

Abstimmung 8. Februar 2004:

Nein zur Mietrechtsrevision



Mieterinnen- und Mieterverband
www.mieterverband.ch

1. Allgemeines zur Wohnungswirtschaft

Je ärmer der Mieter, desto teurer das Wohnen.

Anteil der Wohnkosten an den Konsumausgaben der Haushalte



Tiefes Einkommen
Fr. 2500.– Ausgaben
pro Monat
davon 29% für Miete



Mittleres Einkommen
Fr. 4000.– Ausgaben
pro Monat
davon 26% für Miete



Hohes Einkommen
Fr. 10'000.– Ausgaben
pro Monat
davon 17% für Miete

Die Wohnkosten sind der grösste Armutsfaktor für viele. Denn sie haben den grössten Anteil an den Konsumausgaben der privaten Haushalte.

Im Durchschnitt wendet ein Schweizer Haushalt 26 Prozent aller Konsumausgaben für die Wohnkosten auf. Unter Wohnkosten verstehen wir den Mietzins (resp. die Zinskosten) und die Nebenkosten wie Verwaltung, Energie, Entsorgung.

Die Wohnkosten verhalten sich degressiv. Das heisst, die armen Haushalte zahlen anteilmässig mehr, die Reichen weniger.

Bei armen Haushalten mit einer Ausgaben-summe von 2500 Fr. pro Monat (30'000 Fr. Jahr) machen die Wohnkosten 29 % aus.

Bei gut situierten Haushalten mit einer Ausgaben-summe von 10'000 Fr. pro Monat (= 120'000 Fr. pro Jahr) sind die Wohnungskosten nur noch 17 %.

Fazit: Die Wohnkosten fallen volkswirtschaftlich und sozialpolitisch stark ins Gewicht. Die Verhinderung von Teuerungseffekten und einer Mietzins-Spirale ist wirtschaftlich bedeutend für den Standort Schweiz.

Die 50 bis 60 Milliarden Franken an Mietzinsausgaben verschlingen in andern Bereichen Kaufkraft und Nachfrage der Haushalte. Wenn die Mietkosten steigen, werden andere Bereiche der Wirtschaft geschmälert.

Quelle: Bundesamt für Statistik, EVE Einkommens- und Verbrauchserhebung 1998.

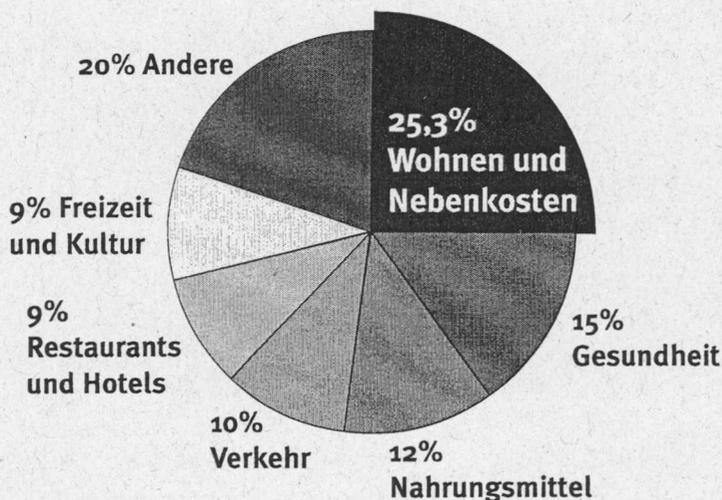
MV 

Mieterinnen- und Mieterverband
www.mieterverband.ch

2. Allgemeines zur Wohnungswirtschaft

Wohnen ist der grösste Brocken im Haushaltsbudget.

Anteil der Bedarfsgruppen am Landesindex 2000 der Konsumentenpreise



Verglichen mit andern Ausgabenkategorien haben die Wohnkosten mit 25,3 Prozent Anteil im Landesindex der Konsumentenpreise den grössten Anteil. Die – politisch heiss umstrittenen – Gesundheitskosten und Krankenversicherungsprämien folgen mit 15 Prozent mit grossem Abstand.

