



Wie kam es zur Vorlage?

Das heutige Mietrecht besteht seit 1990 und hat zum Ziel die Mieter vor ungerechtfertigt hohen Mieten und plötzlichen Kündigungen zu schützen. Seit der Einführung 1990 wurde von verschiedenen Seiten immer wieder Kritik laut. Am 18. Mai 2003 kam schliesslich eine Volksinitiative vom Mieter- und Mieterinnenverband zur Abstimmung. Die jetzt zur Abstimmung stehende Vorlage wurde vom Parlament als indirekter Gegenvorschlag zu dieser Volksinitiative entworfen. Da die Volksinitiative abgelehnt wurde, muss nun über den Gegenvorschlag entschieden werden.

Zustand heute

Die heutige Situation ist gemäss dem Bundesrat in vielerlei Hinsicht unbefriedigend:

- Heute ist es so, dass die Miete erhöht werden darf, wenn der Hypothekarzinsatz steigt. Im Gegenzug dazu müsste eigentlich die Miete wieder gesenkt werden, wenn der Hypothekarzinsatz sinkt. Dies ist in vielen Fällen nicht passiert, so dass die Mieten ständig gestiegen sind.
- Durch die Anpassung der Mieten an dem Hypothekarzinsatz schwankte die Höhe der Mieten stark. Dadurch waren Familien in Zeiten hoher Zinssätze plötzlich viel höheren Mieten ausgesetzt als in Zeiten mit tiefen Zinssätzen wie jetzt.
- „Den“ einen variablen Hypothekarzinsatz gibt es nicht mehr. Es gibt zahlreiche verschiedene Sätze und auch Festhypotheken, so dass die Berechnungen immer schwieriger werden und auch immer weniger zutreffen.

Ziel der Änderung

Mit der Änderung soll das Mietrecht einfacher, übersichtlicher und verständlicher erscheinen. Die Schlichtungsstellen und Gerichte sollen entlastet werden und auch der einfache Mieter soll einschätzen können, ob seine Miete gerecht ist oder nicht.

Unterschiede zu heute

Es gibt zahlreiche Änderungen zum heutigen Recht. Die wichtigsten davon sind:

1. Die Miete wird nicht mehr dem variablen Hypothekarzinsatz angeglichen, sondern neu der Teuerung (Zweijahresdurchschnitte vom Landsindex der Konsumentenpreise).
2. Eine Miete ist neu dann zu hoch, wenn sie mehr als 15% über der Vergleichsmiete (Durchschnittsmiete) liegt. Kostet also z.B. eine 3-Zimmer Wohnung durchschnittlich 1000 Fr. pro Monat, so liegt die maximal zulässige Miete bei 1150 Fr. Zuvor war eine Miete zu hoch, wenn damit eine zu hohe Rendite erzielt wurde. Das zu beweisen war jedoch schwierig bis kaum möglich.
3. Wird ein Gebäude renoviert, ist weiterhin eine Mietzinserhöhung möglich, doch darf sie neu pro Jahr maximal noch 20% betragen. Damit sollen „Mietschocks“ verhindert werden.
4. Die Miete kann am Anfang, und danach alle 5 Jahre, auf Wunsch des Mieters von der Schlichtungsstelle auf Missbräuchlichkeit überprüft werden.

Zusammenfassung:

Ziele der Vorlage

Die Vorlage möchte das Mietrecht einfacher, übersichtlicher und verständlicher machen.

Wichtigste Änderung

Die Miete wird nicht mehr dem Hypothekarzinsatz angeglichen, sondern der Teuerung. Eine Miete ist neu missbräuchlich, wenn Sie 15% über der Miete von vergleichbaren Wohnungen liegt (Vergleichsmiete).

Nachteile

- Es besteht ein geringes Risiko, dass die Vermieter in Zeiten mit hohen Zinsen die Wohnung wegen Verlusten verkaufen müssen.
- In Regionen mit hoher Wohnungsknappheit könnten die Mieten am Anfang etwas stärker steigen als bisher.
- Die Gegner argumentieren, dass mit der Vergleichsmiete sich die Mieten gegenseitig nach oben drücken. Dies soll jedoch verhindert werden, indem die Vergleichsmiete geheim bleibt.

