

Abstimmung vom 8.2.2004

Nach der Initiative «Ja zu fairen Mieten» scheitert auch der Gegenvorschlag

Abgelehnt: Obligationenrecht (Miete). Änderung

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): Nach der Initiative «Ja zu fairen Mieten» scheitert auch der Gegenvorschlag. In: Linder, Wolf, Christian Bolliger und Yvan Rielle (Hg.): Handbuch der eidgenössischen Volksabstimmungen 1848–2007. Bern: Haupt. S. 641–642.

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

VORGESCHICHTE

Vorgeschichte. Diese Abstimmung ist die Folge einer sieben Jahre zuvor eingereichten Initiative (vgl. Vorlage 497). Mit dem bestehenden, relativ neuen Mietrecht von 1990 wollen sich die Initianten um den Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband nicht abfinden und lancieren darum ihr Volksbegehren mit dem Ziel, die Kostenmiete durchzusetzen und den Kündigungsschutz zu stärken. Somit wären Mieterhöhungen nur noch bei steigenden Kosten möglich, aber nicht mehr unter Verweis auf ungenügende Rendite oder auf höhere Vergleichsmieten. Zudem verlangt die Initiative die automatische Mietreduktion bei sinkenden Hypothekarzinsen.

Mit dem Prinzip der Kostenmiete überhaupt nicht einverstanden und mehr Marktflexibilität verlangend, erteilt der Bundesrat dem Ansinnen der Initiative eine Absage und rät dem Parlament zu deren Ablehnung. Beide Kammern teilen diese Meinung klar. Dennoch sehen sowohl Regierung als auch Parlament dringenden Handlungsbedarf im Mietrecht. Ein indirekter Gegenvorschlag soll Neuerungen durchsetzen und die Chancen der Initiative beim Stimmvolk schmälern. Dem definitiven Gesetzesentwurf voraus geht jedoch ein langwieriges und zähes Ringen sowohl zwischen Linken und Bürgerlichen als auch zwischen National- und Ständerat. Schliesslich muss eine Einigungskonferenz zur Beseitigung der Differenzen anberaumt werden. Dass die vorgeschlagene Teilrevision aber weiterhin umstritten und für mieterfreundliche Parlamentarierinnen und Parlamentarier inakzeptabel ist, zeigt die hohe Zahl der Ablehnenden in der Schlussabstimmung des Nationalrats (71).

Somit erstaunt es wenig, dass der Mieterinnen- und Mieterverband trotz indirektem Gegenvorschlag nicht bereit ist, die Initiative zurückzuziehen. Das revidierte Gesetz bedeute keinen Fortschritt, sondern eine Verschlechterung. Konsequenterweise ergreift er das Referendum gegen die Revision. Mit rund 90 000 Unterschriften kommt dieses auch deutlich zustande. Während die Initiative im Frühling 2003 abgelehnt wird, kommt der Gegenvorschlag fast ein Jahr später, also rund neun Jahre nach Lancierung der Initiative, zur Abstimmung.

GEGENSTAND

Im Vergleich mit dem geltenden Recht bringt die Vorlage mehrere bedeutende Änderungen. So ist ein Mietzins nicht mehr missbräuchlich, wenn er zu einem übersetzten Ertrag führt, sondern wenn die Miete eine statistische Vergleichsgrösse um mehr als 15% überschreitet. Zudem lassen sich Mieterhöhungen nicht mehr mit gestiegenen Hypothekarzinsen oder der Anpassung an das ortsübliche Niveau rechtfertigen. Erlaubt ist lediglich die Überwälzung der Teuerung (bis 100%). Des Weiteren dürfen Mieterhöhungen nach Änderung des Besitzers oder nach Erneuerungen nur noch zeitlich gestaffelt erfolgen. Die maximale jährliche Erhöhung darf einen gewissen Prozentsatz (10 bzw. 20%) der Vormiete nicht überschreiten. Die Mieterschaft kann alle fünf Jahre den Mietzins anhand einer Vergleichsmiete überprüfen lassen.

ABSTIMMUNGSKAMPF

Im Abstimmungskampf der deutschen und italienischen Schweiz zeigen sich zwei bekannte Lager: Auf der ablehnenden Seite alle linken Parteien (mit Unterstützung von SD und EDU), Mieterverbände und Gewerkschaften und auf der befürwortenden Seite die bürgerlichen Parteien und die Wirtschaftsverbände. In der Romandie hingegen empfehlen auch die meisten bürgerlichen Parteien sowie der Hauseigentümergebund ein Nein. Die Gegner befürchten, der Systemwechsel bei der Berechnung zulässiger Mietzinsveränderungen vom Hypothekenzins zur Teuerung und die Einführung von Vergleichsmieten führten zu massiven und konstanten Preiserhöhungen. «Nein zur Mietzinsspirale» ist denn auch ihr Slogan. Für die Befürworter liegt der Vorteil mehrheitlich in der gestiegenen Transparenz. Das neue Mietrecht sei verständlicher. Es verhindere missbräuchliche Mietzinse effektiv und garantiere einen ruhigeren Verlauf der Mietzinsentwicklung als bei der bisherigen Koppelung an den Hypothekenzins.

ERGEBNIS

Die Vorlage wird schliesslich mit 64,1% Neinstimmen deutlich verworfen. Auch in keinem Deutschschweizer Kanton erwirkt die bürgerliche Koalition eine Mehrheit. Die unterschiedliche bürgerliche Wahrnehmung der Vorlage in der Romandie spiegelt sich auch im Abstimmungsverhalten. Ausschlaggebend für die klarere Ablehnung in der Westschweiz waren die Wohnungseigentümer, die nur mit 29% zustimmten (53% in Deutschschweiz).

QUELLEN

BBI 1999 9823; BBI 2002 8234. Erläuterungen des Bundesrates. APS 1996 bis 2003: Infrastruktur und Lebensraum – Boden- und Wohnwirtschaft. Vox Nr. 82.

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