

Bern, Februar 2023

Mieterinnen und Mieter massiv unter Druck

Analyse und politische Forderungen für eine zukunftsfähige Miet- und Wohnpolitik



Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz
Linda Rosenkranz, Generalsekretärin
Mail: linda.rosenkranz@smv-asloca-asi.ch



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	3
2. Recht auf Wohnen = Recht auf bezahlbare Miete.....	4
2.1 Mieter*innen sind auf eine faire Boden- und Immobilienpolitik angewiesen	4
2.2 Finanzmarkt, Boden- und Wohn(bau)politik	4
3. Von der Kostenmiete zum Renditenrausch	5
3.1 Kostenmiete und Mietzinskontrolle 1960er/1970er	5
3.2 Paradigmenwechsel: Verantwortungsdelegation vom Staat zum Individuum.....	6
4. Renditen steigen = Mieten steigen	7
4.1 Immer mehr renditeorientierte Anleger.....	9
4.2 Es gibt keinen freien Immobilien-Markt	10
5. Zu wenig freie UND bezahlbare Mietwohnungen	11
6. Weitere Preistreiber im Mieter*innen-Portemonnaie.....	13
6.1 Steigende Energiepreise heisst höhere Nebenkosten	13
6.2 Teuerungsausgleich darf teilweise auf Mieten überwältzt werden	14
6.3 Referenzzinssatz-Erhöhung trifft einen Teil der Mieter*innen	14
6.4 Massive Angriffe aufs Mietrecht	15
7. Schlussfolgerungen.....	15
8. Forderungen	17

1. Einleitung

Seit Jahren steigt der Druck auf Mieterinnen und Mieter in der Schweiz, und zwar massiv. Das Problem der zu hohen und ständig steigenden Mieten ist bekannt. Dazu kommen Teuerung, eine drohende Referenzzinssatzerhöhung, steigende Nebenkosten und der Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Diesen Herausforderungen liegt ein gemeinsames Problem zu Grunde: Wohnraum aus einer marktwirtschaftlichen Perspektive zu betrachten, ist schlicht falsch. Boden ist ein begrenztes Gut, er kann nicht reproduziert werden, wenn die Nachfrage steigt. Und Wohnraum darf nicht als Ware betrachtet werden, Wohnen ist ein Grundrecht, es besteht ein eigentlicher Konsumzwang.

Diese grundsätzlichen Überlegungen sind insofern zentral, als dass die sinkende Kaufkraft der Bevölkerung ein volkswirtschaftliches Problem darstellt. Mieter*innen geben einen Viertel ihres Einkommens für Wohnen und Energie aus¹. Vergrössert sich dieser Anteil, so wird andernorts gespart. Doch damit nicht genug. Von diesem Viertel, der pro Haushalt für Wohnen und Energie ausgegeben wird, sind durchschnittlich 370 Franken im Monat missbräuchliche Renditen, die direkt in die Tasche der Immobilienkonzerne fließen. 370 Franken, für die keinerlei Leistung erbracht wurde und die sonst in einen Familienausflug oder in eine neue, warme Winterjacke investiert worden wären.

All dies zeigt, wo der Schuh der Mieter*innen drückt: Sie zahlen zu hohe Mieten.

Das Problem der explodierenden Mieten ist weitaus grösser als das der verfügbaren Wohnungen. Nachdem Jahre über zu viel leerstehenden Wohnraum gejamert wurde, kippte das Narrativ in kürzester Zeit. Doch eine Langzeitbetrachtung lohnt sich: Die Kurve der Leerwohnungsziffer zeigt zwar nach unten, doch noch ist die Schweiz weit weg von einem historischen Tief.²

Das folgende Papier widmet sich deshalb primär der Thematik der explodierenden Mieten und ihrer Auswirkungen auf den (bezahlbaren) Mietwohnraum. Die Fragen, weshalb dies so ist, wer davon profitiert, wer darunter leidet und welches die Lösungen sind, stehen für den Mieterinnen- und Mieterverband im Zentrum.

Um diese Frage zu beantworten, ist ein Blick auf die Entwicklung des Mietrechts nötig. Einfach zusammengefasst existierte bis vor rund 60 Jahren eine staatliche Mietpreiskontrolle. Danach wurden die Kontrolle und anschliessende Überprüfung der Mieten abgeschafft und das System der Missbrauchsbekämpfung eingeführt – die Verantwortung wurde dem Individuum delegiert. Zu hoher Anfangszins? Anfechten bei der Schlichtungsbehörde. Der Referenzzins sinkt? Einfordern der Mietzinsanpassung bei dem/der Vermieter*in und so weiter und so fort. Dass immer mehr Immobilien zum Besitz von institutionellen Anlegern wurden und Immobilien als Anlage- und profitable Renditequellen in ihren Fokus gerieten, hat die Dynamik der Mietzinssteigerung massiv angeheizt und in jüngster Zeit überhitzt. Steigender Referenzzinssatz, höhere Nebenkostenabrechnungen und Inflation werden zu weiteren Erhöhungen der Mieten führen. Es ist deshalb höchste Zeit, etwas dagegen zu unternehmen.

¹ BFS – Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), 2023.

² BFS – Entwicklung der Leerwohnungen und der Leerwohnungsziffer 1984-2022; Leerwohnungszählung, 2022.

2. Recht auf Wohnen = Recht auf bezahlbare Miete

Das Recht auf Wohnen ist ein Menschenrecht (Art. 25 AEMR; Art. 11 Internationaler Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte). Trotzdem leben Menschen in der Schweiz zum Teil in prekären Verhältnissen, weil sie sich keine angemessene Wohnung leisten können. Mit dem erneuten und massiven Anstieg der Mietzinsen verschärft sich die Situation – für alle, vor allem aber für Personen mit einem tiefen Haushaltseinkommen und für Personen, die Wohnraum im urbanen Gebiet benötigen.

Fakt ist: Jeder Mensch muss wohnen. Genauso wie jeder Mensch Wasser oder Luft braucht. Deshalb ist es falsch, Wohnen zu einer Ware zu machen. Von einem Markt kann nur ausgegangen werden, wenn die Marktteilnehmenden eine echte Wahl haben. Doch beim Wohnen ist nicht von einer echten Wahl die Rede. Denn oft ist es schwierig, bei einem Umzug eine vergleichbare Wohnung zu einem vergleichbaren Preis zu finden. Man muss die gewohnte Umgebung, die Nachbarschaft verlassen, das Schulhaus der Kinder wechseln etc... Wohnen ist dementsprechend sehr viel mehr als eine «Marktteilnahme». Wohnen ist ein essenzielles Gut und darf keiner Marktlogik unterworfen werden.

