

Mietrechtsrevision Nationalrat

## **Erhebliche Mietbelastungen und weiterhin intransparentes Mietrecht: Unverantwortlicher Entscheid des Nationalrats bei der Mietrechtsrevision**

Zürich, 25. Mai 2009

**Mit dem Beschluss des Nationalrats, auf die Mietrechtsrevision des Bundesrats nicht einzutreten, wird die Mietbelastung der Haushalte weiter zunehmen und die dringend nötige Transparenz im Mietrecht für Mietzinsanpassungen verhindert. Angesichts der in Zukunft wieder steigenden Hypothekarzinsen, die heute krisenbedingt tief sind, ist der Entscheid gegen eine Aufhebung der Koppelung der Mieten unverantwortlich.**

Der vom Nationalrat abgelehnte Revisionsvorschlag des Bundesrats beruht auf einer Einigung der im Mietmarkt involvierten Interessenverbänden unter der Leitung von Bundesrätin Doris Leuthard: Danach soll die in keinem Land, ausser der Schweiz, bestehende gesetzliche Verknüpfung der Mieten und der Hypothekarzinsen aufgehoben und an die Teuerung gebunden werden. Ausser der Teuerung berechtigen nur noch wertvermehrende Umbauten und Sanierungen zu Mietzinserhöhungen. Neu wären Mietzinserhöhungen nach Handänderungen nicht mehr zugelassen.

Mit dem vorgeschlagenen Indexmodell werden einerseits die komplizierten Gesetzesvorschriften für Mietzinsanpassungen vereinfacht und damit ein transparentes Mietrecht geschaffen, das weniger missbrauchsanfällig ist. Andererseits zeigen längerfristige Perspektiven, dass die Mieterinnen und Mieter mit teuerungsabhängigen Mieten besser fahren und sprunghafte Mietzinserhöhungen vermieden werden: Ein berechtigtes und dringendes Anliegen in einem Land, in dem 59 Prozent der Haushalte in Miete wohnen und die höchsten Mieten Europas aufweist, die zudem den grössten Ausgabenposten darstellen.

Der heutige Entscheid des Nationalrats ist volkswirtschaftlich und sozialpolitisch unverantwortlich und gegenüber den Mieterinnen und Mietern in der Schweiz beinahe schon zynisch. Mit der weiterhin bestehenden Koppelung steigen ihre Mieten mit den Hypozinsen pro Viertelprozent um drei Prozent. Nach der gegenwärtig krisenbedingten Tiefzins-Phase sind erhebliche Hypothekarzinsaufschläge zu erwarten. Der neue hypothekarische Referenzzinssatz – der dem Durchschnitt aller Hypotheken entspricht – bringt einen Verzögerungseffekt, aber keine Glättung, je nach Zinsverlauf sind auch in Zukunft grosse Sprünge möglich. Diese werden die Mieterinnen und Mieter weiterhin erheblich belasten. Zusätzlich werden die auf die Mieten abwälzbaren Kosten für Unterhalt und Betrieb infolge der bevorstehenden Sanierungswelle des grösstenteils alten Mietliegenschaftsbestands ansteigen. Mieterhöhungen wegen Handänderungen der Mietliegenschaften bleiben weiterhin zulässig, was auch der Spekulation Vorschub leistet.

Verhindert wird mit dem Entscheid des Nationalrats auch die Vereinfachung der Anfechtung des Anfangsmietzinses anhand von Vergleichsmieten, die heute wegen der hohen Prozessrisiken der Mieterinnen und Mieter in der Deutschschweiz selten erfolgen. Die massiven Preissteigerungen infolge des knappen Wohnungsangebots in allen Grossräumen und in Städten wie Zürich werden damit nicht gestoppt.

Es bleibt den Mieterinnen und Mietern die Hoffnung, dass der Ständerat anders entscheiden wird. Wird auch er auf die Vorlage nicht eintreten, so ist die Abkoppelung der Mieten vom Hypothekarzins einmal mehr gescheitert. Das Parlament unterstützt offensichtlich selbst Lösungen nicht, auf die sich – einmalig in der Geschichte von Revisionsprojekten des Bundes – die Sozialpartner an einem runden Tisch geeinigt haben.

Sollte die Revision auch im Ständerat scheitern, wird der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz versuchen, die Stellung der Mieterinnen und Mieter mit dem Abschluss eines Rahmenmietvertrags für die Deutschschweiz zu verbessern. Bei den dringenden Mietrechtsproblemen wird der Interessenverband zudem vermehrt den Gerichtsweg wählen, um Verbesserungen zu erreichen. Angesichts der bevorstehenden Sanierungswelle fordert der Verband ein sofortiges Verbot von Leerkündigungen, insbesondere wenn für die Sanierung Fördergelder bezogen wurden, eine Staffelung der Mietzinserhöhung nach Erneuerungen und bessere Rahmenbedingungen, damit auch die Mietenden von den Fördergeldern profitieren können.