

# JA

## zu fairen Mieten



### **12 Gründe für faire Mieten.**

Ein Argumentarium des Schweizerischen  
Mieterinnen- und Mieterverbandes

**MV** 

Mieterinnen- und Mieterverband  
[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

## Impressum

**Herausgeber:** Schweizerischer Mieterinnen- und  
Mieterverband Deutschschweiz  
Brauerstrasse 75, Postfach, 8026 Zürich  
Tel. 043 243 40 40  
Fax 043 243 40 41  
e-mail: [info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch)  
internet: <http://www.mieterverband.ch>

**Verantwortlich:** Regula Mühlebach, Geschäftsleiterin SMV/D

**Redaktion:** Rudolf Strahm, Präsident SMV/D

**Bearbeitung:** Regula Mühlebach, Peter Macher, Michael Töngi,  
Ruth Straubhaar, Ralph Hug

**Grafik/Gestaltung:** Markus Traber, St.Gallen

**Druck** Buchmann Druck AG, Zürich

**Auflage:** 3000 Exemplare

Februar 2003

---

Liebe Leserin, lieber Leser

Am 18. Mai 2003 findet die Volksabstimmung über die Mieterverbands-Initiative «Ja zu fairen Mieten» statt. Dieses Volksbegehren enthält keine extremen Forderungen – sondern es will ein faires Verhältnis zwischen Mieter- und Vermieterschaft. Es will Schlupflöcher im bestehenden Mietrecht schliessen, die von Preistreibern, Spekulanten und schwarzen Schafen unter den Vermietern weidlich benutzt werden. Die Initiative will einen fairen Preisschutz für die Mieter und Mieterinnen, die stets am kürzeren Hebel sind.

Die Wohnungskosten sind die grösste Ausgabenkategorie einer Familie oder einer alleinlebenden Person in der Schweiz. Wenn die Mieten ungerechtfertigt steigen, so schädigt dies nicht nur die Mieterschaft, sondern die ganze Volkswirtschaft. Deshalb ist ein griffiger Mieterschutz im Interesse Aller.

Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung der Initiative «Ja zu fairen Mieten».



*Rudolf Strahm*, Nationalrat  
Präsident  
Mieterinnen- und Mieterverband  
Deutschschweiz



*Anita Thanei*, Nationalrätin  
Vizepräsidentin  
Mieterinnen- und Mieterverband  
Deutschschweiz

---

## **Die 12 Gründe für «Ja zu fairen Mieten» in Kürze**

1. Die Mieten sind für die Haushalte der grösste Ausgabenbrocken. Ein griffiger Mieterschutz ist im Interesse Aller.
2. Im Wohnungsmarkt darf es keine Spekulationsblase geben wie bei den Aktien.
3. Bei steigenden Hypothekarzinsen der Banken werden die Mieten rasch erhöht. Doch bei sinkenden Hypozinsen bleiben die Mieten oben. – Das bisherige Mietrecht lässt diese Hypozins-Ungerechtigkeit zu.
4. Das Auf und Ab der Mieten machte Vermieter reich. Das heutige Mietrecht ist unfair.
5. Die Initiative «Ja zu fairen Mieten» begrenzt die Hypozinsschwankungen für die Berechnung der zulässigen Mieten-Anpassung.
6. Die berechneten Zinssätze von «Ja zu fairen Mieten» sind wirklichkeitsgetreu und fair.

- 
7. Die Initiative «Ja zu fairen Mieten» bringt bei sinkenden Zinsen auch sinkende Mieten. Ein fairer Vorgang.
  8. Die Initiative «Ja zu fairen Mieten» verhindert einen Mietzinssprung beim Mieterwechsel oder Eigentümerwechsel, lässt aber eine massvolle Anpassung an den Durchschnitt der Mieten zu.
  9. Kündigungen durch den Vermieter, bloss um die Mieten anzuheben, haben mit «Ja zu fairen Mieten» ein Ende.
  10. Die Initiative erlaubt dem Vermieter eine faire Rendite und fördert den Wohnungsbau.
  11. Die Initiative «Ja zu fairen Mieten» ist einfacher als das geltende Mietrecht und hat weniger Lücken.
  12. Der Gegenvorschlag des Parlaments zur Initiative «Ja zu fairen Mieten» bringt den Mieterinnen und Mietern nichts und ist schlechter als das heutige Gesetz.

**JA**  
**zu fairen**  
**Mieten**



## **Die Mieten sind für die Haushalte der grösste Ausgabenbrocken. Ein griffiger Mieterschutz ist im Interesse Aller.**

Wir Schweizerinnen und Schweizer verwenden im Durchschnitt 26% unserer Haushaltsausgaben für das Wohnen. Das ist der grösste Brocken aller Ausgaben. Die zweitgrösste Kategorie, nämlich die Krankenversicherungs-Prämien und Gesundheitskosten, sind mit 13% nur halb so gross.

70% der Schweizer Wohnbevölkerung sind Mieterinnen und Mieter, in den Städten und Agglomerationen sogar über 80%. Das Mietrecht geht einen Grossteil unserer Bevölkerung an.

Ein Mietrecht, das faire und korrekte Mieten regelt, ist deshalb im Interesse der ganzen Volkswirtschaft. Überrissene Mieten bedeuten weniger Kaufkraft für andere Haushaltgüter und damit weniger Käufe und weniger Produktion und Arbeitsplätze.

**→ Ein geregeltes Mietrecht mit fairen Mieten liegt im Interesse Aller und der ganzen Volkswirtschaft.**

## Je ärmer die Mieterinnen und Mieter, desto teurer wird das Wohnen.

Wohnkosten in Prozent der Haushaltsausgaben:



Tiefes Einkommen  
Fr. 2'500.- Ausgaben  
pro Monat  
davon 29% für Miete

Mittleres Einkommen  
Fr. 4'000.- Ausgaben  
pro Monat  
davon 26% für Miete

Hohes Einkommen  
Fr. 10'000.- Ausgaben  
pro Monat  
davon 17% für Miete

- > Ein Durchschnittshaushalt benötigt 26% seiner Ausgaben für das Wohnen (Grafik Mitte).
- > Ein Haushalt mit tiefem Einkommen und Ausgaben von 2'500 Franken pro Monat setzt bereits 29% seiner Ausgaben ein (links).
- > Ein reicher Haushalt mit 10'000 Franken Monatsausgaben benötigt jedoch nur 17% der Ausgaben für das Wohnen (rechts).

Die Wohnungsfrage ist auch eine soziale Frage. Hohe Wohnkosten sind bei Haushalten in prekären Verhältnissen die grösste Armutsursache.

Quelle: Bundesamt für Statistik. Einkommens- und Verbrauchserhebung 1998.

### **Im Wohnungsmarkt darf es keine Spekulationsblase geben wie bei den Aktien.**

Auf den Finanzmärkten gibt es unheimlich viel Kapital, das eine renditeträchtige Anlage sucht. Die Schweizer produzieren Jahr für Jahr einen Überschuss an Ersparnissen. Allein die Pensionskassen (2. Säule) erhalten 30 Milliarden Franken mehr Einnahmen, als sie ausgeben. Dieser Sparüberschuss sucht Anlagen und Investitionsgelegenheiten.

