

Bundesamt für Wohnungswesen
Bereich Recht
Storchengasse 6
2540 Grenchen

recht@bwo.admin.ch

Bern, 23. September 2014

Änderung des Mietrechts im Obligationenrecht

Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für die Gelegenheit, uns zu den vorgeschlagenen Änderungen des Mietrechts vernehmen zu lassen, wovon die wichtigste sicher die Einführung einer Formularpflicht bei Mieterwechsel ist.

Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den wirtschaftlichen Zentren der Schweiz, hält aufgrund des Bevölkerungswachstums weiter an. Die Leerstandsquote liegt unter einem Prozent, allerdings mit beträchtlichen Unterschieden je nach Region. Das BWO äussert sich aktuell verhalten optimistisch bezüglich der leichten Zunahme von Mietwohnbauten. Die Hypothekarzinsen verharren auf sehr tiefem Niveau, was den Bau von Wohneigentum in den Agglomerationen befördert, die Situation für MieterInnen aber nicht entspannt. Die tiefen Zinsen seit 2008 haben nicht zu sinkenden Mieten geführt, gesamtschweizerisch sind sie stattdessen gestiegen. Bei Angebotsmieten und Neuvermietungen sind hohe Preissprünge zu verzeichnen. Bei den Angebotsmieten ergeben sich je nach Monat leichte Schwankungen, dennoch sind sie im Vergleich zum Vorjahr auch in diesem Jahr wieder gestiegen. Einzig in den Kantonen Thurgau und Tessin sind sie gegenüber dem Vorjahr gesunken, was aber nur für die betreffenden Kantone insgesamt gilt und nicht für die wirtschaftlichen Zentren dieser Kantone.

Für den schweizerischen Wohnungsmarkt gilt bis in die Peripherie, dass das Wohnangebot für tiefe Einkommen knapp ist. Der durchschnittliche Anteil der Energie- und Wohnkosten an den Lebenshaltungskosten ist in den letzten Jahren stetig gestiegen und macht mittlerweile 25% aus, bei tiefen Einkommen sogar mehr. Der Marktanteil von gemeinnützigen Wohnbauträgern, der sich mässigend auf die Kostensteigerung bei den Wohnmieten auswirkt, ist dagegen in den letzten 15 Jahren gesunken, ein Trend, der sich trotz neuer Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus nicht einfach umkehren lässt. Denn die Bodenpreise in den wirtschaftlichen Zentren selbst und in einem immer grösseren Radius um diese herum bleiben hoch.

Der SGB begrüsst deshalb die Einführung einer allgemeinen Formularpflicht als eine wesentliche Massnahme um Transparenz bezüglich Preissteigerungen bei Neuvermietungen zu schaffen. Es könnte sich als präventive Massnahme bewähren. MieterInnen erhalten vor Abschluss eines Mietvertrags notwendige Informationen und einige VermieterInnen könnten dadurch gezwungen sein, von willkürlichen Preissteigerungen abzusehen.

Es wäre dies eine erste wichtige Massnahme, die jedoch die Situation auf dem Wohnmarkt nicht grundlegend ändern wird. Nötig bleiben weiterhin gezielte Massnahmen in den Wirtschaftszentren wie etwa eine stärkere Begrenzung der Aufschläge bei Neuvermietungen und eine rasche Erhöhung des Anteils von gemeinnützigem Wohnbau.

Art 266I Abs. 2

Der SGB unterstützt, dass die Formulare durch das BWO erstellt resp. genehmigt werden müssen. Dies schafft mehr Rechtssicherheit und vereinfacht die Handhabung für die Vermieter. Das Formular hat den MieterInnen sämtliche notwendigen Informationen zu liefern, die es zur Anfechtung einer Kündigung braucht.

Art. 269d Abs. 2

Es ist richtig, dass eine Sperrfrist für Mietzinserhöhungen vorgesehen ist. Diese ist mit einem Jahr nach Abschluss des Mietvertrags allerdings sehr kurz bemessen, denn die meisten Mietverträge beinhalten heute eine Sperrfrist von einem Jahr nach Abschluss des Mietvertrags bevor erstmals gekündigt werden kann. Die Sperrfrist für Mietzinserhöhungen müsste kongruent ausgestaltet sein. Denkbar wäre auch eine Frist von drei Jahren, die sich an der Minimalfrist für gestaffelte Mietzinsen orientiert.

Art. 269d Abs. 3

Bereits heute sind Mietzinserhöhungen nichtig, die nicht begründet sind. Um der präventiven Massnahme der Formularpflicht die nötige Durchsetzungskraft zu verschaffen, müsste unbedingt auch eine falsche Begründung sanktioniert werden. Wir fordern, dass der Absatz mit einer neuen lit. c wie folgt ergänzt wird: ***c. eine nachweislich falsche Begründung nennt.***

Art. 270 Abs. 2

Der SGB begrüsst die schweizweite Einführung der Formularpflicht als wichtige präventive Massnahme um Transparenz herzustellen und die Informationslage der MieterInnen zu verbessern. Inhaltlich soll das Formular die relevanten Informationen beinhalten, die eine Einschätzung der Anfangsmiete im Vergleich zur vorherigen Miete überhaupt ermöglichen: nötig wäre beispielsweise der Nachweis, auf welchen Referenzzinssatz die Vormiete abstützte. Die Verordnung müsste entsprechend angepasst werden.

Der SGB bedauert, dass sich die Formularpflicht auf Wohnmieten beschränkt. Wir möchten daran erinnern, dass Gewerbetreibende in den Wirtschaftszentren einem massiven Druck durch hohe Mieten und insbesondere sprunghaft steigenden Mieten nach Sanierungen ausgesetzt sind. Die Einführung einer Formularpflicht für Geschäftsräume, die auch da den Vergleich von Vormiete zu Neumiete ermöglichte, wäre deshalb eine ganz wichtige Massnahme zur Unterstützung des hiesigen Gewerbes.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

SCHWEIZERISCHER GEWERKSCHAFTSBUND

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paul Rechsteiner'.

Paul Rechsteiner
Präsident

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Heim'.

Dore Heim
Geschäftsführende Sekretärin