

Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006 – 2021

Studie

Im Auftrag
des Mieterinnen- und Mieterverbandes Schweiz

Markus Schärler, Dominic Höglinger, Céline Geber

Bern, 8. Februar 2022

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Das Wichtigste auf einen Blick	III
Zusammenfassung	IV
1 Ausgangslage und Fragestellungen	1
1.1 Studie BWO «Handlungsbedarf im Mietrecht?»	1
1.2 Vorschlag des Bundesrates 2015 – Formularpflicht bei Mieterwechseln vom Parlament abgelehnt	2
1.3 Bundesgerichtsurteil vom 26.10.2020 zur Berechnung Nettorendite	2
1.4 Mietrechtsvorlage (Teil 1) - Vernehmlassung September 2021	2
1.5 Hängige Initiativen und Motionen – Vorschläge zur Anpassung des Mietrechts (Teil 2)	2
1.6 Fragestellungen und Vorgehen	4
2 Die Entwicklung der Mieten und der Vergleich zu den mietrechtlichen Kosten 2006 - 20215	
2.1 Grundidee und Vorgehen	5
2.2 Die Entwicklung der Mieten nach dem Mietpreisindex	9
2.3 Ausmass der Umverteilung 2006 bis 2021	10
2.4 Einbettung der Ergebnisse der Jahre 2006-2021 in die längerfristige Mietpreisentwicklung seit den 1980ern	13
2.4.1 Vergleich mit der Studie Raiffeisen 2017	13
2.4.2 Vergleich mit der Studie BASS 2006	14
3 Immobilienmarkt und Immobilienrenditen zwischen 2006 und 2021	15
3.1 Die Preise steigen, die Renditen sinken	16
3.2 Immobilienaktien im Vergleich zum Aktienindex und Bundesanleihen	17
3.3 Wohnkostendifferenz - Wohneigentum ist viel günstiger als Miete	20
4 Der Mietwohnungsmarkt	22
4.1 Was kostet uns das Wohnen heute und im Vergleich zu 2006?	22
4.2 Wem gehören unsere Wohnungen - wie werden Mieten angepasst?	28
4.3 Zusammenhang zwischen Bestandesmieten und Angebotsmieten	30
5 Fazit und Schlussfolgerungen	34
6 Literaturverzeichnis	37

7	Anhang 1: Der Schutz vor Missbräuchen im Mietrecht vom 1. Juli 1990	39
7.1	Verfassungsgrundlage, Mietrecht und Gerichtspraxis	39
7.2	Revisionsbestrebungen 1990 bis 2014	40
7.3	Der Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen – Stand 2015	41
8	Anhang 2: Revisionsbestrebungen im Mietrecht - ein Überblick	42

Das Wichtigste auf einen Blick

Der Mietwohnungsmarkt

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.

Fragestellungen

Sind die Mieten zu hoch oder zu niedrig? Haben sich Anlagen in Immobilien in den letzten 16 Jahren gelohnt? Ist der Immobilienmarkt «ausser Rand und Band» oder handelt es sich nur um eine «angespannte Situation»? Und was heisst dies mit Blick auf die im Parlament diskutierten Änderungen des Mietrechts?

Die vorliegende Studie versucht diese Fragen aus unterschiedlichen Blickwinkeln zu beantworten.

Vorgehen

Für die Zeit zwischen 2006 und 2021 wird die folgende Frage gestellt: Wie hätten sich die Mieten in der Schweiz seit 2006 entwickeln sollen, wenn allein die gemäss geltendem Mietrecht relevanten Kostenfaktoren berücksichtigt werden (theoretischer Mietzins)? 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 zur Mietzinsentwicklung

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 (theoretischer Mietzins). Die Differenz in den sechzehn Jahren beträgt 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 Hypothekarzinserrhöhung 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 Hypothekarzinserrhöhung vor allem betroffen wären Mieter/-innen in städtischen Gebieten, in Gebieten mit einem knappen Angebot an Wohnungen, jüngere Mieter/-innen und Neuzuzüger/-innen.

Immobilienmarkt und Renditen von Immobilienanlagen

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 Mieterinnen und Mietern mit tieferen 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.

Zusammenfassung

Der Mietwohnungsmarkt

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.

Fragestellungen

Sind die Mieten zu hoch oder zu niedrig? Haben sich Anlagen in Immobilien in den letzten 16 Jahren gelohnt? Ist der Immobilienmarkt «ausser Rand und Band» oder handelt es sich nur um eine «angespannte Situation»?

■ Wie wirken sich die gemäss geltendem Mietrecht relevanten Kostenfaktoren, d.h. Hypothekarzinsveränderungen und Teuerung zwischen 2006 und 2021 auf die Entwicklung der Mieten aus, und wie haben sich die Mietzinsen tatsächlich entwickelt? (Kapitel 2)

■ Wie entwickeln sich die Preise für Immobilien und die Rendite von Anlagen in (Wohn-)Immobilien zwischen 2006 und 2021? (Kapitel 3)

■ Welchen Anteil am verfügbaren Einkommen wenden die Schweizer Haushalte fürs Wohnen bzw. für die Miete auf? (Kapitel 4)

Zuerst ein Überblick über den Stand der Revisionsvorschläge zum Schweizer Mietrecht.

Handlungsbedarf im Mietrecht unbestritten

Aus einer Studie im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen:

■ Mit dem aktuellen Mietrecht zufrieden sind Pensionskassen und institutionelle Vermieter.

■ Höchste Dringlichkeit hat der Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (Anfechtung des Anfangsmietzins, Berechnung des übersetzten Ertrags und zur Orts- und Quartierüblichkeit).

Chronologie der Revisionsvorschläge

■ 2015: Vorlage des Bundesrates für eine generelle Formularpflicht bei Abschluss von neuen Mietverträgen. National- und Ständerat sprachen sich relativ klar gegen die Formularpflicht aus.

■ 2020: Das Bundesgericht passt die Berechnung der Nettorendite an. Neu kann das tatsächlich investierte Eigenkapital an die Teuerung angepasst werden und darf der Ertrag den Referenzzinssatz

um 2% übersteigen, wenn der Referenzzinssatz 2% oder weniger beträgt.

■ 2021: Mietrechtsvorlagen (Teil 1): Vernehmlassung zu vier parlamentarische Initiativen (Untermiete, Formvorschriften bei Mietzinserhöhungen und Kündigung wegen Eigenbedarfs). Vorgesprochen werden Anpassungen «zu Gunsten der Vermietenden».

■ 2022: Mietrechtsvorlagen (Teil 2): Hängig sind acht parlamentarische Vorstösse in direktem Zusammenhang mit der Mietzinsgestaltung:

- 1) Anfechtung des Anfangsmietzins nur bei Notlage des Mieters.
- 2) Stärkung der Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten durch erleichterte Nachweiskriterien. Die Marktmieten sollen zu Lasten der Bestandesmieten, die sich an der zulässigen Rendite des Mietobjekts orientieren, gestärkt werden.
- 3) Zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Mietrecht im Gesetz
- 4) Missbräuchliche Mieten sollen verstärkt bekämpft werden können
- 5) Missbräuchliche Mieten sollen nur bei ausgewiesenem Wohnungsmangel angefochten werden können.
- 6) Leerkündigungen von Mieterinnen und Mietern bei Bauvorhaben sollen erschwert werden.
- 7) Mietrechtliche Überwälzungssätze bei wertvermehrenden Investitionen anpassen.
- 8) Periodische Revisionspflicht für Vermietende, die mehrere Wohnungen vermieten.

Entwicklung der Mieten von 2006 bis 2021

Welche Entwicklung der Mietzinse wäre zu erwarten gewesen, wenn allein die im Mietrecht präzisierten Kostenfaktoren zum Tragen gekommen wären?

Methode: Die Grundidee ist einfach: Auf der einen Seite wird von Jahr zu Jahr berechnet, welche Veränderungen der Mietzinse nach den im Mietrecht präzisierten Kostenfaktoren hätten erwartet werden können. Auf der anderen Seite werden diese Veränderungen mit der effektiven Entwicklung der Mieten gemäss Mietpreisindex verglichen. Besteht eine substantielle Differenz zwischen den beiden Preisen, so ist dies ein Indikator dafür, dass das aktuell geltende Mietrecht in dieser Hinsicht mangelnde Beachtung findet.

Datengrundlagen: Als Datengrundlagen werden verwendet: (1) die Hypothekarzinsätze der Zürcher Kantonalbank 2006 und 2007, bzw. der Referenzzinssatz BWO, (2) der Landesindex der Konsumentenpreise, (3) der Mietpreisindex der Schweiz, (4) die Mietpreisstrukturhebung 2010.

Ergebnisse: 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%; vgl. **Abbildung 1**). 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 (vgl. **Abbildung 2**). Die Mieten sind demzufolge aktuell um insgesamt 32.4 Indexpunkte bzw. 36.1 Prozent höher als dies aufgrund der Entwicklung der relevanten Kostenfaktoren zu erwarten wäre.

Diskussion der Ergebnisse: Diese Entwicklung führt zu einer Umverteilung von Mieter/innen zu Vermieter/innen von insgesamt **78 Milliarden Franken** über die untersuchten 16 Jahre oder fast 5 Milliarden pro Jahr, wobei das Ausmass mehr und mehr zunimmt. Im Jahr 2021 beträgt die geschätzte Umverteilung schweizweit **10.4 Milliarden Franken oder 26% der bezahlten Mieten** (vgl. **Abbildung 3**). Dies entspricht durchschnittlich pro vermietete Wohnung monatlich 370 Franken.

Diese Befunde sind im Einklang mit den ausgewiesenen Ergebnissen in Studien der Raiffeisen-

bank und werden auch durch die Entwicklung der Renditen auf Immobilienanlagen (vgl. Kapitel 3) bestätigt.

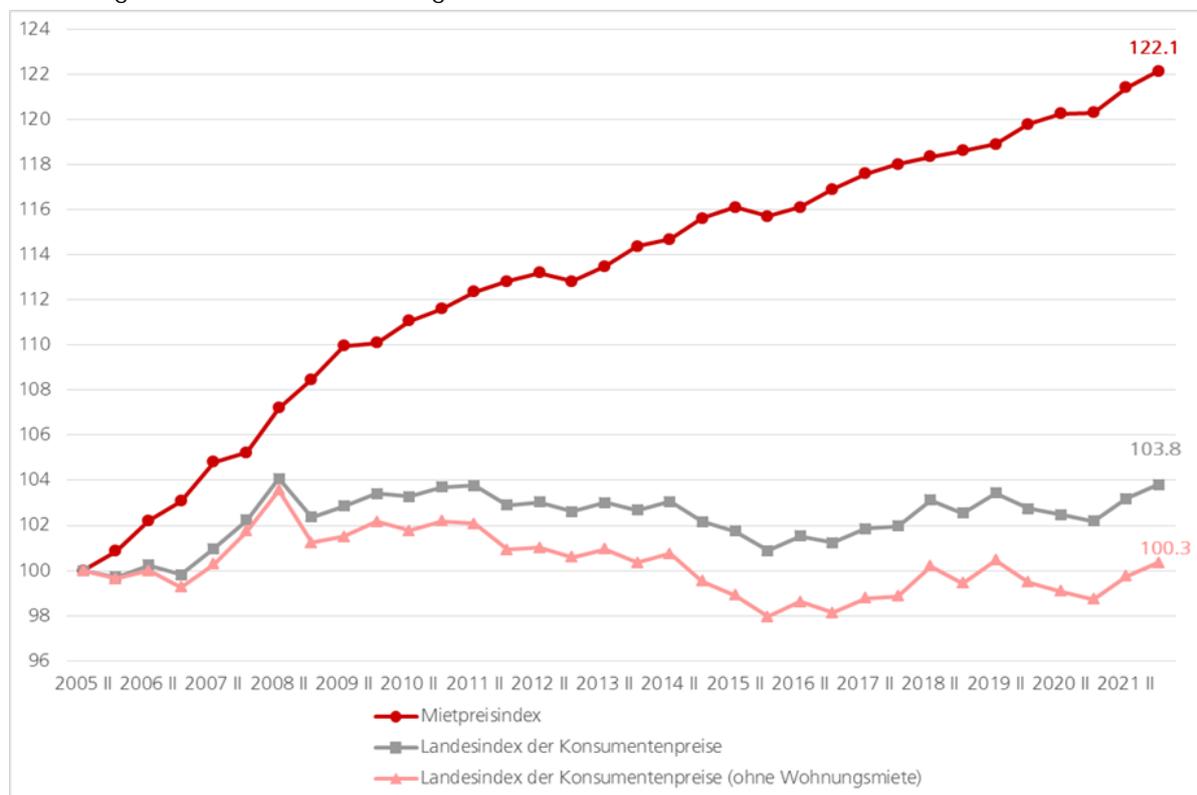
Folgende weiteren Punkte sind ebenfalls erwähnenswert:

(1) *Elemente der Marktmiete:* Das geltende Recht basiert nicht nur auf der Kostenmiete, sondern hat auch drei Elemente der Marktmiete. So müssen Mieterinnen und Mieter klagen, wenn der Vermieter bei fallenden Hypothekarzinsen den Mietzins nicht senkt. Zum anderen können die Vermieter bei einer Klage der Mieterschaft einwenden, die Miete entspreche nicht dem orts- und quartierüblichen Mietzins und bei einem Wechsel der Mietpartei kann die Miete oft erhöht werden, da Anfangsmieten kaum je angefochten und überprüft werden.

(2) *Datengrundlagen:* Die Daten bezüglich Mietpreisentwicklung sind, noch mehr seit der Revision des Mietpreisindex des BFS im Jahr 2004, eine verlässliche Grundlage, die auch den Anstieg der Wohnqualität berücksichtigt (vgl. Silver 2020, Zürcher Kantonalbank 2010).

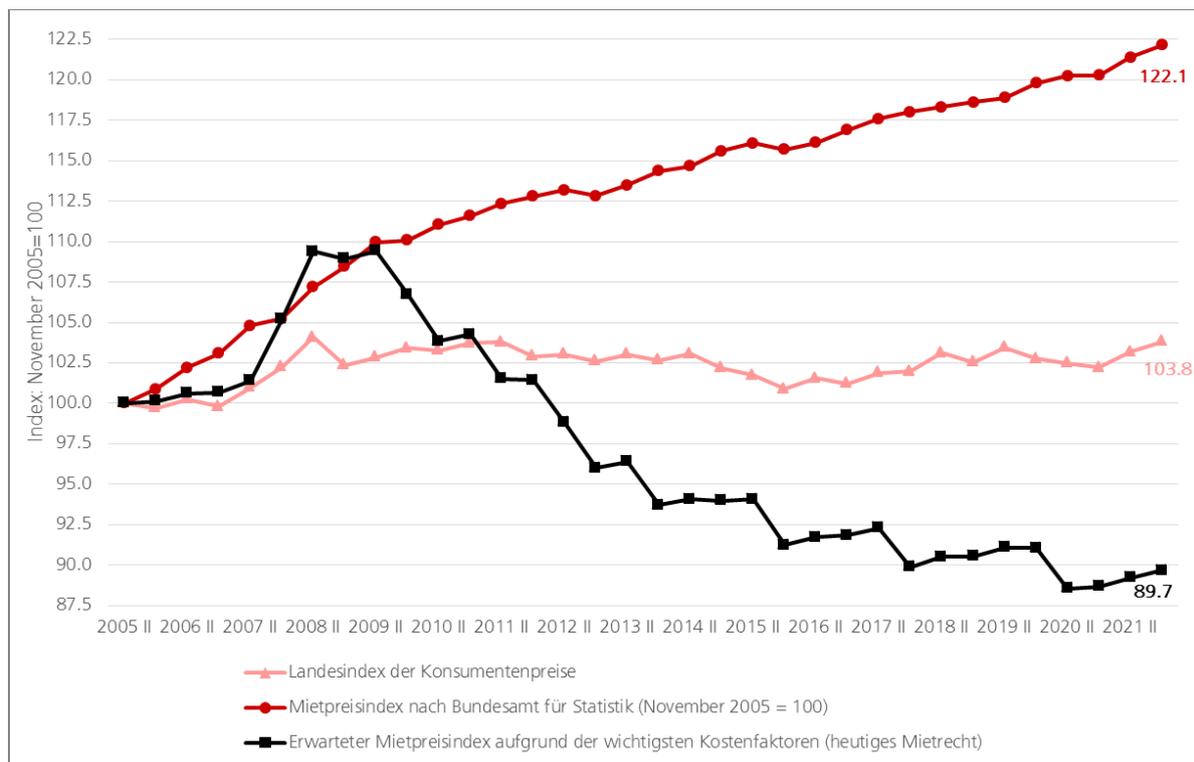
(3) *Überwälzungen auf den Mietzins:* Die vorliegende Studie basiert auf der üblichen Berechnung nach der relativen Methode.

Abbildung 1: Die Mietzinsentwicklung in der Schweiz zwischen November 2005 und November 2021



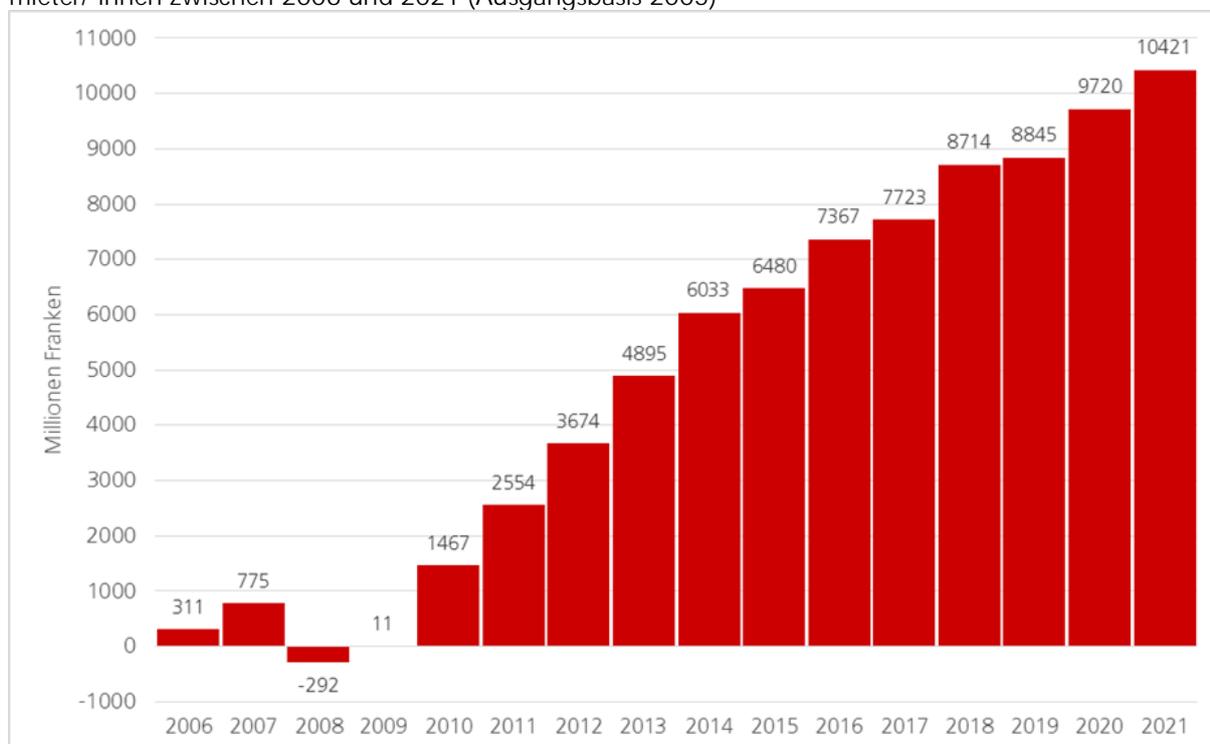
Quelle: Bundesamt für Statistik, eigene Darstellung

Abbildung 2: Landesindex der Konsumentenpreise, effektiver Mietpreisindex und erwarteter Mietpreisindex aufgrund der relevanten Kostenfaktoren gemäss geltendem Mietrecht, Nov. 2005 bis Nov. 2021



Quelle: Eigene Berechnungen, BFS

Abbildung 3: Entwicklung der jährlichen Umverteilung in Mio. Franken zwischen Mieter/-innen und Vermieter/-innen zwischen 2006 und 2021 (Ausgangsbasis 2005)



Quelle: Eigene Berechnungen

Immobilienmarkt und Immobilienrenditen

Eine Anlage in Immobilienaktien erzielte in den letzten 16 Jahren eine durchschnittliche Rendite von 7.4%. Mit einer Investition in den Schweizerischen Aktienmarkt SPI wurde eine jährliche Rendite von 6.4% erreicht. Im gleichen Zeitraum haben 10jährige Bundesobligationen einen Durchschnittszins von 0.9% und eine Investition mit einer Verzinsung gemäss mietrechtlich zulässiger Nettorendite eine durchschnittliche Rendite von 2.7% erzielt (vgl. **Tabelle 1**).

Die Vermietung von Wohnungen war und ist also attraktiv und zieht grosse Kapitalströme an. Dies zeigt sich auch an der Verdoppelung der Baulandpreise innert der letzten 10 Jahren und im Verhältnis zu den Einkommen stark gestiegenen Immobilienpreisen. Die Wohneigentumsquote ist in den letzten Jahren gesunken, obwohl sich bei einem Wechsel von einer Mietwohnung ins Eigenheim im Schnitt ein Viertel der Wohnkosten einsparen liesse.

Tabelle 1: Renditen Immobilienaktien, Aktienindex SPI, 10j. Bundesobligationen und mietrechtliche Nettorendite Januar 2006 – Dezember 2021

Periode	Jährliche Rendite in %				Jährliche Renditedifferenz von Immobilienaktien in %		
	Immobilienaktien	SPI	10j. Edge-nossen Nettorendite ¹⁾	Mietrechtliche Nettorendite ¹⁾	SPI	10j. Edge-nossen Nettorendite ¹⁾	Mietrechtliche Nettorendite ¹⁾
2006-2010	5.0%	-0.4%	2.6%	3.7%	5.3%	2.3%	1.3%
2010-2015	9.2%	9.1%	1.1%	3.0%	0.1%	8.0%	6.2%
2015-2021	9.0%	9.9%	-0.2%	2.0%	-0.9%	9.2%	6.9%
2006-2021	7.4%	6.4%	0.9%	2.7%	1.0%	6.5%	4.7%

¹⁾ Mietrechtliche Nettorendite = Referenzzinssatz + 0.5% (Bundesgerichtspraxis bis Oktober 2020)
Quelle: Wüest Partner, SNB, BWO, eigene Berechnungen

Der Mietwohnungsmarkt

Der **Anteil der Nettomiete** (ohne Nebenkosten) am verfügbaren Haushaltseinkommen beträgt durchschnittlich **21.9%** und ist innerhalb von 9 Jahren trotz höherer verfügbarer Einkommen um einen Prozentpunkt gestiegen. Für einzelne Haushaltstypen ist der Anteil der Nettomiete verfügbaren Haushaltseinkommen aber deutlich höher, für Einpersonenhaushalte im Rentenalter etwa beträgt er durchschnittlich 35.3%.

Eine Analyse nach Höhe des Haushaltseinkommens zeigt für Einpersonenhaushalte im Rentenalter mit tiefen Einkommen (unterste 20%) einen Mietkostenanteil von 45% am verfügbaren Einkommen. Der Vergleich zwischen 2006 und 2017 zeigt anteilmässig sinkende Wohnkosten für die einkommensstärksten Haushalte (oberste 20%) von 12% auf 10%, und steigende Wohnkosten für die einkommenschwächsten Haushalte (unterste 20%) von 32% auf 36%, und damit eine wachsende Ungleichheit.

Mieterwechsel führen oft zu höheren Anfangsmieten und tiefere Hypothekarzinsen werden von der Mehrheit der Vermieter nicht oder nur teilweise an die Mieter/innen weitergegeben und von diesen oft auch nicht eingefordert.

Fazit

Die Entwicklung auf dem Markt für Mietwohnungen haben den Vermietern von Wohnungen in den letzten 16 Jahren auch im Vergleich mit anderen Anlagen eine im Durchschnitt hohe Nettorendite von 7.4% ermöglicht. Das geltende Mietrecht vermochte den Anstieg der Angebots- und der Bestandesmieten nicht zu dämpfen. Als Folge sind die Preise für Bauland und für Wohneigentum in den letzten Jahren wesentlich angestiegen. Trotzdem kann durchschnittlich 25% Wohnkosten sparen, wer von einer Mietwohnung in eine selbstgenutzte Eigentumswohnung umzieht. Institutionelle Investoren haben ihren Anteil am Mietwohnungsmarkt der Schweiz zu Lasten von Privatpersonen weiter erhöht.

Die grosse Differenz zwischen Bestandesmieten und Angebotsmieten («Miet-Gap») in Gebieten mit hoher Nachfrage nach Wohnungen und einem beschränkten Angebot benachteiligt Neuzuzüger und Haushalte bei einem notwendigen Wohnungswechsel (z.B. wegen Kündigung oder familiären Mehrbedarf).

1 Ausgangslage und Fragestellungen

In den nächsten Jahren werden im National- und Ständerat verschiedene parlamentarische Vorstösse zur Änderung des Mietrechts diskutiert. Aus diesem Grund hat der Mieterinnen- und Mieterverband dem Büro BASS im Herbst 2021 den Auftrag zur Aktualisierung einer Studie zur Mietzinsentwicklung¹ aus dem Jahr 2006 erteilt.

Die Studie versucht die aktuellen Fragen rund um den Mietwohnungsmarkt zu beantworten, wir gehen dabei wie folgt vor: In Kapitel 1 wird die aktuelle politische Diskussion zu Änderungen am Mietrecht kurz zusammengefasst. In Kapitel 2 wird gezeigt, wie sich die Schere zwischen Mieten und Kosten fürs Wohnen seit 2006 weiter geöffnet hat. Kapitel 3 beleuchtet die Entwicklung von Preisen für Wohneigentum und den mit der Vermietung erzielten Renditen. Kapitel 4 beleuchtet den Mietwohnungsmarkt aus unterschiedlichen Blickwinkeln. In Kapitel 5 stellen wir die Erkenntnisse in einen grösseren Zusammenhang und entwickeln Schlussfolgerungen für anstehende Revisionen des Mietrechts.

Anhang 1 beschreibt die heutige Rechtslage, Anhang 2 gibt einen Überblick über die aktuellen Revisionsbestrebungen.

1.1 Studie BWO «Handlungsbedarf im Mietrecht?»

Die wichtigsten Ergebnisse der Studie im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen (GfS, 2021):

- Mit dem aktuellen Mietrecht am **meisten zufrieden sind Pensionskassen und Interessenverbände** und institutionelle Vermieter/Liegenschaftsverwaltungen
- Der **Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen** wird oft als **Schwäche des aktuellen Mietrechts** angeführt.
- **Höchste Dringlichkeit** haben die Revision der Bestimmungen zur **Anfechtung des Anfangsmietzins**, der Bestimmungen **zum übersetzten Ertrag** und **zur Orts- und Quartierüblichkeit** der Mietzinse. (GfS, 2021, S. 55)

Abbildung 4: Lösungsvorschläge / Optimierungen Top 4 Revisionsbereiche

"Gemäss der quantitativen Umfrage besteht bei der Mehrheit der Befragten die Tendenz, bestehende Regeln zu optimieren und nicht neue Ansätze zu entwickeln. Wie könnte eine Optimierung für diese Themen aussehen?"