Wenn die Wohnkosten um 4 Prozent ansteigen, bedeutet dies bereits 1 Prozent Anstieg der Teuerung, also des Landesindex der Konsumentenpreise.

Die Mietzinsspirale ist also ein wichtiger Antriebsfaktor für die Teuerung in der Schweiz. Nur schon aus diesem Grunde müssen die MieterInnen vor Missbräuchen geschützt werden.

Quelle: BFS Warenkorb-Zusammensetzung des Landesindex der Konsumentenpreise LIK.

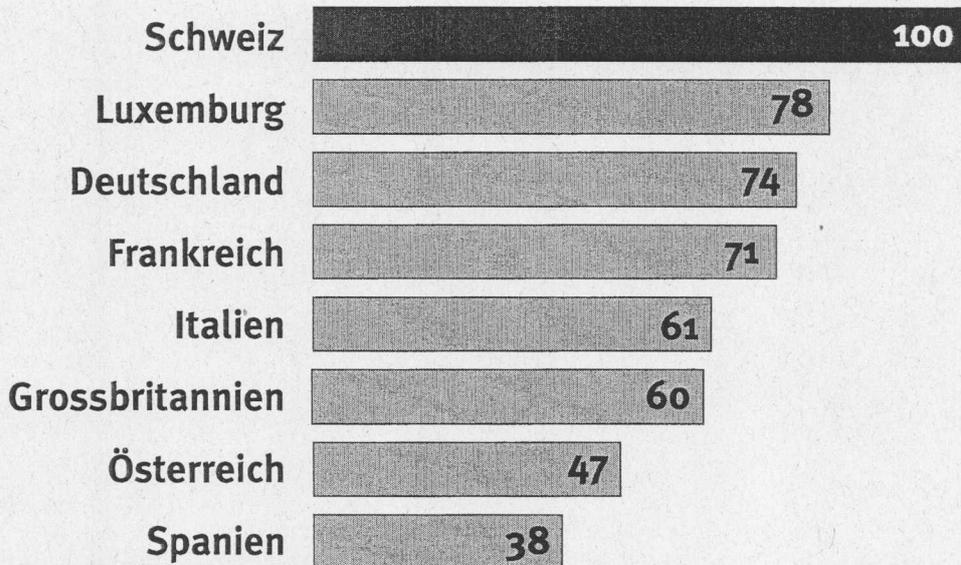


Mieterinnen- und Mieterverband
www.mieterverband.ch

3. Allgemeines zur Wohnungswirtschaft

Teures Wohnen verteuert den Wirtschaftsstandort Schweiz.

(Die Mieten in Europa, umgerechnet zu Kaufkraftparitäten)



Wenn das Mietzinsniveau in der Schweiz auf 100 % festgelegt wird, liegen die Mieten im Durchschnitt im Nachbarland Deutschland bei 74 %, also 26 % tiefer.

In Oesterreich sind die Mieten 47 % des schweizerischen Niveaus, sie sind also mehr als die Hälfte tiefer.

Nicht nur die Wohnungsmieten sind in der Schweiz viel zu hoch, sondern auch im gleichen Ausmass die Geschäftsmieten, also die Mieten, die der Detailhändler, der Coiffeur oder der Drogist bezahlt.

Fazit: Weil die Mietkosten so hoch sind, wird der Arbeits- und Produktionsstandort Schweiz verteuert und international benachteiligt. Auch das spricht für einen Mieterschutz, der eine Spiralwirkung nach oben wirksam verhindert.

