

«Transparente Mieten (Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung)»

Initiativtext

§ 229b EG zum ZGB (neu):

1 Beträgt der Leerwohnungsbestand im Kanton höchstens 1,5%, sind Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen verpflichtet, beim Abschluss eines Mietvertrages das in Art. 270 Abs. 2 OR vorgesehene Formular zu verwenden.

2 Das kantonale statistische Amt ermittelt jeweils per 1. Juni den Leerwohnungsbestand im Kanton. Liegt der Leerwohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr neu unter dem Wert von 1,5%, ordnet der Regierungsrat die Pflicht zur Verwendung des Formulars an. Liegt er neu über dem Wert von 1,5%, hebt der Regierungsrat diese Pflicht wieder auf. Eine entsprechende Änderung der Formularpflicht gilt ab 1. November des betreffenden Jahres.

Begründung

Bei angespannter Lage auf dem Wohnungsmarkt werden die Mieten bei Mieterwechsel oft massiv erhöht. Bei erheblicher Erhöhung gegenüber der Vormiete, einer persönlichen oder familiären Notlage des Mieters oder bei knappem Angebot auf dem Markt erlaubt das Mietrecht Mieterinnen und Mietern, die Anfangsmiete innert 30 Tagen ab Einzug anzufechten und eine Senkung zu verlangen (Art. 270 Obligationenrecht). Die Kantone können bei der Anfangsmiete vorschreiben, dass die Vermieter das amtliche Formular verwenden müssen, wie es bei Mietzinserhöhungen üblich ist.

Die Offenlegung von Anpassungen bei der Anfangsmiete schafft für Neumieterinnen und -mieter willkommene Transparenz: sie erfahren die Höhe der Vormiete und werden auf ihr Recht aufmerksam gemacht, gegenüber der Vormiete deutlich erhöhte oder allgemein übersetzte Mieten anzufechten. Die Pflicht des Vermieters, die Vormiete offen zu legen, hat zugleich eine mietzinsdämpfende Wirkung. Alle welschen Kantone und der wie der Kanton Zürich von extrem tiefen Leerwohnungsquoten betroffene Kanton Zug haben die Formularpflicht bei der Anfangsmiete eingeführt. Im Kanton Zürich war sie von 1995 bis 2003 in Kraft.

Hintergrund

Anhaltend überproportionaler Anstieg der Wohnungspreise

Obwohl der Referenzzins von 2008 bis 2012 von 3.5 auf 2.25 Prozent gesunken ist, stieg der Zürcher Städteindex der Mietpreise in gleichen Zeitraum um 2 Prozent an. Grund dafür sind gegenläufige Entwicklungen bei den Mieten: Während in vielen bestehenden Mietverhältnissen die Mieten gesenkt werden mussten, erhöhen Verwaltungen bei der Weitervermietung die Mieten zum Teil massiv. Für das Jahr 2011 weist der Zürcher Städteindex der Mietpreise Senkungen in 20 Prozent und Erhöhungen in 10 Prozent der von privaten vermieteten Wohnungen aus.

Erhöhung der Anfangsmieten

Da immer mehr Vermieter bei Neuvermietungen wegen den mittlerweile zur Verfügung stehenden Daten das Marktniveau bis zur Schmerzgrenze ausreizen und missbräuchliche Anfangsmietzinse nur selten angefochten werden, wirkt sich die Wohnungsknappheit direkt auf die Mieten aus.

Das Ausmass der Mietzinserhöhungen bei Neuvermietungen sprengt oft die Vorstellungskraft, wie die nachfolgenden Beispiele zeigen:


Beispiel Nachmieter. Zwischen Besichtigung und Mietvertrag wird Wohnung 500 Franken teurer


Ausziehende Mieterin sucht für 4-Zimmer-Wohnung Nachmieter

- Tag 1: Ausschreibung im Internet durch ausziehende Mieterin 2500 Franken
- Tag 2: Wohnungsbesichtigung - Anmeldeformular der Verwaltung 2600 Franken
- Tag 10: Vertragsentwurf der Vermieterin 3000 Franken – Nebenkosten seien vergessen worden

Beispiel. Familienwohnungen der Beamtenversicherungskasse in vier Jahren 50 Prozent teurer

- Neuvermietung im September 2008. 5,5-Zimmerwohnung netto 2250 plus 300 Franken Nebenkosten, Referenzzins 3.25.
- Neuvermietung der identischen Wohnung im September 2012 3013 Franken plus 300 Franken Nebenkosten, Referenzzins 2.25.
- Aus Senkungsansprüchen würde eine Mietzinssenkung von mehr als 200 Franken resultieren.
- Erhöhung Anfangsmietzins unter Berücksichtigung der Mietzinssenkung: 45 Prozent innerhalb von 4 Jahren (2008 – 2012) von 2050 auf 3013 Franken.





