

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	24.04.2024
Thema	Keine Einschränkung
Schlagworte	Mieterinnen- und Mieterschutz, Mietwesen
Akteure	Keine Einschränkung
Prozesstypen	Studien / Statistiken
Datum	01.01.1965 - 01.01.2021

Impressum

Herausgeber

Année Politique Suisse
Institut für Politikwissenschaft
Universität Bern
Fabrikstrasse 8
CH-3012 Bern
www.anneepolitique.swiss

Beiträge von

Beer, Urs
Brändli, Daniel
Gerber, Marlène
Heer, Elia
Hirter, Hans
Meyer, Luzius
Müller, Eva
Müller, Sean
Strohmann, Dirk

Bevorzugte Zitierweise

Beer, Urs; Brändli, Daniel; Gerber, Marlène; Heer, Elia; Hirter, Hans; Meyer, Luzius; Müller, Eva; Müller, Sean; Strohmann, Dirk 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Mieterinnen- und Mieterschutz, Mietwesen, Studien / Statistiken, 1982 - 2020*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 24.04.2024.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Wirtschaft	1
Wirtschaftspolitik	1
Konjunkturlage- und politik	1
Infrastruktur und Lebensraum	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Mietwesen	1
Raumplanung	7
Wohnungsbau und -eigentum	7

Abkürzungsverzeichnis

BFS	Bundesamt für Statistik
SNB	Schweizerische Nationalbank
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen

OFS	Office fédéral de la statistique
BNS	Banque nationale suisse
PIB	Produit intérieur brut
OFL	Office fédéral du logement

Allgemeine Chronik

Wirtschaft

Wirtschaftspolitik

Konjunkturlage- und politik

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1982
HANS HIRTER

Die **Preisentwicklung** geriet zwar wieder **etwas besser unter Kontrolle**, die **Inflationsrate** der Konsumentenpreise war aber mit einem Jahresdurchschnitt von **5.7 Prozent** (1981: 6.5%) nach Ansicht der Behörden immer noch zu gross. Die stärksten Teuerungsimpulse gingen von den Wohnungsmieten aus (+9.4% im Jahresmittel), womit sich die aus monetären Gründen betriebene Hochzinspolitik kurzfristig kontraproduktiv auswirkte. Raschere positive Folgen zeigte die Geldmengensteuerung auf der Ebene der Grosshandelspreise. Deren Index nahm im Mittel nur noch um 2.5 Prozent zu (1981: +5.8%), wobei die Preise für Importwaren gar stabil blieben.¹

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Mietwesen

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 12.06.1987
LUZIUS MEYER

Obwohl einige Banken ihre **Hypothekarzinsätze um 0.25 Prozent auf 5.25 Prozent senkten**, **erhöhte sich der Mietpreisindex** gegenüber der Vorjahresperiode um 2,7 Prozent und blieb damit weiterhin über dem Niveau der allgemeinen Teuerung. Rund 3 Prozent der Wohnungen erfuhren einen Mietpreisaufschlag von über 20 Prozent; massiv von der Teuerung betroffen waren mit rund 16 Prozent sodann die neu erstellten Wohnungen, auch wenn sie mit einem Anteil von nur 0.5 Prozent der erfassten Wohnungen bei der Mietpreiserhebung nicht stark ins Gewicht fielen. Zwar ergab eine UNIVOX-Umfrage einen hohen Anteil an Befragten, die mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind, doch wurde in der Studie auch darauf aufmerksam gemacht, dass weniger privilegierte Bevölkerungsschichten oft einen grossen Teil ihres Einkommens für eine Wohnung ausgeben müssen, mit deren Lage und Qualität sie jedoch nur beschränkt zufrieden sind.²

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 25.10.1991
DIRK STROHMANN

Ende Oktober trat das Bundesamt für Konjunkturfragen mit einer im Auftrag des Bundesrates erstellten Studie über Wohnungsmieten und Teuerung an die Öffentlichkeit. Darin wird hinsichtlich einer erleichterten Bekämpfung der Inflation die Lockerung der bestehenden mietrechtlichen Bindung zwischen der Höhe der Hypothekarzinsen und den Mietpreisen gefordert. Den vollständigen Übergang von der Kosten- zur Marktmiete wagt das Amt allerdings noch nicht zu fordern, da die dazu notwendige Akzeptanz seiner Meinung nach zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhanden ist. In einer Kompromisslösung wird daher vorgeschlagen, innerhalb des bestehenden Mietrechts mehr Spielraum zur Anpassung der Preise zu schaffen, um so von der reinen Kosten- allmählich zu einer Marktmiete zu gelangen.³

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 01.11.1992
DIRK STROHMANN

Gemäss dem Bundesamt für Statistik **erhöhten sich die Mietpreise** in dem Zeitraum von November 1991 bis November 1992 um durchschnittlich 5.8 Prozent, wobei sich das Wachstum in der zweiten Halbjahresperiode gegenüber der ersten verlangsamte und sowohl bei alten und neuen (vor oder nach 1947 erstellten) Wohnungen in beiden Halbjahresperioden jeweils 2.6 Prozent betrug. Von den im November 1992 erfassten über 110'000 Mietpreisen blieben gut zwei Drittel stabil, ein Drittel stieg an und 1 Prozent ging zurück.⁴

