

## **Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz**

### **Mediendokumentation Mietrechtsrevision**

## **Argumente der Gegner und die Antworten des MV**

***Das heutige System ist kompliziert, wenig transparent und schwer zu handhaben. Das neue Mietrecht schafft Klarheit, ist einfach und gerecht.***

Das Mietrecht hat tatsächlich eine Vereinfachung nötig. Doch die Mietrechtsrevision beinhaltet ebenfalls Elemente, die kompliziert und undurchsichtig sind: So wird der Mieter und die Mieterin Mietaufschläge aufgrund der Teuerung nicht wie behauptet einfach an Hand des in Zeitungen und im Internet publizierten Landesindex der Konsumentenpreise ablesen können, denn die Teuerung soll über zwei Jahre geglättet werden. Massgebend ist der Durchschnitt der Steigerungen in den zwei Kalenderjahren vor der Mitteilung der Erhöhungen. Wie schon heute, braucht es dafür spezielle Tabellen Ob eine Miete missbräuchlich ist, erfährt der Mieter erst, wenn er sie anfechtet: Die Vergleichsmiete ist nämlich nicht öffentlich einsehbar, sondern nur ein Arbeitsinstrument für die Schlichtungsbehörden. Zudem ist klar: Das neue Mietrecht ist für die Mieterinnen und Mieter schlechter als das heutige Recht und deshalb ungerecht.

***Heute werden Altmietler zu Lasten von Neumietler privilegiert.***

Privilegierung ist in diesem Zusammenhang ein völlig falscher Begriff. Viele Wohnungen sind heute zu teuer, weil die Hypozinssenkungen nie weitergegeben wurden und die Vermieter einen hohen Ertrag aus den Wohnungen holen. Die letzten Mietzinssenkungen infolge der sinkenden Hypozinsen haben jeweils durchschnittlich nur 35 % der Mieterinnen und Mieter erhalten. Tiefe Mieten sind nicht per se nicht kostendeckend oder zu günstig. Oft sind sie auch Folge eines jahrzehntelangen sorgfältigen Umgangs mit der Liegenschaft durch die Vermieter oder wegen des Einsatzes der Mieter zu Gunsten von preisgünstigen Mieten.

***Die Revision bringt eine Verbesserung: Bei einer Handänderung wird die Mietzinserhöhung auf die Vergleichsmiete auf jährlich 10 Prozent pro Jahr begrenzt.***

Aber der Mietzins kann insgesamt bis zur Vergleichsmiete plus 15 Prozent erhöht werden. Damit besteht auch für langjährige MieterInnen die Gefahr, dass sie bei einem Verkauf der Mietliegenschaft innert Kürze hohe Mietzinsaufschläge erhalten.

***Der Mieter wird seine Erfolgschancen bei einer Anfechtung mit dem neuen Recht leichter einschätzen können. Diese wird zudem erleichtert, da der Mieter bei einer Anfechtung nicht mehr eine Notlage, resp. einen wesentlich höherer Mietzins nachweisen muss.***

Da erst in einem Streitfall offengelegt wird, wo die Missbrauchsgrenze einer Wohnung liegt, wissen die MieterInnen so wenig wie heute, ob ihre teure Wohnung noch im gesetzlich erlaubten Rahmen liegt oder missbräuchlich ist.

***In der Praxis wird der Anfangsmietzins heute kaum einmal angefochten, denn dieser wird durch den Markt diktiert.***

Es stimmt, dass Mieterinnen und Mieter nur selten den Anfangsmietzins anfechten. Das heutige Mietrecht hat aber mit der Möglichkeit der Anfechtung für die Vermieter eine hemmende Wirkung, weil sie damit rechnen müssen, dass der Anfangsmietzins angefochten wird. Die Vermieter werden die zum Teil massiven Erhöhungsmöglichkeiten eher ausschöpfen.

