

Ombudsstelle SRG.D

Dr. Esther Girsberger, Co-Leitung
Kurt Schöbi, Co-Leitung
c/o SRG Deutschschweiz
Fernsehstrasse 1-4
8052 Zürich

E-Mail: leitung@ombudsstellenrgd.ch

14. April 2020

**Fall Nr. 6363, «Tagesschau»-Hauptausgabe vom 2. März 2020, Beitrag
«Referenzzinssatz sinkt auf 1.25 Prozent»**

Sehr geehrter Herr X

Besten Dank für Ihr Mail vom 14. März, mit der Sie die Ausführungen zum Referenzzinssatz kritisieren.

Die Redaktion nimmt zu der Beanstandung wie folgt Stellung:

Bedeutung des Referenzzinssatzes

“Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinsatzes gilt seit September 2008 der hypothekarische Referenzzinssatz. Dieser stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittzinssatz der Banken und wird jeweils auf den nächsten Viertelprozentwert gerundet.” (<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenzzinssatz.html>)

In der Medienmitteilung vom 2. März, in der über die Senkung des Referenzzinssatzes informiert wird, hält das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) weiter fest: “Da der Referenzzinssatz im Vergleich zum Vorquartal um 0,25 Prozentpunkte gesunken ist, ergibt sich für die Mietenden im Grundsatz ein Senkungsanspruch im Umfang von 2,91 Prozent, falls der Mietzins bei der letzten Referenzzinssatzsenkung angepasst wurde.” (<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/das-bwo/informationen/medienmitteilungen.msg-id-78262.html>)

Der Beitrag spricht von “knapp 3 Prozent weniger Miete”. Diese Zahl ist also korrekt.

Weitere Faktoren der Mietzinsberechnung

Der Beanstander hält richtigerweise fest, dass auch weitere Faktoren für die Höhe einer Mietzinsanpassung relevant sind. Diese Faktoren können im konkreten Einzelfall in beide Richtungen Auswirkungen haben. Wir zitieren nochmals aus der Medienmitteilung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO): “Wenn der Mietzins jedoch noch auf einem höheren Referenzzinssatz als 1,5 Prozent basiert, resultiert eine grössere Mietzinsreduktion. Ferner können weitere eingetretene Kostenänderungen (im Umfang von 40 Prozent der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise, Veränderung der Unterhaltskosten) zu einem Anpassungsanspruch führen, der gegebenenfalls im Rahmen der Berechnung der Mietzinssenkung zu berücksichtigen ist.”

Das BWO geht also davon aus, dass nicht alle Vermieter die letzte Senkung des Referenzzinssatzes am 31. März 2017 von 1,75 auf 1,5 Prozent an ihre Mieterinnen und Mieter weitergegeben haben; ansonsten würde der Hinweis, dass der Mietzins auch auf einem höheren Satz als 1,5 Prozent beruhen könnte, keinen Sinn ergeben. Der erste Satz des Beitrages, wonach viele Hausbesitzer die Senkung allerdings nicht automatisch an ihre Mieterschaft weitergeben, ist also nicht eine einseitige Mietersicht, sondern durch das zuständige Bundesamt bestätigt.

Die allgemeine Teuerung, derzeit auf einem sehr niedrigen Stand, sowie die Veränderung der Unterhaltskosten müssen bei der Berechnung des Anpassungsanspruchs mitberücksichtigt werden. Gerade Letzteres hängt sehr von der spezifischen Situation der vermieteten Wohnungen ab. Diese Unterhaltskosten sind laut BWO im Rahmen der Berechnung des Mietzinssenkung zu berücksichtigen.

Der Beanstander verweist in der Beanstandung auf den Mietzinsrechner des Hauseigentümergebietes Schweiz (HEV); dieser verlangt zur Berechnung der Mietzinsanpassung die Eingabe des Wohnortes und weitere detaillierter Angaben zur Wohnungssituation. Damit ist auch gesagt, dass es eine allgemein gültige Prozentzahl für die Unterhaltskosten nicht gibt. Zudem kann der Mieter im Streitfall verlangen, dass der Vermieter das effektive Ausmass der Kostensteigerung nachweisen muss: "Zu den Kostensteigerungen gehören alle Steigerungen der Kosten für den Betrieb, Unterhalt und Verwaltung der Mietliegenschaft. Nach der regionalen Praxis der Schlichtungsbehörden werden vielerorts jährlich Pauschalen für sogenannte allgemeine Kostensteigerungen (Betriebs- und Unterhaltskostenteuerung) anerkannt. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann der Mieter jedoch in einem Gerichtsverfahren verlangen, dass der Vermieter das effektive Ausmass der Kostensteigerung nachweist."