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 25.11.1992
DIRK STROHMANN

Laut einer im Herbst 1991 durchgeführten Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen lagen die **Wohnkosten für rund einen Drittel** aller Miet- und Eigentumshaushalte **an der Grenze der finanziellen Tragbarkeit** oder gar darüber. Innerhalb dieser Gruppe besonders betroffen waren gemäss der Studie Bezieher von Renten, denen zusätzlich auch kaum Alternativen offen ständen. Die durchschnittliche Brutto-Miete errechnete das Bundesamt für Oktober 1991 auf gut CHF. 1'000. Rund ein Viertel der Haushalte hatten gemäss der Studie in den Jahren 1990 und 1991 keinen Mietaufschlag hinzunehmen, während sich bei drei von fünf Haushalten die Miete in diesem Zeitraum bis zu 10 Prozent verteuerte und ein weiteres knappes Viertel gar einen Aufschlag von 16 Prozent und mehr zu verkraften hatte.⁵

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 19.12.1992
DIRK STROHMANN

Nachdem im Sommer schon von einer weiteren Erhöhung der **Hypothekarzinsen** gemunkelt worden war, **gerieten die Zinssätze im Spätherbst ins Rutschen**. Als erstes führendes Institut senkte der Schweizerische Bankverein anfangs Oktober die Zinsen für Neuhypothen um ein Viertel Prozent auf 7.75 Prozent. Der Zinssatz für Althypothen blieb vorläufig unverändert bei 7 Prozent. Gut eine Woche später doppelte die Bankgesellschaft, und in ihrer Folge die Zürcherische als erste grosse Kantonalbank, mit einer Reduktion der Zinsen für Neuhypothen auf 7.5 Prozent nach. Ende Jahr überraschte die Berner Kantonalbank, indem sie einen einheitlichen Hypothekarzinsatz von Alt- und Neuhypothen von 6.75 Prozent festlegte. Den gleichen Einheitssatz hatte zuvor bereits die Migros-Bank eingeführt. (Siehe auch hier.)⁶

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.05.1993
DIRK STROHMANN

Das Sinken des Hypothekarzinses schlug sich bis Mitte des Jahres noch nicht auf die **Mietpreise** nieder. Nach den Berechnungen des Bundesamtes für Statistik (Bfs) stiegen die Mieten von November 1992 bis Mai 1993 gesamthaft um 2,6%. In der vorangegangenen Halbjahresperiode hatte der Anstieg 2,8% betragen. Auf das Jahr gesehen, d.h. von Mai 1992 bis Mai 1993 erhöhten sich die Mietpreise generell um 5,4%. Die Teuerungsraten lagen bei alten und neuen, d.h. vor bzw. nach 1947 erstellten Wohnungen, annähernd gleich hoch. Im genannten Zeitraum schlugen die Mietkosten bei 35% der erfassten 110'000 Mietpreise auf, bei 64% blieben sie stabil und bei 1% sanken sie. Die bislang vom Bfs halbjährlich erhobene Mietpreisstatistik wird ab August 1993 im Rahmen des revidierten Konsumentenpreisindex nach einer neuen Methode berechnet und nicht mehr separat publiziert.⁷

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 18.12.1993
DIRK STROHMANN

Der **Hypothekarzinsatz** geriet während des ganzen Jahres ins Rutschen. Nachdem zu Beginn des Jahres die Schweizerische Bankgesellschaft – grösste Schweizer Bank und Leaderin im Hypothekargeschäft – sowie einige Kantonalbanken den Zins für Neuhypothen im Wohnungsbau um ein halbes auf 7% gesenkt hatten, lag er Ende des Jahres generell bei 5,5%.⁸

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 04.03.1994
EVA MÜLLER

Eine Univox-Umfrage über die **Lebensqualität am Wohnort** zeigte, dass ein Drittel der Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung gerne kaufen würde, wobei dieser Wunsch unter den Romands stärker verbreitet ist. Der Grossteil der Befragten, 80%, gibt mehr als ein Fünftel des Einkommens für das Wohnen aus. Grösstes Wohnproblem ist gemäss der Studie der Verkehr, von dem sich 60% der Befragten negativ betroffen fühlen; 25% leiden darunter.⁹

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1994
EVA MÜLLER

Die **Ersthypothen** lagen während dem ganzen Berichtsjahr stabil bei durchschnittlich 5,5%, die Althypothen reduzierten sich von 5,9% auf ebenfalls 5,5%. Auch die **Mieten** blieben 1994 im Schweizerischen Landesdurchschnitt auf stabilem Niveau. Ein Vergleich des Landesindex für Wohnungsmiete zwischen Dezember 1993 und Dezember 1994 ergibt eine leichte Erhöhung der Wohnmieten von 0,1%. Damit wirkte sich das wachsende Angebot auf dem Wohnungsmarkt, von einigen Teilmärkten und Wohnungssegmenten abgesehen, noch nicht auf die Entwicklung der Wohnkosten aus.¹⁰

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 05.07.1995
EVA MÜLLER

Rund 25% der Schweizer Haushalte haben Mühe, die monatliche Miete zu bezahlen; sie müssen dafür mehr als ein Viertel ihres Einkommens aufwenden. Dies geht aus einer Studie „**Wohnen und Einkommen**“ des Bundesamtes für Wohnungswesen hervor, die aber auch festhält, dass die Wohnkosten für die grosse Mehrheit gut tragbar oder sogar günstig sind. Rund 60% der Mieterinnen und Mieter bezahlen 10 bis 25% des Einkommens für die Nettomiete, 23% der Haushaltungen müssen sogar weniger als 10% ausgeben. Zu den Risikohaushalten, die mehr als 25% für die Miete aufzubringen haben, gehören jeder zweite alleinstehende Pensionierte und jedes vierte Rentnerpaar sowie Jugendliche und übrige Alleinstehende.¹¹

