

05.06.2002 - 18:01 Uhr

## **HEV Schweiz: Indexmiete bedarf eines Notventils**

Zürich (ots) -

Der HEV Schweiz begrüßt die Ablehnung des "accord" durch den Nationalrat. Der vom Nationalrat unterstützte Beschluss zur Bindung der Mieten an die Teuerung bedarf nach Ansicht des HEV Schweiz allerdings eines Notventils zugunsten beider Parteien.

Mit Genugtuung hat der HEV Schweiz von der Ablehnung des "accord romand" durch den Nationalrat Kenntnis genommen. Der von Mieterseite und Teilen der Westschweizer Vermieter unterstützte "accord" hätte keine Vereinfachung des Mietrechts gebracht. Stattdessen wären die allseits kritisierten Unzulänglichkeiten des geltenden Rechts weiter zementiert worden.

Der HEV Schweiz begrüßt sodann die Absicht des Nationalrates, die Festlegung der Anfangsmiete weiterhin grundsätzlich der freien Parteivereinbarung zu unterstellen, verbunden mit der Möglichkeit des Mieters, die Überprüfung des Mietzinses nach Massgabe der Vergleichsmiete zu verlangen. Ungenügend ist der Nationalratsbeschluss nach Ansicht des HEV jedoch in Bezug auf die Anpassung der Mieten im bestehenden Mietverhältnis. Der Nationalrat sieht vor, dass die Mieten künftig nicht mehr vom Hypothekarzins abhängen, sondern nur noch gestützt auf den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden dürfen. Diese vorgeschlagene Teuerungskoppelung führt zu einer Einfrierung der Mieten und bevorzugt Mieter in sehr langjährigen Mietverhältnissen gegenüber neuen Wohnungssuchenden. Eine reine Indexmiete wird denn auch von massgeblichen Wirtschaftsexperten abgelehnt.

In Zeiten stark ansteigender Kosten (Hypothekarzinserhöhungswelle) wird diese Lösung bei Vermietern zu Kostenengpässen führen. Für Vermieter unter Kostendruck besteht somit nur die Wahl zwischen Kündigung des Mietverhältnisses oder Verkauf der Liegenschaft, was nicht im Interesse der Mieter sein kann. Verschärfend kommt hinzu, dass nur der Mieter die Möglichkeit erhält, alle fünf Jahre eine Überprüfung des Mietzinses nach Massgabe der Vergleichsmiete zu verlangen. Eine solche Lösung schafft klar ungleich lange Spiesse und könnte in Zeiten mit starkem Hypothekarzinsanstieg einen Kündigungsdruck auslösen.

Genau aus diesem Grund hatte der Ständerat Ende letzten Jahres in seinem Vorschlag die Indexmiete auch mit einem Notventil" versehen. Nach dem Ständerat sollte das Recht zur Berufung auf die Vergleichsmiete nicht nur dem Mieter, sondern in sehr langen Mietverhältnissen auch dem Vermieter zugestanden werden.

Inakzeptabel ist sodann der Vorschlag des Nationalrats, wonach bei der Ermittlung der statistischen Vergleichsmiete auch die Wohnungen von Genossenschaften und Gemeinwesen berücksichtigt werden sollen. Damit werden zwei verschiedene Dinge miteinander verglichen: Denn diese Mietobjekte werden nicht nach marktmässigen Kriterien vermietet. So verfolgen Genossenschaften von Gesetzes wegen einen nicht kommerziellen Selbsthilfzweck und sind nicht darauf

angewiesen, auf dem investierten Eigenkapital eine bestimmte Rendite zu erwirtschaften. In grösseren Städten, in denen Genossenschaftswohnungen mit rund 25% am Wohnungsbestand partizipieren, wird der Einbezug dieser Mietobjekte die Statistiken massiv verfälschen. Der Nationalrat hatte daher in seiner ursprünglichen Vorlage mit gutem Grund die Genossenschaftswohnungen von der Vergleichsstatistik ausgeklammert. Es bleibt zu hoffen, dass der Ständerat in seiner nächsten Beratung einen sachgerechten Ausgleich der Interessen schafft.

Dies ist erforderlich, um das nötige Vertrauen der Investoren in den Wohnungsmarkt wieder herzustellen, so dass den Mietenden künftig ein genügendes Wohnungsangebot zur Verfügung stehen kann. Ein ausreichendes Wohnungsangebot stellt anerkanntemassen den besten Mieterschutz dar.

Kontakte:

Ständerat Toni Dettling  
Präsident Hauseigentümerverband Schweiz  
Tel.: +41-(0)41-811'60'21  
Mobile: +41-(0)79-341'73'20

Nationalrat Rolf Hegetschweiler  
Tel.: +41-(0)1-487'17'70  
Mobile: +41-(0)79-200'98'42

Monika Sommer  
juristische Verbandssekretärin HEV Schweiz  
Tel.: +41-(0)1-254'90'46

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100017556> abgerufen werden.