<https://www.hev-schweiz.ch/nc/vermieten/mietverhaeltnis/mietzinsrechner/>

Weitere Argumente

Der Beanstander schreibt, dass für diese Information überhaupt "kein Zeitdruck bestanden" habe. In diesem Punkt ist die Redaktion Tagesschau dezidiert anderer Ansicht. Die Tagesschau berichtet gemäss ihrem Auftrag über aktuelle und relevante Ereignisse des Tages. Die Änderung des Referenzzinssatzes gehört definitiv in diese Kategorie; die Nachricht ist aktuell und für alle (Vermieter und Mieter) relevant. Dies bestätigt auch der Beanstander, wenn er davon schreibt, dass jeder erwachsene Bürger sich mit Mietangelegenheiten beschäftigen muss.

Die Tatsache, dass Pensionskassen als grosse Vermieter tätig sind und entsprechend sehr viele Wohnungen vermieten, und dass sie gleichzeitig ihre Gelder im Interesse der Rentnerinnen und Rentner anlegen müssen, spielt für die tagesaktuelle Berichterstattung über den Referenzzinssatz keine Rolle. Dies könnte allenfalls ein Aspekt in einer umfassenden Berichterstattung über das Schweizer Wohnungswesen sein.

Fokus des Beitrages

Der Beitrag fokussiert einerseits auf die grundsätzlichen Folgerungen, die sich aus der Senkung des Referenzzinssatzes ergeben. Im Interview mit dem Experten Dr. Urs Hausmann, von 2006 – 2013 Verwaltungsratspräsident und Partner bei Wüst Partner AG, wird andererseits ein Blick auf die gegenwärtige Situation auf dem Wohnungsmarkt geworfen.

Der Interviewpartner ist ein ausgewiesener Kenner des Schweizer Immobilienmarktes und berät Unternehmen und Anlagestiftungen in diesem Bereich. Von einem einseitigen Mieterblick kann nicht die Rede sein. (<https://www.kaori.ch/ueber-mich>)

Gerade die Situation auf dem Wohnungsmarkt (Neubautätigkeit, regional unterschiedliche Leerstände, Bevölkerungsentwicklung/Migration, etc.) spielt bei der Festsetzung und Anpassung von Mietzinsen eine sehr grosse Rolle.

Die Leitfrage im Gespräch mit dem Experten war dabei: "Wie stehen die Chancen für Mieterinnen und Mieter, dass mit dieser Senkung des Referenzzinssatzes die Mieten tatsächlich sinken könnten. Er geht auch auf die Frage ein, weshalb nur ein kleiner Teil der Mieterschaft nach einer Senkung des Referenzzinssatzes eine Mietreduktion verlangen würden.

Die Autorin hat ganz bewusst darauf verzichtet, die Forderungen der Verbände (Mieter und Hauseigentümer) in den Beitrag aufzunehmen. Ein Schlagabtausch zur Forderung "Jetzt müssen die Mieten runter" wäre aus Sicht der Redaktion inhaltlich absehbar und für das Publikum wenig ergiebig.

Fazit

Der Bericht nimmt die aktuelle Senkung des Referenzzinssatzes auf und informiert über die wesentliche Folge der Änderung, nämlich über den grundsätzlichen Anspruch auf eine Senkung des Mietzinses in der Höhe von knapp 3 Prozent. Im vertiefenden Interview wird die Senkung durch einen unabhängigen Immobilienexperten erläutert und in den Zusammenhang mit der gegenwärtigen Situation auf dem Wohnungsmarkt gestellt. Das Publikum kann sich aufgrund der zusätzlichen Informationen und Einschätzungen durch den unabhängigen Experten unvoreingenommen eine Meinung zum Thema bilden.

Die Ansicht der Ombudsstelle:

Die Ombudsstelle hat sich die beanstandete Sendung selbstverständlich ebenfalls genau angeschaut und kommt in einigen Punkten zu einer etwas anderen Interpretation. Was daraus für Schlüsse zu ziehen sind, möchten wir am Ende der Ausführungen erwähnen.

