

# Die Mieten in der Schweiz steigen weiter stark

Eine hohe Nachfrage trifft auf ein starres Angebot – der politische Druck wächst

MICHAEL FERBER

Die Wohnungsmieten in der Schweiz sind im vergangenen Jahr weiter stark gestiegen. Im Median legten sie um 3,7 Prozent zu, wie ein Index des Immobilien-Beratungsunternehmens Iazi zeigt. Dieser umfasst gemessen am Marktwert schweizweit rund 218 000 Mietwohnungen.

Im Vorjahr hatten die Mieten bereits im Median um 4,5 Prozent und damit so stark wie nie in den letzten 20 Jahren zugelegt. Der Median ist bei einer Datenverteilung der Wert, der in der Mitte liegt. Die eine Hälfte des Anstiegs der Mieten ist folglich höher, die andere geringer als der Median.

Besonders stark stiegen die Wohnungsmieten im vergangenen Jahr in Schaffhausen (+17,3 Prozent), im Tessin (+12,1 Prozent) sowie im Thurgau (+7,8 Prozent). Dabei handelt es sich um Kantone, die bisher bei den Wohnungsmieten als günstiger galten als andere.

Aufgrund der Zuwanderung und der Tendenz zu mehr Einzelhaushalten gebe es auf dem Schweizer Wohnungsmarkt eine hohe Nachfrage, die auf ein starres Angebot treffe, sagt der Iazi-Chef Donato Scognamiglio. Letzteres ergebe sich unter anderem aus einer rigiden Zonenplanung, Lärm- und Ortsbildschutz, Einsprachen oder verschärften energetischen Anforderungen. «Das Angebot hält nicht Schritt, was zu einem Anstieg der Mieten führt», sagt er. Dieser sei dann in der ganzen Agglomeration zu beobachten.

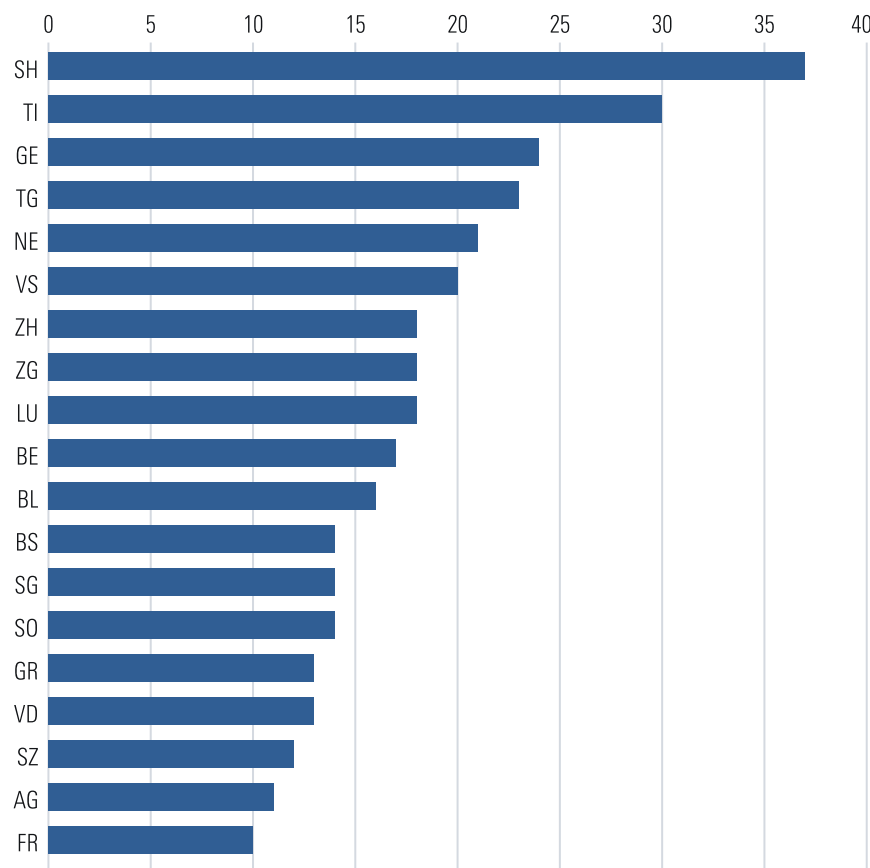
## Schaffhausen wird attraktiver

Problematisch sei derweil, dass die Lohnentwicklung mit den steigenden Mieten schweizweit nicht Schritt gehalten habe, sagt Scognamiglio. Im Zeitraum 2005 bis 2025 sei die Medianmiete in der Schweiz um 31 Prozent gestiegen, die Löhne nominal indessen nur um 22 Prozent – real, unter Einbezug der Inflation, sogar nur um 9 Prozent.

Die steigenden Mieten in Schaffhausen erklärt er mit der zunehmenden Attraktivität des Standorts, unter anderem ausgelöst von einer hohen Neubautätigkeit und einer erfolgreichen Tiefsteuerpolitik. Zudem lebe man hier deutlich günstiger als etwa

## Deutlich höhere Mieten in Schaffhausen, im Tessin und in Genf

Veränderung Sollmiete Wohnen (Median), 2015 bis 2025, in Prozent



QUELLE: IAZI

NZZ / feb

in Zürich oder Winterthur, was auch für den Thurgau gelte. Auch langfristig zeigt sich ein massiver Anstieg der Wohnungsmieten. Schweizweit betrachtet legten die Wohnungsmieten im Zeitraum 2015 bis 2025 laut der Auswertung von Iazi um 17,3 Prozent zu. Eine besonders starke Erhöhung war dabei in diesem Zeitraum in den Kantonen Schaffhausen (+37 Prozent), Tessin (+30 Prozent), Genf (+24 Prozent) und Thurgau (+23 Prozent) zu beobachten.

