

Einfacher rauswerfen, um Mieten zu erhöhen?

Nein zur Schwächung des Mieterschutzes!

Mieterschutz schwächen?

2xNEIN

am 24. November



Am 24. November stimmen wir über zwei Vorlagen zum Mietrecht ab. Beide wollen die Rechte der MieterInnen schwächen. Das Ziel: MieterInnen einfacher aus der Wohnung werfen, um danach die Mieten noch mehr zu erhöhen.

Vorwort

Jacqueline Badran,
Vorstandsmitglied

Die grossen Sprünge bei der Erhöhung der Mieten passieren bei Mieterwechseln. Dann werden einfach ein paar hundert Franken auf die Miete draufgeschlagen, ohne dass die VermieterInnen das gesetzlich dürften. Angefochten werden diese gesetzeswidrigen Mieten nur sehr selten. So kommt es, dass die MieterInnen Jahr für Jahr Milliarden von Franken zu viel Miete bezahlen. Der im Gesetz vorgeschriebene Renditedeckel wird längst nicht mehr eingehalten.

Kein Wunder, wollen die ImmobilieneigentümerInnen die MieterInnen einfacher rauswerfen können, um danach die Mieten zu erhöhen. Im Parlament haben sie durchgedrückt, dass künftig die bewährte Untermiete massiv erschwert und ein Rauswurf bei Eigenbedarf vereinfacht wird. Ohne gute Gründe. Schon heute müssen VermieterInnen einverstanden sein bei einer Untermiete und es dürfen keine



Gewinne gemacht werden. Missbräuche bei der Untermiete sind also schon heute verboten. Bei Eigenbedarf könnten mit dem neuen Gesetz MieterInnen – gerade Familien oder ältere Menschen – künftig einfacher aus ihrer Wohnung geworfen werden.

Das dürfen wir nicht zulassen. Im Gegenteil: Die Mietzinsspirale nach oben muss gestoppt werden, statt, wie die Immobilien-Lobby will, noch weiter angeheizt werden. Wir reden hier schliesslich vom Zuhause von zig Millionen Menschen und nicht von einer beliebigen Ware. **Deshalb: Stimmen Sie am 24. November 2x Nein!**

**Argumentarium:
2x Nein zur Schwächung
des Mieterschutzes!**

Die Mietpreise sind in den vergangenen 18 Jahren explodiert, obwohl sie wegen rekordtiefer Zinsen und tiefer Inflation stark hätten sinken müssen. Möglich wurde das vor allem, weil bei Wohnungswechseln die Mieten oft gesetzeswidrig erhöht wurden. Kein Wunder sucht die Immobilien-Lobby neue Gründe, um einfacher zu kündigen. Denn nur so können sie die Miete erhöhen.

Der Plan ist perfide: Je einfacher den MieterInnen gekündigt werden kann, desto schneller können VermieterInnen den Mietzins erhöhen. Aus diesem Grund setzt sich der Mieterinnen- und Mieterverband gemeinsam mit einer breiten Allianz entschieden zur Wehr.

«Wenn mein Vermieter meine Wohnung kündigen würde, hätte ich am meisten Angst davor, auf der Strasse zu landen. Als IV-Bezügerin mit einem Job in einem Heim und einer kleinen Rente habe ich Mühe, eine Wohnung zu finden, weil alles über meinem Budget liegt.»

Anna Maria, Freiburg

In Kürze:

2x Nein zur Schwächung des Kündigungsschutzes!

Der Kündigungsschutz darf nicht aufgeweicht werden, denn MieterInnen verlieren mit einer Wohnungskündigung ihr Zuhause, aber auch ihr Umfeld.

2x Nein zu noch höheren Mieten!

Angesichts explodierender Mieten und immer weniger bezahlbaren Wohnungen den Kündigungsschutz anzugreifen, ist ein Affront. Wird der Kündigungsschutz aufgeweicht, so kurbelt dies die Mietzinsspirale noch stärker an. Denn: Je mehr Mieterwechsel, desto höher die Mietpreise.

