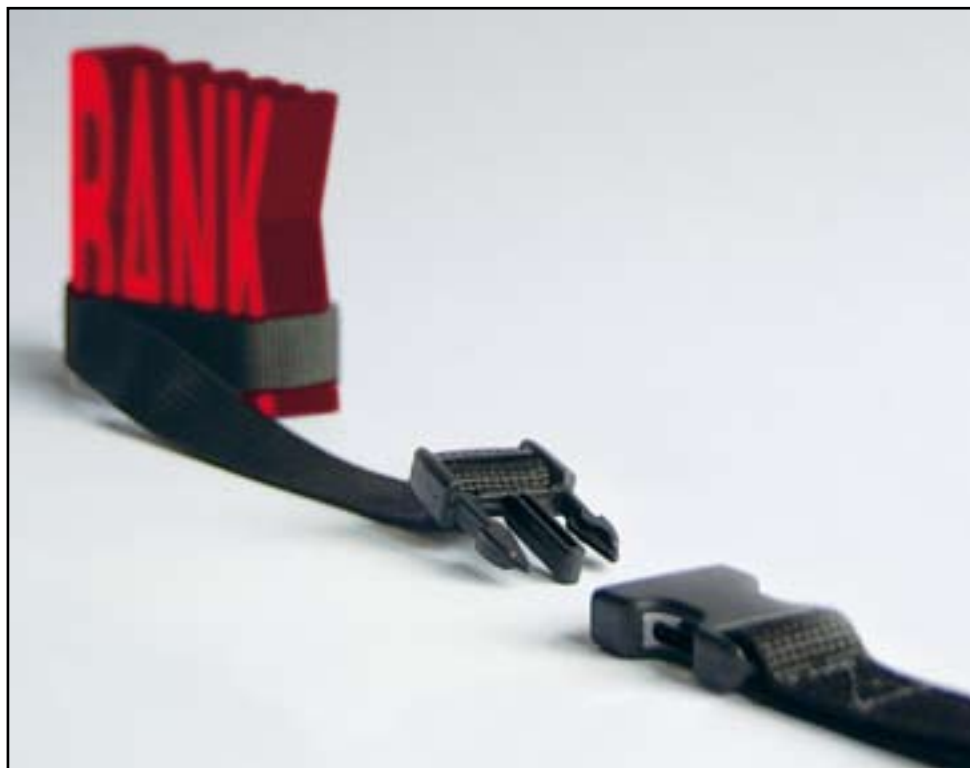


# Die Mietrechtsrevision



**Die Mieten vom Hypozins entkoppeln**



**Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband  
Deutschschweiz**

[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

*Liebe Leserin  
Lieber Leser*

Aus Sicht der Mieterinnen und Mieter bedeutet die vom Bundesrat vorgeschlagene Revision des Mietrechts einen klaren Vorteil. Sie bringt ein einfacheres und transparenteres Mietrecht im Bereich der Mietzinsgestaltung. Die Mietzinsentwicklung wird weniger sprunghaft verlaufen.

In dieser Broschüre stellt der Mieterinnen- und Mieterverband den Revisionsvorschlag vor. Der Vorschlag stützt sich auf die Resultate von monatelangen Verhandlungen zwischen den Verbänden der Mieter- und Vermieterorganisationen.

