

# Vermieter fordern mehr Profit

Die zulässige Rendite soll sich nicht mehr am Referenzzinssatz orientieren, sondern am orts- und quartierüblichen Mietzins. Der Mieterverband befürchtet eine massive Steigerung der Mieten.



Mit der geforderten Gesetzesänderung drohen laut Mieterverband in 90 Prozent der Fälle Mietzins erhöhungen. Ein Wohnhaus in Zürich. Foto: Ennio Leanza (Keystone)

Von den rekordtiefen Zinsen profitieren nicht nur die Hausbesitzer, sondern auch die Mieter. Diese können bei ihrem Vermieter eine Senkung der Miete beantragen, falls diese auf einem höheren Referenzzinssatz beruht als die gegenwärtig geltenden 2 Prozent. Doch die Realität sieht vielfach etwas anders aus: Die Mieten sind laut Mietpreisindex des Bundesamtes für Statistik in den letzten Jahren trotz sinkenden Zinsen weitergestiegen, was unter anderem auf die grosse Nachfrage in den Städten und Agglomerationen zurückzuführen ist. Der Hebel für die Vermieter ist das Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit, welches als Marktelement im geltenden Recht verankert ist und als Begründung für Mieterhöhungen dient.

Doch nun will der Hauseigentümerverband noch einen weiteren Schritt hin zur Marktmiete machen. Mit einer parlamentarischen Initiative fordert der Waadtländer FDP-Nationalrat Olivier Feller, dass sich die zulässige Rendite nicht mehr am Referenzzinssatz orientiert. Heute gilt eine Rendite als übersetzt, wenn der Ertrag 0,5 Prozentpunkte oder mehr über dem Referenzzins liegt. Feller, Generalsekretär des Westschweizer Hauseigentümerverbandes, regt stattdessen an, dass sich der zulässige Mietzins künftig am orts- und quartierüblichen Mietzins orientiere – also am «Markt», wie es Hans Egloff, SVP-Nationalrat (ZH) und Präsident des Deutschschweizer Hauseigentümerverbandes (HEV) auf den Punkt bringt.

## «Ungenügende Renditen»

Feller begründet seinen Vorstoss damit, dass der vom Bundesamt für Wohnungswesen ermittelte Referenzzins eine künstliche Grösse sei, die nicht die «sozioökonomische Realität» spiegle. Heute gelte bereits ein Ertrag von 2,5 Prozent auf dem investierten Kapital als übersetzt. Gerade institutionelle Anleger wie Pensionskassen könnten kaum mehr genügende Erträge erzielen – insbesondere wenn der Referenzzins, wie allgemein erwartet, nächstes Jahr auf 1,75 Prozent sinke. Der Referenzzinssatz ist ein hypothekarischer Durchschnittssatz. Egloff hat seinerseits bereits einen Vorstoss deponiert, damit Mietzinserhöhungen mit Verweis auf Orts- und Quartierüblichkeit künftig leichter durchgesetzt werden können. Die Gerichte stellten heute übertriebene und praxisferne Anforderungen an den Nachweis der Ortsüblichkeit.

Für den Mieterverband droht jedoch mit der von Feller angestrebten Gesetzesrevision eine weitere Mietzinssteigerung. «Damit würde die heute geltende Kostenmiete weiter durchlöchert», sagt Micheal Töngi, Generalsekretär des

Von Markus Brotschi, Bern 06.07.2014

## Stichworte

[Immobilien](#)  
[Miete](#)  
[Mieterverband](#)  
[Hauseigentümerverband](#)

## Artikel zum Thema

### Vermieter haben schöne Probleme



**Kommentar** Man mag sich fragen, was die Vermieterlobby derart unverblümt eigennützig vortreiben lässt. [Mehr...](#)  
 Von Fabian Renz, 06.07.2014

### Tückische Hypotheken-Umschichtung

Sie sind billig und derzeit beliebt – Libor-Hypotheken. Wehe allerdings, wenn das Zinsumfeld dreht, dann könnte es laut ZKB zu einem Zinsschock für Mieter kommen.

[Mehr...](#)  
 Von Angela Barandun 22.05.2014

### Mieter, aufgepasst!

**Analyse** Steigen die Zinsen wieder, trifft das nicht nur die Hauseigentümer. [Mehr...](#)  
 Von Angela Barandun, 26.05.2014

## Dossiers

[Immobilienmarkt Schweiz](#)

## Die Redaktion auf Twitter

Stets informiert und aktuell. Folgen Sie uns auf dem Kurznachrichtendienst.

[@tagesanzeiger folgen](#)

## Blog

Schweizerischen Mieterverbandes. Ein solcher Systemwechsel werde wohl in neun von zehn Fällen eine Mietzinserhöhung bewirken. Dagegen werde man sich zur Wehr setzen, notfalls mit einem Referendum, sagt er.



Die Hauseigentümer bestreiten dies. «Man darf sich nicht immer nur an der heutigen Situation orientieren», sagt Egloff. Er erwarte mittelfristig eine Entspannung auf dem Mietmarkt. Eine solche zeichne sich bereits bei den Gewerbe- und Büroräumen in Zürich und Genf ab. Diese Entwicklung sei ein Indikator für die Tendenz in ein bis drei Jahren auf dem Wohnungsmarkt.

### **Vom Hypozins abkoppeln**

Genau die gegenteilige Entwicklung befürchtet jedoch der grüne Berner Nationalrat Alec von Graffenried. In einigen Jahren sei nach der Tiefzinsphase ein rascher Zinsanstieg zu befürchten. «Wenn wir eine Katastrophe verhindern wollen, müssen wir rasch handeln.» Von Graffenried hat deshalb eine parlamentarische Initiative eingereicht, um die Mieten vom Referenzzinssatz abzukoppeln. Er schlägt die Indexmiete vor: Die Mieten würden dann periodisch der Teuerung angepasst. Von Graffenried hält den Zeitpunkt für einen solchen Systemwechsel für ideal. Für die nächsten zwei Jahre erwarteten die Experten stabil bleibende Zinsen, weshalb der Übergang zur Indexmiete weder Mieter noch Hauseigentümer benachteilige.

Fellers und von Graffenrieds Initiativen werden am 28. August in der Rechtskommission des Nationalrats behandelt. Während Fellers Vorstoss dank bürgerlicher Mehrheit in der Kommission durchaus Chancen hat, wird es von Graffenrieds Initiative schwerhaben, da sowohl HEV wie Mieterverband dagegen sind.

Egloff verweist darauf, dass eine Abkoppelung der Mieten vom Hypozins 2010 im Nationalrat gescheitert ist. Damals waren HEV und der Deutschschweizer Mieterverband im Grundsatz bereit, auf den von der damaligen Volkswirtschaftsministerin Doris Leuthard initiierten Systemwechsel einzusteigen. Allerdings scheiterte die Abkoppelung unter anderem an der Frage, in welchem Umfang die Teuerung auf die Mieten abgewälzt werden kann. Der HEV verlangte eine 100-prozentige Teuerungsanpassung, der Mieterverband nur eine anteilmässige. Der Westschweizer Mieterverband wehrte sich vehement gegen die Indexmiete.

Auch für den erneuten Anlauf stehen die Chancen nicht allzu gut. Egloff hält den Systemwechsel «nicht für opportun». Von Graffenrieds Vorstoss werde auch vom Mieterverband «nicht begrüsst», sagt Töngi. Da der Vorstoss die Details der Teuerungsanpassung nicht vorgebe, drohe der Systemwechsel zum Nachteil der Mieter auszufallen.

(Tages-Anzeiger)

(Erstellt: 06.07.2014, 22:57 Uhr)