

Abstimmung vom 18.5.2003

Bürgerliche winken erfolgreich mit einem indirekten Gegenvorschlag

Abgelehnt: Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»

Manuel Graf

Dieser Artikel ist erstmals 2010 im «Handbuch der eidgenössischen Volksabstimmungen 1848–2007» erschienen, welches von Wolf Linder, Christian Bolliger und Yvan Rielle herausgegeben und beim Haupt Verlag publiziert wurde.

Empfohlene Zitierweise: Graf, Manuel (2010): Bürgerliche winken erfolgreich mit einem indirekten Gegenvorschlag. In: Linder, Wolf, Christian Bolliger und Yvan Rielle (Hg.): Handbuch der eidgenössischen Volksabstimmungen 1848–2007. Bern: Haupt. S. 631–632.

Herausgeber dieses Dokuments: Swisssvotes – die Datenbank der eidgenössischen Volksabstimmungen. Année Politique Suisse, Universität Bern, Fabrikstrasse 8, 3012 Bern. www.swisssvotes.ch.

VORGESCHICHTE

Nach längerer Kritik seitens des Hauseigentümerverbandes und mehreren Vorstössen im Nationalrat schickt der Bundesrat 1995 verschiedene Liberalisierungen des Mietrechts in die Vernehmlassung. Zusätzlich entscheidet das Bundesgericht, dass sinkende Hypothekarzinsen nicht automatisch sinkende Mietzinse zur Folge haben müssen, sofern dies nicht zu missbräuchlichen Erträgen des Vermieters führt. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband reagiert auf diese Entwicklungen in Richtung eines durch den Markt bestimmten Mietpreises mit der Initiative «Ja zu fairen Mieten». Die Initianten betonen, dass sie damit den Investoren und Vermietern nicht einen angemessenen Ertrag verwehren wollen, sondern vielmehr die Mieter vor Missbräuchen, wie Mieterhöhungen bei einem Mieterwechsel, zu schützen suchen. Die Initiative verlangt sowohl Änderungen bei der Mietpreisgestaltung also auch beim Kündigungsschutz.

Obwohl der Bundesrat die Initiative ablehnt, weil sie die Kostenmiete, also die Festlegung der Mieten lediglich auf Basis der Kosten ohne Berücksichtigung der Marktverhältnisse, zementiere und dem Markt seine nötige Flexibilität raube, geht er mit dem Entwurf eines indirekten Gegenvorschlages auf Teile der Forderungen ein. Bei der Koppelung zwischen Miete und Hypothekarzins sieht er ebenfalls Handlungsbedarf. Neu soll der Mietzins an die allgemeine Teuerung gebunden werden (Landesindex für Konsumentenpreise); als Grundlage für die Beurteilung von missbräuchlichen Mieten sollen statt der Frage nach überhöhten Erträgen neu quartiersübliche Vergleichsmieten gelten.

Sowohl der eher mieterfreundliche Nationalrat als auch der Ständerat lehnen das Volksbegehren klar ab, sind sich aber über die Ausgestaltung des Gegenvorschlages wenig einig. Nach mehreren Ratsdebatten können sich die beiden Kammern schliesslich in der Einigungskonferenz auf einen Kompromiss einigen, der die Initianten jedoch nicht zufriedenstellt. Sie beschliessen, die Initiative nicht zurückzuziehen und das Referendum gegen den Gegenvorschlag zu ergreifen (vgl. Vorlage 505). Der Hauseigentümerverband zielt hingegen auf die Verwirklichung der Marktmiete und stellt sich gegen beide Vorschläge.

GEGENSTAND

Die Initiative verlangt die automatische Anpassung der Mieten an sinkende Hypothekarkosten. Als Grundlage soll der Durchschnittszinssatz der letzten fünf Jahre dienen. Mietzinserhöhungen während des Mietverhältnisses sind nur noch bei steigenden Kosten, Mehrleistungen und als Teuerungsausgleich möglich, jedoch nicht mehr mit dem Verweis auf ungenügende Rendite oder als Anpassung an ortsübliche Mieten. Des Weiteren wird auch der Kündigungsschutz ausgebaut. So können Mieter nicht bloss missbräuchliche, sondern auch «ungerechtfertigte» Kündigungen anfechten. Die Beweislast, dass eine Kündigung aus schützenswerten Interessen und verhältnismässig erfolgt, liegt dabei beim Vermieter.

ABSTIMMUNGSKAMPF

Der parteipolitische Graben zwischen Befürwortern und Gegnern der Initiative verläuft genau zwischen den bürgerlichen und den linken Parteien. Zudem sind sich beide Seiten über ihre Parole äusserst einig. Es gibt keine abweichenden Kantonalsektionen. Befürworter verweisen vor allem auf den Missstand bei der Mietanpassung an sich verändernde Hypothekarzinsen, welche bei einer Erhöhung überwältigt werden, bei einer aber Senkung mehrheitlich nicht. Zusätzlich bietet die Initiative einen verbesserten Kündigungsschutz. Besonders hervorgehoben wird, dass seriöse Vermieter keine Probleme erwarten müssen und genügend Rendite generieren können, die Initiative jedoch Mieter vor Missbrauch und Spekulanten schütze.

Für die Gegner enthält das Volksbegehren zu starre Vorschriften, was ein ausreichendes Angebot gefährde und die Mietpreise nach oben treibe. Der indirekte Gegenvorschlag von Bundesrat und Parlament nehme einige wichtige Anliegen der Initiative auf und biete mit der Entkoppelung der Mieten von der Hypothekenentwicklung eine bessere Lösung für ungenügende Mietanpassungen.

ERGEBNIS

Die Initiative trifft mit rund zwei Drittel Neinstimmen auf wenig Unterstützung in der Bevölkerung. Lediglich im Kanton Genf findet sie eine knappe Mehrheit. In den Deutschschweizer Kantonen erreicht sie nur in Basel-Stadt mehr als 40% Ja-Stimmen. Eine nachträgliche Wählerbefragung ergibt, dass auch unter den Mietern etwa die Hälfte gegen die Vorlage votierte. Viele Ablehnende konnten kaum spezifische Motive für ihre Entscheidung angeben. Diese diffuse Ablehnung lässt sich möglicherweise mit der komplexen Ausgangslage von Initiative und Gegenvorschlag erklären.

QUELLEN

BBI 1999 9823; BBI 2002 2737. Erläuterungen des Bundesrates. APS 1996 bis 2003: Infrastruktur und Lebensraum – Boden- und Wohnwirtschaft. Vox Nr. 81.

Ein Literaturverzeichnis mit den ausführlichen bibliographischen Angaben finden Sie auf unserer Website www.swissvotes.ch.