Unterdurchschnittlich stark legten die Wohnungsmieten in Freiburg, im Aargau, in Schwyz, der Waadt und Graubünden zu. In diesen Kantonen gab es in den vergangenen zehn Jahren einen Anstieg von zwischen 10 und 13 Prozent.

Bei der Entwicklung zeigt sich indessen ein massiver Unterschied zwischen Angebots- und Bestandesmieten. Angebotsmieten sind die Mietpreise, welche Vermieter für eine Wohnung verlangen, wenn sie diese neu inserieren. Bestandesmieten sind die Mieten, die Mieter für laufende Mietverträge bezahlen.

Laut den Daten von Iazi legten die Angebotsmieten in der Schweiz seit dem vierten Quartal 2004 bis Ende vergangenen Jahres um 39 Prozent zu. Die Bestandesmieten hingegen sanken im selben Zeitraum sogar leicht, und zwar um 1 Prozent. Scognamiglio erklärt dies vor allem mit den Vorgaben des Mietrechts, welches die Mieter schützt, die lange in derselben Wohnung leben.

Dies sieht auch Robert Weinert vom Immobilien-Beratungsunternehmen Wüest Partner so. «Die Entwicklung der Bestandesmieten ist an den Referenzzinssatz und die Inflationsentwicklung gebunden», sagt er. Die Angebotsmieten würden zwar auch vom Mietrecht beeinflusst, aber hier spiele ein möglicher Nachfrageüberhang stärker hinein.

Matthias Holzhey, Ökonom bei der Grossbank UBS, sieht die Entwicklung indessen weniger dramatisch. Grundsätzlich seien die Mieten in der Schweiz seit 2015 nicht «massiv» gestiegen, sagt er – im Durchschnitt der Gemeinden lägen die Angebotsmieten um rund 15 Prozent höher. Doch auch die Einkommen pro Haushalt lägen um 12 Prozent höher als noch vor zehn Jahren. «Die Wahrnehmung unerschwinglicher Mieten ist ein Phänomen der Städte – insbesondere Zürich –, wo die Mieten tatsächlich knapp 30 Prozent höher liegen als noch 2015», sagt Holzhey.

Den Anstieg der Mieten im vergangenen Jahr erklärt er unter anderem mit der hohen Zuwanderung. Zudem sei die Kaufkraft von der schwachen Wirtschaft – noch – kaum negativ tangiert gewesen. «Zudem haben sich Neubauten und Umbauten – auch aufgrund zahlloser Vorschriften – deutlich verteuert, so dass Neuangebot zwingend teurer ist als der Wohnungsbestand», sagt er.

Weinert rechnet indessen damit, dass die starken Anstiege der Angebotsmieten vielerorts vorbei sein dürften. «Wir prognostizieren zwar fürs laufende Jahr einen weiteren kleinen Anstieg, aber die Dynamik hat aufgrund von etwas mehr Neubautätigkeit und schwächerer Zusatznachfrage deutlich nachgelassen», sagt er.

## Zinssatz spielt wichtige Rolle

Im vergangenen Jahr gab Iazi als Grund für die höheren Wohnungsmieten unter anderem den Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes an, der 2024 mit Verzögerung seine Wirkung entfaltete. Dem Satz liegt der Durchschnittszinssatz aller ausstehenden Hypotheken in der Schweiz zugrunde, er gilt als Richtwert für die Gestaltung der Mieten in der Schweiz.

Der Referenzzinssatz wurde wieder zwei Mal gesenkt und steht nun seit September vergangenen Jahres auf 1,25 Prozent. Dies könnte für eine gewisse Entlastung bei den Wohnungsmieten sorgen. Weinert rechnet damit, dass die Mieten in bestehenden Mietverträgen dieses Jahr im Schnitt um 0,8 Prozent zurückgehen dürften. «Bei vielen Verträgen dürfte der Rückgang noch stärker sein», sagt er. Dies sei auf die Referenzzinssatzsenkungen im letzten Jahr zurückzuführen. Weitere Senkungen des Satzes im laufenden Jahr halte er für nicht wahrscheinlich.

## Politischer Zündstoff

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt sorgt für politischen Zündstoff. Der politische Druck äussert sich unter anderem in zwei Volksinitiativen, die am 14. Juni zur Abstimmung stehen: die Zürcher Wohnschutz-Initiative und die Zehn-Millionen-Schweiz-Initiative der

Die Angebotsmieten legten in der Schweiz seit dem vierten Quartal 2004 bis Ende vergangenen Jahres um 39 Prozent zu.

SVP. Die Wohnschutz-Initiative sieht etwa eine Bewilligungspflicht für Abbrüche und Umbauten sowie Mietzinsvorschriften vor. Die Zehn-Millionen-Schweiz-Initiative fordert einen harten Zuwanderungsstopp.

Scognamiglio hält die Zuwanderung indessen nur für rund ein Drittel der Entwicklung mit Wohnungsknappheit und stark gestiegenen Immobilienpreisen für verantwortlich. Andere Faktoren wie das starre Angebot und die niedrigen Zinsen seien relevanter. Würde die Initiative angenommen, könnte es auch zu einem deutlichen Rückgang des Arbeitskräfteangebots im Bausektor kommen, was negative Auswirkungen auf die Bautätigkeit haben könnte.