

Bundesamt für Wohnungswesen
Bereich Recht
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Bern, den 23. Mai 2008

Änderung des Obligationenrechtes (Miete)

Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für die Einladung zur Vernehmlassung zur Revision des Mietrechts im OR.

Der Schweizerische Gewerkschaftsbund (SGB) begrüsst grundsätzlich die Bemühungen Ihres Departements zu einer Einigung unter den direkt betroffenen Mieterverbänden und dem Hauseigentümerverband. Wir schliessen uns deshalb auch grundsätzlich der Stellungnahme des Schweizerischen Mieterinnen und Mieterverbands an, die uns vorliegt und die Sie bereits erhalten haben.

Dennoch bitten wir Sie, die folgenden Bemerkungen auch zu beachten:

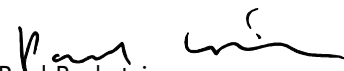
1. Der SGB hat sich bisher immer für die Kostenmiete eingesetzt. Korrekt angewandt gibt sie den Mietenden einen gerechten Schutz vor Missbrauch. Wir sehen aber ein, dass bei Mietzinserhöhungen die Koppelung an den Hypothekarzins real zu einer unbefriedigenden asymmetrischen Situation geführt hat, weil die Mieten zwar mit dem Hypothekarzins gestiegen, bei tiefern Zinsen aber in aller Regel nicht gesunken sind. Das Recht darauf wurde nicht durchgesetzt. Folge davon ist, dass zwischen 1980 und 2007 die Mieten um 130% anstiegen, während sich der Preisindex nur um knapp 78% erhöhte. Deshalb sind wir dem Systemwechsel zur Indexmiete einverstanden.
2. Bei früheren Vorschlägen für die Indexmiete wurde immer darauf hingewiesen, dass eine 100% Indexanpassung eine Spiralwirkung nach oben auslöst. Die letzte Mietrechtsrevision ist in der Volksabstimmung u.a. daran gescheitert. Die Wohnungskosten sind im Landesindex bereits enthalten, deshalb gibt es bei einer 100% Anpassung an den Index eine ungerechte kumulative Wirkung. Wir bereits bei früheren Diskussionen über die Indexmiete beantragen wir deshalb eine Anpassung, die 80% des Indexes nicht übersteigt.
3. Wir weisen Sie auch darauf hin, dass mit Ihrem Vorschlag von den Vertragspartnern nur die Vermieter über eine gesetzliche Garantie der Einkommensindexierung verfügen würden. Die Indexierung der Erwerbseinkommen, von welcher Sie im Kommentar ausgehen, ist hingegen überhaupt nicht garantiert. Umso mehr scheint uns die 100%-Lösung fraglich.

4. Wir begrüßen ausdrücklich den Wegfall des bisherigen Rechts auf eine Mietpreiserhöhung bei Handänderung. Dies gehört unseres Erachtens unverzichtbar zum Konsens des Systemwechsels.
5. Wir begrüßen ebenfalls die beibehaltene Anfechtungsmöglichkeit der Anfangsmiete. Sie ist ein zentraler Punkt Ihres Vorschlags, weil die Indexierung ja auf den Anfangsmieten aufbauen muss. Deshalb ist es sehr wichtig, dass das dafür nötige statistische Modell der Vergleichsmieten sehr sorgfältig geprüft wird, die Sozialpartner dabei einbezogen werden und eine Konsenslösung für die Gesetzesberatung vorliegen wird. Es ist wichtig, dass die Berechnung der Anfangsmieten für die Mietenden nachvollziehbar ist. Sonst wird die Anfechtungsmöglichkeit theoretisch bleiben.
6. Mit der längstens 5jährigen Übergangsfrist sind wir einverstanden, finden aber den Referenzzinssatz mit 4,5% zu hoch und unbegründet. Wir schlagen 4% vor. Bei steigenden Zinsen darf der Systemwechsel nicht zulasten der Mieter verzögert werden.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Mit freundlichen Grüßen

SCHWEIZERISCHER GEWERKSCHAFTSBUND


Paul Rechsteiner
Präsident


Rolf Zimmermann
Geschäftsführender Sekretär