Nachdem die Spekulationsblase an den Aktienmärkten geplatzt ist, sucht das Kapital andere Investitionsmöglichkeiten, so auch die Liegenschaften. Wo mehr Geld ist als Güter, gibt es einen Preisschub. Eine solche Preisblähung muss im Wohnungsmarkt verhindert werden.

**→ Es braucht ein Mietrecht, das den langfristigen Anlegern (z.B. Pensionskassen) langfristig eine angemessene und faire Rendite sichert, aber eine Spekulation und Preistreiberei bei den Wohnungen verhindert.**

## Die Spekulationsblase an den Aktienmärkten machte viele zu Verlierern.

### Börsenblasen im Vergleich



Die 1990er Jahre brachten in den Aktienmärkten einen unwahrscheinlichen Preisboom mit einer Spekulationsblase, die seit 2001 zusammengebrochen ist. Viele mussten viel zahlen und viele haben viel verloren. Nun wird den Anlegern der Kauf von Liegenschaften (besonders Geschäftshäusern) empfohlen.

Würde der Mieterschutz nicht eine Preisschranke für Mieterhöhungen bilden, könnten Spekulanten in den Wohnungsmarkt eindringen und Wohnungen aufkaufen, dann die Mietpreise hochdrücken und den Mieterinnen und Mietern die Last der Spekulationsgewinne aufbürden.

Vor allem nach dem Zusammenbruch der Aktienkurse und den Erfahrungen der Börsenkrise muss eine spekulative Entwicklung im Wohnungsmarkt unter allen Umständen verhindert werden!

**Bei steigenden Hypothekarzinsen der Banken werden die Mieten rasch erhöht. Doch bei sinkenden Hypozinsen bleiben die Mieten oben. – Das bisherige Mietrecht lässt diese Hypozins-Ungerechtigkeit zu.**

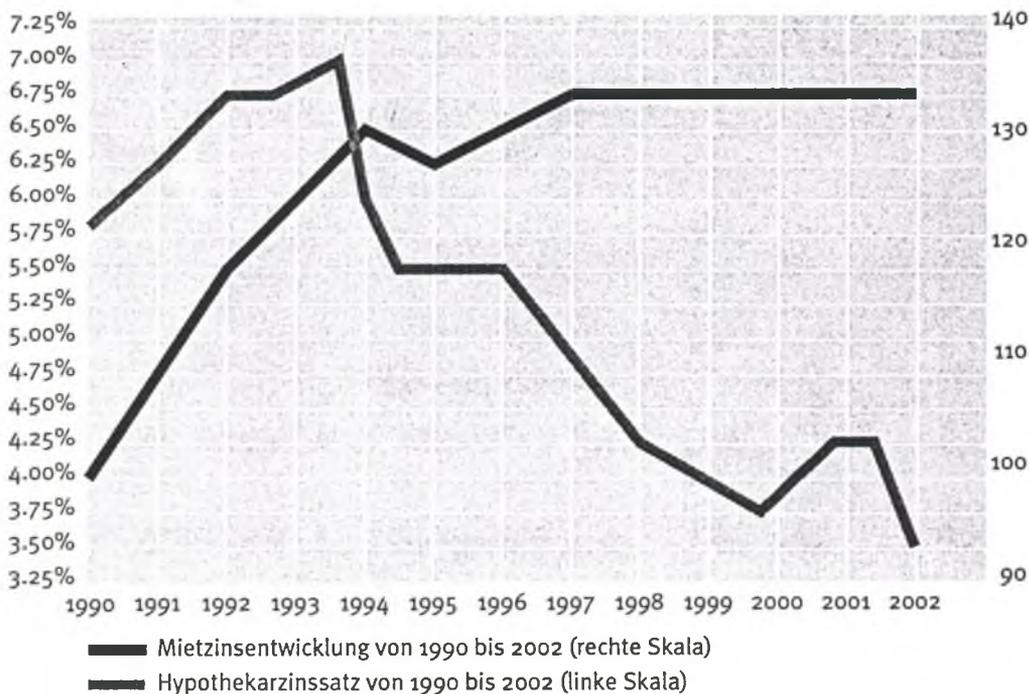
Wir alle haben erlebt, wie in den 90er Jahren bei steigenden Hypozinsen die Mieten rasch erhöht wurden, bei sinkenden Hypozinsen jedoch wurden die Senkungen nicht oder nur zum ganz kleinen Teil an die Mieterschaft weitergegeben.

Die Vermieter geben die Zinssenkungen meist nicht freiwillig an die Mietenden weiter. Fast alle Senkungen müssen erstritten werden durch Mahnung seitens der Mieter/in oder gar durch Streitausfechtung vor der Schlichtungsbehörde. Der Mieterinnen- und Mieterverband half in den letzten Jahren in Zehntausenden von Fällen.

**→ Das heutige Mietrecht ist wie ein Lift mit zwei Geschwindigkeiten: Nach oben rasen die Mieten schnell. Nach unten stottert der Lift oder bleibt gar stecken.**

## Auf und Ab bei den Bankzinsen – nur ein Auf bei den Mieten

### Entwicklung 1990 bis 2001



- > Von 1990 bis 1993 schnellten die Hypothekarzinsen bis auf 7 bis 8% hoch. Danach wurden die Mieten landesweit ebenso rasch um über 30% erhöht. Dies bedeutete eine unwahrscheinliche soziale Härte für die Mieterschaft.
  - > Ab 1994 sanken die Hypozinsen und erreichten bis 2002 das historische Tief von 3,5 oder 3,25%.
  - > Doch die Mieten sanken praktisch nicht. Im Gegenteil, der Mietindex (im Landesindex) stieg noch weiter an. 2002 lagen die Mieten etwa 35% über dem Wert von 1990 und fielen nicht mehr zurück.
- Diese Entwicklung ist ein Defekt des geltenden Mietrechts, das jedem Vermieter eine Mietzinsanpassung an die Hypozinsen nach oben ermöglicht, aber keine Senkung bei gegenläufiger Tendenz vorschreibt.**

Quelle: Mietindex: Bundesamt für Statistik; Landesindex der Konsumentenpreise  
Hypozinsen: Schweizerische Nationalbank, Monatsstatistiken

### **Das Auf und Ab der Mieten machte Vermieter reich. Das heutige Mietrecht ist unfair.**

Die Entwicklung, die wir von 1990 bis heute erlebt haben, hat zu einer unwahrscheinlichen Umverteilung der Einkommen geführt: Mieter zahlten mehr – Vermieter kassierten mehr.

Die Vermieterschaft benützte das Auf und Ab der Konjunkturschwankung für das Erwirtschaften höherer Gewinne und höherer Rendite ihrer Liegenschaften.