Freundliche Grüsse  
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz



*Anita Thanei*

*Anita Thanei*  
Präsidentin

**Impressum**

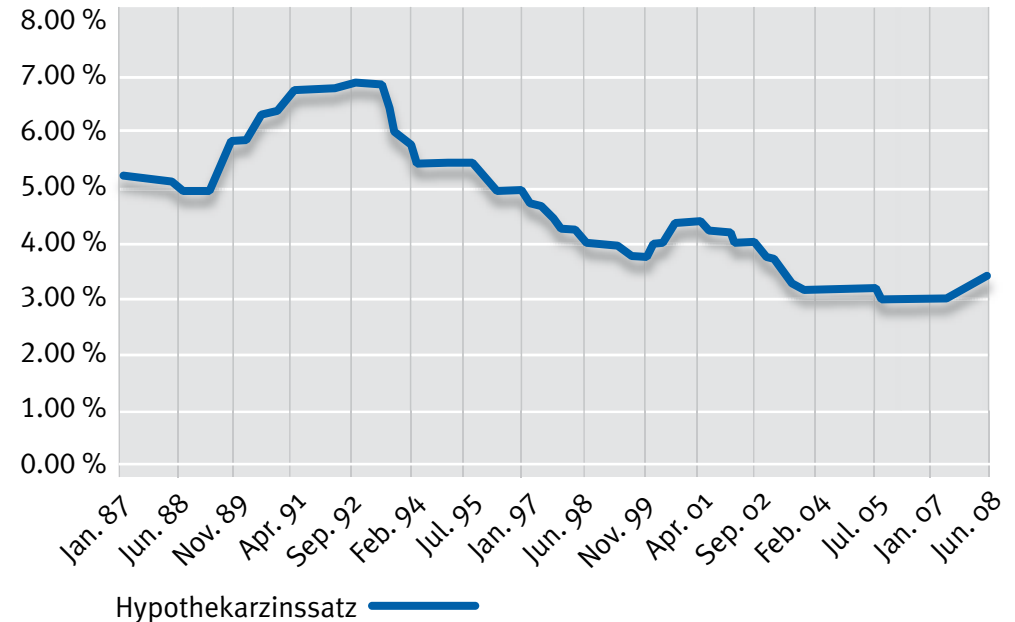
Herausgeber: Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz  
Postfach, 8026 Zürich  
Tel. 043 243 40 40, Fax 043 243 40 41  
info@mieterverband.ch  
www.mieterverband  
Verantwortlich: Regula Mühlebach, Geschäftsleiterin, Michael Töngi, stv. Geschäftsleiter  
Grafik/Gestaltung: Markus Traber, St.Gallen  
Dezember 2008

## Koppelung der Mieten an den Hypozins bringt hohe Mietzinssprünge

Heute sind die Mieten an den Hypothekarzins gekoppelt. Das bringt grosse Schwankungen mit sich: Je nach Zinsverlauf sind die Mieten starken Veränderungen ausgesetzt. Hypozinserhöhungen werden öfters und schneller auf die Mieten überwältigt, als dass Senkungen weitergegeben werden. So machen die Mieten bei jeder Aufwärtsbewegung der Zinsen einen Sprung nach oben, die Korrektur nach unten bleibt aber aus.

Seit September 2008 gilt als neuer Referenzzinssatz für die Mieten der Durchschnittssatz aller Hypothekarforderungen der Schweiz statt wie bisher der variable Hypothekarsatz der jeweiligen Kantonalbank. An der Problematik der Hypozinsbindung ändert sich damit nichts.

