

Bern, den 4. September 2014

Mediencommuniqué

***Kampagne „Zahlbare Mieten für alle“ landesweit lanciert***  
**Für transparente Mieten!**

***Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband eröffnete in einem möblierten Wohnzimmer in der Nähe des Bundeshauses unter freiem Himmel seine Kampagne „Zahlbare Mieten für alle“. Er fordert Transparenz bei der Vormiete wie auch die Umsetzung der vom Bundesrat vorgeschlagenen Massnahmen zu Gunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus.***

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband lanciert eine Kampagne um den Vorschlägen der wohnungspolitischen Dialoggruppe aus Städten, Kantonen und Bund zum Durchbruch zu verhelfen. Der Bundesrat hatte am 15. Januar dieses Jahres entschieden, verschiedene Vorschläge weiterzuverfolgen. Der MV ruft die Kantone, Parteien und Organisationen auf, als erste Massnahme die landesweite Einführung der Transparenz der Vormiete zu unterstützen, welche noch bis Ende Monat in der Vernehmlassung ist. Das offizielle Formular für Anfangsmieten wird bereits in sechs Kantonen angewendet, es hilft mit, Mietzinsaufschläge zu mindern und erleichtert die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse.

Als weitere unabdingbare Massnahmen sollen Grundstücke von SBB und Armasuisse zur Verfügung gestellt werden, die Gemeinden ein Vorkaufsrecht erhalten und der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert werden. Marina Carobbio, Präsidentin SMV und Nationalrätin unterstreicht die Erwartungen der Mieterinnen und Mieter: *„Angesichts der massiven Wohnungsnot müssen der Mieterschutz verstärkt und mehr preisgünstige Wohnungen bereit gestellt werden. Hier müssen die Städte, Kantone und der Bund eine klare Priorität setzen.“*

Die Kampagne will in den nächsten Monaten und Jahren Bundesrat wie Parlament dazu bringen, die Massnahmen umzusetzen. Der SMV hat 215'000 Mitglieder und landesweit 21 Sektionen.

Für Auskünfte :

Marina Carobbio, Präsidentin, 079 214 61 78

Balthasar Glättli, Vizepräsident, 076 334 33 66

Carlo Sommaruga, Vizepräsident, 079 221 36 05

Michael Töngi, Generalsekretär, 079 205 97 65

## **Pourquoi une campagne ?**

Marina Carobbio, présidente ASLOCA Suisse

L'Association suisse des locataires (ASLOCA) lance une campagne, pour faire aboutir les mesures de politique du logement que le gouvernement suisse a annoncé en début d'année.

En effet, donnant suite aux recommandations du groupe de dialogue avec les villes et les cantons, le Conseil fédéral a déclaré le 15 janvier vouloir étudier plusieurs mesures en faveur du logement. Depuis lors, il a mis en consultation jusqu'à fin septembre la généralisation de la formule officielle dans l'ensemble du pays. La connaissance du loyer précédent et des motifs de hausse doivent améliorer la transparence et faciliter la contestation de loyers abusifs. De plus, le gouvernement veut approfondir la question d'un droit de préemption aux communes pour construire des logements à prix modéré ou d'utilité publique. Il entend favoriser de telles constructions sur des terrains de la Confédération ou d'entreprises liées à cette dernière (armée, CFF). Il confirme vouloir clarifier comment la loi sur l'aménagement du territoire peut encourager la construction de logements à loyer modéré.

L'ASLOCA suisse s'est réjouie de voir ses exigences enfin prises en compte. Elle entreprend les contacts nécessaires pour que ces intentions se traduisent en actes dans les mois qui viennent. Il importe de gagner une majorité du parlement à ces mesures.

La campagne s'étendra probablement sur plusieurs années, pour inciter et accompagner les autorités concernées. Elle s'adresse particulièrement aux élues et élus fédéraux, aux partis, cantons et organisations consultés. Elle informe les médias, les organisations partenaires et les personnes intéressées.

