

# Wohnen zur Miete

Ergebnisse der  
Mieter\*innenbefragung im Auftrag  
des Mieterinnen- und Mieterverbands

Dezember 2021

# IMPRESSUM

Wohnen zur Miete, Ergebnisse der Mieter\*innenbefragung im Auftrag des Mieterinnen und  
Mieterverbands, 12/2021

Auftraggeber\_in: Mieterinnen- und Mieterverband MV

Auftragnehmer\_in: Sotomo, Dolderstrasse 24, 8032 Zürich.

Autor\_innen: Lorenz Bosshardt, Julie Craviolini, Michael Hermann, David Krähenbühl

---

<b>1</b>	<b>Wohnen zur Miete</b>	<b>3</b>
1.1	In Kürze	4

---

<b>2</b>	<b>Wohnungsmiete</b>	<b>6</b>
2.1	Wohnungssuche – nicht für jeden Haushalt gleich einfach	6
2.2	Von der Bedeutung guter Beziehungen	8
2.3	Wenn Probleme auftauchen	9
2.4	Mietzinssenkung in der Praxis	13
2.5	Anfechtung des Mietzinses in der Praxis	14

---

<b>3</b>	<b>Geschäftsmietende</b>	<b>19</b>
3.1	Wo Probleme auftreten	19
3.2	Mietzinssenkung in der Praxis	20

---

<b>4</b>	<b>Visionen Wohnpolitik</b>	<b>22</b>
4.1	Priorisierung der Visionen	22

# Wohnen zur Miete

Im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbands (MV) befragte Sotomo im Herbst 2021 mehr als 18 000 Mieter\*innen zu ihrer Mietsituation, ihren Erfahrungen auf dem Wohnungsmarkt und ihren wohnpolitischen Anliegen. Dies sind die Ergebnisse.

Zwischen dem 16. August 2021 und dem 11. Oktober befragte Sotomo im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbands Mieter\*innen von Wohn- und oder Geschäftsräumen. 18 160 Personen haben an der Umfrage vollständig teilgenommen. Die Rekrutierung erfolgte hauptsächlich über die rund 167 000 Emailadressen des Mieterinnen- und Mieterverbands, aber auch über die Verbandszeitschriften via QR Code. Dabei handelt es sich grossmehrheitlich um Mitglieder des MV. Es wurde darauf geachtet, Mehrfachteilnahmen beispielsweise via Cookie-Einstellungen zu erschweren.

Der überwiegende Teil der Teilnehmenden wohnt zur Miete (17 709), 653 sind allein oder auch Mieter\*innen von Geschäftsräumen und 274 keine Mieter\*innen. Der Schwerpunkt dieses Berichts liegt auf den Mieter\*innen von Wohnobjekten. Das erste, ausführliche Kapitel geht deshalb nur auf die Antworten dieser Teilnehmendengruppe ein, das zweiten Kapitel auf diejenigen der Mieter\*innen von Geschäftsräumen. Im letzten Kapitel zur Haltung gegenüber verschiedenen Massnahmen werden dagegen die Antworten aller teilnehmenden Personen berücksichtigt.

## 1.1. IN KÜRZE

- Rund drei Viertel der Mieter\*innen hatten bei der Wohnungssuche Probleme, eine bezahlbare oder geeignete Wohnung zu finden (Abb. 1, Abb. 2). Vor allem in den Grossstädten akzentuiert sich das Problem.
- Über 70 Prozent der Mieter\*innen hatten oder haben Probleme im Mietverhältnis (Abb. 4). Ein hoher Anteil der Probleme bleibt dabei (noch) ungelöst (Abb. 6).
- Für Mieter\*innen hat ein gutes Verhältnis zur Vermieterschaft einen hohen Stellenwert (Abb. 3). Dies deutet auf ein starkes Abhängigkeitsverhältnis in Mietverhältnissen hin.
- Die Sorge um die Wohnsicherheit zeigt sich deutlich in der Angst vor einer Kündigung der Wohnung durch die Vermieterschaft, was als sehr belastend wahrgenommen wird (Abb. 5).
- Das Machtgefälle zwischen Vermieterseite und Mieterseite beeinflusst das Wohnen zur Miete stark. Es führt dazu, dass sich Mieter\*innen oft nicht wehren, auch wenn sie rechtlich die Möglichkeit dazu hätten, wie z.B. bei einer Senkung des Referenzzinssatzes eine Mietzinsreduktion zu beanspruchen (Abb. 7).
- Vermieter\*innen reagieren selten «von selbst» im Sinne der Mieterschaft. So wurde nur bei 6 Prozent der Mieter\*innen der Mietzins automatisch, ohne dass sie ihren Anspruch geltend machen mussten, von ihrer Vermieterschaft gesenkt (Abb. 7).
- Mieter\*innen wünschen sich prioritär rechtliche Verbesserungen, nach welchen die Pflicht, selbst aktiv zu werden und damit potenziell das Verhältnis zur Vermieterschaft zu gefährden, wegfallen würde, wie die automatische Weitergabe der Mietzinssenkung, die Offenlegung des Mietzinses der Vormieterschaft oder die Kontrolle der Rendite der Vermieterschaft (Abb. 14). Aber auch einem besseren Kündigungsschutz (z.B. bei Sanierungen) oder der

Einschränkung von Spekulation auf dem Wohnungsmarkt  
sprechen die Mieter\*innen eine hohe Priorität zu.

# Wohnungsmiete

Die Schweiz ist ein Land der Mieter\*innen. Nach Angaben des Bundesamts für Statistik (BFS) wohnen knapp zwei Drittel der Haushalte der ständigen Wohnbevölkerung in der Schweiz zu Miete, gut ein Drittel in Wohneigentum.<sup>1</sup> Ist es für Mieter\*innen im Allgemeinen einfach, ein bezahlbares und geeignetes Wohnobjekt zu finden? Welche Probleme hatten Mieter\*innen bereits mit ihrer Vermieterschaft oder wie reagierten sie auf die letzte Senkung des Referenzzinssatzes? Das folgende Kapitel geht dabei allein auf die Antworten der Mieter\*innen eines Wohnobjekts ein.

## 2.1. WOHNUNGSSUCHE – NICHT FÜR JEDEN HAUSHALT GLEICH EINFACH

Die grosse Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und ein beschränktes Angebot<sup>2</sup> können es Mieter\*innen erschweren, ein finanziell tragbares und geeignetes Wohnobjekt zu finden. Für rund drei Viertel der befragten Mieter\*innen gestaltete sich die letzten Suche nach einem bezahlbaren (Abb. 1) und geeigneten (Abb. 2) Wohnobjekt denn auch als schwierig. Gerade in Grossstädten wie Zürich, Genf, Bern und Lausanne ist das Angebot an Wohnraum knapp.<sup>3</sup> Die Suche nach einem geeigneten und bezahlbaren Wohnobjekt gestaltet sich folglich für Wohnungssuchende in Grosstädten, Städten und Agglomerationen häufiger

<sup>1</sup><https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/mieter-eigentuemer.html>