## Verlauf der Hypothekarzinsen seit 1987

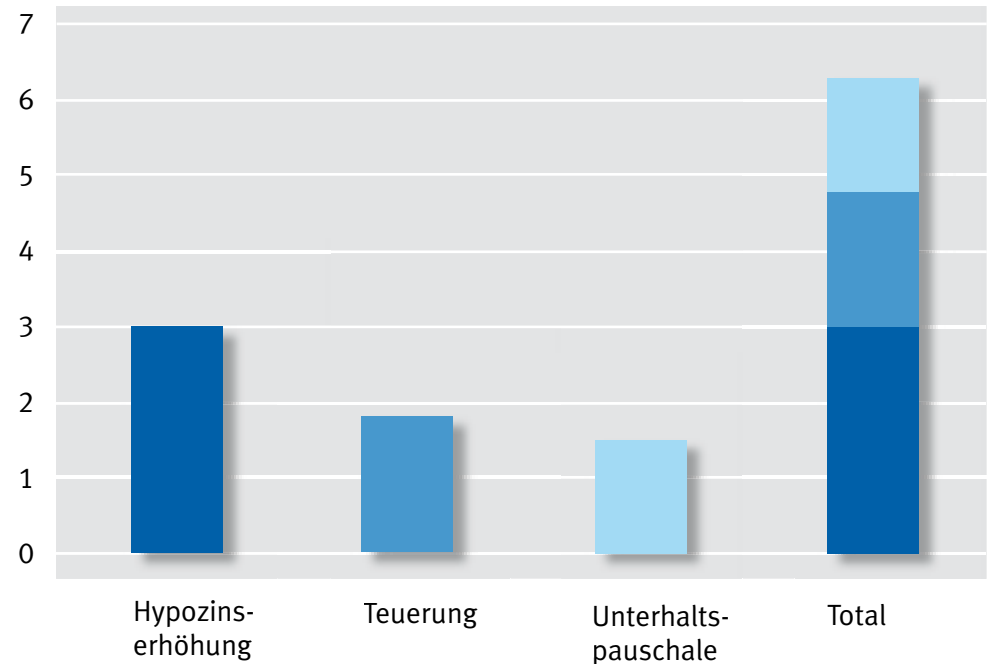


Der Hypozins (hier der Durchschnitt der variablen Hypotheken der Kantonalbanken) kann stark schwanken. Als Referenzgrösse für die Mieten ist er ungeeignet.

## Komplizierte Erhöhungsmechanismen

Das heutige Gesetz sieht mehrere Gründe vor, um den Mietzins während eines Mietverhältnisses zu erhöhen. Hypothekarzinsenerhöhungen sind der wichtigste Grund für Mietzinsanpassungen. Weiter können Vermieter 40 Prozent der Teuerung auf den Mietzins überwälzen und zusätzlich noch die gestiegenen Kosten beim Unterhalt und der Verwaltung. Diese Teuerung verrechnen die Vermieter mehrheitlich mit einer vom Gesetz nicht vorgesehenen Pauschale von 0.5 bis zu 1 Prozent der Nettomiete pro Jahr. All diese Kostensteigerungen summieren sich und schnell einmal zahlen Mieterinnen und Mieter bei einem Hypozinsanstieg um ein Viertel Prozent nicht nur 3 Prozent höhere Mieten – wie es der Hypozinsanstieg rechtfertigt – sondern weit über 5 Prozent. In Jahren mit Hypozinsanstiegen von einem halben Prozent erhalten Mietende nicht selten Mietzinsaufschläge von bis zu 10 Prozent. Dies trifft jene Mietenden besonders stark, die für eine neu gemietete Wohnung einen hohen Mietzins bezahlen und dann innert kurzer Zeit zusätzlich mit massiven Aufschlägen konfrontiert sind.

