

SBB Wohnungsmieten sind im Branchenvergleich günstiger

Der Blick berichtet heute fälschlicherweise, die SBB wolle alle ihre Wohnmietobjekte zur Marktmiete anbieten und vor allem Profit einfahren. Das ist falsch. Bei Marktmieten geht die SBB bewusst nicht ans Limit. Und sie hat zum Ziel, 50 Prozent der Wohnungen im preisgünstigen Segment anzubieten.

© 13.05.2022 | ↻ 13.05.2022 | Text: SBB/CFF/FFS | Fotos: SBB/CFF/FFS

Der Blick bezieht sich im Artikel auf eine Risikoanalyse, welche der Rechtsdienst von SBB Immobilien Anfang 2019 erstellt hat. Daraus zieht der Blick den falschen Schluss, die SBB wolle alle ihre Mietobjekte zur Marktmiete anbieten. Im Artikel wird zudem ein Politiker mit einer falschen Aussage zitiert: Die SBB wisse, dass ihr Ziel möglichst viele Wohnungen zu Marktmieten anzubieten, zu überhöhten und damit widerrechtlichen Mietzinsen führe. Fakt ist: Bei Wohnungsmieten geht die SBB bewusst nicht ans Limit.

Bei zwei Drittel der SBB Wohnungen orientieren sich die Mietzinse an Marktpreisen, konkret am 70-Prozent-Quantil von Wüest Partner. Das bedeutet, dass 30 Prozent der vergleichbaren Wohnungen in der Umgebung teurer sind als jene der SBB.

Kommt hinzu: Ein Drittel der SBB Wohnungen liegen heute schon im preisgünstigen Segment. In Zukunft wird gar die Hälfte der Wohnungen preisgünstig sein – entweder über eigene Wohnungen oder Baurechte an Genossenschaften. Preisgünstig heisst, dass 50 Prozent der Wohnungen in der Umgebung teurer sind als jene der SBB.

Warum erstellt die SBB überhaupt einen Teil der Wohnungen zu Marktpreisen? Der Bund als Eigner erwartet von der SBB, dass sie in allen Geschäftsfeldern branchenübliche Ergebnisse erzielt, also auch mit Immobilien. Jeder von SBB Immobilien erzielte Gewinn fliesst ins Bahnsystem zurück.

Um was geht es im internen Papier, das der Blick zitiert? Anlass für Risikoanalyse vor dreieinhalb Jahren war die innerhalb der Branche wiederholt aufgekommene Frage: Wie steht es um das Anfechtungsrisiko bei einem Mietzins aufgrund der unklaren Rechtslage? Die SBB wollte dies für das eigene Portfolio aus juristischer Sicht überprüft haben, wie dies in der Wirtschaft allgemein üblich ist. Die Analyse hat Aufpasspunkte aus juristischer Sicht ergeben, die SBB nimmt diese ernst. In Einzelfällen kann tatsächlich nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der unklaren Rechtslage ein Anfechtungsrisiko besteht. Diese juristische Abklärung bedeutet jedoch nicht, dass die SBB grundsätzlich von überhöhten Mieten ausgeht. Im Gegenteil: Die Wohnungsmieten der SBB sind im Branchenvergleich im Durchschnitt günstiger.