 Anfechtung Anfangsmietzinsen Prioritär	 Übersetzter Ertrag (Nettorendite) Prioritär	 Orts- und Quartierüblichkeit Prioritär	 Nebenkosten Prioritär
<ul style="list-style-type: none"> • Status quo beibehalten • Anwendungsfälle beschränken • Automatismus statt Holschuld <p>Sekundär:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Strengere Auslegung Gesetz • Offenlegung der Vormieten • Wegfall Eintrittsvoraussetzungen • kürzere Einsprachefrist 	<ul style="list-style-type: none"> • System vereinfachen • Transparente Berechnungsgrundlage (Akontobeträge) • Akzeptable Beträge aus Praxis in Gesetz festhalten <p>Sekundär:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rendite differenzieren nach Referenzzinssatz 	<ul style="list-style-type: none"> • Mieten auf statistischen Modellen abstützen • Vergleichsmiete beibehalten <p>Sekundär:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allgemein mehr Transparenz nötig • Strengere Auslegung des heutigen Rechts • Beweislast zu Mieter*innen verschieben • Rechtsprechung des BGR revidieren 	<ul style="list-style-type: none"> • Genauere Vorgaben machen (aufgrund steigenden Anteils an Gesamtmiete) • Definition von Akontobeträgen <p>Sekundär:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berechnung auf Basis der Vorjahre • Rechtsprechung in Gesetz überführen • Einführung Genfer Modell • Quartierüblichkeit löst das Problem • Problem Mieter*innen: "Schock" über Verursacherprinzip

Quelle: GfS, 2021, S. 73)

¹ Schärer Markus (2006): Hypothekarzinsentwicklung und Mieten in der Schweiz, Zürich

1.2 Vorschlag des Bundesrates 2015 – Formularpflicht bei Mieterwechseln vom Parlament abgelehnt

Der Vorschlag des Bundesrates (Botschaft vom 27. Mai 2015) für eine allgemeine Formularpflicht bei Abschluss von neuen Mietverträgen wurde von beiden Räten relativ deutlich abgelehnt. Die Ratsmehrheit sprach sich mit folgenden Argumenten gegen eine allgemeine Formularpflicht aus. Die Formularpflicht werde zu einer Begrenzung von Mietzinserhöhungen und zu einer flächendeckenden Einführung der Kostenmiete führen. Dies würde zu einem Rückgang der Investitionen in Mietwohnungen und damit zu einer Verknappung des Angebots führen.

1.3 Bundesgerichtsurteil vom 26.10.2020 zur Berechnung Nettoendite

Im Entscheid vom 4A 554/2019 vom 26.10.2020 passt das Bundesgericht **die Berechnung der Nettoendite** (für 10 – 30 Jahre alte Wohnungen) der Berechnung der Bruttoendite (bei Neubauten, weniger als 10 bis 15 Jahre alt) an. Die neue Praxis des Bundesgerichts nimmt Forderungen der parlamentarischen Initiative 17.491 von Nationalrat Olivier Feller auf. Neu kann das tatsächlich investierte Eigenkapital bis zu 100% – und nicht wie bisher nur zu max. 40% – an die Teuerung angepasst werden und zweitens darf der Ertrag den Referenzzinssatz um 2% – statt bisher nur um 0.5% – übersteigen, wenn der Referenzzinssatz 2% oder weniger beträgt.

1.4 Mietrechtsvorlage (Teil 1) - Vernehmlassung September 2021

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates hat am 6. September 2021 die Vernehmlassung zu einer Mietrechtsvorlage eröffnet, mit der vier parlamentarische Initiativen in insgesamt drei Erlassentwürfen umgesetzt werden sollen (für eine ausführlichere Beschreibung: siehe **Anhang**). Im Bereich der Untermiete, der Formvorschriften bei Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen sowie bei der Frage der Kündigung wegen Eigenbedarfs werden Anpassungen «zu Gunsten der Vermietenden» vorgeschlagen:

- Die **Untermiete** soll künftig der **schriftlichen Zustimmung der Vermieterseite** bedürfen und die **Verweigerungsgründe werden erweitert**. Der neue Verweigerungsgrund bei einer vorgesehenen Untermietdauer von mehr als zwei Jahren und der neue ausserordentliche Kündigungsgrund stärken die Position der Vermieterin oder des Vermieters.
- Die Vereinfachungen im Bereich der **Formvorschriften** (Initiativen Vogler und Feller) sind nicht umstritten.
- Neu soll nicht mehr ein **dringlicher Eigenbedarf des Vermieters** für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerter nötig sein, ein bedeutender und aktueller Eigenbedarfs genügt. Für einen neuen Eigentümer wird es so einfacher, mit Hinweis auf den Eigenbedarf mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin zu kündigen.

1.5 Hängige Initiativen und Motionen – Vorschläge zur Anpassung des Mietrechts (Teil 2)

Aufgeführt werden acht parlamentarische Vorstösse, die in direktem Zusammenhang mit der Mietzinsgestaltung stehen. Wir fassen die Vorstösse kurz zusammen, die ausführlichere Beschreibung und die wichtigsten Begründungen finden Sie im **Anhang 2**.

- **Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters.** Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats hat die parlamentarische Initiative Egloff überwiesen.

Das Bundesgericht habe die Hürde zur Anfechtung eines überhöhten Anfangsmietzinses zu tief gelegt. Neu sollen die Mieter für die Anfechtung des Anfangsmietzinses eine **Zwangslage nachweisen** müssen. Die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates beauftragt die Verwaltung, in einem kurzen Bericht darzulegen, welche Folgen eine allfällige Umsetzung dieser Initiative haben könnte. Die SR-Kommission ist der Ansicht, dass es sinnvoll ist, wenn der Bundesrat die Federführung für eine umfassende Revision der Mietzinsregelungen übernimmt. Deshalb hat sie den Bundesrat beauftragt, die heute geltenden gesetzlichen Grundlagen der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen einer umfassenden Überprüfung zu unterziehen und dem Parlament einen ausgewogenen Entwurf zu unterbreiten. Die Regeln sind an die heutigen Gegebenheiten anzupassen, zu vereinfachen und damit eine Verbesserung für Mietende und für Vermietende zu ermöglichen.

■ **Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen.** Die parlamentarische Initiative Egloff verlangt eine **Stärkung der Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten** und zielt darauf ab, die Nachweiskriterien zu erleichtern, um eine Erhöhung des Mietzinses aufgrund der Orts- und Quartierüblichkeit geltend zu machen. Auf diese Weise werden die **Marktmieten zu Lasten der Mieten gestärkt**, die sich an der zulässigen Rendite des Mietobjekts orientieren.

■ **Zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Mietrecht.** Das Anliegen der parlamentarischen Initiative Feller wurde durch den Bundesgerichtsentscheid vom 26. Oktober 2020 (vgl. Abschnitt 1.3) teilweise erfüllt: Bei der Berechnung der Nettorendite kann das tatsächlich investierte Eigenkapital neu zu 100% – und nicht wie bisher nur zu höchstens 40% – an die Teuerung angepasst werden und zweitens darf der Ertrag den Referenzzinssatz um 2% – statt bisher nur um 0.5% – übersteigen, wenn der Referenzzinssatz 2% oder weniger beträgt. Die Berechnung der zulässigen Rendite soll aber neu durch den Gesetzgeber festgelegt werden. Auch aus Sicht der Gewaltenteilung geht es nicht an, dass in einem derart wichtigen Bereich wie der Eigenkapitalrendite einer Immobilie das Bundesgericht die Regeln bestimmt. Das Parlament muss die Regelung der übersetzten Rendite selber an die Hand nehmen.

■ **Missbräuchliche Mieten sollen verstärkt bekämpft werden können.** Die parlamentarische Initiative Berberat verlangte eine bessere Umsetzung des Verfassungsauftrags, d.h. eine effizientere Bekämpfung des Missbrauchs im Mietwesen, insbesondere von missbräuchlichen Anfangsmieten.

■ **Missbräuchlicher Mietertrag. Artikel 269 bzw. Art 270 OR soll auf Zeiten von Wohnungsmangel beschränkt werden.** Die parlamentarische Initiative Nantermod verfolgt das entgegengesetzte Ziel: Das System der missbräuchlichen Mietzinse gefährdet heute die Rentabilität sowohl von privaten als auch von institutionellen Wohnbauinvestitionen. Es ist unsinnig von missbräuchlichem Mietertrag zu sprechen, wenn auf einem Markt kein Wohnungsmangel herrscht. Der Anwendungsbereich der Bestimmungen über den missbräuchlichen Ertrag eingeschränkt und der Staat nur eingreifen, wenn Wohnungsmangel herrscht.

■ **Leerkündigungen von Mieterinnen und Mietern bei Bauvorhaben.** Die Motion Dandres verlangt, die Übernahme gewisser Bestimmungen, die im Falle von Massenentlassungen anwendbar sind, ins Mietrecht.

■ **Mietrechtliche Überwälzungssätze den realen Werten anpassen.** Die parlamentarische Initiative Töngi verlangt einen tieferen Überwälzungssatz auf Grund wertvermehrender Investitionen.

■ **Periodische Revisionspflicht der Rendite auf Mieteinnahmen bei Wohnimmobilien zur Sicherstellung des gesetzlichen Zustands.** Die parlamentarischen Initiativen Sommaruga im SR bzw. Badran im NR verlangen die Einführung einer periodische Revisionspflicht für Vermietende, die mehrere Wohnungen vermieten.

1.6 Fragestellungen und Vorgehen

Analysen zum Schweizerischen Mietwohnungsmarkt gibt es zahlreiche. Die meisten Studien stammen von Banken oder Immobiliendienstleistern. Wo immer möglich bilden wir die Daten für eine Periode von 16 Jahren (2006 bis 2021) ab. Im Januar 2006 betrug der mietrechtlich anwendbare Referenzzinssatz 3.0 Prozent, in den folgenden Jahren ist er zweimal um ein Viertelprozent angestiegen und seit 2009 insgesamt neunmal um ein Viertelprozentpunkt auf aktuell 1.25 Prozent gesunken. Der Landesindex der Konsumentenpreis ist seit Januar 2006 von 97.6 Punkten (Basis Dezember 2020 = 100) mit kleinen Schwankungen auf 101.6 Punkte (November 2021) um insgesamt 4.1 Prozent gestiegen. Die gewählte Periode ist genügend lang um statistisch verlässliche Aussagen zu machen.

Die wichtigsten Fakten im Markt für Mietwohnungen und dem Immobilienmarkt sind unbestritten:

- Seit 1993 steigende Immobilienpreise
- Zwischen 2008 und 2020 konstante Baukosten (Baukostenindex)
- Massiv steigende Baulandpreise
- Tiefe und seit 2015 sogar negative Zinsen
- Konstant steigende Mieten
- Sinkende Kosten der Hauseigentümer

Wir beantworten im Folgenden drei zentrale Fragestellungen:

- Wie wirken sich Hypothekarzinsveränderungen und Teuerung zwischen 2006 und 2021 auf die Entwicklung der Mieten aus? (Kapitel 2)
- Wie entwickeln sich die Preise für Immobilien und die Rendite von Anlagen in (Wohn-)Immobilien zwischen 2006 und 2021? (Kapitel 3)
- Welchen Anteil am verfügbaren Einkommen wenden die Schweizer Haushalte fürs Wohnen bzw. für die Miete auf? (Kapitel 4)

2 Die Entwicklung der Mieten und der Vergleich zu den mietrechtlichen Kosten 2006 - 2021

2.1 Grundidee und Vorgehen

Wie wirken sich die Hypothekarzinsveränderungen und die Teuerung auf die Entwicklung des Mietzinses aus? Zur Beantwortung dieser Frage wurde die Periode zwischen Januar 2006 bis November 2021 untersucht. Die Grundidee der in der vorliegenden Arbeit verwendeten Methodik ist einfach: Auf der einen Seite soll von Jahr zu Jahr berechnet werden, welche Veränderungen nach den wichtigsten, im Mietrecht präzisierten Kostenfaktoren zu erwarten gewesen wären. Auf der anderen Seite werden diese Veränderungen mit der effektiven Entwicklung nach Mietpreisindex verglichen. Besteht eine substantielle Differenz zwischen den beiden Preisen, so ist dies ein Indikator dafür, dass das aktuell geltende Mietrecht in dieser Hinsicht mangelnde Beachtung findet. Bei diesem Vorgehen werden wir mit folgenden Schwierigkeiten konfrontiert:

Kostenmiete vs. Marktmiete

Das heute geltende Mietrecht basiert auf der Kostenmiete, d.h. der Vermieter soll mit den Einnahmen aus der Vermietung von Wohnungen² seine Kosten decken und eine angemessene Verzinsung des investierten Eigenkapitals erzielen können. Ein Vermieter soll aber mit der Vermietung von Wohnraum keinen übersetzten Ertrag erzielen können. Artikel 269 OR definiert, dass ein Mietzins missbräuchlich ist, wenn er auf einem übersetzten Ertrag oder einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruht. In Artikel 269a wird ein Katalog von Tatbeständen aufgeführt, nach denen ein Mietzins "in der Regel nicht missbräuchlich" ist.

Das geltende Mietrecht beinhaltet auch Marktelemente. Durch jeden Verkauf einer Liegenschaft zu einem höheren Preis werden sich die Kostenfaktoren des neuen Eigentümers gegenüber dem Vorgänger erhöhen.

Ein/e Vermieter/-in kann theoretisch auch eine (leicht) überhöhte Rendite erzielen, wenn die Mieten sich im Rahmen der Orts- und Quartierüblichkeit bewegen. Die Beweislast im Streitfall liegt jedoch auf der Seite der Vermieter/-in und der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit im Schlichtungsverfahren ist schwierig.

Von grosser Bedeutung vor allem in Zeiten sinkender Kostenfaktoren ist zudem, dass die Missbräuchlichkeit eines Mietzinses nur auf Antrag des Mieters oder der Mieterin abgeklärt wird. Unterlassen Mieter/-innen die Anfechtung von Mietzinserhöhungen und/oder verzichten sie auf ein Begehren zur Herabsetzung der Miete, erhöht sich das Mietpreisniveau allmählich.

Höhere Mietzinseinnahmen bei konstanten Kostenfaktoren erhöhen den Ertragswert und damit den Marktwert von Wohneigentum, was bei jedem Verkauf dem Erwerber erlaubt, die Mieten entsprechend zu erhöhen.

Die Studie macht keine Aussagen über das Verhalten von einzelnen Vermieter/-innen, sondern zeichnet die Entwicklung zwischen 2006 und 2021 als Ganzes ab. Die Studie gibt Anhaltspunkte, wie rasch dieser vom Gesetzgeber nicht beabsichtigte Prozess abläuft. Eine Grenze nach oben bildet die sogenannte Marktmiete (= Angebotsmiete): Setzen Vermieter/-innen die Miete im Verhältnis zur Qualität des Objekts zu hoch an, werden sie keine Mieter/-innen finden.

Die Studie beschränkt sich auf die Berechnung der Kostenfaktoren, wir sprechen deshalb nicht von «mietrechtlich erlaubtem» Mietzins, sondern vom «theoretischen Mietzins aufgrund der Entwicklung der Kostenfaktoren». Die Differenz zwischen dem tatsächlichen Mietzins und dem theoretischen «Mietzins aufgrund der Kostenentwicklung» kommt folgenden Personengruppen zugute:

- Den aktuellen Vermietern von bestehenden Wohnungen

² Vom Mietzinsschutz ausgenommen ist die Vermietung von Zweitwohnungen (Ferienwohnungen), Luxuswohnungen und Geschäftsräumen. Für die landwirtschaftliche Pacht finden Spezialbestimmungen Anwendung.

- Den Verkäufern von Mietliegenschaften (frühere Vermieter) durch realisierte Gewinne beim Verkauf
- Den Eigentümern von Land, das in der entsprechenden Periode zur Überbauung mit Mietwohnungen verkauft wurde.

Berücksichtigung der Kostensteigerungen

Als Kostensteigerungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b des OR gelten insbesondere Erhöhungen der Hypothekarzinsse, der Gebühren, Objektsteuern, Baurechtszinse, Versicherungsprämien sowie Erhöhungen der Unterhaltskosten (VMWG Art. 12).

■ *Veränderung des Referenzzinssatzes:* Für die Berechnung der Mietzinsveränderungen wird bis Juni 2008 noch auf den Satz für I. variable Hypotheken der örtlichen Kantonalbank abgestellt. Ab 2008 gilt der vom Bundesamt für Wohnungswesen berechnete und publizierte Referenzzinssatz (hypothekarischer Durchschnittszinssatz der Banken in der Schweiz).

■ *Unterhaltskosten:* Die Nettomieten können in der Praxis jährlich pauschal um einen bestimmten Prozentsatz erhöht werden, um die gestiegenen Unterhaltskosten abzudecken. Für diese Usanz der Schlichtungsbehörden findet sich weder im OR noch in der VMWG eine entsprechende Grundlage. Im Streitfall werden diese Pauschalen nicht ohne weiteres akzeptiert, sondern müssten im Einzelfall nachgewiesen werden. Das Bundesgericht hat mehrfach bestätigt, dass eine allfällige Steigerung der Unterhaltskosten anhand des Durchschnitts der tatsächlichen Kosten mehrerer Jahre zu berechnen ist, eine Pauschale ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Obwohl seit 2006 praktisch keine Teuerung zu verzeichnen ist, werden in vielen Kantonen nach langjähriger Praxis zur Abdeckung der Unterhaltsteuerung die Mieten jährlich um 0.5 Prozent erhöht – und dies zusätzlich zur erlaubten Überwälzung der Inflation.

■ *Inflation:* Nach Artikel 16 VMWG darf der Mietzins zur Kaufkraftsicherung des risikotragenden Eigenkapitals zu höchstens 40 Prozent dem Anstieg der Konsumentenpreise angepasst werden.³ Es wird angenommen, dass zweimal im Jahr die bis drei Monate vor dem ordentlichen Termin aufgelaufene Inflation überwältigt wird.

■ *Weitere Gründe für Kostensteigerungen:* Allfällige (kleine) Kostensteigerungen sind mit der jährlichen Erhöhung von 0.5 Prozent «Unterhaltskosten» abgedeckt. Seit 2008 publiziert die eidgenössische Finanzverwaltung einen «Indikator Gebührenfinanzierung»⁴. Für die Bereiche Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Abfallwirtschaft zeigt der Index für die Schweiz keine wesentliche Veränderung. Die Gebühren insgesamt haben zwischen 2008 und 2019 in der Schweiz nur um 10% zugenommen. Die Zahl der Wohnungen und Gebäude ist in der gleichen Zeitspanne doppelt so stark gewachsen.

■ *Mehrleistungen der Vermieter/innen:* Als Mehrleistungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b OR gelten Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen, die Vergrößerung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen. Die Kosten umfassender Überholungen gelten in der Regel zu 50 bis 70 Prozent als wertvermehrende Investitionen (VMWG Art. 14 Abs. 1). Seit der Revision des Mietpreisindex im Jahr 2004 schlagen sich Mehrleistungen der Vermieter/innen nicht mehr als «Verfälschung» im Mietpreisindex nieder.

Mietpreisindex

Basis des Mietpreisindex bilden die Nettomieten nach Abzug aller Nebenkosten. Die Stichprobe, mit der das BFS die Durchschnittsmieten erhebt, beinhalten jeweils Mieten aus langjährigen Verträgen sowie Neumieten. Jedes Jahr wird ein Teil der Stichprobe ausgetauscht. Die Stichprobe umfasst rund 10'000 Mietwohnungen in der ganzen Schweiz. Vierteljährlich wird ein Achtel der Stichprobe erneuert, ein Objekt bleibt also zwei Jahre in der Stichprobe. Die Mietzinsveränderungen werden jeweils aber nur auf den verbleibenden 7/8 der

³ Die Praxisänderung durch das Bundesgerichtsurteil vom 26.10.2020 wird in den Berechnungen noch nicht berücksichtigt.

⁴ <https://www.efv.admin.ch/efv/de/home/themen/finanzstatistik/sonderauswertungen.html>, 06.12.2021

Wohnungen berechnet. Damit ist sichergestellt, dass einerseits die Stichprobe Veränderungen in der Struktur des Mietwohnungsmarktes berücksichtigt und andererseits die Veränderungen der Mieten nur auf dem «konstanten» Teil der Stichprobe gerechnet wird.

Die steigenden Mieten gemäss Mietpreisindex wurden in der Vergangenheit teilweise angezweifelt und die Entwicklung der Mieten beeinflusst die Teuerung als gewichtiges Element des Landesindex der Konsumentenpreise LIK stark. Das Bundesamt für Statistik hat die Qualität des Mietpreisindex deshalb in zwei Studien vertieft untersuchen lassen, einerseits durch die Zürcher Kantonalbank «Qualitätsbereinigung im Mietpreisindex: Schlussbericht»⁵ und durch eine Expertise von Mick Silver «Report to the Swiss Federal Statistical Office (FSO) on two hedonic models: the residential property (house) price index (RPPI) and the rent price index (RPI)»⁶

Die Schlussfolgerungen lauten wie folgt

■ Die Arbeit des BFS bietet eine solide und hervorragende Grundlage sowohl für die aktuelle Messung von Wohnimmobilienpreisindizes (RPPI) und Mietpreisindizes (RPI) für die Schweiz als auch für deren Weiterentwicklung.

■ Ein Hauptproblem der korrekten Messung eines Mietpreisindex besteht darin, dass erhebliche Verbesserungen an den Immobilien und (Miet-)Preisänderungen am Ende bzw. Anfang eines Vertrags stattfinden, wobei die Preise innerhalb der Vertragslaufzeit fest bleiben. Deshalb ist es gängige Praxis, dass die Stichprobe häufig rotiert, wobei neue Immobilien (von anderer Qualität) die bestehenden ersetzen, um die Antwortausfälle zu verringern. Für diese Ersetzung verwendet das BFS eine sogenannte hedonische Methodik, dies gehört zu den besten Praktiken für Verbraucher- und Mietpreisindizes.

Berechnung des Umverteilungsvolumens

Für die Periode von 2006 bis 2021 wird in Prozent angegeben, um wie viel die Mieten im Vergleich zum hypothetischen Mietpreisindex aufgrund der Kostenfaktoren zu stark oder zu wenig gestiegen sind. Diese Prozentzahl kann aber nicht einfach auf die Gesamtsumme der bezahlten Mieten umgelegt werden. Die Umverteilung wird von Jahr zu Jahr analysiert und berechnet, um wie viel die Mieten aufgrund der Kostenentwicklung hätten steigen «dürfen» bzw. sinken «müssen» und um wie viel sie gemäss Mietpreisindex tatsächlich gestiegen sind, bzw. genau zweimal - im 1. Quartal 2013 und im 1. Quartal 2016 - leicht gesunken sind. Diese Differenz wird auf die Gesamtsumme der bezahlten Mieten in dieser Periode umgelegt. Bei der Zahl der Mietwohnungen wird für das Jahr 2006 von 1,88 Mio. Mietwohnungen, im Jahr 2014 von 2.1 Mio. und für das Jahr 2019 von 2.3 Mio. Mietwohnungen ausgegangen. Die durchschnittlichen Mietzinse wurden für 2006 mit CHF 1'161, im Jahr 2014 mit CHF 1'348 und 2019 mit CHF 1'362 eingesetzt⁷. In diesen Zahlen sind alle Mietwohnungen, also auch Wohnungen im Eigentum der öffentlichen Hand und von Wohnbaugenossenschaften enthalten. Das gleiche gilt auch für den Mietpreisindex, er bildet die tatsächlich bezahlten (Bestandes-)mieten aller Vermietenden eingeschlossen Wohnungen der öffentlichen Hand und von Wohnbaugenossenschaften ab. Die Daten in der Berechnung des Umverteilungsvolumen werden nicht inflationskorrigiert.

⁵ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/erhebungen/mpi.html>, 06.12.2021

⁶ «I can certify that the work undertaken by the FSO provides a sound and excellent basis for both the current measurement of RPPIs and RPI for Switzerland and their continuing development.» (...) «It is well recognized that there are inherent difficulties in properly measuring an RPI for a CPI. A major problem is that substantial improvements to the property and (rental) price changes take place at the end of a contract, prices being sticky within the contract period. Further, country practice is to have the sample of property rents often rotated with new properties (of a different quality) replacing existing ones, to diminish non-response. This replacement is difficult to handle and the FSO is using a hedonic methodology to cater for such changes. This is amongst the best practice for CPI RPIs.»

⁷ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/mietwohnungen.htm>, 06.12.2021

Referenzzinssatz

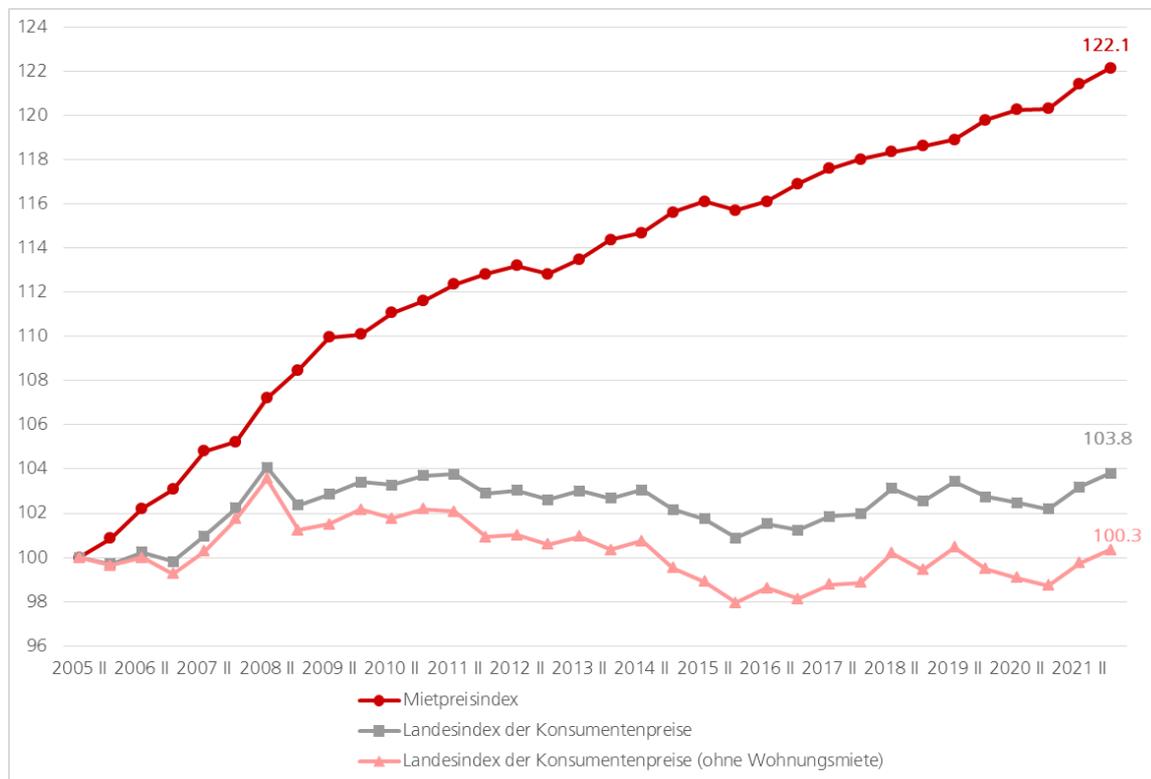
Tabelle 2 zeigt die Entwicklung des Zinssatzes für variable Althypotheken der Zürcher Kantonalbank für die Jahre 2006 und 2007 und ab 2008 für den Referenzzinssatz (hypothekarischer Durchschnittszinssatz der Banken in der Schweiz). Die Entwicklung ist einfach: in den Jahren 2007 und 2008 ist der Zinssatz je um ein Viertelprozent von 3.0 Prozent auf 3.5 Prozent angestiegen, der zulässige Überwälzungssatz beträgt je + 3.0%. Ab Juni 2009 ist der Referenzzinssatz in 9 Schritten von je einem Viertelprozent bis März 2020 auf 1.25 Prozent gesunken. Die Senkungen des Referenzzinssatzes reduzieren die theoretischen Mieten um je - 2.91%.