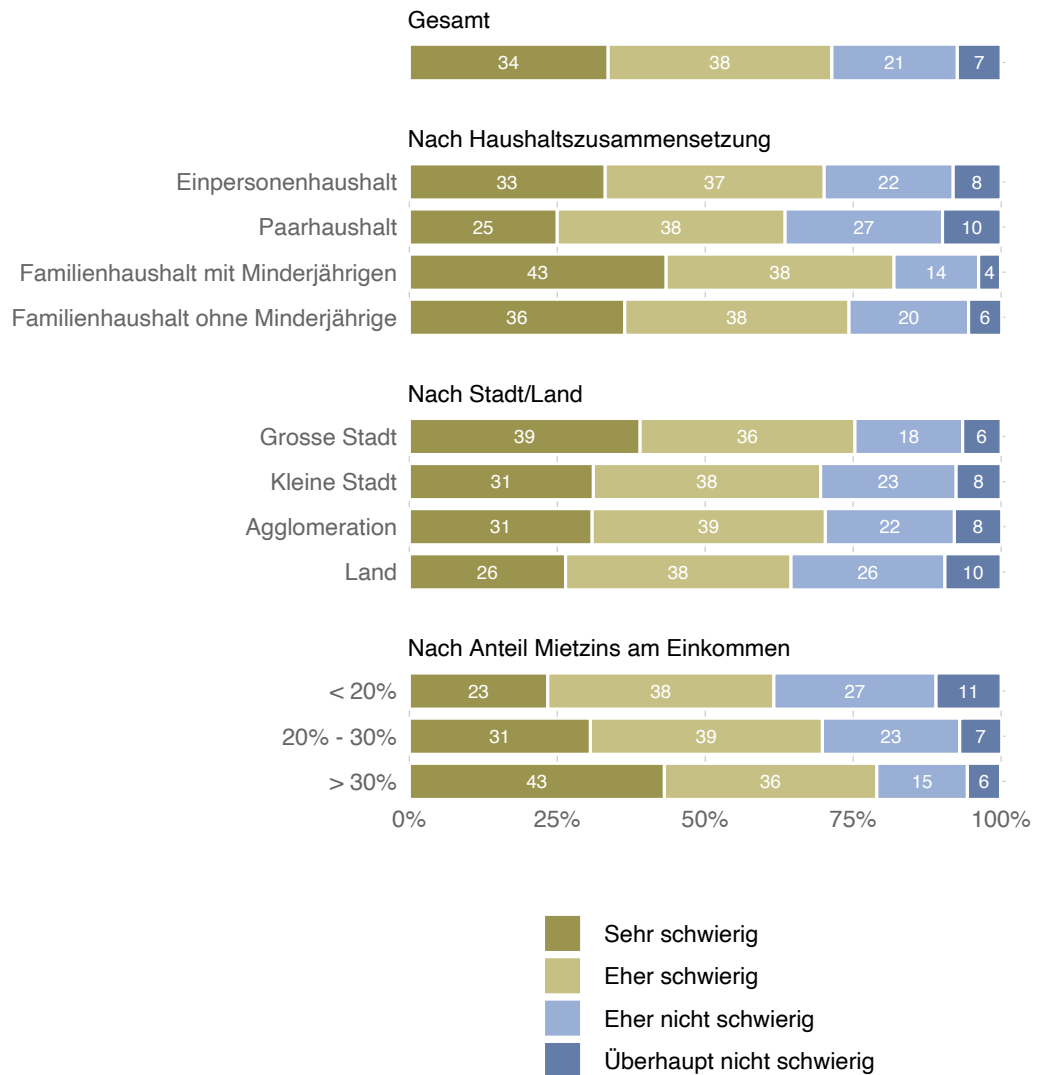
<sup>2</sup>BFS Leerwohnungsstatistik

<sup>3</sup>In der Stadt Zürich lag der Anteil leerstehender Wohnungen am Gesamtwohnbestand am 31.12.2020 bei 0.17%, in Genf bei 0.68%, in der Stadt Bern bei 0.52% und in Lausanne bei 0.72%. Vgl. Bundesamt für Statistik. Leerwohnungsstatistik

als schwierig als in einer ländlichen Gemeinde. Eher Schwierigkeiten, ein bezahlbares und geeignetes Wohnobjekt zu finden, hatten bei ihrer letzten Wohnungssuche auch Befragte, die heute mit ihrer Familie in der Wohnung wohnen.

### Schwierigkeiten bei Wohnungssuche (Abb. 1)

«Wie schwierig war es bei Ihrer letzten Wohnungssuche ein bezahlbares Mietobjekt zu finden?»



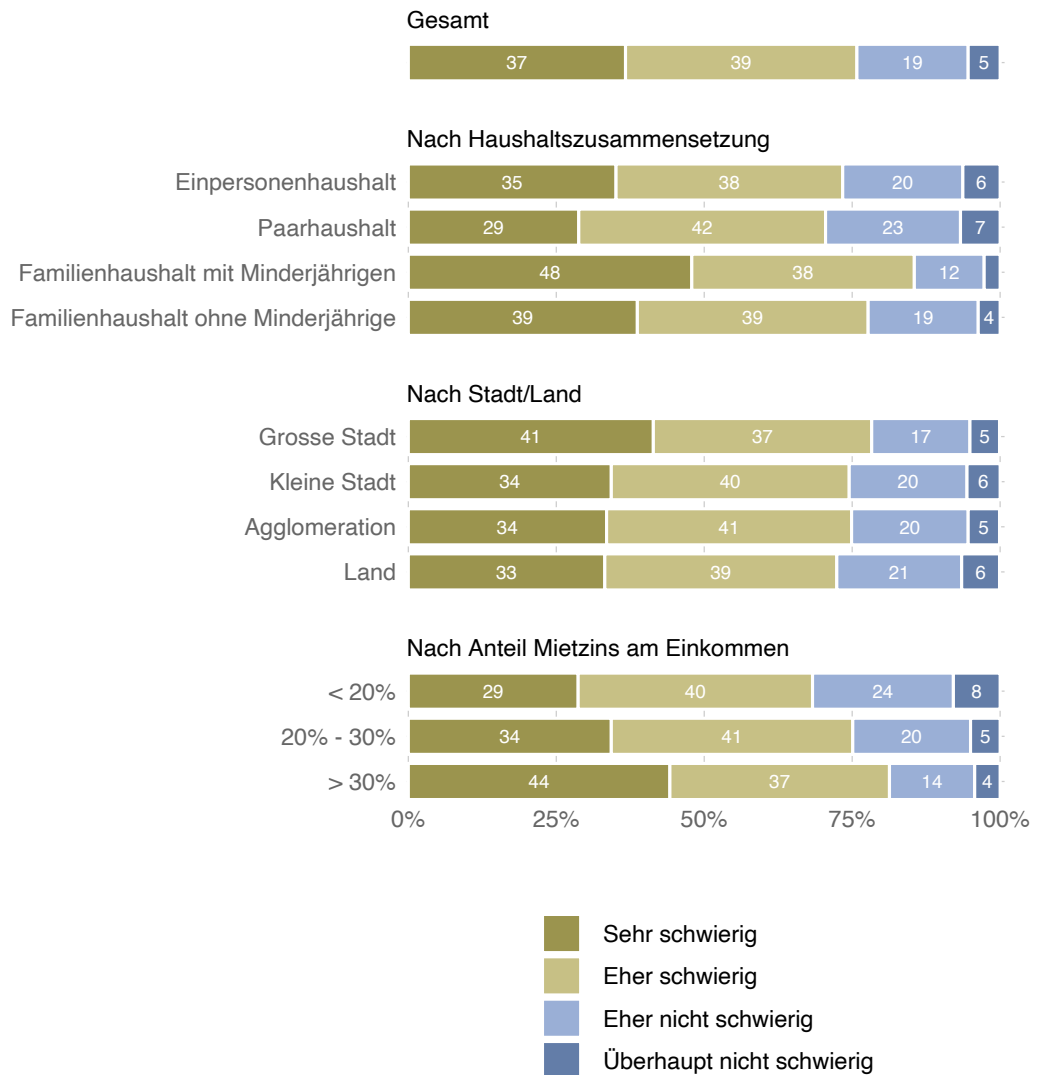
Die Kosten für das Wohnen gehören für die Schweizer Haushalte zu den grösseren Ausgabenposten. Dabei ist vor allem für Haushalte mit einem vergleichsweise tiefen Einkommen der Mietzins eine Belastung. Mit steigendem Einkommen nimmt die Mietbelastung dagegen ab.<sup>4</sup>

<sup>4</sup>BFS Haushaltsbudgeterhebung



**Schwierigkeiten bei Wohnungssuche (Abb. 2)**

«Und wie schwierig war es, ein geeignetes Mietobjekt (Grösse, Ort, Ausbaustandart etc.) zu finden?»

