

Point-de-presse, Redebeiträge

Mittwoch, 20. Mai, 10:00 Uhr, Café Fédéral, Bern

Ursula Zybach, Präsidentin Casafair Schweiz **Begrüssung und Einordnung**

Ich begrüsse Sie zum Point de Presse von Casafair Schweiz. Wir stellen das Mietzinsmodell «Kosten-deckende Miete» vor und machen eine politischen Einordnung. Abgerundet wird dies durch konkrete Erfahrungen aus der Beratungspraxis. Casafair lehnt die vom Bundesrat vorgeschlagene Erhöhung der zulässigen Nettorendite im Mietrecht ab. Damit wird die Mietspirale weiter angeheizt, die Wohnungsnot verschärft sich noch mehr. Heute zeigen wir, wie faire Mietpreise entstehen.

Vorstellung: Ursula Zybach, -Präsidentin von Casafair Schweiz seit Juni 2025. Ich bin selbst Vermieterin und SP-Nationalrätin und Mitglied der Kommission für Wirtschaft und Abgaben.

Raphaël Mahaim ist Rechtsanwalt, Casafair-Fachberater und für die Grünen im Nationalrat. Mahaim ist Mitglied der Kommission für Rechtsfragen und deren Vizepräsident.

Karin Weissenberger ist Leiterin der Rechtsberatung bei Casafair, Immobilienfachfrau und Mietschlichterin.

Als Vermieterin und Casafair-Präsidentin sind mir klare, faire und einfach anwendbare Regeln für die Vermietung wichtig. Dafür ist das Mietrecht so zu gestalten, dass sowohl eine angemessene Rendite für Vermietende möglich ist wie auch das Grundbedürfnis der Mietenden nach bezahlbarem Wohnraum erfüllt werden kann. Und dass endlich auch der Auftrag aus der Bundesverfassung erfüllt wird, die vorgibt, dass «Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können» Art. 41 Abs. 1 lit.e BV

Besonders in Städten und Agglomerationen ist Wohnraum knapp und die Mieten steigen weiter. Für viele Menschen sind die Mietkosten zum grössten Posten in ihrem Haushaltsbudget geworden. Casafair Schweiz setzt sich politisch und in der Mitgliederberatung dafür ein, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und bei der Mietzinsgestaltung das Fairness-Prinzip als Richtschnur zu setzen.

Demnächst stimmen wir über die 10-Mio. Initiative ab, die einen Bevölkerungsdeckel für die Schweiz einführen will. Begründet wird diese Massnahme unter anderem mit der Wohnungsknappheit. Doch die Wohnungsknappheit ist keine Folge der Migration, sondern die direkte Folge überhöhter Mietpreise.

Nicht die Bevölkerungsgrösse ist das Problem, sondern der Wohnflächenverbrauch. Bei jedem Umzug wird die Miete höher, weil die Angebotsmieten nicht nach den Kosten für die Liegenschaft, sondern nach dem Prinzip von knappem Angebot und hoher Nachfrage festgelegt wird.

Der Ablauf ist immer derselbe: Sie leben schon sehr lange in derselben Wohnung, die gut gelegen ist. Nun ziehen die Kinder aus und sie können sich vorstellen, in eine kleinere Wohnung zu ziehen.

Fast sicher werden Sie keine kleinere Wohnung finden, die weniger kostet als die aktuelle grössere Wohnung. Und Sie werden keine finden, die gleichviel kostet. Sie werden lange suchen, und sich am Schluss überlegen, ob Sie nicht einfach in Ihrer Wohnung bleiben, die Ihnen zwar zu gross geworden ist, aber dafür im Budget liegt.

Verschiedene Statistiken und Untersuchungen zeigen, dass die Verknappung von bezahlbarem Wohnraum nicht auf die Personenfreizügigkeit zurückzuführen ist. Ausschlaggebend sind vielmehr strukturelle Faktoren auf dem Wohnungsmarkt: der zunehmende Wohnflächenverbrauch pro Kopf, eine Bautätigkeit, die sich primär auf hochpreisigen Wohnraum konzentriert, sowie stark steigende Bodenpreise.

All das ist direkt zurückzuführen auf die überzogenen Renditen, die mit Mietwohnungen erzielt werden können.

Bereits der Entscheid des Bundesgerichts vom 26. Oktober 2020, welcher eine deutliche Erhöhung der mietrechtlich zulässigen Nettorendite erlaubt, wurde von Casafair kritisiert. Der Bundesrat will das jetzt festschreiben und geht sogar noch höher.

Casafair spricht sich gegen eine Erhöhung der zulässigen Nettorendite aus. Doch eine zukunftstaugliche Finanzierung muss den Vermietenden ermöglichen, genügend Rückstellungen für spätere Sanierungen und Erneuerungen zu machen. Darum fordert Casafair die «Kostendeckende Miete». Diese soll es erlauben, dass Vermietende bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen können ohne selber draufzulegen.

