

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

Vergleichsmiete: Und ständig steigen die Mieten

Nach dem geplanten Mietrecht gilt eine Miete als missbräuchlich, wenn sie 15 Prozent teurer ist als der Durchschnitt vergleichbarer Wohnungen (Vergleichsmiete). Heute liegen fast alle Wohnungen unter dieser Grenze. Das heisst: Bei einer Annahme der Mietrechtsrevision kann die Miete bei den allermeisten Wohnungen bei einem Mieterwechsel oder bei einer Handänderung heraufgesetzt werden – zum Teil massiv.

Bei Mehrheit der Wohnungen sind teilweise massive Mietzinserhöhungen möglich

Für die Rechtsmissbräuchlichkeit von Mietzinsen gilt gemäss dem geplanten Mietrecht die Vergleichsmiete plus 15 %. Diese neu definierte Toleranzgrenze für rechtlich zulässige Mieten hat eine massiv preistreibende Wirkung. Sie ist viel zu hoch und sie ist willkürlich. Mit der Grenze von 15 % über vergleichbarer Mieten wären gemäss Bundesrat lediglich 2,5 % der Mieten nicht in der Bandbreite der gesetzlich erlaubten Mieten. Das heisst: Bei 97,5 % der Miethaushalte ist gemäss neuem Mietrecht eine Mietzinserhöhung möglich. Die Limite von 15 % wurde in der Parlamentsdebatte als ein politischer Entscheid dargestellt. Wie es sich zeigt, hat dieser politische Entscheid zu einer Missbrauchsgrenze geführt, die zu hoch angesetzt ist.

Mietzinse schaukeln sich gegenseitig hoch

Die neue Vergleichsmiete hat fatale Folgen: Jede Mietpreiserhöhung drückt den Durchschnitt der vergleichbaren Wohnungen hoch und damit auch die Missbrauchsgrenze – selbst wenn der Vermieter bei einer Erhöhung bis an die Grenze des Erlaubten geht, hat er bald wieder einen Spielraum für weitere Erhöhungen, da der Durchschnittssatz sich ständig nach oben bewegt. So entsteht eine Mietzinsspirale, welche die Mieten hochtreibt.

Spekulation wird angeheizt

Das neue Gesetz fördert die Spekulation. Weil zukünftig nach einer Handänderung der neue Besitzer die Mieten bis zur Missbrauchsgrenze erhöhen kann, wird der Liegenschaftshandel attraktiver. Jetzt, da die Wohnungsnot wieder zunimmt, braucht es im Wohnungsmarkt seriöse Investoren und sicher keine Spekulanten.

Skala nach oben offen

Die neue Missbrauchsgrenze ist nicht nur zu hoch angesetzt, sie hat auch einen Konstruktionsfehler: Sie ist gegen oben nicht begrenzt. Je stärker also die Mieten steigen, desto höher klettern die Durchschnittsmieten – und damit die erlaubten Mietzinse. Einzig eine besonders hohe Teuerung kann der Bundesrat kappen, doch ständig steigenden Vergleichsmieten wird er tatenlos zuschauen müssen.

27. Oktober 2003. Michael Töngi, Kampagnenleiter SMV/D

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz

Mediendokumentation Mietrechtsrevision

Indexmiete: Mieten steigen stärker als heute

Der Schweizerische Mieterinnen und Mieterverband hat sich immer für eine Abkoppelung der Mieten vom variablen Hypothekarzins ausgesprochen. Die Überwälzung der vollen Teuerung ist aber zu hoch: Sie wird die Mieten stärker als heute ansteigen lassen, ohne dass Mieterinnen und Mieter irgend eine Verbesserung an der Wohnung erhalten.

Der volle Teuerungsausgleich ist zuviel

Die Mietrechtsrevision gestattet den Vermietern, Jahr für Jahr die Teuerung zu 100 Prozent auf die Mieten zu überwälzen. Die Mieten werden damit mehr steigen, als nach dem heutigen Recht. Der Bundesrat plädierte für eine jährliche Anpassung an 80 % der Teuerung. Dies, weil seine Vergleichsrechnungen ergeben haben, dass eine Indexierung in diesem Umfang der Mietzinsentwicklung nach dem bisherigem Recht entsprechen würde. Damit würde keine Umverteilungswirkung entfaltet. Mit der Überwälzung der vollen Teuerung wurde dieser Grundsatz nicht eingehalten. Die Vermieter werden bevorteilt. Die Mieterinnen und Mieter werden stärker als heute belastet, ohne dass sie dafür eine Verbesserung an der Wohnung erhalten würden.

Der Teuerungsausgleich ist überrissen

Die Vermieter erhalten einen gesetzlich garantierten Teuerungsausgleich. Wer hat das heute noch? Bei Arbeitnehmern, Bauern und Beamten wurde er längst gestrichen.

Der „überholte“ variable Hypozins spielt weiterhin eine Rolle

Die Mietrechtsrevision koppelt zwar die Mieten vom variablen Hypothekarzins ab, dieser würde aber weiterhin eine Rolle spielen. Für die Berechnung des Mieten bei wertvermehrenden Investitionen der Vermieter bei Umbauten und Sanierungen wird auf den vom Bundesrat immer wieder als „überholt“ bezeichnete Referenzzinssatz abgestellt. Dieses einzige Kostenelement der Revision widerspricht der Logik der Vergleichsmiete, auf die sich das geplante Gesetz zur Anpassung an marktübliche Mieten abstützt.

Komplizierte Teuerungsberechnung

Die Berechnung der Teuerung wird kompliziert: Grundlage ist der zweijährige Durchschnitt der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise. Zuerst muss der durchschnittliche Indexstand der beiden Vorjahre der letzten Mietzinsanpassung berechnet werden. Anschliessend wird der durchschnittliche Indexstand der beiden Vorjahre vor der Erhöhungsanzeige eruiert. Erst dann kann die Teuerung berechnet werden.