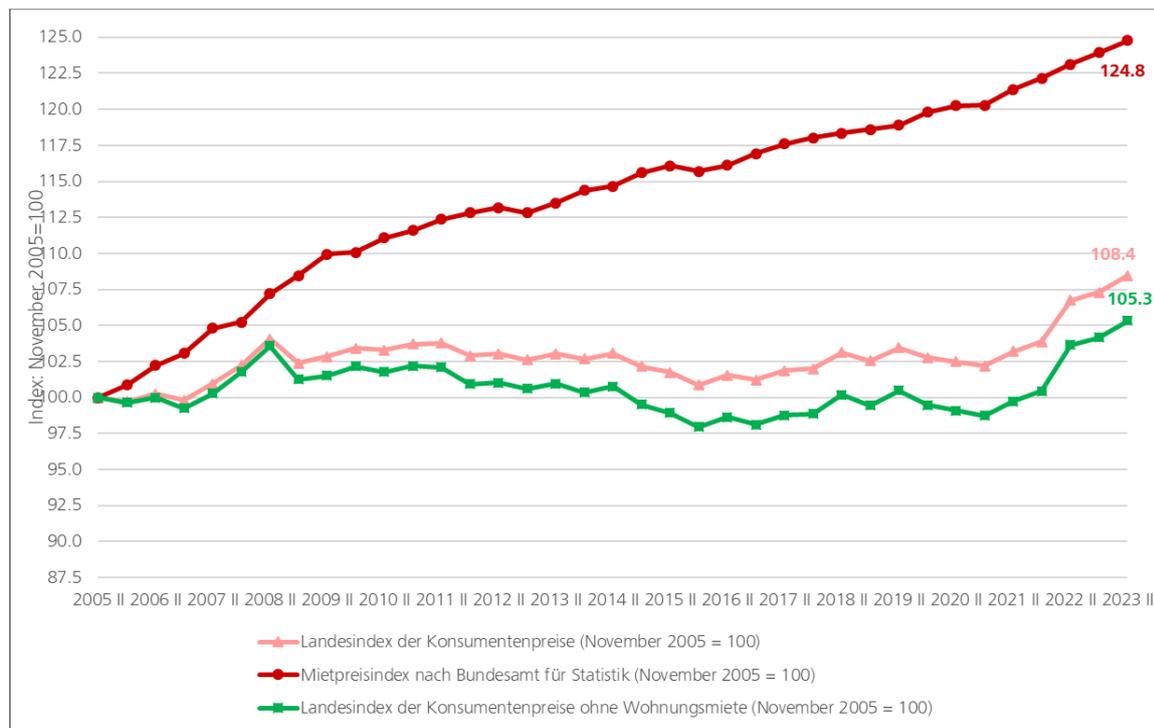
⁴ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/mietwohnungen.htm>, 06.12.2021

Tabelle 1: Anpassung der Mieten an die Entwicklung des Referenzzinssatzes (2006 und 2007 KB Zürich)

Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen	gültig ab	Anpassung der Miete in %
1,75 %	02.12.2023	+ 3.0%
1,5 %	02.06.2023	+ 3.0%
1,25 %	03.03.2020	- 2.91%
1,5 %	02.06.2017	- 2.91%
2,0 %	03.09.2013	- 2.91%
2,25 %	02.06.2012	- 2.91%
2,5 %	02.03.2012	- 2.91%
2,75 %	02.12.2010	- 2.91%
3,0 %	02.09.2009	- 2.91%
3,25 %	03.06.2009	- 2.91%
3,5 %	01.04.2008	+ 3.0%
3,25 %	01.10.2007	+ 3.0%
3,0 %	01.09.2005	

Quelle: BWO, ZKB, Artikel 13 Abs. 1 VMWG

Abbildung 3: Die Mietzinsentwicklung in der Schweiz zwischen November 2005 und Dezember 2023