## Mietzinsenerhöhung bei Hypozinsanstieg um ein 1/4 Prozent

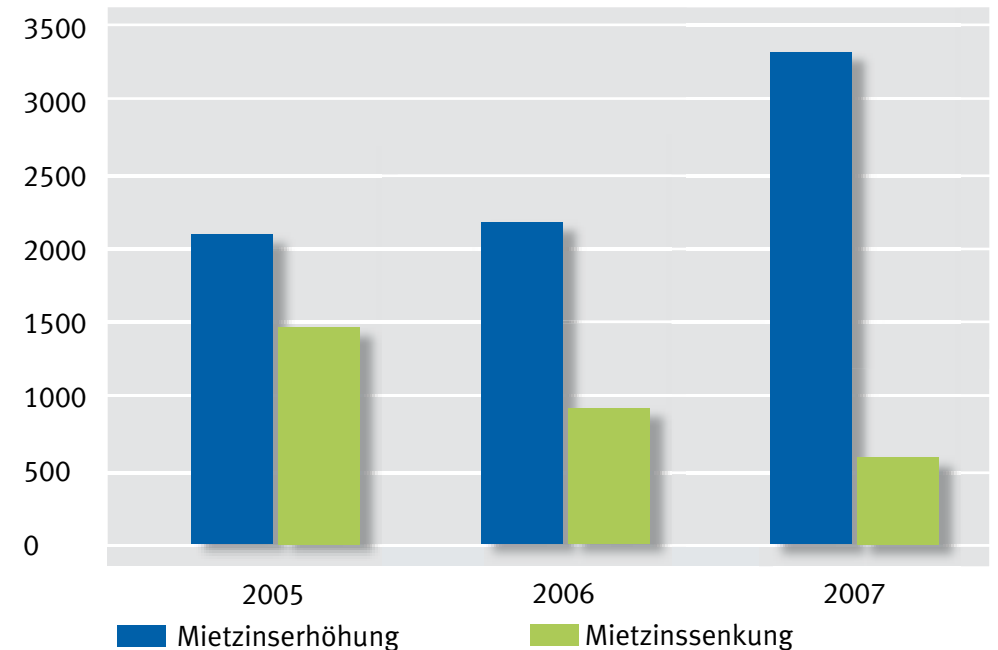


*Neben gestiegenen Hypozinsen sind weitere Erhöhungsmöglichkeiten zugelassen. Je nach Situation verursachen sie ebenfalls happige Aufschläge. Bei einer Mietzinsenerhöhung drei Jahre nach Einzug sind Teuerungsüberwälzung und Unterhaltsteuerung höher als die Kostenüberwälzung durch den Hypozinsanstieg.*

## Längst nicht jeder bekämpft ungerechtfertigte Mietzinserhöhungen

Häufig werden den Mieterinnen und Mietern Hypozinssenkungen nicht weitergegeben oder zu hohe Aufschläge für die gestiegenen Unterhaltskosten verrechnet. Wer sich bei der Schlichtungsbehörde oder dem Gericht wehrt, kann einen mietrechtlich nicht korrekten Mietzinsaufschlag abwehren oder bei sinkenden Zinsen eine Mietzinssenkung erkämpfen. Dies tun jährlich auch mehrere Tausend Mieterinnen und Mieter. Viele der insgesamt 2,2 Millionen Miethaushalte fürchten jedoch wegen dem Mietfrieden eine Auseinandersetzung mit dem Vermieter oder kennen das eher komplizierte Verfahren bei einer Mietzinsanfechtung nicht. Oft trifft dies auf sozial Schwächere und MigrantInnen zu.

## Verhandlungen vor den Schlichtungsbehörden



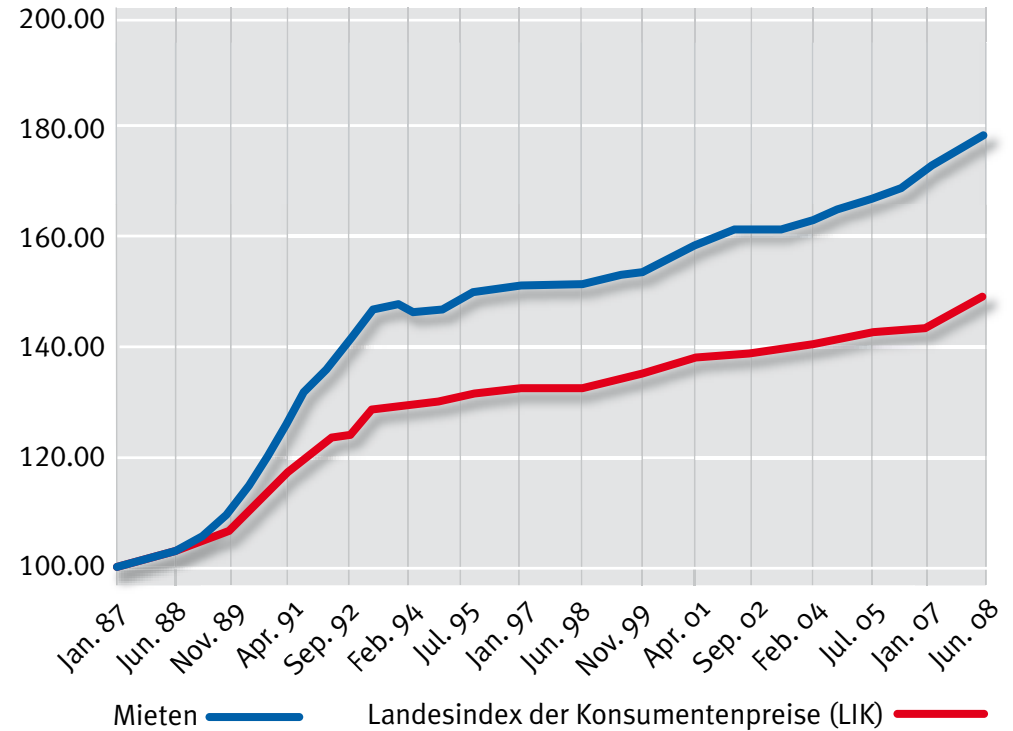
*Zwar wehren sich jährlich Tausende von Mieterinnen und Mietern vor der Schlichtungsbehörde für eine Mietzinssenkung oder gegen eine Erhöhung. Viele Miethaushalte verzichten aber wegen dem Mietfrieden auf ein gerichtliches Verfahren*

Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen, Die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten

## Jährlich hoher Anstieg der Mieten

Die Mieten sind in den letzten 20 Jahren fast doppelt so stark gestiegen wie die übrigen im Landesindex der Konsumentenpreise LIK enthaltenen Güter. Dazu hat die Situation auf dem Wohnungsmarkt mit einem knappen Angebot in den Grossräumen beigetragen aber auch die verschiedenen Gründe für Mietzins erhöhungen. Ein Grund dafür ist die in Europa einmalige Bindung der Mieten an den Hypothekarzins, die insbesondere in den 90er Jahren massive Mieterhöhungen verursachte. Die Entwicklung der Hypothekarzinsen verläuft seit Ende der 90er Jahre auf tiefem Niveau. Sollten die Zinsen wieder einmal auf den langjährigen Durchschnittswert von rund 4.5 Prozent ansteigen, muss gemäss dem heutigen Recht mit einer massiven Verteuerung beim Wohnen gerechnet werden.

## Entwicklung von LIK und Mietpreisindex



*Die Mieten sind in den letzten 20 Jahren fast doppelt so stark gestiegen wie der Landesindex der Konsumentenpreise LIK*

Quelle: Bundesamt für Statistik

## Mieten vom Hypothekarzins entkoppeln und an die Teuerung binden

Zentrales Element der vom Bundesrat vorgeschlagenen Mietrechtsrevision ist die Entkoppelung der Mieten vom preistreibenden Hypothekarzins und die Anbindung an den Landesindex der Konsumentenpreise LIK. Neu können die Vermieter einmal jährlich die Mieten an den Leitindex anpassen, welcher dem Landesindex der Konsumentenpreise ohne Wohn- und Energiekosten entspricht. Damit fallen gestiegene Hypozinsen und Unterhaltskosten als Erhöhungsgrund weg. Die Preisgestaltung bei den Mieten wird stark vereinfacht und für die Mieterinnen und Mieter besser nachvollziehbar, weil nicht mehr verschiedene Erhöhungsgründe die Transparenz verhindern. Der Ausschluss der Wohn- und Energiekosten aus dem Index ist sinnvoll: Damit werden Rückkoppelungseffekte zwischen Mietpreise und der Teuerung verhindert. Ebenso eine doppelte Verrechnung bei den Heizkosten: Steigen diese an, bezahlen dies die Mietenden über die Nebenkosten. Wirken sich diese Preissteigerungen auf den für die Mieten massgebenden Index aus, so würden die Mieterinnen und Mieter diese Teuerung zweimal bezahlen.