Kantag Liegenschaften AG
Josefstrasse 84 / Postfach
8090 Zürich

Wohnen im Sidiareal, www.sidiareal.ch

Übersicht



St. Gallerstrasse 46
8400 Winterthur

Wohnung

Anzahl Zimmer: 5.5
Etage: 1. Etage
Wohnfläche: 130 m²
Baujahr: 2008
Verfügbar: 01.12.2012

Miete / Monat: CHF 3'313.--
Netto Miete: CHF 3'000.--
Nebenkosten: CHF 313.--

Lage

 Lageplan
 Steuerrechner

Arbeitswegberechnung


Auto Öffentl. Verkehr

[Adresse des Arbeitsortes]







[Route berechnen](#)

Öffentl. Verkehr: 100 m
Einkauf: 200 m
Kindergarten: 450 m
Primarschule: 250 m
Oberstufe: 250 m

Bilder



[Bild vergrössern](#)









Beschreibung

Kontakt

Name: Stähli Franziska
Telefon: 044 276 40 56
Fax: 044 276 40 66

Online bewerben



[Jetzt online bewerben](#)

Kontaktieren Sie direkt den Inserenten:

Beispiel Goldgrube Wohngemeinschaft

4-Zimmer-Altbauwohnung in einem Haus mit WG-Wohnungen an zentraler Lage in Zürich

- Mietvertrag alt vom April 2005. Netto 1900 plus 280 Nebenkosten, Referenzzins 3.25.
- Mietvertrag neu vom Oktober 2012 Netto 2700 plus 340 Nebenkosten.
- Aus Senkungsansprüchen würde eine Mietzinssenkung von rund 100 Franken resultieren.
- Erhöhung Anfangsmietzins unter Berücksichtigung der Mietzinssenkung: 50 Prozent innerhalb von 7 Jahren (2005 – 2012) von 1800 auf 2700 Franken.

Mietvertrag neu

Mietvertrag für Wohnräume			
Der Einfachheit halber wird in diesem Vertrag auf die weiblichen Formen „Mietlerin, Vermieterin, ...“ verzichtet und statt dessen „Mietler, Vermieter, ...“ als Oberbegriff verwendet.			
Vermieter:	[REDACTED]		
vertreten durch:	[REDACTED]		
Mieter:	[REDACTED]		
(Sind mehrere Personen Mieter, so haften diese für die Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag solidarisch).			
Liegenschaft:	[REDACTED]	Eidg. Gebäudeidentifikator (EGID):	148347
Mietobjekt:	4-Zimmerwohnung im 1. OG rechts Amtliche Wohnungsnummer: 101		
Verwendung zu Wohnzwecken für max. 4 Personen.			
Nebenzimmer:	inkl. 1 Keller- und Estrichabteil		
Zur Mitbenützung:	Lift, Terrassengarten, Waschküche und Trockenraum gemäss separatem Turnusplan		
Mietbeginn:	16. Oktober 2012		
Kündigung bei unbestimmter Dauer:	3-monatlich im Voraus auf Ende jeden Monats ausser Dezember, jedoch frühestens auf den ---.		
Mietende bei bestimmter Dauer:	Der Vertrag ist unkündbar und endet ohne weiteres am ---.		
Die Kündigung durch den Mieter hat mit Einschreibebrief, jene durch den Vermieter mit amtlichem Formular zu erfolgen. Sie ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt. Für die Kündigung von Mietverträgen für Familienwohnungen gelten die Besonderen Bestimmungen (Ziff. 16) in den „Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume“. Bei ausserordentlichen Kündigungen ist deren Ziff. 17 zu beachten.			
Mietzins:	Nettomietzins	CHF	2'700.00
	Hauswartung/Treppenreinigung	Akonto	CHF 90.00
	Heizkosten-Tot. Fix-Schlüssel	Akonto	CHF 145.00
	Wasser/Abwasser/allg. Strom	Akonto	CHF 55.00
	Kehricht	Akonto	CHF 12.00
	Abonnement für Kabel TV/Radio	Akonto	CHF 26.00
	Liftunterhalt	Akonto	CHF 17.00
	zahlbar monatlich zum Voraus	CHF	3'045.00
Depot (separater Vertrag):	CHF 6'100.00, spätestens zahlbar bis 30.09.2012.		
Berechnungsgrundlagen Stand:	Mietbasis:	4. September 2012	
- Referenzzinssatz:	2.25 %		
- Landesindex der Konsumentenpreise:	159.40 Punkte (Basis 1982)	31.07.2012	
- Kostenstand berücksichtigt bis:	CHF 0.00	0.00 %	
Vorbehalt in CHF auf Grund der obigen drei Anpassungsgründe:	CHF 0.00	0.00 %	
Vorbehalt in % auf Grund der obigen drei Anpassungsgründe:	CHF 0.00	0.00 %	
- weitere nicht ausgeschöpfte Mietzinsreserve:	CHF 0.00		

