DIE MIETEN SIND ZU TEUER



Ein Argumentarium

mv Mieterinnen- und Mieterverband

Mietpreis Initiative

In den letzten Jahren sind die Preise für Wohnungen regelrecht explodiert. Eine Studie belegt, dass Mieterinnen und Mieter heute im Durchschnitt pro Monat 360 Franken zu viel bezahlen – 360 Franken direkt in die Taschen der Immobilien-Konzerne, die von diesen missbräuchlich hohen Renditen profitieren.[1]

Für über 60% der Menschen in der Schweiz ist das eine schlechte Nachricht, denn wir alle müssen wohnen. Und je nach Lebensumstand müssen wir viel-leicht auch umziehen – in Schulnähe, in die Nähe des Arbeitsplatzes, unserer Kinder oder unserer Grosseltern. Und genau das können sich Mieterinnen und Mieter immer weniger leisten.



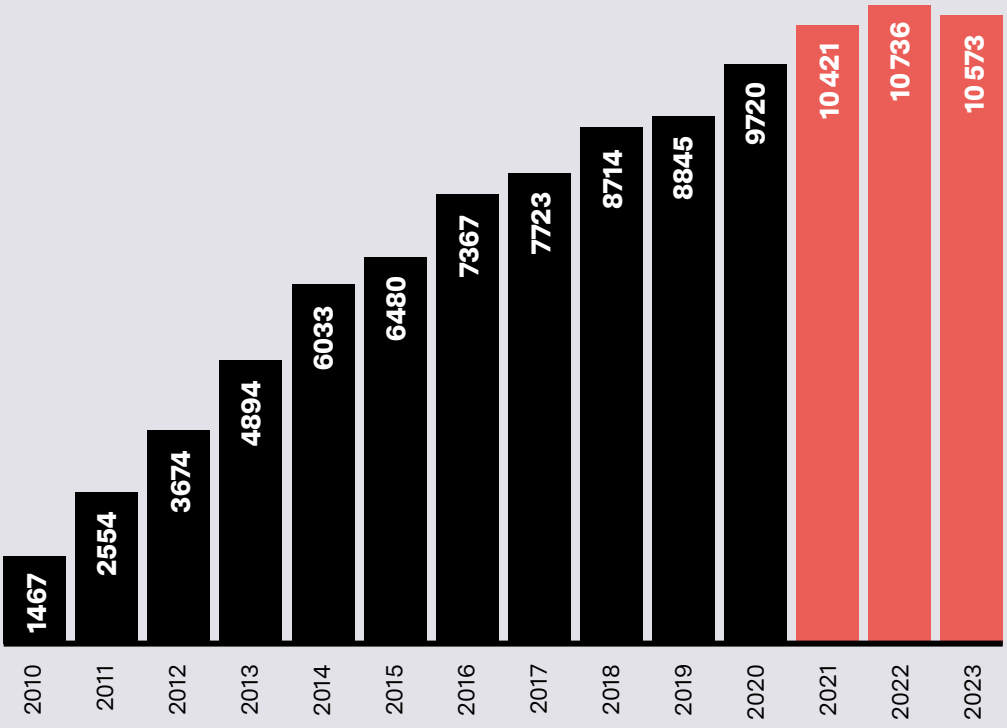
Die Mieten müssen sinken!

In den letzten 20 Jahren sind die Mietpreise um über 32% gestiegen[2] – ohne dass unsere Löhne ähnlich stark gestiegen wären. Da die Miete der grösste Ausgabenposten im Haushaltsbudget[3] ist, belastet diese Preissteigerung die Menschen besonders – vor allem diejenigen mit tiefen und mittleren Einkommen, immer stärker aber auch Menschen mit höherem Lohn.

Diese Mehrkosten drücken auf die Kaufkraft – und zwar massiv. Ganze 360 CHF pro Monat und Miethaushalt zahlen Mieterinnen und Mieter durchschnittlich in der Schweiz zu viel Miete.[4] Und sie sind mit gut 60% in der Mehrheit.[5] Den Mieterinnen und Mietern bleibt also Ende Monat immer weniger im Portemonnaie, sie können sich immer weniger leisten. Kurz: Die Volkswirtschaft leidet unter der Profitlust der Immobilien-Konzerne.

So viel zahlen Mieterinnen und Mieter jährlich zu viel Miete

Umverteilung von MieterInnen zu VermieterInnen in Millionen Franken



Quelle: Büro Bass

Jetzt Mietpreis-Initiative unterstützen, damit die Mieten sinken!