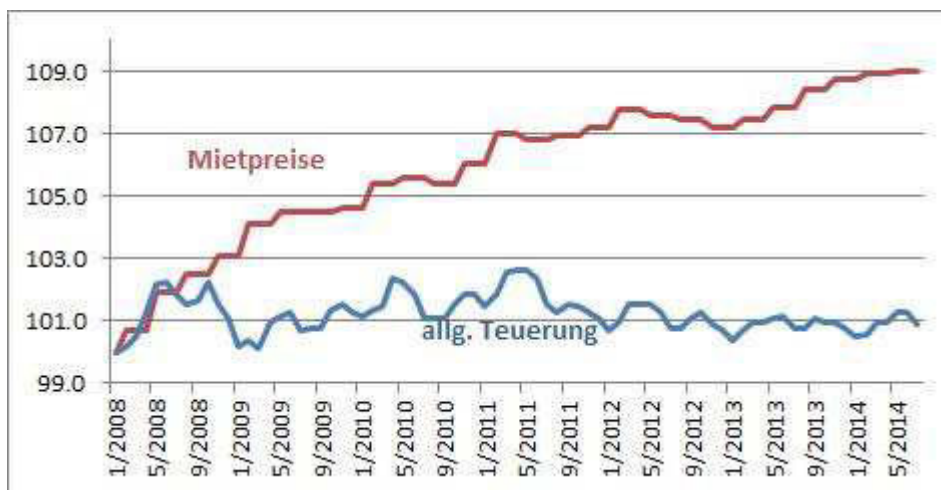
Plusieurs événements se dérouleront en fonction de l'actualité. La campagne dispose d'un logo clairement identifié, déclinable en trois langues et en divers formats. Des pions gonflables serviront de jalons reconnaissables lors des événements.

## Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Marina Carobbio, Präsidentin Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband

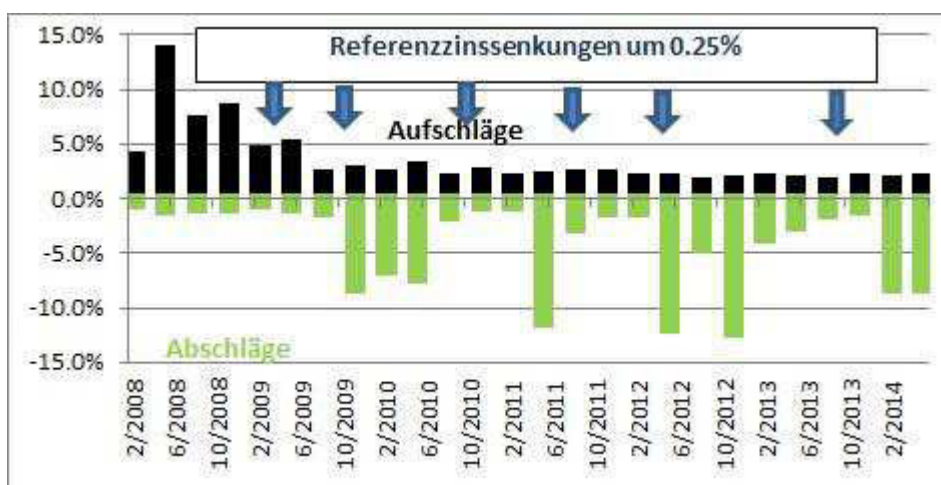
Seit 2009 sind die Zinsen stark gesunken und damit die Kapitalkosten der Vermieterinnen und Vermieter. Bei den Mietenden ist nur ein kleiner Teil der Senkungen angekommen - und diese wurden durch massive Erhöhungen bei Neuvermietungen von Wohnungen und durch Sanierungen mehr als weggefressen.

### Entwicklung Teuerung und Mieten



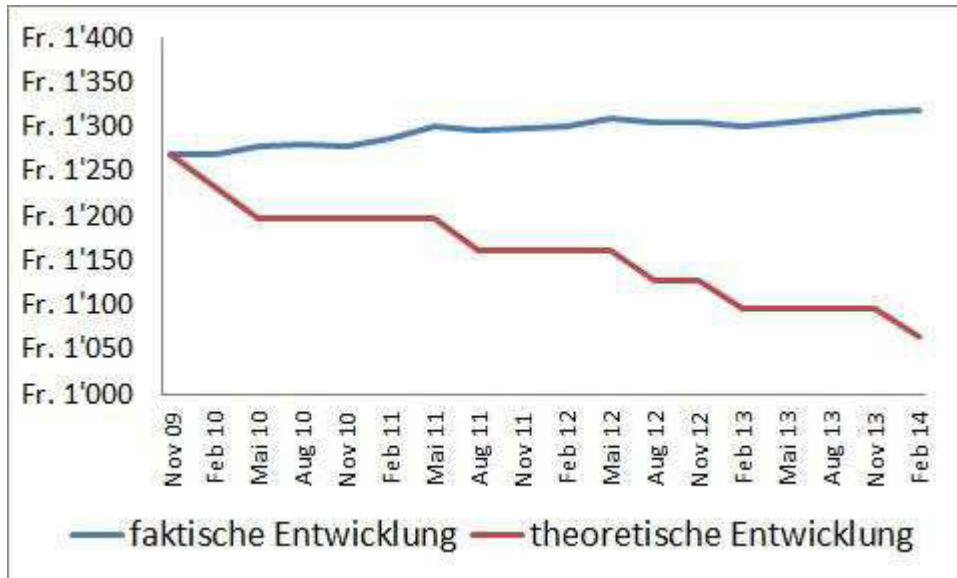
Seit 2008 sind die Preise nicht mehr gestiegen, es gibt keine Teuerung mehr. Im Gegensatz dazu sind die Mietzinse aber weiter in die Höhe geklettert und liegen heute 9 Prozent höher.

