



Waffenweg 11
3014 Bern
Tel 031 381 00 01
Fax 031 381 01 01
service@ums.ch
www.ums.ch

Bern, 12. Januar 2017

Medienmitteilung zum Bericht des Bundesrats über Airbnb

Der Bundesrat hat seinen "Bericht über die zentralen Rahmenbedingungen für die digitale Wirtschaft" veröffentlicht, der unter anderem auf die Problematik der Untervermietung via Airbnb eingeht. Weil der Bundesrat das Mietrecht nicht verschärfen will, planen der Mieterverband und Vermieterorganisationen einen runden Tisch, um eventuelle Massnahmen ihrerseits zu besprechen.

Als führender Marktteilnehmer im Bereich der Vermittlung von Privatwohnungen zur befristeten Untermiete resp. Zwischenmiete befürworten wir den Bericht des Bundesrats und möchten kurz auf die untenstehenden Punkte eingehen.

Wir betreiben seit bald 25 Jahren den UMS Untermietservice Schweiz www.ums.ch und haben uns auf die Vermittlung von möblierten Wohnungen auf Zeit spezialisiert. Wir vermitteln pro Jahr 1'000 möblierte Wohnungen auf Zeit in der ganzen Schweiz und beschäftigen 12 Mitarbeiter (inkl. 4 KV-Lernenden). Seit 2015 sind wir mit www.Tempoflat.de in Deutschland und ganz neu mit www.Tempoflat.at auch in Österreich aktiv.

So kennen wir neben dem Schweizerischen Untermietrecht ebenfalls die rechtliche Situation und die Diskussionen bzgl. Airbnb und die Zweckentfremdungsgesetze etc. in Deutschland und Österreich – und wir können es vorwegnehmen: Das Mietrecht und die Rahmenbedingungen sind in der Schweiz nicht nur die mit Abstand besten (für beide Seiten: Mieter wie Vermieter), sondern auch die 'intelligentesten'.

Dazu folgende Kernaussagen

'Private Homes for Busy People' statt Business Apartments

Über 95% der bei uns angebotenen Objekte werden von Privatpersonen angeboten, die ihre selbst bewohnte Wohnung befristet nicht benötigen (Weltreise, Auslandsaufenthalt etc.). Diese Wohnungen werden mehrheitlich an Personen untervermietet, die aus beruflichen Gründen in die Schweiz kommen. Anders als bei Airbnb beträgt die durchschnittliche Mietdauer bei unseren Vermietungen 4.7 Monate, die Wohnungen werden zu Selbstkosten zum Zweck der Kostendeckung während einer Abwesenheit angeboten. Weil das Schweizer Mietrecht diese Art der Untervermietung ausdrücklich erlaubt (OR 262), kann ein Grossteil der Nachfrage nach 'Wohnen auf Zeit' in den meisten Schweizer Städten über das private Angebot an befristeten Wohnungen abgedeckt werden. So braucht es in der Schweiz weniger Business Apartments als es sie z.B. in Deutschland gibt. Das entlastet den 'normalen' Mietmarkt, weil dem 'normalen' Wohnungsmarkt damit weniger Objekte entzogen werden.

Würde die Vermietung von ganzen Wohnungen verunmöglicht, wäre diese Art der privaten Zwischenvermietung nicht mehr möglich. Die Mieter müssten ihre Wohnungen kündigen, wenn sie verreisen. Das wäre nicht nur schlecht für die Mieter, es brächte auch zusätzlichen Aufwand für die Vermieter und es würde die Mietpreise aufgrund der häufigeren

Mieterwechsel in die Höhe treiben.

Zudem müsste eine grosse Anzahl an Business Apartments zur Verfügung gestellt werden. 2016 haben alleine wir in Zürich, wo der Druck auf den Wohnungsmarkt besonders gross ist, knapp 400 Objekte vermietet. Bei einer durchschnittlichen Mietdauer von 4.7 Monaten, konnten in Zürich durch das Angebot dieser Privatwohnungen zur Zwischenmiete fast 200 Business Apartments 'eingespart' werden.

Das Eigentum wird gewährleistet – dem Eigentümer obliegt aber auch die Kontrolle

Der Eigentümer kann die Untermiete verbieten, wenn sie gegen gewisse Bedingungen verstösst (OR 262 Art. 2). Damit behält der Eigentümer die Obhut über sein Eigentum – es obliegt ihm aber auch die Kontrolle über die Einhaltung der gegebenen Rahmenbedingungen. Das ist in der Schweiz sehr 'intelligent gelöst', denn damit bleibt das Eigentum gewährleistet, die Verantwortung wird dem Eigentümer übertragen, der Staat muss nicht selbst beaufsichtigen, was eine nicht unerhebliche Anzahl von Beamten spart, welche die Einhaltung der Rahmenbedingungen überprüfen muss – wie zum Beispiel in Berlin oder Hamburg.

Um die 'unerwünschte' Vermietung zu touristischen Zwecken zu verhindern, könnte man allenfalls in OR 262 Art. 2 einen zusätzlichen Verweigerungsgrund hinzufügen, der es dem Vermieter erlaubt, seine Zustimmung zu verweigern, wenn das Objekt touristisch (also tage- oder wochenweise) vermietet und damit zweckentfremdet wird. Eine solche Lösung würde wiederum dem bewährten Prinzip gerecht: "Das Eigentum bleibt gewährleistet – es beinhaltet aber auch die Kontrollpflicht".

Airbnb ist nur ein Teilbereich der Untermiete in der Schweiz

Die aktuelle Diskussion und die Mehrheit der Presseartikel bezieht sich im Moment auf den Teilbereich der Untermiete, die Airbnb etc. betrifft. Dies ist aber nur ein Teilbereich der Untermiete in der Schweiz. Der Airbnb-Anteil wird aktuell auf etwa 1 Mio. Logiernächte in der Schweiz beziffert. Alleine unsere Vermietungen machen 200'000 'Logiernächte' aus (1'000 Objekte à 4.7 Monate à 1.5 Personen). Wir gehen davon aus, dass neben unseren Vermietungen viele weitere Untermietverträge abgeschlossen werden und beziffern die ,normale' Untermiete als wohl mindestens gleich gross wie den Airbnb-Anteil.

Vergessen wir vor lauter Airbnb die 'normale' Untermiete nicht – sie funktioniert sehr gut und hat sich bewährt!

Aus den erwähnten Gründen appellieren wir an den Mieterverband und die Vermieterorganisationen, die intelligenten und bewährten juristischen Rahmenbedingungen in der Schweiz in ihren Gesprächen zu berücksichtigen und zu erhalten.

Sehr gerne stehen wir für Fragen aus der Praxis der Untermiete oder im Vergleich zu Deutschland und Österreich zur Verfügung.

Kontakt

UMS AG - UntermietSERVICE Schweiz

Nik Kleiner
Gründer & Partner

Waffenweg 11
3014 Bern

Tel: 031 381 00 01
news@ums.ch