

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 78 (2003)
Heft: 12

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 29.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:
01/362 42 40
Mo-Do 8.30-11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
salome.zimmermann@svw.ch

Mietrechtsrevision ja oder nein?

Am 8. Februar 2004 findet die Abstimmung über das Referendum gegen das neue Mietrecht statt. Befürworter und Gegner rühren die Werbetrommel. Der nachfolgende Artikel befasst sich mit ihren Argumenten und gibt Entscheidungshilfen.

WO KANN MAN SICH ORIENTIEREN?

Die Argumente des Bundesrates und der Befürworter finden sich auf der Webseite des Bundesamtes für Wohnungswesen (www.bwo.admin.ch), unter der Rubrik News/Mietrechtsrevision/Referendumsabstimmung. Die Gegner der Vorlage stellen ihre Argumente auf der Webseite des Mieterverbandes dar (www.mieterverband.ch). Ein Blick in beide Webseiten lohnt sich.

WAS BRINGT DAS NEUE RECHT DEN BAUGENOSSENSCHAFTEN?

Die gemeinnützigen Wohnbauträger haben in der Mietrechtsrevision sämtliche Ziele erreicht:

1. Die Mietzinse von Genossenschaftswohnungen und von Wohnungen von Gemeinwesen werden bei der Festlegung der Vergleichsmiete, die im neuen Recht die Missbräuchlichkeit von Mietzinsen bestimmt, berücksichtigt. Es kommt nicht zu einer Marktsegmentierung, die insbesondere in den Städten zu einer Überhöhung der Vergleichsmieten geführt hätte.

2. Die gemeinnützigen Wohnbauträger müssen nicht auf das System der Vergleichsmiete umsteigen, sie können ihre Mietzinse weiterhin nach der Kostenmiete berechnen. Die entsprechenden Sonderbestimmungen werden in der revidierten Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) stehen, und es lässt sich auch bereits etwa absehen, wie diese Bestimmungen aussehen werden. Das BWO hat nämlich im Sommer den SVW aufgefordert, seine Vorstellungen über diese Bestimmungen kundzutun, und der Rechtsdienst hat dann dem Bundesamt ausformulierte Vorschläge für den Text der Verordnung eingebracht. Diese Vorschläge wurden auch von den anderen Verbänden übernommen. Sie gehen von einer Selbstkostenmiete aus, wie sie auch in Art. 3 Abs. 1 der Musterstatuten vorgesehen ist. Es sieht nun so aus, dass diese Vorschläge im grossen Ganzen auch den Vorstellungen des Bundesamtes entsprechen.

Einzelheiten stehen aber heute nicht mit Sicherheit fest, da der Verordnungstext erst nach der Abstimmung in die Vernehmlassung geschickt werden wird. Insbesondere ist die Frage nicht geklärt, ob auch bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern nach wertvermehrenden Investitionen die jährlichen Erhöhungen zu staffeln sind, wenn sie zwanzig Prozent des bisherigen Mietzinses übersteigen (Art. 269e Abs. 1 rev. OR).

3. Die VertreterInnen der Wohnbaugenossenschaften werden in Zukunft auf der Vermieterseite in die Schlichtungsbehörden Einsitz nehmen können; mit dieser Bestimmung wird ein jahrelanger Streit mit dem Hauseigentümerverband beigelegt.

Anzumerken bleibt, dass sich für VermieterInnen von Wohnräumen, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden, nichts ändert, weil sich hier die Mietzinse weiterhin nach den jeweiligen öffentlichrechtlichen Bestimmungen richten. Dies gilt insbesondere für von Kanton und Stadt Zürich kontrollierte Wohnungen, WEG- und andere subventionierte Wohnungen. Fazit für die gemeinnützigen Wohnbauträger: Betrachtet

man nur unsere ureigensten Bedürfnisse, muss man der Revisionsvorlage zustimmen. Weil das Ja oder Nein ein politischer Entscheid des Stimmbürgers sein soll, werden aber im Folgenden auch noch die wesentlichen Streitpunkte der beiden Lager dargestellt, die für einen solchen Entscheid den Ausschlag geben.

STREITPUNKT MIETZINSSPIRALE: RICHTIG ODER FALSCH?