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 15.09.1995
EVA MÜLLER

Eine „Marktmiete-Studie II“ kam zum Schluss, dass der **Übergang** von der Kostenmiete **zur Marktmiete** zum Zeitpunkt März 1995 die Mieten wegen der Entspannung auf dem Wohnungsmarkt nur noch um durchschnittlich 2,5% hätte steigen lassen. Die 1991 ebenfalls von der Hochschule St. Gallen erstellte „Marktmiete-Studie I“ hatte noch einen Mietzinsanstieg von 23% errechnet. Mit einer Gegenstudie konterte der Mieterverband, dass die Mieter in den letzten sechs Jahren CHF 1,5 Mrd. zuviel für ihre Wohnungen bezahlt hätten, wobei die Nichtweitergabe der Hypothekarzinssenkungen der Hauptgrund gewesen sei. Der Schweizerische Hauseigentümerverband bestritt diese Zahl vehement.¹²

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1995
EVA MÜLLER

Die **Mieten** stiegen 1995 im schweizerischen Landesdurchschnitt gemäss dem Landesindex für Wohnungsmiete zwischen Dezember 1994 und Dezember 1995 um 2%.¹³

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 01.05.1996
EVA MÜLLER

Auf CHF 3,2 Mrd. schätzt eine Studie des Bundesamts für Wohnungswesen die jährlichen **Umzugskosten** für Mietwohnungen, wobei die Mieterinnen und Mieter mit CHF 2,3 Mrd. den Löwenanteil der Kosten übernehmen müssen. Gemessen an den CHF 22 Mrd., die jährlich an Mietzinsen umgesetzt werden, verteuerten die bei Wohnungswechseln entstehenden Transaktionskosten das Gut Wohnung um 15%. Jährlich wechseln 450'000 der 2,9 Mio. Erstwohnungen in der Schweiz ihren Mieter.¹⁴

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 14.09.1996
EVA MÜLLER

Gemäss einer im Auftrag des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes erstellten Studie geben Hauseigentümer **Hypothekarzinssenkungen** nur unzureichend weiter. Seit 1990 seien die Mieten um über 30% gestiegen. Hätten sich die Mietzinse in dieser Zeit nach den im Mietrecht zulässigen relativen Anpassungsgründen entwickelt, so wären die Mieten um lediglich 14% gestiegen. Die Studie errechnete, dass Hauseigentümer seit 1990 kumuliert CHF 5,9 Mrd. zuviel kassierten. Der Präsident des Mieterverbandes, Nationalrat Rudolf Strahm (sp, BE), sah sich durch die Studie in seiner Meinung bestätigt, dass die von einer Parlamentsmehrheit geforderte „Marktmiete“ in der Realität gar nicht zum Tragen komme. Der Hauseigentümerverband bezeichnete die Berechnungen als unseriös.¹⁵

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1996
EVA MÜLLER

Gemäss dem Landesindex für Wohnungsmiete stiegen die **Mieten** im schweizerischen Landesdurchschnitt auch 1996 noch an. Zwischen Dezember 1995 und Dezember 1996 betrug der Anstieg 0,9%.¹⁶

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1996
EVA MÜLLER

Eine Nationalfonds-Studie zur **Wohnsituation der Betagten** in der Schweiz verwies auf die Gefahr, dass das System der Marktmiete die ältere Bevölkerung in überdurchschnittlichem Masse treffen würde, da ältere Menschen im allgemeinen niedrigere Mieten zahlen als junge Menschen. Ein nicht unbeträchtlicher Teil der Betagten lebe aber bereits heute in finanziell angespannter Lage. Die Studie bestätigte, dass die ältere Bevölkerung markant häufiger in stark unterbelegten Wohnungen wohnt. Zu politischen Schlüssen gelangten die Autoren auch bei der Untersuchung der räumlichen Verteilung der älteren Bevölkerung. So sind von der demografischen Alterung heute vermehrt die Agglomerationen betroffen und nicht mehr so sehr die Kernstädte. Dies werde vor allem dort zu grossen Problemen führen, wo die gesamte bisherige Verkehrs- und Siedlungsstruktur auf junge, hochmobile Personen ausgerichtet ist. Eine Massierung von Betagten lasse sich in der Schweiz am ehesten für

die „Sonnenstube“ Tessin nachweisen, wobei von einer Ghettoisierung (wie sie etwa der US-Staat Florida oder die englische Südküste kennt) nicht gesprochen werden könne.¹⁷

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1997
EVA MÜLLER

Gemäss dem Landesindex der Wohnungsmiete blieben die **Mieten** im Vergleich Dezember 1996 und Dezember 1997 genau **gleich hoch**.¹⁸