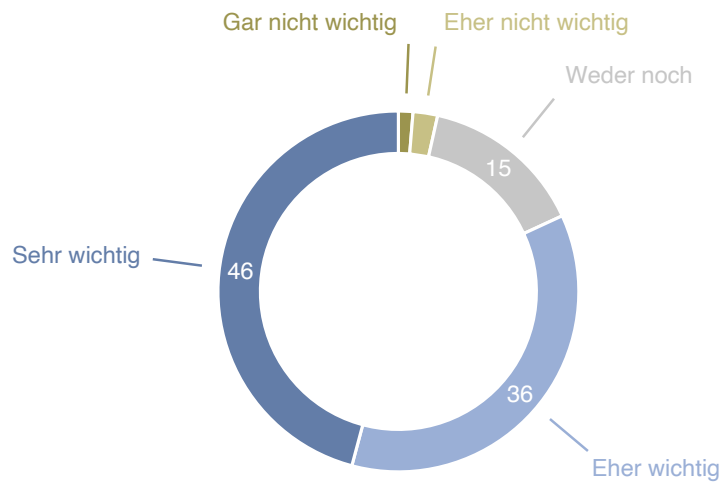


**2.2. VON DER BEDEUTUNG GUTER BEZIEHUNGEN**

Für über vier Fünftel der Befragten ist eine gute Beziehung zur Vermieterschaft wichtig (Abb. 3). Knapp die Hälfte bezeichnete diesen Aspekt sogar als sehr wichtig. Je älter eine Person, desto wichtiger ist ihr dabei eine gute Beziehung zu ihrer Vermieterschaft. 55 Prozent der über 65-Jährigen bezeichnete ein gutes Verhältnis zur eigenen Vermieterschaft als sehr wichtig, bei den 18- bis 35-Jährigen sind es mit 34 Prozent deutlich weniger.

### Relevanz der Beziehung zur Vermieterschaft (Abb. 3)

«Wie wichtig ist für Sie eine gute Beziehung zur Vermieterschaft?»



---

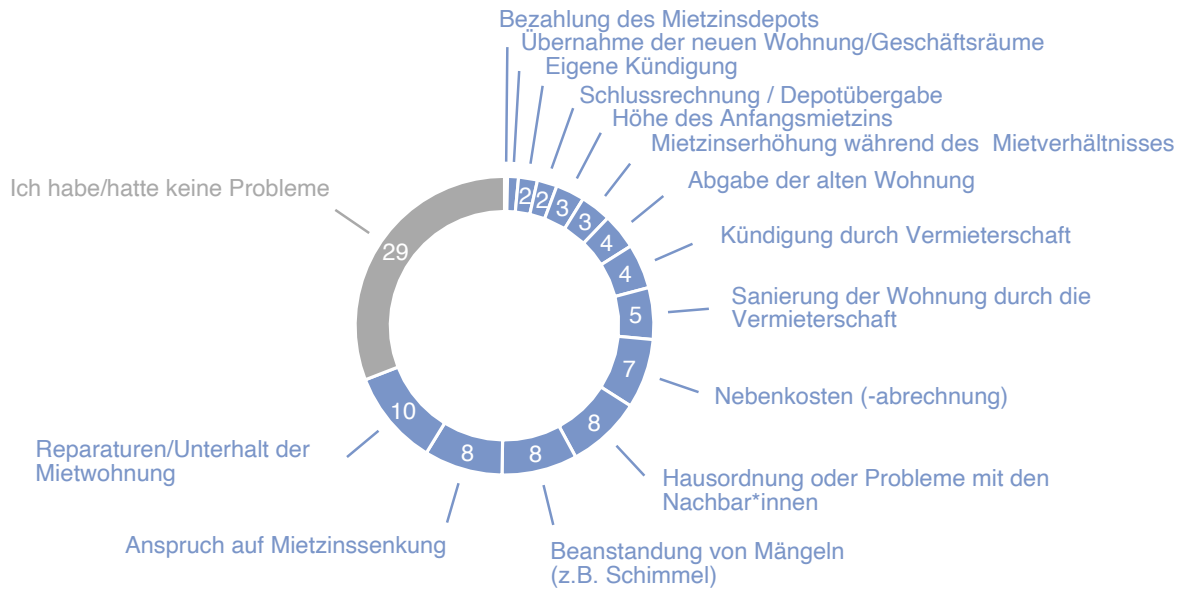
## 2.3. WENN PROBLEME AUFTAUCHEN

Wie die Befragung zeigt, ist eine gute Beziehung zur Vermieterschaft für die Mieter\*innen wichtig. Doch hatten die Befragten schon Probleme mit der Vermieterschaft und wenn ja welche?

71 Prozent der Befragten gaben an, dass sie Probleme mit ihrer Vermieterschaft hatten (Abb 4). Zu den grössten Beanstandungen zählten Probleme wie anfallende Unterhaltsreparaturen und Behebungen von Mängeln oder finanzielle Aspekte wie einen Anspruch auf Mietzinssenkung und die Nebenkostenabrechnung. Knapp jede zehnte Person nannte als häufigstes Problem auch die Hausordnung oder Probleme mit den Nachbarn.

**Probleme mit Vermieterschaft (Abb. 4)**

«Bei welchem Thema haben/hatten Sie die grössten Probleme mit der Vermieterschaft?»