***Die Liegenschaftsrendite und damit die Kostenmiete ist als Berechnungsfaktor viel zu kompliziert.***

Die Rendite einer Liegenschaft ist ein wichtiges wirtschaftliches Kriterium. Es ist unsinnig, dieses völlig zu ignorieren. Der MV hat immer die Kostenmiete favorisiert, sie bringt gerechte Mieten für die Mietenden und für die Eigentümer.

***Nach neuem Recht haben die Vermieter weniger Möglichkeiten, den Mietzins während des laufenden Mietverhältnisses zu erhöhen.***

Dies stimmt. Es besteht aber die Gefahr, dass die Vermieter zum Mittel der Kündigung greifen, um den Mietzins erhöhen zu können. Gerade jetzt, wo die Wohnungsnot zunimmt, ist diese Gefahr sehr real

***Die Mieter können neu alle fünf Jahre den Mietzins anfechten.***

In der Praxis wird dies nicht viel helfen, da die Durchschnittsmieten plus 15 Prozent sehr viel Spielraum bieten. Gemäss den Berechnungen des Bundesrates wären 97,5 Prozent der Mieten nicht missbräuchlich, weshalb eine Anfechtung des Mietzinses in den meisten Fällen nichts bringt.

***Die Annäherung an Europa wird der Schweiz höhere Zinsen bringen. Deshalb ist die Koppelung der Mieten an die Hypothekarzinsse mittelfristig für die Mieterinnen und Mieter schlecht.***

Deshalb hat der MV auch immer für eine Abkoppelung der Mieten von den variablen Hypozinsen gekämpft. Wir sind auch einverstanden, dass der Mietzins an die Teuerung gebunden wird, sicher aber nicht zu 100 Prozent. Der Bundesrat erachtete eine Überwälzung von 80 % als verteilungsneutral, gemäss Berechnungen des MV würden 60 % dem heutigen Recht entsprechen. Zudem ist klar: Das neue Mietrecht tritt frühestens in zwei Jahren in Kraft. Bis dahin werden die Hypozinsen wieder oben sein. Dann sind die Mieterinnen und Mieter doppelt bestraft: Die Vermieter werden die Mieten nach altem Recht an die hohen Hypozinsen anpassen und können danach auf diesem hohen Mietzinsniveau jedes Jahr die volle Teuerung überwälzen.

***Die Erhöhungen der Mieten entsprachen schon in den letzten Jahren etwa der Teuerungsentwicklung. Deshalb bringt die vorgesehene Teuerungsüberwälzung gar nichts neues.***

Das ist falsch: Denn bei der bisherigen Entwicklung der Mietpreise sind auch die wertvermehrenden Investitionen miteingerechnet. Neu wird aber die volle Teuerung auf die Mieten überwälzt ohne dass es dafür irgendeine Verbesserung an der Wohnung gibt. Wertvermehrende Investitionen werden zusätzlich zur Teuerung auf die Mieten überwälzt. Damit werden die Mieten in Zukunft klar stärker als die Teuerung steigen.

Zürich, 26. November 2003  
Michael Töngi, Kampagnenleiter SMV/D

Postfach, 8026 Zürich  
Telefon 043 243 40 40  
Fax 043 243 40 41  
Internet: www.mieterverband.ch  
E-mail: info@mieterverband.ch

## **Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz**

### **Mediendokumentation Mietrechtsrevision**

## **Vergleichsmieten: Mieter und Vermieter kaufen die Katze im Sack**

Als Marktelement enthält die vom Parlament verabschiedete Mietrechtsrevision die Vergleichsmiete, die Anpassung der Mieten an das orts- und quartierübliche Niveau. Die genaue Berechnung der Vergleichsmiete ist jedoch unklar. Die Statistiken würden erst nach einer Annahme des neuen Gesetzes erstellt. Zudem sind die Vergleichsmieten nicht öffentlich, sondern stehen erst bei einer mietrechtlichen Streitigkeit zur Verfügung. Mieterschaft und Vermieter kaufen damit beim geplanten Gesetz die Katze im Sack. Die vom Bundesrat bei der Revision angestrebten Ziele der grösseren Transparenz und der Vereinfachung wurden nicht erreicht.

