

06.11.2015 - 12:30 Uhr

## HEV Schweiz: Mietzinsregulierung führt zu weniger Wohnraum

Zürich (ots) -

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Ausweitung der Formularpflicht auf die Anfangsmieten zielt auf eine Begrenzung von Mieterhöhungen ab und stellt eine fatale Verschärfung des Mietrechts dar. Wie die Studie von Prof. Dr. Silvio Borner und Dr. Frank Bodmer zeigt, wird mit diesem nur auf den ersten Blick rein formalen Regulierungsschritt die Funktionsfähigkeit des Marktes für Mietwohnungen entscheidend eingeschränkt. Die Kostenmiete wird sich endgültig und flächendeckend durchsetzen. Die wichtigste Folge daraus wäre ein Rückgang der Investitionen in Mietwohnungen und damit eine Verknappung des Angebots. Mit diesem neuen Regulierungsschritt nimmt der Bundesrat damit in Kauf, dass auch in der Schweiz regulierungsinduzierte Wohnungsnot produziert wird wie sie aus anderen Ländern mit einer strikten Regulierung bekannt ist.

In der Studie "Auswirkungen der Mietzinsregulierung" analysieren die beiden Autoren die Funktionsweise des schweizerischen Marktes für Mietwohnungen und attestieren diesem insgesamt ein noch befriedigendes Funktionieren, dies trotz hoher Nachfrage und bestehender Mietzinsregulierung. Aktuell enthält die Regulierung nämlich zumindest in der Praxis neben den Kosten- auch Marktelemente, die als Ventil dienen und den Mieten mittel- bis langfristig eine Rückkehr zum Marktgleichgewicht erlaubt. Die Mieter sind in bestehenden Mietverhältnissen vor übermässig starken Mietzinserhöhungen geschützt, ja sie erhalten trotz angespannter Marktlage aktuell Senkungen zugesprochen. Bei Mieter- oder Eigentümerwechseln ist in der Praxis aber oft eine Anpassung an die Marktsituation möglich.

Dieses ohnehin schon labile Gleichgewicht zwischen Kosten- und Marktmiete will der Bundesrat nun offensichtlich und unwiderruflich kippen. Er schlägt dem Parlament eine Mietrechtsrevision zur Einführung einer schweizweiten Formularpflicht vor. Danach müssten Vermieter beim Abschluss neuer Mietverträge den Mietzins des früheren Mieters vor Vertragsabschluss bekannt geben und eine Erhöhung begründen. Der Mieter kann den Mietzins mit Abschluss des Mietvertrags akzeptieren und ihn dann im Nachhinein innert 30 Tagen anfechten. Darauf wird er auf dem Formular explizit hingewiesen.

Die Studie Borner und Bodmer zeigt auf, dass mit der neuen Regelung ein Anstieg der Anfangsmietzins-Anfechtungen erwartet werden kann. In Streitfällen kommen die vom Bundesgericht festgelegten Beweisregeln zur Anwendung. Diese sind jedoch aus ökonomischer Sicht unsinnig. Die zulässige Rendite berechnet das Bundesgericht aufgrund von Einstandswerten statt Marktwerten. Zudem werden Nominal- statt Realzinsen zu Grunde gelegt. Die Orts- und Quartierüblichkeit ist zwar auch ein Kriterium, spielt in der Praxis aber keine Rolle. Nach Bundesgericht ist sie anhand von fünf fast identischen Objekten zu belegen. Da statistische Methoden für diesen Beweis nicht zulässig sind, ist der Nachweis in der Praxis nicht zu erbringen. Damit ist bei gerichtlichen Auseinandersetzungen die Renditeregulierung bindend.

Mit der Einführung der Formularpflicht soll den Mietern ein Instrument gegeben werden, um gegen die Anfangsmietzinsen zu klagen und eine Herabsetzung zu erreichen. Damit sollen Mietzinserhöhungen bei Mieterwechseln erschwert und die regulierte Miete durchgesetzt werden. Die damit einhergehende zu tiefe Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird zu einer Verminderung der Investitionen in Mietwohnungen führen. Künstlich tiefe Mieten heizen zudem die Wohnungsnachfrage noch stärker an. Als Endeffekt ist damit eine regulierungsbedingte Wohnungsknappheit zu erwarten, was nicht zuletzt für die Mieter kontraproduktiv ist.

Daraus ziehen die beiden Ökonomen den Schluss, dass die Mietzinsregelung auf eine solidere Basis gestellt werden muss. Als Berechnungsgrundlage für den angemessenen Mietzins sind Marktwerte der Objekte anstelle von Einstandspreisen zu verwenden. Eine andere Lösung liegt in der frei festlegbaren Miete bei einem Mieterwechsel.

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](mailto:info@hev-schweiz.ch)