

## Die Mietrechtsrevision und ihre Auswirkungen

Der Bundesrat hat am 12. Dezember 2008 eine Vorlage samt Botschaft zur Revision des Mietrechts ans Parlament verabschiedet, die einen Systemwechsel von der heute sogenannten „Kostenmiete“ zur Indexmiete vorsieht. Der Mietzins wird dabei vom Hypothekarzins abgekoppelt und an einen Leitindex gebunden, der dem Landesindex der Konsumentenpreise ohne die Faktoren Wohnen und Energie entspricht. Damit will der Bundesrat Rückkoppelungen vermeiden. Mit diesem Systemwechsel wird der Verlauf der Mieten in Zukunft weniger sprunghaft und für die Miethaushalte voraussehbar und kalkulierbar. Mit der Vereinfachung des heute sehr komplizierten Regelwerks für Mietzinsanpassungen werden die Mieten transparenter und weniger missbrauchsanfällig. Davon werden vor allem die schwächeren Mieterinnen und Mieter profitieren, die sich teure und aufwändige Verfahren nicht leisten können.

### 1. Vorgeschichte

Die dem Parlament vorgelegte Mietrechtsrevision basiert auf einer Einigung der MieterInnen- und Vermieterorganisationen vom 13. November 2007 am „runden Tisch“ unter der Leitung von Bundesrätin Doris Leuthard. Die Vorlage des Bundesrats für eine neue Mietzinsgestaltung bringt mit der Entkoppelung des Mietzinses vom Hypothekarzins und der Anbindung an einen Index weniger Mietzinssprünge, eine Vorhersehbarkeit der Mietzinsentwicklung und eine Vereinfachung des Mietrechts, das weniger missbrauchsanfällig wird, wofür sich der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz seit langem einsetzt. Weil sich die Erhöhungen einfacher nachrechnen lassen, schützt die Indexmiete vor allem die schwächeren Mieterinnen und Mieter, die sich nicht wehren können und alles akzeptieren. Und das ist in der Schweiz ein grosser Teil.

### 2. Die Indexmiete

Kernpunkt des neuen Mietzinsmodells ist die Abkoppelung der Mieten vom Hypothekarzins. Neu dürfen die Mieten während der Mietdauer jährlich an den Landesindex der Konsumentenpreise ohne Wohn- und Energiekosten angepasst werden. Steigt die Teuerung in zwei aufeinanderfolgenden Jahren über 5 %, kann die Überwälzung vom Bundesrat gekappt werden.

Weiterhin zulässig sind Mietzinserhöhungen, wenn der Vermieter bei Umbauten und Sanierungen der Mietliegenschaft wertvermehrende Investitionen tätigt. Nicht mehr zulässig sind im Gegensatz zum heutigen Recht Mietzinsanpassungen, wenn die Mietliegenschaft verkauft wird, was ein wirksames Mittel gegen die Spekulation ist, die insbesondere in der heutigen Finanzkrise mit der Flucht in die Immobilien vermehrt droht.

Folgende Gründe für Mietzinsanpassungen nach den heutigen Regelungen fallen mit dem vorgeschlagenen Mietzinsmodell weg, die vielfach zu einer Überindexierung führen:

- **Hypothekarzins:** Änderungen des Hypothekarzinses gelten im heutigen Mietrecht als veränderte Kosten, weshalb Erhöhungen auf die Mieten überwältzt werden können. Seit dem 10. September 2008 gilt als Referenzzinssatz der vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement eingeführte, von der Nationalbank errechnete und vom

Bundesamt für Wohnungswesen veröffentlichte volumengewichtete Durchschnittssatz aller Hypothekarforderungen, der zurzeit 3.5% beträgt. Beim heutigen Stand des Referenzzinssatzes führt eine Erhöhung des Durchschnittszinssatzes um 0.25 Prozent zu einer Mietzinserhöhung von 3%.

- **Teuerung:** Der Vermieter kann nach dem heutigen Mietrecht 40 Prozent der allgemeinen Teuerung gemäss LIK auf die Mieten überwälzen. Dies zur Absicherung seines risikotragenden Kapitals.
- **Allgemeine Kostensteigerungen beim Unterhalt und bei der Verwaltung:** Darunter fallen Erhöhungen von Gebühren, Immobiliensteuern, Versicherungsprämien oder Unterhaltskosten. Sehr oft überwälzen die Vermieter diese gestiegenen Kosten beim Unterhalt und bei der Verwaltung den Mieterinnen und Mietern pauschal mit 0.5 bis 1 Prozent der Nettomiete pro Jahr, obwohl die Pauschale im Gesetz nicht vorgesehen ist und das Bundesgericht den effektiven Nachweis verlangt.