Die Profite der Immobilien-Konzerne müssen begrenzt werden

Eine neuere Studie zeigt, dass VermieterInnen allein 2023 insgesamt über 10 Milliarden Franken für missbräuchlich hohe Miete einkassiert haben.[6] Davon profitieren vor allem Grosskonzerne wie Banken oder Versicherungen – also etwa die Mobimo oder die UBS mit ihren Aktionärinnen und Aktionären. Und das auf dem Buckel der Menschen, die auf eine korrekte Miete angewiesen sind. Solche Immobilien-Konzerne treiben die Mietpreis-Spirale immer stärker an. Immobilien gelten heute als sichere Anlage, sie werden denn auch als «Renditeobjekte» bezeichnet.

Sehr fragwürdig: Renditesanierungen

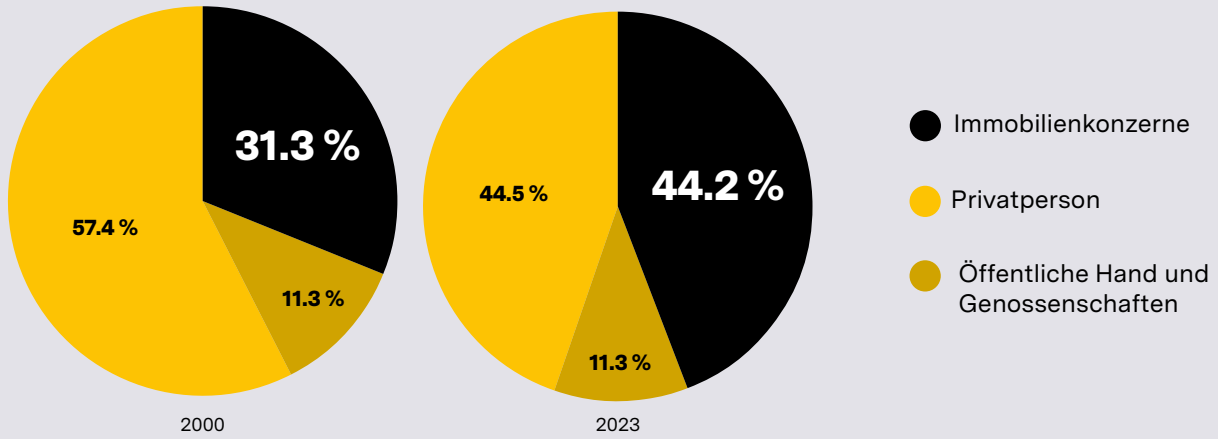
Spätestens wenn ein solches «Renditeobjekt» saniert wird, explodieren die Mietpreise unverhältnismässig. Auch das Vorgehen gewisser Immobilien-Konzerne ist fragwürdig: Ganze Blocks mit meist preisgünstigem Wohnraum werden leergekündigt, saniert und anschliessend teuer weitervermietet oder verkauft. In diesen Häusern wohnen aber Menschen mit sozialen Bedürfnissen und begrenzten Budgets – eine andere Wohnung in vergleichbarem Rahmen ist für viele von ihnen absolutes Wunschdenken, wie die vielen Fälle von renditegetriebenen Leerkündigungen zeigen.

Private werden verdrängt

Die Immobilien-Konzerne verlangen also immer höhere Renditen. Das ist umso schwerwiegender, als dass ihr Anteil seit Jahren kontinuierlich steigt. Die Privaten werden von Aktien-, Immobiliengesellschaften und Co. verdrängt. Wo früher Wohnungen zum Wohnen gebaut wurden, werden Mietwohnungen immer mehr zu Renditeobjekten für Mobimo, UBS etc. Das ist schlecht für Mieterinnen und Mieter.

Zunahme an renditeorientierten Immobilien-Konzernen

Mietwohnungen: Eigentümertypen



Quelle: IAZI, BFS 2000/2023

Jetzt Mietpreis-Initiative unterstützen, um die Profite der Immobilien-Konzerne zu begrenzen!

Es darf keine missbräuchlich hohen Renditen mehr geben

Das Mietrecht gibt vor, wie Mietpreise berechnet werden. Die Formel ist einfach: Mietpreis einer Wohnung = alle tatsächlichen Kosten der Mietsache + eine gedeckelte Rendite. Doch die Einhaltung wird nicht überprüft. Und genau dies fordert die Mietpreis-Initiative. Sie stützt sich dabei auf die Bundesverfassung, die vorgibt, dass der Bund Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse erlassen muss (Artikel 109 Mietwesen[7]). Was fehlt, ist eine automatische und regelmässige Überprüfung des Gesetzes – die Verantwortung dafür lastet heute auf den Schultern der Mieterinnen und Mieter.

Wohnungen sind keine Ware

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und damit nicht freiwillig. Es ist also falsch, von einem «Markt» zu sprechen. In den letzten Jahren und Jahrzehnten hat die finanzstarke Lobby der renditegetriebenen Immobilien-Konzerne aber stetig daran gearbeitet, Marktelemente in das Mietrecht einzuführen.