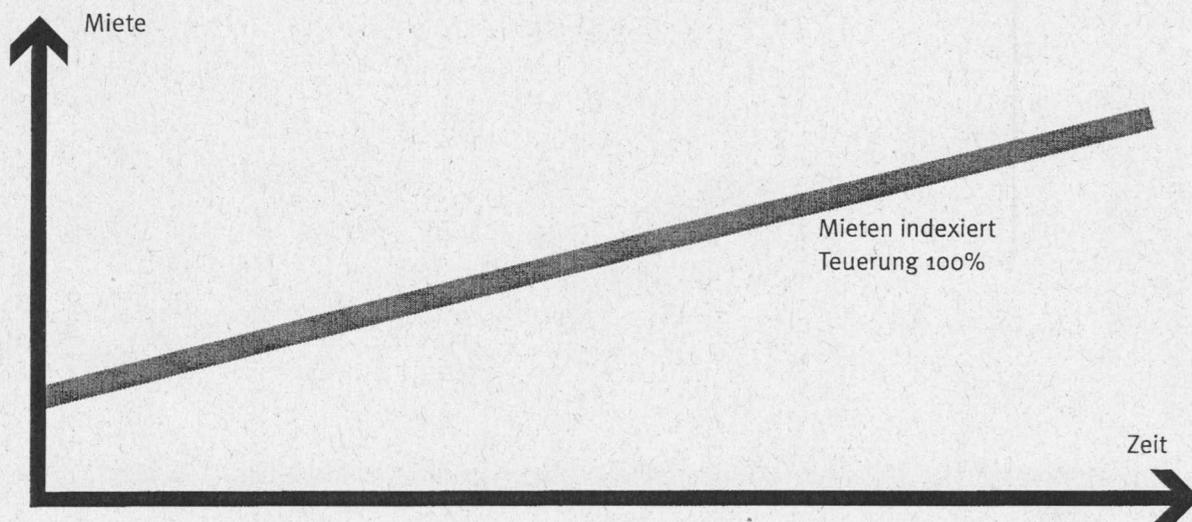
MV 

Mieterinnen- und Mieterverband
www.mieterverband.ch

4. Neues Mietrecht

Spiralwirkung 1: Anpassung der Mieten an die Teuerung (100 % Indexierung)

Anteil der Wohnkosten an den Konsumausgaben der Haushalte



Mit dem neuen Mietrecht könnte der Vermieter die Mieten ständig und voll an die Teuerung anpassen.

Rechnerisch würde jedes Jahr eine Mietzinsanpassung an den Teuerungsdurchschnitt der letzten zwei Jahre (gemessen am Landesindex der Konsumentenpreise) möglich.

Wer hat denn heute noch den vollen Teuerungsausgleich? Die Arbeitnehmer nicht (oder unregelmäßig), die Beamten nicht, die Landwirte mit dem Paritätslohn nicht mehr.

Die Hauseigentümer wären die einzige Kategorie von wirtschaftlichen Akteuren, die noch einen gesetzlich garantierten Teuerungsausgleich hätten.

Der Mieterverband ist der Meinung, dass eine gewisse Realwert-Erhaltung der Wohnungen akzeptabel ist. Er hätte sogar die Kröte eines vollen Teuerungsausgleichs im Mietrecht geschluckt, aber nicht kumuliert mit andern Erhöhungsgründen. Letztere werden sie in den Spiralwirkungen 2,3 und 4 darstellen.