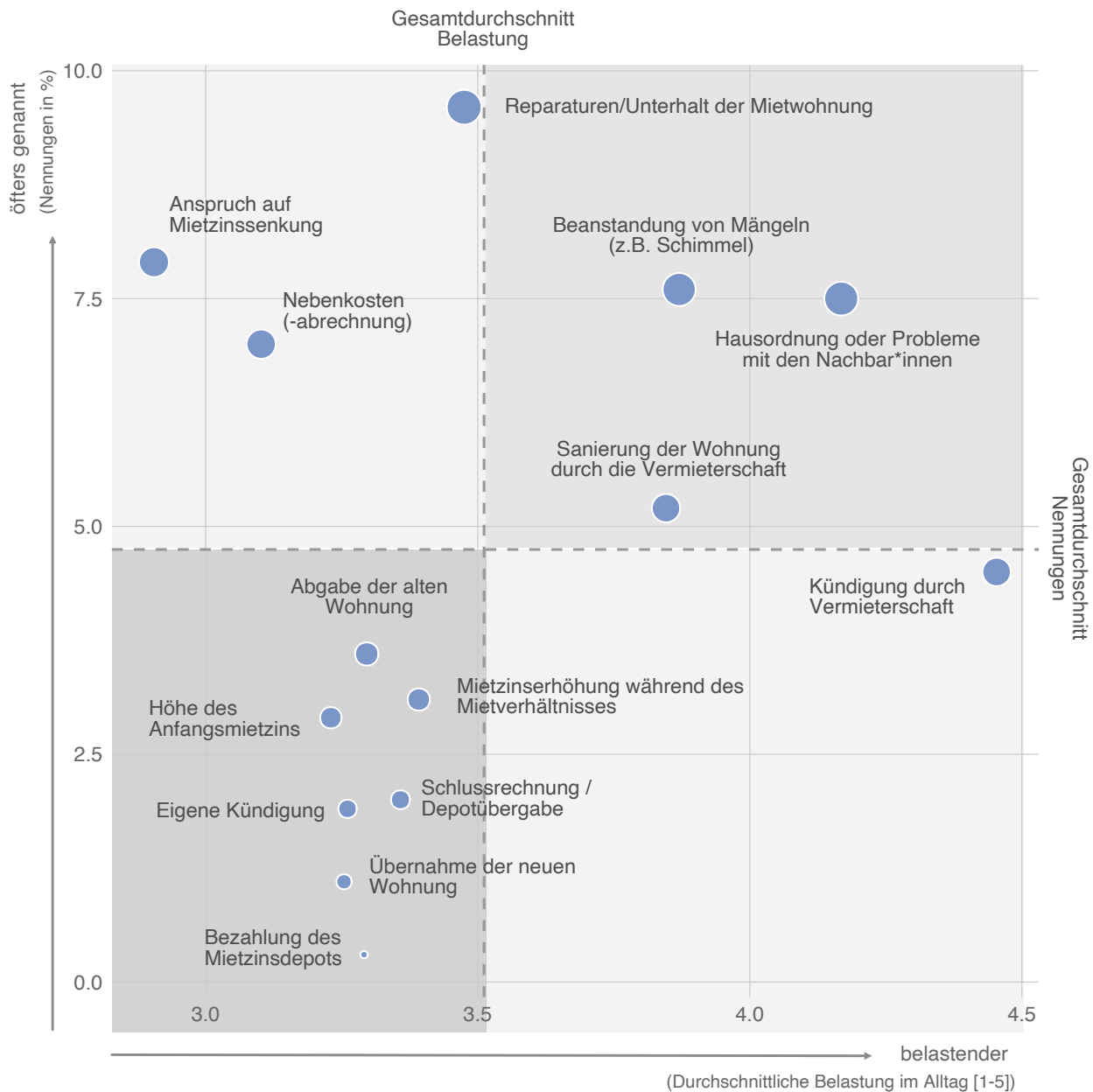


Nicht alle diese Probleme sind indes für die Mieter\*innen gleichermassen belastend. Abbildung 5 stellt die Häufigkeit der Nennungen eines Problems (vertikale Achse) der Einschätzung gegenüber, wie sehr dieses für die befragte Person im Alltag belastend war (horizontale Achse). Die jeweiligen Durchschnittswerte – die mittlere Nennungshäufigkeit sowie der mittlerer Belastungswert – unterteilen das Diagramm in vier Bereiche.

### Probleme mit Vermieterschaft (Abb. 5)

Häufigkeit: «Bei welchem Thema haben/hatten Sie die grössten Probleme mit der Vermieterschaft?»

Belastung: «Inwiefern hat Sie dieses Problem in Ihrem Alltag belastet?»



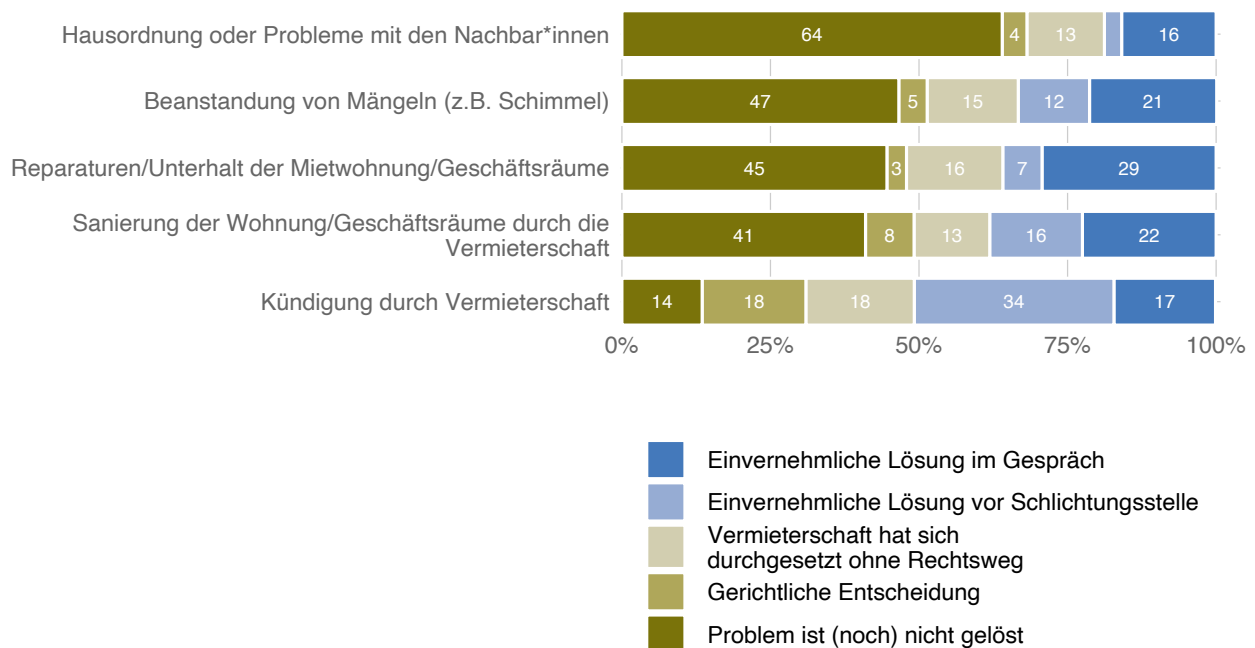
Im oberen rechten Quadranten sind dabei diejenigen Probleme aufgeführt, die die Befragten überdurchschnittlich häufig nannten und überdurchschnittlich belastend empfanden. Dazu zählen Probleme mit der Vermieterschaft, die entstanden, weil die befragte Person Mängel beanstandete, oder Probleme aufgrund einer Sanierung oder aufgrund der Hausordnung bzw. der Nachbarschaft.

Als knapp durchschnittlich belastend, aber am häufigsten vorkommend, zählen Probleme aufgrund von Reparaturen und Unterhalt der Wohnung. Am belastenden für die Mieter\*innen ist dagegen – wenig verwunderlich – die Kündigung durch die Vermieterschaft. Gefragt, ob sie in innerhalb der nächsten zwei Jahre eine Kündigung durch die Vermieterschaft befürchteten, beantworteten 17 Prozent der Befragten mit ja, hauptsächlich aufgrund von Sanierungen (41 Prozent).

Wie wurde mit den fünf vergleichsweise häufigen und belastenden Problemen umgegangen? Wie Abbildung 6 zeigt, war der Umgang mit dem Problem im Allgemeinen mehrheitlich nicht einvernehmlich.

### Umgang mit Problemen (Abb. 6)

«Wie wurde mit dem Problem umgegangen?»



Vor allem bei Schwierigkeiten mit der Nachbarschaft scheint eine Lösung häufig auszubleiben. Aber auch Probleme mit der Vermieterschaft aufgrund von Mängelbeanstandungen, Reparaturen und Sanierungen waren zum Zeitpunkt der Befragung häufig nicht gelöst.

## 2.4. MIETZINSENKUNG IN DER PRAXIS

Die letzte Senkung des hypothekarische Referenzzinssatz war im März 2020. Seither verbleibt der Zinssatz auf dem Rekordtief von 1.25 Prozent.<sup>5</sup> Bei Senkung des Referenzzinssatzes haben Mieter\*innen einen Anspruch auf Mietzinsreduktion, der aber von der Mieterseite im Einzelfall eingefordert werden muss.

Dabei gaben 42 Prozent der Befragten an, auf die letzte Senkung im März 2020 nicht reagiert zu haben (Abb. 7). 39 Prozent haben einen Anspruch erhoben, bei 6 Prozent wurde die Senkung durch die Vermieterschaft automatisch weitergegeben. 63 Prozent der Befragten, die reagierten und eine Mietszinsreduktion einforderten, waren dabei erfolgreich.

