

**Jacqueline
Badran**

143

**Zuwanderung
als Treiber
der Mietpreise –
ein Mythos**

«Die Zuwanderung ist schuld an der Mietpreis-Explosion.» Das ist einer der grössten Lügen in der Debatte um die Schweizerische Zuwanderungspolitik. Die steigenden Mieten sind vor allem die Folge des Nichteinhaltens unseres Mietrechts.

Aber von vorn. Seit der Internetkrise um das Jahr 2000 wurden unsere Immobilien zu einem Anlageuniversum umgebaut. Milliarden Anlagegelder drängten in den Immobilienmarkt, auch begünstigt durch die steigenden Volumina an Pensionskassengeldern, deren Anlagevorschriften mietpreistreibend geändert wurden. Ab dem Jahr 2005 mussten die Pensionskassen ihre Immobilien nicht mehr nach dem Anlagewert (das, was man real bezahlt hat), sondern nach dem Verkehrswert in den Büchern stehen haben. Der Verkehrswert wird jährlich neu geschätzt. Dessen Höhe ist massgeblich von den künftigen Mieteinnahmen abhängig. Je höher also die künftigen Mieteinnahmen, desto höher der Betrag in der Bilanz. Diese so erzielten Aufwertungsgewinne können als Dividende ausgeschüttet werden. Die Rendite bemisst sich also

nicht mehr nach dem Verhältnis von Mieteinnahmen zum Anlagewert, sondern nach den erzielten Erhöhungen des Verkehrswerts in der Bilanz. Wenn aber nach gestiegenem Bilanzwert die Mieteinnahmen gleich bleiben, sinkt rechnerisch die Rendite. Also müssen wiederum die Mieten erhöht werden, um auf die gleiche Rendite zu kommen. So müssen die Mieten unaufhörlich in die Höhe getrieben werden. (Ein Beispiel: Eine Immobilie steht mit einem Wert von 1.000.000 Franken in der Bilanz und erzielt Nettomieteinnahmen von 25.000 Franken. Somit ist die Rendite 2,5 Prozent. Werden die Mieten auf 50.000 Franken verdoppelt, steigt die Rendite rechnerisch auf 5 Prozent. Wenn man nun den Verkehrswert statt den Anlagewert in den Büchern stehen haben muss, so erhöht sich der Verkehrswert eben auch um das Doppelte auf 2.000.000 Franken. So schmilzt die rechnerische Rendite wieder auf 2,5 Prozent – 50.000 von 2.000.000. Deshalb müssen die Mieten erneut steigen. Und so weiter.) Da immer mehr institutionelles Kapital, das diesen Rechnungslegungsvorschriften unterworfen ist und nicht privates Kapital den Immobilienmarkt beherrscht, haben diese Vorschriften eine enorm mietpreistreibende Wirkung.

Hinzu kam eine zweimalige Lockerung der Lex Koller. Dieses Gesetz mit Grundlagen aus dem Jahre 1961 (Lex von Moos) verhinderte, dass Kapital von juristischen und natürlichen Personen im Ausland (nicht Ausländer!) Immobilien in der Schweiz erwerben durfte. Diese Bindung des Immobilienerwerbs an den Lebensmittelpunkt in der Schweiz wirkte als effiziente Nachfragebarriere und dämpfte die Boden- und Immobilienpreise wirksam. Im ursprünglichen Bundesbeschluss stand sodann auch «die Verhinderung der Immobilie als blosse Kapitalanlage», um klarzustellen, dass globales Kapital nicht zum Zweck der Bodenspekulation erwünscht war, sondern den Personen, die Immobilien nutzen und von ihnen abhängig sind,

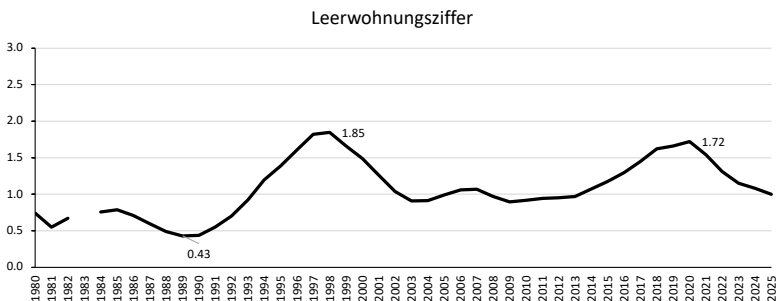
vorbehalten sind. Ab 1998 durfte Kapital aus dem Ausland in Geschäftsimmobilienanlagen, ab 2005 auch indirekt in Wohnimmobilien angelegt werden wie in börsennotierte Immobiliengesellschaften oder Fonds. In der Folge flossen erneut Milliarden in den Immobilienmarkt. Immer mehr Kapital buhlte um den ewig gleich knappen und unvermehrten Boden und verteuerte so die Preise.

Nach der Finanzkrise 2008 (wo es zynischerweise um Immobilien-Finanzprodukte ging) flossen erneut Milliarden an zusätzlichen Geldern in den Immobilienmarkt aufgrund der in der Folge historisch tiefen Zinsen. (Tiefe Zinsen machen Immobilienanlagen attraktiver gegenüber alternativen Anlagen wie Aktien und Obligationen.)

Getrieben durch die tiefen Zinsen (zur Erinnerung: zwischen 2015 und 2022 gab es in der Schweiz sogar Negativzinsen) wurde gebaut und gebaut. Die Leerwohnungsziffer verdoppelte sich ab 2008 auf den historisch zweithöchsten Stand (Abbildung 1). Das heisst, es wurde weit über die Zuwanderung hinaus gebaut.

