

Vor Mietgericht hat Chat-GPT keine Chance

Immer öfter legen KI-Tools Mieten fest. Mehr als ein vager Richtwert kommt dabei aber nicht heraus. Von **Jürg Zulliger**



BORIS BÜRGISER / CH MEDIA

Einzug in die neue Wohnung: Was der Vermieter verlangt, hat oft nicht ein Experte berechnet, sondern Chat-GPT.

Es beginnt beiläufig. Zwei erfahrene Immobilienbewirtschafter besprechen, zu welchem Preis sie eine neue Wohnung ausschreiben sollen. Der eine gesteht: Er habe einfach Chat-GPT gefragt.

Das ist kein Einzelfall. Denn im gegenwärtigen Tiefzinsumfeld erfreut sich «buy to let» wachsender Beliebtheit: Viele Private kaufen Eigentumswohnungen als Kapitalanlage – und stehen vor derselben Frage wie professionelle Bewirtschafter. Was darf man verlangen?

KI-Systeme wie Chat-GPT, Claude oder Gemini durchsuchen öffentlich zugängliche Plattformen und Ausschreibungen und können daraus Vergleichsmieten herleiten. Selbst Profis stellen fest, dass die Mietschätzungen teilweise sehr nahe an den tatsächlich vereinbarten Mietpreisen liegen.

Dennoch warnen Experten vor einem unreflektierten Einsatz. «KI kann diese Informationen zusammenführen und plausibilisieren, sollte aber nie die alleinige Entscheidungsgrundlage sein», sagt Fabian Halmer, Präsident des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft

(SVIT) in Basel. Das System kenne weder die Feinheiten des lokalen Marktes noch die oft ganz spezifischen Eigenschaften einer Wohnung. Ralph Bauert vom Hauseigentümerverband (HEV) Region Winterthur sieht es ähnlich: Grundsätzlich sei nichts dagegen einzuwenden, dennoch sollte KI «mit Vorsicht» verwendet werden.

Der entscheidende Unterschied: KI weist bei Objekten mit sehr speziellen Eigenschaften eine grössere Schwankungsbreite auf. Wer die Resultate nicht überprüfen und richtig einordnen kann, tappt im Dunkeln. Es braucht eine Fachperson, die auf Basis von Marktkenntnissen prüft, ob die KI-Schätzung plausibel ist – und wo sie danebenliegt.

Noch deutlicher zeigen sich die Grenzen in einigen Städten. In Basel, Lausanne oder Genf sind unter dem Begriff «Wohnschutz» besonders strenge Preislimiten zu beachten. Diese lokalen Besonderheiten bildet KI nur unzureichend ab.

Die Zahl der Mietstreitigkeiten steigt. Allein in Zürich landeten letztes Jahr gut 400 Fälle vor der Schlichtungsstelle – weil Mieter ihre Anfangsmiete anfochten. In ländlichen Kantonen und der

Ostschweiz bleibt das eine Seltenheit, und auch gesamtschweizerisch ist die Konfliktquote noch überschaubar. Doch wer einen Rechtsstreit über die Anfangsmiete führt und dabei auf eine KI-Kalkulation vertraut, hat schlechte Karten. «Schlichtungsbehörden und Gerichte beurteilen Mietzinse ausschliesslich nach den gesetzlichen Vorgaben und den entsprechenden Beweismitteln», sagt Fabian Halmer vom SVIT.

Ralph Bauert vom HEV formuliert es noch direkter: «Bei einer rechtlichen Auseinandersetzung um die Miete braucht man eine rechtliche Beratung und Abklärung und nicht Chat-GPT.»

Schauen wir uns die Praxis an: Die meisten Vermieter orientieren sich an dem, was im gleichen Quartier für vergleichbare Wohnungen verlangt wird – eine Methode, die dem gesetzlich verankerten Prinzip der «Orts- und Quartierüblichkeit» entspricht. Das klingt einleuchtend. Doch das Bundesgericht habe «die Anforderungen an die Orts- und Quartierüblichkeit derart hochgeschraubt, dass dieser Nachweis in der Praxis kaum je» gelinge, erklärt Bauert. Die Gerichte bemängeln in solchen Fällen regelmässig, es fehl-

1343

Fälle von Anfechtungen des Anfangsmietzinses verzeichnet die Statistik des Bundes im Jahr 2025. Tendenz steigend.

ten genügend Vergleichsobjekte – oder die herangezogenen Wohnungen seien eben doch nicht ausreichend vergleichbar. Übrigens scheitern Mieter, die eine aus ihrer Sicht ungewöhnlich hohe Miete anfechten wollen, an der gleichen Beweishürde.

Wenn es wirklich darauf ankommt, müssen Vermieter die Miete über die höchst komplexen Bestimmungen zur Netto- und Bruttorendite begründen. Es gibt durchaus klare Fälle: Wer zum Beispiel eine neuere Eigentumswohnung kauft, darf derzeit mietrechtlich eine Bruttorendite bis zu 4,75 Prozent erzielen (aktueller Referenzzins plus 3,5 Prozent). Diese Prozentzahl entspricht kurz gesagt den gesamten Einnahmen im Verhältnis zum Kaufpreis.