2x Nein zu noch höheren Renditen für die Immobilien-Konzerne

Die beiden Rauswurf-Vorlagen sind erst der Anfang einer Reihe von Angriffen der Immobilien-Lobby auf den Mieterschutz. Das Ziel dieser Salami-taktik: Noch exzessivere Renditen auf dem Buckel der MieterInnen.

**Argumentarium:
2x Nein zur Schwächung
des Mieterschutzes!**

2xNEIN zur Schwächung des Kündigungsschutzes!

Aus der eigenen Wohnung rausgeworfen zu werden, ist ein Albtraum. Unser Zuhause gibt uns Sicherheit und Stabilität. Wer seine Wohnung verliert, verliert oft auch sein gewohntes Umfeld und seine soziale Einbettung in der Nachbarschaft und im Quartier.

Doch genau das soll jetzt erleichtert werden. Die beiden Rauswurf-Vorlagen zielen darauf ab, dass MieterInnen einfacher gekündigt werden kann. Wer in den letzten Jahren eine Wohnung gesucht hat, weiss: Die Mietpreise sind sehr hoch. Eine bezahlbare, passende Wohnung im gewohnten Umfeld zu finden, ist ganz oft unmöglich. Das betrifft längst nicht mehr nur grössere Städte und Agglomerationen, sondern auch ländliche Regionen.

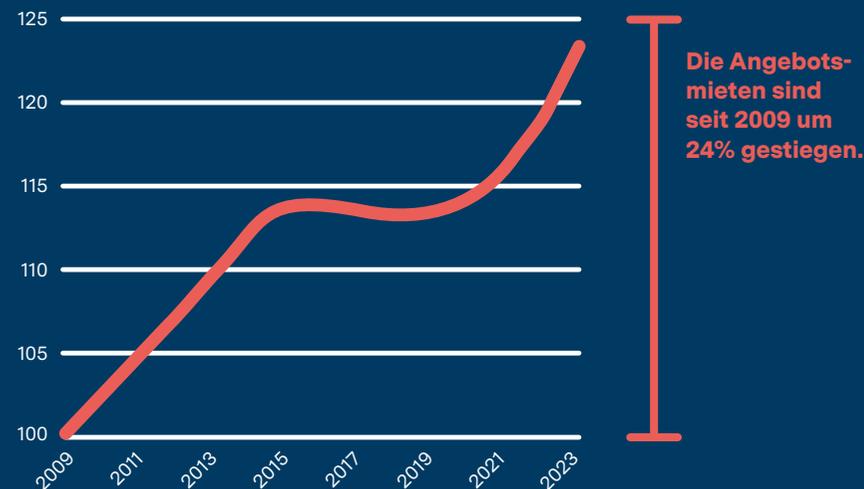
Dies ist für alle belastend, insbesondere aber für ältere

Menschen, Familien, erkrankte Personen, Menschen mit Behinderungen oder solche, die von Armut betroffen sind. Der Verlust der Wohnung kann existenzbedrohende Folgen haben.

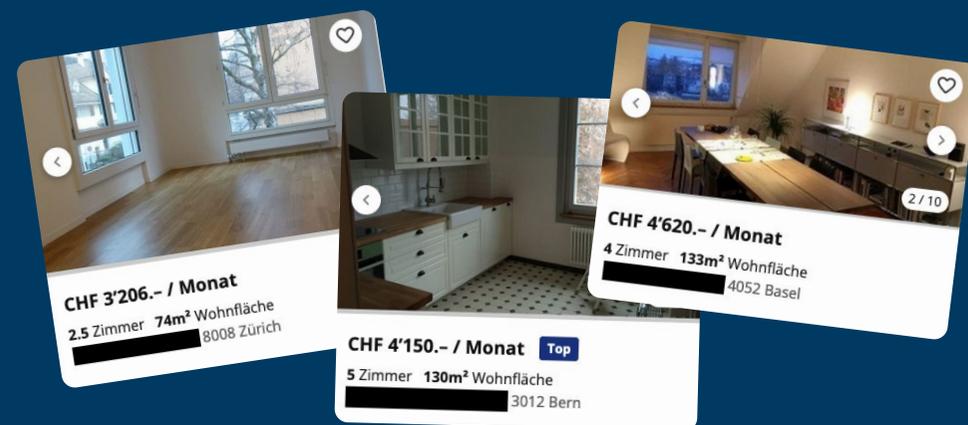
Wir alle brauchen eine Wohnung. Deshalb ist ein guter Kündigungsschutz von zentraler Bedeutung.