Abbildung 1: Leerwohnungsziffern in der Schweiz 1980 bis 2025

Quelle: Bundesamt für Statistik



In der gleichen Zeitspanne sind die Mieten explodiert, obwohl sie wegen der tiefen Zinsen hätten massiv sinken müssen. Unser Mietrecht koppelt nämlich die erlaubten Mieten an die Kosten für die Mietsache und somit an den Hypothekarzins als grössten variablen Kostenfaktor. Die

gesetzliche Mietpreisbildung sieht also eine Kostenmiete vor plus einer limitierten Rendite von 2 Prozent über dem hypothekarischen Referenzzinssatz (Stand Juni 2025: 1.5 % + 2 % = 3.5 %, bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital). Ausgeschlossen ist demnach eine Bildung der Mietpreise nach Angebot und Nachfrage. Selbst wenn dies erlaubt wäre, hätten die Mieten wegen der regen Bautätigkeit sinken müssen. Sie sind aber trotz mässiger Teuerung stark gestiegen (Abbildung 2). Die Vermieterseite hat dies durchgesetzt, indem sie einerseits die sinkenden Hypothekarzinsen nicht weitergegeben haben, andererseits wurden bei jedem Mieterwechsel die Mieten gesetzeswidrig über die erlaubte Rendite erhöht.

Mit der fatalen Folge, dass die Mieten um über 10 Milliarden Franken jährlich zu hoch sind gegenüber dem gesetzlichen Pfad.

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

Quelle: M. Schärler/D. Höglinger/C. Gerber: Entwicklungen und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006–2021, 2022, Studie im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz.



Die steigenden Mieten, kombiniert mit reger Bautätigkeit und tiefen Zinsen, beweisen zweierlei. 1. Die Zuwanderung hat nichts mit der Mietpreissteigerung zu tun. 2. Wir haben es mit einem archetypischen Anbietermarkt zu tun, der sich dadurch auszeichnet, dass die Anbieter von Mietwohnungen die Preise setzen können. Menschen wollen dort wohnen, wo die Arbeitsplätze sind. Wenn sie zu den Arbeitsplätzen in Städten und Agglomerationen ziehen, schafft das wiederum neue Arbeitsplätze, was wiederum zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnungen führt. Das heisst, dass es dort, wo die Arbeitsplätze sind, immer eine höhere Nachfrage nach Wohnungen gibt als angeboten werden. Das gilt weltweit so, weshalb die Anbieter auch die Preise setzen können und man deshalb von einem «Anbietermarkt» redet. So wirkt der Immobilienmarkt wie ein Staubsauger, der volkswirtschaftliche Ressourcen im Umverteilungsverfahren absaugt: zur Mietertasche raus in die Vermietertasche hinein, ohne die geringste Leistung und Wertschöpfung. Dieser volkswirtschaftliche Gau kann und muss unterbunden werden, indem die Mietpreisbildung der Anbieter-Preissetzung entzogen wird und dafür an die realen Kosten und eine gesetzlich limitierte Rendite gekoppelt wird. Genau das macht unser kluges Mietrecht – theoretisch.

Dass ab 2021 weniger gebaut wurde, hat nichts, aber auch gar nichts mit Baugesetzen oder Raumplanung zu tun, wie uns die Immobilienlobby und irregeleitete Journalist:innen ständig erzählen. Diese haben sich nicht verändert und wenn, wurde via Raumplanung mehr und nicht weniger Dichte zugelassen. Verändert haben sich nur die Zinsen. Die Immobilienbranche hat steigende Zinsen antizipiert und Milliarden Franken wurden in andere Anlagekategorien wie Obligationen oder Aktien verschoben.

Die explodierenden Mieten haben also nichts mit der Anzahl zugewanderter Personen zu tun, sondern

damit, dass sich die Vermieterseite nicht an das an und für sich kluge Mietrecht hält. Einen Einfluss jedoch hat die Qualität der Zuwanderung. Durch die von Mitte-rechts befeuerte Ansiedlungspolitik durch Unternehmenstiefsteuern haben sich Tausende Hauptsitze in den letzten 25 Jahren in die Schweiz verschoben. Diese Teppichetagen beschäftigen vor allem Gutverdienende. Deshalb können Vermieter einfacher ihre gesetzeswidrig übersetzten Mieten real durchsetzen. Das führt zu einem massiven Schwund von Kaufkraft bei allen Bevölkerungsschichten, die den Menschen für Konsum oder Sparen fehlt. Diesen Kaufkraftkiller Nummer eins kann man gut und gern als volkswirtschaftlichen Supergau bezeichnen. Will man diesen stoppen, müssen wir – ähnlich wie es das bereits aus wirtschaftspolitischen Gründen über Jahrzehnte bis in die 1970er-Jahre gab – eine periodische Überprüfung der Mietzinse einführen und damit die Einhaltung des Mietrechts durchsetzen. Zudem müssen wir dringend die preistreibenden Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes wieder ändern: Die Lex Kohler muss verschärft werden, die Rechnungslegungsvorschriften sind zu ändern und die Immobilien dem Geldwäschereigesetz zu unterstellen.

Kurz: Wollen wir die Mietpreisexplosion und die Ausbeutung via Immobilienwirtschaft stoppen, müssen wir nicht die Zuwanderung begrenzen, sondern die preistreibenden Rahmenbedingungen ändern, die Eigentumsverhältnisse ändern und damit dafür sorgen, dass wieder vermehrt gemeinnützige Bauträger bauen, und das an sich kluge Mietrecht durchsetzen.