### Erhöhungen viel höher als Senkungen



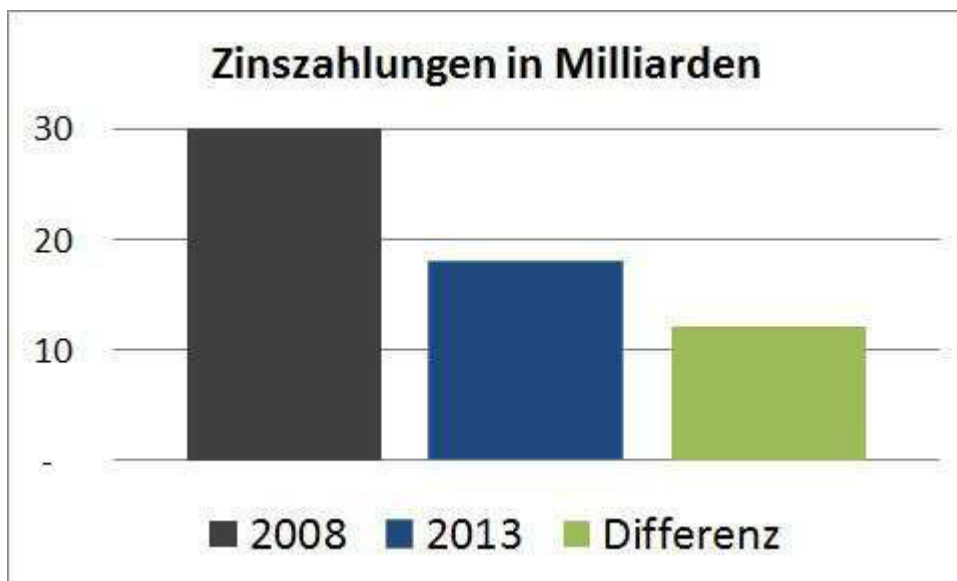
Sinkt der Referenzzinssatz um ein Viertel Prozent, so erhalten durchschnittlich rund 20 Prozent der Miethaushalte eine Mietzinssenkung. Diesen Senkungen stehen Erhöhungen bei Mieterwechsel und Sanierungen entgegen, diese sind zwar zahlenmässig viel weniger häufig, dafür fallen sie viel höher aus.

Mieten entwickeln sich in falsche Richtung



2009 kostete eine durchschnittliche Wohnung etwas über 1270 Franken im Monat. Wären die Referenzzinssatzsenkungen gemäss Mietrecht an die Mieterschaft weitergegeben worden, so sollte heute diese durchschnittliche Wohnung nur noch 1030 Franken kosten. In Tat und Wahrheit bezahlt man heute im Durchschnitt für die Miete 1320 Franken.

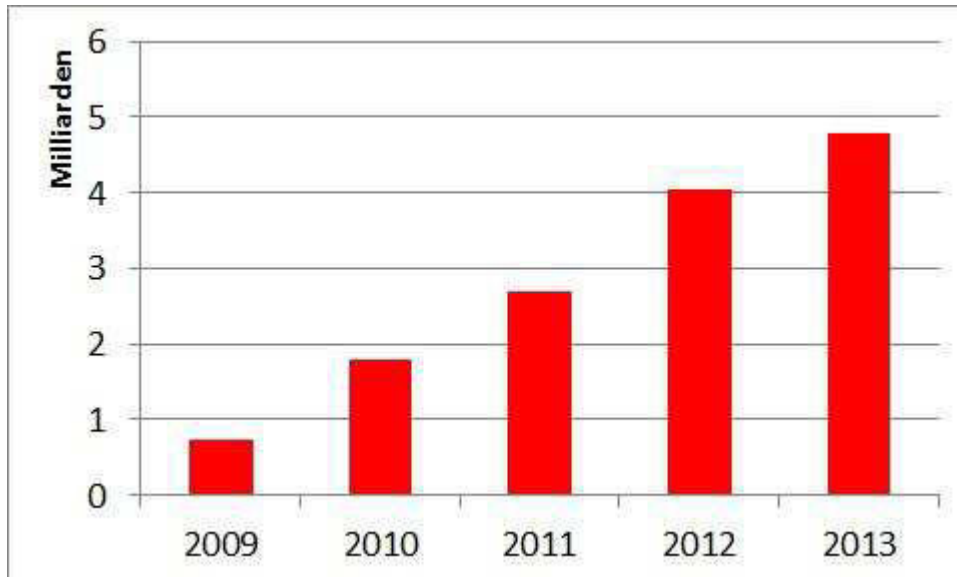
13 Milliarden weniger Zinsen pro Jahr



Seit 2008 sind die Zinsen kontinuierlich gesunken. Wurde damals durchschnittlich 3.45 Prozent Zinsen auf einer Hypothek bezahlt, sind es jetzt noch 1.95 Prozent. Auf dem heutigen

