

Ein Kompromiss für die Indexmiete

Als Bundesrätin Doris Leuthard am 13. November vor die Bundeshauspresse trat, konnte sie eine gute Nachricht verkünden: Nach zehn teils zähen Verhandlungsrunden haben sich die Sozialpartner im Wohnungswesen auf ein neues Mietzinsmodell geeinigt. Im Zentrum steht der Wechsel vom Hypothekarzins auf die Teuerung. Künftig sollen die Mieten dem Teuerungsindex und nicht mehr dem variablen Hypozins folgen. Leuthard sprach von einem «Durchbruch» und lobte die Bereitschaft sowohl des Mieterinnen- und Mieterverbands als auch des Hauseigentümergebundes, im Interesse einer gemeinsamen Lösung Zugeständnisse zu machen. Diese Optik prägte auch die Berichterstattung in den Medien: Nach Jahren der Blockierung und des unversöhnlichen Gegensatzes hätten die beiden Seiten endlich zum Kompromiss gefunden, so der Tenor.

Alle an einem Tisch

Ganz so war es indessen nicht. Zur Erinnerung: Das Schweizer Volk hat sich im Jahr 2004 für ein soziales Mietrecht ausgesprochen, indem der

m&w | Jetzt stehen die Ampeln für die Indexmiete auf grün. Dies nachdem sich die Partner am runden Tisch in den Grundzügen auf ein neues Modell geeinigt haben.

einseitige Gegenvorschlag des Parlaments abgelehnt wurde. Dann aber ergriff niemand die Initiative. Schliesslich folgten untaugliche Vorschläge wie das «duale System». Bundesrä-

Die Eckpunkte der Mietrechtsrevision

- > Die Mieten werden künftig an den Landesindex der Konsumentenpreise gebunden. Der Hypozins fällt weg.
- > Die Mieten können künftig nur noch wegen der Teuerung oder nach Renovationen erhöht werden. Mietanpassungen nach dem Verkauf einer Liegenschaft sind nicht mehr möglich.
- > Mietzinse können nur noch nach Vertragsabschluss angefochten werden. Ob ein Anfangsmietzins missbräuchlich ist, wird anhand von Vergleichsmieten ermittelt.
- > Spezielle Bestimmungen sollen den Übergang vom alten auf das neue Regime regeln

tin Leuthard kommt das Verdienst zu, alle Parteien an einen Tisch gebracht zu haben. In mehreren Runden wurde der vom MV angeregte Ansatz verhandelt, dass die Mieten vom Hypozins abgekoppelt werden sollten. Alle Fachleute stimmen darin überein, dass nur so das mietzinstreibende Auf und Ab des Hypothekarzinsregimes überwunden werden kann.

Angesichts wieder steigender Hypozinsen war dem MV besonders an einer Lösung gelegen. Auch der Hauseigentümergebund erkannte, dass es keine Alternative dazu gibt. Das Bild der unversöhnlichen Streithähne, das in den Medien gezeichnet wurde, trifft somit nicht zu. Politische Führungsschwäche war der Grund, weshalb der Neuaufbruch nicht schon eher gelang.

Das Volkswirtschaftsdepartement wird nun eine Mietrechtsvorlage fürs Parlament ausarbeiten. Diese muss dann beraten und verabschiedet werden. Man rechnet, dass eine Revision nicht vor 2010 in Kraft treten kann.

> KOMMENTAR

Für Mietende eine wesentliche Verbesserung



Anita Thanei

Zehn Sitzungen waren nötig, bis die Lösung am runden Tisch stand. Mehr als einmal stand die Sache auf der Kippe. Wir sind deshalb hoch erfreut, dass es am 13. November 2007 zu einer Einigung über die künftige Mietrechtsrevision kam. Das jetzige System führt aus den bekannten Gründen zu sehr hohen Mieten. Die Mietpreise stiegen während der letzten 25 Jahre bedeutend stärker an als der Landesindex der Konsumentenpreise. Die Mieten legten seit 1990 um 47% zu, die Teuerung lediglich um 33%.

