

## 1.-Mai-Kundgebung 2023 – Baden

Walter Angst, Co-Geschäftsleitung Mieter:innenverband Zürich

\*

In seinem Aufruf zum 1. Mai 2023 schreibt der Schweizerische Gewerkschaftsbund, dass die Löhne hinter steigenden Preisen, Krankenkassenprämien und Mieten herhinken. Der SGB schliesst daraus, dass der Verteilungskampf wieder im Fokus stehe. Dem kann ich nur zustimmen. Ich würde nur die Reihenfolge anpassen.

Die Mieten werden 2023 den ersten Platz der Kaufkraftfresser übernehmen. Saftige Nachrechnungen wegen den stark gestiegenen Heizkosten sind schon angekündigt. Das war aber nur der Anfang.

\*

In den letzten 15 Jahre, in denen der Referenzzinssatz von 3,5 auf 1.25 Prozent gesunken ist, mussten sich Mieter\*innen nur ganz selten mit Mietzinserhöhungen herumschlagen. Hauptproblem waren für uns Mieter\*innen die wegen Sanierung oder Neubauplänen ausgesprochenen Wohnungskündigung – und der Zwang, eine neue bezahlbare Wohnung zu finden.

Der erzwungene Wohnungswechsel war für die Meisten von uns verbunden mit dem Wegzug aus der vertrauten Umgebung - und massiv höheren Mietkosten. Wir reden hier nicht über einigen hundert Franken, sondern über jährliche Mehrkosten von 5'000 bis 10'000 Franken.

Mit den seit Mitte 2022 wieder steigenden Hypothekarzinsen ist die fast 15 Jahre dauernde Phase stabiler oder rückläufiger Bestandesmieten ausgelaufen. Künftig wird es auch in laufenden Mietverhältnissen wieder markante Mietzinserhöhungen geben. Am 1. Juni 2023 wird das Bundesamt für Wohnungswesen bekannt geben, dass der für die Festsetzung der Mieten relevante Referenzzinssatz von 1.25 auf 1.5 Prozent erhöht werden musste.

Im Mieterinnen- und Mieterverband rechnen wir damit, dass in der Wohnregion Zürich – zu der aufgrund Angebote auf Homegate auch Baden zu zählen – mehrere zehntausend Miethaushalte noch im Juni 2023 ein Mietzinserhöhung erhalten werden. Die Erhöhung dürfte in vielen Fällen 5 Prozent übersteigen. Der MV rät Ihnen, diese erste Mietzinserhöhung ganz genau zu prüfen – und bei Bedarf an die Schlichtungsbehörde zu gehen.

Dieser erste Schritt ist aber nur der Anfang. Weitere Referenzzinserhöhungen dürften schon bald folgen. Es muss damit gerechnet werden, dass die Mieten in den nächsten zwei Jahren um bis zu 20 Prozent steigen werden. Nur langjährige Mieter\*innen, die die letzten Referenzzinssenkungen auf 1,5 und 1.25 Prozent nicht eingefordert haben, können darauf hoffen, von diesen Erhöhungen verschont zu werden.

\*

Viele Haushalte mit tiefen und mittleren Einkommen werden diese Erhöhungen bis an die Belastungsgrenze bringen. Wer über ein Haushalteinkommen von weniger als 8000 Franken verfügt, muss heute schon mehr als 20 Prozent für die Miete ausgeben. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) sagt, dass aber einer Mietbelastung von 25 Prozent «die Befriedigung anderer Grundbedürfnisse» gefährdet sei.

Für Miethaushalte mit einem Einkommen von mehr als 10'000 Franken sind die Mietzinserhöhungen zwar ärgerlich. Weil sie im Schnitt nur 15 Prozent des Haushalteinkommens für die Miete ausgeben, werden sie kaum je in eine Notlage kommen.

\*

Diese Schere bei der Mietzinsbelastung hat sich gemäss BWO in den letzten zehn Jahren vergrössert. Die Forschung zeigt, dass instabile Wohnverhältnisse und zu hohe Wohnkosten ein zentraler Armutsfaktor sind und insbesondere Kinder und Jugendliche stark belastet.

Steigende Mieten verschärfen diese Probleme. Sie zementieren die Ungleichheit und verhindern gesellschaftliche Teilhabe.