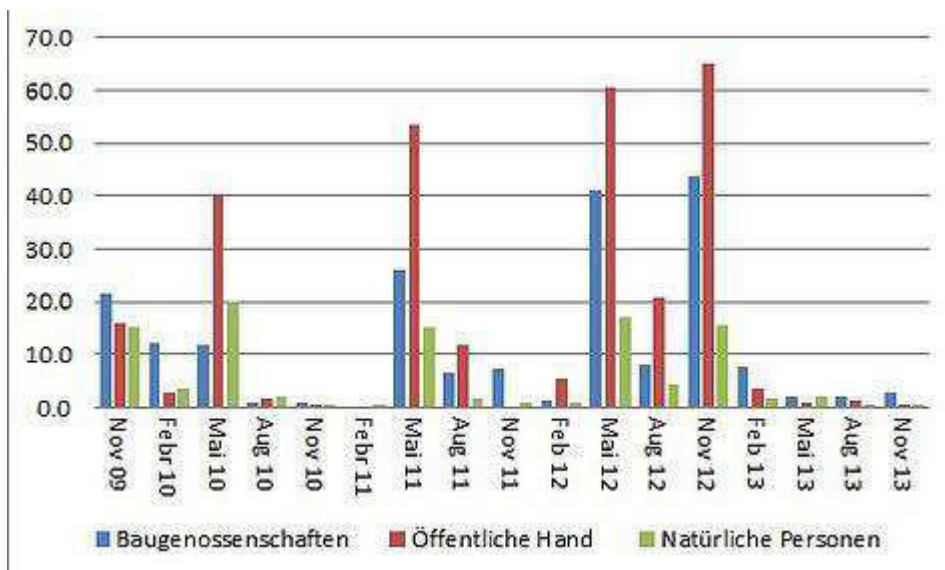
Hypothekarvolumen von 870 Milliarden Franken, macht dies eine Zinersparnis von 13 Milliarden pro Jahr aus. Davon müssten auch alle Mieterinnen und Mieter profitieren können.

### Massive Umverteilung



Gemäss Mietrecht soll die Miete um knapp 3 Prozent sinken, wenn der Referenzzinssatz sich um einen Viertel Prozent nach unten bewegt. Dies macht auf alle Wohnungen berechnet rund 1 Milliarde Franken aus. 2013 hätten sich fünf Senkungsrunden auswirken müssen, 2014 wird die sechste Senkungsrunde vom September 2013 wirksam. Statt Milliardeneinsparungen zahlen aber die Mieterinnen und Mieter weiter mehr fürs Wohnen.

### Eklatante Unterschiede bei den Senkungen



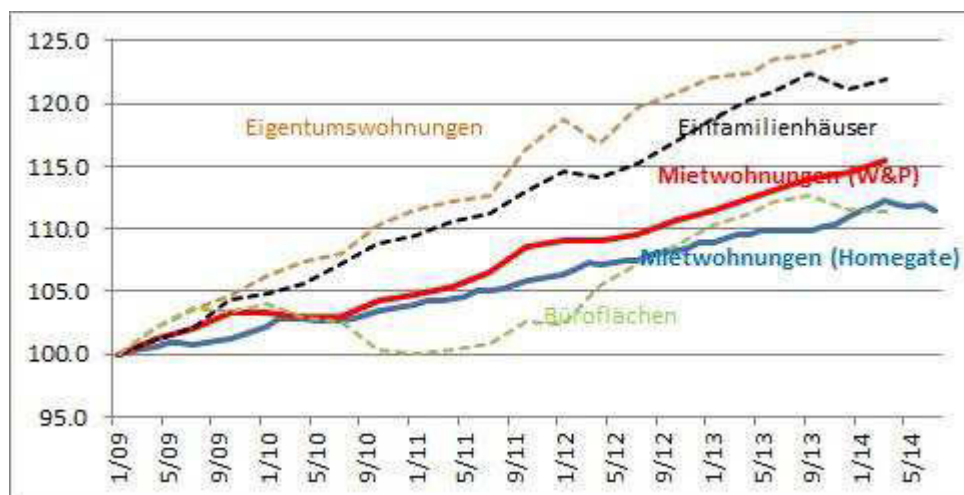
Die Statistik der Stadt Zürich zeigt deutlich, dass die Baugenossenschaften und insbesondere die Stadt Referenzzinssatzsenkungen zu einem grossen Teil weitergeben, dass aber private Vermieter in viel geringerem Masse die Vorgaben des Mietrechts im Bereich Mietzinssenkungen bei sinkenden Zinsen einhalten.