### PROBLEM

Die Hypothekarzinsveränderungen waren insbesondere in den 90er Jahren stärkste Mietzinstreiber, indem Hypozinserhöhungen sofort auf die Mieterschaft überwälzt, Senkungen dagegen oft nicht oder ungenügend weitergegeben wurden. Dadurch sind die Mieten in den letzten zwanzig Jahren doppelt so stark gestiegen als die allgemeine Teuerung (Vergl. Grafik unten). Aktuell steigen die Mietzinse im Bestand weiterhin an, obwohl der Referenzzinssatz 2009 zwei Mal um ein Viertel Prozent gesunken ist. Kommt die Zinswende, so ist durch den steigenden Referenzzinssatz mit happigen Mietzinserhöhungen zu rechnen.

Der Bundesrat sprach bereits in seiner Botschaft zur Mietrechtsrevision 1999 von einem „Einklinkeffekt“, indem Mietzinserhöhungen meist zügig und Mietzinssenkungen eher zögerlich vorgenommen werden, womit eine Umverteilung zuungunsten der Mietenden ausgelöst werde. Unabhängige Studien haben ergeben, dass dieser Mechanismus zu einer jährlichen Umverteilung von den Mietenden zu den Vermietenden in Milliardenhöhe führte.

Die heutige Überwälzung von 40 Prozent Teuerung und zusätzlich von 0.5 bis 1 Prozent Unterhalts- und Betriebskostenteuerung hat in den letzten Jahren dazu geführt, dass die Mieten faktisch Aufschläge erfuhren, die bei 150 Prozent des Landesindex für Konsumentenpreis lagen. Weder das Gesetz noch das Bundesgericht erachten die pauschalierte Überwälzung der Unterhaltskosten für zulässig. Vielmehr muss der Vermieter diese nachweisen. Trotzdem wandte ein Grossteil der Vermieter die ungesetzlichen Pauschalen in den letzten Jahren an.

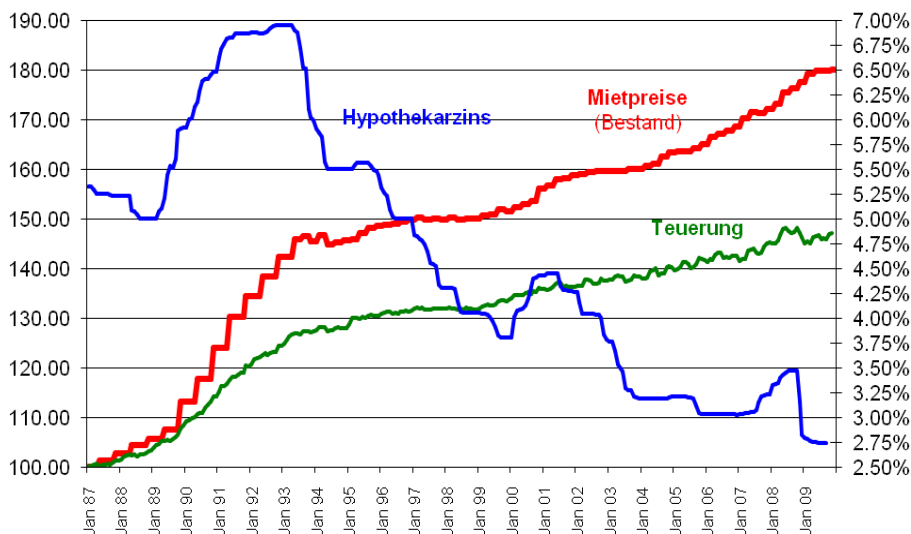
### BEURTEILUNG DER VORLAGE

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz begrüsst eine Anpassung der Mieten an den gewählten Index der Konsumentenpreise ohne Wohn- und Energiekosten. Werden im Index, der für die Mietzinsentwicklung massgebend sein wird, die Wohn- und Heizkosten nicht mitberücksichtigt, so vermindert dies die Gefahr von Rückkoppelungseffekte zwischen den Mietpreisen und der Teuerung. Es ist volkswirtschaftlich begrüssenswert, wenn sich Miet- und Heizkosten und Teuerung nicht gegenseitig hochschaukeln. Verschiedene VernehmlassungsteilnehmerInnen – insbesondere die grossen Kantone Zürich, Bern und Genf – haben auf diese Gefahr hingewiesen.