Die beiden Rauswurf-Vorlagen zur Untermiete und zum Eigenbedarf machen es VermieterInnen leichter, MieterInnen die Wohnung zu kündigen – um anschliessend den Mietzins zu erhöhen. Das lehnen wir entschieden ab. Deshalb: 2xNEIN zur Schwächung des Kündigungsschutzes!

Entwicklung der Angebotsmieten*



* Mietpreise von im Internet oder in Zeitungsinseraten ausgeschriebenen Wohnungen.



**Argumentarium:
2x Nein zur Schwächung
des Mieterschutzes!**

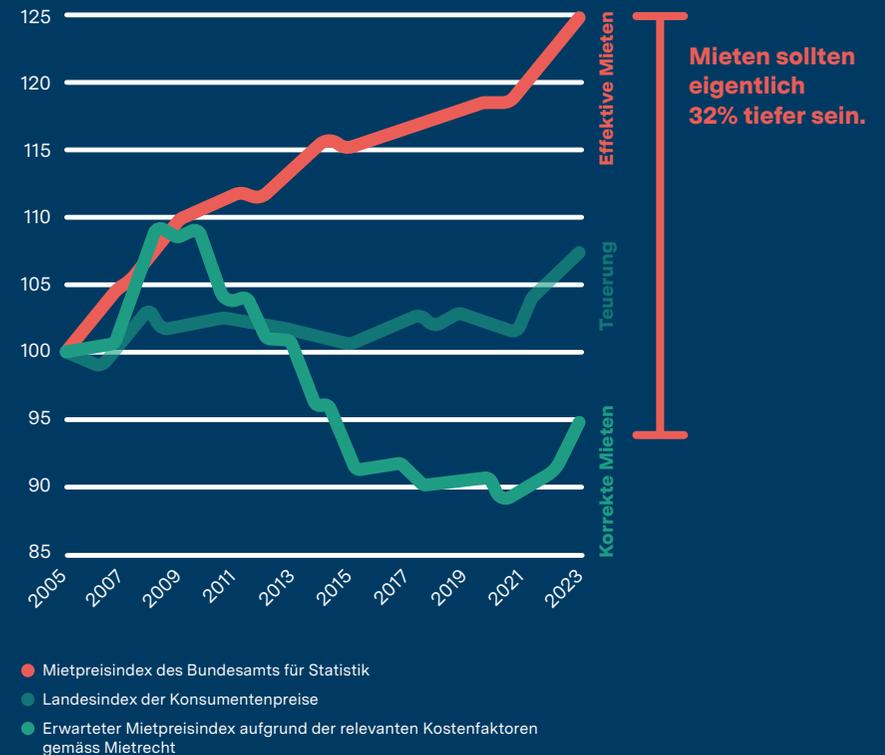
2xNEIN zu noch höheren Mieten!

Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt ist dramatisch: Die Mieten explodieren regelrecht! Seit 2005 sind sie um fast 25% gestiegen! Ohne dass die Löhne so stark zugenommen hätten. Die Mieten werden zum immer grösseren Posten im Haushaltsbudget. Sie drücken – neben den steigenden Krankenkassenprämien – aktuell besonders auf die Kaufkraft. Das trifft alle.

Wird der Kündigungsschutz geschwächt, so treibt dies die hohen Mieten weiter an. Denn jeder Mieterwechsel bietet der Vermieterseite die Gelegenheit, den Mietzins anzuheben. Kurz gesagt: Je mehr Mieterwechsel, desto höher die Mietpreise.