## Massive Aufschläge bei Mieterwechsel



Gemäss dem Immobilienbüro IAZI werden die Mieten bei knapp jedem zweiten Mieterwechsel erhöht. Die Erhöhungen liegen oft im Bereich von bis zu 10 Prozent, aber jede zehnte Wohnung wird für 10 bis 30 Prozent teurer vermietet. Die Miete kann bei Gesamtanierungen bis zu 50 Prozent oder mehr aufschlagen. Gesamtschweizerisch gibt es grosse Unterschiede zwischen den Regionen : Während im Kanton Aargau oder Solothurn die Aufschläge nur marginal sind, betragen sie in der Waadt mehr als 5 Prozent, in Neuenburg mehr als 10 Prozent und in Genf sogar über 15 Prozent.

## Angebotsmieten steigen weiter



Die Mietzinserhöhungen bei Mieterwechsel zeigen ihre Auswirkungen auch in verschiedenen Indizes, die die Entwicklung der Angebotsmieten zeigen. Die Preise im

Bereich Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sind noch stärker gestiegen. Deren Besitzer profitieren zur Zeit aber von den sehr tiefen Zinsen. Wer sich kein Eigentum leisten kann, muss dagegen kurz- wie längerfristig mit hohen Mietkosten rechnen. Die Preise für Wohnungen, die weitervermietet werden, sind seit 2009 um 12 bis 16 Prozent gestiegen – je nach Index. Leider erhebt das Bundesamt für Statistik keine Zahlen in diesem Bereich.

#### Ausblick

Nach dem Ja zur Masseneinwanderungsinitiative wurde spekuliert, dass sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt entspannen wird. Es wurde sogar von einem Wertverfall der Häuser in Randregionen geschrieben. Dies ist heute alles Lesen im Kaffeesatz. Tatsache ist, dass die Mietpreise weiter ansteigen. Tatsache ist ebenfalls, dass lange Jahre zu wenig gebaut wurde und dieser Rückstand erst langsam aufgeholt wird. Und ebenfalls ist eine Tatsache, dass der Anteil der Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern am Gesamtbestand abgenommen statt zugenommen hat. Eine Verlangsamung der Erhöhungen bei den Mietzinsen ist zudem noch kein Erfolg, wir brauchen tiefere Mieten und einen besseren Schutz vor Missbrauch.

## Transparence du loyer à la conclusion du bail : un minimum indispensable

L'usage d'une formule officielle de fixation de loyer à la conclusion du bail est une mesure simple, non bureaucratique, qui assure la transparence sans générer de coûts supplémentaires. C'est une mesure déjà largement expérimentée, qui renforce la confiance entre les parties au contrat de bail et contribue à la lutte contre les abus. Pour l'ASLOCA, la proposition du Conseil fédéral d'étendre l'usage de la formule officielle à l'ensemble de la Suisse est un des éléments qui permettent de garantir des loyers abordables pour tous. Elle reste toutefois en deçà de l'exigence de blocage des loyers, là où sévit une pénurie durable de logement.

Avec l'entrée en vigueur du droit du bail actuel le 1<sup>er</sup> juillet 1990, soit il y a bientôt 25 ans, le législateur a reconnu le **déséquilibre entre les parties contractuelles à la signature du contrat de bail**. Pour compenser cela, il a inscrit dans le Code des obligations des mesures afin de protéger les locataires contre les abus en matière de loyers et de résiliations du bail.

Ainsi, en cours de bail, **pour toute modification du loyer ou des charges, le bailleur doit utiliser une formule officielle qui précise le montant de la modification, sa date d'entrée en vigueur, la motivation précise de cette modification, les droits du locataire, le délai pour agir et les coordonnées des autorités de conciliation**. Le locataire est ainsi informé de la situation et peut - s'il estime qu'une majoration est induue ou qu'une baisse de loyer est insuffisante - saisir l'autorité de conciliation compétente dans les délais.

Toujours depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1990, le législateur autorise les cantons dans lesquels sévit la pénurie à introduire cette formule officielle de fixation de loyer aussi à la conclusion du bail. Cette formule, remise au plus tard à la signature du bail, permet de contester les loyers initiaux abusifs.

L'ASLOCA s'est immédiatement engagée pour obtenir dans les cantons où sévit la pénurie l'introduction de la formule à la conclusion du bail. Aujourd'hui ce sont 6 cantons qui ont introduit la formule officielle (GE, VD, FR, NE, ZG et récemment et en dernier lieu ZH).

Les statistiques des deux dernières décennies montrent :



- que **le niveau général des loyers en Suisse augmente beaucoup plus vite que l'indice suisse des prix à la consommation** ;
- que cette hausse générale des loyers est en contradiction avec
  - la **réduction constante du taux hypothécaire de référence** à un plancher historique (2% aujourd'hui) et
  - l'**obligation légale de baisses des loyers** que cette réduction du taux hypothécaire de référence devrait entraîner. L'élément déterminant de cette augmentation, bien supérieure à l'inflation, résulte clairement de l'augmentation des loyers à la conclusion du bail.