Die Vorlage sieht vor, dass der Mietzins einmal pro Jahr in vollem Umfang an die Teuerung angepasst werden kann. Umstritten ist die hundertprozentige Anpassung. Der Bundesrat sah in seiner Vorlage lediglich die Überwälzung von 80 Prozent vor und begründete dies damit, dass eine Indexierung in diesem Umfang etwa der Mietzinsentwicklung unter bisherigem Recht entspreche. Zudem sind die Mietzinse mit 20 Prozent im Warenkorb des Indexes bereits enthalten. Die volle Überwälzung der Teuerung hat somit per se eine Erhöhung des Indexes zur Folge, und diese wiederum eine Erhöhung der Miete. Hier steckt also bereits eine – kleine – Mietzinsspirale. Diese wäre jedoch selbst für den Mieterverband vernachlässigbar, wenn da nicht noch die anderen Mietzinsspiralen wären. Bei jeder Neuvermietung kann der Mietzins auf bis zu 15 Prozent über der



Vergleichsmiete erhöht werden, ohne dass irgendwelche Verbesserungen erfolgen müssen. Diese neue Mietzinshöhe wird dann in der Statistik der Vergleichsmieten erfasst, was zur Folge hat, dass die Vergleichsmiete steigt. Bei der nächsten Neuvermietung kann der Mietzins bis 15 Prozent über diese neue Vergleichsmiete erhöht werden. Es kommt klar zu einer Mietzinsspirale. Diese Anpassung an die Vergleichsmiete ist nicht nur bei Neuvermietungen zulässig, sondern auch nach einem Eigentümerwechsel, unabhängig vom Kaufpreis, den der Erwerber bezahlt hat. Auch dies bewirkt natürlich eine Erhöhung der Vergleichsmiete.

Die Befürworter der Vorlage entgegen, diese Argumentation sei rein theoretisch, da der Markt die Grenzen setze, wie hoch Mietzinse angesetzt werden können. Dies mag wohl in Gegenden der Fall sein, wo genügend Wohnungen zur Verfügung stehen. In Gegenden mit Wohnungsnot, insbesondere in den Ballungsgebieten, spielt der Markt nicht, und damit fehlt auch seine Bremswirkung. Wer der Vorlage zustimmt, nimmt in Kauf, dass die Mietzinse steigen.

STREITPUNKT VERGLEICHSMIETE: KATZE ODER GAR KATZEN IM SACK?

Zur Festlegung, ob ein Mietzins missbräuchlich ist, stellt das neue Recht auf die so genannten Vergleichsmieten ab. Vergleichsmieten sind statistisch erhobene Durchschnittsmieten. Zur Berechnung dieser Mieten hält das Gesetz fest, dass Vergleichskriterien insbesondere Lage, Fläche, Zustand und Alter der Räume sind und dass die Vergleichsmieten mindestens einmal jährlich erhoben werden müssen. Aus den Beratungen im Parlament ist auch klar, dass die so genannte Standortqualität mitberücksichtigt werden muss, d.h. beispielsweise die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, landschaftliche Vorzüge,

Immissionen und Steuerbelastungen. Dem liegt die Überlegung zugrunde, dass der Mieter nicht nur die Wohnung, sondern die Wohnung an genau diesem Ort mietet. Im heutigen Zeitpunkt steht noch nicht fest, nach welcher Methode das Bundesamt für Statistik diese Vergleichsmieten berechnen wird. Zu vermuten ist, dass das so genannte Geiger-Modell verwendet oder weiterentwickelt wird. Bisher begegneten Gegner und Befürworter des neuen Mietrechts dem Modell mit Skepsis. Um beim obigen Bild zu bleiben: Diese Katze schaut höchstens mit dem Kopf aus dem Sack.

Die Vergleichsmieten werden weder für die Mieter- noch für die Vermieterseite frei zugänglich sein. Dies wurde im Parlament ausdrücklich abgelehnt. Das Bundesamt für Statistik gibt sie nur den Schlichtungsbehörden bekannt. Dies hat zur Folge, dass alle Auseinandersetzungen darüber, ob ein Mietzins missbräuchlich ist, in einem Schlichtungsverfahren ausgetragen werden müssen, denn nur so kann die Vergleichsmiete erfahren werden. Diese Katze wird wirklich im Sack des Bundesamtes für Statistik gekauft.

