



Web Ansicht

Vor dem Mietzinsschub

## Wie schlimm wird es nun wirklich?

**Der Aufschlag kommt – doch lange nicht alle Berner Mieterinnen und Mieter sind gleich stark betroffen. Noch nicht entschieden hat die Stadt Bern.**

Publiziert heute um 05:59 Uhr, Simon Wälti

Ab Oktober werden auch in der Stadt und im Kanton Bern für zahlreiche Haushalte die Mietzinse steigen. Viele Verwaltungen verschicken im Laufe der nächsten Tage die entsprechenden Briefe. Gemäss den Immobilienexperten bei Wüest Partner und auch laut der Raiffeisen-Gruppe beruht schweizweit gut die Hälfte aller Mietverträge auf dem aktuellen Referenzzinssatz von 1,25 Prozent. In diesen Fällen ist eine Erhöhung der Nettomiete um 3 Prozent möglich. Da wohl gleichzeitig auch noch die Teuerung draufgeschlagen wird, könnte der Mietzinsschub gemäss Fachleuten 6 oder sogar 7 Prozent betragen.

Marc Balsiger, Geschäftsführer von Dr. Meyer Immobilien, rechnet jedoch nicht damit, dass die Mietzinse auf breiter Front um 6 Prozent erhöht werden, denn: «Bei vielen Mietverträgen, die auf 1,25 Prozent basieren, besteht kein wesentliches Teuerungspotenzial.» Der Anstieg werde also im Schnitt weniger hoch ausfallen.

«Bei unseren Kunden steht nicht in allen Fällen die maximale Rendite im Vordergrund.»

Insgesamt hat Dr. Meyer Immobilien etwa 10'000 Wohnungen im Kanton Bern, aber auch in Nachbarkantonen im Portfolio. Das Unternehmen verwaltet auch zahlreiche Wohnungen im Westen von Bern, in den Quartieren Gäbelbach, Tscharnergut oder Schwabgut. Hier sei die Betrachtungsweise eine andere, sagt Balsiger und formuliert es so. «Bei unseren Kundinnen und Kunden steht nicht in allen Fällen die maximale Rendite im Vordergrund.»

### Druck nicht überall gleich hoch

Auch Ruedi Tanner, Partner und Geschäftsführer von Wirz Tanner Immobilien, sagt, nicht alle Mieterinnen und Mieter seien im gleichen Ausmass betroffen, die Situation sei «heterogen», und die Fälle müssten jeweils im Einzelnen beurteilt werden. Wirz Tanner Immobilien verwaltet rund 4000 Wohnungen, Eigentümer sind Private, Pensionskassen sowie gemeinnützige Bauträger.

Wenn in den letzten Jahren die Mietzinse dem Referenzzinssatz entsprechend gesenkt wurden, so besteht nun die Möglichkeit für eine Anpassung nach oben. «Wer beim Senken fair war, kann jetzt umgekehrt geltend machen, eine Erhöhung sei auch fair, wenn der Referenzzins steigt.» Weiter komme es auch auf den Standort der Liegenschaften an, sagt Tanner. «Nicht überall besteht derselbe Mietzinsdruck. An Orten, wo es Leerstände gibt, kommt es eher nicht zu einer Erhöhung.»

### Aebersold will «nicht vorgreifen»

Wie verhält sich die Stadt Bern? Insgesamt befinden sich rund 2400 Wohnungen im Besitz des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Die Senkungen des Referenzzinssatzes seien bis anhin «jeweils unaufgefordert» weitergegeben worden, teilt die städtische Finanzdirektion auf Anfrage mit. Die Mietzinse könnten nun also auch aufgrund der Teuerung erhöht werden. Ob dies auch tatsächlich geschieht, und wenn ja, in welchem Ausmass, muss die von Gemeinderat Michael Aebersold (SP) präsidierte Betriebskommission entscheiden. Er könne «den internen Diskussionen und Beschlüssen nicht vorgreifen», erklärt Aebersold dazu.

Auch bei der Burgergemeinde Bern mit rund 1150 Wohnungen ist der Entscheid noch nicht gefallen. Allerdings hat die Burgergemeinde nur «bei einzelnen Mietverhältnissen» auf den letzten Rückgang auf 1,25 Prozent reagiert. Die anderen Mieten basieren noch auf 1,5 Prozent.

Die SP Schweiz forderte am Donnerstag ein Mietpreismoratorium und Kontrollen gegen zu hohe Mieten. Die Partei



äusserte auch den Verdacht, dass Immobilienkonzerne «immer unverschämtere Renditen» kassierten. Im Interview mit den Tamedia-Zeitungen sprach Andreas Lustenberger von der Caritas von einer «Hiobsbotschaft für die Ärmern » und verwies auch auf steigende Krankenkassenprämien und Lebensmittelpreise. Hinzu kommt ein möglicher weiterer Anstieg des Referenzzinses Ende Jahr.

Insgesamt bleibe die Nachfrage nach Mietwohnungen hoch, das setze auch die Mietzinse unter Druck, sagt Marc Balsiger von Dr. Meyer Immobilien. Und es stünden zu wenig Wohnungen zur Verfügung, denn: «Die mit dem neuen Raumplanungsgesetz angestrebte Verdichtung in den Zentren verläuft nur schleppend. Die langen Bauverfahren und das Risiko von Einsparungen schrecken Investoren ab.»

### Mehrarbeit für Schlichtungsbehörden

Auf seiner Website macht der Mieterinnen- und Mieterverband Bern auf die erwartete Erhöhung aufmerksam. Man solle den neuen Mietzins überprüfen und im Zweifelsfall die Erhöhung anfechten. Der Verband stellt auch einen Rechner bereit, mit dem sich die Erhöhung überprüfen lässt.

«Wir erwarten in den kommenden Wochen und Monaten zahlreiche Verfahren.»

Wenn sich die Parteien über die Höhe des Mietzinses nicht einig werden, kommen die kantonalen Schlichtungsbehörden ins Spiel, die auch eine telefonische, persönliche und kostenlose Rechtsberatung anbieten. «Wir erwarten in den kommenden Wochen und Monaten zahlreiche Verfahren wegen der Erhöhung des Referenzzinssatzes», sagt Sibylle Frech, Geschäftsleiterin der Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland. In den vergangenen Jahren sei es jeweils bei Senkungen des Referenzzinssatzes ebenfalls zu einer relativ grossen Menge an Verfahren gekommen. In 80 Prozent der Fälle sei ein Vergleich erreicht worden.

Aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes auf 1,5 Prozent kann die Nettomiete um 3 Prozent angehoben werden, hinzu kommt die Teuerung. «Bei der Teuerung kommt es darauf an, wann diese zuletzt angepasst wurde», sagt Frech. Vermieter können zudem eine allgemeine Kostensteigerung geltend machen, die 0,5 Prozent jährlich beträgt.

### Gesprächsstoff – der Podcast von «Bund» und Berner Zeitung



Web Ansicht



In der Stadt Bern liegen die Mietzinse vielerorts deutlich höher als in anderen Berner Gemeinden. Foto: Raphael Moser



Im Westen von Bern – wie hier im Gäbelbach – sind die Mietzinse deutlich tiefer als in anderen Quartieren der



**Stadt. Foto: Christian Pfander**