Neu sollen die Mieten nur noch an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Der Wegfall der übrigen Erhöhungsgründe bedeutet eine klare Vereinfachung des Mietrechts und eine Reduktion der Missbrauchs-

möglichkeiten. Grosse Mietzinssprünge auf Grund von Hypothekarzinserhöhungen fallen in Zukunft weg. Unter der aktuellen Hypothekarzinserhöhungswelle leiden insbesondere Mietende, die vor kurzem umziehen und wegen der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt übersetzte Anfangsmietzinse schlucken mussten. Wer nun beklagt, die Mieten werden in Zukunft nur steigen und dadurch die Teuerung anheizen, vergisst, dass das heutige System die Teuerung wesentlich mehr angeheizt und je nach Situation am Hypothekarzinsmarkt zu Erhöhungen bis zu 10% geführt hat.

Bereits heute lässt das Mietrecht Indexverträge zu. Streitfälle wegen unzulässigen Aufschlägen gibt es bei diesen Mietverhältnissen praktisch nie. Davon profitieren auch die Vermieter. Der Mietfrieden wird gestärkt. Der Anfangsmietzins soll neu anhand wissenschaftlich anerkannter Statistiken überprüft werden können. Das stellt für die

Mietenden im Vergleich zum heutigen Recht eine wesentliche Verbesserung dar, da die Anfechtung von Anfangsmietzinsen endlich möglich wird. Heute scheitert sie an der Beweishürde zu Lasten der Mietenden. Zudem sind neu keine Mietzinserhöhungen nach einer Handänderung mehr möglich: ein wirksames Mittel gegen spekulative Hausverkäufe, was auch im Hinblick auf die Aufhebung der Lex Koller wichtig ist.

Diese Vorlage stellt für die Mietenden eine wesentliche Verbesserung dar. Natürlich braucht es auch in Sachen Wohnbauförderung neue Impulse. Insbesondere in geführten Agglomerationen ist sichtbar, wie in einem ausgetrockneten Wohnungsmarkt die Preise in die Höhe schnellen. Hier kann das Mietrecht Schranken setzen, aber nur dort, wo sich die Mietenden aktiv gegen übersetzte Preise wehren.

Anita Thanei, Präsidentin des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes, Nationalrätin SP

Durchbruch für ein besseres Mietrecht

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (SMV/D) ist hocherfreut, dass am runden Tisch der Sozialpartner im Mietwesen eine Einigung für die Eckpunkte einer Revision des Mietrechts gefunden wurde. Die Mieter- und Vermieterorganisationen einigten sich darauf, die Mieten vom Hypothekarzins abzukoppeln.

Tragfähiger Kompromiss

Die Mieten dürfen neu während der Mietdauer nur noch an die Teuerung gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Bei wertvermehrenden Investitionen des Vermieters durch Umbauten und Sanierungen dürfen die Mieten aufgrund des neuen Durchschnittszins-

m&w | **Die Mietzinsentwicklung wird künftig moderater verlaufen und Missbräuche werden eingeschränkt: Das erwarten wir vom neuen Mietzinsmodell, auf das man sich am runden Tisch geeinigt hat. M&W dokumentiert die Haltung des Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz im Wortlaut.**

Mietzinserhöhungen bei Handänderungen der Mietliegenschaft sind im Gegensatz zum heutigen Recht nicht mehr zulässig. Der SMV/D hat sich seit Jahren für die Abkoppelung der Mieten und für eine Indexmiete eingesetzt. Der vorliegende Kompromiss ist tragfähig und bedeutet trotz Zugeständnissen der Mieterseite in vielen Bereichen eine erhebliche Verbesserung für die Mietenden.

Denn in der Vergangenheit wirkte sich die Koppelung der Mieten an den Hypozins stark mietzinstreibend aus. Hypozinserhöhungen wurden umgehend an die Mietenden weitergegeben, Senkungen dagegen nicht oder nur ungenügend. Dieser Mechanismus hat nach einer Studie des Büro Bass zu einer jährlichen Umverteilung von Mietenden zu den Vermietern in Milliardenhöhe geführt. Zwischen 1989 und 2006 betrug die Umverteilung 46 Milliarden Franken.

