année politique suisse

DOKUMENTATION · ANALYSE · DIFFUSION

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Prozess **BASS-Studie zu Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006-2021**

Impressum

Herausgeber

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

Beiträge von

Heer, Elia

Bevorzugte Zitierweise

Heer, Elia 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: BASS-Studie zu Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006-2021, 2022*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 12.10.2024.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik 1
Infrastruktur und Lebensraum 1
Raumplanung und Wohnungswesen 1
Mietwesen 1

Abkürzungsverzeichnis

SMV	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)
BASS	Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien

Asloca	Association suisse des locataires
APF	Association des propriétaires fonciers (Suisse alémanique & Tessin)
BASS	Bureau d'études de politique du travail et de politique sociale

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Mietwesen

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 27.02.2022
ELIA HEER

Eine im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbandes Schweiz vom Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien (BASS) durchgeführte Studie wurde Ende Februar 2022 veröffentlicht und schlug sogleich einige Wellen in den Medien. Die **Studie** befasste sich mit den **Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt**. Die Autorinnen und Autoren der Studie untersuchten die Frage, wie sich die Mieten zwischen 2006 und 2021 entwickelten. Anschliessend verglichen sie diese mit dem theoretischen Mietzins, also dem Mietzins, der erhoben würde, wenn allein die gemäss geltendem Mietrecht relevanten Kostenfaktoren berücksichtigt würden. Dazu traf die Autorenschaft zuerst die Annahme, dass die Mieten im Jahr 2006 die Kosten der Vermieterinnen und Vermieter gedeckt und ihnen eine angemessene Nettorendite ermöglicht hatten. Danach berechneten sie, wie sich der theoretische Mietzins entwickelt hätte, wenn bei der Erhebung der Mietzinse allein die mietrechtlich relevanten Kostenfaktoren Hypothekarzinsverschiebungen, Teuerung (Inflation) und Unterhaltskosten berücksichtigt worden wären. Die Studie kommt zum Schluss, dass die tatsächlichen Mieten in der Schweiz zwischen 2006 und 2021 deutlich stärker angestiegen sind, als dies aufgrund des berechneten theoretischen Mietzinses hätte erwartet werden können. Die Differenz in diesen sechzehn Jahren betrug insgesamt CHF 78 Milliarden, was 15 Prozent der in dieser Periode bezahlten Nettomieten entspricht. Über die ganze Schweiz betrachtet kommt dies einer durchschnittlichen Umverteilung von Mieterinnen und Mietern zu Vermieterinnen und Vermietern von rund CHF 200 pro Wohnung und Monat gleich. Insgesamt sind die Mietpreise im Studienzeitraum um 22.1 Prozent angestiegen, während der Landesindex der Konsumentenpreise ohne die Wohnungsmieten im gleichen Zeitraum nur um 0.3 Prozent angestiegen ist. Die gemäss Mietrecht erwarteten Mietkosten hätten derweil gemäss der Studie um 10.3 Prozent sinken sollen, insbesondere wegen der gesunkenen Hypothekarzinsen. Diese gesunkenen Zinsen seien aber nur teilweise an die Mieterinnen und Mieter in Form von Mietzinssenkungen weitergegeben worden.
Die Generalsekretärin des SMV, Natalie Imboden (gp, BE), kommentierte im Sonntags-Blick die Resultate wie folgt: «Die Untersuchung belegt, was wir seit Jahren sagen: Die Mietzinsen in der Schweiz sind in vielen Fällen missbräuchlich hoch». Derweil kritisierte Markus Meier, Direktor des Hauseigentümerverbands Schweiz (HEV), die Studie in der gleichen Zeitung als «Parteigutachten». So seien etwa zentrale Faktoren des geltenden Mietrechts vernachlässigt worden, beispielsweise wertvermehrende Investitionen und energetische Verbesserungen, welche laut Mietrecht Mietaufschläge rechtfertigen und stark ins Gewicht fallen würden. Zudem berücksichtige der für die Berechnungen verwendete Mietpreisindex auch neu abgeschlossene Mietverträge, weshalb dieser für einen Vergleich nicht aussagekräftig sei. Der Chef-Ökonom der Raiffeisen-Gruppe, Martin Neff, ordnete die Summe der berechneten Umverteilung von CHF 78 Milliarden eher am oberen Ende ein, doch die Resultate seien grundsätzlich plausibel und die Raiffeisen komme auf ähnliche Resultate. «Die Mieter in der Schweiz bezahlen Jahr für Jahr Milliarden zu viel», so Neff. [1]

1) BASS-Studie zu Mietrenditen; So-Bli, 27.2.22; CdT, Lib, 28.2.22