

Mietrechtsrevision im Ständerat

Neue Erhöhungsmöglichkeit inakzeptabel

Zürich, 17. Juni 2010

Der Ständerat ist erfreulicherweise auf die Mietrechtsrevision eingetreten und sieht Handlungsbedarf für eine neue Mietzinsgestaltung. Er hat aber eine neue Erhöhungsmöglichkeit für die Vermieter beschlossen. Alle fünf Jahre soll der Mietzins an die Vergleichsmiete (Marktniveau) angepasst werden können. In Gebieten mit Wohnungsmangel ist dieser neue Anpassungsgrund klar zu Ungunsten der Mieterinnen und Mieter und würde zu einer massiven Erhöhung der Mieten im Bestand führen.

Der Ständerat hat bei der Vorlage des Bundesrats für eine Mietrechtsrevision eine neue Anpassungsmöglichkeit eingeführt. Die Miete kann alle fünf Jahre an die Vergleichsmiete angepasst werden, sofern diese Anpassungsmöglichkeit im Mietvertrag vorgesehen ist. Es ist absehbar, dass in Gebieten mit Wohnungsmangel die Vermieter diese Regelung durchsetzen werden und dass dieser neue Anpassungsgrund faktisch immer zu Mietzinserhöhungen führen wird. Diese neue Bestimmung unterstützt die verpönte Lockvogelpolitik mit bewusst tief angesetzten Anfangsmieten, die nach fünf Jahren happig erhöht würden. Die Voraussehbarkeit der Mietzinsentwicklung -- ein Hauptargument für die Indexmiete - wird mit diesem Anpassungsgrund fundamental in Frage gestellt.

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz hat beim zur Diskussion stehenden Indexmodell die absolute Überprüfungsmöglichkeiten während der Mietdauer stets abgelehnt. Die Vergleichsmiete, wie sie in der Vorlage des Bundesrats konzipiert ist, basiert auf Mietzinsen von Wohnungen, die erst vor kurzem vermietet wurden und eignet sich deshalb nicht, um die Mietpreise von Bestandesmieten zu überprüfen. Die Mieterinnen und Mieter wären - wenn sie sich einmal in einer Wohnung eingelebt haben - mit massiven und unvorhersehbaren Mietzinserhöhungen konfrontiert.

Die Möglichkeit, die Mieten alle fünf Jahre an die Vergleichsmiete anzupassen, war im Kompromiss am runden Tisch zwischen Mieter- und Vermieterorganisationen für ein neues Indexmodell für die Mietzinsgestaltung nicht vorgesehen und ändert dieses in einem ganz entscheidenden Punkt ab. Es bleibt nun Aufgabe des Nationalrats, die beschlossene Revision zu korrigieren und zum Vorschlag des Bundesrats zurückzukehren.

Die Abkoppelung der Mieten vom Hypozins bleibt ein dringendes Anliegen. Momentan sind die Hypothekarzinsen zwar noch auf einem Allzeittief, doch die Prognosen zeigen mittelfristig nach oben, was unter dem heutigen System zu massiv steigenden Mieten führen würde.

Für Auskünfte:

Anita Thanei, Präsidentin Tel.: 079 634 47 18

Regula Mühlebach, Geschäftsleiterin Tel.: 043 243 40 42/ 079 209 78 24