

Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006 – 2021

Studie im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbandes Schweiz

Markus Schärler, Dominic Höglinger Céline Gerber, Februar 2022

Das Wichtigste auf einen Blick

Der **Mietwohnungsmarkt** wird als grösster Markt in der Schweiz bezeichnet. Der Wert der 2.3 Millionen vermieteten Wohnungen beträgt Ende 2021 rund 1'165 Milliarden Franken, die jährlichen Mietzinszahlungen der Mieter/innen an die Vermieter/innen im Jahr 2021 rund 40 Milliarden Franken.

Folgende **Fragestellung** als Ausgangspunkt: Wie hätten sich die Mieten in der Schweiz seit 2006 entwickeln sollen, wenn allein die gemäss geltendem Mietrecht relevanten Kostenfaktoren berücksichtigt werden? Angenommen wird dabei, dass die Mieten im Jahr 2006 die Kosten der Vermieter/innen gedeckt haben, d.h. ihnen im Jahr 2006 eine angemessene (weder zu hohe noch zu tiefe) Nettorendite erlaubt haben.

Ergebnisse: Zwischen 2006 und 2021 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 durchschnittlichen Mieten (Mietpreisindex) sind in den 16 Jahren zwischen November 2005 und November 2021 **um 22.1 Prozent gestiegen**. Dies sind 18 Prozent mehr als der Landesindex der Konsumentenpreise (Mieten + 22.1%, LIK + 3.8%). Unter Berücksichtigung der relevanten Kostenfaktoren gemäss geltendem Mietrecht - Hypothekarzinsentwicklung, Inflation und Unterhaltskosten - wäre jedoch eigentlich eine **Senkung des Mietpreisniveaus um 10.3 Prozent** zu erwarten gewesen. Diese Entwicklung führt zu einer Umverteilung von Mieter/innen zu Vermieter/innen von insgesamt **78 Milliarden Franken** oder 15 Prozent der in dieser Periode bezahlten Nettomieten. Für jede Wohnung entspricht dies einer durchschnittlichen Umverteilung von Mieter/innen zu Vermieter/innen von 200 Franken pro Monat.

Diese Entwicklung ist über die ganze Schweiz berechnet und gibt einen Durchschnittswert wieder

– sie kann für einzelne Regionen variieren, aber auch zwischen einzelnen Liegenschaftseigentümer/innen wie auch für einzelne Wohnungen nach oben oder unten abweichen.

Andere Studien haben gezeigt, dass die Vermieter/innen die Miete vor allem bei einem Mieterwechsel auch bei sinkenden Kosten oft nach oben angepasst haben. Auch wurden die fünf Senkungen des massgebenden Referenzzinssatzes im Untersuchungszeitraum um je ein Viertelprozent nur in einem von sechs Mietverhältnissen zumindest teilweise weitergegeben.

Zukünftige Szenarien: Von einer allfälligen erneuten Hypothekarzinsenerhöhung wären vor allem jene Mieter/innen betroffen, die erst nach 2020 eingezogen sind, weil zukünftige Kostensteigerungen von den Vermieter/innen voll auf die Mieten überwält werden könnten. Einen teilweisen Schutz vor steigenden Mieten haben nur langjährige Mieter/innen, denen seit 2010 keine entsprechende Mietzinsreduktion gewährt worden ist.

Eine Mehrheit der Mieter/innen bleibt aber weniger als acht Jahre in der gleichen Wohnung. Von einer allfälligen Hypothekarzinsenerhöhung vor allem betroffen wären Mieter/innen in städtischen Gebieten, in Gebieten mit einem knappen Angebot an Wohnungen, jüngere Mieter/innen und Neuzuzüger/innen.

Eine **Anlage in Immobilienaktien** erzielte in den letzten 16 Jahren eine durchschnittliche jährliche **Rendite von 7.4%**, eine Investition in den Schweizerischen Aktienmarkt SPI eine jährliche Rendite von 6.4%. Im gleichen Zeitraum haben 10jährige Bundesobligationen einen Durchschnittszins von 0.9% und eine Investition mit einer Verzinsung gemäss mietrechtlich zulässiger Nettorendite eine Rendite von 2.7% erreicht.

Die **Vermietung von Wohnungen** ist also **attraktiv** und entsprechend gross ist die Nachfrage nach Wohneigentum. So sind die Preise für Eigentumswohnungen seit 2006 um 40% und für Einfamilienhäuser um über 50% gestiegen, die Baulandpreise haben sich innert 10 Jahren sogar verdoppelt. Wohnen in der Schweiz ist **für Mieter/innen mit tiefen Einkommen** in den letzten 16 Jahren sowohl absolut in Franken und auch im Verhältnis zum verfügbaren Einkommen trotz gesunkener Kosten für die Vermieter **teurer geworden**.