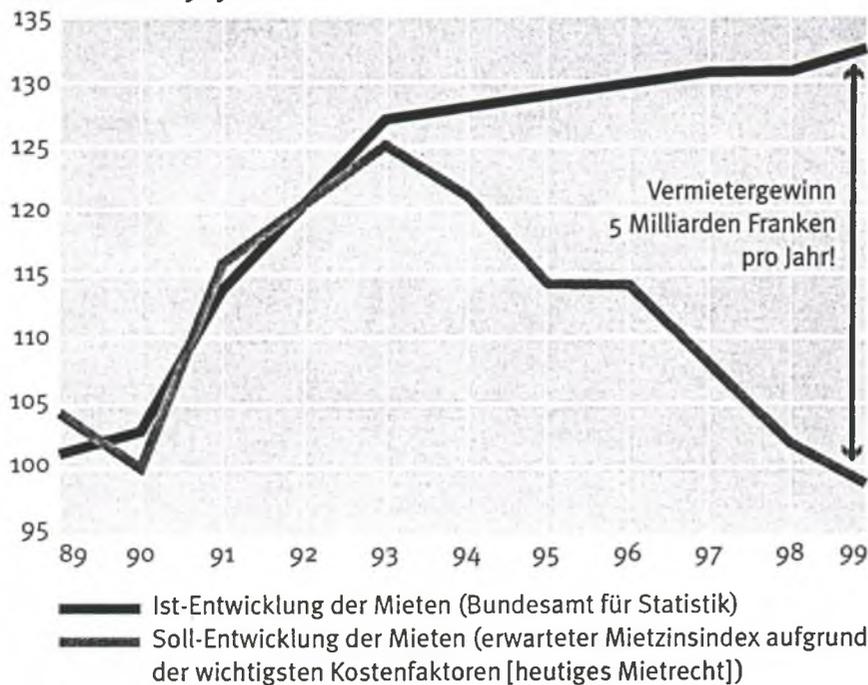
Nach dem heute geltenden Mietrecht und der Rechtsprechung des Bundesgerichts muss der Vermieter die Hypozinssenkungen nicht automatisch an den Mieter weitergeben. Das Mietrecht mit seinen Schlupflöchern erlaubt ihm viele Ausnahmeregelungen. Zum Beispiel kann er die Teuerung, die ortsüblichen Mieten oder seine wertvermehrenden Investitionen verrechnen.

**→ Die ungerechte Umverteilung zu Gunsten der Vermieter hat selbst den Bundesrat zur Erkenntnis gebracht, dass die Mieten nicht mehr an die aktuellen Hypozinsen gebunden werden können.**

## Soll- und Ist-Entwicklung klafften auseinander.

### Entwicklung 1989 bis 1999

Index Oktober 1989 = 100



Die renommierte Analysefirma BASS Bern (Büro für Arbeits- und Sozialpolitische Studien) zeigte auf, dass zwischen der Soll-Entwicklung und dem Ist-Zustand der Mieten eine Lücke klafft.

Wären die Mieten entsprechend der Hypozinsentwicklung gesunken (wobei die Teuerungsentwicklung geltend gemacht würde), müsste das Mietzinsniveau heute mindestens ein Drittel tiefer sein. Stattdessen ist es auf gleichem Niveau, resp. weiter leicht angestiegen.

Der Gewinn der Vermieterschaft betrug allein im Jahr 1999 rund fünf Milliarden Franken. Kumuliert über das ganze Jahrzehnt der 90er Jahre betrug der Zusatzertrag der Vermieter sogar 18 Milliarden Franken. Auch seither ist er weiter angestiegen.

Es fand also auf kaltem Weg eine Einkommensumverteilung von den Mietern zu den Eigentümern statt, ohne dass dafür eine Mehrleistung erbracht worden wäre.

Quelle: Studie BASS: Hypozinsentwicklung und Mieten in der Schweiz zwischen Oktober 1989 und Oktober 1999, Bern Dezember 1999.

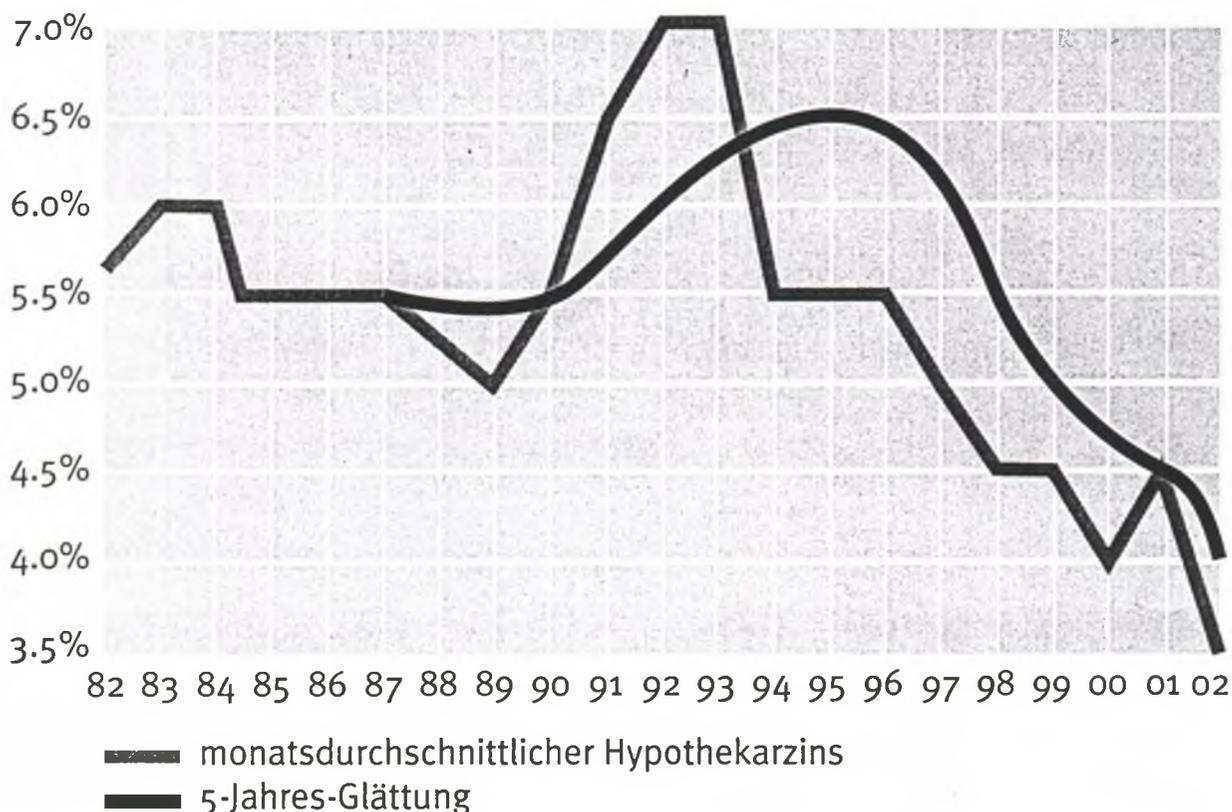
### **Die Initiative «Ja zu fairen Mieten» begrenzt die Hypozinsschwankungen für die Berechnung der zulässigen Mietenanpassung.**

Die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» verzichtet nicht auf jeden Bezug der Mieten zu den Hypozinsen. Aber die Schwankungen der (aktuellen oder variablen) Hypothekarzinsen werden rechnerisch eingegrenzt. Schwankungen nach oben oder nach unten werden begrenzt, weil aufgrund der Initiative nicht der aktuelle Bankzins, sondern der Durchschnitt der jeweils letzten fünf Jahre als Vergleichsgrösse (sog. geglätteter Referenzzinssatz) zugrundegelegt wird.

