

BÜRO FÜR ARBEITS- UND SOZIALPOLITISCHE STUDIEN  
KONSUMSTRASSE 20 · CH-3007 BERN · TEL +41 (0)31 380 60 80  
INFO@BUEROBASS.CH · WWW.BUEROBASS.CH

**BASS**

Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006 - 2021

## **Die Geschichte einer Zahl - 78 Milliarden zahlen Mieter/innen zu viel**

Markus Schärfer, Ökonom, Büro BASS

Referat an der Mitgliederversammlung des Mieterinnen- und Mieterverbands Kanton Bern am 4. Mai 2023

**BASS**

### **Büro BASS – seit 30 Jahren ein unabhängiges Forschungsinstitut**

Das Team von Ökonom/innen und Sozialwissenschaftler/innen ist spezialisiert auf die Durchführung von praxisorientierten Analysen und Evaluationen im Schnittpunkt des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandels.



MV Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern 4. Mai 2023

2

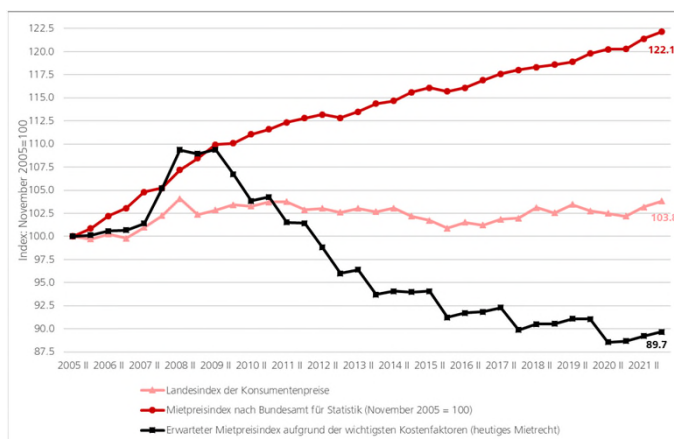
**Zeitperiode 2006 – 2021: Entwicklung der Bestandesmieten und der mietrechtlich relevanten Kostenfaktoren**

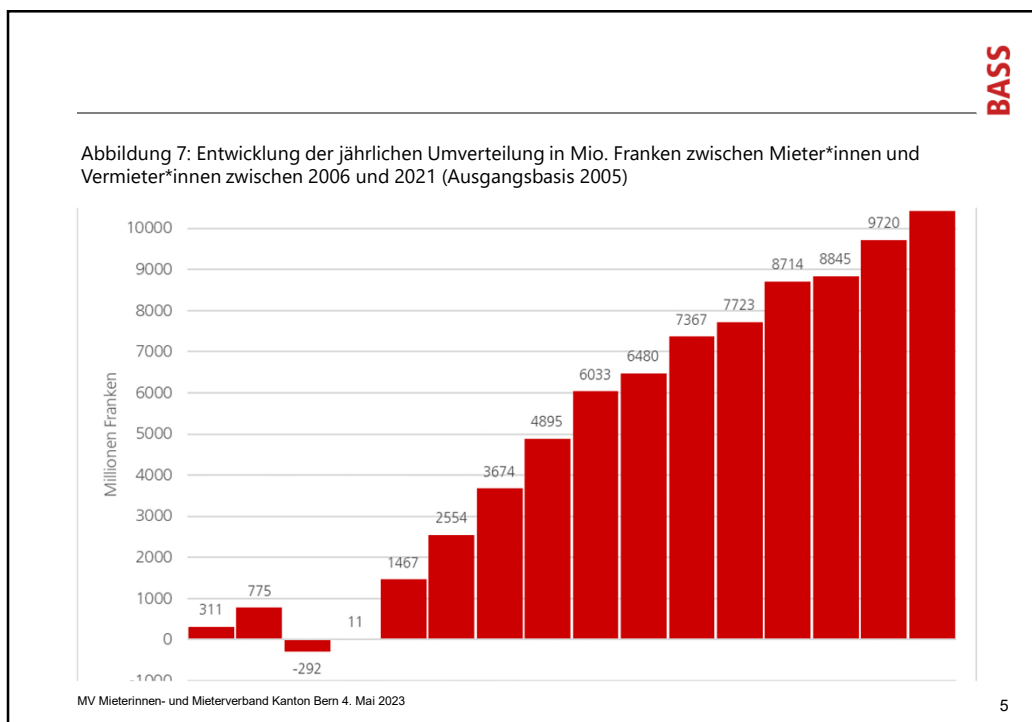
- **Mietpreisindex** (als Teil des LIK) zeigt eine Zunahme von **22.1%** bzw. **1.3%** pro Jahr. Nur wenige Güter (z.B. Tabak) mit ähnlich hoher Teuerung.
- Allgemeine Teuerung 3.8% bzw. 0.2%/Jahr. Ohne Berücksichtigung der Mieten (ihr Anteil am Warenkorb beträgt rund 20%) => keine Teuerung (+ 0.3%)!
- Mietpreisindex BFS zeigt Entwicklung Mieten für Durchschnittswohnung kontrolliert um allfällige Qualitätsverbesserungen („Bestandesmiete“)
- Vergleich Miet- mit Kostenentwicklung der Eigentümer\*innen (Kostenmiete), die Differenz zeigt die Umverteilungen zwischen den Gruppen.

