

Hypothekarzinsentwicklung und Mieten in der Schweiz zwischen 1989 und 2006 unter Einbezug von Mehrleistungen der Vermieter und Qualitätsveränderungen

Studie im Auftrag des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes Deutschland, Zürich

Markus Schärler, November 2006

Das Wichtigste auf einen Blick

Der **Mietwohnungsmarkt** wird als grösster Markt in der Schweiz bezeichnet. Der Wert der knapp 2 Millionen vermieteten Wohnungen beträgt Ende 2005 rund 500 Milliarden Franken, die jährlichen Mietzinszahlungen der Mieter/-innen an die Vermieter/-innen im Jahr 2006 rund 26 Milliarden Franken.

Folgende **Fragestellung** als Ausgangspunkt: Wie hätten sich die Mieten in der Schweiz seit 1989 theoretisch entwickeln sollen, wenn die Kostenentwicklung seit 1989 berücksichtigt wird und wenn die Mieten im Jahr 1989 die Kosten der Vermieter/-innen gedeckt haben, d.h. ihnen im Jahr 1989 eine angemessene Nettorendite ermöglicht haben?

Zinsentwicklung und Anpassung der Mieten: Zwischen 1990 und 1993 sind die Zinsen für variable Hypotheken im 1. Rang von 5,5 Prozent auf 7,0 Prozent angestiegen. Die Mieten wurden von den Vermieter/-innen weniger stark angehoben, als dies zur Deckung ihrer Mehrkosten nötig gewesen wäre und die Vermieter/-innen haben zugunsten der Mieter/-innen auf Mehreinnahmen von 2 Milliarden Franken verzichtet. **Zwischen 1993 und 1999** sind die Hypothekarzinsen von 7,0 Prozent auf 3,75 Prozent gesunken. Trotz der sinkenden Kosten der Vermieter/-innen stiegen die Mieten bis 1999. Die Differenz zwischen der Erhöhung der Mieteinnahmen und den tieferen Kosten ergab für die Vermieter/-innen Mehreinnahmen von 14 Milliarden Franken. Nach einem kurzen Anstieg auf 4,5 Prozent beträgt der Zinssatz für variable Hypotheken im 1. Rang **aktuell** noch 3,0 Prozent. Die Kostenfaktoren der Vermieter/-innen sind heute nach einem wieder auf dem Stand von Januar 2000. Die durchschnittlichen Mieten wurden durch die Vermieter/-innen seit 2000 aber um 10 Prozent erhöht. Dies führt verglichen mit der Kostenentwicklung zu Mehrein-

nahmen der Vermieter/-innen von 34 Milliarden Franken.

Ergebnisse: Zwischen 1989 und 2006 sind die tatsächlichen Mieten in der Schweiz deutlich stärker angestiegen, als dies aufgrund der Entwicklung der wichtigsten Kostenfaktoren und einer angemessenen Verzinsung des investierten Eigenkapitals erwartet würde. Die Differenz in den siebzehn Jahren beträgt insgesamt **46 Milliarden Franken oder 11,5 Prozent der gesamten Nettomieten.** Für eine durchschnittliche Wohnung entspricht dies einer monatlichen Umverteilung von Mieter/-innen zu Vermieter/-innen von 124 Franken.

Aus dieser Zahl kann nicht auf das Verhalten einzelner Liegenschaftseigentümer/-innen geschlossen werden. Die dargestellte Entwicklung ist auch nicht für die ganze Schweiz repräsentativ. **Mehrleistungen der Vermieter/-innen nach Renovationen und neu erstellten Mietwohnungen sind in der Berechnung bereits abgezogen.** Ergebnisse aus der Mietpreiserhebung lassen vermuten, dass die Vermieter/-innen vor allem **bei einem Mieterwechsel auch bei sinkenden Kostenfaktoren sehr oft die Miete nach oben angepasst haben.**

Von einer allfälligen **erneuten Hypothekarzinserrhöhung** wären vor allem jene Mieter/-innen betroffen, die erst **nach 2002 eingezogen sind**, weil zukünftige Kostensteigerungen von den Vermieter/-innen voll auf die Mieten überwältigt werden könnten. Einen teilweisen Schutz vor steigenden Mieten haben nur langjährige Mieter/-innen, denen seit 2000 keine entsprechende Mietzinsreduktion gewährt worden ist. Untersuchungen zeigen aber, dass eine Mehrheit der Mieter/-innen weniger als vier Jahre in der gleichen Wohnung bleibt.

Von einer allfälligen Hypothekarzinserrhöhung vor allem betroffen wären Mieter/-innen in städtischen Gebieten, in Gebieten mit einem knappen Angebot an Wohnungen, jüngere Mieter/-innen und Personen aus dem Ausland.

Während zwischen 1970 und 1990 Hauseigentümer/-innen vor allem am Wertzuwachs ihrer Liegenschaften profitiert haben, erzielten sie in der Periode **seit 1990 eine durchschnittliche Nettomietrendite von 5,2 Prozent.** Die Nettomietrendite seit 1990 liegt damit deutlich über vergleichbaren Kapitalanlagen wie beispielsweise Obligationen.