Tabelle 2: Anpassung der Mieten an die Entwicklung des Referenzzinssatzes (2006 und 2007 KB Zürich)

Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen	gültig ab	Anpassung der Miete in %
1,25 %	03.03.2020	- 2.91%
1,5 %	02.06.2017	- 2.91%
1,75 %	02.06.2015	- 2.91%
2,0 %	03.09.2013	- 2.91%
2,25 %	02.06.2012	- 2.91%
2,5 %	02.03.2012	- 2.91%
2,75 %	02.12.2010	- 2.91%
3,0 %	02.09.2009	- 2.91%
3,25 %	03.06.2009	- 2.91%
3,5 %	01.04.2008	+ 3.0%
3,25 %	01.10.2007	+ 3.0%
3,0 %	01.09.2005	

Quelle: BWO, ZKB, Artikel 13 Abs. 1 VMWG

Abbildung 5: Die Mietzinsentwicklung in der Schweiz zwischen November 2005 und November 2021



Quelle: Bundesamt für Statistik, eigene Darstellung

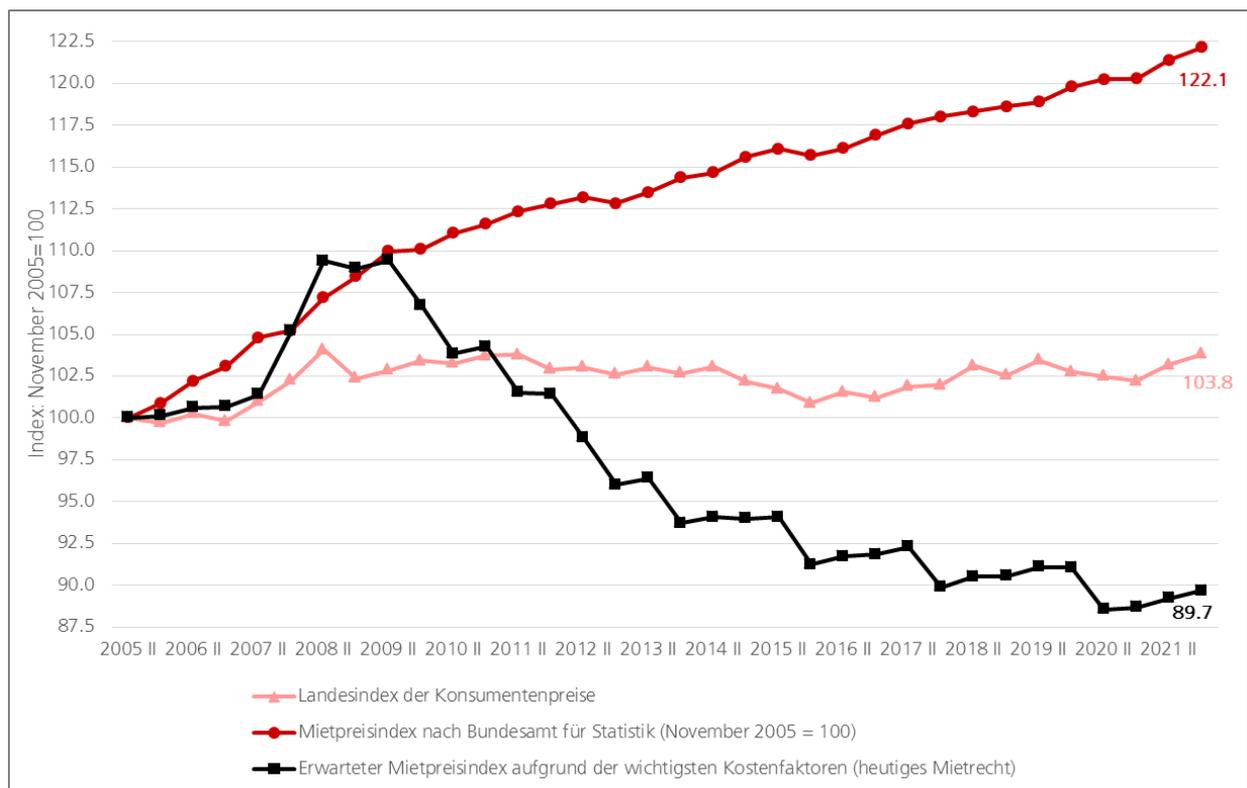
Der Landesindex der Konsumentenpreise LIK

Der Landesindex der Konsumentenpreise ist zwischen März 2007 und Juni 2008 um 4.4% angestiegen. Von diesem Zeitpunkt bis Ende 2015 sind die Preise wieder um rund 3.5% gesunken und seither wieder um knapp 3% angestiegen. In der ganzen Periode blieb die Kaufkraft also nahezu konstant, die gesamte Teuerung seit November 2005 beträgt 3.8% und berechtigt zur Anhebung der Mieten zwecks Sicherung der Kaufkraft des investierten Eigenkapitals um 1.5% (40% von 3.8%).

2.2 Die Entwicklung der Mieten nach dem Mietpreisindex

Abbildung 5 zeigt einen steilen Anstieg der Mieten zu Beginn der Untersuchungsperiode zwischen November 2005 und November 2009 (+ 9.0%). Wie **Abbildung 6** zeigt, kann diese Erhöhung zu Beginn der Untersuchungsperiode weitgehend durch die beiden Hypothekarzins erhöhungen und die Teuerung erklärt werden, die sich auch im erwarteten Mietpreis (schwarze Linie) niederschlagen. Danach, ab 2010 steigen die Mieten gemäss Mietpreisindex insgesamt um 11% oder jährlich um 0.9% an, obwohl die nach Mietrecht zu berücksichtigenden Kosten in der gleichen Zeit um -16% (oder jährlich -1.4%) gesunken sind.

Abbildung 6: Landesindex der Konsumentenpreise, effektiver Mietpreisindex und erwarteter Mietpreisindex aufgrund der relevanten Kostenfaktoren gemäss geltendem Mietrecht zwischen November 2005 und November 2021



Quelle: Eigene Berechnungen, BFS

Im November 2021 stand der schweizerische Mietpreisindex auf 122.1 Punkten (Basis November 2005 = 100) und der Landesindex der Konsumentenpreise auf 103.8 Punkten (Basis November 2005 = 100). Die Mieten sind demnach in den letzten 16 Jahren deutlich stärker gestiegen als die Preise für andere Güter und Dienstleistungen. Es gibt wenige Produkt- und Hauptgruppen im Landesindex, die seit 2005 eine stärkere

Preisentwicklung mitgemacht wie z. B. Tabakwaren (+ 46% mit einem Anteil von 1.8% im Warenkorb) und die Ausgaben für Unterricht (+ 21.4%, Gewicht 0.6%).

Wie stark hätten die Mieten gemäss den wichtigsten im Mietrecht präzisierten Kostenfaktoren steigen sollen? Drei Gründe sind für den betrachteten Untersuchungszeitraum relevant: die (1) Hypothekarzinsveränderungen, (2) die Inflation und (3) die Erhöhung der Unterhaltskosten (vgl. zu den methodischen Hintergründen **Abschnitt 2.1**).

Verschiedene Phasen sind zu unterscheiden:

- In einer kurzen Zeitphase von Beginn des Beobachtungszeitraums bis Ende 2008 hätten die effektiven Mieten gemäss dem erwarteten Mietpreisindex geringfügig stärker steigen können als sie es tatsächlich taten.
- Seit 2009 sinkt der erwartete Mietpreisindex wegen der Senkung des Referenzzinssatzes kontinuierlich und liegt seither deutlich unter diesem damaligen Höchstwert. Die Hypothekarzinssenkungen, die sich stark auf den Verlauf des erwarteten Mietzinses auswirken, scheinen auf den Verlauf des effektiven Mietzinses kaum einen Einfluss gehabt zu haben.
- Nur in den Jahren 2013, 2016 und 2018 gab es jeweils im Nachgang zu einer Senkung des Referenzzinssatzes kurze Phasen, in denen der langfristige Anstieg des Mietpreisindex temporär gebremst wurde.

Insgesamt führte die Entwicklung über die 16 Jahre zu einem Mietindexstand der 32.5 Indexpunkte (oder **36.2 Prozent höher ist, als er aufgrund der Kostenfaktoren, die im Mietrecht bzw. durch die Rechtsprechung präzisiert sind, zu erwarten gewesen wäre**). Dies bedeutet auch, dass die Mieten weniger stark hätten steigen sollen als der Landesindex der Konsumentenpreise und dieser unter Berücksichtigung der erwarteten Mietpreise sogar hätte sinken müssen.

Auch wenn man nicht den erwarteten Mietpreis basierend auf den wichtigsten Kostenfaktoren gemäss heutigem Mietrecht, sondern die allgemeine Teuerung als Referenz anlegt, so zeigt sich auch unter diesem Blickpunkt ein übermässiger Anstieg der Mietpreise.

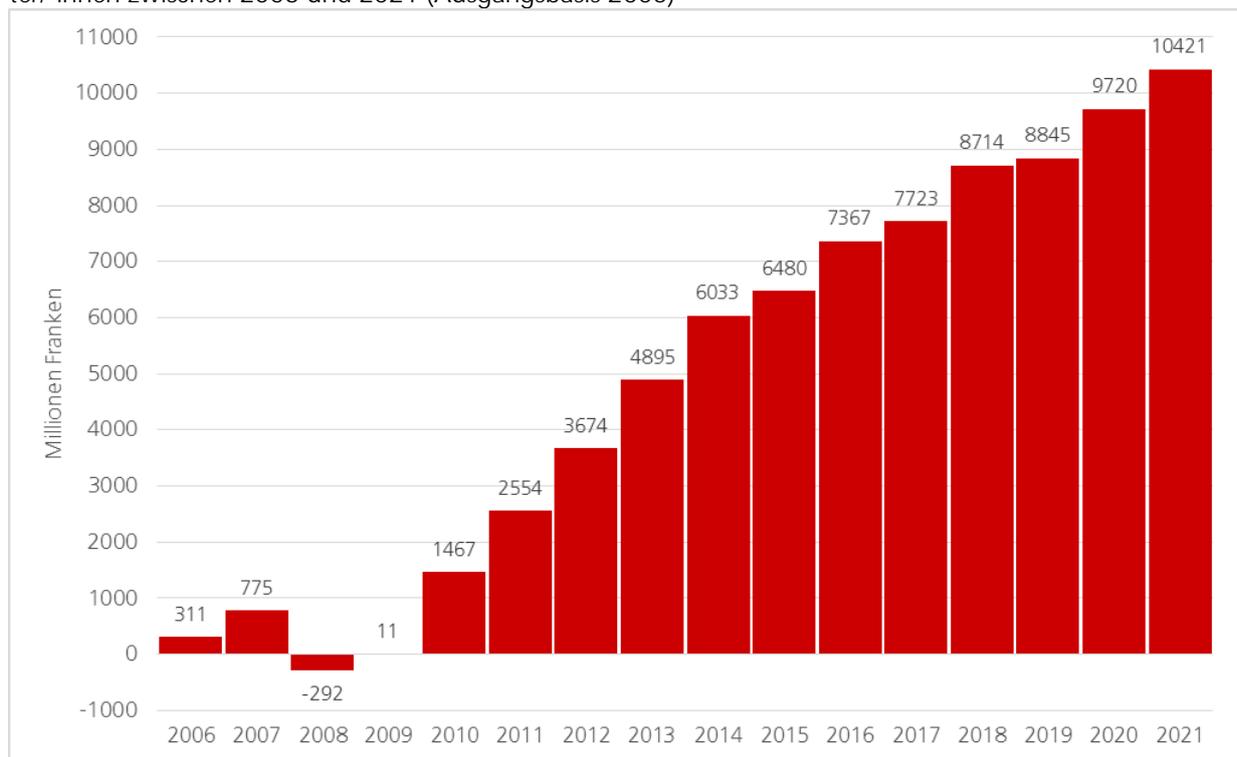
2.3 Ausmass der Umverteilung 2006 bis 2021

Der letzte Abschnitt hat gezeigt, dass die effektiven Mieten im Vergleich zu den erwarteten Mieten zwischen November 2005 und November 2021 insgesamt deutlich stärker gestiegen sind. Anders gesagt bedeutet dies, dass die Mieter/innen in dieser Zeit mehr Miete, als hätte erwartet werden können, bezahlt haben. Um wie viel Geld handelt es sich dabei?⁸

Die im vorangegangenen Abschnitt jeweils unterschiedenen Phasen der Entwicklung zwischen effektivem und erwartetem Mietzinsindex widerspiegeln sich auch im Ausmass der Umverteilung (vgl. **Abbildung 7**).

⁸ Vgl. für die methodischen Grundlagen der Berechnungen **Abschnitt 2.1**

Abbildung 7: Entwicklung der jährlichen Umverteilung in Mio. Franken zwischen Mieter/-innen und Vermieter/-innen zwischen 2006 und 2021 (Ausgangsbasis 2005)



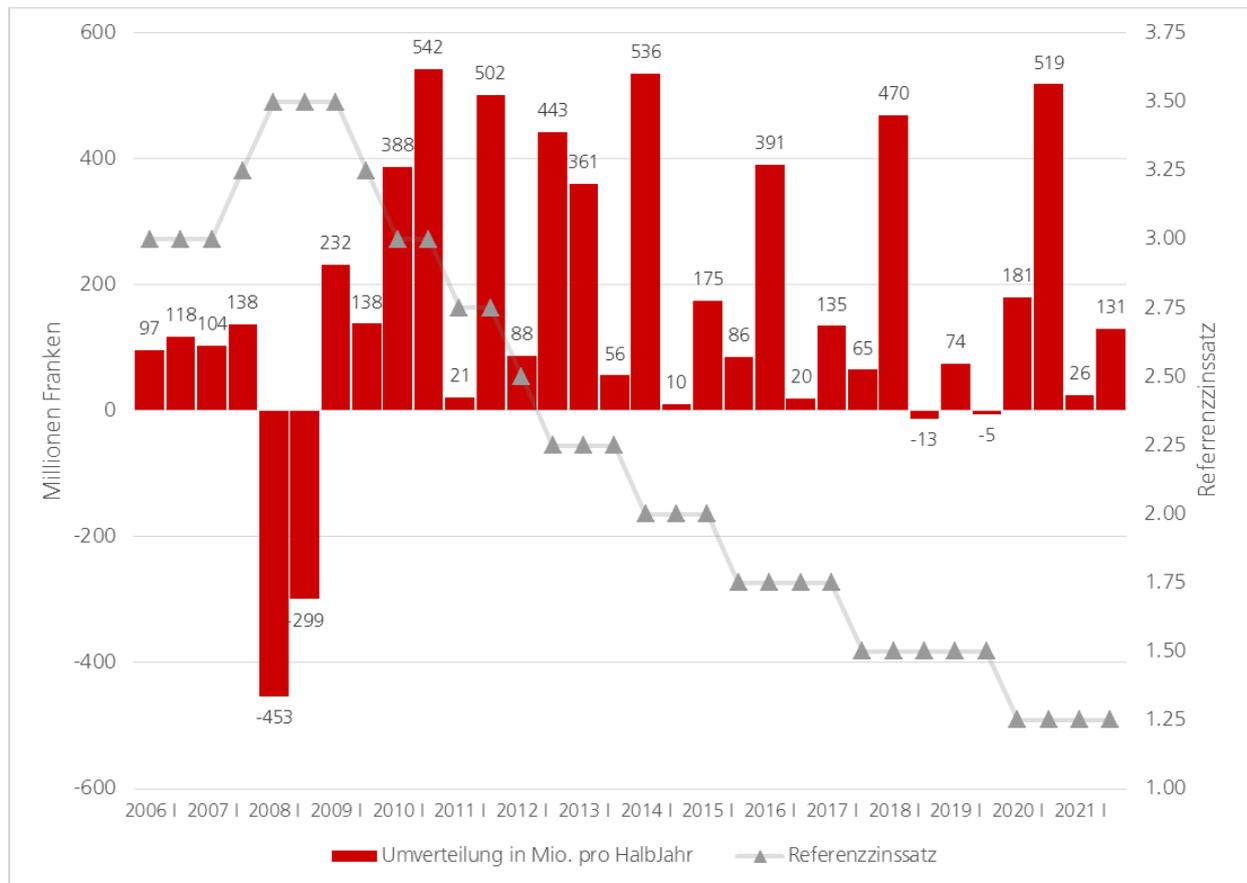
Quelle: Berechnungen BASS

Die Säulen zeigen den jährlichen Betrag in Millionen Franken, der sich als Differenz zwischen den tatsächlichen Mietzahlungen der Mieter an die Vermieter und den Zahlungen, die aufgrund der Kostenfaktoren und den Anpassungen gemäss Mietrecht hätten erwartet werden können, ergibt. Die Zahlen zeigen die Umverteilung im laufenden Jahr immer im Vergleich zur Ausgangslage im Jahr 2005. Im Jahr 2006 und 2007 sind die Mieten leicht stärker gestiegen als die theoretische Miete aufgrund der Kostenentwicklung (+ 311 bzw. + 775 Mio. Franken. Im Jahr **2008 stiegen die Mieten weniger stark** an als erwartet und lagen um 292 Mio. Franken tiefer als im Vergleich zum Ausgangsjahr 2005 aufgrund der Kostenentwicklung ausgewiesen ist. Bereits im nächsten Jahr 2009 wurde die Umverteilung korrigiert. Einerseits stiegen im Jahr 2009 die Bestandesmieten um 2.1% bei konstanten Kosten, die Umverteilung zwischen Mietern und Vermietern beläuft sich noch auf 11 Millionen Franken.

In den Jahren 2010 bis 2014 zeigen sich **jährliche Umverteilungen von einer Milliarde Franken und mehr**, im Jahr 2014 beträgt die Umverteilung aufsummiert 6'033 Mio. Franken. Nach jeder Senkung der Referenzzinssatzes um ein Viertelprozent (2015, 2017 und 2020) steigt mit einer zeitlichen Verzögerung die Umverteilung um rund eine Milliarde Franken an. Im Vergleich zum Ausgangsjahr 2005 beträgt die **Umverteilung von Mieter- zu Vermieterseite im Jahr 2021 10.4 Milliarden Franken**.

Die Erklärung für die unterschiedlich grossen Umverteilungseffekte in den einzelnen Jahren zeigt sich in der halbjährlichen Betrachtung (vgl. **Abbildung 8**). Die Linie zeigt die Entwicklung des Hypothekar- bzw. Referenzzinssatzes. Auf die zwei Erhöhungen mit Wirkung auf Oktober 2007 und April 2008 reagieren die Bestandesmieten teils mit Verzögerung. Im Folgehalbjahr wurde dann jeweils «kompensiert».

Abbildung 8: Entwicklung der Veränderung der Umverteilung zwischen Mieter/-innen und Vermieter/innen und Referenzzinssatz zwischen 2006 und 2021 pro Halbjahr



Quelle: Berechnungen BASS

Das umgekehrte Bild zeigt sich bei Senkungen des Referenzzinssatzes. Jede Senkung um ein Viertelprozent führt zu einer zusätzlichen Umverteilung von rund 500 Millionen Franken pro Halbjahr. Die tieferen Kosten werden also nur teilweise an die Mieten angerechnet. Im folgenden Halbjahr ist dann jeweils eine kleine Korrektur zu sehen. Im Gegensatz zu den verzögerten Mieterhöhungen, die über eine Periode von zwei Jahren kompensiert werden, führen Senkungen des Referenzzinssatzes zwar teils zu Mietpreissenkungen, nicht gewährte Mietpreissenkungen werden aber in den Folgeperioden kaum kompensiert.

Was heisst das konkret? Im Jahr 2021 haben die Mieterinnen und Mieter für ihre rund 2.3 Millionen Wohnungen 39.5 Milliarden Franken Miete bezahlt. Hätten sich die Mieten seit 2005 entlang den nach Mietrecht ausgewiesenen Kosten entwickelt, wären dagegen nur Mietzahlungen von 29.1 Milliarden Franken ausgewiesen. **Im Jahr 2021 haben also die Mieterinnen und Mieter 10.4 Milliarden Franken oder 36 Prozent zu viel Miete bezahlt oder die Mieten hätten 26 Prozent tiefer sein müssen.** Die Umverteilung zwischen Mieter/-innen und Vermieter/-innen beträgt **pro Wohnung im Jahr 2021 durchschnittlich 4'400 Franken oder fast 370 Franken pro Monat.**

Eine Betrachtung über die gesamte Periodendauer von 16 Jahren zeigt, dass **Mieterinnen und Mieter insgesamt 78 Milliarden Franken mehr Miete bezahlt haben** als gemäss theoretischer Miete ausgewiesen. Pro Jahr entspricht dies fast **fünf Milliarden Franken, pro Wohnung 200 Franken pro Monat oder rund 15% der durchschnittlich bezahlten Miete.**

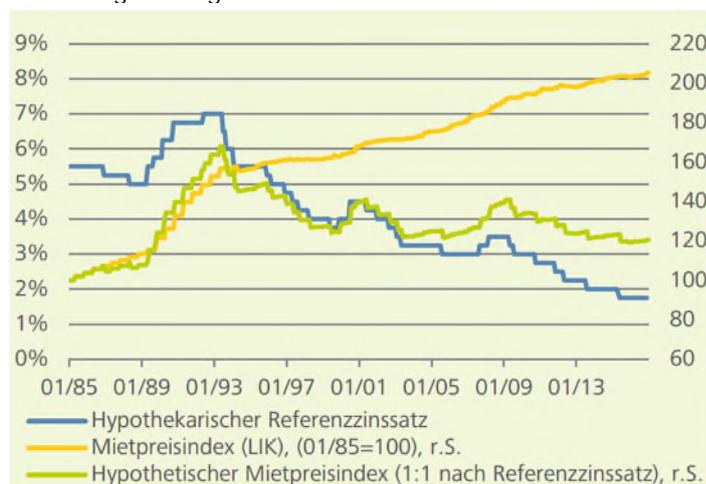
2.4 Einbettung der Ergebnisse der Jahre 2006-2021 in die längerfristige Mietpreisentwicklung seit den 1980ern

Die obigen Ergebnisse für die vergangenen 15 Jahre sollen im Folgenden mit Rückgriff auf zwei ältere Studien in die längerfristige Mietpreisentwicklung seit Mitte der 1980er-Jahre eingebettet werden. Konkret handelt es sich dabei um die Studie der Raiffeisen von 2017 und die Studie des BASS von 2006. Die jeweiligen Ergebnisse für frühere Zeiträume werden dargestellt und in einem zweiten Schritt unter Zuhilfenahme der Ergebnisse der Jahre 2006-2021 fortgeschrieben.

2.4.1 Vergleich mit der Studie Raiffeisen 2017

Die Raiffeisenbank vergleicht in der Publikation «Wohnimmobilien Schweiz» im 1. Quartal 2017 den Mietpreisindex (Januar 1985 = 100) mit dem hypothetischen Mietpreisindex (**vgl. Abbildung 9**).

Abbildung 9: Steigende Mieten trotz deutlich tieferem Referenzzinssatz (1985 – 2016)



Quelle: Raiffeisen Investment Office (2017, 1. Q., S. 10), Originalgrafik basierend auf Daten BFS/BWO

Tabuzone Überhitzung am Mietwohnungsmarkt⁹

(...) Obwohl mit Zinssenkungen auch ein klar definiertes Anrecht der Mieter auf Mietzinssenkungen gekoppelt ist, zeigt die Historie ebenso wie der aktuelle Rand, dass die Überwälzung veränderter Finanzierungssätze auf die Mieten vor allem in eine Richtung funktioniert. Eigentlich müssten die Bestandesmieten heute [2017] viel, viel tiefer liegen, wie unser hypothetischer Mietpreisindex zeigt um maximal 40%. Dieser Index bildet die eigentlich gesetzlich vorgesehenen Mietreduktionen infolge Zinssenkungen ab. **Die Schere zur tatsächlichen Mietpreisentwicklung ist fast schon beängstigend und hat wesentlich zum Eigentumsboom beigetragen.** Denn während die Mieten faktisch unaufhaltsam steigen, hat sich die Wohnkostenbelastung der eigenen vier Wände massiv reduziert. Der relative Attraktivitätszuwachs von Eigenheimen ist demnach auch **Folge eines lax gehandhabten Mietrechtes.**

Obwohl der hypothekarische Referenzzinssatz zwischen 1985 und 2016 – nach einem Anstieg auf 7.0% im Jahr 1992 - von 5,5% auf 1.75% gesunken ist, hat sich der Mietpreisindex in der gleichen Zeit mehr als verdoppelt. Der hypothetische Mietpreisindex liegt nach dem starken Anstieg bis 1993 seither immer deutlich tiefer und beträgt im Jahr 2016 rund 120 Punkte.

Ergänzt man die Ergebnisse dieser Studie mit der in Abschnitt 2.1 beschriebenen Methode um die Entwicklung seit 2017 bis ins Jahr 2021 zeigt sich für die Periode von 36 Jahren (1985 – 2021):

⁹ Raiffeisen Investment Office (2017), Wohnimmobilien Schweiz 1. Q 2017, S. 10 (Kürzungen und Hervorhebungen BASS).