Nach dem geplanten Mietrecht darf der Vermieter den Mietzins bei einem Mietwechsel sowie bei einer Handänderung der Mietliegenschaft an die Vergleichsmieten anpassen, unabhängig von seinen Kosten. Die Mieten sind missbräuchlich, wenn sie die Vergleichsmiete 15 Prozent übersteigen. Die Vergleichsmiete basiert auf einer statistischen Erhebung von Lage, Fläche, Zustand, Ausstattung und Alter der Wohnung. Zusammen mit der 100%igen Indexierung wird dieses neue Marktelement der Mietrechtsrevision eine stark preistreibende Wirkung auf die Mieten haben. Das Mietzinsniveau wird ständig hinaufgetrieben.

Wie die Vergleichsmieten bei einer Annahme des neuen Gesetzes berechnet würden, ist zum heutigen Zeitpunkt nicht klar. Der Bundesrat will in der Verordnung zum neuen Mietrecht lediglich festgehalten, dass es sich um eine hedonische Methode handeln muss. Diese besagt, dass eine Mieterin oder ein Mieter nicht für eine Wohnung und einen Wohnstandort an sich, sondern für deren Eigenschaften bezahlt und zwar in dem Ausmass, als die Wohnung einen Genuss verschafft. Der Bundesrat sieht vor, das Modell zur Berechnung und Aktualisierung der Vergleichsmieten vom Bundesamt für Statistik BfS erarbeitet zu lassen in Zusammenarbeit mit einem fachlichen Beirat, der sich unter anderem aus Vertretern der Vermieter- und Mieterorganisationen zusammensetzt.

Die Wahrscheinlichkeit ist gross, dass bei der Berechnung der Vergleichsmieten auf das bereit existierende und vom Bundesamt für Wohnungswesen bei der Wohnbauförderung angewendete Modell von Professor Martin Geiger von der ETH Zürich stützt. Dieses SNL-Modell erfasst einerseits die Standorteigenschaften einer Wohnung und andererseits den individuell für jede Wohnung zu ermittelnden umweltbedingten Eigenwert. Letzterer ist abhängig von der Angaben der Vertragsparteien. Die subjektiven Wahrnehmungen können zu Mietzinsunterschieden bis zur 200 Franken führen.

Bei einem Augenschein des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes Deutschschweiz beim Bundesamt für Wohnungswesen BWO am 17. Juni 2003 wurden die

Auswirkungen des SNL-Modells von Geiger auf die Mietzinsentwicklung nicht schlüssig aufgezeigt. Die konkrete Anwendung des Modells könne nicht vordemonstriert werden, da die Weiterentwicklung infolge des Referendums des Mieterverbands gegen die Mietrechtsrevision zurückgestellt wurde, wie BWO-Direktor Peter Gurtner ausführte. Dem MV wurde ein einziges, vorbereitetes Beispiel einer Mietzinsberechnung anhand von Standortvorteilen unterbreitet.

### **Blackbox zwingt Mieterschaft zur Anfechtung**

Die Vergleichsmiete ist für Mieterinnen und Mieter eine absolute Blackbox. Das Ausmass der Mietzinserhöhungen - insbesondere von günstigen Altbauwohnungen - ist aufgrund der erst noch zu definierenden Statistiken völlig unbekannt. Die Vergleichsmieten werden zudem nicht publiziert, sondern von den Schlichtungsbehörden und Gerichten als mietpreisbestimmendes Instrument angewendet. Wer wissen will, ob der Mietzins rechtlich korrekt ist, erfährt dies erst bei einer gerichtlichen Anfechtung. Dabei hilft es den Mieterinnen und Mietern wenig, dass das geplante Gesetz die Anfechtung des Anfangsmietzins erleichtert und alle fünf Jahre eine gerichtliche Überprüfung möglich ist. Um die Vergleichsmiete und damit den rechtlich zulässigen Mietzins zu erfahren, muss das Risiko einer Mietstreitigkeit gegen den Vermieter eingegangen werden, dessen Ausgang völlig offen ist.