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 02.07.1998
URS BEER

Der Schweizer Mieterinnen und Mieterverband (MV) überprüfte im Mai rund 1'500 Mietverhältnisse auf die Weitergabe von Hypothekarzinsenkungen. **Gemäss** den vom **MV** veröffentlichten Ergebnissen wurden die der Mieterschaft zustehenden **Mietzinssenkungen** nur teilweise oder gar **nicht vorgenommen**. Im Durchschnitt der untersuchten Mietverhältnisse resultierte ein Mietsenkungs-Guthaben von 8,2% oder CHF 1'356 pro Jahr. Die Erhebung des MV wurde vom Hauseigentümerverband als nicht repräsentativ und unseriös kritisiert, weil sich die Zahlen einseitig auf die Hypothekarzinsen stützten und dabei andere Kostenfaktoren völlig ignorierten. Zwei Wochen später reichte der MV eine wissenschaftliche Studie des Büros für arbeits- und sozialpolitische Studien (BASS) nach, dessen Ergebnisse auf offiziellen Daten (Mietpreisindex, nationale Mietpreiserhebung, Gebäude- und Wohnungserhebung, Konsumentenpreisindex, Hypothekarzinsen der ZKB) basierten. Gemäss BASS-Studie stiegen die Hauseigentümer-Kosten seit 1989 um vier Prozent, die Mieten jedoch um über 30%. Laut MV-Vizepräsidentin Thanei wurden die Hypothekarzinsenerhöhungen den Mietern voll überwältigt, während die Hypothekarzinsenkungen seit 1993 nicht oder nur teilweise weitergegeben worden seien. Insgesamt seien den Mietern CHF 11,2 Mrd. oder CHF 6400 pro Haushalt vorenthalten worden.¹⁹

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1998
URS BEER

Gemäss dem Landesindex der Wohnungsmiete **blieben** die **Mieten** im schweizerischen Landesdurchschnitt zwischen Dezember 1997 und Dezember 1998 mit einem Anstieg von weniger als 0,1% **stabil**.²⁰

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 30.04.1999
DANIEL BRÄNDLI

Eine Studie des BfS zeigte auf, dass die **Mietpreise in der Schweiz zwischen 1990 und 1996** um durchschnittlich **26% angestiegen** sind. Gleichzeitig hat der Bestand an günstigem Wohnraum markant abgenommen. Es hat sich ausserdem gezeigt, dass steigende Hypothekarzinsen jeweils einen Mietzinsanstieg beschleunigten, während sinkende Hypothekarzinsen kaum zu fallenden Mietpreisen beigetragen haben.²¹

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 26.07.2012
MARLÈNE GERBER

Eine im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) erstellte Studie eruierte die **Auswirkungen der Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte auf den Schweizerischen Wohnungsmarkt**. Da es sich bei der Zuwanderung aus dem EU-Raum vorwiegend um hochqualifizierte Arbeitskräfte handelt, habe die Nachfrage nach Mietwohnungen im oberen Preissegment stark zugenommen. Dabei sei der Bedarf nach Eigentumswohnungen weniger vorhanden. Die Studie folgerte denn auch, dass die verzeichnete Preiszunahme bei Eigentumswohnungen um 7% im Vergleich zum Vorjahr nicht auf die Zuwanderung zurückzuführen sei. Anders sei dies bei Mietwohnungen. Hier verzeichnete die einwanderungsstarke Westschweiz für Mietwohnungen mit 7% einen deutlich höheren Preisanstieg als der schweizerische Durchschnitt.²²

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 21.09.2015
MARLÈNE GERBER

Die vom BFS erstellte **Leerwohnungsstatistik 2015** ergab, dass am Stichdatum vom 1. Juni 2015 1,19% aller Wohnungen leer standen. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Leerwohnungsziffer somit um 12% angestiegen.²³

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 05.10.2015
MARLÈNE GERBER

Im Jahr 2015 erfuhren die **Marktmieten** seit dem Millennium zum ersten Mal keinen Anstieg. In ihrem Immobilienmonitoring prognostizierten Wüest & Partner im Oktober für das aktuelle Jahr gar einen leichten Rückgang von 0,3%. Den Grund für diese Entwicklung orteten Experten im ungebremsten Wohnungsbau, dem eine zunehmend gesättigte Nachfrage gegenüberstand. Ferner habe sich die Zahlungsbereitschaft der Zuwanderer verändert, da vermehrt wieder einkommensschwächere Personen einwandern würden. Wie stark die Mietzinse in den letzten 10 Jahren angestiegen waren, wird im Langzeitvergleich ersichtlich. Die Höhe der Mietzinse im aktuellen Jahr

entsprach etwas über 130% der Mietpreise aus dem Jahr 2005. Bei den Eigentumswohnungen erwartete das Beratungsunternehmen indes gar einen Rückgang um 0,6%. Dies sei auch auf die schrittweise Verschärfung bei der Hypothekengabe zurückzuführen, welche als Massnahme zur Verhinderung einer Immobilienblase beschlossen wurde. Ebenso könnte gemäss weiterer Experten die Aufhebung des Euro-Mindestkurses zu dieser Entwicklung beigetragen haben, da eine wachsende Wirtschaft auch den Immobilienmarkt befeuert. Das BIP wachse aufgrund der Massnahme der SNB nun jedoch weniger stark als erwartet. Nach wie vor eine leichte Verteuerung wurde für die Preise von Einfamilienhäusern prognostiziert.²⁴

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 12.09.2016
MARLÈNE GERBER

Eine zunehmende Sättigung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zeigte sich nicht nur im Immo-Monitoring von Wüest und Partner, sondern ebenso in der **Leerwohnungsstatistik 2016**, die vom BFS im September 2016 veröffentlicht wurde. Im Vergleich zu 2015 nahm die Leerwohnungsziffer im aktuellen Jahr um 11% zu. Insgesamt standen am Stichtag, dem 1. Juni 2016, 1,3% aller Wohneinheiten leer. Erhöhte Leerwohnungsbestände fanden sich insbesondere im Jura, im Mittelland, im Wallis sowie in der Nordost- und Südostschweiz. Auf der Angebotsseite hingegen war gerade auf dem Mietwohnungsmarkt, wo die Leerwohnungsziffer bereits ca. 2% betrug, noch kein Rückgang der Bautätigkeit festzustellen. Laut Schätzungen der Credit Suisse kommen im Berichtsjahr 24'000 neue Mietobjekte auf den Markt – eine um mehr als das Dreifache erhöhte Zahl im Vergleich zu 2001.²⁵