Nach dem Revisionsvorschlag dürfen die Mieten während dem Mietverhältnis nur an diesen Index, nicht aber an die Vergleichsmiete angepasst werden, also auch nicht bei einem Verkauf der Mietliegenschaft, wie dies heute der Fall ist. Damit sind die Mieterinnen und Mieter besser geschützt - auch vor der Spekulation.

Die Indexmiete bringt zudem eine klare Vereinfachung: Eine Mietzinserhöhung nach einem publizierten Index können die Mietenden ohne komplizierte Berechnungen mit mehreren Faktoren selber nachprüfen. Die Indexmiete ist somit wegen ihrer Einfachheit weniger missbrauchs-anfällig. Dass eine Handänderung der Mietliegenschaft kein Grund mehr ist für Mietzinsanpassungen, darf als grosser Vorteil für die Mietenden gewertet werden.

Teuerung/Preise seit 1987



Quelle: Bundesamtes für Statistik

### 3. Die Vergleichsmiete als Mass für die Missbräuchlichkeit von Anfangsmietzinsen

Nach dem neuen Indexmodell kann nur noch der Anfangsmietzins auf Missbrauch überprüft werden. Als absolutes Kriterium für die Bemessung eines missbräuchlichen Mietzinses ist ein Modell der Vergleichsmiete vorgesehen. Während der Mietdauer sind Anpassungen an die Vergleichsmiete nicht zulässig. Die für die Vergleichsmieten vorgesehenen Statistiken müssen auf wissenschaftlich anerkannten Kriterien beruhen und sind hedonische Modelle, die heute anerkannt sind.

#### PROBLEM

Das heutige Mietrecht enthält keine Bestimmung über die Missbrauchsgrenze für Mietzinse und deren Festsetzung. Vielmehr hat das Bundesgericht in zahlreichen Entscheiden der letzten Jahre festgelegt, wie zur Prüfung der Missbräuchlichkeit die Nettorendite berechnet wird und wann und nach welchen Kriterien die Orts- und Quartierüblichkeit herangezogen wird. In der Deutschschweiz wurden in den letzten Jahren kaum Anfangsmietzinse angefochten, weil es für die Mieterschaft schwierig und problematisch ist, die Missbräuchlichkeit zu beweisen.

In der Westschweiz gelten in den Kantonen Genf, Waadt und Neuenburg prozesserleichternde Regelungen und es existiert mehrheitlich die Verpflichtung, die Höhe des Anfangsmietzinses des/ der Vormieterin auf

einem amtlichen Formular mitzuteilen (GE, VD, FR). Dies führt dazu, dass in der Romandie deutlich mehr Anfangsmieten angefochten werden als in der Deutschschweiz. Die Statistik des Bundesamts für Wohnungswesen der Jahre 1999 bis 2009 zeigt folgendes Bild:

|  |       |
|--|-------|
| Anfechtungen Anfangsmietzins Romandie:       | 4'006 |
| Anfechtungen Anfangsmietzins Deutschschweiz: | 604   |
| Anfechtung Anfangsmietzins Tessin:           | 13    |

### BEURTEILUNG DER VORLAGE

Die bisherige Überprüfung der Missbräuchlichkeit der Mietzinse anhand einer Nettorendite-Berechnung beruht auf dem richtigen Grundgedanken, dass Vermieter eine vernünftige, aber nicht überhöhte Rendite erhalten sollen. Die Komplexität der Berechnung einer Nettorendite hat aber dazu geführt, dass diese Anfechtungsmöglichkeit für Mieterinnen und Mieter keine grosse Hilfe gegen überhöhte Mieten ist. Die sogenannten absoluten Anpassungsgründe der Nettorenditeberechnung sowie der Orts- und Quartierüblichkeit trugen bisher massgeblich zur Komplizierung des Mietrechts bei.