Neben dem Hypozins können bereits heute ein Teil der Teuerung sowie gestiegene Unterhaltskosten auf die Mieten überwältigt werden – und dazu noch wertvermehrende Investitionen. Dieses System mit mehreren Erhöhungsgründen führt zu sehr hohen Mieten und ist auch kompliziert. Eine Kontrolle von Mietzinserhöhungen ist deshalb oft schwierig. Klar ist: Ein einfacheres Mietrecht ist für die



Bild m&w

Mietenden ein besseres Mietrecht, weil es besser zu kontrollieren und somit weniger anfällig auf Missbräuche ist.

Anerkannte Statistiken

Gemäss Einigung des runden Tisches soll der Anfangsmietzins neu anhand von wissenschaftlich anerkannten Statistiken überprüft werden können. Das stellt für die Mietenden im Vergleich zum heutigen Recht eine wesentliche Verbesserung dar, da die Anfechtung von Anfangsmietzinsen endlich möglich wird. Heute scheitert sie an der Beweishürde zu Lasten der Mietenden.

Auf Grund der Einigung am runden Tisch in wesentlichen Punkten geht der SMV/D davon aus, dass diese Eckpunkte für eine Mietrechtsrevision vom Parlament übernommen wird. Er dankt allen Beteiligten, dass dieser Durchbruch für ein besseres Mietrecht möglich wurde.

Seit vielen Jahren kämpft der MV für faire Mieten.

JA
zu fairen
Mieten

MV
Mieterinnen- und Mieterverband
www.mieterverband.ch

Bild m&w

satzes aller Hypothekarforderungen erhöht werden, wie er in der neuen Verordnung zum Mietrecht definiert wird, die nächstes Jahr in Kraft treten soll. Der SMV/D begrüsst die einjährige Sperrfrist für die Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen, falls diese bei Vertragsabschluss nicht angekündigt wurden.

Der lange Weg zu einem neuen Mietrecht

1997: Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband reicht seine Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» ein. Sie fordert die Anbindung der Mieten an einen geglätteten Hypozinssatz.

1999: Der Bundesrat präsentiert einen indirekten Gegenvorschlag in Form einer Revision des Obligationenrechts.

2001: Der Nationalrat beschliesst einen Wechsel zur Indexmiete und ein vermietterfreundliches Mietzinsmodell mit Vergleichsmieten. Der Ständerat weitet dieses System noch zugunsten der Vermieter aus.

2002: In der Differenzvereinbarung

bleibt die umstrittene Handänderungsklausel im Gesetz. Der MV hält an seiner Volksinitiative fest und ergreift das Referendum gegen die OR-Revision.

2003: Am 18. Mai wird die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» abgelehnt.

2004: Am 8. Februar wird die OR-Revision abgelehnt.

2005: Bundesrat Deiss schlägt ein duales Modell vor. Der MV lehnt es als untauglich ab.

2007: Bundesrätin Doris Leuthard richtet einen runden Tisch ein, um Lösungen für eine Mietrechtsreform zu erarbeiten.

Die wichtigsten Eckpunkte der Indexmiete

Die Indexmiete

Die Abkoppelung der Mieten vom variablen Hypozins ist der Kernpunkt der Revision. Neu folgen die Mieten der Teuerung. Sie dürfen jährlich zu maximal 100 Prozent an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Steigt die Teuerung in zwei aufeinanderfolgenden Jahren über 5 Prozent, wird die Überwälzung vom Bund abgedämpft.

Andere Mieterhöhungen sind im laufenden Mietverhältnis ausgeschlossen mit Ausnahme von Umbauten und Sanierungen mit wertvermehrenden Investitionen. Sämtliche weiteren Erhöhungsgründe nach dem bisherigen System (Hypozins, Teuerung, Unterhalts- und Betriebskosten) fallen weg.

Im Gegensatz zu heute dürfen die Mieten nach einer Handänderung nicht mehr heraufgesetzt werden.