→ «Ja zu fairen Mieten» bedeutet einen Preisschutz: Der Vermieter kann die Mieten an den Hypozins anpassen, aber die Schwankungen nach oben und nach unten werden rechnerisch begrenzt (sog. geglättet).

## Hohe Spitzen und tiefe Täler werden abgeschnitten

Aktueller Hypothekarzins und «geglätteter» Hypothekarzins  
gemäss «Ja zu fairen Mieten»



Mit der Initiative «Ja zu fairen Mieten» wären die starken Spitzenwerte der Hypozinsen nach oben (1990 – 1994) und nach unten (1998 – 2002) beschnitten worden.

Die Mieten wären 1990 – 1994 weniger hoch geschneit und nach 1998 aber moderater gesunken. (Was einen abrupten Wiederanstieg vermeidet).

Die flachere Kurve zeigt eine 5-Jahres-Glättung der Hypozinsen, das heisst einen durchschnittlichen Zinssatz über die letzten 5 Jahre, jeweils gleitend von Jahr zu Jahr weitergerechnet.

Quelle: Hypothekarzinsätze: Schweizerische Nationalbank, Monatsstatistiken.

## **Die berechneten Zinssätze von «Ja zu fairen Mieten» sind wirklichkeitsgetreu und fair.**

Das Modell «Ja zu fairen Mieten» basiert auf einem Hypozins-Durchschnitt von 5 Jahren. Die Gegner der Initiative behaupten, es gäbe heute ja keine allgemein gültigen Zinssätze für Hypotheken mehr.

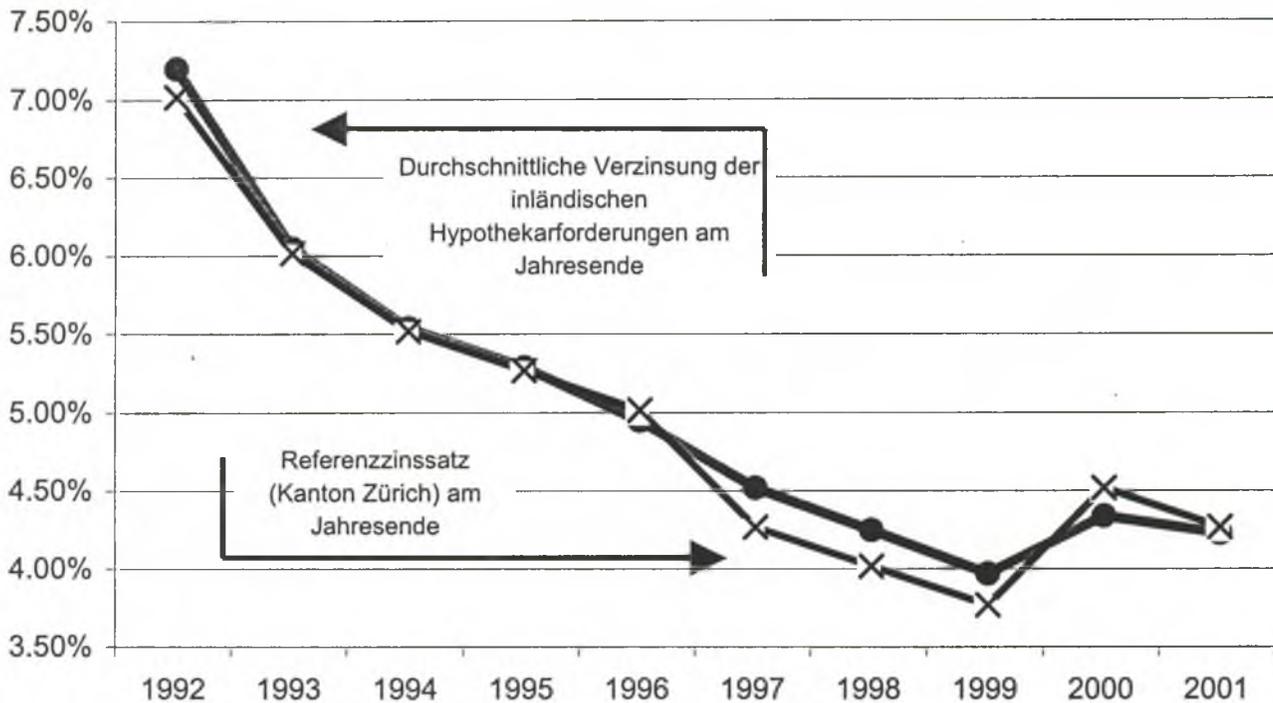
Es ist in der Tat so, dass die Hypozinssätze ein- und derselben Bank für verschiedene Kunden und verschiedenartige Hypothekenformen variieren.

Ein objektiver Vergleich zeigt jedoch: Die Referenzzinssätze stimmen in ihrer Gesamtheit mit den effektiven durch die Hypothekarschuldner zu zahlenden Hypothekarzinsen der Kantonalbanken überein. Die Abweichungen vom Mittelwert nach unten und nach oben sind symmetrisch.

**→ Die Hypozinssätze der Kantonalbanken – die sogenannten mietrechtlichen Referenzzinssätze – geben auch heute noch die Wirklichkeit sehr genau wieder und sind repräsentativ.**

## Der Referenzzinssatz ist korrekt.

### Verteilung der Hypotheken nach Zinssätzen bei der Zürcher Kantonalbank (Jahresende 2001)



- > Der Referenzzinssatz (Beispiel Zürich) und die schweizerischen Zinssätze für Hypothekarzinsen verlaufen praktisch deckungsgleich, d.h. die mietrechtlichen Referenzzinssätze sind repräsentativ.
- > Der mietrechtliche Referenzzinssatz lag Ende 2001 bei 4,25%. Die einzelnen Hypothekardarlehen variierten, je nach Kunden, von etwa 3% bis gegen 6%.
- > Zum gleichen Zeitpunkt betrug die durchschnittliche Verzinsung aller Hypotheken genau 4,21%. Diese lag also sehr nahe beim Referenzzinssatz.
- > Die Streuung der verschiedenen Darlehen, abweichend vom Mittelwert, war ziemlich symmetrisch: 36% der einzelnen Darlehen waren günstiger und 32% waren teurer.