Weitere zentrale Feststellungen sind:

- **Preissteigerung** Renditeliegenschaften (+ 80% in 20 Jahren, + 3%/J) und Bauland (100% und mehr in 12 Jahren, + 6%/J).
- **Renditen** auf Immobilien (+ 7%) massiv höher als Nettorendite (+ 3%).

Abbildung 6: LIK, Mietpreisindex und erwarteter Mietpreisindex aufgrund relevanter Kostenfaktoren





**BASS**

### Umverteilung von Mieter- zu Vermieterseite (1)

- Seit 2010 steigt die jährliche Umverteilung um rund 1 Mia. Franken pro Jahr.
- Sinkende Kosten werden nicht oder unzureichend weitergegeben und/oder eingefordert.
- Bei Mieterwechsel oft Mietpreiserhöhung trotz tieferer Kosten.
- **Mieter\*innen bezahlen im Jahr 2021 im Durchschnitt 36% zu viel**, die Mieten müssten im Durchschnitt 26% tiefer sein (bezüglich Ausgangsjahr 2005).  
=> pro Wohnung durchschnittlich 370 Franken pro Monat.
- Die Höhe der Umverteilung hängt von Periodendauer und Ausgangsjahr ab.  
=> Im Focus nicht exakter Betrag, aber der Effekt auf Gruppen Mieter\*innen  
↔ Vermieter\*innen + Verkäufer\*innen von Wohnungen + Bauland.

MV Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern 4. Mai 2023

6

### Kritik HEV an BASS-Studie: „*Ammenmärchen*“ – unsere Entgegnungen (1)

1. „Effektiv erfolgte Investitionen (Mehrleistungen und wertvermehrende Investitionen oder umfassende Überholungen fehlen vollständig.“

Mietpreisindex berücksichtigt Qualität der Wohnungen und ist Teil des LIK. Wer den MPI in Frage stellt, müsste auch die ausgewiesene Teuerung grundsätzlich anzweifeln. Das Urteil zur Unbrauchbarkeit des MPI ist **absolut ungerechtfertigt**.

2. „Gestiegene Betriebskosten und effektive Unterhaltskosten werden völlig ausser Acht gelassen.“

Falsch: **Das Modell berücksichtigt eine Erhöhung der theoretischen Mieten um jährlich 0.5% für gestiegene Unterhaltskosten** => Miete nach Kosten im Modell deshalb 89.7 Indexpunkte statt 82.2 Indexpunkte (ohne Pauschale). Die Gerichtspraxis ist bereits grosszügig zu Gunsten der Vermietenden, die tatsächliche Erhöhung der Unterhaltskosten (*kaum Teuerung der Gebühren und Baukostenteuerung von 13%*) ist mehr als genügend berücksichtigt.