Kommentar: An sich wären nur 80 Prozent Teuerungsüberwälzung gerechtfertigt. Die 100prozentige Indexierung stellt daher eine Konzession dar. Die Indexmiete bringt jedoch eine grosse Vereinfachung. Alle Mietenden können eine Erhöhung sofort nachprüfen. Komplizierte Berechnungen fallen weg. Die Indexmiete bringt viel weniger Missbräuche. Dass nach Handänderungen keine Mietanpassungen mehr möglich sind, stellt einen grossen Fortschritt dar. Die Mietenden sind besser gegen Spekulation geschützt.

Anfangsmietzinsen sind anfechtbar

Neu kann der Anfangsmietzins angefochten werden. Die Überprüfung auf Missbräuchlichkeit geschieht über die Vergleichsmiete. Für diese dürfen nur wissenschaftlich anerkannte Statistiken verwendet werden.

Kommentar: Heute wird die Missbräuchlichkeit eines Mietzinses über komplizierte Berechnungen der Nettorendite oder der Orts- und Quartierüblichkeit festgestellt. Zwar kann der Anfangsmietzins schon heute angefochten werden, aber dies kommt lediglich in der Westschweiz vor, wo für die Mietenden vorteilhafte Prozessregeln bestehen. Die Einführung der Vergleichsmiete bedeutet, dass der Anfangsmietzins überall leichter angefochten werden kann. Wie die Vergleichsmieten erhoben werden, muss noch geklärt werden.

m&w | Welches sind die Eckpunkte der Mietrechtsrevision, die am runden Tisch zwischen den Sozialpartnern im Mietwesen vereinbart wurden? M&W zeigt sie im Detail auf.



Bild m&w

Übergangsbestimmungen

Für den Wechsel zur Indexmiete sind Übergangsregeln nötig. Für neu abgeschlossene Mietverträge gilt nach Inkrafttreten das Indexmodell. Bei bestehenden Verträgen kann der Vermieter längstens noch fünf Jahre nach Inkrafttreten des neuen Rechts nach dem alten System fahren. Und er kann den Mietvertrag höchstens bis auf den Stand von 4,5% anpassen. Wenn der Vermieter wechselt, muss er beim neuen System bleiben.

Kommentar: Für den MV ist wichtig, dass es beim Wechsel zur Indexmiete zu keinen Mietzinssprüngen kommen darf. Die fünfjährige Übergangsfrist ist nach Ansicht des MV zu lange, sie stellt aber einen akzeptablen Kompromiss dar. Die Bindung an den Landesindex bringt den Haushalten mehr Sicherheit bei der Kalkulation ihres Budgets, in dem die Mietkosten den grössten Posten darstellen. Die Zeit, da man mit unvorhersehbaren Hypothekarzinsaufschlägen konfrontiert war, sind vorbei. Diejenigen Mietenden, deren Mietvertrag vor dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes abgeschlossen wurden, haben immer-

hin die Gewissheit, dass bei einem allfälligen starken Anstieg des variablen Hypozinses ab dem Stand von 4,5% keine weiteren Mieterhöhungen mehr zu erwarten sind.

Die Räte sind am Zug

m&w | Der Kompromiss am runden Tisch, der von allen Teilnehmenden (MV, Asloca, HEV, Immobilienverbände etc.) unterzeichnet wurde, dient dem Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement als Vorgabe für die Ausarbeitung einer Gesetzesbotschaft. Jetzt muss das Departement Leuthard eine konkrete Gesetzesvorlage ausarbeiten (Revision der Mietbestimmungen im Obligationenrecht). Die Vorlage muss vom Bundesrat verabschiedet und dann dem Parlament vorgelegt werden. Dieses berät dann die Mietrechtsrevision genau gleich wie jedes andere Geschäft, unter Einschluss der Referendumsmöglichkeit. Das neue Mietrecht mit der Indexmiete könnte wohl frühestens ab 2010 wirksam werden.

Die eidgenössischen Räte werden sich mit dem Mietkompromiss befassen müssen.