



Umfrage «Wohnen zur Miete»: Schlussfolgerungen

Grosse nationale Mieter*innenumfrage

Es handelt sich um eine grosse nationale Mieter*innenumfrage, welche mit 18'000 ausgefüllten Fragebogen aus der ganzen Schweiz die Sicht der Mieter*innen im Fokus hat. Es geht um den Zugang zu Wohnraum, die Bedingungen des Wohnens und die Wirksamkeit des Mietrechts. Die Umfrage und ihre Ergebnisse sind repräsentativ und stehen für die Sorgen der Mehrheit der Bevölkerung in der Schweiz, welche als Mieter*innen zur Miete wohnen.

Der Mieterinnen- und Mieterverband hat eine grosse nationale Umfrage unter seinen Mitgliedern und Sympathisant*innen durchgeführt. Mit rund 18'000 Teilnehmenden aus der ganzen Schweiz spiegelt die Umfrage die Sicht der Mieter*innen auf den Zugang zu Wohnraum, ihre Wohnverhältnisse und die Wirksamkeit des Mietrechts. Die Ergebnisse der Umfrage sind repräsentativ für die Anliegen der Mehrheit der Bevölkerung, die in der Schweiz zur Miete wohnt.

Il s'agit d'un grand sondage national auprès des membres de l'ASLOCA. Avec environ 18'000 réponses de locataires de toute la Suisse, il reflète le point de vue des locataires sur l'accès aux appartements, leurs conditions de logements et l'efficacité du droit du bail. Les résultats du sondage sont représentatifs des préoccupations de la majorité de la population qui, en Suisse, vit en location.

Problemlage: Grosse Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden

Rund drei Viertel der Mieter*innen hatten bei der Wohnungssuche Probleme, eine bezahlbare oder geeignete Wohnung zu finden. Es gibt keine grossen Unterschiede zwischen Stadt, Agglomeration und Land. Das Problem ist in den Grossstädten jedoch noch akzentuiert. Über 70% der Mieter*innen haben zudem Probleme im Mietverhältnis und ein hoher Anteil der Probleme im Alltag der Mieter*innen bleibt ungelöst.

Das aktuelle Mietrecht korrigiert ungenügend das strukturelle Machtgefälle im Mietverhältnis. Dies belastet die Mieter*innen

Mieter*innen gewichten ein gutes Verhältnis zur Vermieterschaft als sehr wichtig und wollen keine Probleme mit ihrem Vermieter. Die Mieterinnen und Mieter haben Angst vor einer Kündigung und dem Verlust ihrer Wohnung. Grund dafür ist der Umstand, dass die Mieterseite gegenüber der Vermieterseite die schwächere Partei ist.

Das Machtgefälle zwischen Vermieterseite und Mieterseite führt dazu, dass sich Mieter*innen oft nicht wehren, auch wenn sie rechtlich die Möglichkeit dazu hätten. Eine andere Folge davon ist, dass Vermieter*innen den Mieter*innen nur in sehr seltenen Fällen «freiwillig»

entgegenkommen (z.B. gaben nur 6% der Vermieter*innen bei der Senkung des Referenzzinssatzes die Mietzinssenkung automatisch weiter).

Wenn sich die Mieter*innen hingegen rechtlich wehren, erhalten sie häufig Recht: Bei der Anfechtung des Anfangsmietzinses haben die Mieter*innen in zwischen 67% und 82% der Fälle Erfolg/teilweisen Erfolg. Bei der Senkung des Referenzzinssatzes sind Wohnungsmieter*innen in 63 % der Fälle erfolgreich (bei den Geschäftsmieter*innen allerdings nur 37%).

Klarer Wunsch für Verbesserungen im Mieterschutz und für eine Mietpreiskontrolle

Das heutige Mietrecht verlangt, dass Mieter*innen selbst aktiv werden, um zu ihrem Recht zu kommen. Es gibt keine automatischen Kontrollmechanismen, die greifen. Und so fechten nur wenige Mieterinnen und Mieter missbräuchliche Mieten an, mit denen sie beim Einzug konfrontiert sind. Mieterinnen und Mieter erwarten konkrete Vorschläge zur Verbesserung des Mieterschutzes oder zur Mietzinsdämpfung, was die sehr hohe Akzeptanz entsprechender Forderungen zeigt (mehrheitlich über 70% bis 90% Unterstützung). Mieter*innen wünschen sich prioritär rechtliche Verbesserungen, damit sie nicht mehr selbst rechtlich vorgehen müssen um zu ihrem Recht zu kommen (z.B. automatische Weitergabe der Mietzinssenkung, Offenlegung Mietzins der Vormieterschaft, Kontrolle der Rendite der Vermieterschaft), da sie sonst Reaktionen der Vermieterschaft und Repressionen befürchten. Auch ein besserer Kündigungsschutz (z.B. bei Sanierungen) und die Einschränkung von Spekulation auf dem Immobilienmarkt werden als sehr prioritär eingestuft.

Fazit: Mieter*innen erwarten Verbesserungen im Mietrecht

Die Umfrage zeigt, dass Mieter*innen Lösungen für ihre Probleme fordern und zu ihrem Recht kommen wollen. Es ist offensichtlich, dass es in der Schweiz keine Mehrheiten für Verschlechterungen im Mietrecht gibt (wie sie aktuell verschiedene Vorstösse von Immobilienseite im nationalen Parlament fordern). Die Umfrage bestätigt, dass viele Mieter*innen heute nicht zu ihrem Recht kommen: Dass jeder Mieter und jede Mieterin gerechtfertigte Ansprüche individuell bei der Vermieterseite einfordern oder gar einklagen muss, ist eine zu hohe Hürde. Die befragten Mieter*innen zeigten eine hohe Unterstützung für eine Mietpreiskontrolle und für einen besseren Wohnschutz.

Gemäss Vorstand vom 8. Dezember 2021

21.12.2021