Quelle: Bundesamt für Statistik, eigene Darstellung

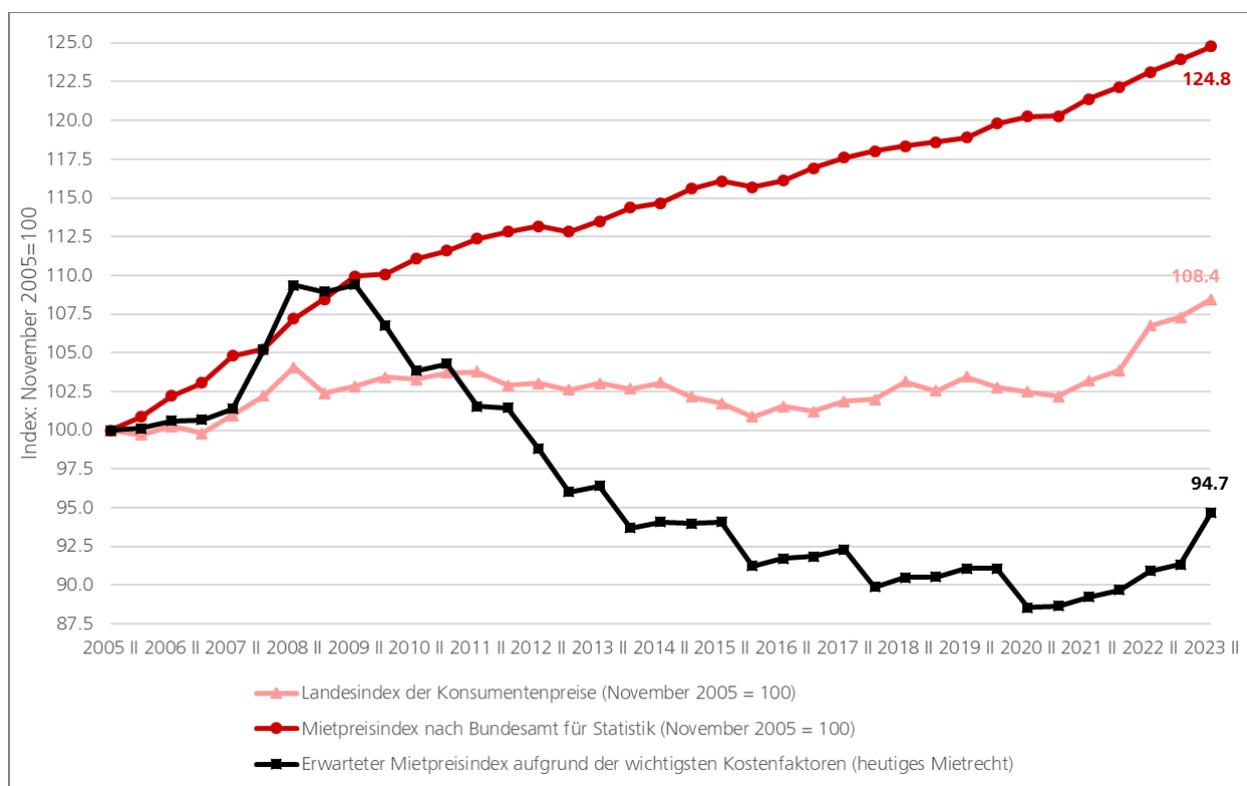
Der Landesindex der Konsumentenpreise LIK

Der Landesindex der Konsumentenpreise ist zwischen März 2007 und Juni 2008 um 4.4% angestiegen. Von diesem Zeitpunkt bis Ende 2015 sind die Preise wieder um rund 3.5% gesunken und bis Ende 2021 wieder um knapp 3% angestiegen. In dieser Periode blieb die Kaufkraft also nahezu konstant. In den letzten zwei Jahren (2022 und 2023) betrug die Teuerung jedoch 5.1%. Die gesamte Teuerung seit November 2005 beträgt 8.4% und berechtigt zur Anhebung der Mieten zwecks Sicherung der Kaufkraft des investierten Eigenkapitals um 3.4% (40% von 8.4%).

2.2 Die Entwicklung der Mieten nach dem Mietpreisindex

Abbildung 3 zeigt einen steilen Anstieg der Mieten zu Beginn der Untersuchungsperiode zwischen November 2005 und November 2009 (+ 9.0%). Wie **Abbildung 4** zeigt, kann diese Erhöhung zu Beginn der Untersuchungsperiode weitgehend durch die beiden Hypothekarzins erhöhungen und die Teuerung erklärt werden, die sich auch im erwarteten Mietpreis (schwarze Linie) niederschlagen. Zwischen 2010 und 2021 stiegen die Mieten gemäss Mietpreisindex insgesamt um 11% oder jährlich um 0.9% an, obwohl die nach Mietrecht zu berücksichtigenden Kosten in der gleichen Zeit um -16% (oder jährlich -1.4%) gesunken sind. In den letzten zwei Jahren stiegen die Mieten leicht weniger als die nach Mietrecht zu berücksichtigenden Kosten (Erhöhung Referenzzinssatz und Teuerung).

