



## **Warum lehnt der Bundesrat die Initiative ab?**

### **Beibehaltung der Verknüpfung von Hypothekar- und Mietzins**

- ◆ Die Hypothekarzinssätze werden seit Jahren nicht mehr einheitlich, sondern nach regionalen und baulichen Kriterien sowie der Bonität des Schuldners festgesetzt. Im Hypothekarwesen sind vielfältige Produkte entstanden.
- ◆ Die Glättung des Hypothekarzinssatzes kann zwar die Mietzinsausschläge etwas dämpfen. Es ist aber unsinnig, etwas zu glätten, was es als allgemeine Referenzgrösse nicht mehr gibt. Um die vielen Nachteile der Verknüpfung von Hypothekar- und Mietzins zu beseitigen, braucht es eine vollständige Entkoppelung, wie das im Gegenvorschlag vorgesehen ist.

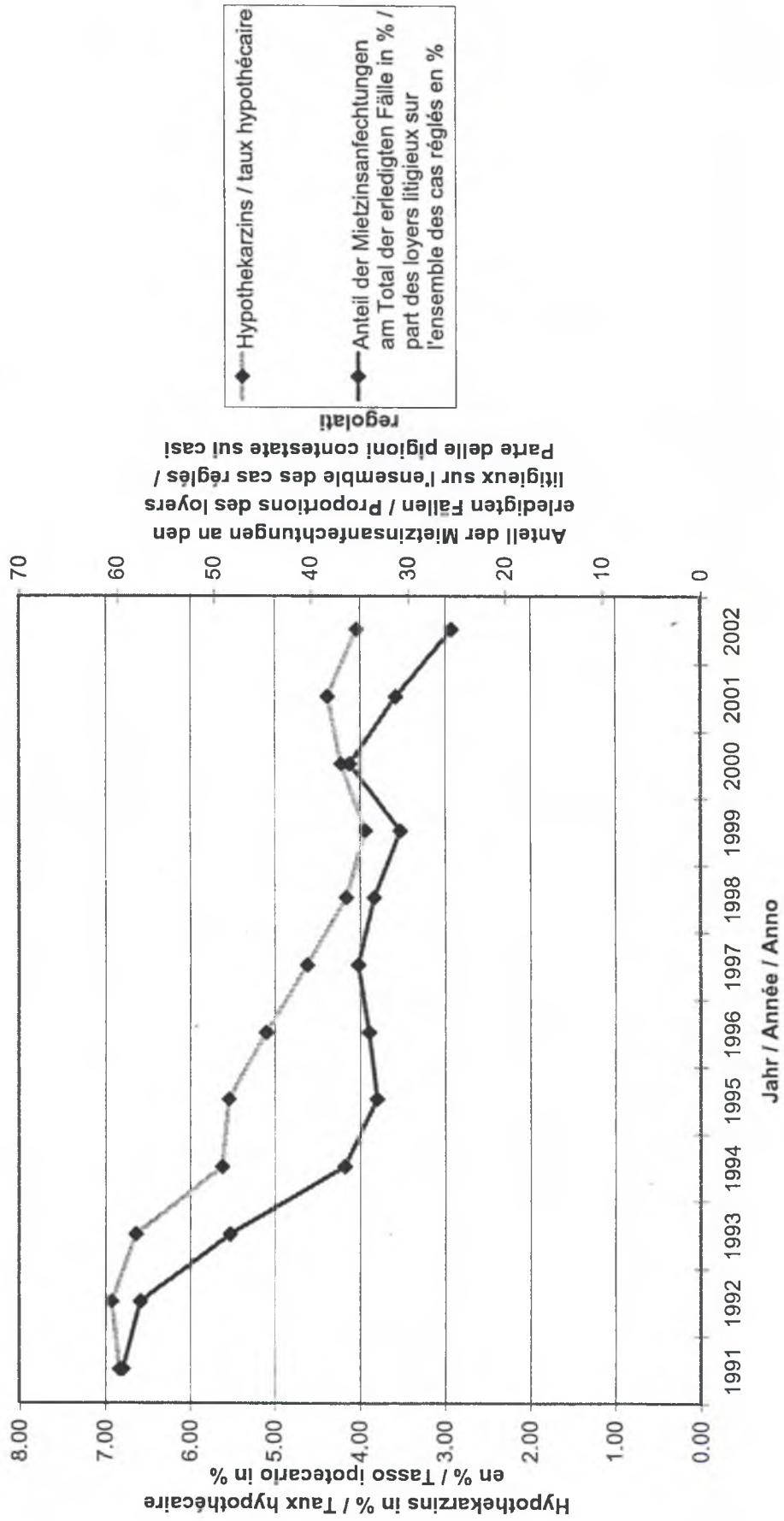
### **Negative Auswirkungen starrer Mietzinsvorschriften**

- ◆ Die vorgeschlagene Kostenmiete in laufenden Mietverhältnissen und nach Mieterwechseln schränkt die Erträge in unangemessener Weise ein. Den unterschiedlichen Marktverhältnissen wird in keiner Weise Rechnung getragen. Sie trägt aufgrund der unterschiedlichen und oft zufälligen Kostenstruktur zur Verzerrung des Wohnungsmarktes bei.
- ◆ Die Initiative zementiert nicht nur die unbefriedigenden Verfahren zur Bestimmung der zulässigen Mietzinse. Sie leistet auch sonst keinen Beitrag zur dringenden Vereinfachung des geltenden Mietrechts. Damit bleibt dieses für den Laien unübersichtlich und eine Domäne für Spezialisten, was dem Schutzgedanken widerspricht.
- ◆ Die starre Kostenmiete und der erhöhte Kündigungsschutz privilegieren die Bewohner von Altwohnungen zulasten jener Haushalte, die Wohnungen suchen. Die Mietzinssinse von neu gebauten oder neu vermieteten Wohnungen steigen eher an. Die Mobilität der Bevölkerung wird erschwert. Wirtschaftlich und sozial benachteiligte Haushalte werden aufgrund der selektiveren Mieterauswahl noch grössere Mühe haben, eine angemessene Wohnung zu finden.
- ◆ Die ausschliessliche Anwendung des Kostenprinzips missachtet die Erfahrung, dass es sehr schwierig ist, verlässliche Berechnungsgrundlagen zu definieren, die von allen Seiten anerkannt werden.

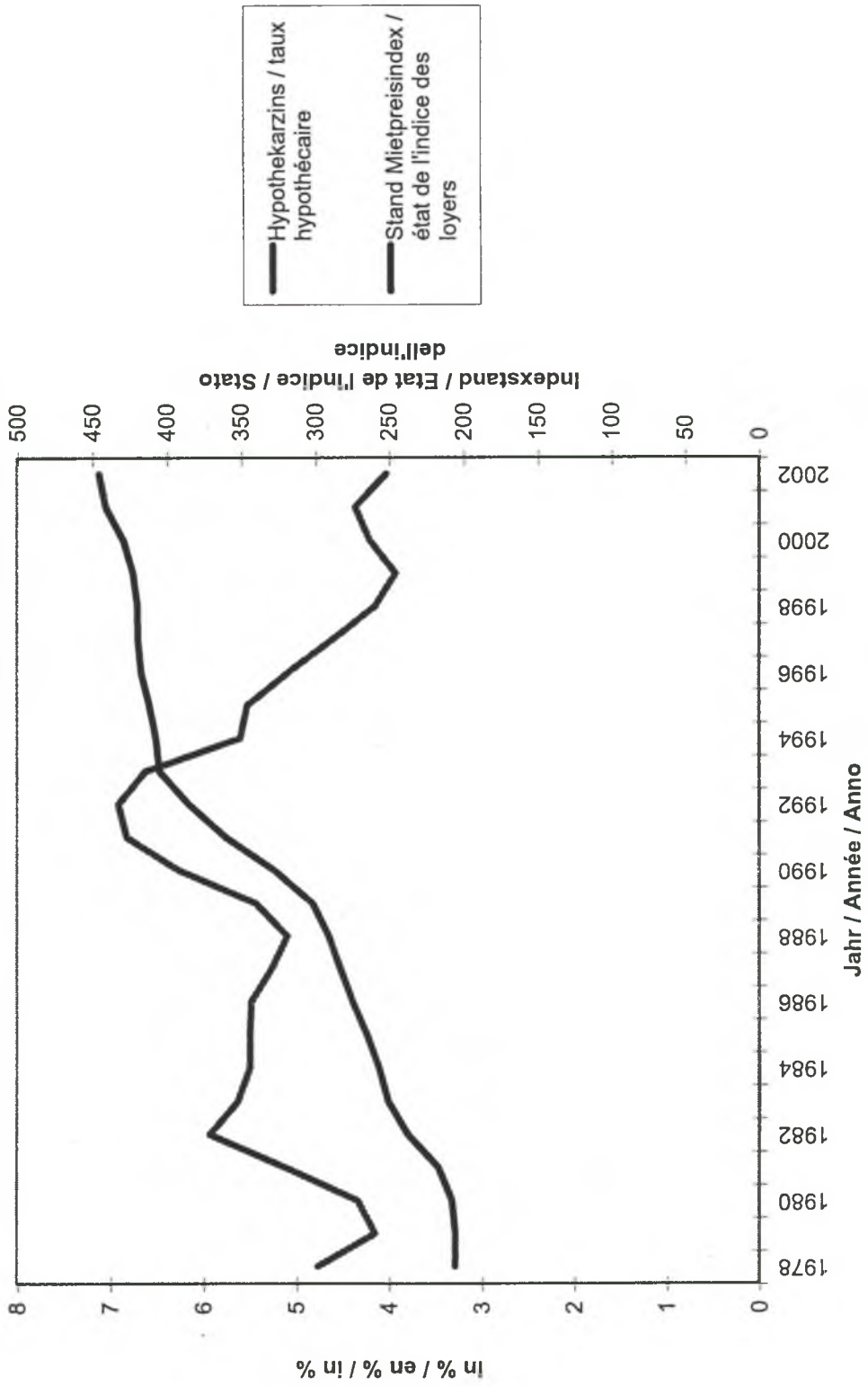
### **Kontraproduktiver Kündigungsschutz**

- ◆ Die vorgesehene Verstärkung des Kündigungsschutzes führt zu einer starken Beschneidung der Eigentumsrechte der Vermieterschaft.
- ◆ Die Schmälerung der Erträge und die Ausweitung des Kündigungsschutzes schrecken vor Investitionen im Wohnungsbau ab und tragen zur Verschärfung der Wohnungsknappheit bei. Das ist nicht im Interesse der Mieterschaft.
- ◆ Die Ausdehnung der Formularpflicht und die vorgeschlagene Änderung bei der Berechnung der Nebenkosten bringen administrativen Mehraufwand und kompliziertere Verhältnisse bezüglich der Zuständigkeiten von Bund und Kantonen.

Hypothekarzins und Anteil der Mietzinsanfechtungen am Total der erledigten Fälle  
 Taux hypothécaire et part des loyers litigieux sur l'ensemble des cas réglés  
 Tasso ipotecario e parte delle pigioni contestate sul totale dei casi regolati  
 1991 - 2002



**Hypothekarzins und Stand Mietpreisindex 1978 - 2002**  
**Taux hypothécaire et état de l'indice des loyers 1978 - 2002**  
**Tasso ipotecario e stato dell'indice delle pigioni 1978 - 2002**  
 (September / septembre / settembre 1966 = 100)



**Eingegangene Anfechtungen und Höhe der Hypothekenzinsen 1991 - 2002**  
**Contestations enregistrées et taux hypothécaire 1991 - 2002**  
**Contestazioni ricevute e tasso ipotecario 1991 - 2002**