A la suite des interventions politiques de l'ASLOCA sur la nécessité de garantir des logements à loyers abordables, le **Groupe de dialogue sur le logement entre villes, cantons et Confédération**, instauré en 2013 par le Conseil fédéral, **a recommandé notamment d'étendre l'usage de la formule officielle**, pour contribuer à réduire la pression sur les loyers par la transparence. La mise en consultation par le Conseil fédéral jusqu'à fin septembre 2014 de la modification du Code des obligations met en œuvre cette recommandation et se justifie parfaitement.

L'usage d'une formule officielle est connu par les bailleurs en cours de bail. C'est une **mesure simple**. Elle ne génère **aucune bureaucratie**. Elle n'est **aucunement coûteuse**. Elle prévient des hausses abusives et surtout établit une **relation de confiance entre bailleur et locataire**. Ainsi, alors que le canton de Genève compte en 2013 près de 25'000 déménagements par année et celui de Vaud un peu plus de 45'000, les commissions de conciliation n'ont été saisies que 195 fois à Genève et 228 fois sur Vaud en matière de loyer initial. **Ce sont donc bien les abus qui sont contestés**.

Quoiqu'il en soit, il s'agit d'une mesure **très peu incisive dans la liberté contractuelle** avec un **effet indéniable, mais bien plus limité** que le blocage ou la limitation des hausses de loyers à la conclusion du bail qu'exige l'ASLOCA là où sévit de manière durable la pénurie.

Carlo Sommaruga  
Vice-président ASLOCA Suisse

Balthasar Glättli, Vizepräsident Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband

## **Erfahrungen mit der Formularpflicht in Zürich**

### **Fallbeispiele in Zürich**

1. Mieter H. in Zürich lebt bereits mehrere Jahre als Untermieter in einer 4 ½ Zimmerwohnung. Der Hauptmieter beschliesst, die Wohnung zu kündigen per Ende September 2013. Untermieter H. wird als Nachmieter vorgeschlagen. Untermieter (neu Nachmieter) H. erhält einen Mietvertrag für die 4 ½ Zimmerwohnung für neu Fr. 2900.-- , d.h. knapp 14% höher. Dies obwohl Mieter H. schon lange in der Wohnung wohnt, keine Sanierung und auch keine Mängelbeseitigung vorgesehen war. Zudem war die Vormiete auf einem höheren Referenzzins. Wenn die zwischenzeitlich erfolgte Senkung von 2,75 auf 2,25% noch eingerechnet worden wäre, läge die Erhöhung bei rund 20%.

Nach einer Rechtsberatung beim MV Zürich entscheidet sich der Mieter, den Anfangsmietzins anzufechten. Fall lag vor der Einführung der Formularpflicht im November 2013. Der Mieter kannte die Ausgangslage seines Vormieters nur, weil er Untermieter war und die Miete schon lange bezahlt hat. Sobald der Mieter den Anfangsmietzins bei der Schlichtungsbehörde angefochten hat, hat die Verwaltung (Sidenza AG) den Mietzins auf den Vormietzins reduziert. Die Schlichtungsverhandlung konnte abgesagt werden.

2. Mieter L. bezieht eine 4 ½ Zimmerwohnung in Zürich für Fr. 2720.— Gemäss Formular bezahlte der Vormieter für die gleiche Wohnung Fr. 1928.— Dies entspricht einer Erhöhung der Anfangsmiete von Fr. 792.— bzw. 41%. Begründet wird die Erhöhung mit Orts- und Quartierüblichkeit. Nach Rücksprache mit dem MV entscheidet sich der Mieter L. den Anfangsmietzins anzufechten. Bereits vor der Schlichtungsverhandlung nimmt die Vermieterschaft mit dem Mieter Kontakt auf und bietet einen aussergerichtlichen Vergleich an. Mieter und Vermieterschaft einigen sich bei einer neuen Miete von Fr. 2400.--. Der Mieter ist bereit eine immer noch erhebliche Erhöhung zu akzeptieren, auch wenn er vor Gericht mehr herausgeholt hätte. Seiner Ansicht nach ist eine Reduktion der Erhöhung um ca. die Hälfte angemessen.
3. Frau F. mietet eine 3 Zimmerwohnung für Fr. 2230.--. Dem Formular entnimmt sie, dass ihr Vormieter Fr. 1960.— bezahlt hat. Dies entspricht einer Erhöhung von rund 14%. Die

Livit AG bietet Frau F. kurz nach Eingang der Anfechtungsbestätigung der Schlichtungsbehörde eine Erhöhung von 10% an. Die Mieterin ist mit diesem Vergleichsvorschlag einverstanden. Neu beträgt die Miete Fr. 2156.--.

