

Mieterinnen und Mieter vor den überbordenden Anfangsmieten schützen, Spekulation verhindern und Geldwäscherei unterbinden

Zürich, 14. März 2011

Den Auswüchsen des ausgetrockneten Mietwohnungsmarkts in den Städten muss dringend ein gesetzlicher Riegel geschoben werden. Mit der schweizweit für die Vermieter vorgeschriebenen Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses will die Präsidentin des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands Deutschschweiz, Anita Thanei, die völlig überbordenden Anfangsmieten dämpfen und mit einem Verbot von Mietanpassungen bei Handänderung der Mietliegenschaft Spekulationen auf dem Immobilienmarkt verhindern. Mit zwei weiteren Vorstössen beantragt Anita Thanei die Ausdehnung des Anwendungsbereichs des Geldwäschereigesetzes, weil der Immobiliensektor anfällig auf Geldwäscherei ist.

Amtliches Formular

Die parlamentarische Initiative von Anita Thanei verlangt, dass einer Mieterin oder einem Mieter, der eine neue Wohnung oder einen Geschäftsraum mietet, bei Vertragsabschluss der bisherige Mietzins auf einem amtlichen Formular mitgeteilt werden muss. Die Formularpflicht ist ein präventives Instrument, das kostendämpfende Wirkung entfaltet, begründet die Nationalrätin die dringend nötige Verbesserung im Mietrecht. Mit der obligatorischen Formularpflicht sind die Vermieter gezwungen, bei einer Neuvermietung einzukalkulieren, dass die neue Mieterschaft den bisherigen Mietzins kennt und allenfalls von ihrem Recht auf Anfechtung des Anfangsmietzinses im kostenlosen Verfahren vor der Schlichtungsbehörde Gebrauch macht. Damit die Vormiete intransparent bleibt, führen etwa Vermieter und Verwalter mit der ausziehenden und der neuen Mieterschaft getrennte Wohnungsabgaben- resp. -übernahmen durch. Es ist davon auszugehen, dass mit der Mitteilungspflicht die Vermieter etwas zurückhaltender sind, bei einer Neuvermietung von Wohnungen und Geschäftslokalen die Zinsen an das alleroberste Niveau anzupassen, das der Markt hergibt.

Auf dem heute ausgetrockneten Wohnungsmarkt schlagen Vermieter bei der Anfangsmiete dreimal mehr drauf als noch vor zehn Jahren. In der Stadt Zürich beträgt die durchschnittliche Erhöhung infolge der Wohnungsnot 9.4 Prozent und im Kanton Genf 16.2 Prozent. Der Unterschied der Anfangsmieten zu den Mieten von bestehenden Mietverhältnissen beträgt etwa in der Limmatmetropole rund 20 Prozent.

Verbot von Mietzinserhöhungen bei Handänderungen

Mit einem Verbot von Mietzinserhöhungen bei Handänderungen will Anita Thanei der Spekulation einen Riegel schieben, die auf dem ausser Kontrolle geratenen Immobilienmarkt guten Nährboden findet. Das Mietrecht unterstützt diesen Mechanismus, indem ein Neuerwerber einer Mietliegenschaft den Kaufpreis ohne weiteres auf die Mieten überwälzen kann, begründet sie in ihrer Mo-

Gemäss dem heutigen Artikel 270 Abs. 2 OR können Kantone bei Wohnungsmangel für ihr Gebiet die Verwendung des Formulars für die Mitteilung des Anfangsmietzinses bei Abschluss eines Mietvertrags obligatorisch erklären.

Alle welschen Kantone und der von extrem tiefen Leerwohnungsquoten betroffene Kanton Zug haben die Formularpflicht eingeführt. Im Kanton Zürich bestand diese von 1995 bis 2003. 3

tion. Das kann dazu führen, dass Mieterinnen und Mieter praktisch von einem Tag auf den anderen Mieterhöhungen bis zu 500 Franken zahlen oder ausziehen müssen. Neben den sozialen Härten sind solche Spekulationsmöglichkeiten auch für den Immobilienmarkt gefährlich, kann doch diese Blase jederzeit platzen. Ein Verbot von Mietzinserhöhungen bei Handänderungen führt zu realistischeren Kaufpreisen, die sich mehr am Ertragswert als an in jeder Hinsicht schädlichen Gewinnoptimierungen orientieren.