Ein Markt bietet Konsumentinnen und Konsumenten Waren, die sie kaufen können oder nicht. Aber wohnen müssen wir. Und genau das können sich immer weniger leisten. Denn die Mietpreise haben sich vielerorts komplett von den Kosten der Mietsache wie auch von der zulässigen Rendite abgekoppelt. Die Konsequenz: In der Realität wird heute statt einer gesetzeskonformen eine möglichst hohe Miete verlangt – missbräuchliche Renditen sind gang und gäbe. Diese neue Realität betrifft vor allem die Menschen,


Tages-Anzeiger 26.01.2024

Wohnen wird immer teurer

Starker Anstieg der Mieten in der Schweiz

Im vierten Quartal 2023 legten die Marktmieten sowohl in neuen Wohnungen wie auch in Altbauten stark zu. Und daran dürfte sich 2024 nicht viel ändern.

die in Städten mit begrenztem Wohnraum eine neue Bleibe suchen müssen. Doch längst nicht nur sie: Das Problem verbreitet sich auch ausserhalb der Zentren – in Agglomerationen und immer mehr auch in den Tourismusgemeinden.[8]

Es ist nicht richtig, die Preissetzung für Mietwohnungen unbeaufsichtigt diesen renditeorientierten Immobilien-Konzernen zu überlassen. Es braucht klare Regelungen für die Festlegung der Mieten. Selbstverständlich sollen VermieterInnen eine Rendite erhalten. Aber sicher keine «carte blanche» für Missbräuche.

Jetzt die Mietpreis-Initiative unterstützen, damit es keine missbräuchlich hohen Renditen mehr gibt!

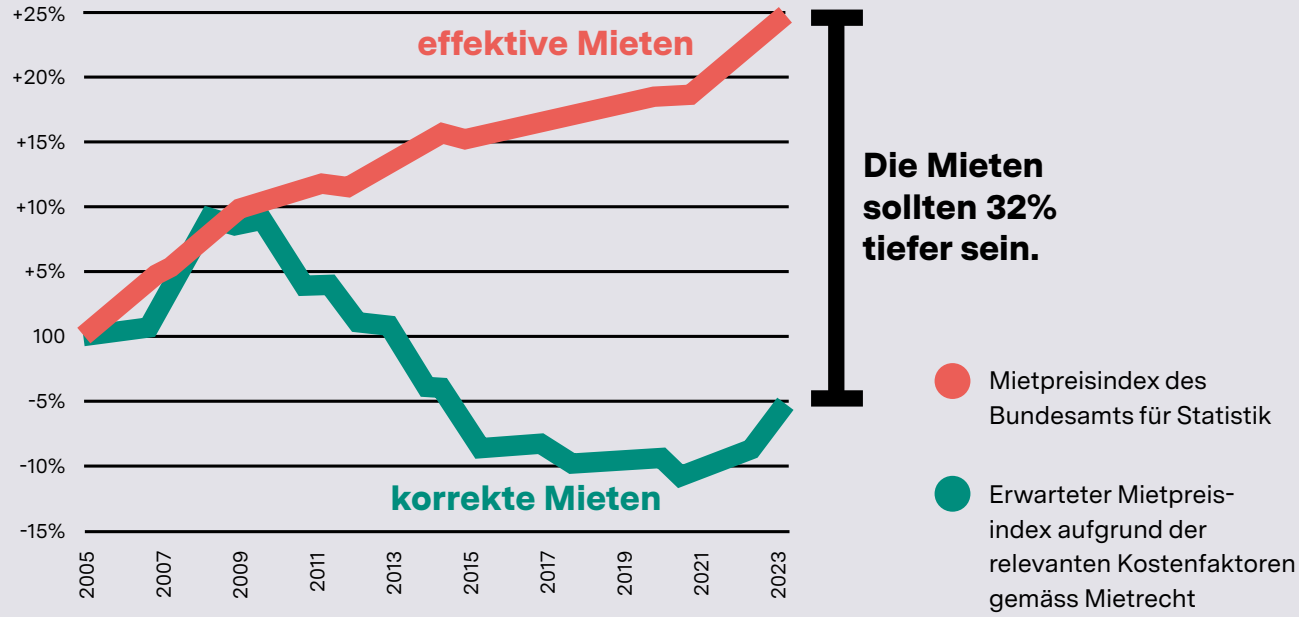
Die Mietpreise müssen überprüft werden

Die Mietpreis-Explosion beweist, dass die heutigen Vorgaben nicht das Papier wert sind, auf dem sie stehen. Missbräuchlich hohe Mietpreise sind die Folge. Klar ist: Die Immobilien-Konzerne werden niemals freiwillig auf diese Renditen verzichten. Deshalb hilft nur eines: eine regelmässige und automatische Überprüfung der Mietpreise.