Die Entscheidungsfindung der Schlichtungsbehörden, die nach dem neuen Gesetz mehr Kompetenzen erhalten sollen, würde zudem aufwändiger. Es müsste bei Mietzinsanfechtungen über die nicht statistisch erfassten Preisbildungskriterien wie etwa die Besonnung gestritten werden. Das heute einfache und rasche Verfahren vor der Schlichtungsbehörde wird künftig einer aufwändigen Beurteilung mit Augenscheinen und Beweiseinholungen weichen. Ob angesichts der Sparprogramme der Kantone eine Zunahme und Ausdehnung von mietrechtlichen Verfahren erwünscht ist ob die Hauseigentümer an einer Zunahme von Prozessen interessiert sind, kann bezweifelt werden.

### **Für Hauseigentümer „nicht transparent“**

Die neuen flächendeckenden Statistiken zur Berechnung der marktüblichen Vergleichsmieten sind auch für die Vermieter undurchsichtig. Es handle sich um eine „nicht transparente Statistik mit kaum nachvollziehbaren Bewertungsfaktoren“, kritisierte HEV-Präsident Toni Dettling im Ständerat. Er hatte zusammen mit anderen Bürgerlichen erfolglos gefordert, dass das Parlament und nicht der Bund die Vergleichsmieten festlegt. FDP Nationalrat Rolf Hegetschweiler hielt fest, dass bei den parlamentarischen Beratungen der Mietrechtsrevision Vertreter der bürgerlichen Parteien immer wieder „grosse Skepsis“ gegenüber einem System der „landesweit und staatlich erhobenen Vergleichsmieten“ gezeigt hätten. Der Direktor des Zürcher Hauseigentümerversands bilanzierte vor der Schlussabstimmung über die Mietrechtsrevision, mit der Einführung der Vergleichsmiete könne zwar „eine gewisse Marktnähe“ erreicht werden. Problematisch seien aber „gewisse Ungewissheiten über die Ermittlung der Vergleichsmieten und deren laufende Anpassung an die Marktgegebenheiten“.

Zürich, 26. November 2003  
Regula Mühlebach, Geschäftsleiterin SMV/D

Postfach, 8026 Zürich  
Telefon 043 243 40 42  
Fax 043 243 40 41  
Internet: www.mieterverband.ch  
E-mail: info@mieterverband.ch

**Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz**

## **Mediendokumentation Mietrechtsrevision**

### **Wohnungsnot: Ursache ist nicht das Mietrecht**

**Die Ursachen der Wohnungsnot sind nicht im Mietrecht, sondern im Verhalten der Investoren zu suchen. Diese müssen ihre Verantwortung für einen funktionierenden Wohnungsmarkt wahrnehmen.**

Mit Stichtatum 1. Juni 2003 hat das Bundesamt für Statistik eine Leerwohnungsquote in der Schweiz von 0,91% ermittelt. Der Wohnungsmarkt funktioniert nicht mehr. In den fünf grössten Agglomerationen herrscht seit längerem Wohnungsnot.

Hauseigentümerkreise machen als Ursache der Verknappung das komplizierte Mietrecht aus. Sie fordern mehr Markt im Mietwesen. Dieses Argument geht jedoch fehl. Bestimmend für Kapitalanlagen in Immobilien ist nicht das Mietrecht mit dem verfassungsmässigen Auftrag des Mieterschutzes auch bei der Preisgestaltung, sondern die Renditemöglichkeiten am Markt.

#### **Aktienspekulation statt Immobilien**

Die heutige Wohnungsknappheit ist eine Folge der Spekulationswellen der 90er Jahre. Nach der ersten Spekulationsblase Anfang der 90er Jahre fielen die Immobilienwerte zusammen. Pensionskassen und Anleger fuhren ihre Investitionen vor allem im Mietwohnungsbau zurück.