Quelle: SNB, Monatsstatistik und Zürcher Kantonalbank

### **Die Initiative «Ja zu fairen Mieten» bringt bei sinkenden Zinsen auch sinkende Mieten. Ein fairer Vorgang.**

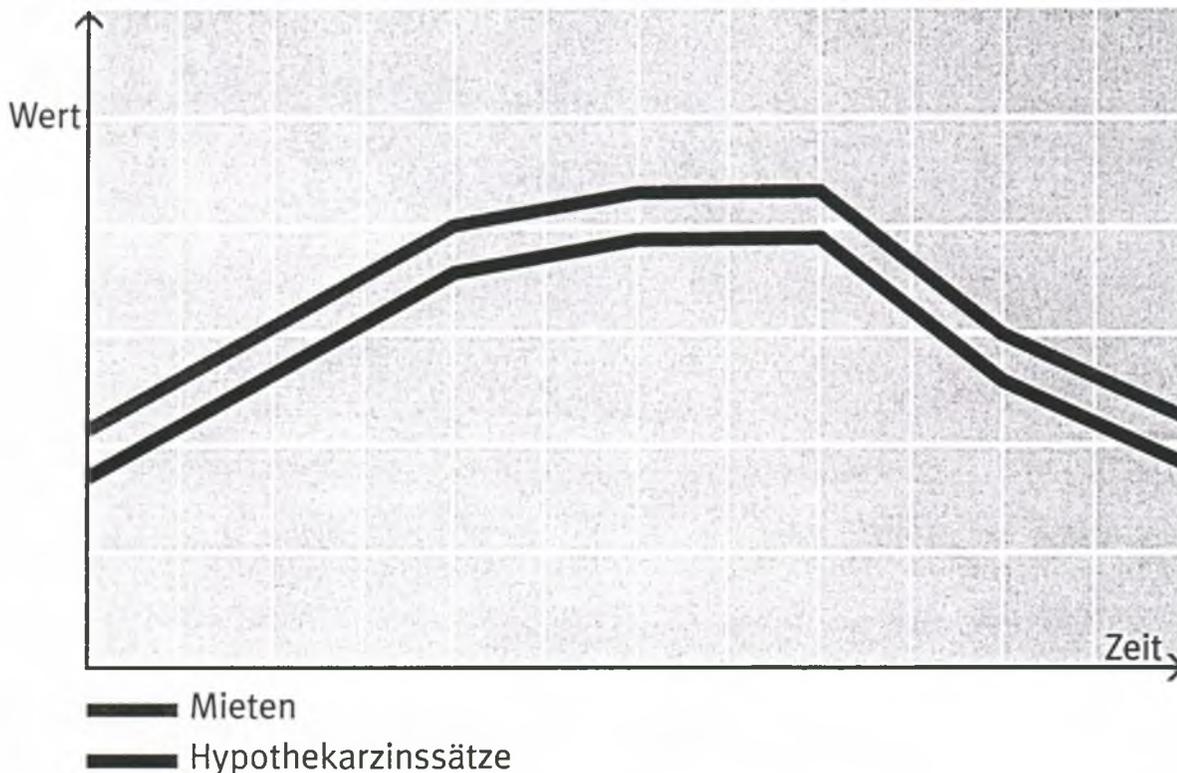
Die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» bringt endlich die Fairness bei den Zinsbewegungen:

Bei steigenden Hypozinsen (und geglättetem Zinssatz) dürfen Vermieter die Mieten erhöhen.

Doch bei sinkenden Hypozinsen (mit geglättetem Zinssatz) müssen die Vermieter die Mieten wieder senken und die Zinssenkungen weitergeben.

→ «Ja zu fairen Mieten» heisst: Faire Anpassung der Mieten nach oben und nach unten im gleichen Ausmass. Fairness heisst Symmetrie (Spiegelbildlichkeit) der Bewegungen.

## Faire Mieten heisst: spiegelbildliches Verhalten im Auf und im Ab.



Mit der Initiative «Ja zu fairen Mieten» wird ein symmetrisches Verhalten von Mieten und Hypozinsen eingeleitet. Das heisst, bei Zinserhöhungen und Zinssenkungen verhalten sich die Mieten in der gleichen Richtung wie der Zins, allerdings mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung auf den aktuellen Hypozins – weil ja ein Fünfjahresdurchschnitt zu Grunde gelegt wird.

Wenn der Vermieter die Zinsen nicht senkt, führt dies gemäss Initiative zu einem «übersetzten Ertrag». Übersetzte Erträge gelten als missbräuchlich und sind unzulässig.

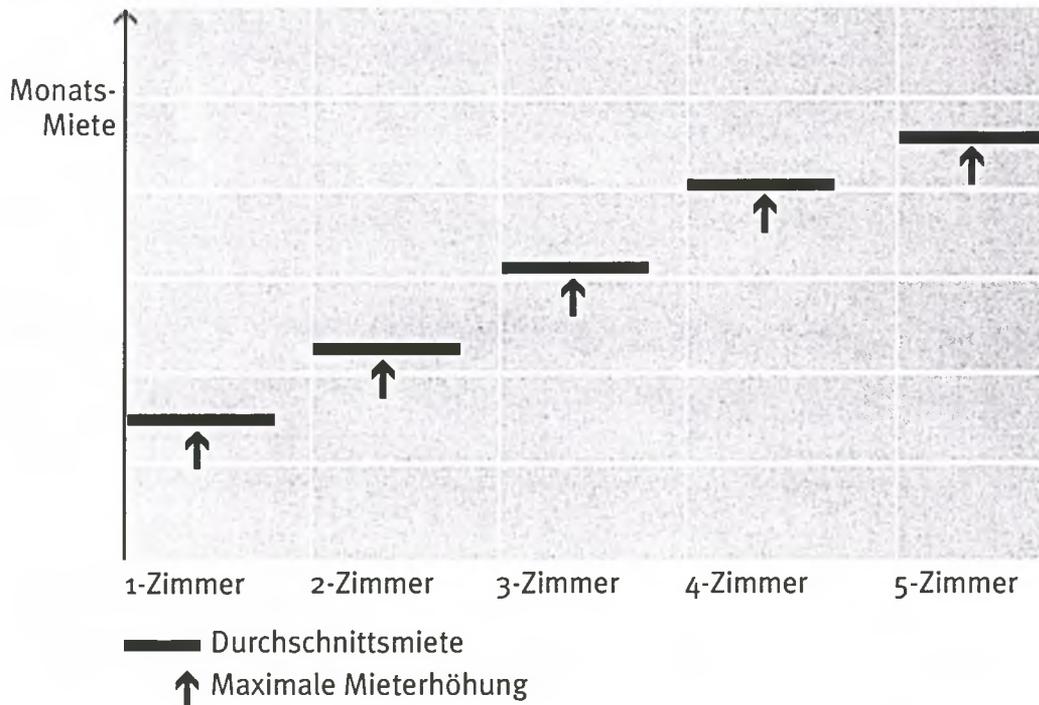
### **Die Initiative «Ja zu fairen Mieten» verhindert einen Mietzinssprung beim Mieterwechsel oder Eigentümerwechsel, lässt aber eine massvolle Anpassung an den Durchschnitt der Mieten zu.**

Wenn der/die Mieter/in die Wohnung wechselt oder wenn die Wohnung verkauft wird, darf der Vermieter den Mietzins nicht beliebig erhöhen. Der Vermieter darf einen «angemessenen Ertrag» erzielen und auch sein eigenes Kapital, das er in die Liegenschaft gesteckt hat, verzinsen. Will der Vermieter einen zu hohen Kaufpreis verrechnen, kann sich der/die Mieter/in auf die statistische Durchschnittsmiete berufen. Diese darf niemals überschritten werden.

