

Bundesrat beschliesst Verordnungsänderungen statt Mietrechtsrevision:

Der MV fordert die sofortige Abkoppelung der Mieten vom variablen Hypozins

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband begrüsst den heutigen Beschluss der Bundesrats, statt der Mietrechtsrevision die Mietrechtsverordnung zu ändern. Angesichts der drohenden Erhöhung der variablen Hypozinsen erwartet der MV vom Bundesrat ein rasches Handeln für eine Entkoppelung der Mieten vom heutigen Referenzzinssatz.

Tel. Pressestelle: 043 243 40 42

E-Mail: Info@mieterverband.ch

Fax 043 243 40 41

www.mieterverband.ch

Zürich, 29. September 2006

Die vom Bundesrat im letzten Dezember in die Vernehmlassung geschickte Mietrechtsrevision mit Vorschlägen für eine neue Mietzinsgestaltung sind von den im Wohnungsmarkt involvierten Verbänden äusserst kühl bis ablehnend aufgenommen worden. Der MV hat den Entwurf verworfen, weil das duale Modell für die Mietzinsgestaltung keine echte Wahlmöglichkeit für die Mieterinnen und Mieter bietet und das Mietrecht nicht vereinfacht würde, wie es der Verband seit langem fordert. Eine Revision wäre zudem wiederum zu einem Projekt von jahrelanger Dauer geworden, wobei dringende Anliegen der Mieterinnen und Mieter auf der Strecke geblieben wären. Der Mieterinnen- und Mieterverband begrüsst deshalb den heutigen Beschluss des Bundesrats, auf eine Revision zu verzichten und stattdessen die Verordnung zu ändern. Dabei soll unter anderem mit einer Regelung für die Akontozahlungen bei den Nebenkosten ein besserer Schutz der Mieterschaft vor hohen Nachforderungen geschaffen werden, was der MV sehr begünstigt. Einen parlamentarischen Vorstoss für eine Beschränkung der Nachzahlungen hat der MV im Sommer eingereicht.

Angesichts der Gefahr eines erneuten Anstiegs der variablen Hypothekarzinsen und den dadurch ausgelösten Mietzinserhöhungen erwartet der Mieterinnen- und Mieterverband vom Bundesrat, dass er rasch handelt und die Mieten - noch im Verlauf des nächsten Jahres - vom variablen Hypothekarzins entkoppelt. Der wirtschaftliche Aufschwung darf nicht mit zusätzlichen Erhöhungen der Mieten gefährdet werden, dem heute mit Abstand grösste Ausgabenposten der Miethaushalte. Insbesondere allein erziehende Eltern und Einzelhaushalte sind von hohen Wohnkosten bertoffen. Jede Erhöhung des variablen Hypothekarzinses um ein Viertelprozent führt zu einer weiteren Mietzinserhöhung von brutto drei Prozent. Die dadurch ausgelösten Mietzinsschübe wären sozial und volkswirtschaftlich bedenklich und würden den wirtschaftliche Wachstum dämpfen.

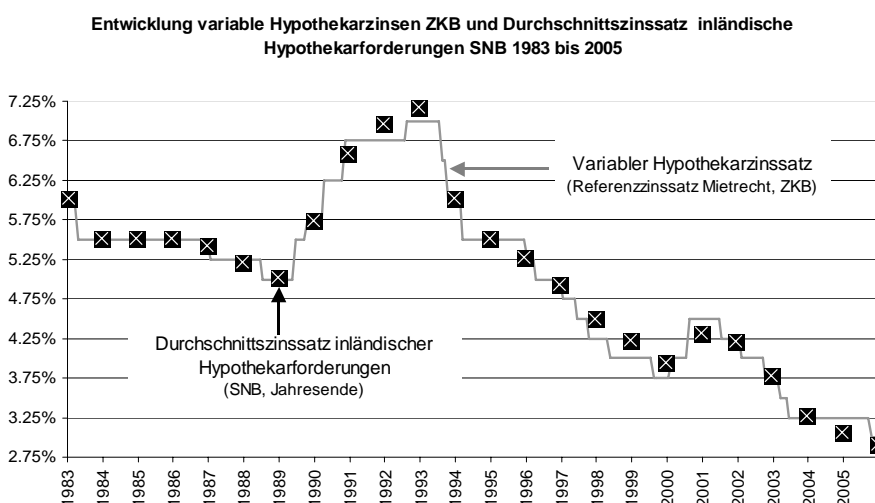
Keine Lösung ist für den MV, die Mieten für eine Ankoppelung vom variablen Hypozins künftig an den Durchschnittzinssatz aller Hypothekarforderungen der Schweiz anzubinden, wie der Bundesrat im letzten Vorentwurf für eine Mietrechtsrevision vorschlägt und wie heute in der Medienmitteilung erwähnt wird. Die Umstellung auf diesen von der Nationalbank heute einmal jährlich erhobenen Durchschnittzinssatz für die Berechnung der Mieten würde an der Mietzinsentwicklung nichts ändern, da er seit 1983 immer genau gleich wie der variable Hypothekarzins der Kantonalbanken verlief (vgl. Grafik in der Anlage). Eine Verstetigung der Mietzinsentwicklung wird nicht erreicht. Die Kantonalbanken begrüssen diesen schweizweit einheitlich geregelten Satz, weil sie dann nicht mehr die Rolle der „Mietzinsmacher“ spielen müssen. Der MV fordert, dass der Bundesrat für eine Anpassung der Mieten von einem über mehrere Jahre geglätteten Zinssatz ausgeht oder dass die heutigen Überwälzungssätze für Mieterhöhungen infolge eines Zinsanstiegs reduziert werden.

Wegen der heutigen Koppelung der Mieten an den variablen Hypothekarzins wurde den Mieterinnen und Mietern seit 1990 über 46 Milliarden Franken vorenthalten. Dies, weil die Vermieter bei steigenden Hypothekarzinsen die Mieten umgehend erhöhten, diese bei Senkungen

jedoch nicht in korrekten Ausmass nach unten anpassen. Zu diesem Ergebnis kommt eine neue Studie, die das Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien BASS in Bern im Auftrag des MV im September 2006 durchgeführt hat. Demnach zahlte ein Schweizer Miethaushalt wegen der Nichtweitergabe der Hypothekarzinsenkungen im Monat 124 Franken zuviel Miete. Angesichts dieser enormen Umverteilung von den Mietenden zu den Vermietern fordert der MV längerfristig eine Mietrechtsrevision mit einem weniger mietzinstreibenden System, das jährlich eine Anpassung der Mieten an maximal 60% der Teuerung erlaubt. Zudem muss der Kündigungsschutz verbessert werden.

Zürich, 29. September 2006

Grafik: Aktueller Referenzzinssatz und durchschnittliche Verzinsung



Aktuell gelten die Zinssätze für I. alte Wohnbauhypotheken der jeweiligen Kantonalbanken als mietrechtlicher Referenzzinssatz. In Diskussion steht ein Wechsel zur durchschnittlichen Verzinsung aller (Wohnbau)-Hypotheken. Diese Grösse wird zur Zeit von der Nationalbank jeweils per 31.12. publiziert. Die Grafik zeigt, dass ein Wechsel zu diesem Referenzzinssatz keine wirkliche „Entkoppelung“ bringt.