1. Die allgemeine Situation auf dem Wohnungsmarkt hat nichts mit einem allfälligen Anspruch der Mieter auf eine Nettomietzinssenkung aufgrund eines tieferen Referenzzinssatzes zu tun. Er ist nur ein Teil der relativen Berechnungsgrundlagen; dazu gehören auch die Berücksichtigung der Teuerung (zu 40%, Art. 16 VMWG) und die allgemeine Kostensteigerung (Art. 12 VMWG; meist in Form einer von den jeweiligen Gerichten allgemein anerkannten Pauschale) seit der Unterzeichnung des Mietvertrages bzw. der Mitteilung der letzten Mietzinsanpassung. Diese beiden Faktoren kommen im Beitrag nicht vor. Bei einer Nettomietzinsanpassung kann die Referenzzinssatzsenkung nicht isoliert angeschaut werden. Vor allem die allgemeine Kostensteigerung führt häufig dazu, dass die Nettomietzinssenkung bei einer Referenzzinssatzsenkung tiefer ausfällt als die erwähnten minus 2.91 Prozent und auch die 40 Prozent der Teuerung können sich korrigierend auswirken. Deshalb ist die im Beitrag genannte Zahl von «knapp 3 Prozent» nicht ganz korrekt. Korrekt wäre sie, wenn einzig auf die Referenzzinssatzsenkung geschaut würde. Es sollten aber alle drei relativen Berechnungsgrundlagen berücksichtigt werden.

2. Beim Mietzinsrechner des HEV Schweiz ist nicht wirklich ersichtlich, worin «weitere detaillierte Angaben zur Wohnungssituation» bestehen. Es müssen lediglich der Nettomietzins und die Grundlagen bei Vertragsunterzeichnung bzw. Mitteilung der letzten Mietzinsanpassung (Landesindex, Referenzzinssatz, allgemeine Kostensteigerung) angegeben werden.
3. Zum Experten Dr. Urs Hausmann: Zwar wird er in der Stellungnahme der Redaktion nicht ganz richtig bezeichnet (er war Verwaltungsratspräsident bei Wüest Partner AG (nicht: Wüst Partner AG) von 2006 – 2012 (nicht 2006 – 2013) und Partner bei derselben Firma von 1999 – 2012 (vgl. die von der Redaktion erwähnte Homepage). Das tut aber nichts zur Sache, dass Dr. Hausmann ein ausgewiesener, unabhängiger Experte ist.
4. Zur Situation auf dem Wohnungsmarkt: Diese spielt bei der Anpassung des Nettomietzinses aufgrund des Referenzzinssatzes, der Teuerung und der allgemeinen Kostensteigerung (relative Berechnungsgrundlagen) keine Rolle. Sie hat aber einen Einfluss bei einer Neuvermietung (Mieterwechsel), also bei der Festsetzung des Mietzinses.

Zum Fazit: Wie dargelegt, wird unterlassen zu erwähnen, dass es noch weitere Faktoren (40 Prozent der Teuerung und allgemeine Kostensteigerung) nebst der Referenzzinssatzsenkung zu berücksichtigen gilt und dass deshalb der alleinige Verweis auf einen Senkungsanspruch «von knapp 3 Prozent» etwas irreführend ist. Im Interview mit Herrn Dr. Urs Hausmann wird diesem Umstand auch nicht Rechnung getragen. Zudem gibt es keinen Zusammenhang zwischen der Nettomietzinsreduktion aufgrund der Referenzzinssatzsenkung und der gegenwärtigen allgemeinen Situation auf dem Wohnungsmarkt, was aus dem Beitrag nicht wirklich hervorgeht.

Eine eher persönliche Bemerkung, die allerdings mit dem Beitrag nicht direkt zu tun hat, was aber auch Gegenstand einer späteren Berichterstattung sein könnte: Allgemein wird zu wenig darauf aufmerksam gemacht, dass es viele anständige Vermieter gibt, die ihre Wohnung zu günstigen Mietzinsen vermieten. Diese Vermieter trifft eine Referenzzinssatzsenkung und die darauf folgenden Mietzinssenkungsbegehren der Mieter umso empfindlicher, so dass sie sich zu recht fragen könnten, warum sie für ihre Anständigkeit «bestraft» werden.

Bei dieser etwas anderen Gewichtung der Ombudsstelle stellt sich die Frage, ob diese genügt, Ihre Beanstandung gutzuheissen. Uns obliegt die Prüfung, ob Art. 4 oder Art. 5 des RTVG verletzt sind. Das wären in diesem Fall das Sachgerechtigkeitsgebot (Redaktionelle Sendungen mit Informationsgehalt müssen Tatsachen und Ereignisse sachgerecht darstellen, so dass sich das Publikum eine eigene Meinung bilden kann). Der Beitrag war zwar zugegebenermassen etwas einseitig, aber dadurch die Sachgerechtigkeit an sich in Frage zu stellen, wäre vermessen. Da - anders als die Konsumentinnen und Konsumenten - die Redaktionen sich nicht an die Unabhängige Beschwerdeinstanz für Radio und Fernsehen (UBI) wenden können, würden wir es dabei belassen, unsere Interpretation an die verantwortliche Redaktion weiterzuleiten. Selbstverständlich steht es Ihnen frei, an die UBI zu gelangen (siehe Rechtsbelehrung im Anhang).

Mit freundlichen Grüßen

Ombudsstelle SRG.D