→ Die Initiative «Ja zu fairen Mieten» gewährt einen Preisschutz: Sie verhindert Preistreiberei der Mieten und Liegenschaftspreise beim Wechsel, lässt aber eine massvolle Anpassung an die Marktverhältnisse zu.

## Mieten dürfen nur bis zum Durchschnittsmietzins vergleichbarer Wohnungen angehoben werden

Anhebung der Mieten an die Durchschnittsmiete gemäss Initiative



Mit der Initiative «Ja zu fairen Mieten» wird aufgrund von statistischen Erhebungen der Gemeinden und Kantone für den Ort oder das Quartier der sogenannte «durchschnittliche statistische Mietzins» festgelegt. Dieser Wert wird nach Lage der Wohnung, Zimmerzahl usw. differenziert erhoben und publiziert.

## **Kündigungen durch den Vermieter, bloss um die Mieten anzuheben, haben mit «Ja zu fairen Mieten» ein Ende.**

Heute kann der Vermieter einem Mieter oder einer Mieterin kündigen, um beim Mieterwechsel die Mieten hochzudrücken. Dies war besonders Anfang der 90er Jahre der Fall, als grosse Wohnungsnot herrschte. Dies erleben wir seit 2002 wiederum in einigen Städten mit Wohnungsknappheit.

Die Liegenschaftenverwaltungen werden immer anonym und rücksichtsloser bei Änderungskündigungen, das heisst zur Änderung (Erhöhung) der Mieten. Die Schweiz hat bei Wohnungen den schwächsten Kündigungsschutz in ganz Europa.

**→ Der Kündigungsschutz ist ein sehr schwaches Glied im Mieterschutz. Der unfaire Vermieter bekommt immer Recht. Deshalb braucht es einen stärkeren Kündigungsschutz.**

## Ein stärkerer Kündigungsschutz



Die Initiative «Ja zu fairen Mieten» will eine klare und verständliche Abgrenzung in Kündigungen, die erlaubt sind, und Kündigungen, die als «ungerechtfertigt» gelten.

Der Mieter kann mit dem fairen Kündigungsschutz gemäss Initiative nicht mehr aus der Wohnung gedrängt werden, wenn zum Beispiel:

- > Der Mieter/die Mieterin eine Einsprache gegen den Vermieter eingereicht hat;
- > der Vermieter Luxusrenovationen durchziehen will;
- > der Vermieter kündigt, um hohe Mieten zu erzielen;
- > der Vermieter die Mieterin nötigt, ihre Wohnung zu kaufen (Kauf- oder Lauf-Kündigungen).

Bei gerechtfertigten Gründen kann der Vermieter weiterhin kündigen, z.B. wenn er die Wohnung selber braucht oder wenn der Mieter, die Mieterin die vertraglichen Verpflichtungen schwerwiegend verletzt. Den Beweis dafür muss – im Gegensatz zu heute – der Vermieter und nicht der Mieter antreten.

Der verstärkte, «faire» Kündigungsschutz ist eine weitere Sperre gegen Spekulanten, Liegenschaftsjongleure, Luxussanierer und Investoren, die im Wohnungsmarkt nichts zu suchen haben.

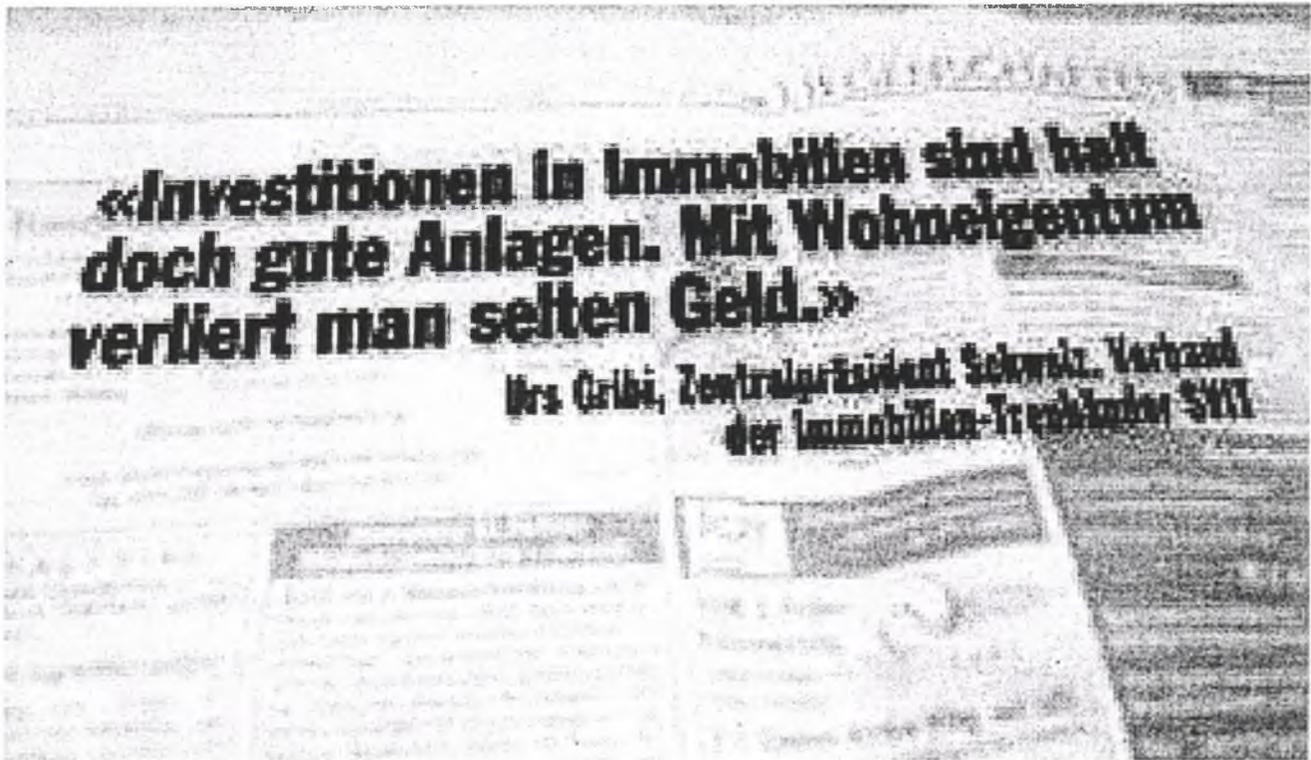
### **Die Initiative erlaubt dem Vermieter eine faire Rendite und fördert den Wohnungsbau.**

Die Mieterschaft ist interessiert, dass der Vermieter auf eine faire Rendite kommt. Damit soll der Neubau von Wohnungen weiterhin möglich sein und rentieren.

Die Initiative «Ja zu fairen Mieten» erlaubt dem Eigentümer ausdrücklich eine «angemessene Rendite». Auch sein eigenes, risikotragendes Kapital darf er voll verzinsen und der Teuerung anpassen. Auch Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften können somit ihr Kapital geschützt und ertragbringend im Wohnungsbau anlegen.

