

Mietrecht (Wohnungsmarkt)

Ausgangslage

Ein effizienter Wohnungsmarkt reguliert sich über Angebot und Nachfrage und hat ein Minimum an Schranken. Dies würde in hohem Masse zu einer optimalen Allokation von Wohnraum führen. Soweit die Theorie. In der Praxis gibt es jedoch zahlreiche limitierende Faktoren. Die Mieter sollen durch Gesetze vor willkürlichen Kündigungen und übertriebenen Mietzinsforderungen geschützt werden. Die Seite der Vermieter wird dabei aber oftmals ausgeklammert, obwohl deren Einbezug eine Notwendigkeit ist.

Die Politik greift mit immer neuen Regulierungen in den Mietmarkt ein – meist mit der Absicht einer noch stärkeren Durchsetzung der Mieterrechte. Indirekt hat dies auch Auswirkungen auf die Wohnungsproduktion, die Boden-, Bau- und Kapitalmärkte und letztlich auf die gesamte Wirtschaft. Am Beispiel des Wohnungsmarktes in Genf wird deutlich, dass Markteingriffe den Angebotsausbau verhindern und letztlich die Wohnungspreise verteuern.

Analyse

Je stärker die Regulierung, desto grösser die Wohnungsknappheit

Dass der Angebotsausbau durch Immobilien-Investoren unterstützt wird, trägt wesentlich zum Funktionieren des Wohnungsmarktes bei. Ohne dieses Zutun wäre der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren wohl dem «Stresstest» der starken Zuwanderung erlegen. Das Mietrecht soll deshalb wieder in eine Balance gebracht werden, welche Mietern und Vermietern gleichermaßen Rechte einräumt und Pflichten auferlegt. Die Anpassungen im Mietrecht sollten dabei folgende Aspekte berücksichtigen:

- Ein zentraler Pfeiler für die Preisgestaltung von Mietzinsen ist der Referenzzinssatz. Dieser stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittszinssatz der Banken. Seit Juni 2015 liegt er bei 1,75 Prozent. Über den mietrechtlich relevanten Referenzzinssatz hinaus sind auf dem investierten Eigenkapital nur 0,5 Prozent Netorendite erlaubt. Eine Ertragslimite, die sich an durchschnittlichen Hypothekarzinskosten orientiert, steht im Widerspruch zur Logik von Märkten, welche dem unternehmerischen Risiko und den Aufwänden Rechnung tragen sollten. Dies müsste in Form eines angemessenen Zuschlags Berücksichtigung finden.
- Die starre Mietregulierung mit einer Zinsanbindung der Mieten wirkt sich für Vermieter und Mieter negativ aus. Damit entzieht man einen Grossteil der Mietwohnungen dem Prinzip von Angebot und Nachfrage. Die Folge ist, dass sich die Schere zwischen Bestandesmieten und Neumieten immer weiter öffnet. Bestandesmieten können von Gesetzes wegen nicht nur sehr beschränkt erhöht werden, sie sind vielfach sogar gesunken, weil der Referenzzinssatz in mehreren Schritten nach unten

angepasst wurde. Als Folge davon steigt erstens der Preisdruck bei Mieterwechseln in Bestandsobjekten.

- Die Politik hat die Tendenz, unliebsame Regulierungsfolgen durch neue Regulierungen – wie z. B. die Formularpflicht – zu beheben. Damit werden die Probleme aber nur verschärft. Je stärker das Mietrecht die Preise unter das Marktniveau drückt, desto unattraktiver ist es, in Mietwohnungen zu investieren und umso eher entsteht wieder eine Wohnungsknappheit.
- Weitere gesetzliche Vorgaben – beispielweise hinsichtlich Anfechtung des Mietzinses, Kündigung oder Untermiete – schränken den Freiraum des Vermieters zusätzlich ein. Hinzu kommt eine Rechtsprechung, die für Vermieter vielfach Unsicherheit schafft.

Der Mietwohnungsbau ist aufgrund des Mangels an Anlagealternativen immer noch verhältnismässig attraktiv, weshalb zurzeit noch sehr viel Geld in den Wohnungsbau investiert wird. Das Risiko im aktuellen Umfeld wird jedoch zusehends grösser: Die sinkende Wohnungsnachfrage durch Rückgang der Zuwanderung bei gleichzeitig ansteigenden Leerstandsziffern ergibt zunehmende Marktungleichgewichte. Dieses Risiko würde ein freier Markt mit Risikoprämien honorieren, da sich ansonsten die Anleger aus dem Segment zurückziehen. Diese Anreize entfallen im heutigen Mietmarkt, die Folge sind eine erneute Verknappung des Angebotes, Verteuern der Mieten und Unterversorgung von peripheren Regionen.