Die beiden Rauswurf-Vorlagen zur Untermiete und zum Eigenbedarf kurbeln die Mietpreis-spirale weiter an. Das lehnen wir entschieden ab. Deshalb: 2xNEIN zu noch höheren Mieten!

So entwickeln sich die Mieten



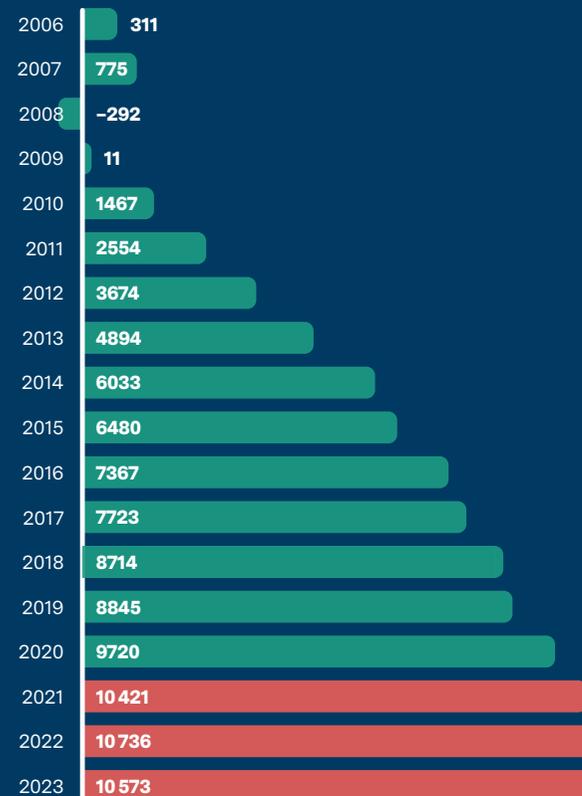
**Argumentarium:
2x Nein zur Schwächung
des Mieterschutzes!**

MieterInnen bezahlen über 100 Milliarden Franken zu viel!

Das Mietrecht erlaubt VermieterInnen eine klar definierte Rendite. Viele VermieterInnen – vor allem grosse Immobilien-Gesellschaften – scheren sich jedoch nicht um das Gesetz und erwirtschaften viel zu hohe und damit gesetzeswidrige Renditen. Da das Mietrecht keine Überprüfung des Gesetzes vorsieht, müssen sie keine Konsequenzen befürchten. Kein Wunder, sind die Mietpreise vielerorts viel zu hoch. Miethaushalte

in der Schweiz bezahlen aufgrund der überhöhten Renditen im Schnitt 360 Franken zu viel Miete pro Monat. Im Laufe der Jahre haben sich die Renditen der VermieterInnen immens kumuliert: Seit 2005 wurden insgesamt mehr als 100 Milliarden Franken (!) zu viel von den MieterInnen verlangt. Dabei hätten die Mieten aufgrund des über viele Jahre gesunkenen Referenzzinssatzes sinken müssen.

So viel zahlen MieterInnen jährlich zu viel Miete!



In den letzten drei Jahren je über 10 Milliarden!

Umverteilung von MieterInnen zu VermieterInnen in Millionen Franken.
Quelle: Büro BASS

Argumentarium:
2x Nein zur Schwächung
des Mieterschutzes!

2×NEIN zu noch höheren Renditen für die Immobilien-Konzerne

Die beiden Vorlagen, die am 24. November zur Abstimmung kommen, sind erst der Anfang. Die Immobilien-Lobby will das Mietrecht mit einer ganzen Serie von Vorstössen im Parlament schwächen. Ihr Ziel ist klar: noch mehr Rendite. Ihr Vorgehen ist skandalös. Auf Druck der Immobilien-Lobby wurde bewusst darauf verzichtet, die verschiedenen Gesetzesänderungen wie im Normalfall zu einer Gesamtvorlage zusammenzufassen. Deshalb muss jetzt gegen jede der Vorlagen einzeln das Referendum ergriffen werden. Dies kostet die SteuerzahlerInnen viel Geld und die Stimmbevölkerung wird unnötigerweise mehrmals an die Urne bemüht. Diese «Salamitaktik» ist unschweizerisch, undemokratisch und eines Rechtsstaats nicht würdig.