4. Mieter M. mietet eine 3 Zimmerwohnung für Fr. 2260.--. Dem Formular entnimmt sie, dass ihre Vormieterin Fr. 1682.— bezahlt hat. Sie entschliesst sich den Anfangsmietzins anzufechten. Hier ist der Vermieter nicht gesprächsbereit. Vor der Schlichtungsbehörde wird der Mietzins auf Fr. 2080.— reduziert. Die Mieterin ist mit diesem Vergleichsvorschlag einverstanden und akzeptiert diesen.
5. Mieterin V. mietet eine 4 Zimmerwohnung für Fr. 2800.--. Dem Formular entnimmt sie, dass der Vermieter Fr. 1858.— bezahlt hat. Dies entspricht einer Erhöhung von Fr. 942.— bzw. über 50%. Begründet wird die Erhöhung mit Orts- und Quartierüblichkeit. Bereits vor der Schlichtungsverhandlung können sich die Parteien auf einen neuen Mietzins von Fr. 2360.— einigen. Die Mieterin V. spart monatlich Fr. 440.--.
6. Mieter T. mietet eine 2 Zimmerwohnung für Fr. 1630.--. Dem Formular ist zu entnehmen, dass der Vermieter einen Mietzins von Fr. 1331.— bezahlt hat. Dies entspricht einer Erhöhung von Fr. 299.— bzw. rund 22%. Bereits vor der Schlichtungsverhandlung wird dem Mieter eine Reduktion auf einen Mietzins von Fr. 1450.— (ca. 9% Erhöhung) angeboten. Der Mieter ist mit dieser Erhöhung einverstanden. Die Schlichtungsverhandlung wird abgesagt.

Der MV Zürich hat seit Anfang Jahr 481 Beratungen zum Thema Anfangsmiete durchgeführt und im ersten Quartal 2014 gelangten 53 Mietende an die Schlichtungsbehörden des Kantons.

## Das Beispiel des Kantons Zürich ist kein Sonderfall

In den Unterlagen zur Medienkonferenz finden sich auch Beispiele aus dem Waadtland, die ein ähnliches Bild zeigen. Allerdings gibt es dort zwei Fälle, in denen die Schlichtungsbehörden sogar einen Urteilsvorschlag machten, der unterhalb der Vormiete lag. Häufig ist bereits der bisherige Mietzins missbräuchlich, weil zum Beispiel keine Referenzzinssatzsenkungen weitergegeben wurden. Ein weiteres Beispiel zeigt einen offensichtlichen Bschiss. Eine Zwischenmieterin, in diesem Fall die Nichte der Vermieterin, wird vorgeschoben, die kurze Zeit für einen hohen Mietzins die Wohnung gemietet habe, so dass bei der effektiven Weitervermietung keine Mietzinserhöhung sichtbar wird. Ähnliche Fälle sind bekannt.

## Schlussfolgerungen

- Die meisten Fälle, bei denen der MV Zürich seinen Mitgliedern eine Anfechtung empfiehlt, werden bereits vor der Schlichtungsverhandlung aussergerichtlich geregelt. Die Gerichte werden also nicht übermässig belastet.
- Das Formular zeigt damit seinen präventiven Charakter. Vermieter wissen seit der Formularpflicht, dass sie bei zu hohen Mietzinsaufschlägen mit einem Einspruch der Mieter rechnen müssen. Das schnelle Einlenken der Vermieterseite in vielen Fällen zeigt, dass die Vermieter sich eigentlich bewusst sind, dass ihre Mietzinsaufschläge zu hoch sind. Gewagtere lassen es noch darauf ankommen, andere dagegen schlagen nicht oder nur weniger auf.
- Transparenz ist hergestellt: Die Mietenden können auf Grund des Formulars beurteilen, ob ihre Miete gerechtfertigt ist.
- Es zeigt sich, dass sie ihrem Vermieter durchaus eine Rendite zugestehen, aber gegen überrissene Aufschläge vorgehen, die als ungerechtfertigt empfunden werden. In einigen Fällen geht der MV davon aus, dass gerichtlich eine weitere Senkung erreicht worden wäre, die Mietenden zogen es aber vor, auf das Angebot der Vermieter einzutreten. Diese Entscheidung ist zu respektieren.
- **Bisher waren alle Fälle, bei denen der MV Zürich eine Anfechtung empfahl, erfolgreich und der Anfangsmietzins wurde gesenkt.**