Die Einführung der Vergleichsmiete bedeutet deshalb für die Mieterinnen und Mieter, dass sie den Anfangsmietzins leichter anfechten können. Bereits in seiner Initiative „Ja zu fairen Mieten“ forderte der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband zur erleichterten Anfechtung des Anfangsmietzins Statistiken über die Vergleichsmieten, da die heutigen Beweishürden für die Mieterinnen und Mieter in einem Verfahren namentlich in der Deutschschweiz sehr hoch sind.

Die Art und Weise, wie die Vergleichsmieten erhoben werden, muss in der Verordnung noch genauer geklärt werden. Bei diesem Prozess sollen die Mieter- wie Vermieterorganisationen und die Kantone einbezogen werden. Nach dem Revisionsvorschlag dürfen die Mieten während dem Mietverhältnis nur an die Teuerung, nicht aber an die Vergleichsmiete angepasst werden, also auch nicht bei einem Verkauf der Mietliegenschaft, wie dies heute der Fall ist. Damit sind die Mieterinnen und Mieter besser geschützt - auch vor der Spekulation.

## 4. Die Übergangsbestimmungen

Zur Einführung der Indexmiete sind Übergangsbestimmungen notwendig. Diese müssen regeln, bei welchem Zinssatz der Systemwechsel zum neuen Mietzinsmodell vollzogen wird. Am Runden Tisch einigten sich die Sozialpartner im Mietwesen auf die folgende Übergangsregelung:

- Für neu abgeschlossene Mietverträge gilt nach Inkrafttreten das Indexmodell.
- Bei bestehenden Mietverträgen kann der Vermieter längstens noch während 5 Jahren nach Inkrafttreten des neuen Rechts den Mietzins an den neuen Durchschnittssatz anpassen. Er kann den Mietvertrag aber höchstens bis auf den Stand von 4.5% anpassen (Kappung)
- Innerhalb dieser fünf Jahre kann der Vermieter auch auf das Indexmodell wechseln, muss dann aber bei diesem bleiben

### PROBLEM

Die Vermieterverbände haben stets gefordert, dass ein Übergang zum Indexmodell erst bei einem Referenzzinssatz von 4.5 Prozent denkbar

sei, da dies einem langfristigen Hypothekarsatz entspreche. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz hat betont, dass es zu keinen massiven Mietzinssprüngen bei der Einführung der Indexmiete kommen darf, wie dies bei einem Stand des Hypothekarzinses von 4.5 Prozent der Fall wäre. Insbesondere bei neueren Mietverhältnissen hätte dies zu vollkommen inakzeptablen Erhöhungen geführt.

### BEURTEILUNG DER VORLAGE

Aus Sicht des Mieterinnen- und Mieterverbands ist die fünfjährige Übergangsfrist grundsätzlich zu lange, sie bedeutet aber einen akzeptablen Kompromiss. Für Mietverhältnisse, die nach dem Inkrafttreten des neuen Mietzinsmodells abgeschlossen werden, dürfen die Mieten nur noch an den Index angepasst werden. Das bringt Mieterinnen und Mietern mehr Sicherheit bei der Kalkulation ihres Haushaltbudgets, bei dem die Mietkosten der grösste Ausgabenposten darstellt. Bisher konnte die Mieterschaft nicht vorhersehen, mit welchen Mietzinsaufschlägen sie wegen den unvorhersehbaren Hypothekarzinsaufschlägen konfrontiert wird. Mit der neuen Regelung wird die Entwicklung des Mietzinses für die Haushalte um einiges kalkulierbarer und das System für Mietanpassungen transparenter und einfacher. Mieterinnen und Mieter, deren Mietvertrag vor dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes abgeschlossen wurde, haben immerhin die Gewissheit, dass bei einem allfälligen starken Anstieg des Hypothekarzinses ab dessen Stand von 4.5 Prozent keine weiteren Mieterhöhungen mehr zu erwarten sind.

