

*Point de presse, 11.5.2021: Redetext Carlo Sommaruga und Michael Töngi*

## **Treiber der steigenden Mieten : CO2-Gesetz oder renditegetriebene Immobilienfirmen?**

### **I. Die Treiber auf dem Mietwohnungsmarkt**

#### **Anlagedruck und Betongold**

Viele wollen in den Wohnungsmarkt investieren und ihr Geld dort parkieren. Dies führt dazu, dass immer mehr institutionelle Marktteilnehmer\*innen mit ihren Renditeerwartungen den Wohnungsmarkt beherrschen mit dem entsprechenden Druck auf die Mietzinse. Der Anlagedruck heizt auch Sanierungen an und führt zu Projekten, die weit über den Erhalt der Gebäude hinausgehen.

#### **Leerkündigungen**

Leider ist es weitgehend der Vermieterschaft überlassen, ob sie im bewohnten Zustand sanieren will oder den Mietenden kündigt. In den Agglomerationen, wo sich starke Mietzinserhöhungen durchsetzen lassen, wird oft leergekündigt, was für die Betroffenen zu grossen Problemen führt.

#### **Zu hohe Überwälzungssätze**

Bei umfassenden Sanierungen dürfen 50 bis 70 Prozent der Investitionen auf die Mieten überwältzt werden. Gemäss einer Studie ist dieser Wert zu hoch und müsste auf 30 bis 50 Prozent gesenkt werden.

#### **Keine Mietzinskontrollen**

Fordert nicht eine Mietpartei eine Überprüfung des Mietzinses ein, so gelten Mietzinserhöhungen oder falsch berechnete Anfangsmietzinse als akzeptiert. Dieser Mechanismus führt dazu, dass viele Mietzinse heute im missbräuchlichen Bereich liegen.

#### **Referenzzinssatzsenkungen nicht weitergegeben**

Seit 2009 sinkt der Referenzzinssatz und die Mieten müssten heute rund 20 Prozent tiefer sein. Ein Grossteil der Senkungen kam nie bei den Mieter\*innen an und hat die Rendite für die Vermieter\*innen erhöht. Pro Jahr macht diese eine Umverteilung von mehreren Milliarden Franken aus. Würde nur ein Teil dieser Gelder für energetische Sanierungen eingesetzt, könnte der Wohnungsbestand ohne Aufschläge saniert werden.

## II. Angriff aufs Mietrecht durch den HEV

Der Hauseigentümergeverband Schweiz (HEV) setzte und setzt sich im Parlament für folgende Forderungen ein: Höhere erlaubte Rendite bei den Mietzinsen, Erleichterung zu Gunsten der Orts- und Quartierüblichkeit (Marktmiete), Abschaffung des Mieterschutzes in Regionen ohne Wohnungsnot, Einschränkung der Anfechtung des Anfangsmietzinses, restriktive Anwendung und zeitliche Verkürzung der Untermiete sowie Abbau des Kündigungsschutzes bei Eigenbedarf.

## III. Fakten zu Falschaussagen des HEV<sup>1</sup>

**Falschaussage «Zwangssanierungen»:** Das revidierte CO<sub>2</sub>-Gesetz sieht keine Zwangssanierungen vor. Es besteht einzig eine Vorgabe zum Einbau neuer Heizungen. Fossile Heizungen sind nur noch erlaubt, wenn ein guter Energiestandard erreicht wird. Verschiedene Vergleiche und Studien zeigen auf, dass der Ersatz einer Ölheizung durch eine nichtfossile Heizung (Holz, Wärmepumpen) nicht zu höheren Kosten führt. Der HEV behauptet, vor einem Tausch der Heizung müsse zuerst die Liegenschaft saniert werden. Dies mag in Einzelfällen sinnvoll sein, aber eine energetische Sanierung ist keine Voraussetzung für den Tausch der Heizung. Zudem vergleicht der HEV nur die Investitionskosten verschiedener Heizungssysteme und lässt die Betriebskosten ausser Acht. Diese sinken üblicherweise bei einer nicht fossilen Heizung. Für die Mieterschaft sind aber die Heizkosten mindestens so entscheidend wie die Investitionskosten.

**Fazit: Es gibt im CO<sub>2</sub>-Gesetz keinen Zwang zu Sanierungen.**

**Falschaussage «Zwangskündigungen für Mieter\*innen»:** Es gibt keinen Grund, für einen Heizungsersatz den Mieter\*innen zu kündigen. Auch energetische Sanierungen können im bewohnten Zustand durchgeführt werden. Leider werden aber Liegenschaften bei Sanierungen insbesondere in den Hotspots leergekündigt, weil die Vermieterschaft die Wohnungen nach der Sanierung auf Marktniveau neu vermieten wollen. Dies führt zu viel höheren Mietzinsaufschlägen als eine Erhöhung gemäss den mietrechtlichen Vorgaben. Zugleich werden

---

<sup>1</sup> Inseratekampagne HEV «Wohnen für alle verteuern?»/ «Rencherir le logement pour tous?» in Deutschschweizer und Westschweizer Medien.

die Sanierungen oft nicht auf den energetischen Bereich beschränkt, sondern die Wohnungen mittels grösserer Küchen, mehrere Bäder und Grundrissveränderungen in ihrem Standard gehoben respektive luxussaniert. Der HEV hat sich in der Vergangenheit stets gegen einen besseren Kündigungsschutz bei Sanierungen gewehrt und Verbesserungen zu Gunsten der Mietenden abgelehnt.

