MV ASLOCA ASI
Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz
Association suisse des locataires
Associazione Svizzera Inquilini

Medienmitteilung Bern, 11. November 2019

Erstmals Bericht zu Investitionen bei umfassenden Sanierungen

Sanierungskosten werden zu Unrecht zu stark auf Mieterinnen und Mieter überwälzt

Gemäss einem Bericht der Bundesämter für Energie und für Wohnungswesen werden heute bei Gesamtsanierungen zu hohe Beträge auf die Mieterinnen und Mieter überwälzt. Diese bezahlen damit nach Sanierungen – zu Unrecht – zu hohe Mietaufschläge. Der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MV) verlangt deshalb eine Senkung der Überwälzungssätze von heute 50 bis 70 Prozent auf 35 bis 55 Prozent.

Erstmals liegt ein fundierter amtlicher Bericht vor, welcher aufzeigt, welche Investitionen bei umfassenden Gebäudesanierungen auf die Mieterinnen und Mieter überwälzt werden dürfen: Im Auftrag des BFE und BWO haben Fachleute der Hochschule Luzern in Zusammenarbeit mit Verbänden der Mieter- und Hauseigentümerseite die wertvermehrenden Anteile von Investitionskosten ermittelt.

Werterhaltende Investitionen sind bereits mit dem Mietzins abgegolten. Wertvermehrende Investitionen hingegen können gemäss Mietrecht auf die Mieterinnen und Mieter überwälzt werden und führen bei umfassenden Sanierungen oft zu Mietzinsaufschlägen von mehreren Hundert Franken im Monat. Gemäss geltendem Mietrecht gelten heute die Kosten umfassender Sanierungen in der Regel zu 50-70 Prozent als wertvermehrende Investitionen und werden auf die Mieten überwälzt.

Der Bericht zeigt jedoch, dass die wertvermehrenden Anteile für umfassende Überholungen in der Realität zwischen 34% und 58% liegen und damit deutlich unter der gesetzlichen Vorgabe von 50% - 70% (siehe Fazit, Seite 42). Es werden also heute deutlich zu hohe Kosten auf die Mieterinnen und Mieter überwälzt.

Analysiert wurden 20 reale Fallbeispiele von Sanierungen anhand der Bauabrechnungen. Dabei wurden eine breite Auswahl an Eigentumsstrukturen, Wohntypologien, Bauperioden, Objektgrössen, geografischen Regionen und Lagen berücksichtigt, um ein möglichst repräsentatives Abbild darzustellen.

Überwälzungssätze müssen stark gesenkt werden

«Der Bundesrat muss die Ergebnisse des Berichts ernst nehmen und rasch handeln. Andernfalls zahlen die Mieterinnen und Mieter weiterhin viel zu hohe Mietaufschläge. Dies kommt einem ungerechtfertigten finanziellen Transfer zugunsten der Immobilienbesitzer gleich», bilanziert Carlo Sommaruga, Präsident des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz (MV) die Ergebnisse des Berichtes.

Der MV verlangt vom Bundesrat, dass er aufgrund der fundierten Grundlagen die Verordnung zum Mietrecht rasch anpasst und die Überwälzungssätze von heute 50 bis 70 Prozent auf 35 bis 55 Prozent

Monbijoustrasse 61 Telefon 031 301 90 50
3007 Bern info@smv-asloca-asi.ch

senkt. Damit würden auch die Lasten der Anforderungen der Klimapolitik gerechter zwischen den Vermieter*innen und Mieter*innen verteilt.

Link zum Bericht:

Wertvermehrende und werterhaltende Investitionen bei umfassenden Sanierungen. Bericht des Bundesamtes für Energie BFE und des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO.

https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen/energie/publikationen-bwo.html

Für weitere Auskünfte:

Carlo Sommaruga, Präsident, 079 221 36 05

Balthasar Glättli, Vizepräsident, 076 334 33 66

Marina Carobbio, Vizepräsidentin, 079 214 61 78

Natalie Imboden, Generalsekretärin, 079 706 62 84