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 01.06.2017
MARLÈNE GERBER

Im Juni 2017 gab das BWO bekannt, dass der **Referenzzinssatz um 0.25 Prozentpunkte auf 1.5 Prozent gesenkt** werde. Letztmals war der Referenzzinssatz im Juni 2015 angepasst worden. Damit erreichte die Messgrösse ihren niedrigsten Stand seit Beginn ihrer Existenz im Jahr 2008 (3.5%). Sofern der Mietzins bereits bei der letzten Senkung angepasst worden war, ergibt sich daraus für die Mietenden ein Senkungsanspruch des Mietzinses im Umfang von bis zu 2.91 Prozent. Ein Anspruch auf Senkung des Mietzinses besteht jedoch nur dann, wenn der Vermieter oder die Vermieterin mit dem Mietzins einen übersetzten Ertrag erzielt. Die Vermieterschaft kann gestiegene Unterhalts- und Betriebskosten sowie 40 Prozent der seit der letzten Mietzinsanpassung erfolgten Teuerung vom Senkungsanspruch abziehen.

Im März desselben Jahres berichtete die Luzerner Zeitung über eine Studie der Raiffeisen-Bank, die von einer steigenden Entwicklung bei den Mietpreisen ausging und folgerte, dass die Mietzinse gemäss der Entwicklung des Referenzzinssatzes im Vergleich zum Ist-Zustand rund 40 Prozent tiefer liegen müssten. Dieser Schluss sei «völlig aus der Luft gegriffen», befand Ansgar Gmür, Direktor des Hauseigentümergebietes. Die Steigerung der Mietzinse sei begründbar und unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Baukosten aufgrund strengerer Bauvorschriften stark gestiegen seien. Auf Seiten des Mieterinnen- und Mieterverbandes sah sich Generalsekretär Michael Töngi indes durch die Befunde der Studie in der Forderung nach einem griffigeren Mietrecht bestärkt.²⁶

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 26.03.2020
MARLÈNE GERBER

Gemäss der Ende März 2020 präsentierten **Abstimmungsnachbefragung zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»** hatte die Stimmbevölkerung das Volksanliegen mehrheitlich abgelehnt, weil es regionalen Gegebenheiten zu wenig Berücksichtigung schenke. Die Volksinitiative des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes und weiteren, verbündeten Organisationen hätte verlangt, dass der Bund in Zusammenarbeit mit den Kantonen dafür zu sorgen hätte, dass gesamtschweizerisch 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern sind.

Die eigentliche Kernforderung der Initiative nach mehr bezahlbarem Wohnraum war unter den Studienteilnehmenden wenig bestritten: Beinahe 7 von 10 Respondentinnen und Respondenten – darunter auch die Hälfte der Nein-Stimmenden – vertraten die Ansicht, dass das Angebot an günstigem Wohnraum erhöht werden müsse. 61 Prozent der Stimmenden befürwortete auch eine stärkere Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch den Bund und 72 Prozent stimmten dem Ja-Argument zu, dass Spekulation auf dem Immobilienmarkt unterbunden werden müsse. Auf der anderen Seite unterstützten 88 Prozent aller Stimmenden das Contra-Argument, dass das Volksanliegen zu wenig Rücksicht auf regionale Gegebenheiten der Wohnungsmärkte nehme. Bei der Stimmbevölkerung weniger gut verfiel dagegen das Argument, dass sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt in den letzten Jahren entspannt habe. Insgesamt lediglich 35 Prozent der Studienteilnehmenden bekräftigten dieses

Argument, darunter 55 Prozent Nein- und 8 Prozent Ja-Stimmende. Im Vorfeld der Abstimmung war die Situation auf dem Wohnungsmarkt unter Rückgriff auf diverse Studien und Statistiken heftig umstritten gewesen. Bedeutender für ein Nein war ferner das Argument, dass der Staat möglichst wenig in den Markt eingreifen soll.

Unter den soziodemographischen Merkmalen zeigte sich die Wohnsituation als entscheidender Faktor für den Stimmentscheid. Während lediglich ein Drittel der Eigentümerinnen und Eigentümer der Volksinitiative zugestimmt hatte, belief sich der entsprechende Anteil unter der Mieterschaft auf 60 Prozent. Ausschlaggebend für den Stimmentscheid waren nicht zuletzt auch politische Faktoren wie die Links-Rechts-Selbsteinstufung und die Parteisympathie, wobei die Stimmenden in jedem Fall mehrheitlich im Sinne ihrer Partei gestimmt hatten. Am geringsten war der Ja-Anteil unter Sympathisantinnen und Sympathisanten der FDP (15%), am höchsten derjenige innerhalb der SP-Anhängerschaft (76%).²⁷