Wer dagegen nicht reagierte, begründete dies am häufigsten mit Bedenken, die mit der Beziehung zur Vermieterschaft zusammenhängen. Vier von zehn Befragten gaben als Grund für ihre ausbleibenden Reaktion ihr Bedenken an, dass dies das Verhältnis zu Vermieterschaft verschlechtern könnte oder dass ein Konflikt vorprogrammiert sei. Gut ein Fünftel der Mitglieder wusste über ihren Anspruch auf Mietzinssenkung nicht Bescheid.

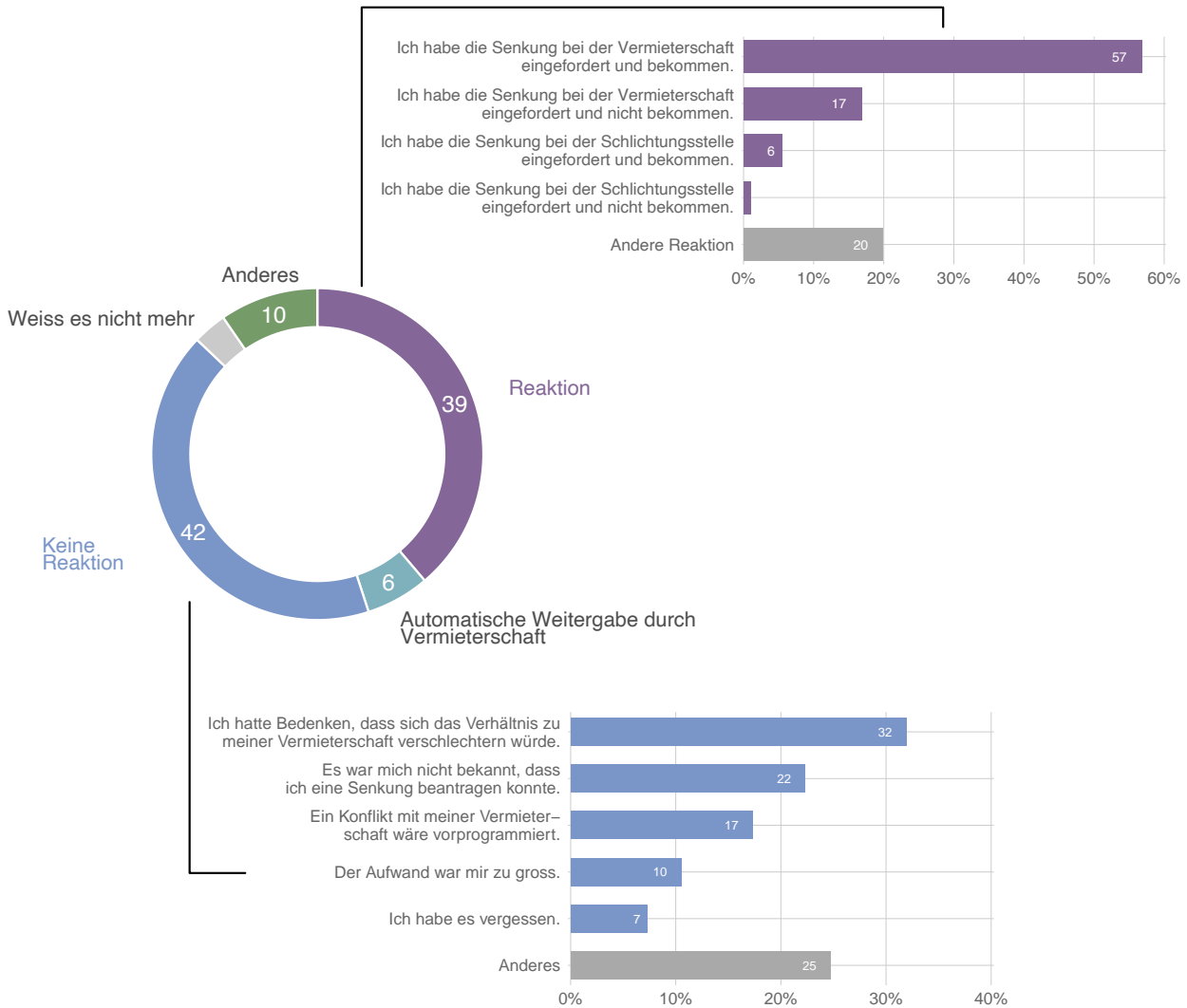
---

<sup>5</sup>Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). Hypothekarischer Referenzzinssatz

Umgang mit Senkung Referenzzinssatz (Abb. 7)

Reaktion: «Wie haben Sie auf die letzte Senkung des Referenzzinssatzes (vom März 2020) reagiert?»

Gründe für keine Reaktion: «Weshalb haben Sie auf die letzte Senkung des Referenzzinssatzes nicht reagiert?»



## 2.5. ANFECHTUNG DES MIETZINSES IN DER PRAXIS

Nach geltendem Mietrecht darf die Vermieterschaft keine über- setzte Rendite aus der Mietsache erzielen. In verschiedenen Kantonen muss deshalb die Vermieterschaft den Neumietenden die Miete des Vormieters bzw. der Vormieterin zu Beginn des Mietverhältnisses bekanntgeben. Abbildung 8 zeigt: Befragte,

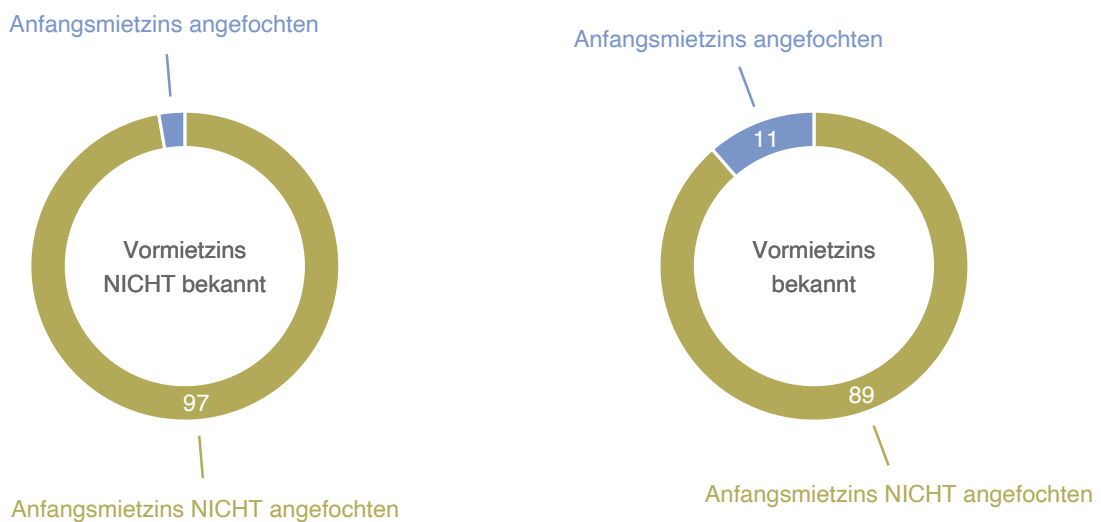
die den Vormietzins kannten, fochten den Anfangsmietzins häufiger an, als solche, die ihn nicht kannten.

Zudem, wer den Vormietzins kannte und anfocht, war erfolgreicher als wer ihn nicht kannte (Abb. 9).

#### Kenntnis von Mietzins der Vermieterinnen (Abb. 8)

«Nach geltendem Mietrecht darf die Vermieterschaft keine übersetzte Rendite aus der Mietsache erzielen. In verschiedenen Kantonen muss Ihnen die Miete des Vermieters bzw. der Vermieterin bekannt gegeben werden. Wurden Ihnen die Miete des Vermieters bzw. der Vermieterin bei Beginn des Mietverhältnisses bekannt gegeben?»

«Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, den Anfangsmietzins innert 30 Tagen anzufechten. Wie haben Sie reagiert?»

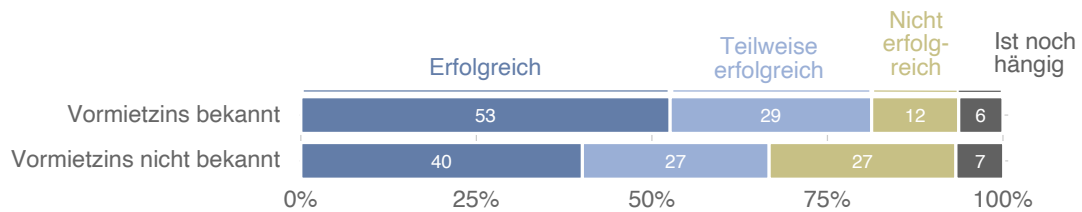




### Anfechtung des Anfangsmietzinses – nach Kenntnis von Mietzins der Vormieterinnen (Abb. 9)

Vormietzins: «Nach geltendem Mietrecht darf die Vermieterschaft keine übersetzte Rendite aus der Mietsache erzielen. In verschiedenen Kantonen muss Ihnen die Miete des Vermieters, bzw. der Vermieterin bekannt gegeben werden. Wurden Ihnen die Miete des Vermieters, bzw. der Vermieterin bei Beginn des Mietverhältnisses bekannt gegeben?»

Anfechtung: «Hatten Sie mit der Anfechtung des Anfangsmietzins Erfolg?»

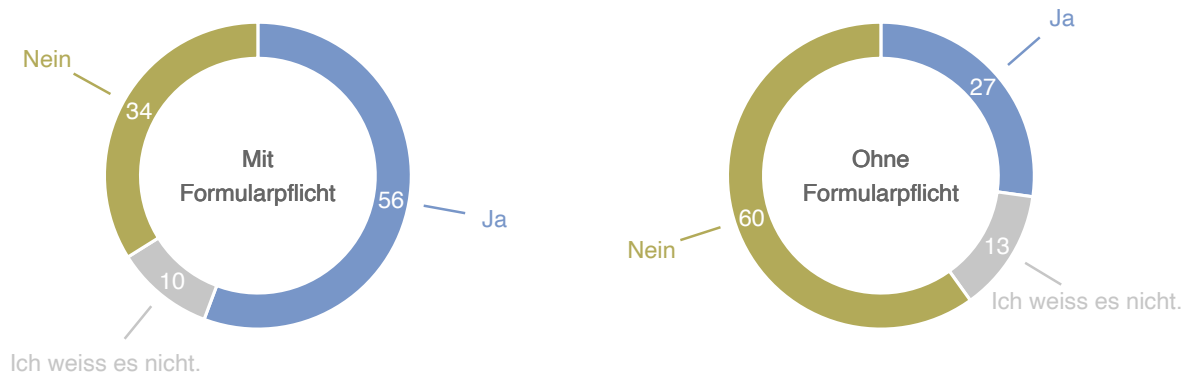


Wie erwähnt, besteht in einigen Kantonen eine Formularpflicht, so in Basel-Stadt, Genf, Neuenburg, Luzern (seit November 2021), Waadt, Zug und Zürich.

Befragte, die zu Beginn des Mietverhältnisses in einem Kanton wohnten, in dem zumindest teilweise eine Formularpflicht bestand, kennen folglich deutlich häufiger die Höhe des Mietzinses des Vermieters oder der Vermieterin als solche, die in einem Kanton ohne Formularpflicht wohnen (Abb. 10).

### Kenntnis über Vormietzins – nach Formularpflicht (Abb. 10)

«Nach geltendem Mietrecht darf die Vermieterschaft keine übersetzte Rendite aus der Mietsache erzielen. In verschiedenen Kantonen muss Ihnen die Miete des Vormieters, bzw. der Vormieterin bekannt gegeben werden. Wurden Ihnen die Miete des Vormieters, bzw. der Vormieterin bei Beginn des Mietverhältnisses bekannt gegeben?»

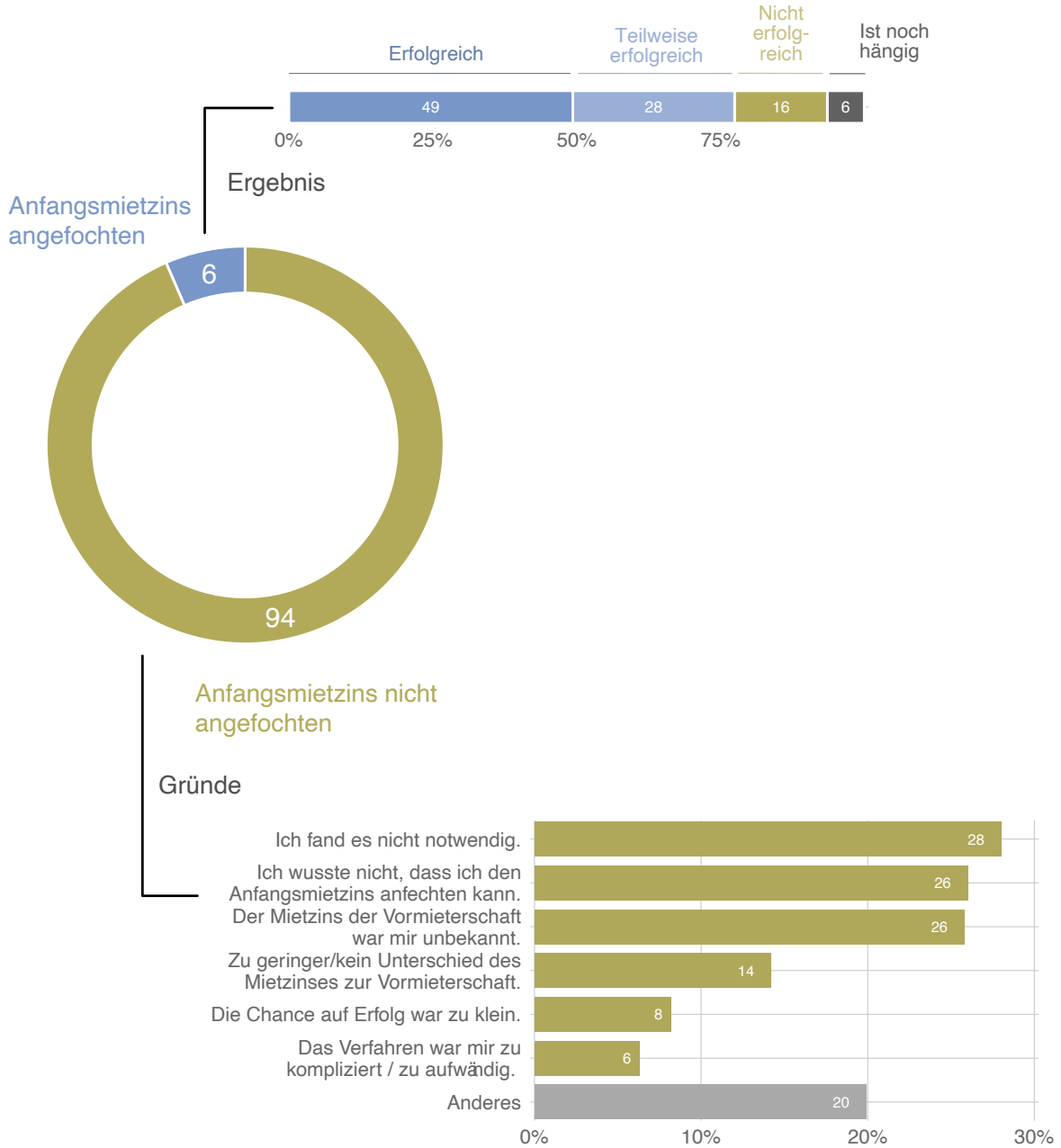


Den Anfangsmietzins angefochten haben 6 Prozent (Abb. 11). Mehr als drei von vier dieser Befragten waren zumindest teilweise erfolgreich, etwas mehr als jeder sechste Person nicht. Befragte, die den Anfangsmietzins nicht anfochten, begründeten dies hauptsächlich damit, dass sie es nicht notwendig fanden, von dieser Option nichts wussten und oder den Mietzins der Vermieterschaft nicht kannten.