Mietvertrag alt

Mietvertrag für Wohnräume			
Der Einfachheit halber wird in diesem Vertrag auf die weiblichen Formen „Mietlerin, Vermieterin, ...“ verzichtet und statt dessen „Mietler, Vermieter, ...“ als Oberbegriff verwendet.			
Vermieter:	[REDACTED]		
vertreten durch:	[REDACTED]		
Mieter:	[REDACTED]		
(Sind mehrere Personen Mieter, so haften diese für die Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag solidarisch).			
Liegenschaft:	[REDACTED]	Eidg. Gebäudeidentifikator (EGID):	148347
Mietobjekt:	4-Zimmerwohnung im 1. OG rechts (GS)		
Verwendung zu Wohnzwecken für max. 3 Personen.			
Nebenzimmer:	inkl. 1 Keller- und Estrichabteil		
Zur Mitbenützung:	Lift, Terrassengarten, Waschküche und Trockenraum gemäss separatem Turnusplan		
Mietbeginn:	01. April 2005		
Kündigung bei unbestimmter Dauer:	3-monatlich im Voraus auf Ende jeden Monats ausser Dezember, jedoch frühestens auf den ---.		
Mietende bei bestimmter Dauer:	Der Vertrag ist unkündbar und endet ohne weiteres am ---.		
Die Kündigung durch den Mieter hat mit Einschreibebrief, jene durch den Vermieter mit amtlichem Formular zu erfolgen. Sie ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt. Für die Kündigung von Mietverträgen für Familienwohnungen gelten die Besonderen Bestimmungen (Ziff. 16) in den „Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume“. Bei ausserordentlichen Kündigungen ist deren Ziff. 17 zu beachten.			
Mietzins:	Nettomiete	Fr.	1'903.00
	Hauswartung/Treppenreinigung	Akonto	Fr. 79.00
	Heizkosten-Tot. Fix-Schlüssel	Akonto	Fr. 85.00
	Wasser/Abwasser/allg. Strom	Akonto	Fr. 73.00
	Abonnement für Kabel TV/Radio	Akonto	Fr. 26.00
	Liftunterhalt	Akonto	Fr. 17.00
	zahlbar monatlich zum Voraus	Fr.	2'183.00
Depot (separater Vertrag):	Fr. 4'400.00, spätestens zahlbar bis 31.03.2005.		
Berechnungsgrundlagen Stand:	Mietbasis:	01.04.2005	
- Hypothekenzinssatz der Kantonalbank für Wohnbauten:	3.25 %	31. Mai 2005	
- Landesindex der Konsumentenpreise:	152.30 Punkte (Basis 1982)	3.25	
- Kostenstand berücksichtigt bis:	31.01.2005	152.30 Punkte (Basis 1982)	
Vorbehalt in Fr. auf Grund der obigen drei Anpassungsgründe:	Fr. 0.00	31.01.2005	
Vorbehalt in % auf Grund der obigen drei Anpassungsgründe:	0.00 %	0.00 %	
- Durch bisherige Mietzinsanpassungen nicht ausgeschöpfte Mietzinsreserve:	Fr. 0.00		