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 06.07.2020
MARLÈNE GERBER

Unter anderem um die Unterstützung der Bevölkerung für verschiedene Massnahmen im Bereich der Wohnungspolitik zu erfahren, gab das BWO im Nachgang zur Abstimmung über die **Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»** eine **Abstimmungsanalyse** in Auftrag, die von der Forschungsstelle sotomo durchgeführt wurde. Im Juli 2020 lag der Bericht vor, der seine Erkenntnisse zum einen auf Auswertungen einer Online-Nachabstimmungsbefragung basiert und zum anderen auf die Analyse von Sekundärdaten auf Gemeindeebene zurückgreift. Für die beiden Analysen griff die Studie im Gegensatz zur VOTO-Nachbefragung, die bivariate Analyseverfahren für die Auswertung ihrer Individualdaten verwendet, auf die Methode der multivariaten Regressionsanalyse zurück. Letztere erlaubt es, den Einfluss einer Grösse unter Berücksichtigung anderer Einflussfaktoren zu schätzen. Trotz der unterschiedlichen methodischen Vorgehensweise bekräftigte die Studie viele Effekte, die bereits in der VOTO-Studie ausgewiesen worden waren, so etwa die Bedeutung der politischen Orientierung, des Geschlechts, des Alters oder der Wohnsituation. Zudem schlüsselte sie die Gründe für die unterschiedliche Unterstützung des Volksbegehrens im städtischen und ländlichen Raum auf: Stimmende, die besonders viel Miete pro Quadratmeter bezahlen, die sich aufgrund der Wohnkosten in anderen Bereichen einschränken müssen oder solche, die sich in der Vergangenheit bereits öfters erfolglos auf eine Wohnung hatten bewerben müssen – all diese Situationen finden sich häufiger im städtischen Raum –, stimmten der Wohnrauminitiative überdurchschnittlich oft zu. In Bezug auf die Unterstützung der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus weist die Studie einen Anteil von 65 Prozent der Studienteilnehmenden aus, die der Meinung ist, dass Wohnen ein Grundrecht sei und dass Zugang zu angemessenem Wohnraum alleine mit der Marktlogik nicht gesichert werden könne. Ein beinahe so hoher Anteil an Personen (61%) stimmte indes auch dem Argument zu, dass oftmals nicht die richtigen Personen oder Haushalte von dem Angebot an gemeinnützigen Wohnungen profitieren würden. Die Ansicht, dass gemeinnützige Wohnungen zu einer besseren Durchmischung der Bevölkerung führen, teilten 49 Prozent der befragten Personen.²⁸

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.2020
ELIA HEER

Die **Situation auf dem Mietwohnungsmarkt** folgte **2020** grösstenteils langjährigen Trends. Daran änderte auch die Coronavirus-Pandemie nur wenig. Im Oktober vermeldete das Bundesamt für Statistik, dass am Stichtag im Juni ein neuer Rekord an lehrstehenden Wohnungen aufgestellt worden sei (78'832 Wohnungen, +4.6% gegenüber dem Vorjahr). Die Leerstandsquote betrug 1.72 und näherte sich damit dem Allzeithoch von 1.85 aus dem Jahr 1998 an. Dieser Wert wurde laut der Credit Suisse vom Coronavirus etwas in die Höhe getrieben, da das Virus kurzfristig für einen starken Rückgang der Zuwanderung sowie einem Nachfragerückgang bei Inländern und Inländerinnen aufgrund von Jobängsten und sinkenden Einkommen gesorgt hatte.

Regional waren grosse Unterschiede zu erkennen. Die Leerstandsquote war in den fünf grössten Zentren (Zürich, Bern, Basel, Genf und Lausanne) mit nur gerade 0.5 Prozent klar am tiefsten. Ausserhalb der Zentren wurde jedoch unvermindert weitergebaut, insbesondere weil institutionelle Anleger wie Pensionskassen oder Versicherungen wegen der tiefen Zinsen einen grossen Anlagedruck verspüren und Immobilien weiterhin eine vergleichsweise attraktive Anlagemöglichkeit darstellen. Institutionelle Anleger sind oftmals an Auflagen geknüpft wonach sie längerfristig investieren müssen, weshalb sie eher in den Bau von Mietwohnungen als in Wohneigentum investieren – obwohl es, anders als bei Mietwohnungen, beim Wohneigentum weiterhin einen Nachfrageüberhang gab. Gemäss Daten des BWO besaßen institutionelle Wohneigentümer einen weitaus grösseren Anteil der Mietwohnungen – rund einen

Drittel – als noch vor 20 Jahren, als dieser Anteil noch bei rund 23 Prozent lag. Sie hatten in dieser Zeit ihren Mietwohnungsbestand um 64 Prozent auf neu 730'000 Wohnungen ausgebaut, während die Anzahl privater Mietwohnungen bei rund 1.1 Mio. stagnierte. Diese Bauaktivität fand jedoch kaum in den Zentren statt, wo die Mietwohnungen weiterhin knapp waren. Dort sind freilich auch die Bodenpreise sehr hoch, was Investitionen weniger attraktiv macht. Im ersten Quartal 2020, während der ersten Corona-Welle, sanken die Baugesuche um 21 Prozent. Doch dieser Einbruch wurde bereits im zweiten Quartal beinahe wieder ausgeglichen.