## Anfechten des Anfangsmietzins (Abb. 11)

Reaktion: «Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, den Anfangsmietzins innert 30 Tagen anzufechten. Wie haben Sie reagiert [und wenn ja] Hatten Sie mit der Anfechtung des Anfangsmietzins Erfolg?»

Gründe für keine Reaktion: «Aus welchen Gründen haben Sie den Anfangsmietzins nicht angefochten? Mehrfachantworten möglich»



# Geschäfts- mietende

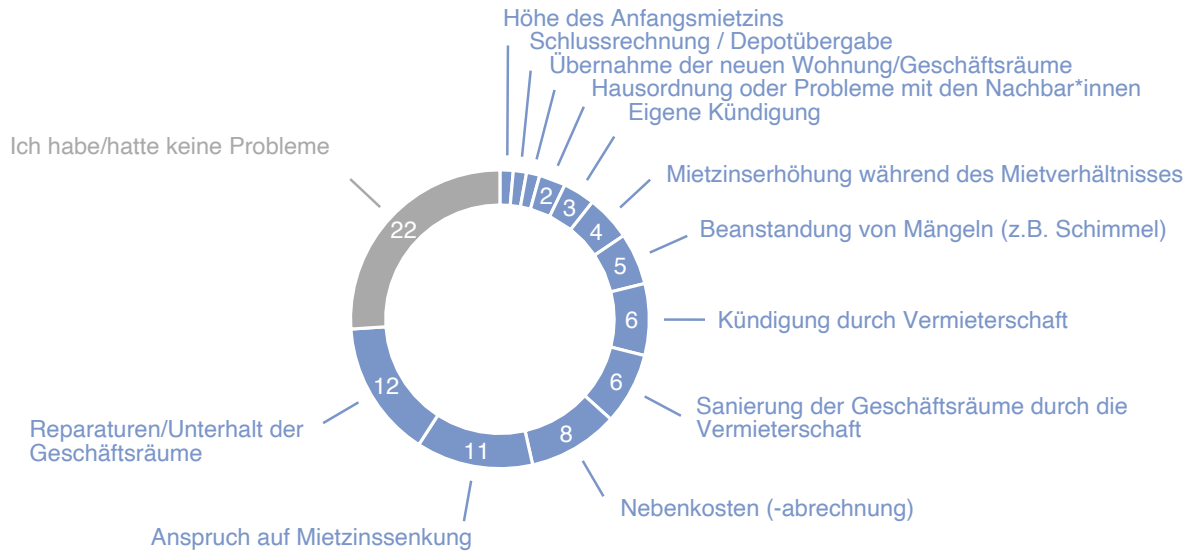
Zusätzlich zu den Wohnungsmieter\*innen soll auch ein kurzer Blick auf Mieter\*innen von Geschäftsräumlichkeiten geworfen werden. Dabei wird insbesondere darauf fokussiert, welche Probleme für Geschäftsmieter\*innen häufig sind und wie sie sich bei Anpassungen des Referenzzinssatzes verhalten.

## 3.1. WO PROBLEME AUFTRETEN

Knapp vier Fünftel der Geschäftsmieter\*innen hatten bereits einmal grössere Probleme mit ihrer Vermieterschaft (Abb. 12). Wie die Wohnungsmieter\*innen zählten hierzu am häufigsten Probleme wie anfallende Reparaturen oder finanzielle Aspekte wie die Senkung des Mietzinses oder die Nebenkosten, aber weniger Schwierigkeiten aufgrund der Nachbarschaft oder der Hausordnung.

### Probleme mit Vermieterschaft – Geschäftsmieter\*innen (Abb. 12)

«Bei welchem Thema haben/hatten Sie die grössten Probleme mit der Vermieterschaft?»