Dazu kommt – und dies wurde mir erst aufgrund der Informationsblätter des Bundesamtes bewusst –, dass die Vergleichsmiete keine fertige Grösse ist, die in jedem Fall für sämtliche Wohnungen mit den gleichen Kriterien gilt. Die Schlichtungsbehörde muss die Vergleichsmiete, die ihr vom Bundesamt für Statistik geliefert wird, noch überprüfen, ob sie für die individuelle Wohnung passt: Nicht berücksichtigt wird beispielsweise die Besonnung der Wohnung, ein übergrosser Balkon, die benachbarten Kirchenglocken usw. Auch aus der Ausstattung können sich noch Unterschiede ergeben. Ob es hier wirklich zu einer Vereinfachung kommt, muss mit Fug bezweifelt werden. Auch hier also steckt ein grosser Teil der Katze noch im Sack.

STREITPUNKT LIQUIDITÄTSPROBLEME BEI HYPOTHEKARZINSERHÖHUNGEN. Hier geht es um die Frage, ob VermieterInnen bei steigenden Hypothekarzinsen in Liquiditätsengpässe geraten können, wenn sie die Mietzinse nur noch im Rahmen der Teuerung erhöhen können, die von ihnen zu entrichtenden Hypothekarzinsen aber durch diese höheren Einnahmen nicht gedeckt werden. Hier ein Zitat aus den Unterlagen des BWO: «Simulationsrechnungen zeigen, dass Liquiditätsprobleme bei der Indexmiete nur bei einer Kombination aus ungünstig hohen Fremdfinanzierungen, in seltenen konjunkturellen Situationen und bei Neubauwohnungen resp. kürzlich erfolgten Gesamterneuerungen eintreten können. Auch in diesen Fällen ist aber der Anteil der betroffenen Liegenschaften gemessen am Gesamtbestand bescheiden.» Dies bedeutet, dass bei Baugenossenschaften, die ihre Mietzinse bisher nicht nach der Kostenmiete, sondern nach «gewöhnlichem» Mietrecht berechnet haben, weil sie eine hohe Fremdfinanzierung aufweisen, solche Liqui-

ditätsengpässe nicht ausgeschlossen sind. Für sie besteht aber die Möglichkeit, auf Kostenmiete umzusteigen und so die Mietzinse dennoch erhöhen zu können. Diese Möglichkeit haben aber private Vermieter mit einer entsprechenden Fremdverschuldung nicht. Die Liquiditätsengpässe werden insbesondere diejenigen Vermieter treffen, die bisher nicht das Maximum aus ihren Liegenschaften geholt und keine Reserven angelegt haben.

FAZIT: JA ODER NEIN? Wie bereits erwähnt: Betrachtet man nur die ureigensten Bedürfnisse der gemeinnützigen Wohnbauträger, muss man der Revisionsvorlage zustimmen. Betrachtet man jedoch die Vorlage als Ganze, ist der Entscheid schwierig. Einer gewissen Vereinfachung von Mietzinsberechnung und Mietzinsveränderung und einer wohl erforderlichen gewissen Öffnung Richtung Marktmietzins steht insbesondere die erwähnte mietzinstreibende Wirkung gegenüber. Was wichtiger ist, muss letztlich jeder und jede für sich selbst entscheiden.

Pro und Kontra in Kürze

Vorteile

des neuen Rechts aus der Sicht der BefürworterInnen

- Entkoppelung von Hypothekarzinssatz und Mietzins
- Einfachere Mietzinsberechnung
- Keine sprunghaften Mietzinserhöhungen
- Überzeugende Missbrauchsregelung
- Einfachere administrative Handhabung
- Mehr Kompetenzen für die Schlichtungsbehörden
- Differenzierter Missbrauchsschutz bei Geschäftsräumen

Nachteile

des neuen Rechts aus der Sicht der GegnerInnen

- Entkoppelung wird nicht konsequent durchgeführt
- Mietzinsspirale 1: Anpassung der Mieten an die Teuerung (100-Prozent-Indexierung)
- Mietzinsspirale 2: Bei Neuvermietungen mögliche Erhöhung bis 15 Prozent über Vergleichsmiete
- Mietzinsspirale 3: Durch individuelle Erhöhungen steigt die Vergleichsmiete
- Mietzinsspirale 4: Bei Eigentümerwechsel mögliche Erhöhung bis 15 Prozent über der Vergleichsmiete
- Berechnung der Vergleichsmiete überzeugt nicht
- Mehr Prozesse über Mietzinse