## Positive Schlagzeilen



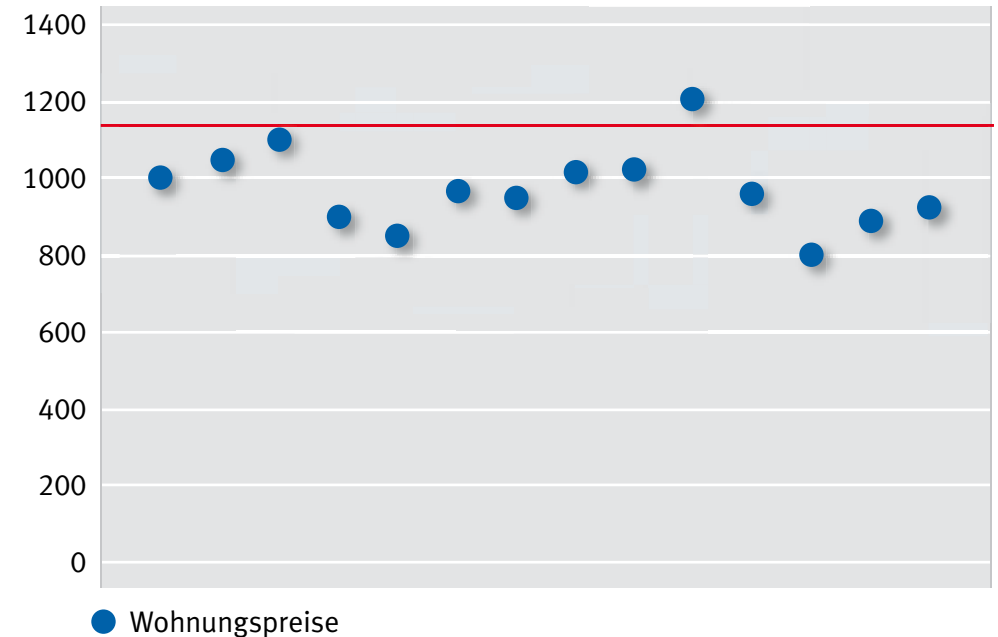
Der Kompromiss der Mieter- und Vermieterorganisationen für eine Mietrechtsrevision vom 13. November 2007 wurde von den Medien weitgehend positiv aufgenommen.

## Klarere Regeln für die Anfechtung von überhöhten Anfangsmietzinsen

Nach dem heutigen Mietrecht ist die Anfechtung einer zu hohen Anfangsmiete namentlich in der Deutschschweiz fast unmöglich. Zwar können Mieterinnen und Mieter dem Vermieter eine zu hohe Rendite oder eine unüblich hohe Miete im Orts- und Quartiervergleich vorhalten, doch die Hürden für die in einem Verfahren auferlegten Beweise sind sehr hoch.

Neu definiert das Gesetz eine klare Missbrauchsgrenze: Liegt ein Anfangsmietzins im Bereich der teuersten fünf Prozent vergleichbarer Wohnungen, so ist er missbräuchlich. Um dies herauszufinden, wird der Mietzins in einem Vergleichsmiete-System überprüft. Mit diesen wissenschaftlichen Statistiken wird ein Missbrauchsinstrument geschaffen, das es Mieterinnen und Mietern erleichtert, massiv überteuerte Anfangsmieten anzufechten. Insbesondere in den grossen Zentren ist dies heute nötig, weil Wohnungen teilweise zu schamlos hohen Mietzinsen ausgeschrieben werden und auf Grund der Wohnungsnot auch vermietet werden.