**Fazit: Es gibt keine Zwangskündigungen, sondern Leerkündigungen zur Erzielung höherer Rendite**

**Falschaussage «Raubzug auf das Portemonnaie der Mieter\*innen»:** Das neue CO<sub>2</sub>-Gesetz wird die Mieterhaushalte nicht weiter belasten. Bei einer energetischen Sanierung beträgt der Aufschlag bei Anwendung der mietrechtlichen Vorgaben deutlich unter 100 Franken, beim richtigen Mix der Massnahmen können sie gar zu einer Einsparung für die Mietenden führen (Studie Wüest und Partner 2020). Allerdings gibt es Handlungsbedarf für eine Senkung der Überwälzungssätze – der HEV verhindert hier eine gerechtere Kostenverteilung. Die Erfahrungen des Mieterinnen- und Mieterverbands zeigt, dass den Mieter\*innen oft zu grosse Mieterhöhungen überwältzt werden und diese vor den Schlichtungsstellen reduziert werden.

**Fazit: Der Raubzug aufs Portemonnaie führen Vermieter\*innen durch, die sich nicht ans Mietrecht halten.**

#### **IV. Wo sind die Mietenden vom CO<sub>2</sub>-Gesetz betroffen?**

Die Annahme des neuen CO<sub>2</sub>-Gesetzes betrifft die Mieter\*innen einerseits beim Heizungsersatz, andererseits bei der CO<sub>2</sub>-Abgabe auf fossile Brennstoffe wie Heizöl und Erdgas, die zum Heizen der Wohnungen genutzt werden. Nach Einschätzung des MV hat das neue Gesetz, das den Klimaschutz in der Schweiz verstärken soll, kaum finanzielle Auswirkungen auf die Mieter\*innen – deshalb hat der Verband keine Parole zum Gesetz beschlossen.

#### **Führt der Ersatz von fossilen Heizungen zu höheren Kosten für die Mieter\*innen?**

Die Kosten für einen Heizungsersatz können auf die Mieter\*innen überwältzt werden, wenn sie die Kosten für einen gleichwertigen Ersatz der bisherigen Heizung übersteigen. Bei grösseren Liegenschaften liegen die Investitionskosten für neue Heizsysteme pro Wohnung unter

10'000 CHF, der wertvermehrende Anteil, der auf die Mieter\*innen überwältzt werden darf, nochmals einiges tiefer. Zudem müssen die Fördergelder abgezogen werden. Umgerechnet würde das zu einem monatlichen Mietzinsaufschlag von weniger als 20 CHF pro Haushalt führen. Je nach Heizsystem werden zudem Kosten für das Heizmaterial eingespart. Neue Heizungssysteme allein führen also kaum zu Mehrausgaben, wenn die Heizungskosten und die Nebenkosten miteinbezogen werden.

### **Führt die angepasste CO2-Abgabe zu höheren Kosten für Mieter\*innen?**

Aufgrund der Massnahmen zur Förderung klimafreundlicher Heizungen im CO2-Gesetz ist davon auszugehen, dass 2030 die Mehrheit der Mieter\*innen in einer Wohnung mit einer fossilfreien Heizung oder in einer Wohnung mit tiefem Energieverbrauch leben und deshalb von der Rückerstattung an die Bevölkerung profitieren oder nur eine sehr tiefe CO2-Abgabe bezahlen wird. Berechnungen einer Studie von Infrac/Swisscleantech (2019) zeigen zudem, dass Haushalte mit einem geringen Einkommen etwas mehr profitieren als jene mit hohem Einkommen. Sie haben einen kleineren Flächenverbrauch und damit weniger Heizkosten und profitieren mehr von der Pro-Kopf-Rückerstattung. Einzig in gewissen Einzelfällen (hoher fossiler Energieverbrauch, schlechter energetischer Zustand der Wohnung, mittleres oder höheres Einkommen) kann die CO2-Abgabe der Mieterschaft gegenüber heute leicht steigen.

## **V. Differenziertere Position der Hauseigentümer in der Romandie (Stimmfreigabe)**

Im Gegensatz zum Hauseigentümergebiet Schweiz haben die Westschweizer Hauseigentümer\*innen «Fédération Romande Immobilière (FRI)» eine differenzierte Haltung zum CO2-Gesetz und haben am 28.4.2021 Stimmfreigabe beschlossen. Den Ersatz von fossilen Heizungen durch Wärmepumpen erachten sie als «akzeptabel» angesichts der vorgesehenen finanziellen Unterstützungen. «Mais cela peut être considéré comme demeurant acceptable à l'aune des enjeux climatiques et des aides financières prévues. » (p.4 Stellungnahme FRI)

**Fazit: Der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz kritisiert die Lügenkampagne des HEV scharf, die zurzeit in den Deutschschweizer und Westschweizer Medien läuft.**