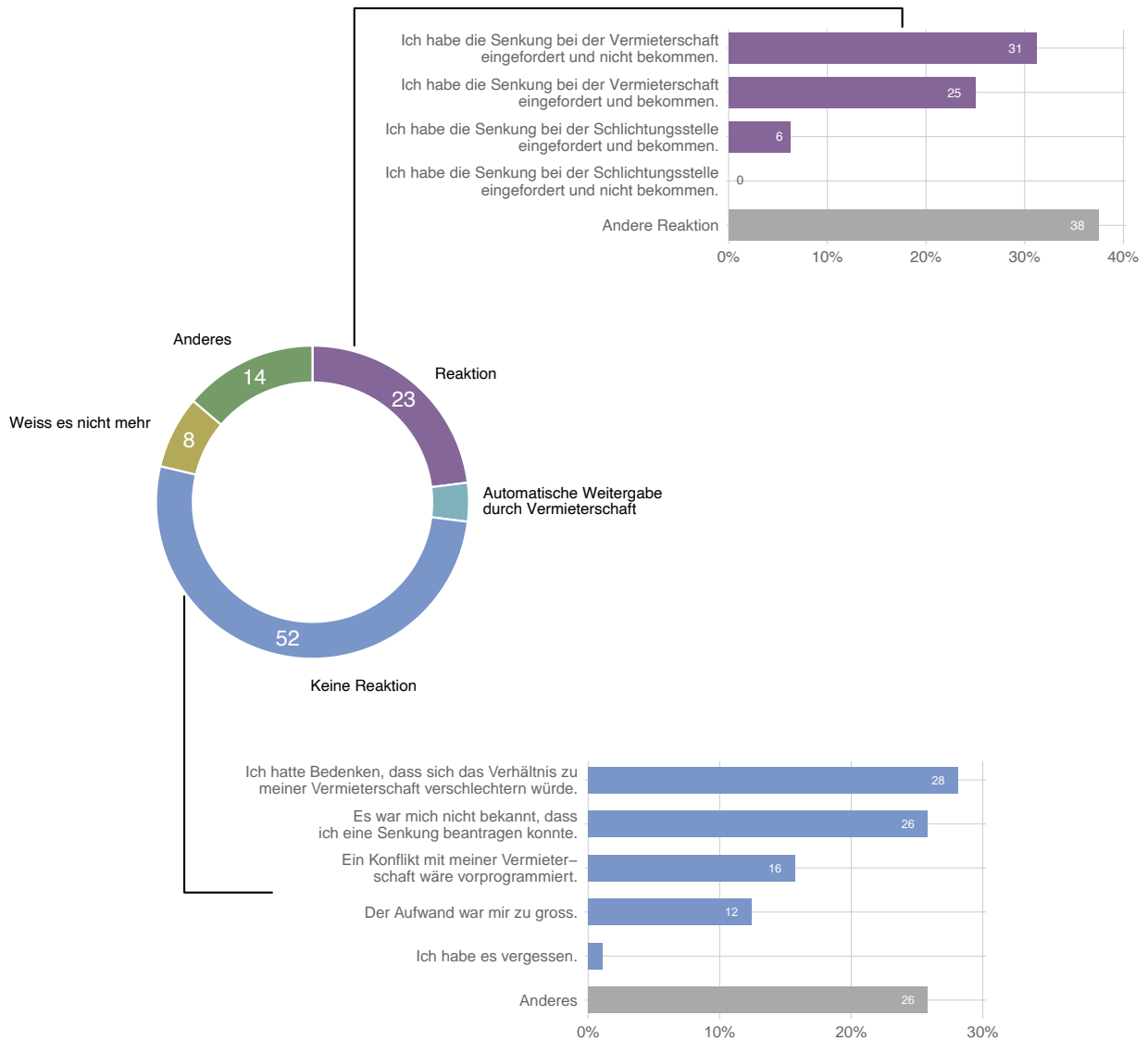
## 3.2. MIETZINSSSENKUNG IN DER PRAXIS

Im Vergleich zu den Wohnungsmieter\*innen reagieren Geschäftsmieter\*innen etwas weniger oft auf Referenzzinssenkungen (Abb. 13). Bei der bei Geschäftsmieter\*innen verbreiteten Indexmiete ist allerdings eine Referenzzinssenkung gar nicht möglich. Zusätzlich haben die meisten, die reagiert haben, die Senkung bei der Vermieterschaft eingefordert, aber nicht bekommen, während bei den Wohnungen die meisten die Senkung bekommen haben. Auch Personen, die zu ihrer Geschäftsmiete befragt wurden, begründen ihre Nichtreaktion hauptsächlich aufgrund einer möglichen Verschlechterung des Verhältnisses zur Vermieterschaft oder dass es ihnen nicht bewusst war, dass sie eine Senkung des Referenzzinssatzes hätten beantragen können.

## Umgang mit Senkung Referenzzinssatz – Geschäftsmietende (Abb. 13)

Reaktion: «Wie haben Sie auf die letzte Senkung des Referenzzinssatzes (vom März 2020) reagiert?»

Gründe für keine Reaktion: «Weshalb haben Sie auf die letzte Senkung des Referenzzinssatzes nicht reagiert?» Nur Mieter innen von Geschäftsräumen



# Visionen Wohnpolitik

In Anlehnung an bereits eingeführte oder verabschiedete Massnahmen in einzelnen Kantonen und Städten wurde für verschiedene Instrumente zur Dämpfung der Mietzinsentwicklung erfragt, wie prioritär der Mieterinnen- und Mieterverband diese auf der politischen Agenda behandeln soll.

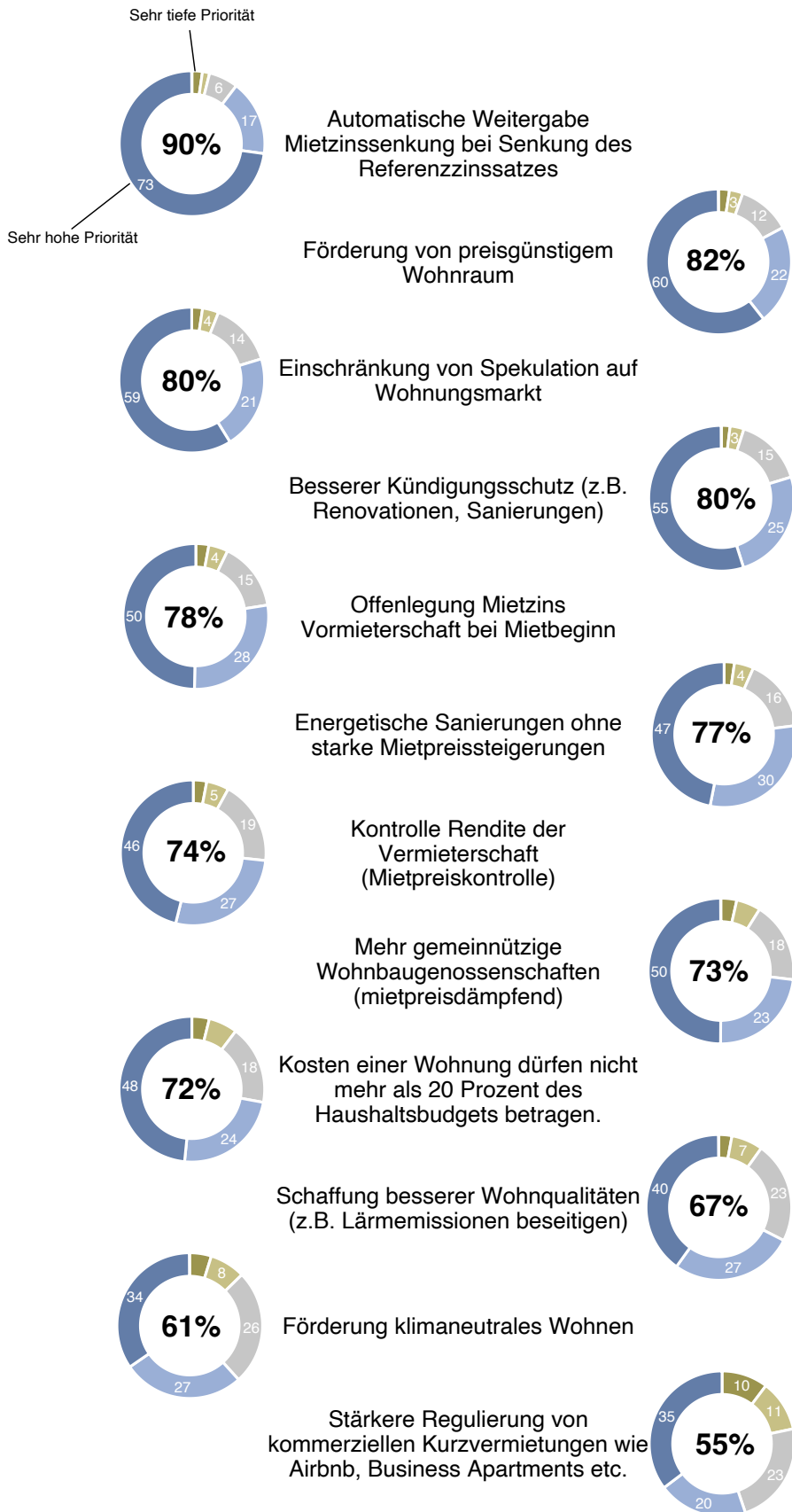
## 4.1. PRIORISIERUNG DER VISIONEN

Es kann grob zwischen Massnahmen, die fördernd auf die Er-schwinglichkeit von Wohnraum wirken und Massnahmen, die der Mietpreisdämpfung dienen, unterschieden werden. Grund-sätzlich werden alle abgefragten Massnahmen eher als priori-tär betrachtet: Keines der Instrumente wird von weniger als der Hälfte der Befragten priorisiert. Allerdings ergeben sich bei ge-nauerer Betrachtung durchaus klare Unterschiede.

Bei den Fördermassnahmen finden insbesondere die Förderung preisgünstigen Wohnraums und gemeinnütziger Wohnbau-genossenschaften grossen Anklang (Abb. 14). Den höchsten Zuspruch von den Befragten erhält aber ein Instrument zur Preiskontrolle: Die automatische Senkung des Mietzinses bei einer Senkung des Referenzzinssatzes wird von 90 Prozent der Befragten als prioritär betrachtet. Auch ein besserer Kün-digungsschutz für Mieter\*innen (z.B. bei Sanierungen) und die Einschränkung von Spekulation auf dem Wohnungsmarkt geniessen eine hohe Priorität.

Visionen (Abb. 14)

«Für welche der folgenden Anliegen und Ideen soll sich der Mieterinnen- und Mieterverband auf der politischen Ebene vorrangig einsetzen? Einige Anliegen wurden dabei regional bereits umgesetzt.»





**SOTCMO**