Genau darum geht es heute. Nicht darum, dass Vermieter*innen draufzahlen, weil sie die laufenden Kosten für die Liegenschaft nicht hereinholen mit den Mieten. Nicht darum, dass Miethäuser verlottern, weil zu wenig Geld auf der Seite liegt für die nötigen Erneuerungsarbeiten. Es geht darum, wie ein Mietpreis berechnet wird, der für beide Seiten fair und angemessen ist - an dem niemand eine goldene Nase verdient, der die Mietenden nicht übervorteilt, aber gleichzeitig den langfristigen Bestand an Wohnraum sichert.

Nicht mehr, nicht weniger. Das ist die «Kostendeckende Miete» nach Casafair.

Raphaël Mahaim, Rechtsanwalt, Casafair-Fachexperte

Was ist eine angemessene Rendite?

Und diese kostendeckende Miete braucht eine juristische Verankerung, die heute fehlt. Ich erkläre, warum, und was wir konkret fordern.

Für Casafair ist der Entscheid des Bundesgerichts vom November 2020, wonach eine Rendite neu bis zu 2 % über dem aktuellen Referenzzinssatz zulässig sein soll (solange der Referenzzins unter 2 % liegt), problematisch. Die damit erlaubte Rendite fällt deutlich höher aus als nach der früheren Rechtsprechung.

Casafair erachtet eine Nettorendite von 0.5% über dem aktuellen Referenzzins in der Regel als angemessen unter Berücksichtigung der Möglichkeit von Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen (gemäss dem Casafair-Kalkulationsmodell «Kostendeckende Miete».)

Laut Bundesgericht darf eine Nettorendite den Referenzzinssatz maximal um 2 Prozentpunkte übersteigen, sofern dieser bei 2 Prozent oder tiefer liegt. Bei einem aktuellen Referenzzins von 1,25 Prozent beträgt die Maximalrendite somit 3,25 Prozent.

Weshalb sollen im Bereich des Wohnens - in der Schweiz ein Grundrecht - höhere Erträge erzielt werden können als bei anderen Anlageformen? Das Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen und wird, wenn damit derart hohe Renditen erzielt werden dürfen, stark gefährdet.

Casafair Schweiz lehnt diese reine Renditebetrachtung ab. Was Eigentümer*innen dagegen brauchen, ist eine zweckmässige Anpassung des Mietrechts, damit eine nachhaltige Bewirtschaftung der Liegenschaften möglich wird. Sanierungen und Erneuerungen dürfen nicht an fehlenden Finanzreserven scheitern.

Casafair legt sein Augenmerk darauf, dass Eigentümer*innen ihre Liegenschaften nachhaltig bewirtschaften können. Dem steht jedoch ein kompliziertes Mietrecht gegenüber. Insbesondere die Vorgaben für die heute gültige Berechnung der Kostenmiete für einen für beide Seiten fairen Mietzins sind für private Eigentümer*innen heute untauglich. Die bundesrechtliche Rechtsprechung gibt vor, dass nur Kosten für Unterhalt, Betrieb und Fremdkapital in die Mietzinsberechnung einfliessen dürfen. Unseren Vorschlag für eine gesetzlich festgelegte Rendite finden Sie in der beiliegenden Vernehmlassungsantwort zu Art. 10 Abs. 2: Liegt der Referenzzinssatz für Hypotheken bei 2 Prozent oder tiefer, so entspricht der höchstzulässige Nettoertrag auf dem investierten Eigenkapital dem um 0.5 Prozentpunkte erhöhten Referenzzinssatz für Hypotheken, unter Berücksichtigung von jährlich 0.2 - 1.0 % des Gebäudewerts zweckgebundenen Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen.

Wie es anders geht, zeigt Ihnen Karin Weissenberger, die Leiterin der Casafair-Rechtsberatung.

Karin Weissenberger, Leiterin der Rechtsberatung

Kostendeckende Miete, keine Marktmiete

Der Vorschlag des Bundesrates birgt das Risiko, dass unrentabel geführte Renditeliegenschaften - insbesondere solche, die zu mutmasslich überhöhten Preisen erworben wurden - über die Hintertür «geheilt» werden könnten. Dies würde vor allem institutionellen Anlegern zugutekommen, deren Renditen nicht den Erwartungen entsprechen.

Unsere Beratungsfachleute aus der Praxis werden immer wieder von vermietenden Eigentümer*innen um Rat gefragt, wie sie sowohl ihre eigenen Finanzinteressen wie auch das Bestreben nach fairem Vermieten unter einen Hut bringen können.