Abbildung 4: Landesindex der Konsumentenpreise, effektiver Mietpreisindex und erwarteter Mietpreisindex aufgrund der relevanten Kostenfaktoren gemäss geltendem Mietrecht zwischen November 2005 und Dezember 2023



Quelle: Eigene Berechnungen, BFS

Im Dezember 2023 stand der schweizerische Mietpreisindex auf 124.8 Punkten (Basis November 2005 = 100) und der Landesindex der Konsumentenpreise auf 108.4 Punkten (Basis November 2005 = 100). Die Mieten sind in den letzten 18 Jahren deutlich stärker gestiegen als die Preise für andere Güter und Dienstleistungen.

Wie stark hätten die Mieten gemäss den wichtigsten im Mietrecht präzisierten Kostenfaktoren steigen sollen? Drei Gründe sind für den betrachteten Untersuchungszeitraum relevant: die (1) Hypothekarzinsveränderungen, (2) die Inflation und (3) die Erhöhung der Unterhaltskosten.

Verschiedene Phasen sind zu unterscheiden:

■ In einer kurzen Zeitphase von Beginn des Beobachtungszeitraums bis Ende 2008 und erneut seit Jahresmitte 2022 hätten die effektiven Mieten gemäss dem erwarteten Mietpreisindex stärker steigen können als sie es tatsächlich taten.

2 Die Entwicklung der Mieten und der Vergleich zu den mietrechtlichen Kosten 2006–2023

■ Zwischen 2009 und 2021 sinkt der erwartete Mietpreisindex wegen der Senkung des Referenzzinssatzes kontinuierlich und liegt seither deutlich unter diesem damaligen Höchstwert. Die Hypothekarzinssenkungen, die sich stark auf den Verlauf des erwarteten Mietzinses auswirken, scheinen auf den Verlauf des effektiven Mietzinses kaum einen Einfluss gehabt zu haben.

■ Nur in den Jahren 2013, 2016 und 2018 gab es jeweils im Nachgang zu einer Senkung des Referenzzinssatzes kurze Phasen, in denen der langfristige Anstieg des Mietpreisindex temporär gebremst wurde.

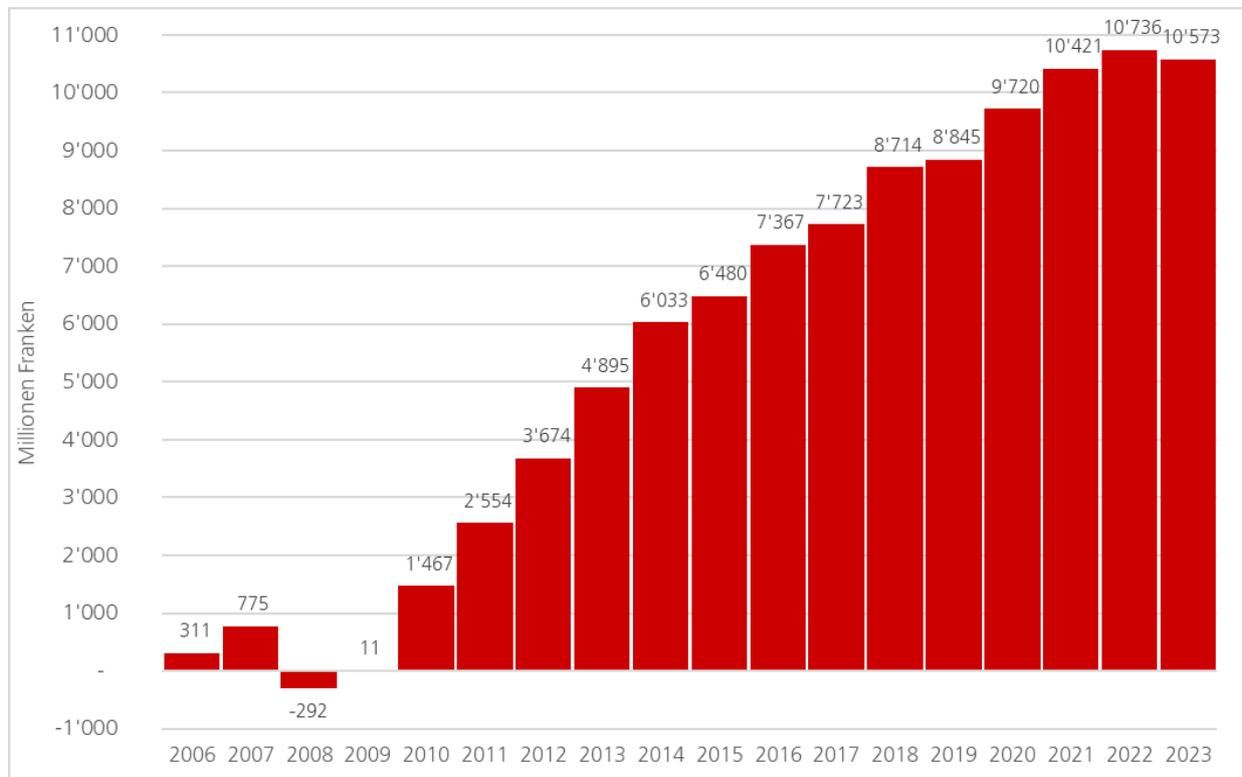
Insgesamt führte die Entwicklung über die 18 Jahre zu einem Mietindexstand der 30.1 Indexpunkte (oder **32 Prozent höher ist, als er aufgrund der Kostenfaktoren, die im Mietrecht bzw. durch die Rechtsprechung präzisiert sind, zu erwarten gewesen wäre**). Dies bedeutet auch, dass die Mieten weniger stark hätten steigen sollen als der Landesindex der Konsumentenpreise.