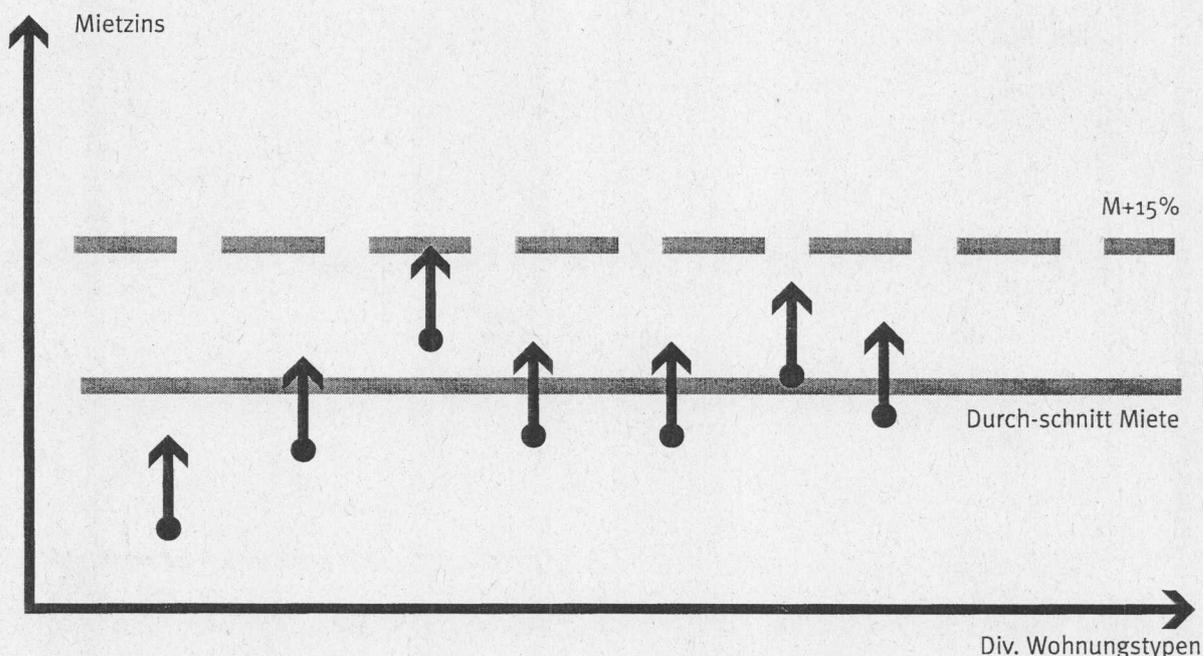
Quelle: OR rev. Artikel 269c

MV 

Mieterinnen- und Mieterverband
www.mieterverband.ch

5. Neues Mietrecht

Spiralwirkung 2: Beim Mieterwechsel mögliche Erhöhung bis 15 % über Durchschnittsmiete.



Mit dem revidierten Mietrecht, das der MieterInnen-Verband bekämpft, könnte der Vermieter jedes Mal, wenn eine Wohnung frei wird, die Mietzinsen für den nächsten Mieter erhöhen und an die sog. statistische Vergleichsmiete anpassen und so zusätzlich zum Teuerungsausgleich völlig legal den Mietzins erhöhen.

Dabei könnte der Vermieter den Mietzins bei einem Wohnungswechsel auf ein Niveau anheben, das 15 Prozent über dem Durchschnitt liegt (max. 20 Prozent aufs Mal). Dabei stiege natürlich im Laufe der Zeit der Durchschnittswert an.

In Zeiten der Wohnungsnot kann der Vermieter, resp. können schwarze Schafe unter den Vermietern sogar Kündigungen aussprechen, um möglichst die Situation rasch für Mietzinserhöhungen auszunützen. Der Schutz vor Kündigungen wird jedoch im neuen Mietrecht nicht verstärkt.

Die Vergleichsmiete ist eine statistische Durchschnittsmiete, die für dieses Quartier, diese Wohnlage, diese Wohnungsgrösse und dieses Wohnungsalter von Zeit zu Zeit erhoben wird. Sie kann vom Richter oder der Schiedsstelle im Kanton beim Bund in Erfahrung gebracht werden. Dabei spielen auch Faktoren wie Wohnqualität, Lärm etc eine Rolle bei der Bewertung. Die ganze Erhebung ist recht kompliziert und streitanfällig. Deshalb haben auch die Vermieterorganisationen ihre Bedenken angemeldet.

