



Bundesamt für Wohnungswesen
Bereich Recht
Storchengasse 6
2540 Grenchen
recht@bwo.admin.ch

Bern, 6. Oktober 2014

Änderung des Mietrechts im Obligationenrecht: Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Grünen Schweiz bedanken sich für die Möglichkeit, an der Vernehmlassung zur Änderung des Mietrechts im Obligationenrecht teilnehmen zu können.

Aus der Sicht der Grünen ist die Mietzins-Explosion, welche heute nicht mehr nur in den bekannten Kerngebieten (Stadt Zürich, Genf) beobachtet werden kann, ein ernsthaftes sozialpolitisches Problem. Die Mietzins-Explosion lässt sich dabei nicht einfach auf die Diskussion um Nachfrage und Angebot reduzieren. Immerhin werden momentan sehr viele Wohnungen gebaut und weitere sind in Planung. Leider wird ohne gesetzlichen Leitplanken heute sehr oft an den wirklichen Bedürfnissen der Menschen und an ihren finanziellen Möglichkeiten vorbeigeplant. In Frage steht zudem die Durchsetzung des Kerngedankens des geltenden Mietrechts. Konkret müssen Mieten, welche wesentlich überhöhte Erträge erwirtschaften, als missbräuchlich betrachtet und verhindert werden.

Ein klares Indiz dafür, dass heute überhöhte Renditen und Spekulationsgewinne erwirtschaftet werden, ist die Schere, welche zwischen dem sinkenden Referenzzinssatz und den steigenden Mieten bei fehlender Teuerung aufgegangen ist. Bei den gegebenen Voraussetzungen hätten die Mietenden 2014 gegenüber 2009 mehr als 5 Milliarden Franken weniger für ihre Miete ausgeben müssen – stattdessen stieg die Summe um rund 2.8 Milliarden Franken an. Diese Umverteilung von MieterInnen zu Vermietern ist ein soziales Problem. Sozialpolitisch ist festzuhalten, dass gerade bei tiefen Einkommen der Anteil der Mieten am Haushaltsbudget weit grösser ist als die im Warenkorb des Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) berechneten 25% für Wohnen und Energie.

Neben der Nichtweitergabe von Mietzinssenkungen, welche nicht Gegenstand dieser Vernehmlassung ist, sind für die steigenden Mieten vorab die hohen Mietzinsaufschläge beim Mieterinnen- und Mieterwechsel verantwortlich.

Hier kann die landesweite Einführung der Formularpflicht zumindest mehr Transparenz schaffen – zumindest wenn das Formular auch die notwendigen Angaben erhält. Zur Begründung der Mietzinsfestsetzung gehört zwingend auch die Angabe des Referenzzinssatzes, auf dem der frühere Mietzins beruhte. Ebenfalls müssen für die Herstellung der notwendigen Transparenz zwingend auch die effektiven Nebenkostenzahlungen der letzten Jahre aufgeführt werden, damit neue Mieter beurteilen können, ob diese realistisch angesetzt sind.

Zudem ist es für die Grünen klar, dass die Formularpflicht entgegen den Erläuterungen auch bei Erstvermietungen und vor allem auch bei umfassenden Sanierungen gelten muss – letztere werden gerade in den *Hotspots* oft als Kündigungsgrund angegeben. Nur wenn die Transparenzpflicht auch in diesem Falle gilt kann verhindert werden, dass die an sich wünschenswerten energetischen Sanierungen für eine unangemessene Erhöhung der Mietzinse missbraucht werden.

Um die Wirksamkeit der bundesrätlichen Vorschläge zu erhöhen, schlagen die Grünen folgende ergänzenden Massnahmen vor:

- Das offizielle Formular zur Mitteilung des Vormietzinses soll auch bei Geschäftsmieten kleiner und mittlerer Betriebe (KMU) vorgeschrieben werden. Auch sie sind auf Schutz und Transparenz angewiesen.
- Zusätzlich sollte die Sperrfrist für Mietzinserhöhungen auf Grund von Sanierungen nach dem Einzug auf drei Jahre verlängert werden. Da eine Sanierung zuerst angekündigt, umgesetzt und die Mietzinserhöhung mit Fristen verschickt werden muss, wird in vielen Fällen die vom Bundesrat vorgeschlagene Frist von einem Jahr bereits verstrichen sein.
- Mietzinserhöhungen, die offensichtlich falsch begründet sind, sollen für nichtig erklärt werden. Um schwarze Schafe zu bekämpfen, muss ein Erhöhungsgrund, der die Mietenden täuscht oder das Fehlen einer Begründung zu einer Nichtigkeit führen. Dies soll die Vermieter dazu anhalten, die Gründe für eine Mietzinserhöhung korrekt zu wählen und schützt die Mietenden, die aus gutem Glauben eine Erhöhung akzeptieren.

Für die Detailausführungen schliessen sich die Grünen der Stellungnahme des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands an.

Mit freundlichen Grüssen



Regula Rytz
Co-Präsidentin



Gaëlle Lapique
Fachsekretärin