Die Verantwortung für diese Überprüfung komplett an die Mieterinnen und Mieter zu delegieren, funktioniert nicht, das beweisen die Zahlen[9]: In der Schweiz ziehen jährlich mindestens 240'000 Miet-Haushalte um. Rund 1200 davon haben 2024 ihre Anfangsmiete angefochten, das sind nicht einmal 0.5 Prozent der neuen Mietverträge. Die restlichen Mietpreise werden bezahlt – egal ob sie rechtlich Bestand haben oder nicht. Kein Wunder also, sind die Mieten viel zu hoch. **Nur eine automatische und regelmässige Überprüfung der Mietpreise kann garantieren, dass sie korrekt ausgestaltet werden.** Allein die präventive Wirkung solcher Überprüfungen ist nicht zu unterschätzen.

So entwickeln sich die Mieten:

Entwicklung der effektiven und korrekten Mieten seit 2005



Quelle: Büro Bass

Jetzt die Mietpreis-Initiative unterstützen, um Mietpreise zu überprüfen!

Die Spekulation mit dem Boden muss aufhören

Wenn renditeorientierte Immobilien-Konzerne immer höhere Mietpreise verlangen, können sie auch immer höhere Preise für Grundstücke bezahlen. Vielerorts haben sich diese Preise in den letzten Jahren verdoppelt. Die Mietpreis-Initiative stoppt diesen Teufelskreis, indem sie die Miete auf der Basis der Kosten plus einer gedeckelten Rendite vorsieht. Zusammen mit der automatischen und regelmässigen Überprüfung wird dies die Mietpreise auf das gesetzlich korrekte Niveau senken. Komplett überrissene Boden-Kaufpreise werden uninteressant. Dies wiederum führt dazu, dass Genossenschaften, Private oder auch Gemeinden wieder Grundstücke kaufen können und darauf Häuser bauen mit Wohnungen, die sich Menschen leisten können. Kurz: Es würden wieder Wohnungen zum Wohnen gebaut, statt Immobilien als Renditeobjekte.

Jetzt die Mietpreis-Initiative unterstützen, damit die Spekulation mit dem Boden aufhört!

Was heisst eigentlich «Kostenmiete»?

Das heute geltende Mietrecht basiert auf der Kostenmiete. Das bedeutet, dass Vermietende mit den Einnahmen aus der Vermietung von Wohnungen die Kosten decken und eine angemessene Verzinsung des investierten Eigenkapitals erzielen können muss. Vermietende sollen aber mit der Vermietung von Wohnraum keinen übersetzten Ertrag erzielen können (Artikel 269 OR).

Das Prinzip der Kostenmiete wird von der Rechtsprechung als massgebend anerkannt. Doch da es keine wirksame Überprüfung gibt, haben marktwirtschaftliche Elemente durch die Hintertür Einzug in die Mietzinsfestsetzung gehalten. In der Praxis führt dies dazu, dass die Mietzinse zunehmend an den Marktpreisen orientiert werden – und man sich immer weiter vom Grundsatz der Kostenmiete entfernt.

Die Mietpreis-Initiative legt sich nicht auf ein spezifisches Berechnungsmodell der Kostenmiete fest. Gefordert wird, dass die Mietpreisfestsetzung über die tatsächlichen Kosten der Mietsache als einzig zulässige in der Verfassung festgeschrieben und umgesetzt wird.

Bern, September 2026

Quellen

1. http://www.buerobass.ch/fileadmin/Files/2022/2022_MV_Entwl_Rend_Mietwhg_Zusammenfassung_DE.pdf
2. https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/mieten/index.assetdetail.36838424.html
3. http://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/erhebungen/lik/warenkorb.html
4. http://www.mieterverband.ch/dam/jcr:9706c948-edf1-4cba-ada1-5dc713d80d7e/Studie%20BASS_Mietrenditen_DE.pdf
5. http://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse.html
6. https://www.mieterverband.ch/site/assets/files/6425/aktualisierte-berechnungen-kapitel-2_mietrenditen_2023.pdf
7. http://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1999/404/de
8. www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/92031.pdf
9. www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/schlichtungsbehoerden/statistik-der-schlichtungsverfahren.html

JA zur Mietpreis-Initiative

... damit die Mieten sinken.

... um die Profite der Immobilien-Konzerne zu begrenzen.

... damit es keine missbräuchlich hohen Renditen mehr gibt.

... um Mietpreise zu überprüfen.

... damit die Spekulation mit dem Boden aufhört.

mv Mieterinnen- und Mieterverband

Monbijoustrasse 61
3007 Bern
info@mietpreis-initiative.ch
www.mietpreis-initiative.ch

Mietpreis Initiative