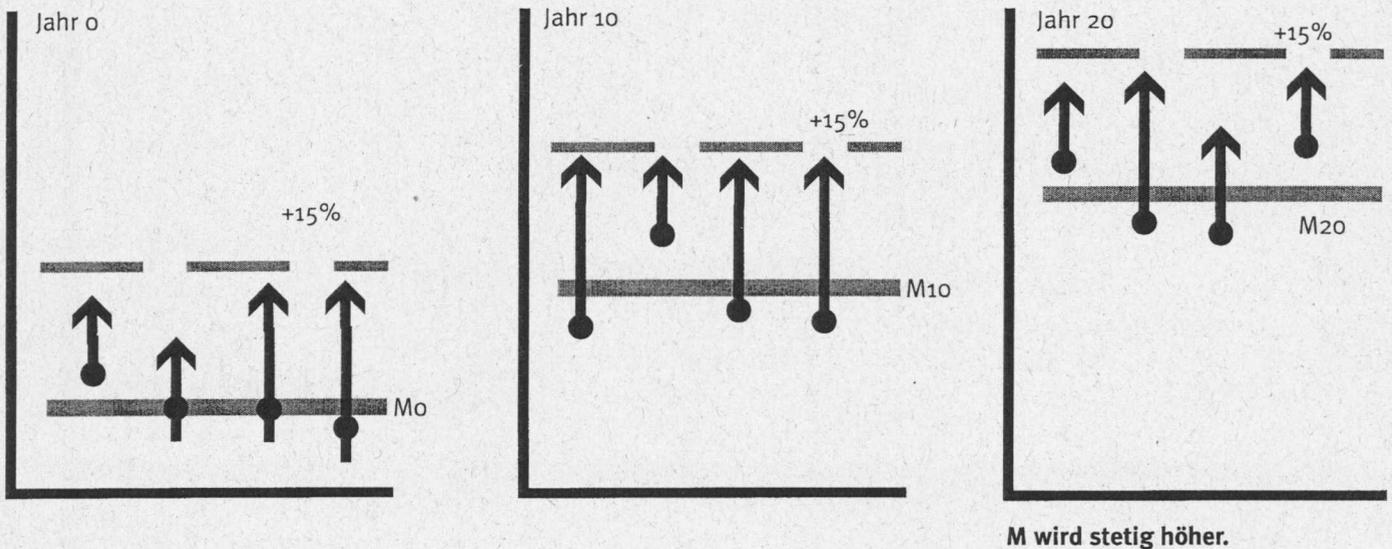
Quelle: OR rev. Artikel 269

MV

Mieterinnen- und Mieterverband
www.mieterverband.ch

6. Neues Mietrecht

Spiralwirkung 3: Durch individuelle Mietzinserhöhungen steigt der Durchschnittsmietzins.



M wird stetig höher.

Wenn alle oder viele Vermieter nach dem Umzug der MieterInnen die Mietzinsen anheben, wird sich der Durchschnitt der statistischen Vergleichsmieten erhöhen. Und beim nächsten Mieterwechsel nach, sagen wir, fünf Jahren, wird der Durchschnittswert wieder höher liegen und damit kann das Spiel von vorne beginnen.

Nach zehn, zwanzig Jahren liegt das Mietzinsniveau bedingt durch diese Spiralwirkung bedeutend höher, und zwar ohne Mehrleistung durch die Vermieterschaft.