Für Casafair ist ein Mietzins für beide Seite angemessen, wenn er eine nachhaltige Finanzierung der Liegenschaft sichert. Das Modell, das Casafair vorstellt, heisst «Kostendeckende Miete» und orientiert sich an dem, was eine Liegenschaft tatsächlich kostet: Für Instandhaltung, Betrieb- und Verwaltungskosten sowie die Finanzierung. Dabei wird eine moderate Rendite auf das Eigenkapital durchaus einberechnet.

Damit wissen Eigentümer*innen, wie viel Geld sie für zukünftige Sanierungen auf die Seite legen können, und haben auch Gewissheit über die Höhe des Ertrags, den sie mit der Liegenschaft erwirtschaften können, ohne von der Substanz zu zehren.

Casafair fordert deshalb, das Kalkulationsmodell der «Kostendeckenden Miete» im Mietrecht zu verankern.

Woraus setzt sich die kostendeckende Miete zusammen

1. Kapitalkosten für Fremd- und Eigenkapital

Für die Berechnung der Finanzierungskosten des Fremdkapitals werden die effektiv anfallenden Zinsen für Hypotheken und Darlehen angewendet, und nicht der Referenzzins. Casafair empfiehlt eine Rendite, bei der der Zins maximal ein halbes Prozent über dem aktuellen Referenzzinssatz liegt.

2. Unterhaltskosten und Reparaturen

Dies beinhaltet Reparaturmassnahmen an Bauteilen oder Ersatz einzelner Geräte oder Installationen. Es wird dafür eine jährliche Unterhaltspauschale zwischen 0,5 und 1,5 % des Gebäudewerts veranschlagt.

3. Betriebskosten

Das sind öffentlichen Abgaben, Versicherungskosten und weiteren Kosten, die nicht auf die Nebenkosten überwältzt werden.

4. Rückstellungen für zukünftige Investitionen

Dieser Posten beinhaltet die zyklischen Aufwendungen für das «Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für bestimmte Dauer»

Das Modell der kostendeckenden Miete eignet sich für die nachhaltige Bewirtschaftung von Immobilien. Im Sinne der Transparenz weist das Modell der kostendeckenden Miete zweckgebundene Rückstellungen aus, dies im Gegensatz zu anderen Berechnungsmodellen, bei welchen die Rückstellungen Teil der Eigenkapitalrendite sind.

Dazu kommen, je nach Anwendungsfall, noch der Verwaltungsaufwand und eine Abgeltung für Risiken und Leerstände.

Vermieter*innen können gleich selbst die Rendite der vermieteten Wohnungen überprüfen. Casafair hat hierzu zwei Online-Berechnungstools aufgeschaltet, die für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Die eingegebenen Daten werden nicht gespeichert.

Der Medienmappe liegen jeweils ein Berechnungsbeispiel bei. Sie können das Modell auch online selber ausprobieren. Der QR-Code ist ausgeteilt.

<https://casafair.ch/mietrechner/>

Mit diesen Berechnungen kann sichergestellt werden, dass der Mietzins für die Vermieter*Innen kostendeckend ist, einen nicht missbräuchlichen Gewinn beinhaltet, Rückstellungen gemacht werden können und zugleich können die Mietenden von einem fairen Mietzins ausgehen.

Schluss: Ursula Zybach

Für Mietpreise und die daraus erzielten Renditen fehlen griffige Kontrollen. Bei einer Regelung der Rendite muss auch die Effektivität der Durchsetzungsmechanismen geprüft und verbessert werden. Das heutige Mietrecht würde diese Mechanismen grundsätzlich bieten, doch sie werden zu wenig angewendet.

Zudem: Das Vorgehen des Bundesrats ist fragwürdig. Die Festlegung der zulässigen Miete stellt eine «wichtige rechtsetzende Bestimmung» im Sinne von Art. 164 BV dar und ist aus unserer Sicht zwingend in der Form eines Bundesgesetzes zu erlassen.

Die kostendeckende Miete ist nicht nur die Lösung für Fairness beim Vermieten, sie ist auch die politische Antwort auf den dysfunktionalen Wohnungsmarkt. Mit ihrer breiten Anwendung wird der Mietzins von Angebot und Nachfrage entkoppelt. Und damit haben Sie, wenn Sie eine Wohnung suchen, weil die aktuelle zu gross ist, eine Chance, Ihren Wohnflächenverbrauch zu verringern. Und damit werden die Leute wieder zügeln, wenn sie es für richtig halten, und damit werden auch wieder bezahlbare Wohnungen frei.

Casafair Schweiz fordert, dieses Modell der «Kostendeckenden Miete» ins Mietrecht zu integrieren. Die Gelegenheit bietet sich mit der Revision des VMWG. Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit. Nun stehen wir gerne für Fragen zur Verfügung.