

28.02.2022 - 12:42 Uhr

BASS-Studie: Mieterverband verbreitet Ammenmärchen der Umverteilung

Zürich (ots) -

Die vom Mieterverband aufgrund der BASS-Studie verbreitete Umverteilung infolge angeblich nicht weitergegebener Hypothekarzinssenkungen ist ein Ammenmärchen und beruht auf falschen Annahmen: Die Bass-Studie vergleicht die Entwicklung des Mietpreisindexes mit der Entwicklung der Hypothekarzinsen und der Teuerung. Effektiv erfolgte Investitionen in den einzelnen Jahren fehlen vollständig. Gerade diese Kosten fallen aber ganz massiv ins Gewicht. Zudem wird die gesetzlich vorgesehene Zulässigkeit der orts- und quartierüblichen Mieten unterschlagen.

Die "Studie" des Büro BASS ist ein Parteigutachten im Auftrag des Mieterinnen- und Mieterverbandes Schweiz (SMV). Dabei handelt es sich um Aufgewärmtes aus dem Jahr 2006. Es soll dem SMV dazu dienen, die politischen Forderungen des Verbandes durch angebliche Fakten zu "legitimieren". Aus einer Gegenüberstellung der Entwicklung des Mietpreisindexes einerseits und der Entwicklung der Hypothekarzinsen (Referenzzinssatz) sowie der Teuerung andererseits, wird abgeleitet, die Mieter hätten in der Periode von 2006 bis 2021 zu viel an die Vermieter bezahlt. Es wird suggeriert, die Vermieter hielten sich nicht ans Mietrecht.

Die behauptete Umverteilung ist schlicht falsch.

Sie ist ein Ammenmärchen und beruht auf falschen Grundlagen. Zentrale Faktoren des Miet-rechts werden vernachlässigt: Neben den Referenzzinsen und der allgemeinen Teuerung sind gemäss Gesetz noch weitere Kostenentwicklungen zu berücksichtigen:

- Gestiegene Betriebskosten (Versicherungsprämien, Wartungskosten für Anlagen wie Auf-züge, Hauswartskosten etc.) sowie die Steigerungen der effektiven Unterhaltskosten etwa zur Anpassung an technische Anforderungen sowie Umwelt- und Sicherheitsauflagen wie Brandschutz werden völlig ausser Acht gelassen.
- Vernachlässigt werden sodann die Mehrleistungen und wertvermehrenden Investitionen oder umfassende Überholungen. Gerade diese Kosten fallen ganz massiv ins Gewicht. Es werden jährlich Milliardenbeträge in baubewilligungspflichtige Umbauten und Sanierungen von Gebäuden investiert. Dazu kommen noch zumindest ebenso bedeutsame Investitionen für Bäder- oder Küchensanierungen, Fassadendämmungen etc., die keiner Bewilligung bedürfen und damit statistisch gar nicht erfasst sind. Durch diese Investitionen wurden bedeutende Mehrwerte geschaffen, die gemäss Mietrecht einen Mietaufschlag rechtfertigen. Diese Erhöhungen konnten mit Hypothekarzinsreduktionen der letzten Jahre verrechnet werden.

Keine reine "Kostenmiete" auch ortsübliche Mieten massgebend

Nach dem klaren Willen des Gesetzgebers basiert das Mietrecht nicht ausschliesslich auf der Kostenmiete. Das Gesetz hält ausdrücklich fest, dass Mietzinse nicht missbräuchlich sind, wenn sie im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse liegen. Ein Senkungsanspruch aufgrund der Referenzzinsreduktion besteht gemäss Gesetz sodann nur, wenn der Vermieter mit dem bestehenden Mietzins einen übersetzten Ertrag erzielt. Namentlich bei einer Altliegenschaft muss der Mietzins ebenfalls nicht gesenkt werden, wenn er dem orts- oder quartierüblichen Niveau entspricht. Das Bundesgericht hat wiederholt bestätigt, dass in solchen Fällen kein Senkungsanspruch besteht. Von einer gesetzwidrigen "Nichtweitergabe" des Referenzzinssatzes kann keine Rede sein.