2.3 Ausmass der Umverteilung 2006 bis 2023

Der letzte Abschnitt hat gezeigt, dass die effektiven Mieten im Vergleich zu den erwarteten Mieten zwischen November 2005 und Dezember 2023 insgesamt deutlich stärker gestiegen sind. Anders gesagt bedeutet dies, dass die Mieter/innen in dieser Zeit mehr Miete, als hätte erwartet werden können, bezahlt haben. Um wie viel Geld handelt es sich dabei?

Die im vorangegangenen Abschnitt jeweils unterschiedenen Phasen der Entwicklung zwischen effektivem und erwartetem Mietzinsindex widerspiegeln sich auch im Ausmass der Umverteilung (vgl. **Abbildung 5**).

Abbildung 5: Entwicklung der jährlichen Umverteilung in Mio. Franken zwischen Mieter/innen und Vermieter/innen zwischen 2006 und 2023 (Ausgangsbasis 2005)



Quelle: Berechnungen BASS

Die Säulen zeigen den jährlichen Betrag in Millionen Franken, der sich als Differenz zwischen den tatsächlichen Mietzahlungen der Mieter an die Vermieter und den Zahlungen, die aufgrund der Kostenfaktoren und den

Anpassungen gemäss Mietrecht hätten erwartet werden können, ergibt. Die Zahlen zeigen die Umverteilung im laufenden Jahr immer im Vergleich zur Ausgangslage im Jahr 2005. Im Jahr 2006 und 2007 sind die Mieten leicht stärker gestiegen als die theoretische Miete aufgrund der Kostenentwicklung (+ 311 bzw. + 775 Mio. Franken. Im Jahr **2008 stiegen die Mieten weniger stark** an als erwartet und lagen um 292 Mio. Franken tiefer als im Vergleich zum Ausgangsjahr 2005 aufgrund der Kostenentwicklung ausgewiesen ist. Bereits im nächsten Jahr 2009 wurde die Umverteilung korrigiert. Einerseits stiegen im Jahr 2009 die Bestandesmieten um 2.1% bei konstanten Kosten, die Umverteilung zwischen Mietern und Vermietern beläuft sich noch auf 11 Millionen Franken.

In den Jahren 2010 bis 2014 zeigen sich **jährliche Umverteilungen von einer Milliarde Franken und mehr**, im Jahr 2014 beträgt die Umverteilung aufsummiert 6'033 Mio. Franken. Nach jeder Senkung der Referenzzinssatzes um ein Viertelprozent (2015, 2017 und 2020) steigt mit einer zeitlichen Verzögerung die Umverteilung um rund eine Milliarde Franken an. Im Vergleich zum Ausgangsjahr 2005 beträgt die **Umverteilung von Mieter- zu Vermieterseite im Jahr 2023 10.6 Milliarden Franken**.