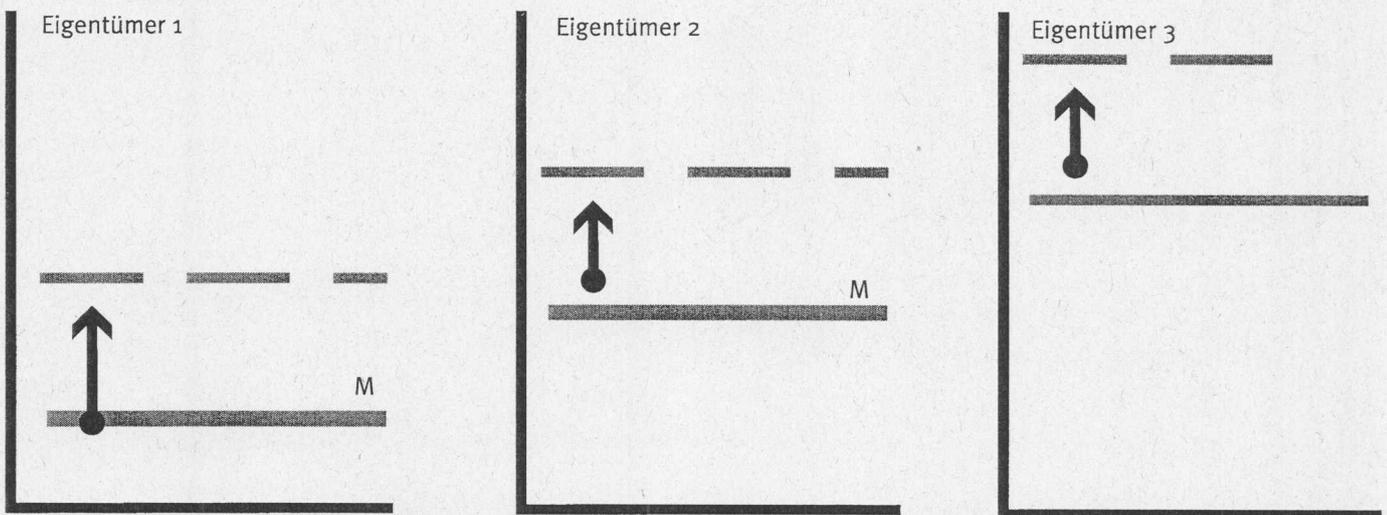
Die Vergleichsmiete (Durchschnitt) würde mit dem revidierten Mietrecht ständig auf zweifache Weise hochgetrieben: Erstens durch die Teuerungsanpassung, die jedes Jahr erfolgen darf (Spiralwirkung 1) und zusätzlich durch die Mietzinserhöhungen beim Mieterwechsel (Spiralwirkung 2). Hinzu kommt nun noch eine weitere Spiralwirkung durch den Eigentümerwechsel (Wirkung 4).

MV

Mieterinnen- und Mieterverband
www.mieterverband.ch

7. Neues Mietrecht

Spiralwirkung 4: Beim Eigentümerwechsel kann die Miete auf 15 % über den Durchschnitt erhöht werden.



Anhebung der Durchschnittsmiete durch Erhöhungen bei einer Handänderung (Max. Erhöhungsschritt 10%)

Wenn die Mietwohnung verkauft wird, könnte bei der Handänderung ebenfalls eine Erhöhung der Miete auf das Niveau : Mittelwert plus 15 Prozent vorgenommen werden. Dies auch dann, wenn gar keine zusätzliche Gegenleistung gewährt wird. Der maximale Erhöhungsschritt wird pro Jahr auf 10 Prozent begrenzt.

Quelle : OR rev. , Artikel 269f

MV 

Mieterinnen- und Mieterverband
www.mieterverband.ch

8. Zukunft mit OR – Revision

Gesamtspiralwirkung



Mietzinsspirale nach oben ohne Mehrleistung

Geradezu verheerend würde sich das neue Mietrecht heutzutage auf die Wohnungspreise auswirken. Die Mietzinsspirale nach oben käme voll in Gang. Im Laufe der Jahre würden Wohnungen teurer, teurer, teurer; - und zwar ohne zusätzliche Gegenleistung.

Das neue Mietrecht muss abgelehnt werden. Es ist unsozial, volkswirtschaftlich schädlich, und kompli-

ziert. Ein neues Mietrecht muss die Abkopplung der Mieten vom schwankenden Hypozins verwirklichen. Es soll dem Eigentümer eine angemessene, faire Rendite garantieren. Doch es darf nicht preistreibenden oder spekulativen Interessen die Tür öffnen.

MV 

Mieterinnen- und Mieterverband
www.mieterverband.ch