

Mietrechtsrevision, Vorlage Bundesrat vom 12. Dezember 2008

Ein besseres Mietrecht für die Mieterinnen und Mieter: Einfacher, transparenter und weniger missbrauchsanfällig

Zürich, 12. Dezember 2008

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz begrüsst die Mietrechtsrevision, wie sie der Bundesrat dem Parlament vorlegt. Mit der Abkoppelung der Mieten vom Hypothekarzins und der Anpassung an einen speziellen Index werden künftig Mietzinssprünge verhindert, die Mietzinsentwicklung verstetigt und für die Miethaushalte besser voraussehbar. Mit der Vereinfachung der heute komplizierten mietrechtlichen Regeln für Mietzinsanpassungen wird das Mietrecht für die Mieterinnen und Mieter transparenter und damit weniger missbrauchsanfällig. Dies ist vor allem ein Schutz für die Schwächeren, die sich teure und aufwändige Verfahren nicht leisten können.

Ausgerechnet im Mietwohnungsmarkt, dem mit jährlich rund 30 Milliarden grössten Schweizer Teilmarkt, sind die Preise völlig intransparent. 58% der Bevölkerung sind mit komplizierten mietrechtliche Regeln zur Anpassung des Mietzinses während dem Mietverhältnis konfrontiert, die für viele nicht nachvollziehbar sind. Vermieter können verschiedenste Erhöhungsgründe geltend machen, die kumulativ zu happigen Mietzinserhöhungen führen.

Der vom Bundesrat vorgesehene Systemwechsel hin zu einer Indexmiete ist überfällig. Zu schmerzhaft mussten Mieterinnen und Mieter in den letzten 20 Jahren erfahren, dass Vermieter den gestiegenen Hypothekarzins jeweils umgehend auf die Mieten überwälzten, die Senkungen jeweils nicht oder nicht vollumfänglich weitergaben. Nur ein kleiner Teil der Mieterinnen- und Mieter hat sich in der Vergangenheit mit einer Anfechtung gegen Mietzinserhöhungen gewehrt oder jeweils eine Senkung eingefordert. Die Koppelung der Mieten an den Hypozins ist neben den ständigen Knappheiten auf dem Mietwohnungsmarkt dafür verantwortlich, dass die Mietpreise in den letzten 20 Jahren doppelt so stark gestiegen sind wie die allgemeine Teuerung.

Mit dem vom Bundesrat vorgeschlagenen Indexmodell wird das heutige Mietrecht verbessert. Es bringt den Mieterinnen und Mietern folgende Vorteile:

- ▶ Mit der Anpassung der Mieten während dem Mietverhältnis an die Teuerung statt an den Hypozins werden Mietzinssprünge verhindert, der Mietzinsverlauf verstetigt und die Entwicklung der Mieten für die rund zwei Millionen Miethaushalte voraussehbarer. Die Mieten sind mit einem Anteil von 20% an den Gesamtausgaben die grösste Zwangsausgabe, weit vor Steuern und Krankenkassenprämien.
- ▶ Die heute sehr komplizierten mietrechtlichen Regel werden abgeschafft: Das Mietrechts wird transparenter, für jeden und jede nachvollziehbar und damit weniger missbrauchsanfällig.

- ▶ Die heute bestehende Überindexierung der Mieten fällt weg: Nach geltendem Recht können während der Mietdauer neben den Hypozinsen auch 40% der allgemeinen Teuerung sowie völlig überrissene Pauschalen für Unterhalt und Verwaltung von 0.5 bis 1% der Miete pro Jahr auf die Mieten überwältzt werden. Bei tiefen und mittleren Teuerungsraten führt dies heute zu einer faktischen Indexierung von über 100 Prozent. Die Unterhaltspauschalen werden in den nächsten Jahren wegen der Zunahme umfassender Sanierungen noch steigen
- ▶ Mit der Anbindung der Mieten an einen Teuerungsindex ohne Wohn- und Energiekosten, wie er in vielen Vernehmlassungsantworten gefordert wurde und jetzt vom Bundesrat vorgeschlagen wird, werden Rückkoppelungseffekte zwischen Teuerung und Mietpreis weitgehend verhindert.
- ▶ Gegenüber dem heutigen Recht untersagt das neue, bei einem Verkauf der Mietliegenschaft den Mietzins zu erhöhen. Das verhindert die Spekulation, die insbesondere in der heutigen Finanzkrise infolge der Flucht in die Immobilien wieder angeheizt wird.
- ▶ Mit den vorgesehenen Statistiken für die Vergleichsmieten wird es für Mieterinnen und Mieter überhaupt möglich, den Anfangsmietzins anzufechten. Heute sind die Beweishürden zu Lasten der Mietenden dafür sehr hoch, und es kommt in der Deutschschweiz nur zu sehr vereinzelt Anfechtungen im Jahr. Inakzeptabel ist jedoch, dass Wohnräume gemeinnütziger Wohnbauträger oder der öffentlichen Hand, deren Mietzins nach dem Grundsatz der Kostenmiete festgelegt wird, für die Statistiken nicht berücksichtigt werden sollen.

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband hofft, dass die Revision gemäss der Vorlage des Bundesrats im Parlament rasch beraten und spätestens im Jahr 2011 in Kraft treten wird.

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz

Für Rückfragen:

Anita Thanei: Tel 043 322 07 55 / 079 634 47 18

Regula Mühlebach: Tel 043 243 40 42

Michael Töngi: Tel 043 243 40 42