Was heisst das konkret? Im Jahr 2023 haben die Mieterinnen und Mieter für ihre rund 2.4 Millionen Wohnungen 42 Milliarden Franken Miete bezahlt. Hätten sich die Mieten seit 2005 entlang den nach Mietrecht ausgewiesenen Kosten entwickelt, wären dagegen nur Mietzahlungen von 31.4 Milliarden Franken ausgewiesen. **Im Jahr 2023 haben also die Mieterinnen und Mieter 10.6 Milliarden Franken oder 34 Prozent zu viel Miete bezahlt oder die Mieten hätten 25 Prozent tiefer sein müssen**. Die Umverteilung zwischen Mieter/innen und Vermieter/innen beträgt **pro Wohnung im Jahr 2023 durchschnittlich 4'350 Franken oder 360 Franken pro Monat**.

Eine Betrachtung über die gesamte Periodendauer von 18 Jahren zeigt, dass **Mieterinnen und Mieter insgesamt 100 Milliarden Franken mehr Miete bezahlt haben** als gemäss theoretischer Miete ausgewiesen. Pro Jahr entspricht dies **5.5 Milliarden Franken, pro Wohnung 230 Franken pro Monat oder rund 16% der durchschnittlich bezahlten Miete**.

3 Fazit und Schlussfolgerungen

Die Schweizer Bundesverfassung formuliert als **Sozialziel in Artikel 41** Absatz 1 Buchstabe e folgenden Grundsatz: Bund und Kantone setzen sich im Rahmen ihrer Zuständigkeiten und verfügbaren Mittel in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.⁵ Die Befunde der vorliegenden Studie dienen als Grundlage zur Einschätzung, inwiefern in den letzten 16 Jahren mit dem geltenden Mietrecht dem in der Bundesverfassung verfolgten Sozialziel Rechnung getragen wurde.

Steigende Mieten und sinkende Kosten

Für die Zeitperiode Januar 2006 bis Dezember 2023 wurde in der Studie von Jahr zu Jahr berechnet, welche Veränderungen des Mietzinses nach den im Mietrecht präzisierten Kostenfaktoren zu erwarten gewesen wären und diese Veränderungen mit der effektiven Entwicklung nach dem Mietpreisindex verglichen.

In den 18 Jahren der untersuchten Zeitperiode von 2006 bis 2023 sind die Mieten gemäss Mietpreisindex **31.8 Prozent höher angestiegen als aufgrund der relevanten Kostenfaktoren** gemäss geltendem Mietrecht zu erwarten gewesen wäre.

Im letzten Jahr der beobachteten Periode (2023) haben die Mieterinnen und Mieter für ihre rund 2.4 Millionen Wohnungen 42 Milliarden Franken Miete bezahlt. Hätten sich die Mieten gemäss den ausgewiesenen Kosten entwickelt, hätten die Mietzahlungen lediglich 31.4 Milliarden Franken betragen. **Im Jahr 2023 haben die Mieterinnen und Mieter** aus dieser Perspektive somit **10.6 Milliarden Franken zu viel Miete bezahlt** und die Mieten hätten 25 Prozent tiefer sein müssen. Diese Diskrepanz zwischen tatsächlichem und erwartetem Mietzins im Jahr 2023 entspricht **pro vermietete Wohnung monatlich im Schnitt 360 Franken**. Eine Betrachtung über den gesamten Untersuchungszeitraum von 18 Jahren zeigt, dass Mieterinnen und Mieter insgesamt 100 Milliarden Franken mehr Miete bezahlt haben als gemäss theoretischer Miete zu erwarten gewesen wäre.

Die Differenz zwischen dem tatsächlichen Mietzins und dem theoretischen «Mietzins aufgrund der Kostenentwicklung» kommt folgenden Personengruppen zugute:

- Den aktuellen Vermietern von bestehenden Wohnungen
- Den Verkäufern von Mietliegenschaften (frühere Vermieter) durch realisierte Gewinne beim Verkauf
- Den Eigentümern von Bauland, das in der entsprechenden Periode verkauft wurde.

Ansprechende Renditen und steigende Immobilienpreise

Die wichtigsten Fakten im Markt für Mietwohnungen und dem Immobilienmarkt sind:

- Steigende Bestandesmieten bei sinkenden Kosten der Hauseigentümer
- Seit 2006 tiefe und seit 2015 sogar negative Zinsen
- Steigende Nachfrage nach Wohnungen bei nur langsam wachsendem Angebot
- Steigende Preise für Bauland und Wohnimmobilien.

⁵ Auf der Grundlage von Artikel 109 BV (Der Bund erlässt Vorschriften (...) namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse, (...)) enthält das geltende Mietrecht drei Möglichkeiten der Überprüfung von Mieten:

Artikel 270 Absatz 1: Der Mieter kann den Anfangsmietzins als missbräuchlich anfechten, wenn: er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins erheblich erhöht hat.

Artikel 270a Absatz 1: Der Mieter kann den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung verlangen, (...)

Artikel 270b Absatz 1: Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung als missbräuchlich anfechten.

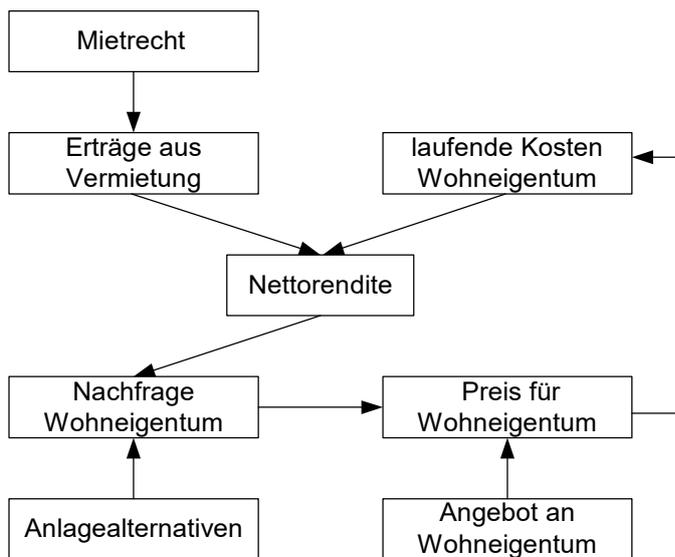
3 Fazit und Schlussfolgerungen

Welche Zusammenhänge bestehen und wie sind diese Entwicklungen mit Blick auf das Mietrecht zu deuten? Wir formulieren als **Arbeitshypothese** folgende Wirkungskette: Die Nachfrage nach Wohneigentum steigt, wenn die erzielte und die in Zukunft erwartete Nettoendite von Immobilien höher ist als die Rendite vergleichbarer Anlagen. Eine steigende Nachfrage nach Wohneigentum bei einem beschränktem Angebot führt zu höheren Preisen für Immobilien und Bauland. Höhere Preise für Immobilien führen zu höheren Kosten des Wohneigentums und bei konstanten Mieterträgen zu einer sinkenden Nettoendite und einer abnehmenden Nachfrage nach Wohneigentum (vgl. **Abbildung 6**).

Die zulässige Miete nach Mietrecht bestimmt sich anhand der laufenden Kosten und der Rendite vergleichbarer Anlagen. Wenn es den Eigentümern von Wohnimmobilien gelingt, trotz sinkender Kosten und trotz angemessener Rendite, die Mieten zu erhöhen, führt die höhere Nettoendite zu einer höheren Nachfrage nach Wohneigentum und steigenden Immobilienpreisen.

Es lässt sich fragen, was vermutlich passiert wäre, wenn das Mietrecht wirksam zu stabilen oder sinkenden Mieten – im Gleichschritt mit der Entwicklung der Kosten – und damit einer konstanten Nettoendite auf dem Niveau vergleichbarer Anlagen geführt hätte. Die tieferen Renditen hätten zu einer tieferen Nachfrage von institutionellen Investoren nach Wohnimmobilien geführt. Eine geringere Nachfrage hätte die Preisentwicklung von Wohnimmobilien und Bauland gedämpft, was als Nebeneffekt auch den Erwerb an Wohneigentum für breitere Bevölkerungsschichten erleichtert hätte.

Abbildung 6: Die Entwicklung von Kosten, Mieten und Ertragswert von Liegenschaften <=> Mietrecht



Quelle: Eigene Darstellung

Das geltende Mietrecht soll über das Konzept der Kostenmiete und durch die Anfechtungsmöglichkeit von missbräuchlichen Mieten eine dämpfende Wirkung auf Angebots- und Bestandesmieten haben. Die zulässige Miete nach Mietrecht bestimmt sich anhand der laufenden Kosten und der Rendite vergleichbarer Anlagen.

Unsere Berechnungen haben gezeigt, dass die mit dem Mietrecht verfolgten Ziele nicht erreicht wurden. Die meisten Mieter/innenhaushalte bezahlen trotz tieferer Kosten für Immobilien deutlich höhere Mieten als vor 18 Jahren. Anders die Situation für Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum, ihre Wohnkosten sind markant gesunken. Mieterinnen und Mieter bezahlten seit 2010 im Durchschnitt rund ein Viertel mehr fürs Wohnen als Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum.