

Bern, 31. März 2026

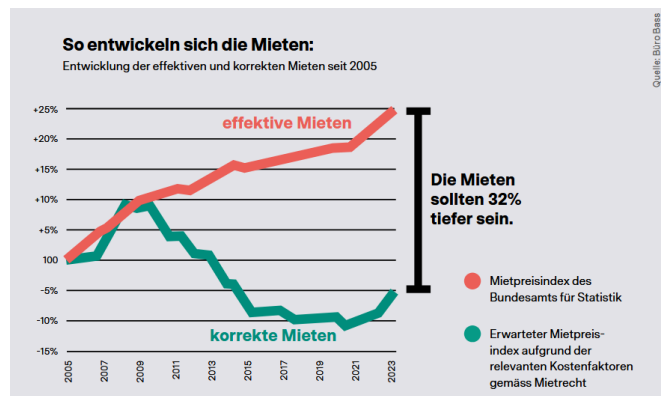
Redetext Michael Töngi, MVS-Vizepräsident und Nationalrat

Es gilt das gesprochene Wort

Nicht nur der Miet-Barometer zeigt: Es sind harte Zeiten für Mietende

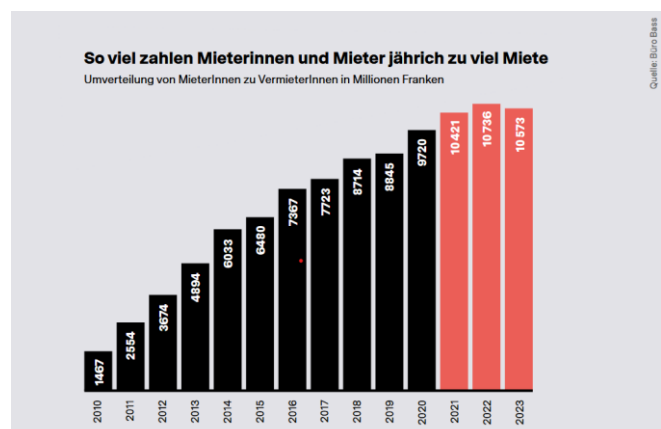
Mieten kennen nur eine Richtung: nach oben

Die Mietpreise steigen und steigen. Egal, ob der Referenzzinssatz auf ein Rekordniveau sinkt, ob er wieder steigt, egal, ob die Leerwohnungsquote steigt oder sinkt, die Mieten kennen einzig die Entwicklung nach oben. **Faktoren wie Referenzzins oder Angebots-Situationen der Mietwohnungen haben also höchstens einen abschwächenden oder befeuernden Effekt.** Seit 2005 sind die Mieten um über 30 Prozent angestiegen. Die Teuerung betrug im gleichen Zeitraum gerade einmal 10 Prozent. Diese massive Erhöhung belastet die Mieterhaushalte massiv.



Umverteilung von mehr als 10 Milliarden Franken

Würden sich die Mieten - wie in Gesetz und Verordnung vorgeschrieben - entlang der Kosten der Vermieterschaft entwickeln, so wären diese heute bedeutend tiefer. Der grösste Kostenblock - die Kapitalkosten - müssten heute viel tiefer sein als noch vor 17 Jahren, als die Tiefzinsphase begann. Doch diese Kostensenkungen der Vermieterschaft ist nie bei den Mietenden angekommen.



Die Studie des Büro Bass „Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt“ zeigt auf, dass ein Miethaushalt heute rund 360 Franken pro Monat an missbräuchlich hoher Miete bezahlt. Gesamthaft macht dies pro Jahr knapp 10 Milliarden Franken aus. Diese enorme Summe bedeutet eine massive Umverteilung von den Miethaushalten zu den Vermieter*innen.

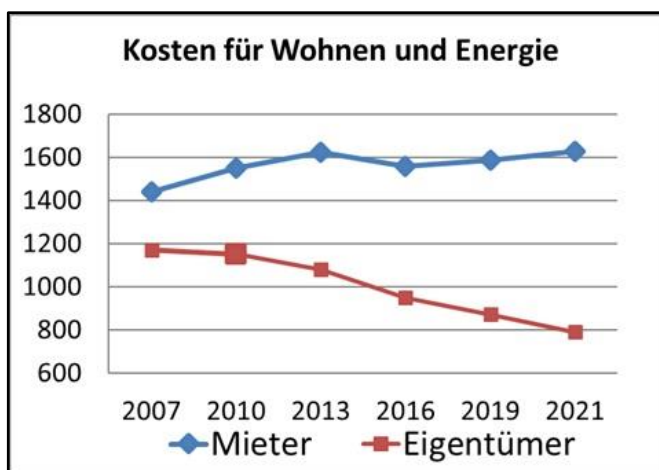
Senkungen werden seltener weitergegeben als Erhöhungen

In den letzten zwei Jahren gab es zwei Erhöhungen und zwei Senkungen des Referenzzinssatzes. Bei den Erhöhungen haben bedeutend mehr Miethaushalte eine Mietzinserhöhung erhalten als eine Mietzins-senkung nach der Senkung des Referenzzinssatzes. Zehntausende von Mietenden mussten sich ihre Senkung erkämpfen. Diese Ungleichheit führt dazu, dass die Mieten gesamthaft weiter steigen. Gleichzeitig werden bei Mieterwechsel die Mieten oft massiv erhöht. Dazu kommen Sanierungen, Abrisse, Leerkündigungen, die immer auch zu weiteren Mietzinssprüngen führen.



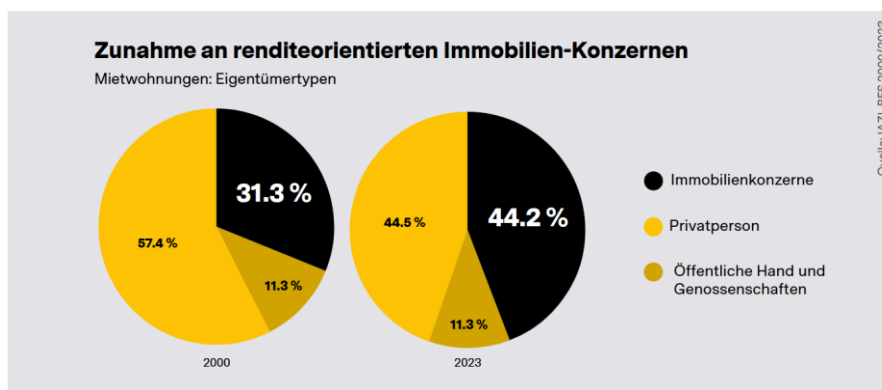
Ungleiche Entwicklung

Die massive Verwerfung bei der Belastung durch die Wohnkosten wird richtig bewusst, wenn man die Wohnkosten von Eigentümer*innen und Mieter*innen vergleicht. Wer das Glück hat, Wohneigentum zu erben oder erwerben zu können, hat nachher tiefe laufende Kosten. Seit 2008 sind sie ständig gesunken. Die Wohnkosten der Eigentümerhaushalte berechnen sich in dieser Erhebung nach den effektiven Kosten und geben deshalb ein gutes Bild ab, wie sich auch die Kostenmiete hätte entwickeln müssen. Doch die Miethaushalte haben ständig mehr bezahlt.



Private Vermieter*innen verschwinden

Die hohen Renditen auf dem Wohnungsmarkt haben dazu geführt, dass immer mehr institutionelle Immobilienfirmen expandiert haben. In einigen Gegenden sind die privaten Vermieter*innen bereits in der Minderzahl. Und trotz Anstrengungen von Städten haben die Wohnbaugenossenschaften ihren Anteil nur etwa halten können. Dies erhöht den Druck auf die Mieten weiter, da die Rendite der Zweck dieser institutionellen Anleger ist.



Quelle: IAZI, BFS 2000/2023