Ausdehnung des Anwendungsbereichs des Geldwäschereigesetzes

Mit einer parlamentarischen Initiative und einer Motion verlangt Anita Thanei weiter die Ausdehnung des Anwendungsbereichs des Geldwäschereigesetzes auf Personen im Immobilienbereich, auch wenn sie nur beratend tätig sind respektive die Verträge über Liegenschaften beurkunden. Somit wären Notare derselben Sorgfaltspflicht unterstellt wie Finanzintermediäre. Immer häufiger werden Vermögenswerte unklarer Herkunft in Schweizer Immobilien investiert, die entsprechende Käuferschaft verfügt über fast unbegrenzte Mittel, weshalb der Kaufpreis eine untergeordnete Rolle spielt. Diese Praxis wird durch die Weissgeldstrategie der Banken gefördert.

Für Rückfragen

Anita Thanei, Präsidentin Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband
Deutschschweiz, Telefon 079 634 47 18

Formularpflicht Anfangsmietzins

Gestützt auf Art. 160 Abs. 1 der Bundesverfassung und Art. 107 des Parlamentsgesetzes reiche ich folgende parlamentarische Initiative ein:

Art. 270 Abs. 2 OR sei wie folgt zu ändern:

„Der Anfangsmietzins muss mit einem amtlichen Formular gemäss Art. 269 d OR angezeigt werden.“

Begründung:

Nach geltendem Recht können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Art. 269 d OR beim Abschluss eines neuen Mietvertrages obligatorisch erklären. Leider haben nur wenige Kantone von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, obwohl die präventive Wirkung dieser Formularpflicht nicht zu unterschätzen ist.

Die Situation auf dem schweizerischen Immobilienmarkt präsentiert sich angesichts der enormen Steigerungen der Mieten für Wohnungen und Gewerberäume insbesondere in den städtischen Ballungszentren als dramatisch. Gründe für diesen Missstand sind unter anderem die Mietzinserhöhungen bei Mieterwechsel. Die Unterschiede zwischen Angebotsmieten und Bestandesmieten nehmen ständig zu.

Die Wohnkosten stellen den grössten Ausgabenposten in jedem Haushaltsbudget dar und sind deshalb von grosser volkswirtschaftlicher und sozialer Bedeutung.

Die Formularpflicht ist ein präventives Instrument, das kostendämpfende Wirkung entfaltet.

Der entsprechende administrative Aufwand ist nicht wirklich ein Problem, da praktisch sämtliche Mietverträge schriftlich abgefasst werden. Der Zusatzaufwand, noch ein Formular auszufüllen, in welchem der bisherige Mietzins und der Grund für eine allfällige Erhöhung genannt werden, ist durchaus zumutbar.

Verbot von Mietzinserhöhungen bei einer Handänderung

Motion

„Der Bundesrat wird beauftragt, dem Parlament eine Vorlage zu unterbreiten, wonach Mietzinserhöhungen nach einer Handänderung ausgeschlossen sind.“

Begründung:

Die Situation auf dem schweizerischen Immobilienmarkt ist dramatisch. Der Nachfrageüberhang und höchstwahrscheinlich auch die Weissgeldstrategie der Schweizer Banken führen insbesondere in städtischen Ballungszentren zu explodierenden Immobilienpreise. Der ausser Kontrolle geratene Immobilienmarkt ist ein Nährboden für die Spekulation. Das geltende Mietrecht unterstützt diesen Mechanismus noch, indem ein Neuerwerber den Kaufpreis ohne weiteres auf die Mietzinse überwälzen kann. Das kann dazu führen, dass Mietende innert kürzester Frist mit einer Mietzinserhöhung von bis zu Fr. 500.-- pro Monat konfrontiert sind. Das führt für die Betroffenen zu einer grossen sozialen Härte, ist aber auch für den Immobilienmarkt gefährlich, kann doch diese Blase jederzeit platzen.