### Kritik HEV an BASS-Studie: „*Ammenmärchen*“ – unsere Entgegnungen (2)

3. „Mietpreisindex ist nicht aussagekräftig für einen Vergleich mit den Grundsätzen für Mietzinsanpassungen.“

MPI vergleicht während 2 Jahren die **Mieten der gleichen Wohnungen**. Es werden nicht Äpfel (Neubauwohnungen) mit Birnen (Altbauten) verglichen.

4. „gesetzlich vorgesehene Zulässigkeit der orts- und quartierüblichen Mieten wird unterschlagen.“

Dieses Instrument, um Angemessenheit eines Mietzinses IM EINZELFALL gerichtlich zu beurteilen, taugt nicht als Argument, um **Mietzinssteigerungen IM AGGREGAT** zu begründen.

Tabelle 4: Renditen von Immobilienaktien, dem Aktienindex SPI, Bundesobligationen und mietrechtlicher Nettorendite, Januar 2006 – Dezember 2021

Periode	Jährliche Rendite in %				Jährliche Renditedifferenz von Immobilienaktien in %			
	Immobilienaktien	SPI	10j. Eidgenossen	Mietrechtliche Nettorendite <sup>1)</sup>	SPI	10j. Eidgenossen	Mietrechtliche Nettorendite <sup>1)</sup>	
2006-2010	5.0%	-0.4%	2.6%	3.7%	5.3%	2.3%	1.3%	
2010-2015	9.2%	9.1%	1.1%	3.0%	0.1%	8.0%	6.2%	
2015-2021	9.0%	9.9%	-0.2%	2.0%	-0.9%	9.2%	6.9%	
<b>2006-2021</b>	<b>7.4%</b>	<b>6.4%</b>	<b>0.9%</b>	<b>2.7%</b>	<b>1.0%</b>	<b>6.5%</b>	<b>4.7%</b>	

<sup>1)</sup> Mietrechtliche Nettorendite = Referenzzinssatz + 0.5% (Bundesgerichtspraxis bis Oktober 2020)

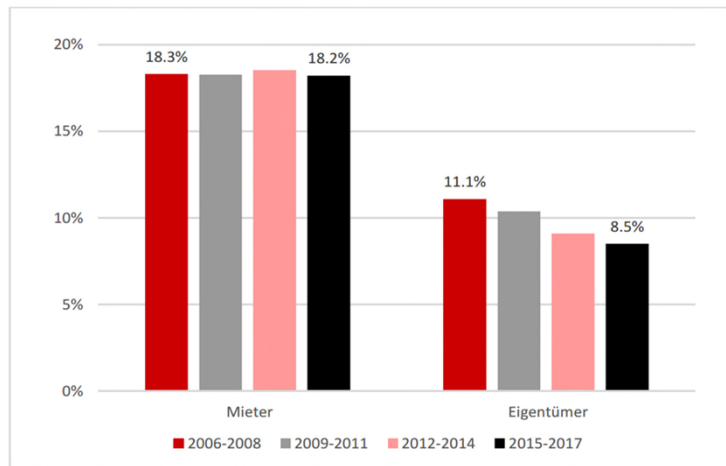
Quelle: Wüest Partner, SNB, BWO, eigene Berechnungen

- Eine Investition von CHF 1'000 im Jahr 2005 erzielte auf Ende 2021 bei Immobilienaktien einen Wert von CHF 3'150 (+ 215%), bzw. CHF 2'590 (+ 159%) bei Immobilienfonds. (Bei allg. Teuerung von 4%, Zunahme Nominallöhne 16%.)
- => **Vermieter\*innen und Verkäufer\*innen** von Immobilien erzielten Renditen, die deutlich über ihren anrechenbaren Kosten und den Erträgen anderer vergleichbaren Vermögensanlagen liegen.