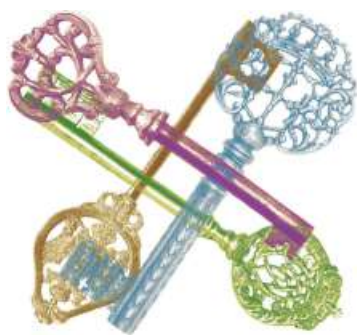
Die Rechtslage unterscheidet dabei nach dem Alter der Liegenschaft. Bei neueren Bauten, die nicht älter als zehn Jahre sind, ist die Bruttorendite die massgebliche Grösse. Liegt der Kauf oder Bau der Liegenschaft zwischen zehn und dreissig Jahren zurück, greift die Netto- und Bruttorendite (Ertrag abzüglich Unterhalt, Bewirtschaftung usw.). Bei Liegenschaften, die älter als dreissig Jahre sind oder innerhalb der Familie weitergegeben wurden, kommt wiederum die Orts- und Quartierüblichkeit ins Spiel.

Das klingt schon in der Theorie kompliziert – in der Praxis ist es noch schwieriger. Die Rendite lässt sich oft nur auf der Basis der vollständigen Buchhaltung herleiten und juristisch abstützen. Gerade private Vermieter, die keine Treuhandbüros und Anwälte im Rücken haben, kapitulieren vor dieser Aufgabe.

Ein wichtiger Sonderfall sind Ferienwohnungen oder Vermietungen über Airbnb. Der Schutz gegen missbräuchliche Mieten greift bei kurzzeitigen Vermietungen nicht. «Wer eine Ferienwohnung für wenige Wochen vermietet, ist bei der Preisfestsetzung deutlich freier als bei einem normalen Mietverhältnis», sagt Bauert. In diesem Segment kann KI als grobe Orientierungshilfe durchaus nützlich sein.

Fazit: KI hilft dabei, eine erste Einschätzung zu gewinnen. Rechtlich sind KI-Schätzungen aber unverbindlich. Die Verantwortung liegt ohnehin immer beim Bewirtschafter bzw. Vermieter. Denn im Streitfall sitzt nicht die KI vor dem Richter, sondern der Vermieter.

Geldspiegel



Warum an der Börse Vorsicht angebracht ist

Von **MARKUS STÄDELI**

Investoren – vor allem Kleinanleger – sind manchmal felsenfest davon überzeugt, dass es nächstens zum Crash kommt. Sie verkaufen dann alle ihre Aktien in der Erwartung, später zu viel tieferen Kursen wieder einsteigen zu können. Was mit Blick auf die manchmal starken Kursschwankungen an der Börse sinnvoll scheint, verheisst selten Erfolg. Nur im Rückblick ist der perfekte Ein- und Ausstieg klar.

In aller Regel fahren Investoren mit «Augen zu und durch» viel besser. Böse Zungen behaupten, dass jene Depots mit Abstand am besten performen, deren Besitzer verstorben sind. Nachrichtenlose Vermögen also, die von dem Umstand profitieren, dass niemand mehr Umschichtungen vornimmt. Studien zeigen ebenfalls, dass Markttiming

kaum je funktioniert, und ich weiss das leider auch aus eigener Erfahrung.

Trotzdem würde ich gerade jetzt zu diesem Schritt raten, und es hat weniger mit dem Börsen-Bonmot «Sell in May and go away» zu tun.

Die Investoren treibt gerade eine Vielzahl von Sorgen um: Die Blasenbildung bei KI. Turbulenzen im intransparenten Segment der Privatkredite. Der Iran-Krieg, der sich offenbar nicht so leicht beenden lässt, wie geglaubt. Und vor allem: Die Aussicht auf mehrere Zinserhöhungen in den USA.

All das würde mich viel weniger beschäftigen, wären die Aktienbewertungen nicht so absurd hoch und die Finanzmärkte besser mit Liquidität versorgt.

So aber rate ich dazu, vor den Sommerferien Risiken zu reduzieren. Es gibt kein Richtig oder Falsch, solange

man nichts Extremes tut. Das hier sind bloss ein paar Ideen: Cash ist zwar King, 20 bis 30 Prozent des Portfolios genügen aber. Der Goldpreis hat deutlich korrigiert, ich glaube, man kann das Edelmetall wieder als Diversifikation beimischen. Das Gleiche gilt wohl für Bitcoin. Wer ein Aktienportefeuille will, das weniger hohe Bewertungen aufweist, erreicht dieses Ziel relativ einfach, indem er oder sie einen Anlagefonds wählt, der gleich gewichtet ist. In solchen Produkten werden also Ford, Prudential oder Whirlpool mit den genau gleichen Prozentsätzen berücksichtigt wie Alphabet oder Nvidia, wenn wir vom amerikanischen Aktienmarkt sprechen. Auch wer vermehrt auf Anlageprodukte mit kleinkapitalisierten Aktien oder auf Value-Titel setzt, kann die durchschnittliche Bewertung in seinem Portefeuille senken. Wichtig ist,

eine Strategie zu wählen, die man ein, zwei Jahre durchhalten könnte, falls eine kurzfristige Korrektur ausbleibt. Wer all seine Aktien verkauft, ist dazu ziemlich sicher nicht in der Lage. Wenn man schon gegen die goldene «Augen zu und durch»-Regel verstösst, dann sollte man das also mit Bedacht tun.

Denn hohe Bewertungen führen nicht per se zum Crash. Meist gibt es überhaupt keinen Zusammenhang zwischen Kennzahlen wie dem Kurs-Gewinn-Verhältnis und der Frage, wie es in den nächsten Monaten an der Börse weitergeht. Es muss also kein Unglück geschehen, wenn Sie am Strand sitzen – aber es könnte Ihre Ferien verderben. Sicher ist aber: Wer sehr hoch bewertete Aktien hält, muss über den Zeitraum von mehreren Jahren mit einer deutlich schlechteren Performance rechnen.