→ **Nur Spekulanten und schwarze Schafe unter den Vermietern müssen vom Preisschutz der Initiative «Ja zu fairen Mieten» eine Einschränkung befürchten. Eine solche Einschränkung ist erwünscht.**

## **Wohnliegenschaften sind gute und sichere Anlagen.**



Immobilienaktien, Immobilienfonds und Anlagen in Liegenschaften sind dank dem Mietrecht nicht so grossen Schwankungen unterworfen wie Börsenkurse und Industrieaktien.

Anlagen in Liegenschaften sind stabil, sicher und viel weniger riskant als Börsenpapiere. Im Konjunkturzyklus 1990 – 2003 waren Immobilienanlagen, langfristig gerechnet, ebenso rentabel wie Aktienpapiere.

Die Behauptung, der Wohnungsbau würde einbrechen, ist eine üble Angstmacherei gegen die Mieterverbands-Initiative: Die Pensionskassen, Versicherungsgesellschaften und andere institutionellen Anleger sind nämlich wegen der nötigen Streuung der Anlagen und zur Risikoverteilung darauf angewiesen, einen Teil in sichere Liegenschaften zu investieren. Langfristige Anleger im Wohnungsmarkt sind erwünscht; hingegen müssen Spekulanten, Preistreiber und Investoren mit kurzfristigen Interessen vom Wohnungsmarkt ferngehalten werden. Ein griffiges Mietrecht mit einem «Ja zu fairen Mieten» ist der Garant dafür.

## **Die Initiative «Ja zu fairen Mieten» ist einfacher als das geltende Mietrecht und hat weniger Lücken.**

Das heute geltende Mietrecht (es ist Bestandteil des Obligationenrechts) ist kompliziert und hat Schlupflöcher und Ausweichklauseln, die von Spekulanten, Preistreibern und schwarzen Schafen unter den Vermietern ausgenützt werden.

Das neue Mietrecht mit der Initiative «Ja zu fairen Mieten» lehnt sich an das geltende Recht an und ist deshalb ähnlich, aber im Vergleich zum heutigen Mietrecht kennt es diese Schlupflöcher nicht. Dadurch wird das Mietrecht einfacher und rechtssicherer.

Das Mietrecht ist übrigens nicht komplizierter als zum Beispiel das Gesetz und Kleingedruckte bei Versicherungsverträgen oder Pensionskassen.

**→ Das neue «faire Mietrecht» vereinfacht den Mieterschutz, weil es die Schlupflöcher und Ausweichklauseln beseitigt!**

## **Gesetze sind zum Schutz der Schwächeren da.**



Der Mieter, die Mieterin ist gegenüber dem Vermieter am kürzern Hebel. Deshalb braucht es Gesetze und Verträge zum Mieterschutz.

Marktfundamentalisten träumen von einer Marktmiete, das heisst von einem freien Markt mit Abschaffung des Preisschutzes. Doch Wohnungen sind nicht ein Gut wie Autos oder Videorecorder; Wohnungen dienen einem existenziellen Grundbedürfnis.

Nur gerade zweimal in hundert Jahren hatten wir in der Schweiz eine Marktmiete ohne jeden Preisschutz, nämlich von 1925 – 1936 und von 1970 – 1972. Beide Male explodierten die Mieten und zwangen den Bund zum raschen Einschreiten.

Freies Spiel von Angebot und Nachfrage im Wohnungsmarkt ist eine Illusion. Kein Industrieland auf der Welt verzichtet auf den Mieterschutz, selbst die marktfreundlichen USA nicht.

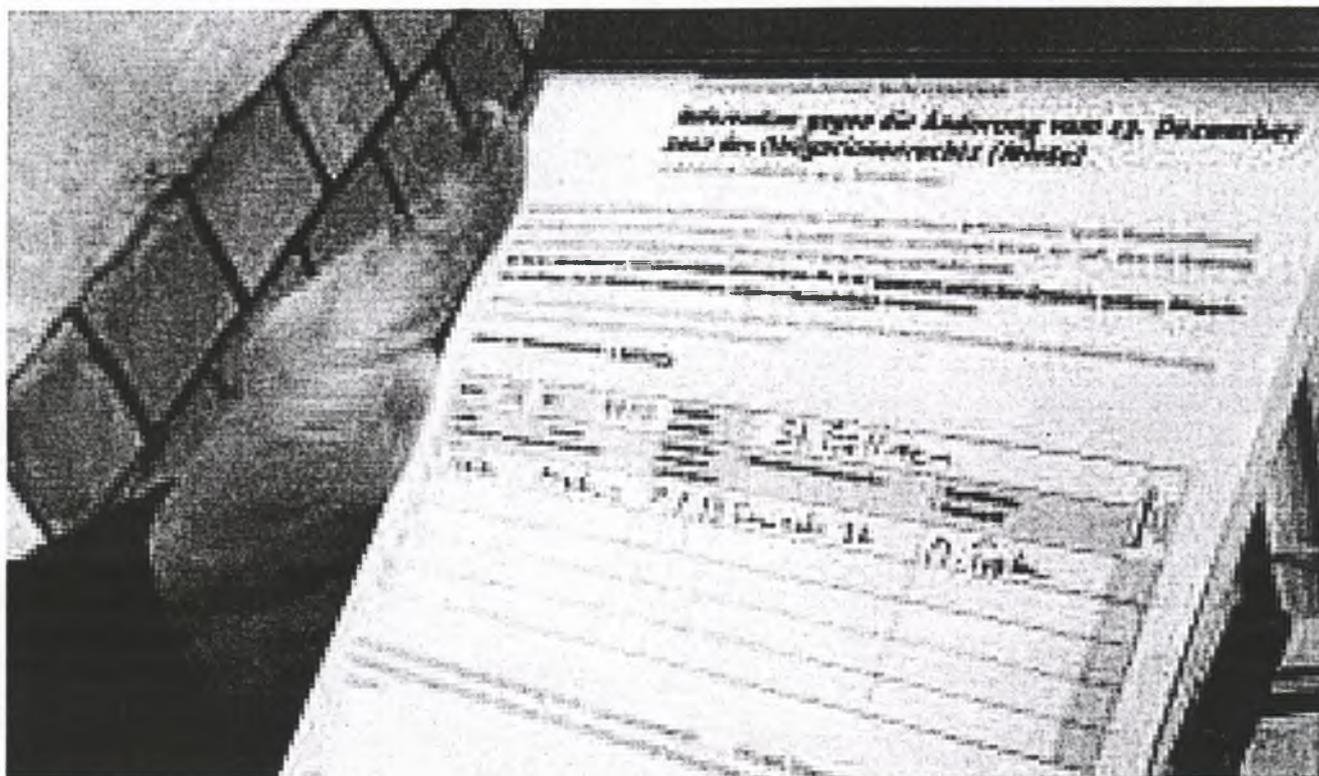
## **Der Gegenvorschlag des Parlaments zur Initiative «Ja zu fairen Mieten» bringt den Mietern nichts und ist schlechter als das heutige Gesetz.**

Weil die Initiative «Ja zu fairen Mieten» gemässigt und stark ist und eine breite und einleuchtende Akzeptanz genießt, beschloss der Bundesrat, der Initiative zu ihrer Verhinderung einen indirekten Gegenvorschlag durch die Revision des Obligationenrechts (Mietrechtsrevision) gegenüberzustellen.

