

07.03.2014 - 11:59 Uhr

HEV Schweiz: Das alte Märchen von den zu hohen Mieten

Zürich (ots) -

Der vom Mieterverband verbreitete Vorwurf der Umverteilung infolge angeblich nicht weitergegebener Hypothekarzinsenkungen ist ein Ammenmärchen und beruht auf falschen Annahmen.

Die vom Mieterverband verwendeten Zahlen basieren auf falschen Grundlagen. Für eine seriöse Berechnung genügt es nicht, die Mietpreisentwicklung (auf Basis des Mietpreisindex) mit der Entwicklung der Hypothekarzinsen zu vergleichen und allenfalls noch etwas Teuerung hinzuzuzählen. Wichtig und relevant für die Mietzinsanpassungen in einem bestehenden Mietverhältnis sind die Kosten für den Vermieter. Hierzu gehören insbesondere die folgenden:

1. Die Unterhaltskosten
2. Die Betriebskosten
3. Die wertvermehrenden Investitionen oder Aufwendungen für umfassende Überholungen
4. Allfällige weitere Mehrleistungen

Gerade die wertvermehrenden Investitionen in den Jahren 2008 bis 2013 werden vom Mieterverband vernachlässigt. Diese Kosten fallen aber massiv ins Gewicht: So fliessen laut Bundesamt für Statistik jährlich über 6.2 Milliarden Franken in baubewilligungspflichtige Umbauprojekte von Wohnbauten. Dazu kommen die Investitionen für Tausende von Bäder- oder Küchensanierungen sowie Fassadensanierungen, die keiner Bewilligung bedürfen und damit statistisch gar nicht erfasst sind. Der Aufwand hierfür dürfte nochmals in ähnlicher Grössenordnung liegen. Dadurch wurden bedeutende Mehrwerte geschaffen, die gemäss Mietrecht als wertvermehrend gelten und somit einen entsprechenden Mietaufschlag rechtfertigen würden.

Vom Mieterverband ebenfalls vernachlässigt werden die sogenannte absoluten Mietzinsfaktoren, wie der kostendeckende Ertrag (Netto-/Bruttorendite) oder die Orts- und Quartierüblichkeit. Das Bundesgericht hat festgehalten, dass Vermieter, die keinen kostendeckenden Ertrag erzielen, den Mietzins nicht unter das kostendeckende Niveau senken müssen. Gleiches gilt für Altbauten, deren Mieten unter dem orts- und quartierüblichen Niveau liegen. Der Mietpreisindex umfasst neben bestehenden Mietverträgen auch neu abgeschlossene Mietverträge in Neubauten. Diese sind häufig grösser und haben einen höheren Ausbaustandard. Die Mietzinse sind entsprechend teurer.

Der Mietwohnungsmarkt leidet insgesamt an zu viel und nicht zu wenig Regulierung. Zusätzliche staatliche Eingriffe sind verfehlt. Sie privilegieren in der Regel die langjährigen Mieter und führen dazu, dass private Investitionen in den Wohnungsbau ausbleiben. Dies wiederum hat negative Auswirkungen auf den Bau neuer Wohnungen. Neuer preisgünstiger Wohnraum entsteht durch eine bessere Ausnützung der bestehenden Bauzonen.

Kontakt:

HEV Schweiz
Ansgar Gmür, Direktor HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/642'28'82
E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100752544> abgerufen werden.