Dies äusserte sich in einer stark rückläufigen Wohnbautätigkeit seit 1994. Wurden in den 80er Jahren noch 40'000 bis 45'000 Wohnungen pro Jahr gebaut, so sank die Quote in den letzten Jahren auf teils unter 30'000.

Ende der 90er Jahren entstand an den Aktienmärkten eine neue Spekulationsblase. Es lockten zweistellige Renditen. Statt in den Wohnbau wurden Gelder in Aktien angelegt. Alle wollten sich am Börsenboom beteiligen. 2002 ist die kurzfristige Spekulationsblase geplatzt. Die Anleger erlitten hohe Verluste.

#### **Reorientierung?**

Nur langsam findet nach der Ernüchterung eine Reorientierung statt. Viele Investoren scheinen noch geblendet von überhöhten Renditen und warten auf einen neuen Börsenboom.

Realistische Anleger entdecken nach und nach die Attraktivität langfristiger Immobilienanlagen mit dauerhaften Renditen wieder.

Entsprechend nimmt die Wohnbautätigkeit trotz wirtschaftlicher Rezession wieder leicht zu. Die Zahl der im Bau befindlichen Wohnungen lag im 2. Quartal 2003 um 15% höher. Ebenfalls erhöhte sich die Zahl der baubewilligten Wohnungen um 3%.

### **Gute Renditen mit Immobilien**

Sogar in den schlechten Börsenjahren 2001 und 2002 erzielten Immobilienanlagen gemäss Angaben des Informations- und Ausbildungszentrums für Immobilien (IAZI) eine ansehnliche Nettorendite von 5%. Eine Vergleichsstudie des Zürcher Immobilienbüros Wüest und Partner spricht gar von einer Nettorendite von direkten Immobilienanlagen von 5,5% für das Jahr 2002.

Es gibt somit selbst unter Renditegesichtspunkten keine Rechtfertigung für die weitere Passivität von Investoren gegenüber dem Immobilienmarkt. Die Investoren müssen ihre gesellschaftliche Verantwortung für den Wohnungsbau wahrnehmen.

### **Falsche Anreize**

Leider setzt der Gesetzgeber jedoch falsche Anreize. Mit dem Steuerpaket 2001 (Systemwechsel in der Eigenmietwertbesteuerung, Einführung des Bausparens) wird das Wohneigentum übermässig gefördert. Die Nachfrage nach Wohneigentum wird dadurch angeheizt. Der vermehrte Bau von Eigentumswohnungen geht auf Kosten des Mietwohnungsbaus.

Gleichzeitig stellt der Bund mit dem Entlastungsprogramm 2003 den sozialen Wohnungsbau faktisch ein. Die Kantone werden dem Bund folgen. Die Investitionstätigkeit der genossenschaftlichen Bauträger wird dadurch gebremst.

### **Wohnungsnot verschärft sich**

Das Wohnungsbau-Manko der Schweiz ist im Vergleich zu den europäischen Ländern gravierend. Mit 3,7 neuen Wohnungen je 1'000 Einwohner gehört unser Land zu den Schlusslichtern, wie die Deutschen Landesbausparkassen festgestellt haben. Es ist absehbar, dass der Mietwohnungsbau weiterhin stagniert, weil die Gewichte falsch gesetzt sind. Statt Mietwohnungen werden Eigentumswohnungen und Eigenheime erstellt. Die Wohnungsnot kann jedoch nicht mit Eigenheimen gelöst werden, weil breite Schichten nicht über das nötige Kapital zum Erwerb verfügen.

Das erfolgreiche Referendum gegen das Steuerpaket soll diese Fehlentwicklung verhindern. Im Wohnungsmarkt und im Wohnbau müssen die Signale wieder richtig gesetzt werden.

26. November 2003

Ralph Hug, verantwortlicher Redaktor Verbandszeitung SMV/D „Mieten & Wohnen“