Ein Verbot von Mietzinserhöhungen bei Handänderungen führt zu realistischeren Kaufpreisen, die sich mehr am Ertragswert als an absurden Gewinnoptimierungen orientieren.

Motion

Ausdehnung des Anwendungsbereiches des GwG:

Der Bundesrat wird beauftragt, dem Parlament eine Vorlage zu unterbreiten, wonach der Geltungsbereich des Geldwäschereigesetzes auf Immobilienhändler, Steuer- und Anlageberater, Treuhänder, Rechtsanwälte und Notare ausgedehnt werden, soweit diese auch nur beratend tätig sind (analog der EU-Richtlinie vom 26. Oktober 2005, Art. 3 insbesondere lit. b und d sowie § 2 des deutschen GwG).

Begründung

Der Immobilienmarkt ist insbesondere in städtischen Ballungszentren ausser Kontrolle geraten. Es ist nachgewiesen, dass immer öfter Vermögenswerte unklarer Herkunft in Schweizer Immobilien investiert werden. Die entsprechende Käuferschaft verfügt fast über unbegrenzte Mittel, weshalb die Kaufpreise eine untergeordnete Rolle spielen. Angeheizt wurde dieser Mechanismus noch durch die Weissgeldstrategie der Schweizer Banken.

Der Immobiliensektor ist anfällig für die Geldwäscherei.

Ähnliches gilt für den Handel mit wertvollen Gütern wie Kunst, Edelmetall oder Edelsteine.

Der Bundesrat hat im Januar 2005 in der Vernehmlassung zum Vorentwurf eines Bundesgesetzes über die Umsetzung der revidierten FATF/GAFI-Empfehlungen vorgeschlagen, die Personen dem Geldwäschereigesetz zu unterstellen, die im Handel mit bildender Kunst, im Edelmetall-, Edelstein- oder im Immobilienhandel tätig sind, wenn sie den Handel gewerbsmässig für eigene oder fremde Rechnung

betreiben und dabei Bargeld in erheblichem Wert entgegen nehmen. Da im Vernehmlassungsverfahren breiter Widerstand dagegen erfolgte, passte der Bundesrat seinen Entwurf dementsprechend an. Leider erachtete das Parlament bei der Beratung der Vorlage im Jahre 2008 es nicht für nötig, den Geltungsbereich des Geldwäschereigesetzes auf Immobilienmakler und weitere Akteure auszudehnen. Das war kurzfristig und verfehlt. Hier besteht dringender Handlungsbedarf.

10.3.2011 / Anita Thanei

Parlamentarische Initiative

Ausdehnung des Anwendungsbereiches des GwG:

Gestützt auf Art. 160 Abs. 1 der Bundesverfassung und Art. 107 des Parlamentsgesetzes reiche ich folgende parlamentarische Initiative ein:

Art. 2 Abs. 3 GwG sei wie folgt zu ergänzen:

„Finanzintermediäre sind auch Personen, die berufsmässig fremde Vermögenswerte annehmen oder aufbewahren oder helfen, sie anzulegen oder zu übertragen, insbesondere Personen, die lit. d Verträge über Liegenschaften beurkunden.“

Begründung

Der Immobilienmarkt ist insbesondere in städtischen Ballungszentren ausser Kontrolle geraten. Es ist nachgewiesen, dass immer öfter Vermögenswerte unklarer, dubioser Herkunft in Schweizer Immobilien investiert werden. Die entsprechende Käuferschaft verfügt fast über unbegrenzte Mittel, weshalb die Kaufpreise eine untergeordnete Rolle spielen. Nach Ablauf der Verjährungsfrist von zehn Jahren können die Anleger die Liegenschaft wieder verkaufen und das Geld legal weitertransferieren.

Angeheizt wurde dieser Mechanismus noch durch die Weissgeldstrategie der Schweizer Banken.

Der Immobiliensektor ist anfällig für die Geldwäscherei.

Durch die Ergänzung von Art. 2 Abs. 3 GwG wird erreicht, dass bei der notariellen Tätigkeit der Beurkundung von Liegenschafts Kaufverträgen die gleichen Sorgfaltspflichten wie bei der "gewöhnlichen" Finanzintermediation anzuwenden sind.

10.3.2011 / Anita Thanei