2.1 Mieter*innen sind auf eine faire Boden- und Immobilienpolitik angewiesen

Boden ist ein rares Gut, gerade in der Schweiz, die auf einer gebirgigen Topografie viele Menschen beherbergt. Die öffentliche Hand ist gefordert, dieses rare Gut so einzusetzen, dass möglichst viele Menschen davon profitieren können. Heute passiert leider das Gegenteil. Die öffentliche Hand verkauft noch immer Land an Anleger, die fast ausschliesslich renditeorientierte Objekte bauen. In dieser Rechnung gewinnen nur die Anleger – Mieter*innen wie auch die öffentliche Hand jedoch verlieren. Hier muss ein polit-strategisches Umdenken stattfinden. Die öffentliche Hand muss Land zwingend in eigenem Besitz behalten. Denn die Schweiz ist ein Land von Mieter*innen. Ende 2020 lebten in der Schweiz 2,3 Millionen Haushalte zur Miete, das sind 61 Prozent³. Sie bezahlten pro Jahr rund 40 Milliarden Franken Miete. Der Wert der vermieteten Wohnungen lag 2021 bei rund 1'165 Milliarden Franken.

Diese Zahlen zeigen vor allem eines: Boden und Immobilien sind sehr viel Geld wert. Und Mieter*innen sind auf eine faire Boden- und Immobilienpolitik dringend angewiesen. Diese Güter einer Marktlogik zu unterwerfen, dient ausschliesslich den Anlegern, die in einem komplett überfinanzierten Transaktionsmarkt ihr Geld anlegen und maximale Rendite erreichen wollen und es heute auch können.

2.2 Finanzmarkt, Boden- und Wohn(bau)politik

Land und darauf gebaute Immobilien sind und waren schon immer gute Anlageobjekte. Geld ist nicht nur sicher «parkiert», dank meist unkontrollierten und deshalb meist auch missbräuchlichen Renditen vermehrt es sich auch schnell. Seien es Pensionskassen, Immobilien-AGs oder andere börsenkotierte Unternehmen: Alle wollen ihr Geld in der Immobilienbranche anlegen oder zumindest sicher parkieren. In den vergangenen Jahren haben Immobilien bessere Renditen abgeworfen als Aktien oder andere Wertschriften. Zwar unterbindet die Lex Koller den Erwerb von individuellem Eigentum, nicht aber die

³ BFS, Wohnverhältnisse im Jahr 2020, 2022.

Investition in Immobiliengesellschaften. Im Jahr 2005 wurde die Lex Koller verwässert, seither ist es möglich, via Immobilienfonds und börsennotierte Immobiliengesellschaften ausländisches Kapital in den Mietwohnungsbau zu stecken – immer mit dem Ziel hochprofitabler Anlagen.

Und es fliesst Geld: allein in den vergangenen 15 Jahren haben Mieter*innen insgesamt 78 Milliarden Franken zu viel bezahlt – davon 10,5 Milliarden Franken allein im 2021. Dafür verantwortlich sind unter anderem missbräuchliche Miet-Renditen, was das Haushaltbudget schmälert.⁴

Dass Bundesverfassung und Gesetz nur wenig regeln und die gelebte Wirklichkeit dementsprechend stark von der Rechtsprechung des Bundesgerichts, der Schiedsgerichte, Schlichtungsstellen etc. abhängig ist, verschärft die Situation. Dass Bundesrat und die Mehrheit der nationalen Politik diese offensichtlichen Missstände nicht mit griffigen Gesetzen gegen Missbräuche zu regeln vermag, ist für die Mieter*innen eine Katastrophe – schlimmer noch, sie schwächen den spärlichen Mieterschutz, der im Laufe der Jahrzehnte mühsam erreicht wurde.

3. Von der Kostenmiete zum Renditenrausch

Spricht man heute vom Mietrecht, so spricht man von einem historisch gewachsenen Rechtsgebiet. Grundsätzlich gibt das Gesetz einen sehr largen und wenig mieterfreundlichen Rahmen. Vieles ist gelebte Rechtsprechung, das heisst, gerichtliche Entscheide bestimmen, wie die juristische Situation im Konfliktfall aussieht. Die Verfassung behandelt das Thema Wohnen und Mietwesen in den Artikeln 108 «Wohnbau- und Wohneigentumsförderung» und Artikel 109 «Mietwesen». Dieser Artikel legt in seinem ersten Absatz den Auftrag des Bundes fest, Gesetze zur Bekämpfung von Missbräuchen zu erlassen und bildet somit die Grundlage für das Mietrecht. Dieses wiederum wird im ZGB als generelles Vertragsrecht und im OR als Beziehung zwischen Mieter*in und Vermieter*in beschrieben. Zusätzlich gibt es kantonal sehr unterschiedliche Bestimmungen.

3.1 Kostenmiete und Mietzinskontrolle 1960er/1970er

Noch in den 1960er Jahren herrschte in der Schweiz die Auffassung, der Immobilienbesitz sei kein Gewerbe. Es galt die «Kostenmiete». Für die Berechnung des Mietzinses anerkannt waren Kosten wie Steuern und Abgaben, Versicherungsprämien, Betriebs- und Unterhaltskosten, Abschreibungen und Verwaltungskosten sowie eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals. Bis in die Mitte der 1960er Jahre wurde der Mietmarkt ausserdem staatlich reguliert – über eine staatliche Mietpreiskontrolle, die der Preisüberwachung angegliedert war. Das Argument der Bürgerlichen, eine Mietzinskontrolle sei dem Schweizer Mietrecht fremd, ist also schlicht falsch.⁵

Es folgte eine Phase der Deregulierung und von ersten grossen Massenüberbauungen. Neue, modernere, aber auch teurere Wohnungen entstanden. Die Idee eines «freien Wohnungsmarktes» wurde dominanter, de facto war der Immobilienmarkt allerdings schon dazumal nicht «frei», sondern vor allem

⁴ BASS, «Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006 – 2021», 2022.

⁵ Ralph Hug, Magazin des MV «Mieten + Wohnen», 2021.

renditeorientiert und -getrieben. Mit der Idee, das Wohnungswesen in einen freien Markt einzugliedern, schaffte die Immobilien- und Eigentümerlobby schrittweise die Mietzinskontrolle ab – 1965 gab es sie nur noch in den Städten Zürich, Basel, Bern, Lausanne und Genf. Die Konsequenz: die Mieten stiegen.

3.2 Paradigmenwechsel: Verantwortungsdelegation vom Staat zum Individuum

Zwischen 1945 und 1968, und vor allem aufgrund der Abschaffung jeglicher Mietpreisüberwachung, verdoppelten sich die Mieten. Das politische Seilziehen verschärfte sich. 1972 kam aufgrund des politischen Drucks erstmals ein Mieterschutzartikel in die Bundesverfassung. Aufgrund stark steigender Mietzinse sah sich der Bundesrat gezwungen, wieder mietrechtliche Massnahmen einzuführen. Noch im gleichen Jahr erliess er den Dringlichen Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM). Als es um erneute Regulierungen ging, verzichtete das Parlament darauf, zu einer staatlichen Kontrolle zurückzukehren. Im Gegenteil, es entschied sich dafür, die Verantwortung für die Bekämpfung von Missbräuchen auf die Schultern der Mieter*innen zu verlagern. Neu mussten sie, um Missbräuche geltend zu machen, Schlichtungsbehörden und Gerichte anrufen – egal ob es um eine Anfechtung, Mietzinserhöhung oder -senkung ging.

3.3 Von der Mietrechtsrevision von 1990 bis zur «Marktmiete»

Die reine Kostenmiete gilt heute nur noch bei der öffentlichen Hand, den Genossenschaften und anderen gemeinnützigen Playern. Im Durchschnitt lagen dort 2019 die Mieten rund 25% tiefer als bei kommerziellen Wohnungen.⁶ Das Seilziehen zwischen links und rechts verstärkte sich, nachdem in den 1980er-Jahren vor allem in den urbanen Zentren die Immobilienspekulationen wilde Blüten trieben. Die Initiative «Für Mieterschutz» von 1982 wurde aufgrund ihrer geringen Chancen zurückgezogen, legte aber die Basis für die Festsetzung der Missbräuchlichkeit auf Verfassungsebene sowie für die Mietrechtsrevision von 1990. Der Inhalt der BMM wurde 1990 ins Obligationenrecht OR übernommen – immerhin mit minimalen Verbesserungen bei der Anfechtung der Anfangsmieten sowie dem besseren Schutz bei Kündigungen.

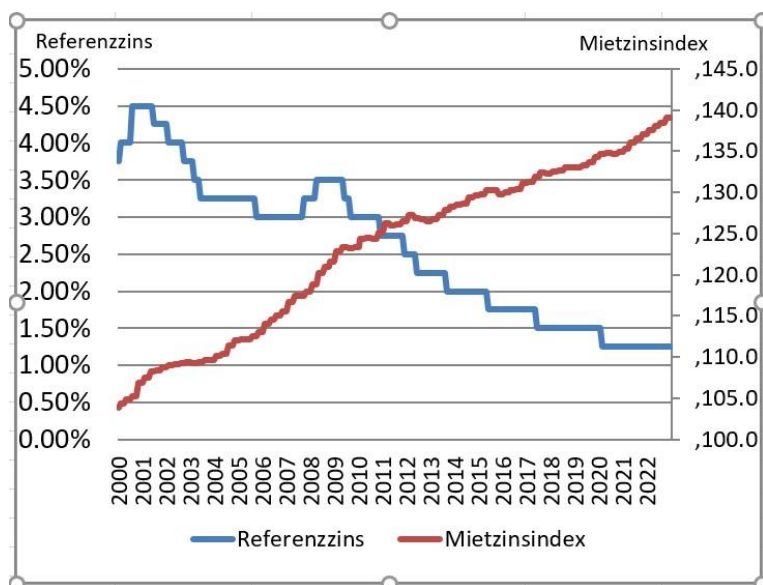
Die Kosten blieben nur einer der grundlegenden Faktoren für die Festlegung der Miete – leider blieb auch das Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit als Marktelement bestehen. Dieses Kriterium wurde im Gesetz jedoch als subsidiär benannt – doch die Immobilienwirtschaft und die Anleger lösten sich nach und nach von der Kostenmiete und praktizierten immer mehr die Marktmiete. Zwischen 1990 und 1998 stiegen die Mieten um 28 Prozent.

Diverse Bundesgerichtsurteile haben diese Marktorientierung zuungunsten der Mieter*innen noch zusätzlich verschärft, etwa mit einer höheren zulässigen Rendite oder der Umkehrung der Beweislast bei einer Anfechtung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses.

⁶ Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, 2019.

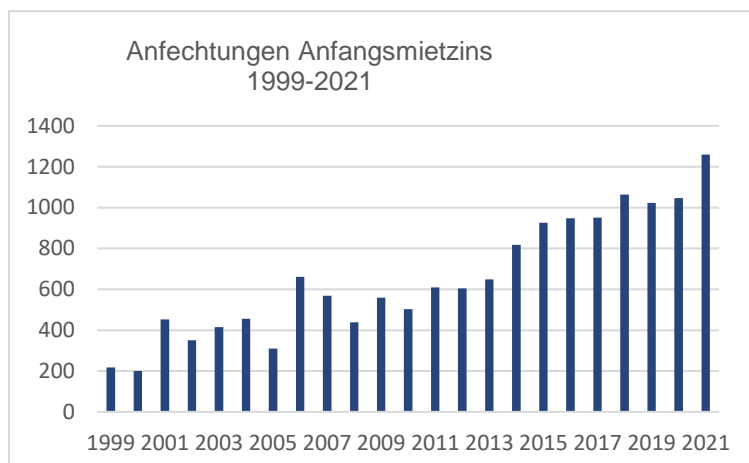
4. Renditen steigen = Mieten steigen

Fakt ist, die Mieten steigen stetig, die Mieter*innen geraten immer stärker unter Druck. Zusätzlich wird der Referenzzinssatz wohl noch 2023 erhöht werden. Seit 2009 ist der Referenzzinssatz insgesamt 9-mal gesunken. Jede Senkung hätte einen Anspruch einer Mietzinssenkung von knapp 3 Prozent entsprechen. Die Mieten müssten dementsprechend flächendeckend um rund 20 Prozent gesunken sein. Doch pro Senkungsrunde haben jeweils nur etwa ein Sechstel der Miethaushalte eine Senkung ihres Mietzinses erhalten – viele von ihnen mussten sie selbst einverlangen. Unter anderem deshalb geben die Mieter*innen heute 13 Prozent mehr für die Miete aus als noch vor 15 Jahren - und dies bei einer minimalen allgemeinen Teuerung von 3,3 Prozent in diesem Zeitraum.



Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2023.

Dass die Beweislast über die vergangenen Jahrzehnte immer stärker auf die Mieter*innen geschoben wurde, ist ein grosses Problem. Sie sind in der Verantwortung, Mietzinserhöhungen nach einer Erhöhung des Referenzzinssatzes oder nach einer Sanierung anzufechten. Die Mieter*innen müssen also missbräuchliche Mietzinse individuell anfechten. Konkret: der/die Mieter*in muss innert 30 Tagen nach Unterschrift eines Mietvertrages den unterschriebenen Mietzins anfechten, um zu seinem/ihrem Recht zu kommen. Eine schwierige Vorstellung für die meisten, wie die Zahlen belegen: 2019 wurden gerade mal in 1023 von rund 500'000 Fällen angefochten. **Das entspricht etwa 0,2 Prozent aller Mieten bei neuen Mietverträgen, die angefochten werden.**



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Statistik der Schlichtungsverfahren, 2022.