Besonders krass manifestiert sich dies, wenn in den 1960er, 70er- und 80er-Jahren erstellte Wohnsiedlungen abgebrochen werden. Ältere Menschen, Alleinerziehende und Armutsbetroffene sind die Opfer, wenn ihnen keine Ersatzangebote gemacht werden. Der gemeinnützige Sektor ist sich dieser Herausforderung bewusst. Die grossen Immobilienfirmen wischen das Problem locker zur Seite. Sie weigern sich, Verantwortung wahrzunehmen. Soziale Nachhaltigkeit bleibt für sie ein Fremdwort.

\*

Es ist jedoch zu kurz gegriffen, die Verantwortung den Investoren zuzuschieben. Der längst nicht mehr nur in den Städten sichtbare Wahnsinn ständig steigender Mieten, ist zwar Ausdruck eines eklatanten Marktversagens. Er ist aber auch und vor allem Ausdruck der Politik, das Mietrecht seit seiner Inkraftsetzung vor mehr als 30 Jahren den neuen Realitäten auf dem Immobilienmarkt anzupassen – und die umtriebige Immobilienlobby in die Pflicht zu nehmen.

Welche Blüten dieses Laissez-faire getrieben hat, zeigt ein Vorkommnis aus jüngster Vergangenheit. 2020 hat eine zu 100 Prozent bürgerlich zusammengesetzte Kammer des Bundesgerichts einen folgenschweren Leitentscheid gefällt. Die Kammer hat die zulässige Rendite auf dem Eigenkapital einer Liegenschaft von 0,5 auf 2 Prozent erhöht. Ein Mietzins-Booster par excellence.

Das Bundesgericht hat damit die im Nationalrat noch nicht behandelte Forderung von Nationalrat Olivier Feller – dem Cheflobbyisten der Westschweizer Immobilienwirtschaft – per Leitentscheid umgesetzt. Ein Vorgang, der Seinesgleichen sucht.

\*

Was ist zu tun, um die Macht dieser Immobilienlobby zu brechen?

Aus Sicht des MV muss es unser erstes Ziel sein, den Rückwärtsgang bei der Anpassung des Mietrechts auszuschalten. Vertreter\*innen der Immobilienlobby im Nationalrat haben seit 2016 eine ganze Serie von Vorstössen eingereicht, die das Mietrecht weiter aushöhlen wollen.

- Der Nationalrat hat einem ersten Paket zugestimmt, mit dem er unter anderem die Untervermietung von der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters abhängig machen will. Die Untermiete würde damit massiv eingeschränkt. Wer einen Untermietvertrag ohne vorgängige Zustimmung des Vermieters abschliesst, riskiert die Kündigung. Bundesrat und Städteverband sind gegen die Vorlagen. Im Winter hat der Ständerat das letzte Wort. Stimmt er dem Paket zu, wird der MV das Referendum ergreifen.
- In einem zweiten Paket will der Nationalrat die Anfechtung des Anfangsmietzinses soll erschweren und die Erhöhung der Mieten erleichtern. Auch gegen dieses Paket

wird der MV das Referendum ergreifen, wenn es in beiden Kammern eine Mehrheit gibt.

Zweites Ziel des MV ist es, das Mietrecht zu präzisieren und der Verfassung Nachachtung zu verschaffen:

Art 109 der Bundesverfassung sieht vor, dass der Bund «Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen» erlässt, «namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse.»

Diesem Auftrag wird das Mietrecht seit längerem nicht mehr gerecht. Es gibt doppelten Handlungsbedarf:

- Erstens muss die willkürliche Erhöhung der Miete bei der Weitervermietung einer Wohnung verhindert werden (Durchsetzung der Regelungen beim Anfangsmietzins).
- Zweitens muss die vom Mietrecht zwar vorgesehene, aufgrund verschiedener Entscheide des Bundesgerichts aber in der Praxis nicht durchsetzbare Verhinderung übersetzter Renditen neu gefasst werden.

Das scheint wenig zu sein. Mit griffen Instrumenten könnten wir auf diesem Weg aber die Explosion der Bodenpreise und mit ihr die Immobilienspekulation in den Griff bekommen.

Warum ist das so: Nicht das Bauen ist teurer geworden. Markant erhöht haben sich nur die Bodenpreise. In Zürich kann der Quadratmeterpreis eines dicht bebauten Grundstücks 20'000 Franken übersteigen. Das führte zu völlig übersetzten Mietpreisen von bis zu 4000 Franken für eine durchschnittliche Dreizimmerwohnung.

\*

Erreichen können wir diese Ziele nur, wenn eine grosse Bewegung entsteht. Es braucht Bewegung, wenn wir den Mietenwahnsinn stoppen wollen.