Position des Verbandes

Ein restriktives Mietrecht erstickt über kurz oder lang den Wohnungsmarkt

Der VIS ist überzeugt, dass das enge Korsett des Mietrechts für einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt mittelfristig kontraproduktiv ist:

- Die Schweiz ist das einzige Land in Europa, das die Mietzinse teilweise an den Hypothekarzinssatz koppelt. Dieser Mechanismus ist zu überdenken, denn er führt zu einer falschen Preisbildung von Mieten und öffnet die Schere zwischen Mieten von Neu- und Altbauten.
- Im gegenwärtigen Tiefzinsumfeld können die Mieter gut mit dem geltenden Recht leben, da der hypothekarische Referenzzinssatz seit der Einführung 2008 nur gesunken ist. Sobald aber eine Zinswende einsetzt, werden die Mieten steigen und die Mieter die Nachteile des geltenden Systems zu spüren bekommen.
- Durch die Anbindung der Mieten an die Kosten sind derzeit Erträge von höchstens 2,25 Prozent (hypothekarischer Referenzzinssatz von 1,75 Prozent plus 0,5 Prozent Eigenkapitalrendite) möglich. Für öffentliche Pensionskassen, die zur Sicherung ihrer Leistungsversprechen mit 4 Prozent Rendite arbeiten (müssen), werden Investitionen in Immobilien unattraktiv.
- Wenn Vermieten nur noch Rechtsunsicherheit und Ärger, aber keine ansprechenden Renditen mehr bringt, werden Investoren keine neuen Mietwohnungen mehr bauen. Bestehende Wohnungen würden vermehrt in Stockwerkeigentum umgewandelt oder umfassend saniert, denn sanierte Wohnungen können wie Neuwohnungen (noch) relativ frei vermietet werden. Der Verlust von günstigen Altwohnungen würde über Gebühr beschleunigt.

Forderungen

Für ein zukunftsfähiges Mietrecht

Ein genügendes Angebot an Wohnungen ist für den Mieter der beste Schutz vor Missbräuchen. Nach Ansicht des VIS ist es an der Zeit, das Schweizer Mietrecht auf seine Balance zwischen den Rechten und Pflichten aller Marktteilnehmer zu prüfen, um das Gesetz für die zukünftigen Herausforderungen der Wohnungsversorgung zu rüsten (erwartete Bevölkerung bis 2050: rund 10 Mio.). Der Mieterschutz für Personen mit tiefen Einkommen soll mittels Vertragsfreiheit im Mietrecht zurückgewonnen werden. Dies garantiert einen dynamischen und gut funktionierenden Mietermarkt für alle:

- Notwendig ist die Behebung der Unzulänglichkeiten des geltenden Mietrechts, namentlich die Vorgabe zur Berechnung der angemessenen Rendite. Das Prinzip der Kostenmiete auf Basis des **hypothekarischen Referenzzinssatzes** ist überholt. Es handelt sich um ein künstliches Kriterium, das in Tiefzinsphasen Investitionen in Mietwohnungen für institutionelle Investoren wie Pensionskassen unattraktiv macht und sich in Hochzinsphasen gegen die Mieter wendet.
- Sinnvoll wäre ein **marktorientiertes Modell**, das den Parteien bei Erst- und Wiedervermietungen, also beim Aushandeln des Anfangsmietzinses, möglichst viel Freiheit lässt. Um das nachvollziehbare Bedürfnis der

Mieter nach einer möglichst vorhersehbaren, bestenfalls stabilen Entwicklung des Mietzinses zu erfüllen, könnte danach eine Indexmiete zur Anwendung kommen.

- Die **Anfangsmietzinsanfechtung** stellt einen enormen Eingriff in die Vertragstreue dar. Ein solcher Eingriff muss auf absolute Ausnahmefälle beschränkt werden. Eine allgemeine, sogenannte Wohnungsknappheit darf dafür nicht genügen. Das ist übertriebener Mieterschutz.

Fazit

Der beste Mieterschutz wird durch ein genügendes Wohnungsangebot erreicht. Neue Hürden im Wohnungsmarkt sind kontraproduktiv und vertreiben private Investoren. Anstelle weiterer Eingriffe soll das Mietrecht auf eine zukunftstaugliche Basis gestellt werden, die faire Verhältnisse zwischen Mietern und Vermietern sicherstellt. Somit würde die Wohnungsversorgung der Schweizer Bevölkerung und die damit verbundene Prosperität der Wirtschaft gesichert.