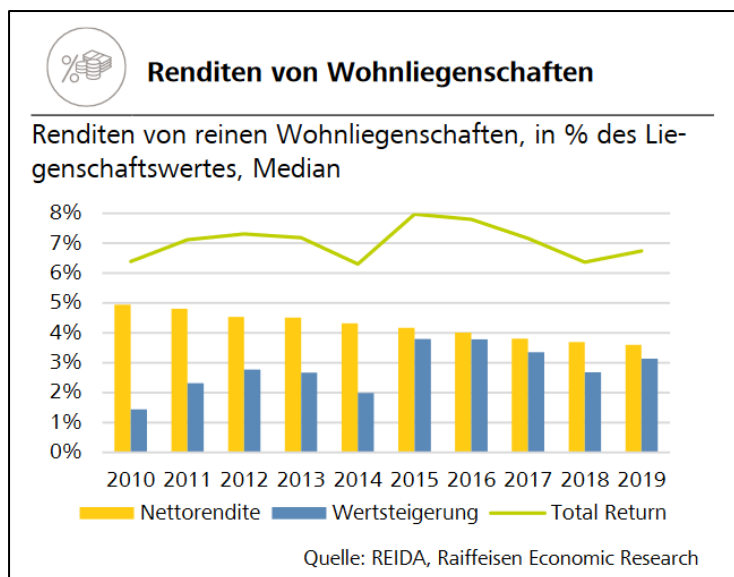
Eine Anfechtung ist beschwerlich, erfordert einen Gang vor die Schlichtungsbehörde und eventuell vor das Gericht und kann teuer sein. Es besteht ein dringender politischer Handlungsbedarf: die Logik der Beweislast, die ausschliesslich bei den Mieter*innen liegt, ist nicht länger haltbar.

Dass Missbräuche immer schwieriger zu stoppen sind, zeigt die Zahlen: Allein im Jahr 2021 zahlten die Mieter*innen 10,4 Milliarden Franken zu viel für ihre Wohnungen – ein volkswirtschaftlicher Gau, denn dieses Geld fehlt den Menschen im Portemonnaie. Die Nettorendite betrug im untersuchten Zeitraum ganze 6,2 Prozent – statt der maximal erlaubten 3.25 Prozent. Pro vermietete Wohnung entspricht dies monatlich 370 Franken Miete, die zu viel bezahlt werden.



Quelle: Studie Bass, «Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006 – 2021», 2021.

Die Raiffeisen-Immobilienstudie von 2021 (2. Quartal) bestätigt diese Zahlen. Sie sagt aus, dass die Gesamtrendite der Wohnliegenschaften 2019 rund 6.5 Prozent betrug.



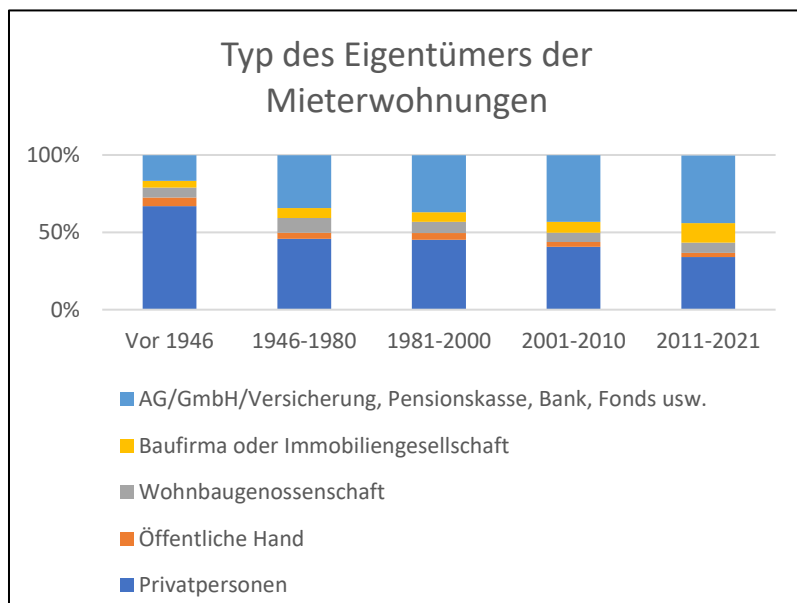
Doch damit nicht genug. Obschon Studien belegen, dass die Rendite viel zu hoch ist und obschon auf der Hand liegt, dass dies volkswirtschaftlich betrachtet, einzig der Immobilienwirtschaft dient statt der Gesamt-Volkswirtschaft, wollen weder Bundesrat noch bürgerliche Politik etwas dagegen unternehmen. Erst in der Wintersession 2022 wurden zwei parlamentarische Initiativen (21.476 und 21.469), die genau diesen Missstand bekämpft hätten, vom bürgerlich dominierten Parlament abgelehnt – die Immobilienlobby hatte ganze Arbeit geleistet. Dies, obschon in einer Umfrage im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen⁷ ganze 91 Prozent der Befragten die Mietkosten in der Schweiz als zu hoch bezeichneten – ganz klar also eine Politik an den Bedürfnissen der Bevölkerung vorbei.

4.1 Immer mehr renditeorientierte Anleger

Die Schweiz ist also für Anleger besonders interessant, es winken ordentliche Renditen, die in anderen Anlagegeschäften nicht mehr so sicher gemacht werden können. Gemäss internationalem Recherche-Projekt «Cities for Rent»⁸ drängen auch aufgrund der stetig steigenden Mietpreise immer mehr Grossanleger auf den Markt, mit verheerenden Folgen: Ende 2020 besaßen institutionelle Anleger wie Firmen, Pensionskassen, Anlagestiftungen oder Immobilien-Fonds bereits mehr als 31 Prozent der Zürcher Wohnungen. Die Zunahme in diesem Bereich ging fast vollständig zu Lasten von privaten Eigentümer*innen. Dies zeigen auch Zahlen des Bundesamtes für Statistik deutlich: In den vergangenen gut 70 Jahren (1946 bis 2021) stieg der Anteil institutioneller Anleger wie Baufirmen, Immobiliengesellschaften, AGs, Versicherungen, Pensionskassen, Banken etc. gesamtschweizerisch von 20,8 auf 56,3 Prozent, in der gleichen Zeit sank der Anteil privater Besitzer*innen, der öffentlichen Hand und von Wohnbaugenossenschaften von 79,2 auf 43,7 Prozent. Es zeigt sich also deutlich, wie gross das Ausmass der Verschiebung zu den renditeorientierten Anlegern ist.

⁷ Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“: Abstimmungsanalyse, 2020.

⁸ Cities for Rent, Investigating Corporate Landlords Across Europe, <https://cities4rent.journalismarena.media> und <https://propti.ch/de/insights/immobilienmarkt/bezahlbarer-wohnraum-europa-schweiz-recherche/>



Quelle: BFS, Sonderauswertung Eigentübertypen von Mieterwohnungen vor 1946 bis 2021, 2023.

Da institutionelle renditeorientierte Immobilienanleger gemäss den Rechnungslegungs-Vorschriften die Immobilien mit dem Verkehrswert bilanzieren müssen (statt Anlagewert), unterliegen sie einer anderen Logik als natürliche Personen. Aufgrund der bilanzmässigen jährlichen Aufwertungen des Verkehrswerts sinkt rechnerisch deren Rendite bei gleichbleibenden Mieteinnahmen mit preistreibender Wirkung.

Ein weiterer Treiber dieser besorgniserregenden Entwicklung ist die Überkapitalisierung des Immobilienmarktes durch den Zugang von Kapital durch Personen im Ausland. Seit 2005 dürfen ausländische Anleger indirekt (also via börsenkotierte Immobiliengesellschaften oder -fonds) in Schweizer Wohnimmobilien anlegen – dies aufgrund der Aufweichung der Lex Koller. Seither sind über diese Kanäle über 50 Milliarden Franken an zusätzlichen Geldern in den Transaktionsmarkt geflossen. So konkurriert immer mehr Kapital um die knappen Grundstücke und Immobilien – mit entsprechend preistreibender Wirkung auf Immobilienpreise und somit auf die Mieten. Die Lockerung der Lex Koller geschah ohne Not, denn Kapital ist nicht der limitierende Faktor, sondern die knappen Grundstücke. Zusätzliches Kapital ist also nicht ergänzend, sondern verdrängend gegenüber dem stetig steigenden und im Übermass vorhandenen Pensionskassen-Kapital.

Das Fazit ist klar: Aus dem Transaktionsmarkt – also dort wo Grundstücke und Liegenschaften gehandelt werden – muss Kapital herausgenommen werden. Eine Kapitalverwertungslogik über den Wohnungsmarkt zu stützen ist volkswirtschaftlich schädlich und inakzeptabel.

4.2 Es gibt keinen freien Immobilien-Markt

Die Immobilienlobby wie auch die Medienschaffenden sprechen ständig von «Marktmieten». Das impliziert, dass sich die Mietzinshöhe aus der marktwirtschaftlichen Logik von Angebot und Nachfrage ergibt. Doch damit liegen sie falsch. Wäre dem so, so hätten aufgrund der regen Bautätigkeit, welche

die steigende Nachfrage deutlich übertroffen hat (siehe steigende Leerwohnungsziffern zwischen 2006 und 2021), die Mieten sinken müssen. Sie sind aber massiv gestiegen.

Deshalb kann es grundsätzlich keinen «freien Immobilienmarkt» geben:

1. Boden und Immobilien sind eine primär essentielle Güterklasse (wie Wasser und Luft). Das heisst, man braucht sie zur Existenz, was bedeutet, dass Konsumzwang herrscht. Man kann nicht nicht wohnen. Ein Verzicht, weil einem ein Gut zu teuer ist, wie etwa bei einem Auto oder neuen Turnschuhen, ist nicht möglich.
2. Boden ist nicht vermehrbar, das Angebot lässt sich also bei steigender Nachfrage nicht einfach steigern wie bei anderen Gütern.
3. Dort wo die Arbeitsplätze sind, also in den Städten und Agglomerationen, herrscht immer eine grössere Nachfrage, als es ein Angebot an Mietwohnungen hat. Es handelt sich also um einen typischen Anbietermarkt, bei dem die Miet Wohnungseigentümer die Preise setzen können (Preis-setzer-Markt). Das heisst die Mietpreise werden so festgelegt, dass die maximale Zahlungsfähigkeit abgeschöpft wird.

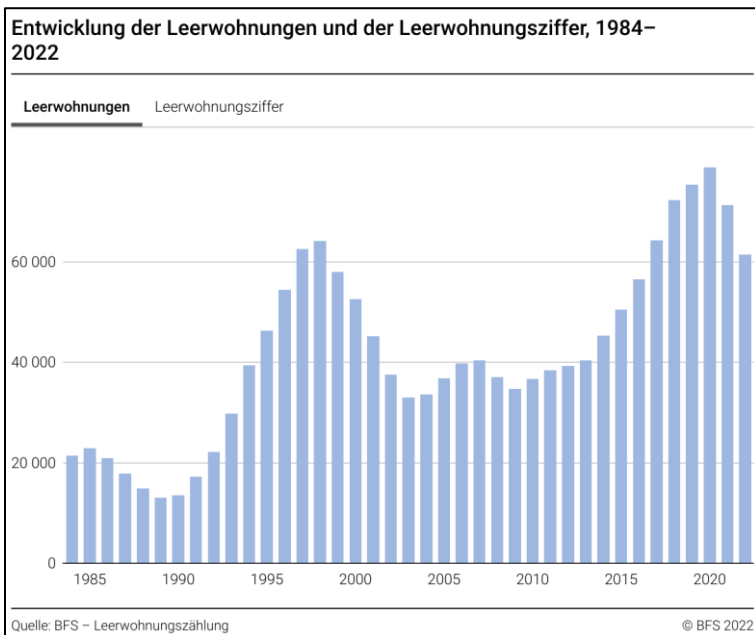
Das alles sind Gründe, weshalb es in der Schweiz gesetzlich keine Marktmiete gibt, sondern eine Kostenmiete mit einer beschränkten Rendite.

Dass gewisse Akteure dennoch immer von einem Markt und von Angebot und Nachfrage sprechen, hat also den einfachen Grund, dass sie Profiteure eines Renditesystems sind, das einerseits hochkomplex ist und andererseits kaum anfechtbar. Und die Renditen sind gross: Allein im Jahr 2021 bezahlten die Mieter*innen 10.4 Milliarden Franken zu viel für ihre Wohnungen.⁹ Alles Geld, das meist börsenkotierten Unternehmen, Pensionskassen oder anderen renditeorientierten Anlegern zu Gute kommt. Es ist ein politischer Entscheid, ob dieser Systemfehler länger akzeptiert wird - immer zu Lasten der Kaufkraft der Mieter*innen in der Schweiz.

5. Zu wenig freie UND bezahlbare Mietwohnungen

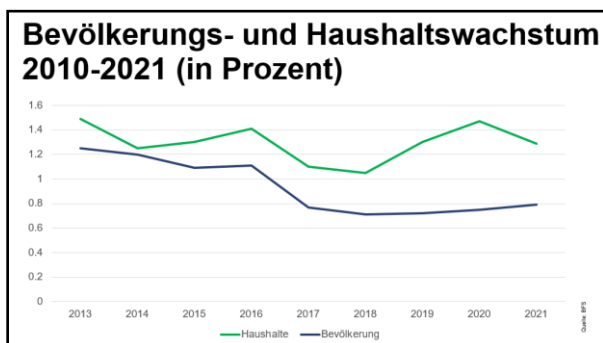
Ja, der Wohnraum in der Schweiz ist knapp. Eine wachsende Bevölkerung, weniger Personen pro Haushalt, weniger Bautätigkeit sind drei Treiber dieser Entwicklung. Doch die Leerwohnungsziffer ist naturgemäss immer Schwankungen unterworfen. Die aktuelle «Panikmache» ist in einer mittel- bis längerfristigen Perspektive nicht angebracht, bewegt sich doch die Leerwohnungsziffer noch nicht einmal ansatzweise in einem historischen Tief.

⁹ Studie BASS, «Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006 – 2021», 2022.

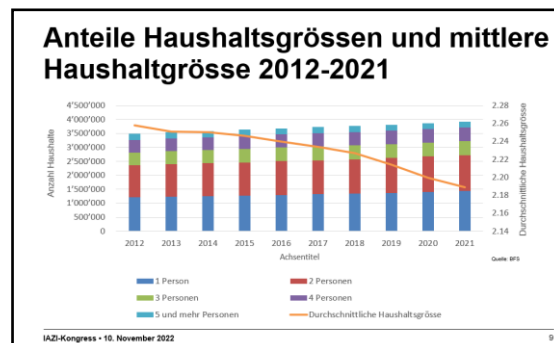


Damit dies auch nicht geschieht, sind Massnahmen nötig. Doch es ist von zentraler Bedeutung, die richtigen Massnahmen zu treffen. Gemeinnütziger Wohnraum ist zu fördern, der Boden muss zwingend im Besitz der öffentlichen Hand bleiben. Wird Boden etwa durch Umzonungen zu Bauland, so muss die öffentliche Hand ein Vorkaufsrecht haben. Auch über die Beschleunigung von Bewilligungsverfahren lässt sich diskutieren – über die Einschränkung von Rechten wie etwa der Möglichkeit, Einsprache zu erheben, aber nicht.

Das **Bevölkerungswachstum** als grosser Treiber ist schon seit langer Zeit ein zentraler Pfeiler der positiven Wachstumsprognosen und damit des Wohlstandes. Die Schweiz ist angewiesen auf Fachkräfte aus dem Ausland und diese wiederum brauchen einen Ort zum Wohnen. Zweitens, **die rückläufige Bautätigkeit**, ist eine neuere Entwicklung: Wie die Abbildung unten zeigt, läuft die Entwicklung von Bevölkerungswachstum und Haushaltswachstum nicht parallel. Noch um 2014 war die Differenz der Kurven relativ klein. Ab 2016 zeigt sich die Trendwende: Das Haushaltswachstum steigt deutlich dynamischer als das Bevölkerungswachstum. In den vergangenen drei Jahren war das Haushaltswachstum zeitweise fast doppelt so gross wie das Bevölkerungswachstum.

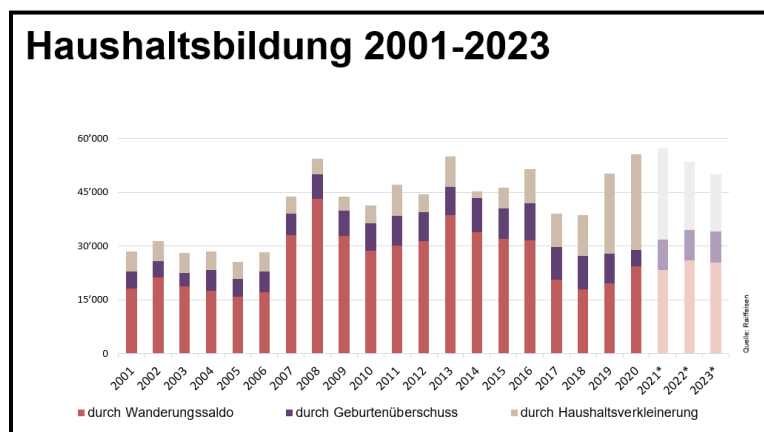


Quelle: BFS, «Bevölkerungs- und Haushaltswachstum 2010-2021»



Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen

Die **Haushaltsverkleinerung** als dritte relevante Treiberin ist in den Jahren 2019 und 2020 gar zur wichtigsten geworden. Sie bildet Veränderung der Bevölkerungsstruktur und Individualisierung ab. Das heisst, immer mehr Menschen in der Schweiz leben in einem Lebensabschnitt, in dem die Haushaltsgrösse eher tief ist. Während die Familienphase zu grösseren Haushalten führt, tragen viele andere Ereignisse im Lebensverlauf zu einer Haushaltsverkleinerung bei: Scheidung und Trennung, Auszug der Kinder, Neugründung von Haushalten durch junge Erwachsene, Verlust des Partners etc. Je älter die Menschen werden, desto mehr steigt der Anteil von Lebensphasen mit kleineren Haushalten.



Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen

Als Folge von immer kleiner werdenden Haushalten sinkt die durchschnittliche Haushaltsgrösse. Zwischen 2012 und 2021 hat sie von 2,26 auf 2,19 Personen abgenommen¹⁰. In den vergangenen 10 Jahren hat die Anzahl der Haushalte um fast 430'000 zugenommen. Rund 85% davon sind 1- und 2-Personen-Haushalte.

Hier braucht es tragfähige Lösungen für die Zukunft und einen guten Mix verschiedener Wohnformen und Wohnungsgrössen. Und praktische Lösungen wie zum Beispiel der Wohnungstausch zwischen Mieter*innen sollen erleichtert werden. Damit die richtigen Wohnungen gebaut werden, braucht es also zwingend flankierende Massnahmen für den Immobilienmarkt. Das Gesetz soll den Wohnungstausch zwischen Mieter*innen erleichtern, der eine bessere Aufteilung des Wohnraums ermöglicht.

6. Weitere Preistreiber im Mieter*innen-Portemonnaie

6.1 Steigende Energiepreise heisst höhere Nebenkosten

Die Abhängigkeit von ausländischen Ressourcen und insbesondere von ausländischer Energie hat sich schon diesen Winter und wird sich im kommenden Winter noch stärker auf die Mieter*innen auswirken und zwar in Form von steigenden Nebenkosten. Es drohen Mehrkosten im vierstelligen Bereich, die zu einer ernstzunehmenden finanziellen Notlage führen können – vor allem für Personen in Haushalten mit tiefen- oder mittlerem Einkommen. Denn gerade diese Gruppe lebt häufig in schlecht isolierten Gebäuden. Bei einer schlecht isolierten Vierzimmerwohnung liegt der Heizölverbrauch bei rund 2000 Litern pro Jahr. Eine Verdoppelung des Heizölpreises entspricht Mehrkosten von rund 1200 Franken im Jahr.

¹⁰ Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2022.

Dieser Aufschlag beim Öl, dem Gas aber auch beim Strom wird ab Sommer 2023 massiv einschlagen. Flankierende Massnahmen zu Gunsten der Mieter*innen sind deshalb dringend und notwendig. Zum Beispiel müssen die Kündigungsmodalitäten bei verspäteter Zahlung der Nebenkostenabrechnung zwingend angepasst werden oder auch die Möglichkeit für Vermieter*innen, einen Mietvertrag bei verspäteter Zahlung der Nebenkosten zu kündigen.

6.2 Teuerungsausgleich darf teilweise auf Mieten überwältzt werden

Die Teuerung gehört zu den Faktoren der Mietpreisfestlegung, die sich im Laufe der Mietdauer ändern können. Der/die Vermieter*in darf diese relativen Kostenfaktoren bei einer Mietzinserrhöhung oder -senkungen geltend machen. In der aktuellen Inflations- resp. Teuerungsphase kann dies für Mieter*innen zu zusätzlichen Mietkostensteigerungen führen. Die Teuerung auf dem vom Vermietenden investierten Eigenkapital wird anhand des Landesindex der Konsumentenpreise LIK berechnet. Maximal 40 Prozent der seit der letzten Mietzinsanpassung aufgelaufenen Teuerung darf auf den Mietzins überwältzt werden (Art. 16 VMWG). Ausserdem sind viele Mieter*innen an fünfjährige Mietverträge gebunden, die eine Klausel enthalten, die eine hundertprozentige Indexierung an den LIK vorsieht. Diese Methode wurde in den letzten Jahren von vielen Pensionskassen angewandt. Diese Mieter*innen bekommen den jährlichen Anstieg der Inflation mit voller Wucht zu spüren.

6.3 Referenzzinssatz-Erhöpfung trifft einen Teil der Mieter*innen

Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO geht davon aus, dass der Referenzzinssatz noch 2023 steigen wird, was Mietzins-Erhöhpungen zur Folge haben kann. Die Vermieter*innen können diese Erhöhung auf die Mieten derjenigen Mieter*innen abwältzen, in deren Mietvertrag ein niedrigerer Satz steht. Angesichts der häufigen Wohnungswechsel wird dies einen grossen Teil der Mieter*innen betreffen. Solange der Referenzzinssatz unter 5 Prozent liegt, berechtigt seine Erhöhung um ein Viertelprozent zu einer Mietzinserrhöhung von 3 Prozent, so das Gesetz. Diese Erhöhung kann allerdings mit in der Vergangenheit nicht weitergegebenen Senkungen verrechnet werden. Wie bereits erwähnt, wurde der Referenzzinssatz seit 2009 9-mal gesenkt und nur gerade 1/6 der Vermieter*innen haben den Mieter*innen diese Reduktion weitergegeben. Mit anderen Worten: Viele Mieter*innen sollten keine Mieterhöhpungen bezahlen müssen. Allerdings wurde auch hier die Verantwortung auf den Mieter*innen übertragen. Sie müssen handeln und eine Erhöhung anfechten - und sich auf die Verrechnung mit der nicht erfolgten Zinssatz-Senkung berufen. Darüber hinaus ist es wichtig zu beachten, dass viele Mieter*innen an neue Verträge gebunden sind, die nach 2019 abgeschlossen wurden. Daher hat eine grosse Anzahl von Mieter*innen einen relativ niedrigen Referenzzinssatz und könnte von Mieterhöhpungen betroffen sein. Die Mieter*innen ziehen laut offiziellen Statistiken im Durchschnitt alle sieben Jahre um. Der/die Vermieter*in ist nicht verpflichtet, die Miete zu senken, wenn der Referenzzinssatz sinkt, resp. nur, wenn die mietende Partei dies verlangt. Dies hat zur Folge, dass – obwohl der Referenzzinssatz seit 2008 von 3,5 auf 1,25 Prozent gesunken ist – die Mieten stiegen. Unter anderem deshalb geben die Mieter*innen heute 13 Prozent mehr für die Miete aus als noch 15 Jahre zuvor - und dies bei einer minimalen allgemeinen Teuerung von 3,3 Prozent in diesem Zeitraum.

6.4 Massive Angriffe aufs Mietrecht

Als ob all diese Faktoren wie missbräuchliche Renditen, steigende Nebenkosten, Referenzzinssatzerhöhung oder Teuerungsausgleich noch nicht ausreichen würden, hat die Immobilienlobby im nationalen Parlament ihre perfiden Angriffe auf das Mietrecht zusätzlich verschärft. Mehrere Gesetzesrevisionen werden in den kommenden Monaten vom National- und vom Ständerat beraten – alle dienen der Verschlechterung der rechtlichen Situation der Mieter*innen:

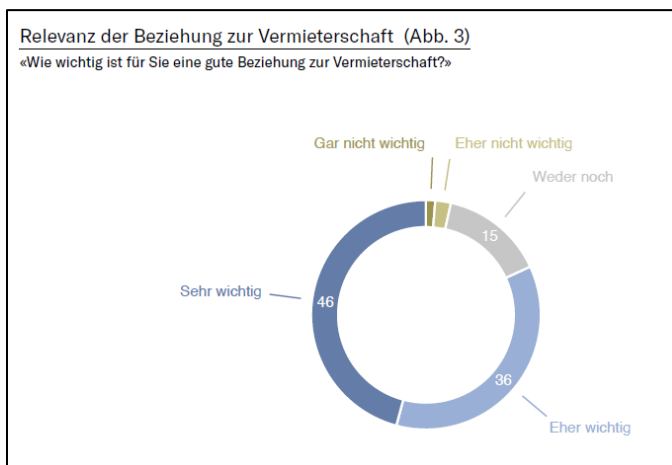
1. Erleichterung der Kündigung aufgrund von Eigenbedarf
2. Starke Einschränkung des Rechts auf Untermiete
3. Erschwerung der Anfechtung des Anfangsmietzinses
4. Erleichterung der Erhöhung der Mieten

Kurz zusammengefasst ist der Plan der Immobilienlobby so einfach wie schlecht für die Mieter*innen in der Schweiz: Zuerst die Mieter*innen einfacher aus ihren Wohnungen rauswerfen und dann die Mieten erhöhen. Im aktuellen Umfeld ist es unabdingbar, diese Angriffe abzuwenden, denn wie bereits aufgezeigt, stehen die Mieter*innen bereits zu stark unter Druck.

7. Schlussfolgerungen

Der Schutz vor **missbräuchlichen Mietzinsen** muss politisch allerhöchste Dringlichkeit erhalten. Dafür braucht es eine Renditekontrolle. Es darf nicht sein, dass in diesem Land mit einem Anteil von 61 Prozent Miet-Haushalten jede und jeder Einzelne individuell für seine und ihre Bekämpfung missbräuchlicher Mieten verantwortlich ist - noch dazu, wenn er oder sie dazu langwierige, komplizierte und kostspielige Gerichtsverfahren durchlaufen muss. Ein Paradigmenwechsel hin zu einem Kontrollmechanismus scheint die einzige praktikable Lösung zu sein.

Die Schweiz ist ein Land der höflichen Menschen – wer will schon einen Mietvertrag unterschreiben, sich über eine Wohnung freuen und dann innert der ersten 30 Tage nach Bezug den Mietzins anfechten? Fast niemand. Eine Umfrage des Mieterinnen- und Mieterverband zeigt, dass für über vier Fünftel der Befragten eine gute Beziehung zur Vermieterschaft wichtig ist.



Quelle: Sotomo, *Wohnen zur Miete*, 2021.

Ausserdem ist es höchste Zeit, dass **Schluss ist mit der renditeorientierten Politik** zugunsten der Anleger. 10,4 Milliarden Franken missbräuchliche Renditen zuungunsten der Kaufkraft, das ist eine volkswirtschaftliche Katastrophe und zeigt vor allem eines: Die Dysfunktionalität eines Marktes, der keiner ist: Des Wohnungs-Marktes.

Immer wichtiger wird das Thema der Sanierungen. Hier braucht es innovative Lösungen. Der Mieterinnen- und Mieterverband wird sich immer gegen Leerkündigungen aussprechen, auch wenn sie vermeintlich positiv im Namen der Energieeffizienz durchgeführt werden. Heute weiss man, dass jeder Abriss und Neubau mehr Energie frisst, als es eine clevere Sanierung tut – Stichwort graue Energie.

Auch für Zeiten von **eher tieferem Leerwohnungsbestand** sind innovative Lösungen gefragt. Eine strengere **Regulierung vermeintlicher Sharing-Plattformen wie Airbnb** oder die Möglichkeit, Wohnungen zu tauschen sind nur zwei davon. **Wohnungstauschbörsen** könnten gerade in urbanen Zentren ein Ansatz sein, damit etwa Personen nach einer Familienphase oder nach einer Trennung die Möglichkeit haben, in eine kleinere Wohnung zu ziehen, ohne dafür mehr Geld auszugeben. Heute ist das leider viel zu oft der Fall, weshalb Mieter*innen auch im Alter in ihren inzwischen zu grossen Familienwohnungen bleiben – aus finanziellen Gründen.

Und es braucht einen **Masterplan für eine konsequente Förderpolitik von gemeinnützigem Wohnungsbau, wie in Art. 108 der Bundesverfassung gefordert wird**. Boden ist ein begrenztes Gut, wir alle brauchen ihn. Deshalb ist es von zentraler Bedeutung, dass der Boden im Besitz der öffentlichen Hand bleibt. Es braucht ein **Vorkaufsrecht für die öffentliche Hand**. Bebaut werden kann der Boden im Baurecht - im Idealfall von gemeinnützigen Institutionen. Es gab eine Zeit, da haben sich KMU zusammengeschlossen zu kleineren oder mittleren Genossenschaften und haben in Wohnbauten investiert – dahin sollte die Schweiz zurück. Er kann aber auch von privaten Anlegern bebaut werden, im Baurecht.

Klar ist: Die strukturellen und aktuellen Herausforderungen dürfen keinesfalls auf dem Buckel der Mieter*innen ausgetragen werden. Erst recht nicht, wenn die Profiteure dieses Systems Grosskonzerne, börsenkotierte Unternehmen oder Versicherungsgesellschaften sind. Es ist jetzt an der Zeit, das Ruder herumzureissen für eine lebenswerte Schweiz und eine aktive Miet- und Wohnpolitik.

8. Forderungen

1. **Der Mieterinnen- und Mieterverband fordert, dass die Verantwortung für die Mietzins-/Renditekontrolle, die heute individuell an die Mieter*innen delegiert wird, wieder vom Staat übernommen wird.**
Die Delegation der Verantwortung an die Mieter*innen, eine missbräuchliche Rendite/Mietzins selber kontrollieren zu lassen, ist zur Bekämpfung der Mietpreisexplosion nicht geeignet.
2. **Der Mieterinnen- und Mieterverband fordert eine schnelle Einführung eines institutionellen und automatischen Kontrollmechanismus für Mietzinsen und Renditen.**
Die Explosion der missbräuchlichen Renditen muss gestoppt werden, um das verfügbare Einkommen der Mieter*innen zu erhalten.
3. **Der Mieterinnen- und Mieterverband fordert flankierende Massnahmen für die Energiekrise. Niemand darf seine/ihre Mietwohnung aufgrund steigender Nebenkosten verlieren.**
Ein Kündigungsschutz und eine Energiezulage sind wirkungsvolle Instrumente.
4. **Der Mieterinnen- und Mieterverband fordert eine konsequente Förderungspolitik von gemeinnützigem Wohnraum gemäss Verfassungsauftrag (Art. 108 BV). Folgende Instrumente sind schnellstmöglich einzuführen:**
 - a) Vorkaufsrecht für Gemeinden und Kantone von Immobilien bundesnaher Betriebe;
 - b) Vorkaufsrecht für die öffentliche Hand zum Erwerb von privaten Grundstücken mit dem Ziel hochprofitabler Anlagen;
 - c) Einschränkung des Verkaufes von Bauland in öffentlicher Hand;
 - d) Zonen für gemeinnützigen Wohnbau;
 - e) Bauten mit gewerblicher Nutzung und Immobiliengesellschaften sollen wieder der Lex Koller unterworfen werden.
5. **Der Mieterinnen- und Mieterverband fordert, dass der Kündigungsschutz ausgebaut statt abgebaut wird. Angriffe auf die Rechte der Mieter*innen müssen sofort gestoppt werden.**
Das Parlament darf nicht auf die verschiedenen Vorstösse zum Abbau des Mietrechts eintreten.
6. **Der Mieterinnen- und Mieterverband fordert, dass Sanierungen von Mietobjekten unter keinen Umständen zu Leerkündigungen führen.**
Viel zu oft werden Gebäude ohne Not leergekündigt, nur um höhere Mieten zu verlangen.
7. **Der Mieterinnen- und Mieterverband fordert, dass Bund, Kantone und Gemeinden ihre Arbeit zugunsten einer nationalen wohnungspolitischen Strategie und der Kontrolle des Bodens koordinieren – zugunsten der Bevölkerung.**
Angesichts der explodierenden Mieten und der mangelhaften Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist es unerlässlich, eine nationale Strategie festzulegen.
8. **Der Mieterinnen- und Mieterverband fordert eine Änderung der Rechnungslegungsvorschriften der Pensionskassen (Verbuchung zum Anlagewert statt zum Verkehrswert).**
Die ständige Erhöhung des Buchwerts der Immobilien führt zu einer ständigen Erhöhung der Mieten, um das gleiche Ertragsniveau zu halten.