Vorteile

- Die Mieten schwanken viel weniger als heute. Sie sind dadurch für die Mieter besser voraussehbar.
- Die Miete kann einfacher und alle fünf Jahre auf Missbrauch überprüft werden.
- Vereinfachtes Recht, schnellere Verfahren
- Mehr Investitionen in Wohnungen und dadurch weniger Wohnungsnot

Auswirkungen

Die Änderung ändert nichts am Kündigungsschutz der Mieter. Die Änderung hat nur Auswirkungen auf die Höhe der Miete bzw. wie die Miete festgelegt wird. Folgende Auswirkungen sind da zu erwarten:

1. Die **Miete schwankt viel weniger**. Die Kosten für eine Mietwohnung sind dadurch z.B. durch Familien besser einzuschätzen und zu planen.
2. Möchte man eine **Miete als missbräuchlich anklagen**, geht dies neu am Anfang und danach **alle 5 Jahre** wieder. Mit dem Hilfsmittel der Vergleichsmiete ist das Verfahren viel schneller und einfacher. Die Ungewissheit ob man nun zu viel bezahlt oder eine Senkung zugute hat, wird deutlich kleiner.
3. Gemäss Bundesrat haben Simulationen gezeigt, dass die **Mieten mit dem neuen Mietrecht nicht stärker oder schwächer steigen** als mit dem alten Recht. Der Missbrauch wird jedoch besser verhindert. Gegner der Initiative argumentieren, dass die Mieten stärker steigen werden. Unserer Analysen entsprechend, ist ein leicht stärkerer Anstieg in Gebieten mit hoher Wohnungsknappheit möglich. Allerdings würde das dazu führen, dass es für die Investoren attraktiver wird neue Wohnung zu bauen, da sie mit höheren Mieten mehr Einnehmen können. Nach einigen Jahren wird die Wohnungsknappheit dank den neuen Wohnungen zurückgehen und die Mieten verhalten sich wieder wie unter altem Recht, jedoch mit geringerer Wohnungsnot als heute.
4. Durch das stark vereinfachte Recht erwartet der Bundesrat, dass **wieder mehr in Wohnungen investiert wird**. Dies würde dazu führen, dass die Wohnungsknappheit über die Jahre abnimmt, die Wirtschaft gestützt und Arbeitsplätze auf dem Bau geschaffen oder erhalten werden.
5. Das neue Recht bringt ein **gewisses Risiko für Vermieter**, dass sie in Zeiten mit hohen Zinssätzen hohe Verluste machen und im schlimmsten Fall die Wohnung verkaufen müssen. Gemäss den Analysen des Bundesrates ist das Risiko allerdings sehr gering. Fest steht jedoch, dass es höher ist als jetzt und von den Vermietern eine bessere Planung verlangt.

Begriffe:

Vergleichsmiete

Neu sind Mieten zu hoch, wenn sie 15% oder mehr über der Vergleichsmiete liegen. Die Vergleichsmieten werden vom Bund regelmässig erhoben, so dass diese stets aktuell sind. Damit ein Vermieter nicht immer die höchst mögliche Miete setzen kann, sind die Vergleichsmieten geheim und stehen nur den Gerichten und Schlichtungsbehörden zur Verfügung.

Die Vergleichsmieten sind Durchschnittsmieten von vergleichbaren Wohnungen. Relevant für die Berechnung der Vergleichsmieten sind unter anderem Zimmerzahl, Wohnungsfläche, Baujahr, Renovationen, Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen in der Nähe der Wohnung, Landschaft, Steuerbelastung, etc. Die genaue Zusammensetzung muss erst noch bestimmt werden.

Die Vergleichsmieten ermöglichen, dass erstmals Mieten sinnvoll miteinander verglichen werden können.