Anfechtung Anfangsmiete

Erfahrung MV mit Anfangsmiet-Anfechtungen

Seit 2011 ist aus der vom Bundesamt für Wohnungswesen halbjährlich veröffentlichten Statistiken der Schlichtungsbehörden nicht mehr sichtbar, wie viele Anfangsmiet-Verfahren eingeleitet worden sind. Die Beratungszahlen des MV zeigen jedoch eine stark steigende Tendenz.

- 2010: 47 Beratungen
- 2011: 89 Beratungen
- 2012: 98 Beratungen (bis 1. Oktober)

In rund 10 Prozent der Fälle kam es zu Anfechtungen mit Begleitung MV – mit positiven Erfahrungen. Fast immer führen diese Anfechtungen zu aussergerichtlichen Einigungen, bevor die Schlichtungsverhandlung stattfindet.

Beispiel:

- Anfangsmietzins netto 2525 Franken
- Erhöhung im Vergleich zur Vormiete unter Berücksichtigung Referenzzinsanpassungen plus 290 Franken (13 Prozent)
- Aussergerichtliche Einigung Mietzins neu 2325 Franken
- Senkung Anfangsmietzins um 200 Franken

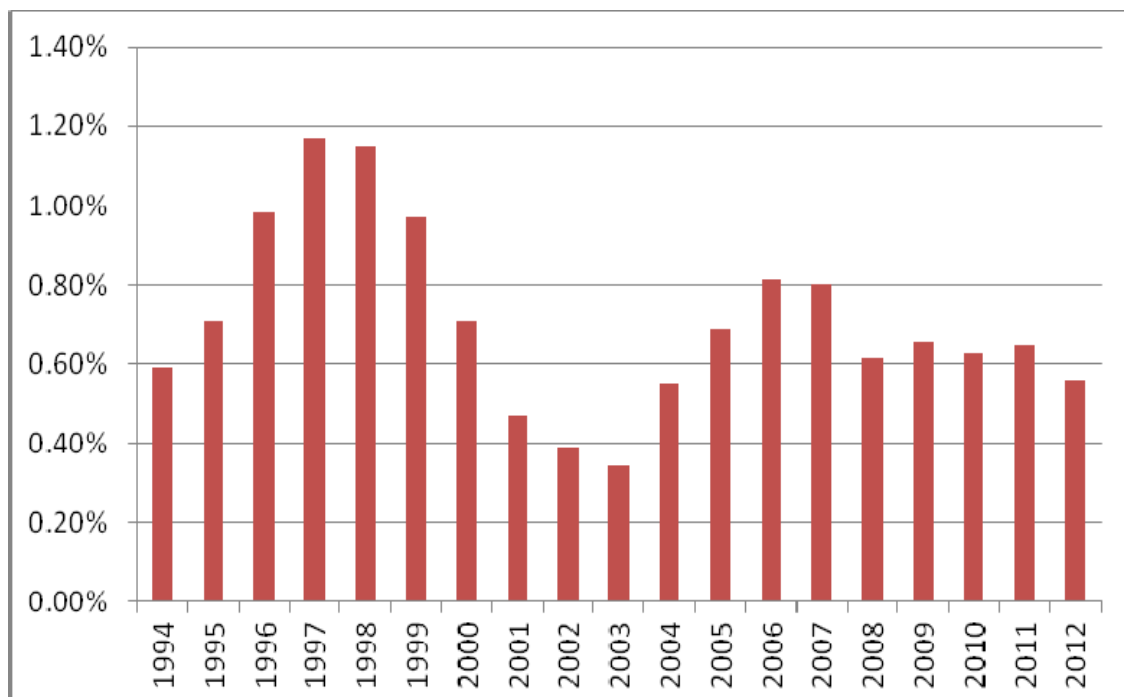
Formularpflicht im Kanton Zürich

Der seit 1995 im Kanton Zürich geltende §229 b des EG zum Zivilgesetzbuch sah vor, dass „in Zeiten von Wohnungsmangel beim Abschluss eines Mietvertrages das in Art. 270 Abs. 2 OR vorgesehene Formular zu verwenden“ sei. Der Regierungsrat hat diese offene Formulierung wiederholt zuungunsten der MieterInnen ausgelegt.