## Vergleichsmiete: Bekämpfung von zu hohen Anfangsmieten



*Liegt ein Anfangsmietzins ausserhalb der erlaubten Bandbreite für die Vergleichsmieten, gilt er als missbräuchlich.*

## Keine Erhöhungen bei Handänderungen

Wer in Miete wohnt, muss neben Erhöhungen wegen den gestiegenen Hypothekenzinsen, der Anpassung an 40% der Teuerung sowie gestiegene Kosten bei Unterhalt und Verwaltung damit rechnen, dass beim Verkauf der Mietliegenschaft der neue Vermieter den Mietzins erhöht, weil er praktisch jeden Kaufpreis auf die Mietenden überwälzen kann. Die Barriere für eine Erhöhung ist einzig der Nachweis des übersetzten Ertrags. Das heizt die Spekulation an. Weiter kann der Vermieter heute nach fünf bis sieben Jahren seit Mietbeginn den Mietzins an die Orts- und Quartierüblichkeit anpassen oder weil er einen ungenügenden Ertrag aus den Mietzinsen hat. Der Revisionsvorschlag erlaubt all diese Anpassungsgründe nicht mehr. Während der Mietdauer kann der Vermieter den Mietzins nur noch bei ausgewiesenen wertvermehrenden Investitionen bei Renovation und Umbauten erhöhen, was beim heutigen Recht ebenfalls erlaubt ist.

## Der Spekulation einen Riegel schieben



*Mietobjekte werden auf Grund der Finanzmarktsituation wieder ein beliebtes Anlageobjekt. Das kann dem Mietwohnungsmarkt nützen – so lange nicht die Mietenden bei einem Verkauf der Liegenschaft mit Mietzinsaufschlägen dafür bezahlen müssen.*

# Verhandlungslösung erreicht

Der vorliegende Revisionsvorschlag des Bundesrats für das Mietrecht entspricht weitgehend den Resultaten von monatelangen Verhandlungen unter den Verbänden der Mieter- und Vermieterorganisationen. Auf Einladung von Volkswirtschaftsministerin Doris Leuthard haben die Sozialpartner im Mietwesen am «runden Tisch» einen Kompromiss ausgearbeitet, der in der Vernehmlassung bei Kantonen und Parteien breite Unterstützung erhielt.

In der Zwischenzeit haben die Hauseigentümer damit gedroht, aus dem Kompromiss auszusteigen. Der Bundesrat schlägt vor, dass die Mieten einmal jährlich zu 100 Prozent der Teuerung gemäss Landesindex für Konsumentenpreise angepasst werden können, dass aber in diesem Index die Wohn- und Energiekosten nicht berücksichtigt werden sollen. Dieser neue Leitindex hätte in den letzten Jahren zu einer 90prozentigen Indexierung der Gesamtteuerung gemäss LIK geführt und würde verhindern, dass sich Mieten und Teuerung gegenseitig hochschaukeln. Das ist volkswirtschaftlich sinnvoll und sollte auch von den Hauseigentümern akzeptiert werden, weil der frankenmässige Betrag zwischen den beiden Indexvarianten bescheiden ist.

# Alle wichtigen Verbände an einem Tisch



*Am Verhandlungstisch für einen Mietrechtskompromiss sassen die Verbände der MieterInnen und Vermieter: der gesamten Schweiz SMV/D, ASLOCA; ASI, HEV; Hausverein, VIV; SVIT; FRI, USPI, CATEF*

## **Sechs Gründe, die für das neue Mietrecht sprechen**

### **Konsequente Vereinfachung**

Das Mietrecht ist heute im Bereich der Mietzinserhöhungen kompliziert und für viele Mietenden undurchsichtig. Der Gesetzesvorschlag bringt eine klare Vereinfachung.

### **Mehr Transparenz**

Weil viele Gründe für Mietzinserhöhungen wegfallen, werden die neuen Regeln für jedermann und jedefrau nachvollziehbar.

### **Weniger Missbrauch**

Zu hoch verrechnete Pauschalen, nicht weitergegebene Hypozinssenkungen oder falsche Berechnungen führen heute immer wieder zu hohen Mietzinsaufschlägen: Der Revisionsvorschlag mit seiner Vereinfachung schützt die Mietenden besser vor Missbrauch.