Die Mieten inserierter Mietwohnungen sanken 2020 laut Wüest Partner um 2.1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dennoch bezahlten Herr und Frau Schweizer 2020 mehr für ihre Mieten als im Vorjahr, wie der Mietpreiseindex des BFS offenbart. Dieser lag 2020 0.9 Prozent höher als noch 2019 – obwohl im gleichen Zeitraum die Konsumentenpreise insgesamt um 0.7 Prozent sanken.²⁹

Raumplanung

Eine vom Bundesamt für Raumplanung publizierte Studie kam zum Schluss, dass **marktwirtschaftliche Instrumente** die Konzentration der Besiedelung fördern und zum **sparsameren Umgang mit dem Boden** beitragen können. Einen entscheidenden Faktor stellen dabei die Preiserhöhungen im privaten Personenverkehr dar: Mit diesen werde der öffentliche Verkehr relativ günstiger, da er sich auf die Siedlungszentren konzentriere. Als zweites wichtiges Instrument wurde eine «Bodenversiegelungsabgabe» vorgeschlagen, mit der sich die Bautätigkeit stärker auf die überbauten Flächen konzentrieren würde. Der Übergang von Preissubventionen zu flächengebundenen und ökologischen Direktzahlungen in der Landwirtschaft führe insgesamt zu einer Abnahme der Nutzungsintensität. Weniger raumplanerische Effekte ergeben sich gemäss der Studie etwa bei der CO₂-Abgabe, der Einführung der Marktmiete und der Deregulierung der Telekommunikation. Unter dem Strich würden marktwirtschaftliche Instrumente zu einer verstärkten Konzentration beitragen und die Siedlungskerne fördern. Sie unterstützen so das Ziel der haushälterischen Nutzung des Bodens.³⁰

Wohnungsbau und -eigentum

Die von der Credit Suisse veröffentlichte Studie zum **Zustand des Schweizer Immobilienmarktes 2011** verzeichnete einen trotz Wirtschaftskrise und ansteigenden Immobilienpreisen ungebremsten Anstieg der Wohneigentumsquote. Die beiden Hauptgründe für diese Entwicklung verortete die Studie zum einen in der Zuwanderung und zum anderen in den rekordtiefen Zinsen. Gleichzeitig warnten die Ökonomen vor einer Überhitzung des Marktes, insbesondere in den Kantonen Genf, Waadt, Tessin und Zug. Sie hielten jedoch fest, dass sich der Trend zum Eigenheim als positiv für die Mieterinnen und Mieter erweise, weil ein Anstieg der Mieten nicht vor 2013 zu erwarten sei.³¹

Eine im Auftrag des BWO erstellte **Studie über die Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Wohnungsmarkt** konstatierte im Sommer 2017, dass sich der Wohnungsmarkt in der Schweiz im Jahr 2016 erstmals seit 2008 wieder im Gleichgewicht befinde. Die seit 2015 beobachtete Entspannung zeige sich zuerst im Mietwohnungsmarkt, ähnliche Entwicklungen seien aber etwas verzögert auch für den Eigentumsmarkt zu beobachten. Nach wie vor sei die Marktlage in der Zentralschweiz und insbesondere in der Region Zürich – aufgrund übermässigen Bevölkerungswachstums – jedoch angespannt. Darüber hinaus bestünde nach wie vor ein Nachfrageüberhang in den tieferen Preiskategorien, was in etlichen Städten nach wie vor «zu spürbaren Versorgungsengpässen» führe. Zur Entspannung beigetragen habe in erster Linie die verstärkte Bautätigkeit.

Ferner kommt die Studie zum Schluss, dass sich die Wohnortpräferenzen und die Einkommenssituation von Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft im Gegensatz zu 2005 nicht mehr eindeutig von denjenigen der Schweizerinnen und Schweizer unterscheiden. Hingegen trügen ausländische Haushalte nach wie vor stark zum Wachstum der Haushaltszahlen bei, in dem sie ungefähr die Hälfte aller neuen Haushalte ausmachten.³²

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 04.11.1995
EVA MÜLLER

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 09.03.2011
MARLÈNE GERBER

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 12.07.2017
MARLÈNE GERBER

Die ausserparlamentarische, sprich **gesellschaftliche Debatte im Sektor Wohnwesen** des Jahres 2019 drehte sich in den Printmedien vor allem um den immer schwerer zu verwirklichenden **Traum vom Eigenheim**. Den Anfang machte im Januar der Blick mit einer vierteiligen Serie zum «Traum vom Eigenheim». Im März folgten Berichte über zu hohe Mieten bzw. den Umstand, dass zwei Drittel aller Mieterinnen und Mieter trotz tiefem Referenzzinssatz keine Mietzinsreduktion forderten, obwohl sie dazu eigentlich berechtigt wären. Eine im März publizierte Studie des Immobiliendienstleisters IAZI bezifferte den so entstandenen «Verlust» auf rund CHF 800 Mio. Gleichzeitig wurde im September bekannt, dass seit 20 Jahren nicht mehr so viele Wohnungen leer standen, nämlich schweizweit mehr als 75'000. Obwohl dadurch die Mieten grundsätzlich sinken würden, sei die Verteilung sehr ungleich über das Schweizer Territorium verteilt, berichtete die Presse. Gemäss einer anderen Studie von IAZI betrug die durchschnittlichen Mietausgaben in 28 von 159 untersuchten Gemeinden mit mehr als 10'000 Einwohnerinnen und Einwohnern mehr als einen Drittel des Einkommens. Dies vor allem in den Städten Zürich, Genf, Lausanne und Winterthur. Umso schwerer wiege deshalb die Tatsache, dass sich immer weniger Menschen den Kauf eines Eigenheims leisten könnten. Zwar befanden sich im Jahr 2019 die Zinsen auf einem historischen Tiefststand, was Hypotheken besonders erschwinglich machte. Allerdings sei der Häusermarkt wegen der tiefen Zinsen als Anlageobjekt besonders beliebt – unter anderem bei Pensionskassen, die ihre Gelder anlegen wollten und auch müssten, um der zukünftigen Generation ihre Rente zu garantieren –, was die Preise in die Höhe treibe. Dazu kämen spezifische Vorgaben zur langfristigen Tragbarkeit einer Hypothek (wozu Banken einen Referenzpreis von 4–5 Prozent verwendeten) und den aufzuwendenden Eigenmitteln (20 Prozent des Kaufpreises). Gemäss Studie der Zürcher Kantonalbank vom November erfülle nur gerade jeder zehnte Mietshaushalt diese beiden Bedingungen, die auf das Einkommen bzw. das Vermögen abstützen, und könne den Traum vom Eigenheim zumindest weiterträumen.³³