Der Gegenvorschlag wurde im Parlament in letzter Minute im Sinne des Hauseigentümerverbandes verschlechtert. Er würde erlauben, dass die Vermieter den vollen Teuerungsausgleich gesichert erhalten und dass sie bei Mieterwechseln und Handänderungen die Mieten an Marktmietzinse erhöhen könnten.

**→ Der Gegenvorschlag bringt die Gefahr einer Mietzinsspirale für die Mieten. Wegen dieser Verschlechterung wird er vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband bekämpft.**

## Der Gegenvorschlag bringt keine fairen Mieten.



Der indirekte Gegenvorschlag zur Initiative «Ja zu fairen Mieten» hätte im Kern etwas Richtiges, etwas das auch die Initiative anstrebt, nämlich die Abkoppelung der Mieten von den schwankenden, aktuellen Hypothekarzinsen.

Aber der Gegenvorschlag hat einige neue Pferdefüsse:

- > *Voller Teuerungsausgleich für Vermieter:* Die Vermieter erhalten eine 100%ige Anpassung der Mieten an die Teuerung. Wer hat schon den vollen gesetzlichen Teuerungsausgleich? Der Bundesrat wollte nur 80% der Teuerung ausgleichen. Dies wäre eine verteilungsneutrale Lösung zwischen Vermieter und Mieter gewesen.
- > *Mietzinserhöhungen ohne Gegenleistung:* Beim Handwechsel und beim Mieterwechsel kann der Mietzins erhöht werden, und zwar bis 15% über die statistische Vergleichsmiete.
- > *Keine Verbesserung des Kündigungsschutzes:* Kündigungen zur Erhöhung der Mieten sind weiterhin möglich. Dies kann bei Wohnungsnot zu einer Kündigungswelle führen.

## Initiative «Ja zu fairen Mieten»

Die Bundesverfassung wird wie folgt geändert:

Art.109 Absatz 1 zweiter Satz und Absatz 3 (neu)

**1...** Er regelt den Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen der Vermieter, die Anfechtbarkeit ungerechtfertigter Kündigungen sowie die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen.

**3** Die Gesetzgebung nach Absatz 1 richtet sich nach folgenden Grundsätzen:

**a.** Anfangsmietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf übersetzten Kosten beruhen. Übersetzt sind Kosten, die zu einem Mietzins führen, der die durchschnittlichen statistischen Mietzinse für vergleichbare Mietobjekte übersteigt. Das risikotragende Kapital darf höchstens zum Hypothekarzinsatz nach Buchstabe b verzinst werden.

**b.** Im Laufe des Mietverhältnisses können Mietzinse nur angepasst werden, soweit dies zum Ausgleich der seit Vertragsabschluss nachgewiesenen Kostenentwicklung, zur Abgeltung der Mehrleistungen des Vermieters oder zur Erhaltung der Kaufkraft des risikotragenden Kapitals nötig ist. Die Veränderung des Hypothekarzinsatzes bemisst sich nach dem über fünf Jahre berechneten Durchschnittszinssatz für Hypotheken.

**c.** Bei Handänderung der Liegenschaft können die Mietzinse an das nach Buchstabe a zulässige Niveau für Anfangsmietzinse angepasst werden. Mietzinserhöhungen sind zu staffeln, wenn sie zehn Prozent übersteigen.

**d.** Die Kantone können vorsehen, dass nur Auslagen als Nebenkosten belastet werden dürfen, die verbrauchsabhängig anfallen.

**e.** Anfangsmietzinse, Mietzinserhöhungen sowie andere Forderungen der Vermieter müssen auf amtlich genehmigtem Formular mit dem Hinweis auf die Anfechtungsmöglichkeit angezeigt und begründet werden. Andernfalls gilt als Anfangsmietzins höchstens der Mietzins des bisherigen Mieters; Mietzinserhöhungen sowie andere Forderungen sind nichtig.

**f.** Die Gesetzgebung kann für Mietzinse gemeinnütziger Wohnträger und für allgemeinverbindlich erklärte Rahmenmietverträge nach Absatz 2 Ausnahmen nach Buchstaben a, b und c vorsehen. Diese Ausnahmen müssen jedoch einen gleichwertigen Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters gewährleisten. Für behördlich kontrollierte Mietzinse können besondere Bestimmungen zur Anwendung kommen.

**g.** Für die gerechtfertigten Gründe seiner Kündigung ist der Vermieter beweispflichtig. Ungerechtfertigt ist die Kündigung des Vermieters, wenn sie ohne schützenswertes Interesse erfolgt oder unverhältnismässig ist, insbesondere wenn sie ausgesprochen wird:

- > weil der Mieter in guten Treuen Recht geltend macht oder um ihn davon abzuhalten;
- > im Hinblick auf unverhältnismässige Änderungen, Erneuerungen oder Abbruchvorhaben;
- > um im bestehenden Mietverhältnis oder bei Abschluss eines neuen Mietvertrags
- > einen höheren Mietzins zu erzielen;
- > zur Überführung einer Liegenschaft in Stockwerkeigentum oder eine analoge Eigentumsform;
- > um den Mieter zum Erwerb der Mietsache zu veranlassen.

Die Übergangsbestimmungen der Bundesverfassung werden wie folgt ergänzt:

Art. 197 Ziff. 2 (neu)

**2. Übergangsbestimmungen zu Art. 109 (Mietwesen)**

<sup>1</sup>Innert eines Jahres seit Annahme von Artikel 109 Absatz 1 zweiter Satz und Absatz 3 in der Volksabstimmung erlässt der Bundesrat auf dem Verordnungsweg die bis zum Inkrafttreten der Gesetzgebung erforderlichen Vollzugsbestimmungen. Er kann dabei den neuen Verfassungsbestimmungen widersprechende Gesetzesartikel im achten Titel des Obligationenrechts derogieren. Er sieht vor, dass sich der nach Artikel 109 Absatz 3 Buchstabe b massgebende Durchschnittszinssatz für Hypotheken in den ersten fünf Jahren nach dem Durchschnitt der seit Inkrafttreten der Vollzugsbestimmungen vergangenen Jahre berechnet. Mietzinsanpassungen an veränderte Hypothekarzinssätze können frühestens vorgenommen werden, wenn der massgebende Durchschnittszinssatz für Hypotheken um wenigstens ein halbes Prozent von der Hypothekarzinzbasis der letzten Mietzinsfestlegung abweicht.

<sup>2</sup>Der Bund erhebt in Zusammenarbeit mit den Kantonen innert zwei Jahren nach Annahme von Artikel 109 Absatz 3 in der Volksabstimmung die statistischen Mietzinse von nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode vergleichbaren Mietobjekten.