### **Keine Mietzinssprünge**

Die Entkoppelung der Mieten vom Hypozins bringt die heute teilweise sehr hohen Mietzinssprünge zum Verschwinden und die Mietzinsentwicklung wird verstetigt. Damit werden die Ausgaben fürs Wohnen für Miethaushalte besser planbar.

### **Besserer Schutz vor Spekulation**

Da eine Handänderung der Mietliegenschaft kein Grund mehr ist, die Mieten an den Verkaufspreis anzupassen, sind Mieterinnen und Mieter besser geschützt. Gleichzeitig wird die Spekulation eingedämmt.

### **Klarere Regeln zur Anfechtung des Anfangsmietzinses**

Durch die Einführung des Vergleichsmietesystems wird die Anfechtung von Anfangsmietzinsen vereinfacht. Dies ist vor allem für die Ballungszentren wichtig, wo heute zum Teil völlig überrissene Anfangsmieten verlangt werden.

## Mietzinsanpassungen Bisheriges und Neues Recht

Bisheriges Recht	Neues Recht
Anpassung an steigende (sinkende) Hypozinsen	entfällt
Überwälzung von 40 Prozent der Teuerung gemäss LIK	Überwälzung von 100 Prozent der Teuerung gemäss LIK ohne Wohn- und Energiekosten
Anpassung an Kostensteigerungen Unterhalt und Verwaltung	entfällt
Überwälzung bei wertvermehrenden Investitionen	Überwälzung bei wertvermehrenden Investitionen
Anpassung bei Handänderung der Mietliegenschaft	entfällt
Möglichkeit der Anpassung an Orts- und Quartierüblichkeit sowie zur Erzielung eines angemessenen Ertrags	entfällt

## Beim Mieten und Wohnen können Sie mit dem MV rechnen!

Neben der Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter für ein besseres Mietrecht und für günstigere Wohnungen bietet der MV eine breite Palette von Dienstleistungen rund ums Mieten und Wohnen. Gut 200'000 Mitglieder in der ganzen Schweiz sind bereits Mitglied im MV und profitieren für einen Jahresbeitrag von CHF 60 bis 86 – je nach Region – von folgenden Angeboten der Profis für Mieterinnen und Mieter:

- Unbeschränkte kostenlose persönliche Rechtsberatung
- Unbeschränkte Auskünfte per E-Mail
- Bei einer mietrechtlichen Streitigkeit Übernahme der Gerichts- und Anwaltskosten durch den MV mit einem geringen Selbstbehalt des Mitglieds
- Unterstützung durch MV-Fachleute bei der Wohnungsabgabe oder bei Mängeln in der Wohnung zu Vorzugstarifen
- Günstige Haftpflichtversicherung für Mietwohnungen gegen eine Jahresprämie von nur CHF 12 und ohne Selbstbehalt
- Informationen zum Thema Mieten und Wohnen im Verbandsmagazin M&W, das neunmal im Jahr erscheint
- Kostenloses Downloaden von Broschüren, Formularen und Merkblättern von der MV-Homepage [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)
- Ratgeber, Broschüren und Musterformulare zum Mietrecht zu Vorzugspreisen
- Günstiges Mieten von Nutzfahrzeugen und Personenwagen bei der Autovermietung AVIS

Werden Sie Mitglied im MV, profitieren Sie von seinen Dienstleistungen und unterstützen Sie den Verband, damit er die Mieterinnen und Mieter in der Schweiz noch besser vertreten kann!

Nicht frankieren  
Ne pas affranchir  
Non affrancare

Geschäftsantwortsendung Invio commerciale risposta  
Envoi commercial-réponse

## Anmeldetalon

Ich möchte dem MV beitreten. Schicken Sie mir Unterlagen.

Vorname \_\_\_\_\_

Name \_\_\_\_\_

Strasse \_\_\_\_\_

PLZ / Wohnort \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

Schweizerischer Mieterinnen-  
und Mieterverband  
Deutschschweiz  
Postfach 2271  
8026 Zürich