-
- 1) Die Volkswirtschaft, 56/1983
 - 2) (1987) Die Volkswirtschaft 60/61; Bund 12.6.87; SZ, 12.6.87; SZ, 7.4.87.; D. Joye (1987) Wohnen, Univox Jahresbericht GIS und IREC
 - 3) Presse vom 25.10.91.
 - 4) Die Volkswirtschaft, 66/1993, Nr. 2, S. 49 f.; vgl. auch NZZ, 6.2.93.
 - 5) Presse vom 25.11.92.
 - 6) Presse vom 7.10., 16.10 und 19.12.92. ZKB; NZZ, 23.10.92.
 - 7) Die Volkswirtschaft, 66/1993, Nr. 7, S. 56 f.
 - 8) Presse vom 9.1. und 18.12.93.
 - 9) TA, 4.3.94.
 - 10) Bundesamt für Statistik, Landesindex der Wohnungsmiete, Basis Mai 1993, Bern 1994.; SNB, Geschäftsbericht 1994, 87/1994, S. 40 f.
 - 11) Lit. „Bundesamt für Wohnungswesen (1995). Miete und Einkommen.“; NZZ, 5.7.95.
 - 12) Lit. „Jaeger (1995). Marktmiete. Schweizer Wohnungsmieten zwischen Markt und Politik.“ und „Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien (Bass) (1995). Hypothekarzinsentwicklung und Mieten im Kanton Zürich (inkl. Zahlen für die gesamte Schweiz).“; Presse vom 8.9. und 15.9.95.
 - 13) BFS, Landesindex der Wohnungsmiete, Basis Mai 1993, Bern 1995.
 - 14) NLZ, 14.3.96; BZ, 1.5.96.
 - 15) NZZ, 13.9.96; SZ, 14.9.96; Lit. „Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien (BASS) (1996). Hypothekarzinsentwicklung und Mieten in der Schweiz zwischen Oktober 1989 und September 1996.“
 - 16) BFS, Landesindex der Wohnungsmiete, Bern 1996. Vgl. Lit. „Bundesamt für Statistik (1996). Ergebnisse der vierteljährlichen Mietpreiserhebung, Mai 1993 – Mai 1996.“
 - 17) Lit. „Arend und Höpflinger (1996). Zur Wohnversorgung und Wohnsituation älterer Menschen in der Schweiz.“
 - 18) BFS, Landesindex der Wohnungsmiete, Bern 1997.
 - 19) NZZ, 17.6.98; TA, 17.6. und 2.7.98; SHZ, 1.7.98; 24 Heures, 2.7.98.
 - 20) BFS, Landesindex der Wohnungsmiete, Bern 1998.
 - 21) BFS, Mietpreis-Strukturerhebung 1996, Neuenburg 1999; NZZ, 28.4.99.
 - 22) NZZ, 26.7.12, Lit. ZHAW/Meta-Sys.
 - 23) Medienmitteilung BFS vom 21.9.15
 - 24) NZZ, TA, 30.10.15
 - 25) Medienmitteilung BFS vom 12.9.16; NZZ, 20.4.16; TG, 1.10.16; NZZ, 28.10.16
 - 26) Medienmitteilung BWO vom 1.6.17; LZ, 2.3.17; LT, LZ, Lib, NZZ, TA, 2.6.17
 - 27) Bernhard und Scaperrotta (2020). VOTO-Studie zur Volksabstimmung vom 9.2.20
 - 28) Medienmitteilung BWO vom 6.7.20; Sotomo (2020). Volksinitiative Mehr bezahlbare Wohnungen. Abstimmungsanalyse
 - 29) Medienmitteilung BWO vom 8.7.20; TA, 8.4.20; APZ, AZ, 30.5.20; NZZ, 19.8.20; Blick, 3.10.20; APZ, AZ, NZZ, TA, TG, 6.10.20; TA, 31.12.20
 - 30) TW, 4.11.95; Lit. „Blöchliger et. al. (1995). Marktwirtschaftliche Reformvorschläge: Unterstützen sie die Raumplanung?“.
 - 31) Presse vom 9.3.11.
 - 32) Medienmitteilung BWO vom 12.7.17; NZZ, 13.7.17
 - 33) ZKB-Studie vom November 2019; Blick, 4.1., 5.1., 7.1., 8.1.19; BaZ, TA, 21.3.19; TA, 23.3.19; BaZ, NZZ, TA, 10.4.19; AZ, SGT, 1.6.19; NZZ, 11.7.19; Blick, 13.7.19; AZ, Blick, NZZ, TA, 10.9.19; AZ, 27.9.19; Blick, 13.11.19; Blick, TA, 30.11.19