

## SCHWEIZERISCHER MIETERINNEN- UND MIETERVERBAND

MV Die Vergleichsmiete

x

## Die neue Vergleichsmiete: Und munter dreht sich die Mietzinsspirale

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 den allermeisten Wohnungen kann bei einem Mieterwechsel oder bei einer Handänderung die Miete heraufgesetzt werden - zum Teil massiv.

### Bei 97% aller 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 angeheizt. 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 nach 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.

← Zurück

## Nein zur Mietzinsspirale!

**Das neue Mietrecht führt zu höheren Mieten. Es setzt eine verhängnisvolle Mietzinsspirale in Gang, die zu ständig steigenden Mieten für alle führt. Die Überwälzung der vollen Teuerung auf die Mieten ist nicht akzeptabel.**

### Wohnungen werden noch teurer

Schon heute sind viele Wohnungen zu teuer, weil längst nicht alle Vermieter die Hypozinssenkungen weitergegeben haben. Durch die verschiedenen Erhöhungsmöglichkeiten bei den Mieten werden die Mieterinnen und Mieter noch mehr belastet, als sie es durch ständig steigende Krankenkassenprämien und Haushaltskosten schon sind. Neu werden auch die Mieten jedes Jahr steigen. Die Überwälzung der Teuerung zu vollen 100% ist zu hoch angesetzt und durch die Kosten der Vermieter nicht gerechtfertigt, selbst der Bundesrat hielt eine Überwälzung von 80% für genügend. Die Vermieter erhalten damit einen gesetzlich garantierten Teuerungsausgleich. Wer hat das heute noch? In Zukunft werden die Mieten jährlich steigen, ohne dass die Mieterinnen und Mieter irgend eine Verbesserung an der Wohnung erhalten.

### Eine Mietzinsspirale beginnt zu drehen

Der Mietzins kann um bis zu 15 Prozent über die üblichen Mietzinse vergleichbarer Wohnungen (Vergleichsmiete) heraufgesetzt werden. Erst dann ist ein Mietzins laut dem neuen Gesetz zu hoch und damit missbräuchlich. Diese willkürliche und hohe Grenze hat zur Folge, dass bei 97,5 Prozent der Wohnungen eine Mietzinserhöhung möglich wären. Die Mieten werden sich gegenseitig hochschaukeln - ohne dass an der Wohnung irgend etwas verbessert werden müsste.

### Es drohen mehr Klagen

Wer in Zukunft überprüfen will, ob seine Miete gerechtfertigt ist, muss dazu vor der Schlichtungsstelle den Mietzins anfechten. Es gibt keinen anderen Weg, die Vergleichsmiete zu erfahren. Die Vergleichsmiete führt zu unnötigen Streitfällen zwischen Mietern und Vermietern. Heute ist noch nicht einmal klar, wie die Vergleichsmiete genau aussehen wird. Deshalb kennt heute niemand das genaue Ausmass der Mietzinserhöhungen.

### Wohnungsnot nimmt zu

Die Wohnungsnot hat sich in den letzten Monaten verschärft. Gerade jetzt wäre ein Mietrecht nötig, das die Mieterinnen und Mieter vor ungerechtfertigten Mietzinsanstiegen schützt. Doch hier versagt das Gesetz: Es baut den Mieterschutz ab und führt zu noch höheren Mieten. Die Möglichkeit, die Mieten bei Handänderungen und bei Neuvermietungen stark erhöhen zu können, wird auf dem Wohnungsmarkt sicher nicht zu einer Entspannung führen, sondern im Gegenteil die Spekulation anheizen.

← Zurück

## Die neue Indexmiete: Mieten steigen stärker als heute

**Der Schweizerische Mieterinnen und Mieterverband hat sich immer für eine Abkoppelung der Mieten vom variablen Hypothekarzins ausgesprochen. Aber nicht einfach als neue Geldquelle für Vermieter: Die Überwälzung der vollen Teuerung ist viel zu hoch - sie wird die Mieten stärker als bisher 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 markübliche 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.

← Zurück