Die nächsten Angriffe auf den Mieterschutz sind bereits

aufgegleist. Kommen sie durch, würde es für VermieterInnen noch einfacher, überhöhte Mietpreise zu verlangen, um die Rendite in die Höhe zu treiben. MieterInnen hingegen hätten noch weniger Möglichkeiten, sich dagegen zu wehren. Das Ziel der Immobilien-Lobby ist klar: **Erst einfacher rauswerfen, dann die Mieten erhöhen!**

Die beiden Rauswurf-Vorlagen zur Untermiete und zum Eigenbedarf führen zu noch einfacheren Mietpreiserhöhungen auf dem Rücken der MieterInnen. Das lehnen wir entschieden ab. Deshalb: 2x NEIN zu noch höheren Renditen für die Immobilien-Konzerne!

Wer ist die Immobilien-Lobby?

Die Immobilien-Lobby vertritt die Interessen der Immobilienkonzerne. Dazu gehören die Immobilienkonzerne selbst sowie Versicherungen und Banken wie beispielsweise SwissLife oder die UBS, die heute einen Grossteil der Mietwohnungen in der Schweiz besitzen. Ebenfalls Teil der Immobilien-Lobby sind der Schweizerische Hauseigentümergebund (HEV), der Verband Immobilien

Schweiz (VIS) und der Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT). Sie haben grossen Einfluss im Parlament: Zahlreiche ParlamentarierInnen sind mit ihnen verbandelt und nehmen Schlüsselpositionen in diesen Verbänden ein. Sie bilden damit eine einflussreiche Mehrheit, die die Interessen der VermieterInnen rücksichtslos und auf dem Rücken der MieterInnen vertritt.

**Argumentarium:
2x Nein zur Schwächung
des Mieterschutzes!**

Unnötig und brandgefährlich:

Fadenscheinige Argumente für die Änderungen bei Eigenbedarf

In Kürze:

- Mieterschutz wird geschwächt
- Familien, SeniorInnen und Menschen mit Behinderungen werden besonders gefährdet
- Macht der VermieterInnen wird gestärkt
- Mietpreisexplosion wird weiter angeheizt

Was will die Rauswurf-Vorlage?

Unter dem Vorwand des Eigenbedarfs wird der Kündigungsschutz massiv geschwächt. Familien, ältere Menschen, einkommensschwächere Personen oder Menschen mit Behinderungen, für die eine Kündigung besonders schlimm ist, sind künftig noch weniger geschützt, auch wenn der Eigenbedarf der Vermieterschaft nicht dringend ist.

Unnötig, weil:

Eine Kündigung wegen Eigenbedarf ist schon heute möglich. Wer eine Wohnung vermietet und diese für sich selbst oder für nahe Verwandte nutzen möchte, kann den MieterInnen unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen. Dazu braucht es kein neues Gesetz. Die Interessen von kleinen EigentümerInnen, die ihre Wohnung an Verwandte oder Familienmitglieder vermieten wollen, sind mit dem geltenden Mietrecht ausreichend geschützt. Aus diesem Grund hat sich auch der Bundesrat gegen diese Änderung ausgesprochen.

Deshalb wehren wir uns:

Eine erleichterte Kündigung bei Eigenbedarf ist ungerecht und rücksichtslos, denn es greift die zentral wichtige Sicherheit der Wohnsituation an – ohne Notwendigkeit. Die VermieterInnen sitzen heute bereits am längeren Hebel. Die Rauswurf-Vorlage gibt den VermieterInnen nur noch mehr Macht und setzt MieterInnen ihrer Willkür aus.

Das wahre Motiv

Oft wird Eigenbedarf nur als Vorwand angemeldet, um MieterInnen loszuwerden und danach die Wohnung teurer zu vermieten. Es wird kaum kontrolliert, ob VermieterInnen tatsächlichen Eigenbedarf an der Wohnung haben oder nicht. Solche unredlichen Missbräuche, die es in der Praxis oft gibt, würden mit der Rauswurf-Vorlage begünstigt.

«Die Kündigung der Wohnung wegen Eigenbedarf hat mein ganzes Leben durcheinander gebracht und hat, weil ich nichts Gleichwertiges, Bezahlbares im Ort gefunden habe, auch meine Existenz zerstört. Schlussendlich bin ich ausgewandert. Die Kündigung der langjährigen Wohnung war für mich traumatisch!»

Ingrid, Elsass

Fadenscheinige Argumente für die Änderungen bei Untermiete

In Kürze:

- Recht auf Untervermietung wird massiv eingeschränkt
- Teilen von hohen Mietkosten wird erschwert
- Hunderttausende Menschen werden schikaniert
- Künftig droht der Rauswurf wegen Bagatellen innerhalb von 30 Tagen

Was will die Rauswurf-Vorlage?

Die wichtige und bewährte Untermiete soll massiv eingeschränkt werden. Mit der Rauswurf-Vorlage könnte die Vermieterseite fast willkürlich entscheiden.

Zum Beispiel kann die Untermiete abgelehnt werden, wenn sie länger als zwei Jahre dauert. Diese Einschränkung entspricht nicht den Bedürfnissen der MieterInnen und UntermieterInnen, insbesondere, wenn es sich um die Untervermietung eines Einzelzimmers für eine längere Dauer handelt. Besonders stossend: Mit dem neuen Gesetz könnten VermieterInnen die Untermiete einfacher als Anlass zur Aussprache einer Kündigung nehmen und müssten dabei eine Kündigungsfrist von nur 30 Tagen respektieren.

Unnötig, weil:

Das aktuelle Gesetz geht flexibel auf die Bedürfnisse der MieterInnen ein und ermöglicht die Bekämpfung von Missbräuchen. Die zusätzlichen Einschränkungen durch die Rauswurf-Vorlage sind reine Schikane. Schon heute ist die Untermiete nur mit Einwilligung der VermieterInnen möglich. Ausserdem ist es verboten, zu hohe Mieten für die Untermiete zu verlangen.

Deshalb wehren wir uns:

Heute ist die Untervermietung ein Recht, das zahlreichen MieterInnen hilft, die hohen Mietkosten zu teilen, indem sie eine Wohngemeinschaft bilden. Sie ermöglicht es auch, eine Wohnung während eines Auslandsaufenthalts (Anstellung, Ausbildung usw.) zu behalten. Angesichts der explodierenden Mieten und des Drucks auf die Einkommen weichen immer mehr MieterInnen aus wirtschaftlichen Gründen auf die Untermiete aus. Sie sind auf die Untermiete zwingend angewiesen.

Das steht auf dem Spiel

Die Einschränkung der Untermiete trifft Hunderttausende: Ältere Menschen, denen ihre Wohnung zu gross ist und die dank der Untermiete Wohnraum und Miete teilen, den Angestellten, der für die Arbeit ins Ausland geht und seine Wohnung untervermietet oder die Studentin, die für ihr WG-Zimmer einen Untermietvertrag unterschreibt. Sie alle könnten ihr Zuhause verlieren. Werden Kündigungen wegen Untermiete erleichtert, kurbelt dies die Mietpreisspirale noch weiter an.

«Untermiete ist wichtig, weil sich bei den aktuellen Mietpreisen viele keine eigene Wohnung leisten können. Es hilft, wenn man ein Zimmer untervermieten kann, um die Kostenbelastung zu mindern.»

Tünde, Bülach



mv Mieterinnen-
und Mieterverband

Monbijoustrasse 61, 3007 Bern
info@mietrechts-angriff-nein.ch
www.mietrechts-angriff-nein.ch

**Argumentarium:
2x Nein zur Schwächung
des Mieterschutzes!**