■ Die **Mieten gemäss Mietpreisindex sind seit 1985 um 114%** (oder jährlich 2.1%) **gestiegen**

■ Die Senkung der Hypothekarzinsätze von 5.5% auf 1.25% und die Berücksichtigung der anderen Kostenfaktoren und Mehrleistungen der Vermieter/innen hätte zu einem Anstieg der theoretischen Mieten um insgesamt 17.3% geführt. Die **durchschnittlichen Mieten** gemäss Mietpreisindex sind im Jahr 2021 verglichen mit dem Basisjahr 1985 um **82 Prozent zu hoch** bzw. müssten **um fast die Hälfte sinken**.

2.4.2 Vergleich mit der Studie BASS 2006

Das Büro BASS hat im Jahr 2006 für die Periode Oktober 1989 und Oktober 2006 festgestellt:

■ Die durchschnittlichen Mieten sind zwischen Oktober 1989 und Oktober 2006 insgesamt um 55 Prozent gestiegen.

■ Der Landesindex der Konsumentenpreise zeigt eine Teuerung von 33 Prozent (1989 – 2006).

■ Gemäss den im Mietrecht präzisierten Kostenfaktoren wäre eine Erhöhung des Mietpreinsniveaus um nur 10 Prozent erwartet worden.

■ Die Mieten sind um 33,5 Prozent stärker gestiegen als dies aufgrund der Entwicklung der wichtigsten Kostenfaktoren und der relativen Methode zu erwarten gewesen wäre. Die durchschnittlichen Mieten waren im Jahr 2006 um 25% zu hoch.

Ergänzt man die Ergebnisse unserer früheren Studie mit der in Abschnitt 2.1 beschriebenen Methode um die Entwicklung seit 2006 bis ins Jahr 2021 zeigt sich für die Zeitperiode 1989 bis 2021 (32 Jahre):

■ Die **Konsumentenpreise sind um 38.2%** (oder jährlich 1.0%) gestiegen

■ Die **Mieten gemäss Mietpreisindex sind um 85.4%** (oder jährlich 1.9%) fast doppelt so stark gestiegen

■ Die **theoretische Miete** unter Berücksichtigung der Kostenfaktoren und von Mehrleistungen der Vermieter ist zwischen 1989 und 2021 praktisch **unverändert** geblieben. Die **durchschnittlichen Mieten** gemäss Mietpreisindex im Jahr 2021 sind verglichen mit dem Basisjahr 1989 um **80 Prozent zu hoch** bzw. müsste basierend auf dem hypothetischen Mietpreisindex auch hier **um fast die Hälfte** tiefer liegen.

Die Fortschreibung der Ergebnisse beider Studien zeigt für die Zeitperiode 1985 bzw. 1989 bis 2021 weitgehend die gleichen Ergebnisse. Es kann eingewendet werden, dass trotz der langen Zeitdauer von 36 bzw. 32 Jahren die Immobilienkrise anfangs der 1990er Jahre mit rekordhohen Hypothekarzinsen die Ergebnisse beeinflusst hat.

Für die Zeitperiode der letzten 16 Jahre (November 2005 bis November 2021), für welche im obigen Kapitel die Mietpreisentwicklung ausgewiesen wurde, gilt dieser Einwand jedoch nicht mehr. Der Unterschied zwischen Bestandesmieten nach Mietpreisindex und der theoretischen Miete unter Berücksichtigung der Kostenfaktoren ist für diesen Teilzeitraum zwar kleiner, er ist aber auch hier wesentlich. Die Mieterinnen und Mieter zahlen im Jahr 2021 gegenüber dem Ausgangsjahr 2005 10.1 Mia. CHF (oder 35%) mehr Miete, als theoretisch zu erwarten wäre.

Wie wirkt sich dies auf die Rendite von Investitionen in (Wohn-)Immobilien aus? Mehr dazu im folgenden Kapitel.

3 Immobilienmarkt und Immobilienrenditen zwischen 2006 und 2021

Die Differenz zwischen dem tatsächlichen Mietzins und dem theoretischen Mietzins aufgrund der Kostenentwicklung beträgt seit 2006 insgesamt 78 Milliarden Franken. Im Einzelfall, bei der einzelnen Immobilie oder bei einzelnen Hauseigentümer/innen und Region kann der Befund von diesem Hauptergebnis abweichen. Relevante Faktoren sind etwa der Zeitpunkt des Erwerbs der Liegenschaft, der Zeitpunkt und das Verhandlungsgeschick bei der Finanzierung (z.B. Festhypothek) und der Standort der Liegenschaft (Stadt/Land, Gebiete mit Wohnungsnot/Gebiete mit einem Überschuss an Wohnungen).

In Kapitel 3 werden viele «Renditen» aufgeführt werden, zur Klärung vorab die wichtigsten Begriffe:

- 1) Bruttorendite = Nettomietzinseinnahmen (Mietzinseinnahmen ohne Betriebs- und Nebenkosten) x 100% / Anlagekosten
- 2) Nettorendite = Nettoertrag (Nettomietzinseinnahmen – Liegenschaftsaufwand) x 100% / investiertes Eigenkapital

Diese beiden Renditen im Mietrecht werden gemäss Bundesgerichtspraxis auf den effektiv vorgenommenen Investitionen bzw. dem investierten Eigenkapital maximal erhöht um die eingetretene Teuerung berechnet. Die Anlagekosten bzw. das investierte Eigenkapital werden nicht an die aktuellen Marktpreise angepasst, d.h. auf Wertsteigerungen darf kein Ertrag generiert werden.

- 3) Nettorendite in % des Liegenschaftswertes (= Netto-Cash-Flow-Rendite) = Nettoertrag x 100% / Marktwert der Liegenschaft
- 4) Wertsteigerungsrendite = Jährliche Wertveränderung in % des Marktwerts der Liegenschaft
- 5) Total Return = Jährlicher Nettoertrag + jährliche Wertveränderung in % des Marktwerts der Liegenschaft

Diese beiden Renditen beziehen sich auf den Marktwert, d.h. steigende Immobilienpreise führen bei konstanten Mieterträgen zu einer sinkenden Netto-Cash-Flow-Rendite (3), einer abnehmenden Wertsteigerungsrendite (4) und einem rückläufigen Total Return (5) (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Beispiel: Entwicklung der Renditen bei steigenden Immobilienpreisen und konstanten Nettoerträgen

Jahr	Marktwert	Netto-Cash-Flow-Rendite	Wertsteigerung	Total Return
0	100.0	5.0%		
1	103.0	5.0%	3.0%	8.0%
2	106.1	4.9%	3.0%	7.9%
3	109.3	4.7%	3.0%	7.7%
4	112.6	4.6%	3.0%	7.6%
5	115.9	4.4%	3.0%	7.4%
6	119.4	4.3%	3.0%	7.3%
7	123.0	4.2%	3.0%	7.2%
8	126.7	4.1%	3.0%	7.1%
9	130.5	3.9%	3.0%	6.9%
10	134.4	3.8%	3.0%	6.8%

Annahmen: Konstanter Nettoertrag, jährliche Preissteigerung 3%, eigene Berechnung

Im Zentrum von Kapitel 3 steht der Vergleich von Renditen auf Immobilienanlagen mit Renditen von Aktien und Obligationen. Wenn die von den Mieterinnen und Mietern bezahlten Mieten wie in Kapitel 2 dargestellt trotz stabilen Kosten der Vermietenden steigen, müsste sich das in den Renditen von Wohnliegenschaften widerspiegeln. Die Zahlen der Immobilienstudien der Raiffeisen Bank (vgl. Abschnitt 3.1) und unsere Berechnung in Abschnitt 3.2 bestätigen unsere Hypothese und damit auch die Berechnungen in Kapitel 2 deutlich.

Steigende Mietpreise und sinkende Kosten der Eigentümer von Wohnungen führen zu einer deutlichen Kostendifferenz zwischen Mieterhaushalten und Haushalten mit selbstgenutztem Wohneigentum andererseits. Auch

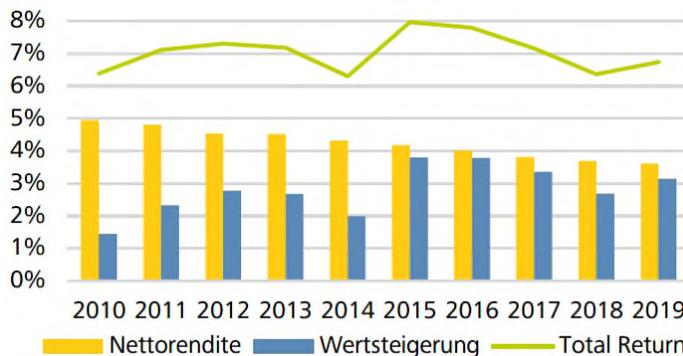
diese Hypothese wird durch Studien der Raiffeisenbank (vgl. Abschnitt 3.3) zur Kostendifferenz zwischen Mietern und Eigentümern bestätigt.

3.1 Die Preise steigen, die Renditen sinken

In der Raiffeisen-Immobilienstudie¹⁰ (2021) wird festgestellt:

(...) Im Schnitt lagen die am Objektwert gemessenen Nettomieteinnahmen von professionell verwalteten Wohnrenditeliegenschaften im Jahr 2010 bei knapp 5%. Bis ins Jahr 2019 sind diese um fast 1.5% auf beinahe 3.5% gesunken. Wie [Abbildung 10] zeigt, sind Renditeobjekte damit aber nicht zu einer schlechteren Investition geworden. Der Abnahme der Erträge entgegengesetzt, sind die Wertzunahmen der Objekte deutlich angestiegen. Die Gesamrendite betrug damit 2019, trotz deutlich gesunkener Erträge, mit rund 6.5% in etwa gleich viel wie 2010. (...) Der Blick auf die Renditen von Anlagealternativen mit ähnlichem Risikoprofil zeigt aber, dass sich Immobilieninvestitionen trotz höherer Leerstandsrisiken, sinkender Anfangsmieten und steigender Preise noch eine Weile lohnen werden.

Abbildung 10: Rendite von reinen Wohnliegenschaften, in % des Liegenschaftswertes, Median (2010 – 2019)

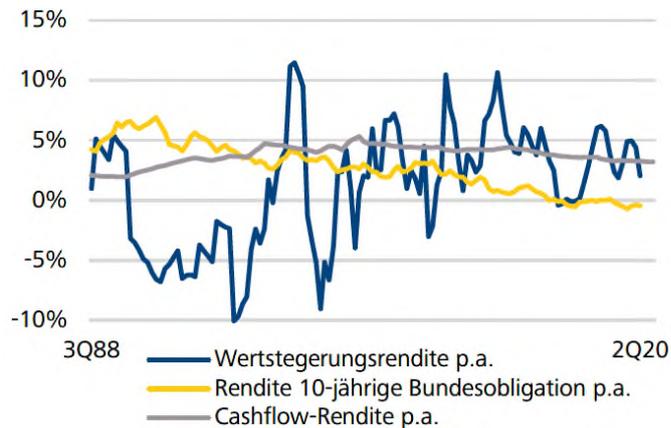


Quelle: Raiffeisen Economic Research (2021, 2.Q, S. 10), Originalgrafik basierend auf Daten REIDA

Die Raiffeisen Immobilienstudie zeigt, dass in der Periode 2010 bis 2019 reine Wohnliegenschaften einen Total Return von durchschnittlich 7% erzielt haben und dies in einem Umfeld von stark gesunkenen und teils negativen Zinsen. **Abbildung 11** zeigt die Entwicklung der Cashflow-Rendite (= Nettorendite) und der jährlichen Wertsteigerungsrendite seit 1988 im Vergleich mit der Rendite von 10-jährigen Bundesobligationen. Seit der Jahrtausendwende öffnet sich die Schere zwischen den Cashflow-Renditen von Anlagen in Renditeliegenschaften und der Rendite von Bundesobligationen immer stärker. Während mit Bundesobligationen in den letzten 10 Jahren keine Rendite erzielt werden konnte, erzielten Immobilienanlagen deutlich positive Cashflow- und Wertsteigerungsrenditen.

¹⁰ Raiffeisen Economic Research Immobilien Schweiz, 2. Quartal 2021, S. 10

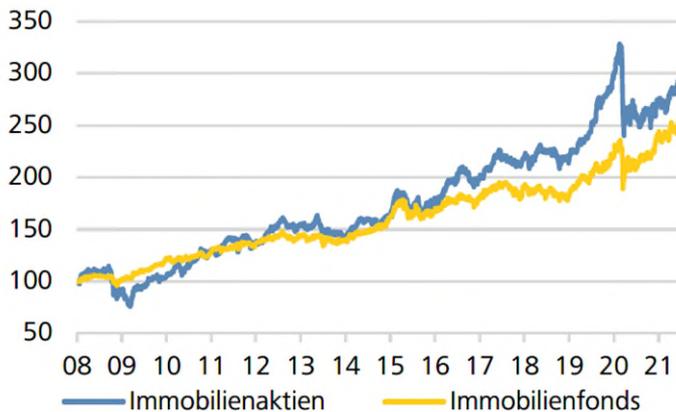
Abbildung 11: Renditekomponenten von Immobilienanlagen – Cashflow- und Wertsteigerungsrendite von Direktanlagen in Renditeliegenschaften



Quelle: Raiffeisen Economic Research (2021, 2.Q, S. 10), Originalgrafik basierend auf Daten REIDA

Diese Entwicklung zeigt sich auch bei den Kursen von indirekten Schweizer Immobilienanlagen (vgl. **Abbildung 12**). Die Kurse von Schweizer Immobilienaktien und Immobilienfonds haben seit Januar 2008 um 150 bzw. 200 Prozent zugelegt. Dies entspricht in diesen 12.5 Jahren einer durchschnittlichen jährlichen Rendite von 7.7% bei Immobilienaktien bzw. von 7.1% bei Immobilienfonds.

Abbildung 12: Total-Return-Index kotierter Immobilienfonds und Immobilienaktien, indiziert, 2008 = 100



Quelle: Raiffeisen Economic Research (2021, 3.Q, S. 9), Originalgrafik basierend auf Daten SIX

3.2 Immobilienaktien im Vergleich zum Aktienindex und Bundesanleihen

Tabelle 4 zeigt die erzielten jährlichen Renditen für Immobilienaktien im Vergleich mit dem Schweizer Aktienindex (SPI)¹¹, der Rendite von 10jährigen Bundesobligationen und der mietrechtlichen Nettorendite seit Januar 2006. Die Immobilienaktien erzielten in allen Perioden eine positive Wertentwicklung und insgesamt eine durchschnittliche jährliche Rendite von 7.4%. Die Rendite auf dem Schweizer Aktienmarkt liegt mit 6.4% doch erheblich tiefer. Nur in der letzten Periode seit 2015 hat der SPI die Immobilienaktien leicht übertroffen.

Der Vergleich der Immobilienaktien mit einer Anlage in 10jährige Bundesanleihen und mit der im Mietrecht verankerten zulässigen Nettorendite (Hypothekarzins bzw. Referenzzinssatz + 0.5%) zeigt über die ganze

¹¹ Der Swiss Performance Index (SPI) umfasst nahezu alle kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften. Er gilt deshalb als Gesamtmarktindex für den schweizerischen Aktienmarkt. Der SPI berücksichtigt auch die Dividendenzahlungen.

Laufzeit eine jährliche Mehrrendite von Immobilienaktien von 4.7% gegenüber der im Mietrecht definierten zulässigen Nettorendite¹² und von 6.5% gegenüber den 10jährigen Bundesobligationen.

Die Immobilienaktien haben seit Januar 2006 bis Dezember 2021 in 22 Jahren einen Wertzuwachs von insgesamt + 215% erzielt. Um den gleichen Zuwachs zu erreichen dauert es – unter Annahme einer konstanten jährlichen Rendite von 6.4% von Aktienanlagen in den Swiss Performance Index SPI weitere drei Jahre, also bis Ende 2024.

Tabelle 4: Renditen Immobilienaktien, Aktienindex SPI, 10j. Bundesobligationen und mietrechtliche Nettorendite Januar 2006 – Dezember 2021

Periode	Jährliche Rendite in %				Jährliche Renditedifferenz in %		
	Immobilienaktien	SPI	10j. Eidgenossen	Mietrechtliche Nettorendite ¹	SPI	10j. Eidgenossen	Mietrechtliche Nettorendite ¹
2006-2010	5.0%	-0.4%	2.6%	3.7%	5.3%	2.3%	1.3%
2010-2015	9.2%	9.1%	1.1%	3.0%	0.1%	8.0%	6.2%
2015-2021	9.0%	9.9%	-0.2%	2.0%	-0.9%	9.2%	6.9%
2006-2021	7.4%	6.4%	0.9%	2.7%	1.0%	6.5%	4.7%

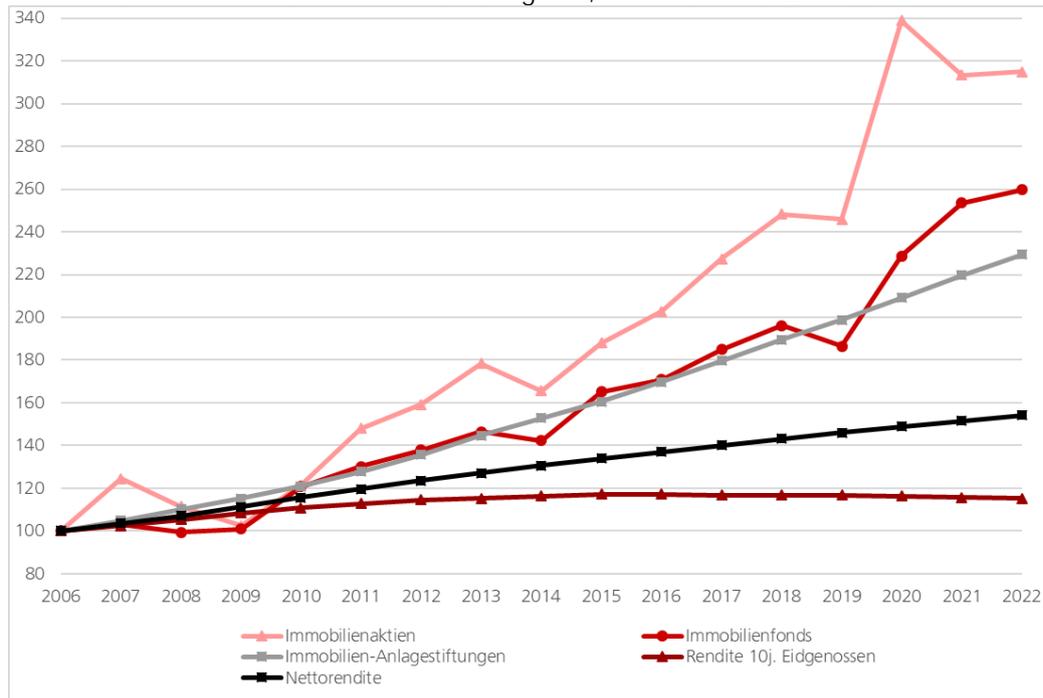
¹⁾ Mietrechtlich zulässige Nettorendite = Referenzzinssatz + 0.5% (Bundesgerichtspraxis bis Oktober 2020)
Quelle: Wüest Partner, SNB, BWO, eigene Berechnungen

Abbildung 13 zeigt die Entwicklung der Kurse Immobilienaktien, Immobilienfonds und Immobilien-Anlagestiftungen im Vergleich zu einer Investition in 10jährigen Bundesobligationen. Immobilienaktien haben seit Januar 2006 bis Ende 2021 einen Wertzuwachs von + 215% erzielt, Immobilienfonds von + 160% und Immobilien-Anlagestiftungen + 129%. Wer also im Januar 2006 100 Franken in Immobilienaktien investiert hat besitzt heute 315 Franken. Mit einer Investition in Bundesobligationen wurde unter Berücksichtigung von Zins und Zinseszins nur ein Ertrag von 15 Franken erzielt und eine Verzinsung von 100 Franken zum jeweiligen Referenzzinssatz zuzüglich 0.5% hätte bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,7% einen Ertrag von 54 Franken erzielt.

Das Auseinanderklaffen zwischen der theoretischen Entwicklung der Mieten aufgrund der Entwicklung der Kostenfaktoren und der tatsächlichen Mietpreisentwicklung erlaubte den Vermieter/innen **Cashflow-Renditen** zu erzielen, die **deutlich über den Zinssätzen für 10jährige Bundesobligationen und auch deutlich über der im Mietrecht definierten Nettorendite** liegen. Diese im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten höheren Erträge von (Wohn-)Immobilien führen entsprechend zu einer hohen Nachfrage nach entsprechenden Anlageobjekten und bei beschränktem Angebot von Objekten und vor allem Bauland zu Preissteigerungen. Neben den höheren Cashflow-Renditen führen die Wertsteigerungen auf den Immobilien im Portefeuille zu den entsprechenden Kursgewinnen.

¹² Mietrechtlich zulässige Nettorendite = Referenzzinssatz + 0.5% (Bundesgerichtspraxis bis Oktober 2020)

Abbildung 13: Immobilienaktien, Immobilienfonds, Immobilien-Anlagestiftungen, Rendite 10j. Bundesobligationen und mietrechtliche Nettorendite im Vergleich, indexiert 01.01.2006= 100



Quelle: Wüest Partner, SNB, BWO, eigene Darstellung

Wie weit kann die Höhe der jährlichen Umverteilung von 5 Milliarden Franken mit der Entwicklung der Renditen von Immobilien erklärt werden? Wir gehen für das Jahr 2020/2021 von einem Wert der 2.3 Millionen Mietwohnungen von 1'165 Milliarden Franken¹³ und einer geschätzten Eigenfinanzierung von 40 Prozent aus. Das investierte Eigenkapital beträgt 465 Milliarden Franken. Die Umverteilung im Jahr 2020 von rund 10 Milliarden Franken im Vergleich zur Kostenentwicklung seit 2006 führt zu einer um 2.2 Prozent höheren Nettorendite auf dem aktuell investierten Eigenkapital. Bei einer (theoretischen) Entwicklung der Mieten nach den wichtigsten Kostenfaktoren seit 2006 würde die Nettomietrendite im Jahr 2020 also um 2.2 Prozentpunkte tiefer liegen. Auch die so hypothetisch gekürzten Nettomietträge von Wohnliegenschaften (ohne die jährliche Umverteilung) wären immer noch deutlich höher als die Verzinsung von Bundesanleihen und genau im Bereich der «kostendeckenden Nettorendite» nach Mietrecht.

Was kann daraus geschlossen werden? Hauptnutznießer der „Goldgräberzeit“ im Immobilienmarkt sind diejenigen, die in den letzten 16 Jahren in Liegenschaften oder Bauland investiert haben. **Ein Teil dieser Rendite ist durch die nicht an die Mieter/-innen weitergegebenen Hypothekarzinsenkungen und die daraus resultierende Umverteilung von Mieter/-innen zu Vermieter/-innen erzielt worden.** Die Mieter/-innen haben mit ihren „Transferzahlungen“ und damit höheren Nettomietrenditen einen Teil dieser Renditen mitfinanziert. Die im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten höheren Renditen auf dem Wohnungsmarkt erhöhten entsprechend die Nachfrage vor allem von institutionellen Anlegern und trieben die Preise für Wohnimmobilien und Bauland massiv in die Höhe.

¹³ Statista (2021): Marktwert der Mietwohnungen in der Schweiz (www.statista.com, 01.02.2021)

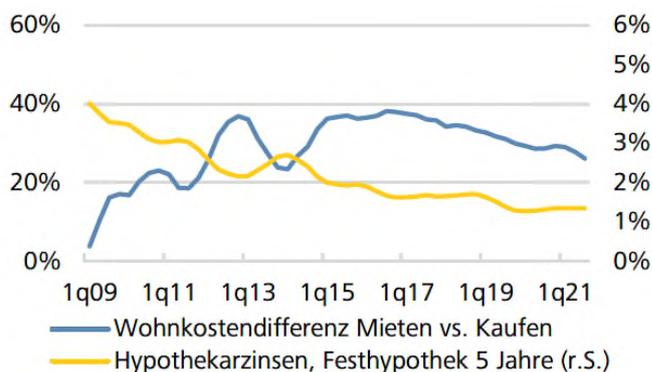
3.3 Wohnkostendifferenz - Wohneigentum ist viel günstiger als Miete

Wenn unsere Analyse in Kapitel 2 zutrifft, müssten die vor allem seit 2009 trotz sinkender Kosten steigenden Bestandesmieten zu einer Kostendifferenz zwischen Mieten und selbstgenutztem Wohneigentum führen. Diese Hypothese wird durch Studien der Raiffeisenbank bestätigt und gilt auch unter Berücksichtigung der massiv gestiegenen Kaufpreise von Wohneigentum.

Die Raiffeisenimmobilienstudie¹⁴ zeigt ab 2010 eine **Wohnkostendifferenz zwischen 20 und 40 Prozent** (vgl. **Abbildung 14**). Durch die attraktiven Finanzierungsbedingungen wurde Wohneigentum im Vergleich zum Wohnen in einer Mietwohnung finanziell laufend attraktiver. Dieser Kostenvorteil befeuert die Nachfrage nach Wohneigentum. Wer kann, der kauft. Solange die Zinsen nicht stark ansteigen wird dies auch so bleiben.

Die Entwicklung der Wohnkostendifferenz verläuft weitgehend synchron zu unseren Berechnungen in Kapitel 2. Die **Abbildung 8** hat gezeigt, dass in den Jahren 2010 – 2012 und dann wieder 2015 und 2016 die zusätzlichen Umverteilungen von Mieter/innen zu Vermieter/innen am grössten waren. Steigende Mieten einerseits und sinkende Kosten andererseits führen einerseits zu Umverteilungen bei den Mietwohnungen und zu Kosteneinsparungen «Kaufen vs. Mieten». Von den Kosteneinsparungen profitieren können jedoch nur die bisherigen Eigentümer von Wohnimmobilien und die immer kleiner werdende Gruppe von Mieter/innen, die über das notwendige Eigenkapital zur Finanzierung von Wohneigentum verfügen.

Abbildung 14: Kosteneinsparung Kaufen vs. Mieten- Kauf im Vergleich zur Neumiete einer typischen Wohnung

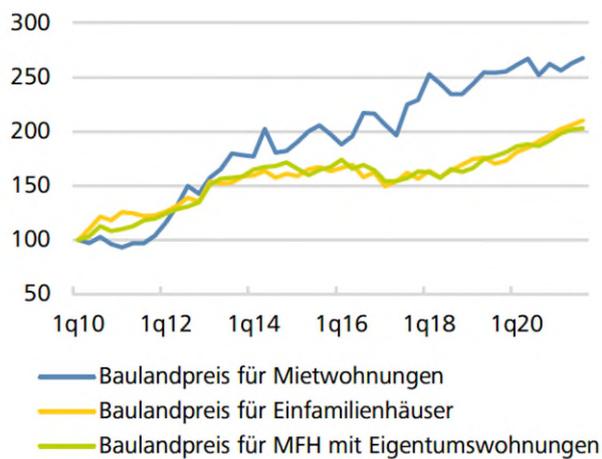


Quelle: Raiffeisen Economic Research (2021, Sonderstudie, S. 13), Originalgrafik basierend auf Daten SNB, Meta-Sys, SRED

Obwohl sich bei einem Wechsel von einer Mietwohnung ins Eigenheim viel Geld einsparen liesse, bleiben die meisten Mieterinnen und Mieter angesichts der hohen Immobilienpreise im Mietwohnungsmarkt «gefangen». **Abbildung 15** zeigt, dass die Preise für **Bauland für Mietwohnungen deutlich stärker angestiegen** sind als diejenigen für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäusern Eigentumswohnungen. **Die Vermietung von Wohnungen bleibt attraktiv**. Die grossen Kapitalströme, welche wegen den in den Mietwohnungsmarkt fliessen, führen zusammen mit den erzielten Nettomieteträgen zu einem starken Anstieg der Nachfrage nach Bauland für den Mietwohnungsbau.