## 5. Die sechs Vorteile der Mietrechtsrevision auf einen Blick

- **Konsequente Vereinfachung der heute undurchsichtigen Regelwerke**

Zum Schutz der Mieterinnen und Mieter wird das heute für Mietzinserhöhungen sehr komplizierte Mietrecht vereinfacht

- **Bessere Transparenz**

Die Mietzinserhöhungen erfolgen nach klaren Regeln und sind für jedermann und jederfrau nachvollziehbar

- **Weniger Missbrauch**

Weil die Regeln für Mietzinserhöhungen klar sind und die Gründe sehr transparent, gibt zum Schutz der Mietenden weniger Missbrauch

- **Weniger Mietzinssprünge und bessere Budgetplanung für die Miethaushalte**

Durch die Entkoppelung der Mieten vom Hypozins und Anbindung an einen Index gibt es weniger Mietzinssprünge und die Mietzinsentwicklung während der Mietdauer wird verstetigt. Damit wird die Budgetplanung für die Miethaushalte - die Mietausgaben ist der grösste Ausgabenposten – besser planbar

- **Keine Mietzinserhöhung bei Verkauf der Mietliegenschaft und damit besserer Schutz vor Spekulation**

Da die Mieten bei einem Verkauf der Mietliegenschaft vom neuen Vermieter nicht mehr an den oftmals völlig überrissenen Kaufpreis erhöht werden kön-

nen, sind Mieterinnen und Mieter besser vor Auswüchsen der Spekulation geschützt

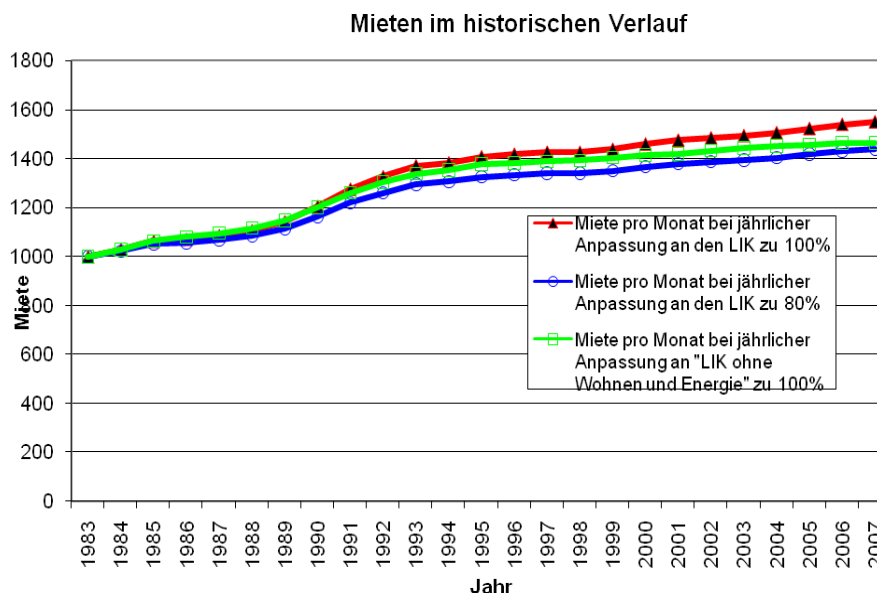
- **Einfachere Anfechtung von Anfangsmietzinsen, die wegen der Wohnungsnot völlig überrissen sind**

Durch die Einführung des Vergleichsmietensystems mittels wissenschaftlich anerkannten Statistiken wird die Anfechtung von Anfangsmieten erleichtert, die heute infolge der Wohnungsnot stetig in hohem Ausmass steigen. Die heute hohen Beweishürden der Mieterinnen und Mieter bei einem gerichtlichen Verfahren werden nach dem neuen Recht zu ihrem zu ihrem Schutz abgebaut.

## 6. Der neue Leitindex des Bundesrats und seine Auswirkung auf die Mieten

Der Bundesrat schlägt in seiner Vorlage für eine Mietrechtsrevision vor, dass neu die Mieten höchstens einmal jährlich an einen neuen Leitindex angepasst werden können.

Dieser Leitindex entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) ohne Wohn- und Energiekosten. Dieser Index wäre in den letzten 25 Jahren ungefähr einer 90prozentigen Überwälzung des LIK gleichgekommen. Dies, weil die Wohn- und Energiekosten in der Vergangenheit oft stärker anstiegen als die allgemeine Teuerung. Kurzzeitig entsprach aber dieser Index durchaus auch einer 100prozentigen Indexierung oder auch nur einer 80prozentigen – je nach Entwicklung der Mieten und der Energiekosten. Prognosen für die Zukunft sind heikel, da die Entwicklung der Wohn- und Energiekosten schwierig abzuschätzen sind. Am ehesten ist mittelfristig damit zu rechnen, dass die Wohnkosten, aber vor allem die Energiekosten, weiter etwas stärker als die allgemeine Teuerung ansteigen werden, und dieser neue Leitindex weiterhin ungefähr einer 90prozentigen Indexierung des LIK entsprechen wird.



Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen

## 6. 1. Rückkoppelungseffekte zwischen Teuerung und Mieten

Im Vernehmlassungsverfahren vom Frühling 2008 haben neben dem Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband auch alle grösseren Kantone darauf hingewiesen, dass bei einer Koppelung der Mieten an den Landesindex für Konsumentenpreise gewisse Gefahren einer Rückkoppelung beachtet werden müssen. Die Mieten sind im Warenkorb des Landesindex für Konsumentenpreise mit rund 20 Prozent enthalten. Ein Beispiel soll die Problematik verdeutlichen: Steigen die Mieten in einem Jahr um 5 Prozent an, alle anderen Güter bleiben aber gleich teuer, so beträgt die Teuerung in diesem Jahr 1 Prozent. Dies bedeutet wiederum, dass die Vermieter die Mieten im nächsten Jahr um 1 Prozent erhöhen können. Diese Erhöhung fliesst in die allgemeine Teuerung ein und erhöht diese um 0.2 Prozent. Sind die Mieten im Index, der die Mietpreise bestimmt, nicht berücksichtigt, so steigen die Mieten im Folgejahr nicht an, und die Teuerung beträgt 0 Prozent.“

Ähnlich verhält es sich mit den Energiepreisen. Steigen diese an, bezahlen die Mietenden über ihre Nebenkosten die höheren Kosten. Gleichzeitig bewirken die höheren Energiepreise einen Anstieg der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise, was sich wiederum auf die Mieten auswirken würde. Die Energiekosten machen rund 5 Prozent des LIK aus. Dies ist zwar nicht so viel, doch die Energiepreise schwanken sehr stark und haben merklichen Einfluss auf die Entwicklung des LIK.

## 6. 2. Wertung

Der neue Leitindex wurde vom Hauseigentümerverband Schweiz stark kritisiert. Er sei nicht Bestandteil des von den Interessenverbänden der Mietenden und Hauseigentümer am runden Tisch ausgehandelten Kompromisses vom 13. November 2007, auf dem die Vorlage des Bundesrats für eine Mietrechtsrevision ansonsten basiert. Die Zusammensetzung des neuen Leitindex sei willkürlich. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband hat in seiner Vernehmlassung darauf hingewiesen, dass dem Aspekt einer allfälligen Spiralwirkung bei der Indexmiete Beachtung zu schenken ist. Eine Vielzahl von Kantonen und mehrere Verbände haben ebenfalls vor dieser Wirkung gewarnt. Mit dem gewählten Index kann eine Spiralwirkung weitgehend vermieden werden, weil die Rückkoppelungsmechanismen verhindert werden. Dies ist der Sinn und Zweck der Verwendung eines Indexes ohne Wohn- und Energiekosten. Der Vorwurf der Willkür bei der Zusammensetzung des Indexes ist fehl am Platz.

Dies haben auch unabhängige Experten anerkannt, die keineswegs im Ruf einer besonderen Nähe zum Mieterinnen- und Mieterverband stehen. Zu erwähnen sind das Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG (IAZI) sowie Professor Hans Wolfgang Brachinger, Präsident der Bundesstatistikkommission, die beide auf die Gefahren der Rückkoppelungen hinweisen. Deborah Huber vom IAZI im Tagesanzeiger vom 13. Dezember 2008 dazu: „Es ist sinnvoll, die Wohn- und Energiekosten bei der Berechnung der Teuerung auszuklammern. Sonst werden die Mieter doppelt belastet.“ Und Brachinger begründete in der Neuen Zürcher Zeitung vom 19. Dezember 2008: „Die kumulativen Effekte der Anbindung der Miete an den LIK kann man nur dadurch vermeiden, dass man den Mietpreisanteil aus dem LIK eliminiert. Nur dann beisst sich die Miet-Katze nicht dauernd in den eigenen Teuerungs-Schwanz“.

**Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz**