

Sperrfrist bis 21. November 21.00 Uhr

Zürich, 20. November 2006

Mietzinse

Verfehltes Mietrecht bringt jährliche Umverteilung zugunsten der Vermieter in Milliardenhöhe

Tel. Medienstelle 043 243 40 42

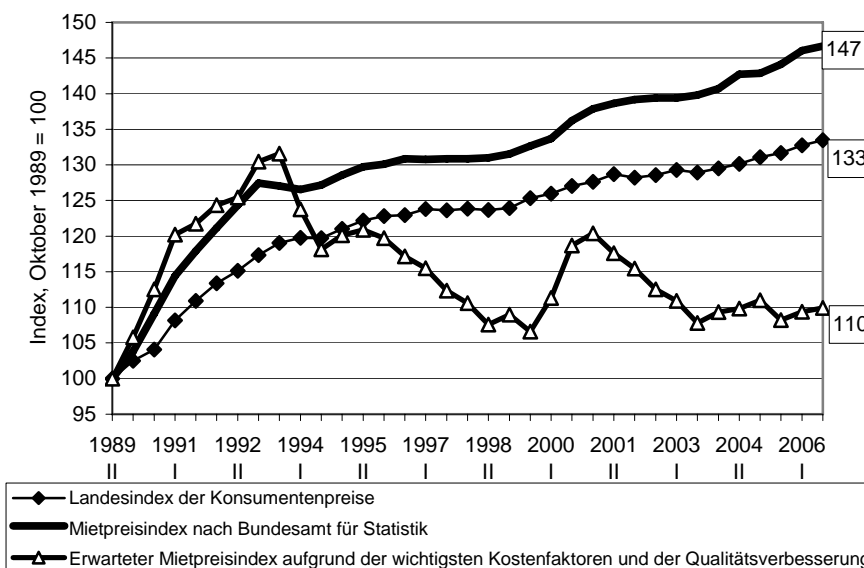
Die Mieten in der Schweiz müssten 10% tiefer sein, wenn sie sich nach den im Mietrecht erlaubten Anpassungsgründen für die Kosten der Vermieter entwickeln würden. Dies führt seit 1989 zu einer Umverteilung von rund 46 Milliarden Franken von den Mieterinnen und Mietern zur Vermieterschaft, wie eine Studie im Auftrag des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands zeigt. Grund ist die Koppelung der Mieten an den Hypothekarzins sowie die bei jedem dritten Mieterwechsel vorgenommenen Mietzinserhöhungen.

Jährlich steigen in der Schweiz die Mieten massiv stärker als die Teuerung und im Vergleich zum europäischen Ausland zahlen die Schweizer Haushalte die mit Abstand höchsten Mieten. Eine Studie des Büros für Arbeits- und Sozialpolitische Studien (BASS) im Auftrag des Deutschschweizer Mieterinnen- und Mieterverbandes¹ zeigt, dass die Mieten gemäss den im Mietrecht vorgesehenen Kostenfaktoren für Mietzinsanpassungen seit 1989 nur um 10 Prozent hätten teurer werden sollen. Tatsächlich sind sie jedoch um 33 Prozent stärker in die Höhe geschwollen. Dies führt seit 1989 zu einer Umverteilung von insgesamt 46 Milliarden Franken zu Gunsten der Vermietenden. Im Durchschnitt zahlt damit ein Schweizer Miethaushalt 124 Franken pro Monat zuviel Miete.

Sie finden die Studie als PDF-File unter:

www.mieterverband.ch
unter
Aktuell/Medien

Grafik 1



Weitere Informationen zu Mietpreisen/Zinsen etc. unter:

www.mieterverband.ch
Aktuell /Medien
Doku-Links

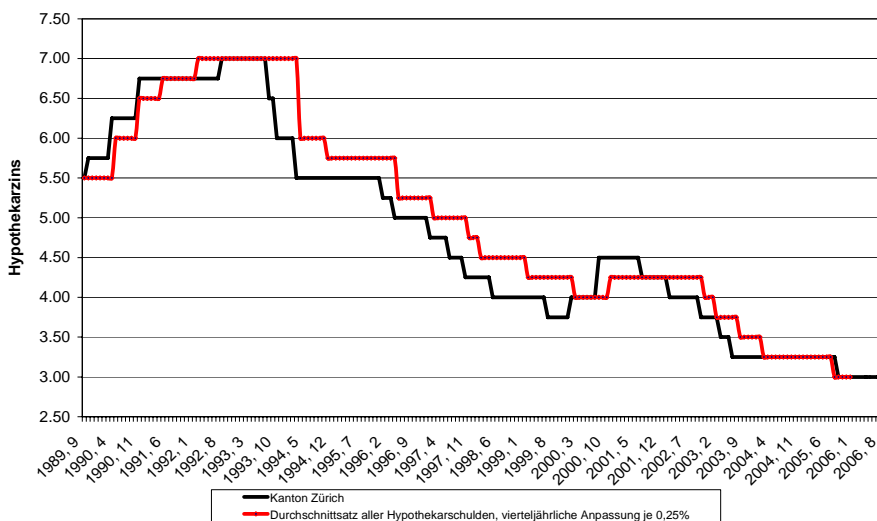
¹ Hypothekarzinsentwicklung und Mieten in der Schweiz zwischen 1989 und 2006 unter Einbezug von Mehrleistungen der Vermieter und Qualitätsveränderungen, Büro für Arbeits- und Sozialpolitische Studien BASS AG, Markus Schärfer, Bern 31. Oktober 2006

Hypozins als treibender Faktor

Das geltende Mietrecht führte in den letzten Jahrzehnten zu unerwünschten starken Preisschüben. Gemäss der Studie trieb vor allem der stark gestiegene Hypothekarzins anfangs der 90er Jahre die Mieten in die Höhe. Danach entwickelten sich die Mieten in verlangsamttem Rhythmus weiter nach oben, obwohl die Hypothekarzinsen massiv sanken. Grund für diese Entwicklung ist, dass Hypozinserhöhungen schnell auf die MieterInnen abgewälzt, Hypozinssenkungen dagegen selten und unvollständig zurückgegeben wurden.

Der Bundesrat gab Ende September 2006 bekannt, dass er auf eine Mietrechtsrevision verzichtet und stattdessen eine Änderung der Mietrechtsverordnung vorbereitet. Dabei wird die Anpassung der Mieten an einen Durchschnittssatz aller Hypothekarforderungen in der Schweiz diskutiert. Dieser Durchschnittszinssatz, wie ihn heute die Nationalbank einmal jährlich publiziert, bringt zwar eine Umstellung auf einen schweizweiten Satz, ändert jedoch an der Entwicklung der Mieten praktisch nichts. Denn die bisher für die Mieten relevanten Leitsätze der regionalen Kantonalbanken verlaufen im Mittel relativ genau der durchschnittlichen Verzinsung aller inländischen Hypothekarforderungen, wie ein Vergleich in der Studie BASS mit den einschlägigen Sätzen seit 1989 zeigt.

Grafik mit Durchschnittszinssatz



Wohnungswechsel als stark mietzinstreibend

Gemäss den Ergebnissen der Studie zahlt jede dritte Mieterin oder Mieter nach einem Umzug in die neu gemietete Wohnung einen höheren Mietzins als der Vormieter. Da in der Schweiz durchschnittlich alle sechs Jahre die Wohnung gewechselt werden, wirken sich diese Aufschläge stark mietzinstreibend aus und führen in Zeiten gleichbleibenden Zinsen zu einer erheblichen Verteuerung der Mieten.

Die Mieterschaft hat die Spekulationsgewinne mitfinanziert

Die Rendite der Wohnimmobilien setzt sich zusammen aus der jährlichen Rendite aus den Mietzinseinnahmen und dem Wertzuwachs der Immobilien. Die Studie BASS zeigt, dass zwischen 1970 und 1990 die Rendite der Wohnimmobilien vor allem aus einem massiven Wertzuwachs resultierten. Nach dem starken Rückgang der Immobilienpreise im Jahr 1992 ermöglichte die Nicht-Weitergabe der gleichzeitig sinkenden Hypozinsen einigen VermieterInnen einen Ausgleich der Verluste.

Damit haben die Mieterinnen und Mieter mit ihren Mietzinszahlungen die Spekulationsgewinne der Vermieter Anfang der 90er Jahre mitfinanziert. Seit 2001 steigen die Immobilienpreise wieder an – wie auch die umverteilte Summe zu Gunsten der Vermietenden - was zu einer guten Rendite bei Immobilien führt.

Sanierungen berücksichtigt

Bei der Untersuchung der Mietzinsentwicklung hat die Studie von BASS gegenüber früheren Untersuchungen über die Hypothekarzinsentwicklung und die Mieten in der Schweiz erstmals auch die Mehrleistungen der Vermieterschaft berücksichtigt. Demnach steigt der vom Bundesamt für Statistik regelmässig publizierte Mietpreisindex pro Jahr um rund 0.5 Prozent auf Grund von grösseren Wohnungen, besserer Isolationen, neuen Geräten oder anderen Mehrleistungen der Vermieter.

Abkoppelung der Mieten vom Hypozins dringend

Die viel zu hohen Mieten sowie die Umverteilung zwischen Mietenden und Vermieter lassen sich nur stoppen, wenn der Mietzins von der Hypothekarzinsentwicklung abgekoppelt und eine Indexmiete eingeführt wird. Für eine Verstetigung der Mietzinsentwicklung hat der Bundesrat bereits 1999 in seinen Vorschlägen für die Mietrechtsrevision die Anpassung der Mieten an jährlich maximal 80% der Teuerung vorgesehen. Das Eidgenössische Parlament hat im Verlauf der Beratungen einer solchen Lösung bereits einmal zugestimmt, bevor die Mietzinsgestaltung auf Druck der involvierten Vermieterorganisationen gegenüber heute massiv verschlechtert wurde und der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband das Referendum ergriff. Der SMV/D wird sich weiterhin für eine Entkoppelung der Mieten von den heute in keiner Weise mehr repräsentativen Hypothekarzinsen und für ein Indexmodell für die Anpassung der Mieten einsetzen.

Für Rückfragen:

■ ■ Anita Thanei, Präsidentin SMV/D: Natel 079 634 47 18, Tel: 043 322 07 55

■ ■ Regula Mühlebach, Geschäftsleiterin SMV/D: Tel: 043 243 40 42, Natel 079 209 78 24

■ ■ Markus Schärner, Tel: 031 380 60 93

Der Verfasser der Studie BASS, Markus Schaerrer, ist für die Medien wie folgt zu erreichen:

- Montag, 20. November 2006: 14.00 bis 17.00 Uhr
- Dienstag, 21. November 2006: 13.00 Uhr bis 14.30 Uhr, und ab 16.30
- Mittwoch, 22. November 2006: ab 11.00 Uhr