Abschaffung wegen ungenügender Information

Die Formularpflicht ist im Kanton Zürich aufgrund einer am 6.3.2000 eingereichten parlamentarischen Initiative von HEV-Präsident Hans Egloff per 1. Januar 2004 abgeschafft worden. In der Referendumsabstimmung vom 9. Februar 2003 wurden den StimmbürgerInnen die nichtssagende Frage gestellt, ob sie das „Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG zum ZGB) (Änderung)“ annehmen wollen. Dem Stimmzettel war nicht zu entnehmen, um was es bei dieser Abstimmung ging. Im Kanton stimmten 56,5 Prozent dafür, in der Stadt Zürich lehnten 52,3 Prozent dagegen.

Leerwohnungsziffer Kanton Zürich seit 1990



Die Wohnungsnot geht in die Agglomeration

In der Stadt Zürich ist wegen einem Überangebot an sehr teuren Wohnungen an schlechteren Lagen die Leerwohnungsziffer im letzten Jahr von einem sehr tiefen Niveau leicht gestiegen. In der Agglomeration ist hingegen ein dramatischer Rückgang der Leerwohnungsziffer festzustellen. Winterthur nähert sich dem Niveau der Stadt Zürich an. In den Agglomerationsgemeinden im Zürcher Ober- und Unterland und im Limmattal ist die Leerwohnungsziffer deutlich unter die 1-Prozent-Hürde gesunken.

Leerwohnungsziffer nach Bezirken (2010/2012)

	Leerwohnungen 2012	Leerwohnungsziffer 2012	Leerwohnungsziffer 2010
Bezirk Affoltern	231	1.11	1.01
Bezirk Andelfingen	105	0.89	1.00
Bezirk Bülach	765	0.87	1.07
Bezirk Dielsdorf	308	0.79	1.34
Bezirk Dietikon	218	0.67	0.83
Bezirk Hinwil	355	0.74	0.71
Bezirk Horgen	321	0.69	0.47
Bezirk Meilen	782	1.13	1.39
Bezirk Pfäffikon	342	0.72	1.30
Bezirk Uster	552	0.97	1.09
Bezirk Winterthur	284	0.30	0.58
Bezirk Zürich	125	0.10	0.05
Kanton Zürich	3'859	0.56	0.66

Die Mietwohnungsmärkte in den grossen Schweizer Städten sind aktuell durch Ungleichgewichte geprägt: Eine hohe Nachfrage nach Wohnraum trifft auf ein knappes Angebot. In der Folge sind vielerorts die Angebotspreise für Mietwohnungen und vor allem auch die Bodenpreise stark angestiegen. Aus finanzieller, «rendite-technischer» Sicht begünstigen hohe Bodenpreise in der Regel den Bau von (teuren) Eigentumswohnungen und die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumsobjekte. Beides trägt dazu bei, dass sich das Angebot an Mietwohnungen in den Städten tendenziell noch stärker verknappt. Die Marktdynamik löst in den betroffenen Quartieren vielfältige Veränderungsprozesse aus. Diese erzeugen Gewinner und Verlierer. Verlierer sind vielfach Familien oder Haushalte mit vergleichsweise niedrigen Einkommen, die sich eine Mietwohnung in den Zentren nicht mehr leisten können oder wollen.

Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen (Herausgeber). Fahrländer et al (Autoren): Günstiger Mietwohnungsbau ist möglich. Sept 2012

<http://www.news.admin.ch/message/index.html?lang=de&msg-id=46004>

Fragen und Antworten zur Anfangsmiete

Verursachen solche Formulare nicht einfach nur unnötige Bürokratie?

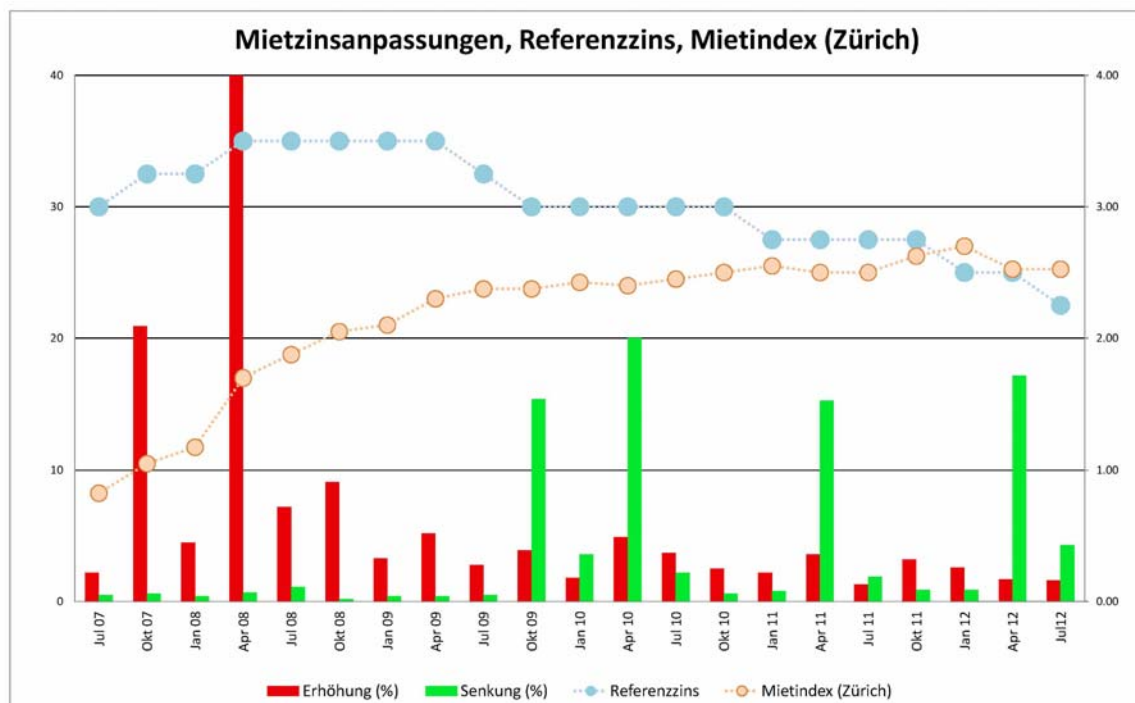
In der Software der Vermieter ist das Formular zur Mitteilung von Mietzinsanpassungen bei Neuvermietungen integriert. Ein Klick und der Drucker spuckt es aus. Für mehr Bürokratie bei der Miete sind die Verwaltungen verantwortlich, die mit immer neuen Tricks versuchen, Kosten auf die Mieter abzuwälzen.

Der Kanton Zürich hatte bereits so ein Formular – warum hatte es das Stimmvolk abgeschafft?

Zwischen 1995 und 2004 gab es im Gesetz nur eine “Kann-Vorschrift”. Der Regierungsrat hat aus dieser “Kann” trotz Wohnungsnot nur selten ein “Muss” gemacht. 2004 wurde dann dieses “kleine Formular mit grosser Wirkung” aufgrund einer parlamentarischen Initiative des Präsidenten des Hauseigentümergeverbandes Hans Egloff wieder abgeschafft worden.

Wie soll ein Stück Papier es schaffen, die Wertmehring auf dem Wohnungsmarkt zu verhindern – wie sieht dieser Mechanismus genau aus?

Der Vermieter muss Mietaufschläge bei Neuvermietungen in Franken und Rappen ausweisen und begründen. Wenn die Begründung nicht stringent ist, kann der Mieter Sie anfechten. Das Formular hilft, gegen Missbräuche vorzugehen. Es wird Vermieter zudem dazu anhalten, bei der Festsetzung der neuen Mieten gerechtes Mass zu halten.



- Bei steigenden Referenzzins werden die Mieten grossflächig erhöht.
- Bei sinkenden Referenzzins drücken sich viele Vermieter vor der Mietzinssenkung, während jährlich in rund 10 Prozent der Mietverhältnisse wegen Neuvermietungen die Mietzinse zum Teil massiv erhöht werden.
- Trotz historisch tiefen Zinsen sinkt der Mietindex in der Stadt Zürich trotz der dämpfenden Wirkung der gemeinnützigen Bauträger nicht.