Zudem soll nach dem Willen des Gesetzgebers der Markt bei Neuvermietungen nicht vollständig "ausgehebelt" werden: Die Anfangsmietzinsen richten sich nicht nach der Kostenentwicklung der Vergangenheit. Sie werden von den Parteien neu festgelegt. Mieter sind vor Missbräuchen geschützt, indem sie bei erheblich höherem Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietverhältnis oder bei Zwangslagen den vereinbarten und unterschriebenen Anfangsmietzins nachträglich anfechten und auf Missbrauch überprüfen lassen können. Dabei sind für die Überprüfung die Rendite oder der Vergleich mit den orts- und quartierüblichen Mieten massgebend.

Äpfel nicht mit Birnen vergleichen!

Der Mietpreisindex umfasst nicht nur die Entwicklung der bestehenden Altmieten, es werden ebenfalls neu abgeschlossene Mietverträge berücksichtigt (Neumieten). Der Mietpreisindex ist daher nicht aussagekräftig für einen Vergleich mit den Vorgaben der mietrechtlich vorgeschriebenen Grundsätze für Mietzinsanpassungen. Zudem lässt sich aus dem Index nichts über den Grund der Preissteigerungen ableiten. Umfasst sind namentlich auch Mietzinsanpassungen aufgrund wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen. Ein wesentlicher Grund der ansteigenden Mietzinsen ist auch die Anspruchsinflation. Zu einer Verteuerung, namentlich bei Neubauten, führte nicht nur die gewaltige Zunahme der Wohnfläche in den letzten Jahrzehnten, sondern ebenso die nicht berücksichtigte gestiegene bautechnische und ökologische Qualität sowie stetig verbesserte Ausbaustandards.

Breit angelegte Umfrage zeigt enorm hohe Zufriedenheit mit Mietrecht

Anders als die BASS-Studie behauptet, besteht sodann kein allgemeiner Bedarf an einer Mietrechtsrevision. Die vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) grossangelegte Evaluation von gfs.bern (Juni 2021) hat klar gezeigt, dass die überragende Mehrheit der Mieterinnen und Mieter sowie der Vermieterinnen und Vermieter äusserst zufrieden sind mit dem geltenden Mietrecht. Der Grossteil der Bevölkerung hat sich noch nie in mietrechtlichen Konflikten befunden. Das Miet-recht funktioniert im Alltag und die überwiegende Mehrheit der befragten Mieterinnen und Vermieterinnen sieht keinen Revisionsbedarf, und vermag auch keine besonderen Schwächen der mietrechtlichen Regelungen zu bezeichnen. In der Erhebung von gfs.bern wird punktueller An-passungsbedarf primär von jenen genannt, die sich als Anwälte/Berater/Verwalter oder Gerichte mit dem Mietrecht "berufsbedingt" befassen. Diese vorgebrachten Änderungswünsche stammen jedoch nur von einer kleinen Minderheit und sie haben keine einheitliche Stossrichtung, sondern widersprechen sich inhaltlich diametral.

Die Belastung der Haushaltseinkommen des Mittelstandes mit Wohnkosten ist seit über 20 Jahren stabil. Im Schnitt geben die Schweizer Haushalte ca. 15 bis 20 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen aus. Eine Mietwohnung in der Schweiz kostet durchschnittlich 1362 Franken pro Monat. Das liegt vor allem daran, dass langjährige Mieter von tiefen Mietzinsen profitieren.

Zu extremen Preissteigerungen im Wohnungsmarkt ist es in den letzten Jahren tatsächlich gekommen. Dies jedoch nicht bei den Mietwohnungen, sondern beim selbst genutzten Wohneigentum. Der Preisindex für Wohneigentum hat sich in den letzten 20 Jahren verdoppelt. Immer weniger Mieter können sich deshalb Wohneigentum leisten, obwohl der Wunsch danach in der Bevölkerung stark verbreitet ist. Hier muss die Politik Gegensteuer geben. Wohneigentum muss für den Mittelstand wieder erschwinglich und tragbar werden.

Pressekontakt:

HEV Schweiz
Markus Meier, Direktor HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/602'42'47
E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100885706> abgerufen werden.