¹⁴ Raiffeisen Economic Research Sonderstudie 2021, S. 13

Abbildung 15: Baulandpreise nach Wohnsegment – Indexiert, 1. Quartal 2010 = 100



Quelle: Raiffeisen Economic Research (2021, Sonderstudie, S. 15), Originalgrafik basierend auf Daten Fahrländer

Bis zum Jahr 2010 wurden die Wohnkosten stark durch die Höhe der Hypothekarzinsen bestimmt. Mit dem Sinkflug der Zinsen sind auch die Wohnkosten beim Kauf eines neuen Eigenheims gefallen. Die tieferen Kosten wurden nur teilweise an die Mieterinnen und Mieter in Form von Mietzinssenkungen weitergegeben. Das Einsparpotential bei selbstgenutztem Wohneigentum - trotz rasant steigender Immobilienpreise - können aber immer weniger Haushalte realisieren. Gerade jüngeren Haushalten oder Zuzüglern, welche noch kaum über Kapitalreserven verfügen, wird dieses Einsparpotential durch hohe regulatorische Hürden (z.B. Tragbarkeitsberechnung mit einem Hypothekarzins von 4.5%) verwehrt. Während bestehende Immobilienbesitzer und andere wohlhabende Haushalte finanziell stark von den Entwicklungen am Eigentumsmarkt profitieren können, werden Normalbürger, welche solche Kosteneinsparungen deutlich nötiger hätten, aus diesem Markt einfach ausgeschlossen.

4 Der Mietwohnungsmarkt

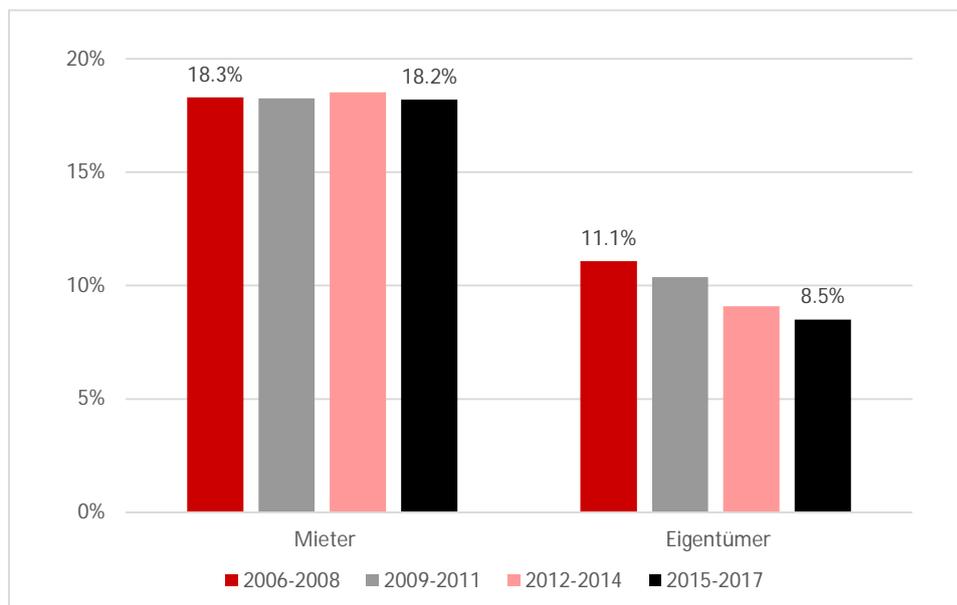
Nach der gesamtwirtschaftlichen Betrachtung der Märkte beleuchten wir im Folgenden die Mietkostenbelastung für einzelne Mieterhaushalte in Abschnitt 4.1, das unterschiedliche Verhalten von Vermieter/innen in Abschnitt 4.2 und das Auseinanderklaffen zwischen Angebots- und Bestandesmieten in Abschnitt 4.3.

4.1 Was kostet uns das Wohnen heute und im Vergleich zu 2006?

Im Warenkorb des Landesindex der Konsumentenpreise sind die anteilmässigen Ausgaben für Wohnen und Energie zwischen 2006 und 2020 konstant, ein Durchschnittshaushalt gibt zwischen 25% und 26% für Wohnen und Energie aus. **Die Ausgaben für Wohnungsmiete ohne Nebenkosten** betragen zwischen 18% und 19% und **im Jahr 2021 20.1%**, was einem Anstieg um 1.6 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr entspricht.¹⁵

Die Haushaltsbudgeterhebung¹⁶ wird seit dem Jahr 2000 jährlich durchgeführt. Sie basiert auf einer Stichprobe von 3'000 Haushalten und erfasst detailliert die Haushaltsausgaben und -einkommen. Standardauswertungen sind unter anderem nach Haushaltsgrösse, Haushaltstyp, Mieter/Eigentümer und Einkommensklassen möglich. Die **Ausgaben für Wohnen und Energie** betragen zwischen 2006 und der aktuellsten Erhebung Stand 2019 rund **15% des Bruttohaushaltseinkommens**. In den Ausgaben für Wohnen und Energie sind wie auch beim Warenkorb des LIK sowohl die Ausgaben von Mieter/innen für Miete und Nebenkosten und auch die Ausgaben für selbstgenutztes Wohneigentum enthalten. Die Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum sind mit einem Gewicht von 38%, die Mieter/innen mit einem Anteil von 62% berücksichtigt. Bei den ausgewiesenen Kosten für Wohnen und Energie handelt es sich folglich immer um eine **Mischrechnung zwischen Ausgaben der Mieter/innen und Kosten von Eigentümer/innen**.

Abbildung 16: Miete, Hypothekenzinsen, Nebenkosten und Energie in % des Bruttoeinkommens, Entwicklung für Mieter- und Eigentümerhaushalte 2006 – 2017



Quelle: BFS 2021, HABE, eigene Berechnungen

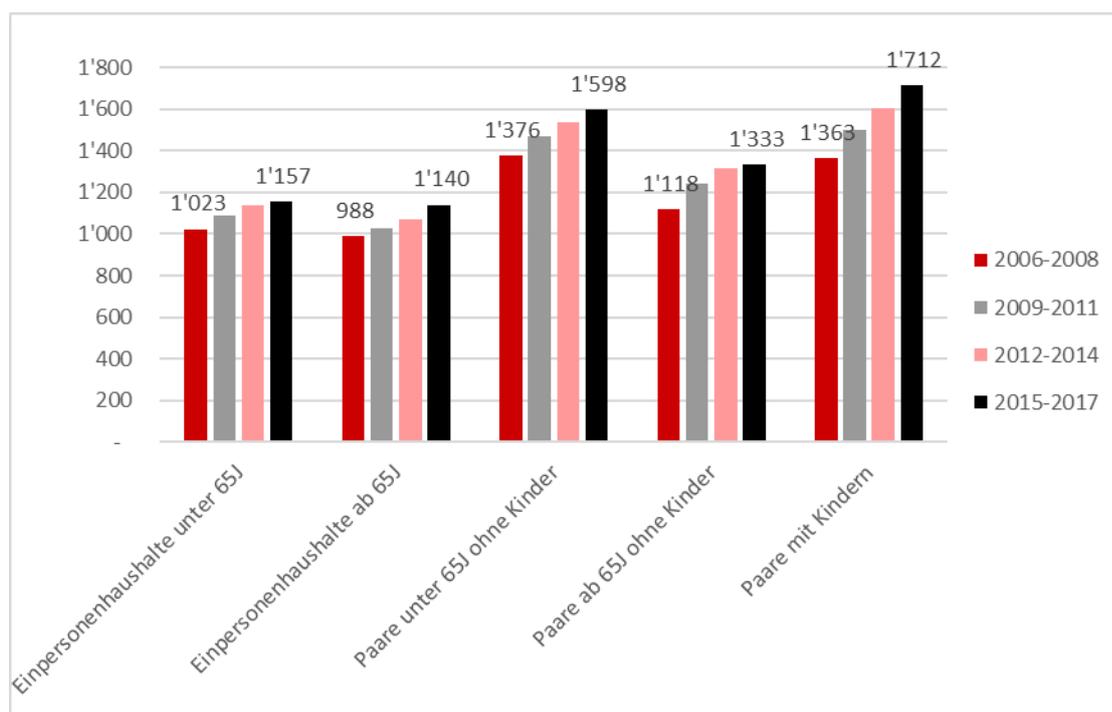
¹⁵ BFS 2021, LIK – detaillierte Gewichtungen seit 1966

¹⁶ BFS 2021, Haushaltsbudgeterhebung (HABE) – Steckbrief

Eine Sonderauswertung der Haushaltbudgeterhebung¹⁷ zeigt nun grosse Unterschiede der Ausgaben für Wohnen und Energie zwischen Mieterhaushalten und Haushalten mit selbstgenutztem Wohneigentum. Die **Wohnkosten der Mieterhaushalte pro Monat** sind von durchschnittlich CHF 1'438 in der Periode 2006 – 2008 um 12% auf CHF 1'617 in der Periode 2015 - 2017 gestiegen¹⁸. Die Belastung fürs Wohnen im Verhältnis zum Bruttoeinkommen hat sich marginal auf 18.2% vermindert, weil in der gleichen Zeit die Haushaltseinkommen mit 13% stärker gestiegen sind. Die **Ausgaben für Hypothekarzins, Nebenkosten und Energie der Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum** sind in der gleichen Zeit von CHF 1'168 (2006 – 2008) um 16% auf CHF 982 (2015- 2017) gesunken¹⁹ und ihr Anteil am Bruttoeinkommen ist von 11.1% auf 8.5% gesunken (vgl. **Abbildung 16**).

In den folgenden Abbildungen zeigen wir nur noch die **Nettomieten** (also ohne Nebenkosten und Energie) und beschränken uns auf die Darstellung der **Mieterhaushalte**. **Abbildung 17** zeigt die Entwicklung der Nettomieten für unterschiedliche Haushaltstypen. Die im Durchschnitt kleinsten Erhöhungen zeigen sich im Durchschnitt für die Einpersonenhaushalte (< 65J +13%, > 65J +15%). Mit fast +26% deutlich stärker gestiegen sind die durchschnittlichen Nettomietausgaben für Paarausgaben mit Kindern von CHF 1'363 auf CHF 1'712. Für alle Mieterhaushalte insgesamt zeigt die Haushaltbudgeterhebung eine Zunahme der bezahlten Nettomieten von 17.7%. Die tatsächlichen Ausgaben der Mieterhaushalte gemäss HABE sind von durchschnittlich CHF 1'191 (2006–2008) auf CHF 1'402 (2015-2017) also deutlich stärker gestiegen als der Mietpreisindex des BFS in der gleichen Zeitperiode.²⁰

Abbildung 17: Nettomiete pro Monat in CHF, Mieterhaushalte nach Haushaltstypen, 2006 – 2017



Quelle: BFS 2021, HABE, eigene Berechnungen

¹⁷ BFS 2021, Haushaltsbudgeterhebung (2006 – 2017), Tab. T20.02.01.00.10-W11 und T20.02.01.02.10-W11

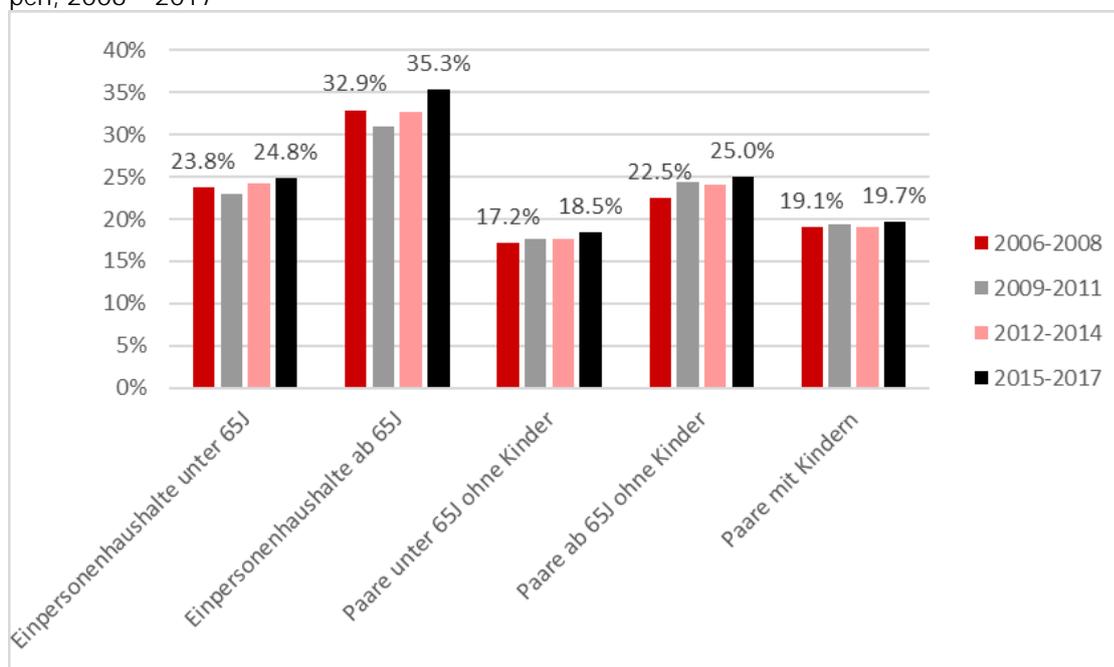
¹⁸ Die durchschnittliche Mietpreiserhöhung von 12% der HABE entspricht genau der Veränderung des Mietpreisindex (vgl. Kapitel 2).

¹⁹ Die Abnahme der Ausgaben für selbstgenutztes Wohneigentum ist gemäss HABE mit 16% höher als der Rückgang der theoretischen Miete gemäss Entwicklung der Kostenfaktoren (vgl. Kapitel 2) von 10% in der gleichen Periode. Der Unterschied ist leicht erklärt: Bei der theoretischen Mietpreisentwicklung werden nicht nur die Ausgaben berücksichtigt, zusätzlich wird pro Jahr eine Erhöhung der Mieten von 0.5% als Pauschale für Unterhaltskosten eingerechnet, in 9 Jahren 4.5% und zudem die (leichte) Teuerung zu 40% zur Kaufkraftsicherung des Eigenkapitals mitberücksichtigt.

²⁰ Eine möglich Erklärung liegt in der Qualitätsbereinigung des Mietpreisindex (bildet die Teuerung der «gleichen» Wohnung ab), wogegen in den tatsächlichen Nettomieten gemäss HABE höhere Mieten wegen grösserer Fläche und bessere Ausstattung mitberücksichtigt sind.

Wie haben sich die von den Mieterhaushalten in den Jahren 2006 – 2017 bezahlten Nettomieten im Verhältnis zu den Haushaltseinkommen entwickelt? **Abbildung 18** zeigt die **Belastung der Haushalte durch die Nettomieten** (d.h. ohne Energie- und Nebenkosten im **Verhältnis zum verfügbaren Haushaltseinkommen**²¹ nach Haushaltstypen. Den **höchsten Anteil am verfügbaren Einkommen wenden Rentnerhaushalte** für ihre Wohnungsmiete auf (**Einpersonenhaushalte >65J 35.3%, Paalhaushalte > 65J 25.0%**). Für die Rentnerhaushalte ist auch die durchschnittliche Wohnkostenbelastung mit +2.4 bzw. +2.5 Prozentpunkten am stärksten gestiegen. Aber auch alle anderen Haushaltstypen geben 2015-2017 einen höheren Teil ihres verfügbaren Einkommens für die Wohnungsmiete aus, konnten die Mietpreiserhöhungen aber dank höheren Einkommen teilweise «wettmachen». Im Durchschnitt geben die Mieterinnen und Mieter in der Periode 2015 - 2017 **21.9% des verfügbaren Einkommens fürs Wohnen** aus, das ist eine Erhöhung um 1.0 Prozentpunkt im Vergleich zur Periode 2006 - 2008.

Abbildung 18: Nettomiete pro Monat in % des verfügbaren Einkommens, Mieterhaushalte nach Haushaltstypen, 2006 – 2017

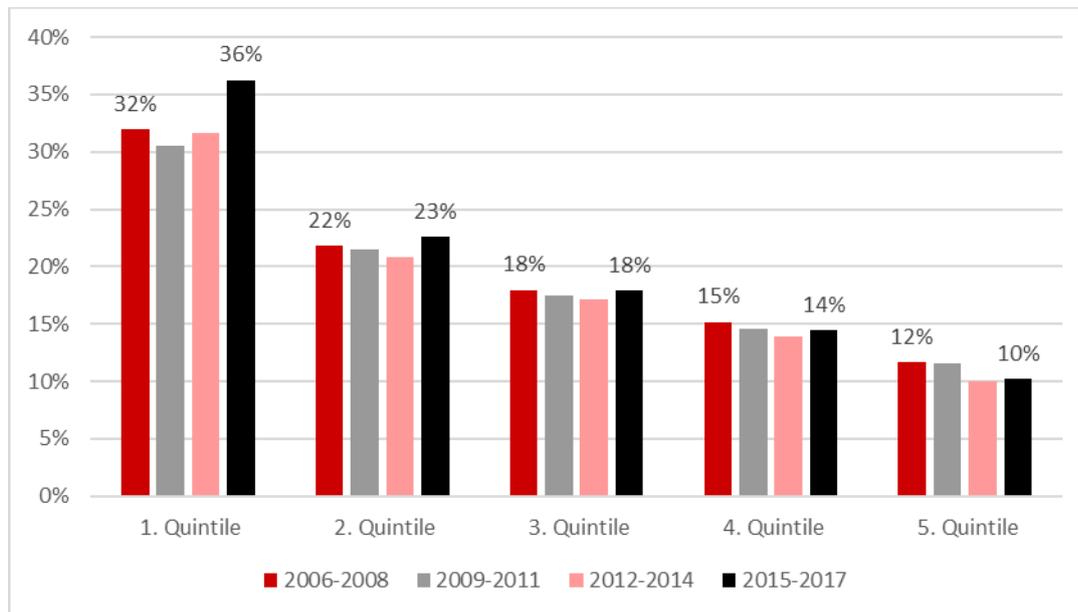


Quelle: BFS 2021, HABE, eigene Berechnungen

Durchschnittswerte für Durchschnittshaushalte zeigen immer nur einen Teil der Realität, deshalb haben wir die **Daten der Haushaltsbudgeterhebung auch nach Einkommensklassen ausgewertet**. Die Haushalte werden entsprechend ihrem Einkommen in fünf gleich grosse Gruppen (= Quintile) eingeteilt. Leider können die folgenden Analysen aufgrund der uns zur Verfügung stehenden Daten nur für **Mieter- und Eigentümerhaushalte** gemeinsam gemacht werden und ihre Aussagekraft ist damit limitiert. **Abbildung 19** zeigt den Anteil der Nettomieten bzw. Hypothekarzinsen im Verhältnis zum verfügbaren Einkommen nach Einkommensklassen für Mieter und Eigentümer. Die (Netto-)Wohnkosten der einkommensstärksten Haushalte im 4. und 5. Quintil sind im Verhältnis zum verfügbaren Einkommen um 1 bzw. 2 Prozentpunkte gesunken. Die Wohnkosten für den unteren Mittelstand (2. Einkommensfünftel) sind von 22% auf 23% angestiegen. Deutlich höher ist der Anteil fürs Wohnen für die einkommensschwächsten Haushalte im 1. Quintil, sie wenden in der Periode 2015 – 2017 **36% des verfügbaren Einkommens fürs Wohnen** auf und damit 4 Prozentpunkte mehr als in der Periode 2006 – 2008.

²¹ Verfügbares Haushaltseinkommen = Brutto-Haushaltseinkommen abzüglich Sozialversicherungsbeiträge, Steuern, Krankenkassenprämien für die Grundversicherung und monetäre Transferausgaben an andere Haushalte (z.B. Alimente)

Abbildung 19: Anteil der Ausgaben für Wohnen (ohne Energie- und Nebenkosten) in % des verfügbaren Haushaltseinkommens (Mieter und Eigentümer) nach Einkommensquintilen (2006 – 2017)



Quelle: BFS 2021, HABE, eigene Berechnungen

Eine Analyse der Einflussfaktoren zeigt, dass einerseits

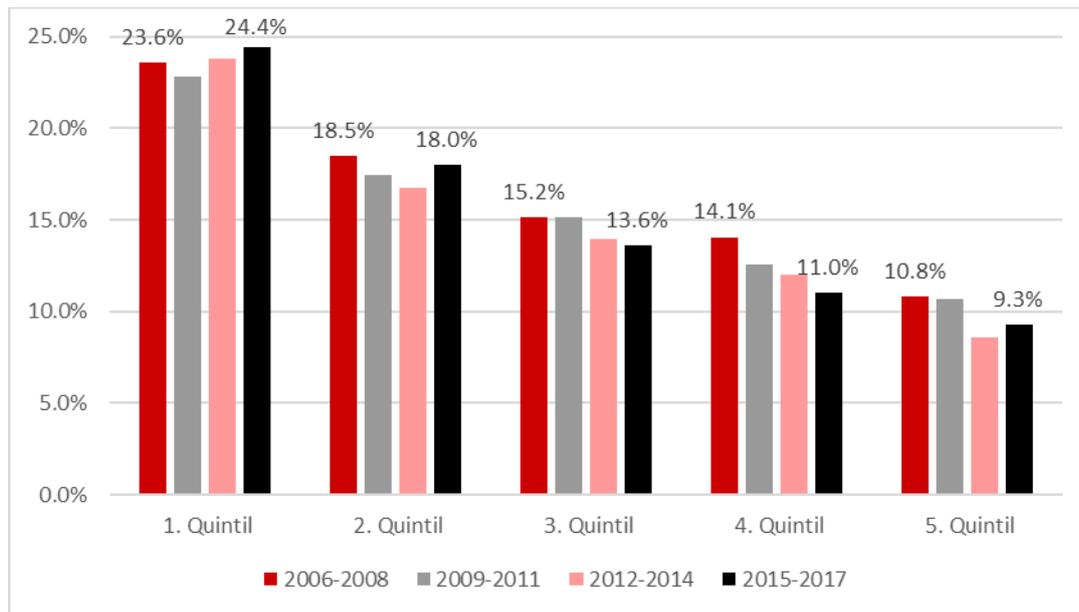
■ die **verfügbaren Einkommen** für diese Einkommensgruppen sich sehr unterschiedlich entwickelt haben: Für die Haushalte im 1. Quintil – 3.6%, für die Haushalte im 5. Quintil + 8.6% und andererseits

■ die **Kosten fürs Wohnen** für diese Haushaltsgruppen sich sehr unterschiedlich entwickelt haben: Für die Haushalte im 1. Quintil um + 9.5%, für die Haushalte im 5. Quintil um – 4.6%.

Für die **einkommensschwächsten Haushalte** haben sich die Wohnkosten in den letzten Jahren im Durchschnitt um **fast 10% erhöht**, die einkommensstärksten Haushalte bezahlen dagegen durchschnittlich 5% weniger. Das heisst jedoch, wie bereits einleitend in **Abbildung 16** gezeigt, nicht, dass die Mieterinnen und Mieter mit tiefen Einkommen (1. Quintil) «nur» 10% mehr Miete bezahlen und dass alle Mieterinnen und Mieter mit hohen Einkommen im Durchschnitt 5% weniger Miete bezahlen. Der Grund liegt in der einleitend erwähnten Mischrechnung zwischen Mietkosten der Mieterhaushalte und den unterstellten Kosten fürs Wohnen der Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum. Bei einem hohen Anteil von Mieter/innen in den tiefen Einkommensklassen überwiegt der Einfluss der Mieten, bei einem tieferen Anteil von Mieter/innen im obersten Einkommensfünftel dagegen der Einfluss der Kosten für selbstgenutztes Wohneigentum.

Abbildung 20 und **Abbildung 21** zeigen die Entwicklung der (Netto-)Wohnkosten in % des verfügbaren Einkommens für die zwei Haushaltstypen «Familien mit Kindern» und «Einpersonehaushalte ab 65 Jahren».

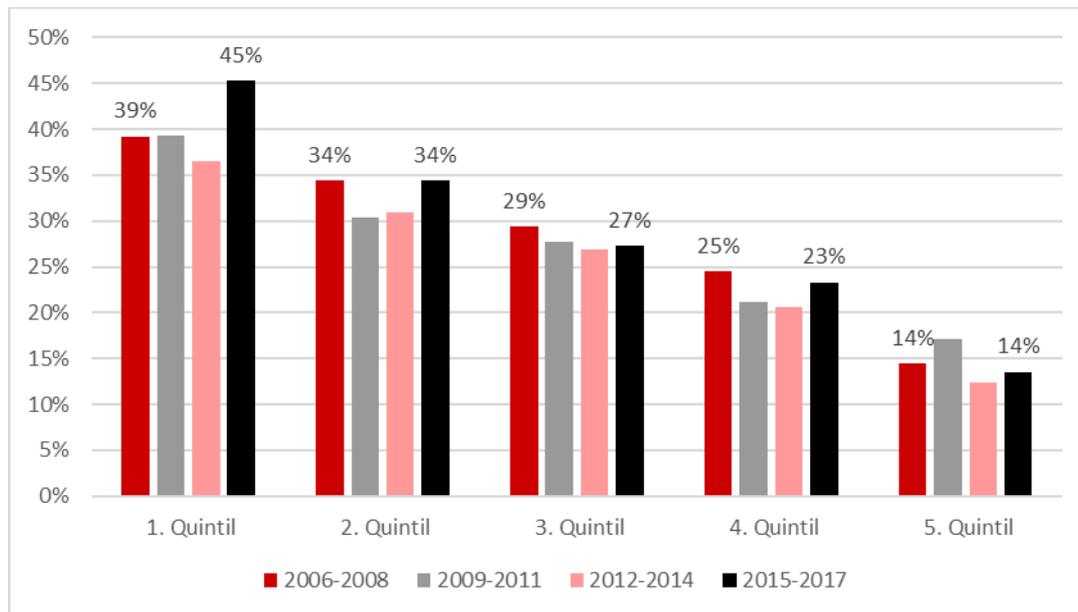
Abbildung 20: Anteil der Ausgaben für Wohnen (ohne Energie- und Nebenkosten) von Familien mit Kindern in % des verfügbaren Einkommens (Mieter und Eigentümer) nach Einkommensquintilen (2006 – 2017)



Quelle: BFS 2021, HABE, eigene Berechnungen

Der Anteil der Kosten fürs Wohnen am verfügbaren Einkommen liegt für Familien mit Kindern und mit tiefen Einkommen mit 24.4% (1. Quintil) bzw. 18.0% (2. Quintil) deutlich über dem Durchschnitt. Während der Wohnkostenanteil für die einkommensschwächeren Haushalte sich kaum verändert, sinkt der Anteil für die einkommensstärkeren Haushalte deutlich. Die Erklärung liegt einerseits bei der Entwicklung der verfügbaren Einkommen, einkommensschwächere Familien konnten das verfügbare Einkommen um 10% (1. Quintil) steigern, die einkommensstärkeren Haushalte um fast doppelt so viel (+ 19% im 5. Quintil). Die Wohnkosten sind aber auch für Familien mit tieferen Einkommen stärker gestiegen als für einkommensstarke Haushalte. Die gestiegenen Wohnkosten konnten aber dank höheren verfügbaren Einkommen weitgehend aufgefangen werden. Auch hier ist bei der Interpretation zu berücksichtigen, dass in den fünf Einkommensgruppen der Anteil der Mieterhaushalte sehr unterschiedlich ist und demzufolge der Einfluss der tieferen Wohnkosten bei selbstbenutztem Wohneigentum sich unterschiedlich stark auswirkt.

Abbildung 21: Anteil der Ausgaben für Wohnen (o. Energie + NK) von Einpersonenhaushalte im Rentenalter in % des verfügbaren Haushaltseinkommens (Mieter und Eigentümer) nach Einkommensklassen (2006 – 2017)



Quelle: BFS 2021, HABE, eigene Berechnungen

Massiv höher ist der Anteil des Wohnens im Verhältnis zum verfügbaren Einkommen für Einpersonenhaushalte im Rentenalter mit durchschnittlich 24%. Die Belastung für die Haushalte mit tiefen und mittleren Einkommen im 1. und 2. Quintil ist mit 45% bzw. 34% nochmals deutlich höher und ist in den Jahren 2015 – 2017 gegenüber den Vorjahren deutlich gestiegen (vgl. **Abbildung 21**). Eine Analyse zeigt, dass dies vor allem auf die deutlich höheren Ausgaben fürs Wohnen (+ 14%) einerseits und einem leicht tieferen verfügbaren Einkommen (- 1%) zurückzuführen ist.

Die Nettomieten sind seit 2006 gestiegen. Diese Erhöhung schlägt sich nur teilweise in den Wohnkosten nieder, weil in der gleichen Periode die Kosten für selbstgenutztes Wohneigentum gesunken sind. Die einkommensstärkeren Mieterhaushalte konnten zudem die gestiegenen Mietkosten mit höheren verfügbaren Einkommen auffangen.

Für die einkommensstärkeren Haushalte im 4. und 5. Quintil liegt der Anteil der (Netto-)Wohnkosten (Nettomieten und Hypothekarzins ohne Nebenkosten und Energie) unter 20% des verfügbaren Einkommen. Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen, Einpersonenhaushalte, Einelternhaushalte mit Kindern und Familien mit Kindern wenden dagegen einen deutlich höheren Anteil ihres verfügbaren Einkommens fürs Wohnen auf. Am stärksten betroffen sind alleinstehende Rentner/innen, sie können die höheren Mietkosten nicht oder nur teilweise mit höheren Einkommen kompensieren.²²

Eine Studie der Raiffeisenbank zeigt beim Vergleich mit dem Ausland die starke Erhöhung der Mieten im Verhältnis zum Einkommen in der Schweiz in den letzten 20 Jahren von 40%. Im Durchschnitt der Industrieländer der OECD beträgt die Erhöhung 28% und in Deutschland «nur» 20%.²³

²² Auch wenn die Anteile am verfügbaren Einkommen als angemessen erscheinen ist zu berücksichtigen, dass es sich um die **Nettomietkosten** handelt. Für Energie und Nebenkosten (ohne Unterhalt und Elektrizität) bezahlen die Haushalte im Durchschnitt der vergangenen Jahre zusätzliche 168 CHF pro Monat oder 2.5% des durchschnittlich verfügbaren Einkommens. Für einkommensschwächere Haushalte im ersten Einkommensfünftel sind die Nebenkosten betragsmässig in CHF leicht tiefer, aber als Anteil am verfügbaren Einkommen deutlich höher (+ 6 Prozentpunkte für alle Haushalte im 1. Quintil und sogar + 11 Prozentpunkte für Einpersonenhaushalte im Rentenalter.

²³ Raiffeisen Economic Research (2021) Immobilien Schweiz, 2. Quartal 2021, S. 20

4.2 Wem gehören unsere Wohnungen - wie werden Mieten angepasst?²⁴

Wie lassen sich die massive Umverteilung von Mieterinnen und Mietern hin zu Eigentümern von Mietwohnungen (Kapitel 2) und die hohen Renditen auf (Wohn-)Immobilienanlagen seit 2006 (Kapitel 3) durch das Verhalten von Mieter/innen und Vermieter/innen erklären?

Die Schere zwischen Kosten und tatsächlich bezahlten Mieten öffnet sich seit 2010 aus zwei Gründen:

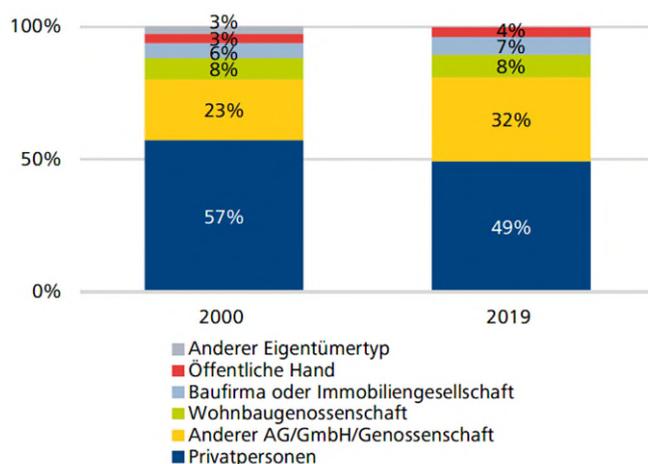
■ Nur ein Teil der tieferen Kosten werden in laufenden Mietverhältnissen an die Mieter/innen weitergegeben. und

■ Bei Neuvermietungen von Wohnungen wird der Anfangsmietzins oft trotz sinkender Kosten angehoben.

Die folgenden Ausführungen und Abbildungen aus der aufgeführten Immobilienstudie der Raiffeisenbank zeigen die Eigentumsverhältnisse im Schweizer Mietwohnungsmarkt und die unterschiedlichen Verhaltensweisen der Eigentümer. Die Daten bestätigen unsere einleitend aufgeführte Hypothese und erklären die errechneten Umverteilungen im Schweizer Mietwohnungsmarkt. Anzufügen bleibt, dass in den Berechnungen von Kapitel 2 alle Mietwohnungen unabhängig vom Eigentübertyp und Verhalten enthalten sind, es handelt sich um eine Gesamt- und Durchschnittsbetrachtung.

Der Vergleich mit 2000 zeigt, dass sich die Besitzverhältnisse der Schweizer Mietwohnungen in den letzten zwei Jahrzehnten deutlich zugunsten der institutionellen Investoren verschoben haben (vgl. **Abbildung 22**).

Abbildung 22: Eigentumsverhältnisse der Mietwohnungen – Anteil Mietwohnungen nach Eigentübertyp in den Jahren 2000 und 2019 in %

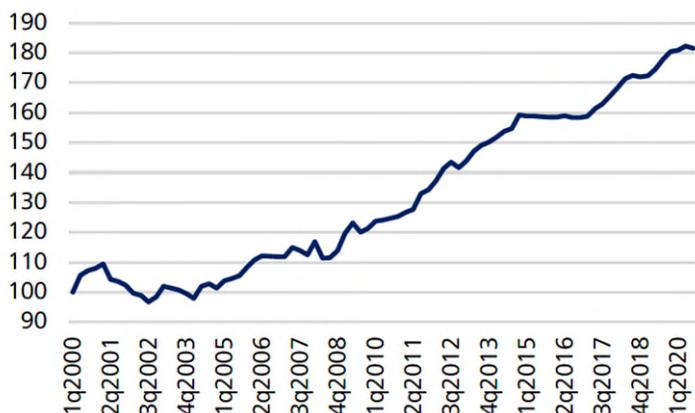


Quelle: Raiffeisen Economic Research (2020, 4.Q, S. 18), Originalgrafik basierend auf Daten BFS

Die Anteile der Genossenschaften, klassischer Immobiliengesellschaften und der öffentlichen Hand sind in diesen fast 20 Jahren relativ stabil geblieben. Die Ausweitung des Immobilienportfolios von Pensionskassen, Immobilienfonds oder Versicherungen hat also primär auf Kosten der Besitzanteile der privaten Haushalte stattgefunden. Dies zeigt das verstärkte Engagement von institutionellen Anlegern im Immobiliensektor und als Folge davon die Preisentwicklung von Renditeliegenschaften (vgl. **Abbildung 23**).

²⁴ Raiffeisen Economic Research (2020) Immobilien Schweiz, 4. Quartal 2020

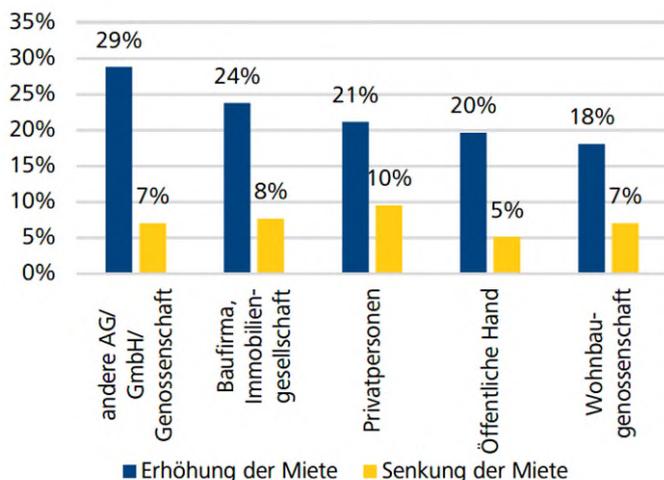
Abbildung 23: Preisentwicklung von Renditeliegenschaften – Preisindex Renditeliegenschaften, 1q2000 = 100



Quelle: Raiffeisen Economic Research (2020, 4.Q, S. 19), Originalgrafik basierend auf Daten IAZI

Zwischen 2015 und 2019 ist der Referenzzinssatz zweimal um ein Viertelprozentpunkt gesunken, was theoretisch zu einer Mietzinssenkung von 3.1% geführt hätte. Institutionelle Investoren, Baufirmen und Immobiliengesellschaften haben bei zwei Drittel der **Mieterwechsel** die Miete nicht gesenkt und sie bei jedem vierten Mieterwechsel erhöht (vgl. **Abbildung 24**).

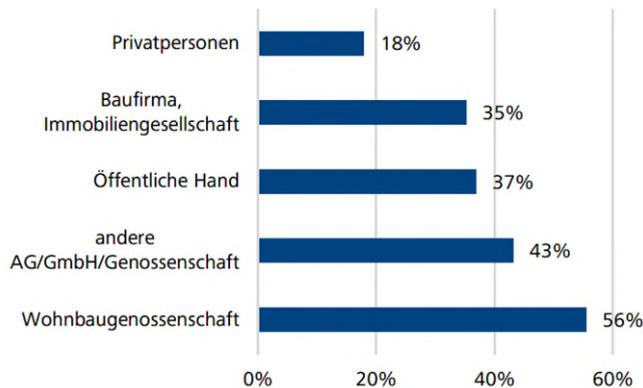
Abbildung 24: Mietpreisanpassungen bei Neuvermietung – Anteil Wohnungen bei denen eine Mietzinsanpassung bei einem Mieterwechsel stattgefunden hat. Beobachtungszeitraum: 2015 - 2019



Quelle: Raiffeisen Economic Research (2020, 4.Q, S. 22), Originalgrafik basierend auf Daten BFS

Abbildung 25 zeigt den Anteil der Weitergabe von Referenzzinssatzsenkungen zwischen 2011 und 2019. Fast die Hälfte der Mietwohnungen (48%) werden durch Privatpersonen vermietet und nur **18% ihrer Mieter/innen** haben eine Mietzinssenkung erhalten, das bedeutet für 82% der langjährigen Mieter/innen eine nicht gewährten Senkung von 10%. Wird berücksichtigt, dass die anderen Eigentümergruppen häufiger Mietpreissenkungen weitergegeben haben, kann für den ganzen Wohnungsmarkt grob geschätzt werden, dass der Anteil Mieter/innen ohne gewährte Mietsenkung rund 70% beträgt. Das heisst, dass weniger als ein Drittel der langjährigen Mieterinnen und Mieter in der Zeitperiode zwischen 2011 und 2019 **von den gesunkenen Finanzierungskosten der Hauseigentümer profitiert haben**. Ihre Mieten sind im Jahr 2019 verglichen mit der theoretischen Kostenmiete rund 11% oder 2.5 Mia. CHF pro Jahr zu hoch.

Abbildung 25: Weitergabe von Referenzzinssatzsenkungen – Anteil Wohnungen bei denen eine Mietsenkung ohne Mieterwechsel stattgefunden hat nach Eigentübertyp. Beobachtungszeitraum: 2011 - 2019



Quelle: Raiffeisen Economic Research (2020, 4. Q, S. 23), Originalgrafik basierend auf Daten BFS

4.3 Zusammenhang zwischen Bestandesmieten und Angebotsmieten

Der Angebotspreisindex misst die Entwicklung der Mieten der Wohnungen, welche zum gegebenen Zeitpunkt tatsächlich zur Vermietung ausgeschrieben werden, der Mietpreisindex des BFS erhebt die Entwicklung der Mieten des gesamtschweizerischen Gebäudebestandes. Da pro Jahr nur etwa 7% aller Wohnungen «umgeschlagen» werden, misst dieser Index vor allem die Entwicklung der Bestandesmieten.²⁵

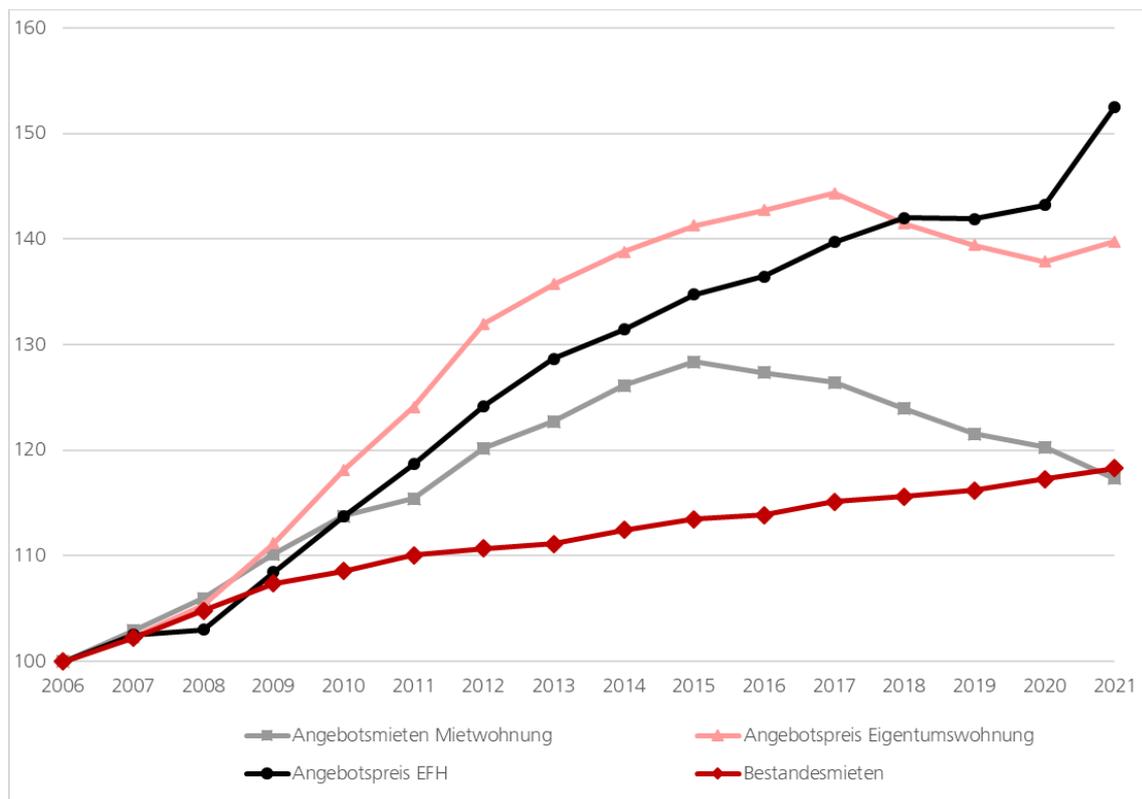
Der **Angebotspreisindex** misst v.a. die **Preisentwicklung in den Regionen mit hohem Wohnungsumschlag und grossem Angebot** und nicht diejenigen Regionen mit knappem Angebot an freien Wohnungen. Die Angebotsmieten werden oft auch als Transaktionsmieten oder als «Marktmieten» bezeichnet.

Der **Bestandesmietpreisindex** misst dagegen eine **für die gesamte Schweiz repräsentative Mietpreisentwicklung**, dabei werden die Regionen nach deren **Mietwohnungsbestand gewichtet**.

Beide Indizes haben ihre Berechtigung und es gibt nicht einen «richtigen» oder «besseren» Index und einen «falschen» oder «schlechteren». Der Angebotsmietpreisindex in einer bestimmten Region oder Stadt ist relevant für Mieter/innen, die da eine Wohnung suchen und für Vermieter/innen, die neu gebaute oder totalsanierte Mietwohnungen anbieten wollen. Die Entwicklung der Bestandesmieten basiert auf den durchschnittlich bezahlten Mieten aller Mieterinnen und Mieter unabhängig von der Mietdauer. Für die Berechnung der Umverteilung sind die tatsächlich vermieteten Wohnung und die tatsächlich bezahlten Mieten in der Schweiz (und deshalb die Bestandesmieten) als Grundlage zu verwenden.

²⁵ Raiffeisen Economic Research (2019) Immobilien Schweiz, 3. Quartal 2019, S. 11

Abbildung 26: Angebotsmieten und Bestandesmieten – Angebotspreise EFH und EW, indiziert 2006 = 100



Quelle: BFS, Wüest & Partner, eigene Darstellung

Abbildung 26 zeigt die unterschiedliche Entwicklung von «Marktmieten» und «Bestandesmieten» seit 2006. Auch wenn die beiden Indizes sich seit 2015 durch die sinkenden Angebotsmieten wieder annähern, bestehen regional sehr unterschiedliche Differenzen zwischen Bestandesmieten und Angebots- oder Transaktionsmieten. Diese Differenz vergrössert sich mit der Dauer des Mietverhältnisses und ist in Zentren grösser als in ländlichen Regionen. Grosse Differenzen zwischen Bestandes- und Angebotsmieten in einzelnen Städten und Regionen können zu unerwünschten Effekten führen, vor diesem Hintergrund ist auch der Auftrag zu folgender Studie zu sehen.

Im Auftrag des Staatssekretariats für Wirtschaft und des Bundesamtes für Wohnungswesen wurden die Auswirkungen des Schweizer Mietrechts im Umfeld stark steigender Angebotsmieten für den Zeitraum 2005 – 2016 empirisch untersucht.²⁶ Die Transaktionsmieten wurden mit den Bestandesmieten für vergleichbare Objekte verglichen. Die so berechneten Differenzen («Miet-Gap») betragen im Jahr 2016 z.B. im Raum Solothurn nur 10% - 20%, am Genfersee und in Zürich und Zug dagegen im Extremfall 70% - 80%.

Es ist unbestritten, dass sich aus Vermieterperspektive bei einem grossen Gefälle zwischen Angebots- und Bestandesmiete (im Jahr 2019 noch etwa 12%) starke Anreize ergeben, die Mieten bei der nächsten sich ergebender Gelegenheit zu erhöhen. Deutliche Steigerungen der Anfangsmiete, wenn langjährige Mieter ausziehen, sind hierbei die einfachste Lösung.

Es ist auch unbestritten, dass eine grosse Preisschere zwischen Angebots- und Bestandesmieten Fehlanreize, welche die Mobilität der Mieter einschränken., verursacht. Gesamtgesellschaftlich betrachtet ist die Schere zwischen den Bestandesmieten und den Angebotsmieten keine wünschenswerte Situation.

²⁶ Sager Daniel et. al. (2018): Auswirkungen des Schweizer Mietrechts im Umfeld stark steigender Angebotsmieten – eine empirische Untersuchung, Bern

Die Autoren der Studie weisen einleitend darauf hin, dass ein gewisser **Abschlag zwischen Transaktionsmiete und Bestandesmiete auch in unregulierten Märkten mit steigender Mietdauer normal** ist. Gründe dafür sind die Transaktionskosten eines Mieterwechsels für den Vermieter (Auffrischung der Wohnung, Informationsbeschaffung und Risikoaversion). **Auch bei einem völlig unregulierten Mietwohnungsmarkt hinken die Bestandesmieten der Entwicklung der Angebotsmieten hinterher.**

Die empirischen Ergebnisse zeigen einen starken Zusammenhang zwischen Transaktionsmieteniveau und dem Miet-Gap von $R^2 = 80\%$. **Eine Korrelation beweist aber keinen ursächlichen Zusammenhang** und vor allem wird eine Variable (Transaktionsmiete) durch eine Variable («Miet-Gap») erklärt, die für ihre Berechnung die Transaktionsmiete im Zähler und die Bestandesmiete im Nenner hat. In den Aussagen der Studie tauchen diese Einschränkungen dann nicht oder nur ganz am Rande auf. Die Transaktionsmiete wird als «Marktmiete» und deshalb «korrekt» beschrieben und der «Miet-Gap» entsteht dann durch die verzögerte (oder unvollständige) Anpassung der Bestandesmieten als Folge der Mietzinsregulierung.

Die Argumentation kann aber prinzipiell auch umgekehrt werden: Der «Miet-Gap» entsteht in Regionen mit hoher Nachfrage nach Mietwohnungen, weil die Mietpreise bei Neuvermietungen von Wohnungen oft deutlich höher angesetzt werden als zur Erzielung einer kostendeckenden Brutto- oder Nettoendite angezeigt. Das geltende Mietrecht reguliert nicht nur die Mietpreisentwicklung in laufenden Mietverhältnissen, sondern auch die Transaktionsmieten über das Instrument der Anfechtbarkeit von Anfangsmieten. Die im Folgenden beschriebenen (negativen) Auswirkungen hoher Transaktionsmieten und hoher «Miet-Gaps» können deshalb auch als **Folge der ungenügenden Durchsetzung des Mietrechts bei der Neuvermietung von Wohnungen** erklärt werden.

- Eine Marktverengung aufgrund eines steigenden «Miet-Gaps» führt zu höheren Transaktionsmieten. Ein «Miet-Gap» von 50% führt zu 29% höheren Transaktionsmieten.
- Ein höheres Mietniveau (Bestandes- und Transaktionsmieten) und ein höherer «Miet-Gap» führen zu einer längeren durchschnittlich Verweildauer in einer Wohnung (statt 4 rund 5 Jahre).
- Ein hoher «Miet-Gap» erhöht die Wahrscheinlichkeit in einer zu grossen oder zu kleinen Wohnung zu wohnen (Faktor 1,5 für einen «Mismatch»).
- Die Wahrscheinlichkeit einer Sanierung verdoppelt sich bei einem hohen «Miet-Gap» von 50%. In Kantonen mit einer Formularpflicht (Zürich, Nidwalden, Zug, Freiburg, Waadt, Neuenburg und Genf) ist Sanierungswahrscheinlichkeit deutlich tiefer, der Einfluss des «Miet-Gap» entsprechend geringer.

Welche Schlüsse ziehen die Autoren?

Die **Mietzinsregulierung bewirkt** in der Schweiz, dass sich bei steigender Nachfrage die Transaktionsmieten und die Bestandesmieten auseinander bewegen und es darf also davon ausgegangen werden, dass die Mietzinsregulierung **Mitverursacherin der am Markt zu beobachtenden Differenz** zwischen Transaktionsmieteniveau und Bestandesmieten ist. (...) Eine weniger ausgeprägte Abkoppelung der Bestandesmieten von den Angebotsmieten wäre dem ausgewogenen Funktionieren des Marktes sicher dienlich. **Allerdings wäre damit ein verstärkter Transfer von langjährigen Mietern zu den Eigentümern verbunden.** Auch wenn diese Mieter über Pensionskassen und andere Vermögensanlagen von einem solchen Transfer auch profitieren könnten, reicht dies natürlich nicht, um diese Gruppe zu kompensieren.²⁷

Unsere Schlussfolgerungen leiten wir mit einem Zahlenbeispiel ein, das zeigt, was ein «Miet-Gap» von 50% in einer Region mit hoher Nachfrage für die Neumieterin oder den Neumieter bedeutet: Ausgehend von einer durchschnittlichen Bestandesmiete von CHF 1'600 für eine 4-Zimmerwohnung mit 100 m² und einem «Aufschlag» von 50% beträgt die Angebotsmiete ohne Nebenkosten CHF 2'400. Nach der «goldenen Regel»,

²⁷ Sager Daniel et. al. (2018): Auswirkungen des Schweizer Mietrechts im Umfeld stark steigender Angebotsmieten, S. 56/57

wonach die Kosten fürs Wohnen max. 33% des Einkommens betragen sollten, müsste der/die Neumieter/in ein Monatseinkommen von CHF 8'000 und mehr erzielen um sich diese 4-Zimmerwohnung «leisten» zu können.

Die «Mietzinsregulierung» der Bestandesmieten ist - wie unsere Berechnungen in Kapitel 2 zeigen - deutlich weniger wirksam als vom Gesetzgeber beabsichtigt. Die Angebots- oder Transaktionsmieten sind im Gegensatz dazu auch nicht reine «Marktmieten» wie dies oft unterstellt wird. Mit der Überprüfung von Anfangsmieten nach einem Mieterwechsel bzw. Erstvermietung kennt das Mietrecht ein Instrument zur Regulierung von Angebotsmieten.

Es stellen sich deshalb die folgenden Fragen:

■ Sollen die Bestandesmieten (vor allem für die langjährigen Mieterinnen und Mieter) durch den Wegfall der mietrechtlichen Bestimmungen ansteigen?

oder

■ Sollen die Angebotsmieten (Anfechtbarkeit Anfangsmiete, Formularpflicht, evtl. periodische Überprüfung) auf eine genügende, aber nicht missbräuchliche Rendite gesenkt werden?

und

■ Soll das Mietrecht v.a. langjährige Mieter/innen oder – und besonders in Gebieten mit tiefer Leerwohnungsziffer – auch die Wohnungssuchenden schützen?

5 Fazit und Schlussfolgerungen

Die Schweizer Bundesverfassung formuliert als **Sozialziel in Artikel 41** Absatz 1 Buchstabe e folgenden Grundsatz: Bund und Kantone setzen sich im Rahmen ihrer Zuständigkeiten und verfügbaren Mittel in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.²⁸ Die Befunde der vorliegenden Studie dienen als Grundlage zur Einschätzung, inwiefern in den letzten 16 Jahren mit dem geltenden Mietrecht dem in der Bundesverfassung verfolgten Sozialziel Rechnung getragen wurde.

Steigende Mieten und sinkende Kosten

Für die Zeitperiode Januar 2006 bis November 2021 wurde in der Studie von Jahr zu Jahr berechnet, welche Veränderungen des Mietzinses nach den im Mietrecht präzisierten Kostenfaktoren zu erwarten gewesen wären und diese Veränderungen mit der effektiven Entwicklung nach dem Mietpreisindex verglichen.

In den 16 Jahren der untersuchten Zeitperiode von 2006 bis 2021 sind die Mieten gemäss Mietpreisindex **36.2 Prozent höher angestiegen als aufgrund der relevanten Kostenfaktoren** gemäss geltendem Mietrecht zu erwarten gewesen wäre.

Im letzten Jahr der beobachteten Periode (2021) haben die Mieterinnen und Mieter für ihre rund 2.3 Millionen Wohnungen 39.5 Milliarden Franken Miete bezahlt. Hätten sich die Mieten gemäss den ausgewiesenen Kosten entwickelt, hätten die Mietzahlungen lediglich 29.1 Milliarden Franken betragen. **Im Jahr 2021 haben die Mieterinnen und Mieter** aus dieser Perspektive somit **10.4 Milliarden Franken zu viel Miete bezahlt** und die Mieten hätten 26 Prozent tiefer sein müssen. Diese Diskrepanz zwischen tatsächlichem und erwartetem Mietzins im Jahr 2021 entspricht **pro vermietete Wohnung monatlich im Schnitt 370 Franken**. Eine Betrachtung über den gesamten Untersuchungszeitraum von 16 Jahren zeigt, dass Mieterinnen und Mieter insgesamt 78 Milliarden Franken mehr Miete bezahlt haben als gemäss theoretischer Miete zu erwarten gewesen wäre.

Die Differenz zwischen dem tatsächlichen Mietzins und dem theoretischen «Mietzins aufgrund der Kostenentwicklung» kommt folgenden Personengruppen zugute:

- Den aktuellen Vermietern von bestehenden Wohnungen
- Den Verkäufern von Mietliegenschaften (frühere Vermieter) durch realisierte Gewinne beim Verkauf
- Den Eigentümern von Bauland, das in der entsprechenden Periode verkauft wurde.

Steigende Immobilienpreise und ansprechende Renditen

Eine Anlage in Immobilienaktien erzielte gegenüber dem Schweizer Aktienindex (SPI) in allen untersuchten Zeitperioden mehr Rendite, die **jährliche Rendite von Immobilienaktien in den letzten 16 Jahren beträgt durchschnittlich 7.4%** gegenüber 6.4% auf dem Schweizer Aktienmarkt. Im gleichen Zeitraum haben 10jährige Bundesobligationen mit durchschnittlich 0.9% einen Achtel der Immobilienrendite erzielt. Eine Investition

²⁸ Auf der Grundlage von Artikel 109 BV (Der Bund erlässt Vorschriften (...) namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse, (...)) enthält das geltende Mietrecht drei Möglichkeiten der Überprüfung von Mieten:

Artikel 270 Absatz 1: Der Mieter kann den Anfangsmietzins als missbräuchlich anfechten, wenn: er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins erheblich erhöht hat.

Artikel 270a Absatz 1: Der Mieter kann den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung verlangen, (...)

Artikel 270b Absatz 1: Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung als missbräuchlich anfechten.

mit einer Verzinsung gemäss mietrechtlich zulässiger Nettorendite hätte in den letzten 16 Jahren eine durchschnittliche jährliche Rendite von 2.7% erzielt. Sowohl die durchschnittlichen Nettomieteinnahmen und die Gesamtrendite von Immobilienanlagen liegen deutlich höher.

Steigende Wohnkosten für Mieterinnen und Mieter

Die durchschnittlichen Kosten fürs Wohnen sind für Mieterinnen und Mieter zwischen 2006 und 2017 um 12% auf CHF 1'617 gestiegen. In der gleichen Zeit sind die Haushaltseinkommen mit 13% leicht stärker gewachsen. Der Wohnkostenanteil am Bruttoeinkommen blieb mit rund 18% trotz tieferer Kosten für die Vermieterinnen und Vermieter nahezu unverändert.

Eine differenzierte Analyse nach Haushaltseinkommen ergab: **Einpersonenhaushalte im Rentenalter mit tiefen Einkommen** (unterste 20%) wenden **45% des verfügbaren Einkommens für die Wohnungsmiete** auf und jene im 2. Einkommensfünftel 34%. Ein Vergleich zwischen 2006 und 2017 zeigt sinkende Wohnkosten für die einkommensstärksten Haushalte (oberste 20%) von 12% auf 10% und **steigende Wohnkosten für die einkommensschwächsten Haushalte** (unterste 20%) von 32% auf 36%. Die unterschiedliche Entwicklung der Kosten fürs Wohnen der ärmeren und der reicheren Haushalte führen zu einer zunehmenden Ungleichheit. Tiefere Kosten durch tiefere Hypothekarzinsen werden von der Mehrheit der Vermieter nicht oder nur teilweise an die Mieter/innen weitergegeben und von diesen oft auch nicht eingefordert.

Ansprechende Renditen und steigende Immobilienpreise

Die wichtigsten Fakten im Markt für Mietwohnungen und dem Immobilienmarkt sind:

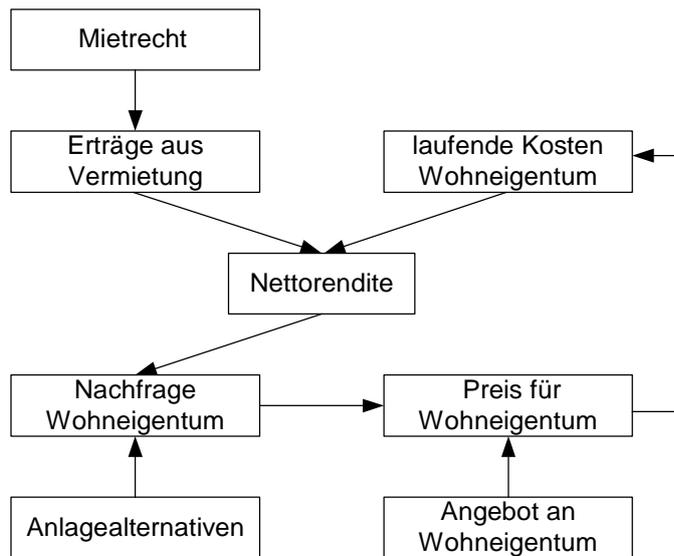
- Steigende Bestandesmieten bei sinkenden Kosten der Hauseigentümer
- Seit 2006 tiefe und seit 2015 sogar negative Zinsen
- Steigende Nachfrage nach Wohnungen bei nur langsam wachsendem Angebot
- Steigende Preise für Bauland und Wohnimmobilien.

Welche Zusammenhänge bestehen und wie sind diese Entwicklungen mit Blick auf das Mietrecht zu deuten? Wir formulieren als **Arbeitshypothese** folgende Wirkungskette: Die Nachfrage nach Wohneigentum steigt, wenn die erzielte und die in Zukunft erwartete Nettorendite von Immobilien höher ist als die Rendite vergleichbarer Anlagen. Eine steigende Nachfrage nach Wohneigentum bei einem beschränktem Angebot führt zu höheren Preisen für Immobilien und Bauland. Höhere Preise für Immobilien führen zu höheren Kosten des Wohneigentums und bei konstanten Mieterträgen zu einer sinkenden Nettorendite und einer abnehmenden Nachfrage nach Wohneigentum (vgl. **Abbildung 27**).

Die zulässige Miete nach Mietrecht bestimmt sich anhand der laufenden Kosten und der Rendite vergleichbarer Anlagen. Wenn es den Eigentümern von Wohnimmobilien gelingt, trotz sinkender Kosten und trotz angemessener Rendite, die Mieten zu erhöhen, führt die höhere Nettorendite zu einer höheren Nachfrage nach Wohneigentum und steigenden Immobilienpreisen.

Es lässt sich fragen, was vermutlich passiert wäre, wenn das Mietrecht wirksam zu stabilen oder sinkenden Mieten - im Gleichschritt mit der Entwicklung der Kosten - und damit einer konstanten Nettorendite auf dem Niveau vergleichbarer Anlagen geführt hätte. Die tieferen Renditen hätten zu einer tieferen Nachfrage von institutionellen Investoren nach Wohnimmobilien geführt. Eine geringere Nachfrage hätte die Preisentwicklung von Wohnimmobilien und Bauland gedämpft, was als Nebeneffekt auch den Erwerb an Wohneigentum für breitere Bevölkerungsschichten erleichtert hätte.

Abbildung 27: Die Entwicklung von Kosten, Mieten und Ertragswert von Liegenschaften <=> Mietrecht



Quelle: Eigene Darstellung

Das geltende Mietrecht soll über das Konzept der Kostenmiete und durch die Anfechtungsmöglichkeit von missbräuchlichen Mieten eine dämpfende Wirkung auf Angebots- und Bestandesmieten haben. Die zulässige Miete nach Mietrecht bestimmt sich anhand der laufenden Kosten und der Rendite vergleichbarer Anlagen.

Unsere Berechnungen haben gezeigt, dass die mit dem Mietrecht verfolgten Ziele nicht erreicht wurden. Die meisten Mieter/-innenhaushalte bezahlen trotz tieferer Kosten für Immobilien deutlich höhere Mieten als vor 16 Jahren. Anders die Situation für Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum, ihre Wohnkosten sind markant gesunken. Mieterinnen und Mieter bezahlten seit 2010 im Durchschnitt rund ein Viertel mehr fürs Wohnen als Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum.

6 Literaturverzeichnis

- Baldegger Joachim, Carsten Nathani et al. (2020): Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz, Grenchen
- Beck Lukas, Sarah Fuchs, Christof Abegg (2017): Wohnungen im Eigentum von Gemeinden und Kantonen. Eine Bestandsaufnahme, Grenchen
- Berner Kantonalbank: Immobilien-Barometer – Preisentwicklung Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, halbjährliche Publikation, Bern
- BFS (2021): Haushaltbudgeterhebung (2006 – 2017), Tab. T20.02.01.00.10-W11 + T20.02.01.02.10-W11, Neuenburg
- BFS (2021): Schweizer Wohnimmobilienpreisindex im 3. Quartal 2021, Neuenburg
- Bosshardt Lorenz et. Al. (2021) Wohnen zur Miete – Ergebnisse der Mieter*innenbefragung im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbands, Zürich
- Bundesamt für Wohnungswesen: Der Wohnungsmarkt auf einen Blick (vierteljährliche Publikation, diverse Jahrgänge), Grenchen.
- GFS.BERN (2021): Handlungsbedarf im Mietrecht? Studie im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen BWO, Bern,
- Hermann Michael, Mario Nowak, Felix Bosshard (2017): Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum, Grenchen
- Lachat David, Daniel Stoll, Andreas Brunner (1999): Mietrecht für die Praxis, Zürich
- Raiffeisen Investment Office (2017): Wohnimmobilien Schweiz - 1.Q. 2017, Zürich
- Raiffeisen Economic Research (2021): Immobilien Schweiz, 2.Q. 2021, Zürich
- Raiffeisen Economic Research (2021): Immobilien Schweiz, 3.Q. 2021, Zürich
- Raiffeisen Economic Research (2020): Immobilien Schweiz, 4.Q. 2020, Zürich
- Raiffeisen Economic Research (2021): Sonderstudie – Der ausgeträumte Traum der eigenen vier Wände, Zürich
- Rohrbach Helen (2014): Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts von 1911 bis zur Gegenwart, Grenchen
- Rieder Thomas (2005): Die Bestimmung der Mieten in der Schweiz – ein hedonisches Modell unter Berücksichtigung der räumlichen Struktur zur Analyse der Mietpreise in der Schweiz, Lizentiatsarbeit Universität Bern
- Rieder Thomas (2006): Die Mieten in der Schweiz, Publikation Credit Suisse Economic Research, Zürich
- Sager Daniel, Maria Grob, Timon Schmidt (2018): Auswirkungen des Schweizer Mietrechts im Umfeld stark steigender Angebotsmieten - eine empirische Untersuchung, Grenchen
- Schärer Markus (2006): Hypothekarzinsentwicklung und Mieten in der Schweiz zwischen 1989 und 2006 unter Einbezug von Mehrleistungen der Vermieter und Qualitätsveränderungen, Bern
- Seco Staatssekretariat für Wirtschaft (verschiedene Jahrgänge): Die Volkswirtschaft, Das Magazin für Wirtschaftspolitik.
- Silver Mick (2020): Report to the Swiss Federal Statistical Office (FSO) on two hedonic models: the residential property (house) price index (RPPI) and the rent price index (RPI).
- SNB (2021): Statistische Monatsberichte
- Statista (2021): Marktwert der Mietwohnungen in der Schweiz (www.statista.com, 01.02.2021)
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz (2021): Gemeinnütziges Wohnen in Stadt und Kanton Zürich – Kennzahlen zu Wohnungsangebot, Mieten und Bewohnerschaft, Zürich
- Wüest & Partner (2021): Immobilienmarkt Schweiz

Wüest & Partner: Immobilienindizes (www.wuest.io/online_services_classic/wupix/index.phtml).

Zürcher Kantonalbank (2010): Qualitätsbereinigung im Mietpreisindex: Schlussbericht im Auftrag des BfS

Zürcher Kantonalbank: Hypothekarzins seit 1983 im Kanton Zürich (www.mietrecht.ch, 20.12.2021)

7 Anhang 1: Der Schutz vor Missbräuchen im Mietrecht vom 1. Juli 1990

7.1 Verfassungsgrundlage, Mietrecht und Gerichtspraxis

Grundlage der Gesetzgebung bilden Artikel 41 und Artikel 109 der Schweizerischen Bundesverfassung:

Artikel 41 BV Sozialziele

- 1 Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass:
 - a. (...)
 - e. Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können;
 - f (...)
- 2 Bund und Kantone setzen sich dafür ein, dass jede Person gegen die wirtschaftlichen Folgen von Alter, Invalidität, Krankheit, Unfall, Arbeitslosigkeit, Mutterschaft, Verwaisung und Verwitwung gesichert ist.
- 3 Sie streben die Sozialziele im Rahmen ihrer verfassungsmässigen Zuständigkeiten und ihrer verfügbaren Mittel an.
- 4 Aus den Sozialzielen können keine unmittelbaren Ansprüche auf staatliche Leistungen abgeleitet werden.

Art. 109 BV 109 Mietwesen

- 1 Der Bund erlässt Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse, sowie über die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen und die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen.

Das Sozialziel in der Bundesverfassung, angemessene Wohnungen zu tragbaren Bedingungen finden zu können wurde im Mietrecht basierend auf dem **Konzept der Kostenmiete** umgesetzt. **Mietzinsanpassungen sind zulässig, soweit sie durch Kostenänderungen bei den Vermietenden** begründet sind. Gleichzeitig enthält das geltende Recht jedoch auch Marktelemente wie die Orts- und Quartierüblichkeit. Die Grundsätze der Kostenmiete und der Marktmiete stehen in einem Spannungsverhältnis.

*Der **Begriff der Missbräuchlichkeit** wurde unverändert aus dem BMM übernommen. In Artikel 269 OR wird als Regel festgehalten, dass ein Mietzins missbräuchlich ist, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn er auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruht.*

Ebenfalls aus dem BMM übernommen wurde der Ausnahmekatalog (Art. 269a OR), allerdings ergänzt durch die Möglichkeit des Ausgleichs bei speziellen Finanzierungs- und Verbilligungsmodellen. Insbesondere sind gemäss Artikel 269a OR Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse liegen, durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen der vermietenden Partei begründet sind oder lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen. In der Verordnung wird dazu festgehalten, dass die Erhöhung des Hypothekenzinssatzes eine überwälzbare Kostensteigerung darstellt. Mietzinse dürfen bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen. Schliesslich gelten Mietzinse als nicht missbräuchlich, wenn sie einem vereinbarten Zahlungsplan entsprechen oder das Ausmass nicht überschreiten, das Vermieter- und Mieterverbände in ihren Rahmenmietverträgen empfehlen. Wie der Ertrag zu berechnen ist und wann dieser missbräuchlich ist, wird weder im Gesetz noch in der dazugehörigen Verordnung bestimmt.²⁹

*Für die Überprüfung von Mietzinsanpassungen hat die Rechtsprechung die **absolute und die relative Methode** entwickelt. Bei der **absoluten Methode wird der zulässige Ertrag absolut ermittelt**, das heisst der Mietzins wird als solcher überprüft und nicht nur im Verhältnis zum vorherigen Mietzins. Dies im Gegensatz zur relativen Methode, bei der die Mietzinsanpassung nur im Vergleich zum bisherigen Mietzins geprüft wird. Da*

²⁹ Rohrbach Helen (2014): Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts von 1911 bis zur Gegenwart, S. 9

die relative Methode wesentlich einfacher zu handhaben ist und sich als weniger aufwändig erweist, steht diese im Vordergrund, während die absolute Methode in der Praxis zurückhaltend angewendet wird.³⁰

■ Die Berechnung der Bruttorendite bei neueren Bauten (10 – 15 Jahre alt)

Bruttorendite = Nettomietzinseinnahmen x 100% / Anlagekosten

Nettomietzinseinnahmen = Mietzinseinnahmen ohne Betriebs- und Nebenkosten

Anlagekosten = alle mit dem Erwerb oder der Erstellung effektiv vorgenommenen Investitionen, maximal erhöht um die eingetretene Teuerung. Auf Wertsteigerungen, die durch Marktveränderungen eingetreten sind darf kein Ertrag generiert werden.³¹

■ Die Berechnung der Nettorendite bei älteren Bauten (10 – 30 Jahre alt)

Nettorendite = Nettoertrag x 100% / investiertes Eigenkapital

Nettoertrag = Nettomietzinseinnahmen minus Liegenschaftsaufwand

Nettomietzinseinnahmen = Mietzinseinnahmen ohne Betriebs- und Nebenkosten

Liegenschaftsaufwand = sämtliche tatsächlich anfallende Ausgaben

tatsächliche Finanzierungskosten, wobei Zinssätze nicht übersetzt sein dürfen

durchschnittliche Unterhaltskosten einer 3 bis 5-jährigen Periode

durchschnittliche Betriebskosten einer 3 bis 5-jährigen Periode, welche nicht dem Mieter separat in Rechnung gestellt werden

Verwaltungskosten im Rahmen von max. 5% der Mietzinseinnahmen

investiertes Eigenkapital = Anlagekosten minus Fremdkapital

Anlagekosten = alle mit dem Erwerb oder der Erstellung zusammenhängende Kosten

Landerwerbs- und Erstellungskosten der Liegenschaft

Kosten im Zusammenhang mit Landerwerb und Erstellung (Notariats-, Handänderungsgebühren, Erschliessungskosten, Planungskosten, Baukreditzinsen)

offensichtlich übersetzte Anlagenkosten werden nicht berücksichtigt

spätere Investitionen, welche nicht fremdfinanziert waren

Amortisationen der Hypothek

Fremdkapital, d.h. Kapital, welches vom Vermieter in die Liegenschaft investiert wurde, er aber an Dritte zurückbezahlen muss (z.B. Hypotheken)

investiertes Eigenkapital kann der Teuerung angepasst werden

■ Keine Renditeberechnung

Wenn der Erwerb mehr als 30 Jahre zurückliegt lässt sich keine Ertragsberechnung mehr vornehmen, die Missbräuchlichkeit beurteilt sich nach der Orts- und Quartierüblichkeit.

7.2 Revisionsbestrebungen 1990 bis 2014³²

■ **Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» 1997:** .Ohne direkten Gegenvorschlag am 18. Mai 2003 von Volk und Ständen abgelehnt.

■ **Indirekter Gegenvorschlag 2002:** Nach erfolgreichem Referendum durch den Mieterinnen- und Mieterverband in der Volksabstimmung vom 8. Februar 2004 abgelehnt.

■ **Vorschlag des Bundesrates vom 2. Dezember 2005:** Wahlmöglichkeit der Parteien zwischen Mietzinsanpassungen gestützt auf den Landesindex der Konsumentenpreise (indexmiete, bei Wohnungen 80% der

³⁰ Rohrbach Helen (2014): Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts von 1911 bis zur Gegenwart, S. 10

³¹ Bundesgerichtsurteil 4A_147/2016 vom 12.09.2016

³² Rohrbach Helen (2014): Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts von 1911 bis zur Gegenwart

Teuerung) und Mietzinsanpassungen gemäss den veränderten Kosten (Kostenmiete). In der Vernehmlassung wurde Handlungsbedarf erkannt, aber die Vorschläge sehr kontrovers beurteilt. Der Bundesrat beschloss das Projekt auf Gesetzesstufe nicht mehr weiter zu verfolgen.

■ **Botschaft des Bundesrates vom 12. Dezember 2008:** Systemwechsel von der Kostenmiete zu einer Indexierung der Mietzinse. Für die Überprüfung der Missbräuchlichkeit wird auf den Begriff des übersetzten Ertrags verzichtet und stattdessen auf das Kriterium der Vergleichsmiete abgestellt. Die Überprüfung der Mietzinse nach absoluter Methode ist im Wesentlichen nur noch in Bezug auf die Anfangsmietzinse möglich. Handänderungen der Liegenschaft berechtigen nicht zu Mietzinserhöhungen. Der Ständerat verabschiedete die Vorlage, der Nationalrat lehnte am 14. September 2010 zum zweiten Mal das Eintreten auf die Vorlage ab.

7.3 Der Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen – Stand 2015³³

(...) Die Praxis zur Berechnung der zulässigen Netto- oder Bruttorendite ist gefestigt und **erlaubt es den Vermietenden, den korrekten Mietzins festzulegen**. Nach Meinung des Bundesrates besteht insofern kein Anlass, die Regelung der Kostenmiete im OR zu ergänzen. (...)

2. Aufgrund der erwähnten Rechtspraxis beläuft sich bei einem mietrechtlichen Referenzzinssatz von beispielsweise 2 Prozent die zulässige Nettorendite auf höchstens 2,5 Prozent³⁴ und die zulässige Bruttorendite bei neueren Bauten auf höchstens 4 Prozent. Werden diese Renditewerte überschritten, so ist der Ertrag übersetzt und infolgedessen der Mietzins missbräuchlich.

3. Die materiellen **Regeln des OR betreffend die Kostenmiete ermöglichen der vermietenden Partei nach Meinung des Bundesrates eine genügende Rendite**. Dadurch wird sichergestellt, dass sich Investitionen lohnen und genügend Wohnraum in Mietliegenschaften zur Verfügung gestellt wird. **Gleichzeitig werden die Mietenden vor missbräuchlichen Mietzinsen geschützt, wie es auch dem Auftrag der Bundesverfassung entspricht** (Art. 109 Abs. 1 der Bundesverfassung). (...)

4. Die oben unter den Ziffern 1 und 2 beschriebenen Regeln zur Kostenmiete und zur zulässigen Netto- oder Bruttorendite dienen dem Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und sind geeignet, überrissene Renditen zu verhindern. Zudem sind gemäss Artikel 269 OR Mietzinse insbesondere auch dann missbräuchlich, wenn sie auf einem offensichtlich **übersetzten Kaufpreis** beruhen. Diese Bestimmung richtet sich damit gegen spekulative Immobiliengeschäfte und verhindert, dass Mietliegenschaften zu überhöhten Preisen erworben und die Kosten in Form überteuerter Mietzinse auf die Mieterschaft überwält werden.

5. **Im Mietrecht gilt in erster Linie das Prinzip der Kostenmiete** (siehe dazu Ziff. 1). **Nur in Ausnahmefällen**, besonders dann, wenn wie bei älteren Liegenschaften eine Ertragsberechnung nicht möglich ist, **werden die Mietzinse aufgrund der Orts- und Quartierüblichkeit beurteilt**. Es ist davon auszugehen, dass **die Anwendung der Orts- und Quartierüblichkeit, solange sie die Ausnahme bleibt, zu keiner Preisspirale führt**. Zudem kann die mietende Partei unter den Voraussetzungen von Artikel 270 Absatz 1 OR die Herabsetzung des Anfangsmietzins verlangen und beispielsweise geltend machen, dass das Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit zu Unrecht oder falsch angewendet worden ist.

6. (...)

³³ Stellungnahme des Bundesrates vom 8.5.2015 zur Interpellation Hardegger vom 12.3.2015, www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20153110; Hervorhebungen BASS

³⁴ Nach Bundesgerichtsurteil 4A-554/2019 vom 26.10.2020 neu mind. 4%.

8 Anhang 2: Revisionsbestrebungen im Mietrecht - ein Überblick

Studie BWO: Handlungsbedarf im Mietrecht? – Ergebnisse zusammengefasst

In einer aktuellen Studie im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO «**Handlungsbedarf im Mietrecht?**» (GfS, 2021) wurden 986 relevante Organisationen und Unternehmen einerseits und 1008 MieterInnen und VermieterInnen andererseits befragt. Vertieft wurden die Resultate durch 20 vertiefte Leitfadeninterviews unter strategischen Stakeholdern. Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

■ **Unterschiedliche Zufriedenheit mit dem Mietrecht:** Mit dem aktuellen Mietrecht am **meisten zufrieden sind Pensionskassen und Interessenverbände** (je 35% eher zufrieden) und Institutionelle Vermieter/Liegenschaftsverwaltungen (53% sehr oder eher zufrieden). Der **Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen wurde dabei oft als Schwäche des aktuellen Mietrechts** angeführt. Nicht erstaunlich, dass bei den Mieterinnen und Mietern mit den **tiefen Einkommen** die Zufriedenheit mit dem Mietrecht **am tiefsten** ist.

■ **Identifizierte Revisionsbereiche:** Oft wird die **Mietzinsgestaltung** (insbesondere Anfangsmiet-/Referenzzins) als Schwäche identifiziert. Die Beurteilung des aktuellen **Missbrauchsschutz** wird durch die Pensionskassen (für 64% ist der Missbrauchsschutz zu stark) völlig anders beurteilt als von den anderen Branchen.