## Umverteilung von Mieter- zu Vermieterseite (2)

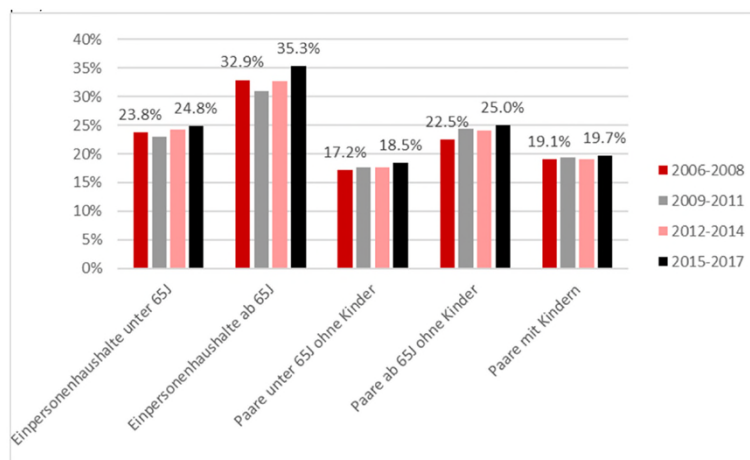
- 2009 - 2022 liegen die **jährlichen Gesamtkosten** für Wohneigentum für eine **4.5-Zimmerwohnung** pro Jahr bei CHF 20'000 oder rund CHF 1'667/Monat.
- Tiefe Zinsen (Annahmen 80% Fremdkapital, 5-jährige Festhypothek) führen trotz höheren Kaufpreisen für Wohnungen zu konstant tiefen Gesamtkosten.
- **Vergleichbare Mietwohnung** kostet seit 2009 immer mehr als CHF 20'000 (2022 ca. CHF 22'440 oder rund CHF 1'870/Monat)!
- Wer Wohneigentum besitzt profitiert von einer „**Eigentumsprämie**“ (Abgaben, Steuern und Eigenmietwert mitberücksichtigt).
- Ja nach Region und Erwerbszeitpunkt unterschiedliche Prämienhöhe, durchschnittlich aber rund 20% der Miete oder rund CHF 370 pro Monat.

Abbildung 16: Miete, Hypothekarzinsen, Nebenkosten und Energie in % des Bruttoeinkommens, Entwicklung für Mieter- und Eigentümerhaushalte 2006 - 2017



Quelle: BFS 2021, HABE, eigene Berechnungen

Abbildung 18: Nettomiete pro Monat in % des verfügbaren Einkommens, Mieterhaushalte nach Haushaltstypen, 2006 - 2017



Quelle: BFS 2021, HABE, eigene Berechnungen

### Wem gehören Wohnungen - wie werden Renditen und Mieten ermittelt?

- 1/8 gehören öff. Hand oder Wohnbaugenossenschaften, 1/3 institutionellen Anlegern (starke Zunahme seit 2000) und knapp 1/2 gehören Privatpersonen.
- **Mietrechtliche Nettoertragsrendite:** Nettoertrag in % **Anlagekosten** (1.75% /3.25%)
- **Cashflow-Rendite:** Nettoertrag in % **Marktwert** (3.5%, für eine Liegenschaft seit 10 Jahren im Bestand => rund 5.5% mietrechtliche Nettoertragsrendite!
- **Angebotsmietpreisindex** misst Mieten der ausgeschriebenen Wohnungen (rund 7% aller Wohnungen v.a. in Regionen mit hohem Wohnungsangebot). Angebotsmiete wird auch als Transaktionsmiete oder Marktmiete bezeichnet.
- **Bestandesmietpreisindex** (BFS) misst eine für die ganze Schweiz repräsentative Mietpreisentwicklung aller Wohnungen.
- Regional sehr unterschiedlicher „**Miet-Gap**“ von 10% bis 80%. *Grosser Miet-Gap bevorteilt langjährige Mieter\*innen im Vergleich mit Wohnungssuchenden.*

Abbildung 26: Angebotsmieten und Bestandesmieten – Angebotspreise EFH und EW, indiziert 2006 = 100