Die höchste Dringlichkeit haben gemäss der Studie die Revision der Bestimmungen zur **Anfechtung des Anfangsmietzins**, der Bestimmungen zum übersetzten Ertrag, an dritter Stelle jene zur Orts- und Quartierüblichkeit der Mietzins. (GfS, 2021, S. 55)

Wie die Optimierung in den Top 4 Revisionsbereichen aussehen, könnte zeigt die folgende Grafik:

Abbildung 28: Lösungsvorschläge / Optimierungen Top 4 Revisionsbereiche

"Gemäss der quantitativen Umfrage besteht bei der Mehrheit der Befragten die Tendenz, bestehende Regeln zu optimieren und nicht neue Ansätze zu entwickeln. Wie könnte eine Optimierung für diese Themen aussehen?"

 Anfechtung Anfangsmietzinsen Prioritär	 Übersetzter Ertrag (Nettorendite) Prioritär	 Orts- und Quartierüblichkeit Prioritär	 Nebenkosten Prioritär
<ul style="list-style-type: none"> • Status quo beibehalten • Anwendungsfälle beschränken • Automatismus statt Holschuld <p>Sekundär:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Strengere Auslegung Gesetz • Offenlegung der Vormieten • Wegfall Eintrittsvoraussetzungen • kürzere Einsprachefrist 	<ul style="list-style-type: none"> • System vereinfachen • Transparente Berechnungsgrundlage (Akontobeträge) • Akzeptable Beträge aus Praxis in Gesetz festhalten <p>Sekundär:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rendite differenzieren nach Referenzzinssatz 	<ul style="list-style-type: none"> • Mieten auf statistischen Modellen abstützen • Vergleichsmiete beibehalten <p>Sekundär:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allgemein mehr Transparenz nötig • Strengere Auslegung des heutigen Rechts • Beweislast zu Mieter*innen verschieben • Rechtsprechung des BGer revidieren 	<ul style="list-style-type: none"> • Genauere Vorgaben machen (aufgrund steigenden Anteils an Gesamtmiete) • Definition von Akontobeträgen <p>Sekundär:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berechnung auf Basis der Vorjahre • Rechtsprechung in Gesetz überführen • Einführung Genfer Modell • Quartierüblichkeit löst das Problem • Problem Mieter*innen: "Schock" über Verursacherprinzip

Quelle: GfS, 2021, S. 73)

Die abgelehnte Revision 2015 - Transparente Mietzinse bei Mieterwechseln

Der Vorschlag des Bundesrates (Botschaft vom 27. Mai 2015) für eine allgemeine Formularpflicht bei Abschluss von neuen Mietverträgen wurde von beiden Räten relativ deutlich abgelehnt. Die Ratsmehrheit sprach sich gegen eine Begrenzung von Mietzinserhöhungen und gegen eine flächendeckende Einführung der Kostenmiete aus. Die Änderung würde zu einem Rückgang der Investitionen in Mietwohnungen und damit einer Verknappung des Angebots führen.

Das Bundesgerichtsurteil 4A-554/2019 vom 26.10.2020 und die Konsequenzen

Im Entscheid vom 4A 554/2019 vom 26.10.2020 passt das Bundesgericht **die Berechnung der Netto-rendite** (für 10 – 30 Jahre alte Wohnungen) der Berechnung der Bruttorendite (bei Neubauten, weniger als 10 bis 15 Jahre alt) an. Die neue Praxis des Bundesgerichts nimmt eine Forderung der parlamentarischen Initiative 17.491 von Nationalrat Olivier Feller auf. Eine Modellrechnung zeigt, dass die drei Berechnungsmethoden für missbräuchliche Mieten (Bruttorendite \leftrightarrow Netto-rendite \leftrightarrow Orts- und Quartierüblichkeit) nach der Praxisänderung nun einigermaßen kohärente Ergebnisse liefern.

Vernehmlassung September 2021 - Vorschläge zur Anpassung des Mietrechts(Teil 1)

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates hat am 6. September 2021 die Vernehmlassung zu einer Mietrechtsvorlage eröffnet, mit der vier parlamentarische Initiativen in insgesamt drei Erlassentwürfen umgesetzt werden sollen. Im Bereich der Untermiete, der Formvorschriften bei Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen sowie bei der Frage der Kündigung wegen Eigenbedarfs werden Anpassungen «zu Gunsten der Vermietenden» vorgeschlagen:

- Parlamentarische Initiative Egloff 15.455 «Missbräuchliche Untermiete vermeiden»
- Parlament. Initiative Vogler 16.458 «Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen»
- Parlament. Initiative Feller 16.459 «Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären»
- Parlament. Initiative 18.475 Merlini (Markwalder) «Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen».

Die **Untermiete** soll künftig der schriftlichen Zustimmung der Vermieterseite bedürfen und die Verweigerungsgründe werden erweitert. Die Schriftform für die Zustimmung der Vermieterin oder des Vermieters und die notwendigen Inhalte des schriftlichen Untermietbegehrens sowie die Erweiterung des Anwendungsbereichs der Verweigerungsgründe führen dazu, dass künftig klare Anforderungen an die Berechtigung zur Untermiete bestehen. In langjährigen Mietverhältnissen können die Mietzinse (Bestandesmieten) unter den Angebotsmieten liegen. Dies kann einen Anreiz bilden, die Wohnräume unterzuvermieten anstatt das Mietverhältnis zu beenden. Der neue Verweigerungsgrund bei einer vorgesehenen Untermietdauer von mehr als zwei Jahren und der neue ausserordentliche Kündigungsgrund stärken die Position der Vermieterin oder des Vermieters.

Die Vereinfachungen im Bereich der **Formvorschriften** (Initiativen Vogler und Feller) sind nicht umstritten.

Heute werden die Anfechtbarkeit der Kündigung und die Möglichkeit der Erstreckung des Mietverhältnisses eingeschränkt durch einen dringlichen **Eigenbedarf des Vermieters** für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte. Vorgeschlagen wird neu nur noch die Geltendmachung eines bedeutenden und aktuellen Eigenbedarfs. Durch die neue Formulierung sinken die Anforderungen an das Vorliegen der Dringlichkeit. Dadurch wird es für einen neuen Eigentümer einfacher, mit Hinweis auf den Eigenbedarf mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin zu kündigen, sodass er weder allfällige längere Fristen noch allfällige spätere Termine beachten muss, die im Mietvertrag vereinbart worden waren.

Hängige parlamentarische Initiativen und Motionen – Vorschläge zur Anpassung des Mietrechts (Teil 2) ³⁵

Es gibt acht weitere parlamentarische Initiativen und Motionen, die in direktem Zusammenhang mit der Mietzinsgestaltung stehen. Einzelne Vorstösse wurden zurückgezogen oder ihnen wurde vom Ständerat nicht Folge geleistet. Ihre Forderungen und Begründungen fliessen trotzdem in die den nächsten Monaten zwingend folgenden Diskussionen und Beratungen ein. Wir fassen alle Vorstösse im Zusammenhang mit der Mietzinsgestaltung in diesem Abschnitt deshalb mit den ausführlichen Begründungen zusammen:

■ Parlamentarische Initiative Egloff 16.451 «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters»

Sie zielt darauf ab, die Fälle zu beschränken, in denen die Anfechtung des Anfangsmietzinses möglich ist. Derzeit ist dies in drei Fällen möglich: - Wohnungsnot; - eine spürbare Erhöhung der Miete im Vergleich zur vorherigen Miete und schliesslich: - eine persönliche oder familiäre Notlage. Die Initiative will die letzten beiden Möglichkeiten kombinieren. Damit wäre es nicht mehr möglich, eine Anfangsmiete allein deshalb anzufechten, weil sie sich im Vergleich zur vorherigen Miete drastisch erhöht hat.

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats hat mit 18 zu 6 Stimmen der parlamentarischen Initiative Egloff Folge gegeben. Die Kommission hält fest, dass das Bundesgericht mit seinem Urteil BGE 142 II 442 die Hürde zur Anfechtung eines überhöhten Anfangsmietzinses zu tief gelegt habe. Das Bundesgericht hielt im umstrittenen Urteil fest, dass beim Anfechtungsgrund der zweiten Alternative von Art. 270 Abs. 1 lit. a OR (wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume) der Nachweis der Wohnungsnot im örtlichen Markt genügt, ohne dass darüber hinaus eine Not- oder Zwangslage des Mieters dargelegt werden muss. Die Kommission ist der Ansicht, dass damit der im Schweizer Vertragsrecht geltende Grundsatz von Treu und Glauben in Frage gestellt wird. Sie will mit der parlamentarischen Initiative 16.451 im Gesetz festschreiben, dass die Mieter für die Anfechtung des Anfangsmietzinses eine Zwangslage nachweisen müssen. Ein Teil der Kommission weist darauf hin, dass in der Praxis die Anfangsmietzinse nur mit grosser Zurückhaltung angefochten werden, obwohl die Mieten trotz Senkung des Referenzzinssatzes stetig steigen. Mit der Initiative werde ein Instrument des Mittelstandes, sich gegen diese Entwicklung zu wehren, beträchtlich geschwächt.

Die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates beauftragt die Verwaltung, in einem kurzen Bericht darzulegen, welche Folgen eine allfällige Umsetzung dieser Initiativen haben könnte. Die Kommission ist der Ansicht, dass es sinnvoll ist, wenn der Bundesrat die Federführung für eine umfassende Revision der Mietzinsregelungen übernimmt. Deshalb hat sie einstimmig eine Kommissionsmotion (18.4101) verabschiedet, welche den Bundesrat beauftragt, die heute geltenden gesetzlichen Grundlagen der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen einer umfassenden Überprüfung zu unterziehen und dem Parlament einen ausgewogenen Entwurf für eine diesbezügliche Änderung des Obligationenrechts in den Titeln über die Miete und Pacht zu unterbreiten. Das Ziel soll sein, die Regeln an die heutigen Gegebenheiten anzupassen, zu vereinfachen und damit eine Verbesserung für Mietende und für Vermietende zu ermöglichen. Gleichzeitig ist die Kommission dem Beschluss der RK-N gefolgt und hat den parlamentarischen Initiativen Egloff 16.451 (mit 7 zu 5 Stimmen bei 1 Enthaltung) und 17.493 (mit 6 zu 4 Stimmen bei 3 Enthaltungen) Folge gegeben. Sie hat es hingegen abgelehnt, den parlamentarischen Initiativen 17.491 (0/5/8), 17.511 (2/8/2), 17.514 (1/9/3), 17.515 (0/10/3) Folge zu geben.

³⁵ Schweizerische Bundesversammlung – Curia Vista – Die Geschäftsdatenbank

■ **Parlamentarische Initiative Egloff 17.493 «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen»**

Sie verlangt eine Stärkung der Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten und zielt darauf ab, die Nachweiskriterien zu erleichtern, um eine Erhöhung des Mietzinses aufgrund der Orts- und Quartierüblichkeit geltend zu machen. Auf diese Weise werden die Marktmieten zu Lasten der Mieten gestärkt, die sich an der zulässigen Rendite des Mietobjekts orientieren.

■ **Parlamentarische Initiative Feller 17.491 «Zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Mietrecht»**

Gemäss Artikel 269 OR sind Mietzinse missbräuchlich, wenn die Vermieterin oder der Vermieter dadurch einen übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt. Der Gesetzgeber hat bisher die Kriterien, mit denen ein missbräuchlicher Mietzins ermittelt werden kann, nicht genau bestimmt und zieht es vor, dies der Rechtsprechung des Bundesgerichtes zu überlassen.

Gemäss Bundesgericht entspricht der zulässige Ertrag dem Ertrag des von der Vermieterin oder vom Vermieter zum Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilie investierten Eigenkapitals, erhöht durch nachträgliche, wertvermehrnde Investitionen. Das von der Vermieterin oder dem Vermieter investierte Eigenkapital kann der Teuerung angepasst werden, sofern es nicht 40 Prozent der Gesamtinvestition übersteigt. Eine solche Beschränkung ist willkürlich. Leider hat sich das Bundesgericht stets gegen jegliche Anpassung der ursprünglichen Erwerbskosten an den aktuellen Verkehrswert einer Liegenschaft ausgesprochen.

Im Jahre 1986 entschied das Bundesgericht unter dem alten Mietrecht, dass der Ertrag dieser ursprünglich investierten Eigenmittel höchstens 0,5 Prozent über dem durchschnittlichen Zinssatz von erstrangigen Wohnbauhypotheken liegen darf. Zur Zeit dieses Urteils lagen die massgeblichen Hypothekarzinsätze bei 5,5 Prozent. Zulässig war somit ein Ertrag von 6 Prozent. Dies konnte damals auch als angemessen erachtet werden.

Das Bundesgericht hat diese 30-jährige Rechtsprechung zum Renditesatz auf den für Mietzinsanpassungen in einem laufenden Mietverhältnis massgebenden hypothekarischen Referenzzinssatz übertragen. Zurzeit ist beim heutigen hypothekarischen Referenzzinssatz von 1,5 Prozent eine Rendite von höchstens 2 Prozent zulässig. Bei Altbauten führt die Berechnung auf Basis der historischen Erwerbskosten gegenüber aktuellen Wertverhältnissen zu völlig unrealen Werten, und wenn die ursprünglichen Erwerbskosten nicht mehr bekannt sind, ist die Ertragsberechnung gar nicht möglich.

Auf institutioneller Ebene ist es wichtig, dass die Berechnung der zulässigen Rendite durch den Gesetzgeber festgelegt wird. Es geht aus Sicht der Gewaltenteilung nicht an, dass in einem derart wichtigen Bereich wie der Eigenkapitalrendite einer Immobilie das Bundesgericht die Regeln bestimmt. Das Parlament muss die Regelung der übersetzten Rendite selber an die Hand nehmen, die gegenwärtig in hohem Masse von der Rechtsprechung geprägt ist.

Die Initiative wurde im NR unterstützt, im Ständerat aber abgelehnt (vgl. oben). Im Entscheid 4A-554/2019 vom 26. Oktober 2020 hat das Bundesgericht seine Praxis aber angepasst und faktisch **den Vorschlag von NR Feller durch geänderte Rechtsprechung umgesetzt**. Die Berechnung der Nettorendite basiert nach dem BGE der Berechnung der Bruttorendite was bei den aktuell tiefen Hypothekarzinsen zu deutlich höheren zulässigen Mieten bei älteren Liegenschaften mit der Berechnung der zulässigen Nettorendite führt.

■ **Parlamentarische Initiative Berberat 17.511 «Missbräuchliche Mieten sollen verstärkt bekämpft werden können»**

Die Bundesverfassung (Art. 109) verpflichtet den Bund, Missbräuche im Mietwesen zu bekämpfen. Indes konnte das Mietrecht nicht verhindern, dass die Mieten seit der Revision des Mietrechts im Jahre 1990 um 64 Prozent gestiegen sind; dies obwohl der Referenzzinssatz markant gesenkt wurde und keine Inflation herrscht. Als Folge davon geben Haushalte mit kleinem oder mittlerem Einkommen im Allgemeinen mehr als einen Viertel und allzu oft sogar mehr als einen Drittel ihres Haushaltbudgets für die Miete aus. Unser Land kennt weder eine Mietzinskontrolle noch eine Mietzinsaufsicht; es kennt nur die Bekämpfung von Missbrauch im Mietwesen zulasten der Mieterinnen und der Mieter. Es ist nämlich an ihnen, an die Schlichtungsbehörde zu gelangen, falls sie eine Anfangsmiete als missbräuchlich erachten. Alle Analysen des Immobilienmarktes (z. B. Wüest Partner) betonen, dass die allgemeine Erhöhung der Mietzinse auf beträchtliche Mietzinserhöhungen beim Abschluss neuer Mietverträge zurückzuführen sei. Das wusste man schon, als das Recht, den Mietzins anzufechten, im Gesetz verankert wurde. Dabei ist die Anfechtung bis heute an Bedingungen geknüpft: Es muss eine persönliche oder familiäre Notlage, eine angespannte Lage auf dem örtlichen Markt für Wohnräume oder ein Anfangsmietzins, der gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht worden war, vorliegen. Dieser Umstand verunsichert die Mieterinnen und Mieter, die einen missbräuchlichen Mietzins anfechten möchten; ja er schränkt die Anfechtung von Einzelpersonen wegen Missbrauch förmlich ein. Für eine bessere Umsetzung des Verfassungsauftrags, d. h. für eine effizientere Bekämpfung des Missbrauchs im Mietwesen, müssen die einschränkenden Bedingungen in Artikel 270 OR gestrichen werden. Man darf nicht vergessen, dass der Wohnungsmarkt für Investoren nach wie vor sehr attraktiv ist. Eine verstärkte Bekämpfung des Missbrauchs, insbesondere der missbräuchlichen Anfangsmieten, wird dieser Attraktivität nicht grundlegend schaden, denn man kann davon ausgehen, dass die Mehrheit der Investoren nach Treu und Glauben und nicht missbräuchlich handelt. Die parlamentarische Initiative wurde am 20. März 2019 zurückgezogen.

■ **Parlamentarische Initiative Nantermod 17.514 und 17.515 «Missbräuchlicher Mietertrag. Artikel 269 bzw. Art 270 OR soll auf Zeiten von Wohnungsmangel beschränkt werden»**

Die Regeln über den missbräuchlichen Mietertrag und die Anfechtbarkeit der Anfangsmiete wurden zu einer Zeit aufgestellt, als der Gesetzgeber sich mit Immobilienblasen in Zusammenhang mit ausserordentlich hohen Hypothekarzinsen konfrontiert sah. Es galt zu verhindern, dass die Mieten für die Mieterinnen und Mieter unerschwinglich wurden. Während der letzten Jahre sind die Hypothekarzinsen unter anderem aufgrund der allgemeinen Kapitalkosten jedoch eingebrochen; heute kennt man sogar Negativzinsen. Aufgrund dieser Umstände rechtfertigt es sich, das System der missbräuchlichen Mietzinse anzupassen. Es wird der heutigen Situation nicht mehr gerecht und gefährdet die Rentabilität sowohl von privaten als auch von institutionellen Wohnbauinvestitionen. Insbesondere ist es unsinnig, heute von missbräuchlichem Mietertrag zu sprechen, wenn auf einem Markt kein Wohnungsmangel herrscht. Auf einem solchen Markt können aufgrund von Angebot und Nachfrage nämlich eindeutig gerechte Mieten festgesetzt werden, die in keiner Art und Weise missbräuchlich sind. Mit dieser parlamentarischen Initiative soll der Anwendungsbereich der Bestimmungen über den missbräuchlichen Ertrag eingeschränkt werden, denn ein Eingreifen des Staates rechtfertigt sich nur, wenn Wohnungsmangel herrscht. Den Initiativen wurden vom SR am 15.12.2020 keine Folge gegeben.

■ Motion Dandres 21.3744 «Leerkündigungen von Mieterinnen und Mietern bei Bauvorhaben (Arbeiten erleichtern und Wohnungen erhalten)»

Die Preise von Wohnimmobilien steigen schnell und stark an, was tiefere Renditen zur Folge hat, da die Mietzinsen nicht in gleichem Masse ansteigen. Anlegerinnen und Anleger wollen deshalb in die Gebäude investieren, die bereits in ihrem Besitz sind. Dank einem Mechanismus zu ihrem Vorteil (Art. 14 VMWG) können Vermieter mit diesen Investitionen zulasten der aktuellen Mieterinnen und Mietern einen Gewinn erzielen. Zudem versuchen einige von ihnen, letztere nach Abschluss der Arbeiten durch neue Mieterinnen und Mieter zu ersetzen, um von der derzeitigen Lage auf dem Mietmarkt zu profitieren und die Mietzinsen zu erhöhen. Hierzu muss angemerkt werden, dass das Bundesgericht eine Kündigung aufgrund einer geplanten Renovation als nicht missbräuchlich, und somit nicht anfechtbar, befindet, wenn die Anwesenheit der Mieterinnen und Mieter die Arbeiten erschwert und das Projekt zum Zeitpunkt der Kündigung ausreichend ausgereift und ausgearbeitet ist. Die Mieterinnen und Mieter können eine Kündigung vermeiden, wenn sie sich dazu verpflichten, während der Arbeiten die Wohnung aufzugeben. Diese Kündigungen haben erhebliche gesellschaftliche Folgen. Dutzende Mieterinnen und Mieter, deren Einkommen es ihnen nicht erlaubt, in eine privat vermietete Wohnung umzuziehen, werden obdachlos und benötigen staatliche Unterstützung, da meistens keine Wohnungen in öffentlicher Hand frei sind. Angesichts der Gefahr, dass diese Kündigungen sich mit der Immobilienblase vervielfachen, müssen neue Vorschriften erlassen werden. Diese Motion hat zum Ziel, gewisse Bestimmungen, die im Falle von Massenentlassungen anwendbar sind, ins Mietrecht aufzunehmen.

Der Bundesrat ist sich bewusst, dass Leerkündigungen von Wohnräumen Härtefälle herbeiführen können und er ist über die aktuelle wirtschaftliche Lage informiert. Die vorgeschlagenen Massnahmen sind allerdings aufwendig und komplex. Sie würden nicht nur die Vertragsfreiheit der Vermieterinnen und Vermieter gegenüber den Mieterinnen und Mieter einschränken, sondern auch die Ausübung des Eigentumsrechts selbst begrenzen, während das geltende Recht bereits die Vertragsfreiheit der Parteien bei der Kündigung begrenzt.

Eine Kündigung ist in der Tat anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Dies ist nach der Rechtsprechung dann der Fall, wenn die Kündigung ohne ein objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird, sodass sie aus reiner Schikane erfolgt. Eine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben wird auch angenommen, wenn die Kündigung Interessen der Parteien berührt, welche in einem krassen Missverhältnis zueinanderstehen. Wenn das Verbleiben der Mieterinnen und Mieter geeignet wäre, Erschwerungen, zusätzliche Kosten oder eine Verzögerung der Bauarbeiten nach sich zu ziehen, verstösst die mit künftigen Arbeiten begründete Kündigung nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben.

(...) Die betroffenen Mieterinnen und Mieter können die Kündigungen anfechten. (...) Gemäss den durch das Bundesamt für Wohnungswesen BWO veröffentlichten Statistiken der Schlichtungsverfahren wird eine Mehrheit der Verfahren wegen Kündigung durch eine Einigung zwischen den Parteien erledigt. Das geltende Recht trägt den betroffenen Interessen ausreichend Rechnung.

Eine Vermieterin oder ein Vermieter, der sämtliche Mietverhältnisse in einer Liegenschaft kündigt, trägt zudem das Risiko von Leerständen und einer Veränderung des Zinssatzes. Es erscheint nicht als angemessen, der Vermieterschaft in einer wirtschaftlich ungewissen Situation Pflichten zu auferlegen oder sie in gewissen Fällen daran zu hindern, zu kündigen. Darüber hinaus müssten die Kantone oder die Gemeinden unter Umständen die Aufgaben der für das Wohnungswesen zuständigen Stellen neu organisieren und die personellen Ressourcen erhöhen. Die von der Motion verlangten Änderungen sind geeignet, zusätzliche finanzielle und administrative Belastungen zu verursachen, sowohl für die privaten Vermieterinnen und Vermieter als auch für das Gemeinwesen. (...) Nach der Auffassung des Bundesrates, kann das zugrundeliegende Problem, das im angespannten Wohnungsmarkt besteht, nicht durch die vorgeschlagene Stärkung des Kündigungsschutzes gelöst werden.

(...)

■ Parlamentarische Initiative Töngi 21.471 «Mietrechtliche Überwälzungssätze den realen Werten anpassen»

Heute gelten bei umfassenden Sanierungen 50 bis 70 Prozent der Kosten als wertvermehrende Investitionen und können auf den Mietzins überwält werden. Gemäss einer Studie der Hochschule Luzern (Wertvermehrende und werterhaltende Investitionen bei umfassenden Sanierungen, 2019) ist dieser Satz zu hoch. Eine Überprüfung ergab, dass ein grösserer Anteil der Kosten werterhaltende Investitionen sind, die nicht überwält werden dürfen. Der Anteil der wertvermehrenden Investitionen lag zwischen 34 und 58 Prozent. Die Studie untersuchte 20 Praxisbeispiele. Die Auswahl wurde so getroffen, dass sie im Hinblick auf Wohntypologien, Bauperioden, Objektgrössen, geografischen Regionen und Lage für den Schweizer Wohnungsmarkt repräsentativ ist.

Mietzinserhöhungen auf Grund wertvermehrender Investitionen werden gemäss der Amortisationszeit berechnet. Ist die Amortisationsdauer abgelaufen, müsste der Mietzins wieder sinken. In der Praxis werden die Mieten aber nie gesenkt, weshalb der Überwälzungssatz zwecks Kompensation dieses ungerechtfertigten Mietzinses noch tiefer angesetzt werden müsste.

■ Parlamentarische Initiative Sommaruga (Badran) 21.476 (21.469) «Periodische Revisionspflicht der Rendite auf Mieteinnahmen bei Wohnimmobilien zur Sicherstellung des gesetzlichen Zustands»

Damit sichergestellt wird, dass Mietzinsen den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und zur Verhinderung von missbräuchlichen Mietzinsen durch einen übersetzten Mietertrag, ist für die Bemessung der erzielten Renditen, eine periodische Revisionspflicht einzuführen für Vermietende, die mehrere Wohnungen vermieten. Das Mietrecht ist dahingehend anzupassen.

Unser Mietrecht erlaubt mit der "Kostenmiete plus" eine Eigenkapitalrendite, welche den die Bindung an den hypothekarischen Referenzzinssatz (Kosten) um einen geringen Prozentsatz übersteigen darf. Lange Zeit setzte das Bundesgericht diesen auf 0,5 Prozent über dem hypothekarischen Referenzzinssatz von zurzeit 1,25 fest (auf Bauten, die nicht älter als 30 Jahre sind). In Realität betragen die effektiven Renditen aber nicht die maximal erlaubten 1,75 Prozent, sondern oft werden Renditen in zweistelliger Höhe erzielt. In einer Studie der Raiffeisen-Bank wurde die Abweichung der effektiven Mietzinse vom gesetzlichen Pfad auf 14 Milliarden Franken jährlich beziffert. Somit wird in der Fläche eine übersetzte und damit gesetzeswidrige Rendite erzielt von volkswirtschaftlich entscheidender Dimension: Fehlten doch damit den Miet-Haushalten diese Gelder was deren Kaufkraft enorm schmälert. 60 Prozent unseres Bruttoinlandproduktes wird jedoch durch den Konsum der privaten Haushalte erwirtschaftet.

Deshalb ist allein schon aus Verantwortung für unsere Volkswirtschaft und deren Schutz aber auch aus ordnungspolitischen Erwägungen die Durchsetzung des Mietrechts erforderlich. Ein Gesetz, das in derart stossender und bedeutender Weise nicht durchgesetzt wird, ist inakzeptabel.

Das Konzept der periodischen Revisionspflicht ist weitläufig bekannt bei der periodischen AHV-Revision sowie der Mehrwertsteuer-Revision und entspricht einem allseits anerkannten und unbürokratischen Vorgehen. Die Revisionen können (analog der Mehrwertsteuer-Revision, die von der eidgenössischen Steuerverwaltung vorgenommen wird) vom Bundesamt für Wohnungswesen durchgeführt werden.