## **Cas de contestation de loyers initiaux grâce à des loyers précédents transparents (formule officielle)**

- En 2013, une locataire a signé un bail pour un appartement de **7 pièces** de 150 m<sup>2</sup> à Lausanne. Le bail a débuté le 1<sup>er</sup> juin 2013 pour finir le 30 septembre 2018, il se renouvelle de 5 ans en 5 ans. Le loyer net a été fixé à **CHF 3'900.-** par mois. Le loyer net payé par le précédent locataire était de CHF 2'900.- par mois. L'augmentation (25,6%) est motivée par les loyers du quartier. La locataire a contesté le loyer initial en saisissant la Commission de conciliation. La Commission de conciliation a rendu une proposition de jugement refixant le loyer net à **CHF 2'900.-**. La locataire et la bailleuse n'ayant pas formé opposition à la proposition de jugement, celle-ci est entrée en force.
- Un appartement de **2,5 pièces** au 3<sup>ème</sup> étage, 66m<sup>2</sup> à Nyon. Bail conclu le 1<sup>er</sup> avril 2013. Loyer mensuel initial **CHF 1550.-** + acompte chauffage, eau chaude et frais accessoires 200.- Le loyer net du précédent locataire s'élevait à CHF 510.- La hausse de loyer (67%) est justifiée par les loyers du quartier. Le locataire conteste le loyer initial. Les parties trouvent un accord en commission de conciliation. Le loyer est ramené à CHF **950.-** + charges dès le 1<sup>er</sup> avril 2013.
- Appartement de **3 pièces** à Lausanne. Le bail a débuté le 1<sup>er</sup> août 2013 pour finir le 30 septembre 2018, il se renouvelle de 5 ans en 5 ans. Le loyer net a été fixé à **CHF 1500.-** par mois. Le loyer net payé par le précédent locataire était de CHF 1409.- par mois. L'augmentation (6%) est motivée par les loyers du quartier. La locataire a contesté le loyer initial en saisissant la Commission de conciliation (rendement abusif). La Commission de conciliation a rendu une proposition de jugement refixant le loyer net à **CHF 1020.-**. La bailleuse a formé opposition à la proposition de jugement. Une autorisation de procéder a été délivrée à la bailleuse pour saisir le Tribunal des Baux dans un délai de 30 jours. Finalement, la bailleuse n'a pas saisi le Tribunal des baux, la proposition de jugement est devenue exécutoire.
- Un appartement de **4 pièces** à Vevey. La locataire est entrée le 28 janvier 2014 dans l'appartement. Loyer fixé à **CHF 1600.-** La formule officielle n'indique pas de hausse (CHF 1600.- à CHF 1600.-) Mais ...la locataire entrante savait que le précédent locataire avait été résilié. Le bailleur informe que sa nièce a loué cet appartement pendant 3 mois au prix de CHF 1600.- Le locataire conteste le loyer initial en arguant que ces affirmations sont fausses (dite nièce habite en effet en Valais) et qu'il s'agit

donc d'une tricherie manifeste. La Commission de conciliation a rendu une proposition de jugement et a ramené le loyer à **CHF 1'100.-**. Le bailleur s'oppose à cette proposition de jugement et le Tribunal des baux est saisi. L'audience aura lieu dans 2 mois.

- Un appartement de **3,5 pièces** à Vevey. Bail conclu le 31.01.2014. Loyer net fixé à **CHF 1450.-**. Le loyer payé par le précédent locataire était de CHF 1153.-. L'augmentation (20,4%) est motivée par les prix du quartier. Le locataire saisit la Commission de conciliation. Le loyer est ramené par transaction à **CHF 1300.-**
- Un appartement de **2 pièces** à la Tour-de-Peilz. Bail conclu fin 2013. Loyer initial fixé à **CHF 1170.-**. Le loyer payé par le précédent locataire était de CHF 750.-. L'augmentation (35,8%) est motivée par les prix du quartier. Le locataire saisit la Commission de conciliation. Le loyer est ramené par transaction à **CHF 900.-**
- Un appartement de **4,5 pièces**, 102 m<sup>2</sup> à Rolle. Loyer initial **CHF 2150.-** + acompte chauff. eau chaude et frais acc 295.-. Bail conclu le 1.10 2013. Loyer payé par le précédent locataire CHF 2054.- + acpte chauff. eau chaude et frais accessoires 295.-. Augmentation de 4,4% justifiée par les loyers de quartier. Le locataire conteste le loyer initial (rendement abusif). Le loyer est ramené par transaction en Commission de conciliation à **CHF 1750.-** + charges.
- Appartement de **3,5 pièces** à Nyon. Loyer initial **1820.-** + acompte chauff. et eau chaude et frais accessoires. 210.-. Bail commence 01.12. 2013 et se termine le 30.11 2014, bail de durée déterminée. Loyer du précédent locataire : CHF 1420.- + charges. La hausse de loyer (21,9%) est motivée par les loyers du quartier. Le locataire conteste le loyer initial. Un accord global est trouvé en Commission de conciliation : loyer mensuel net à **CHF 1500.-** dès le 01.12.2013 + bail indexé de durée indéterminée. Prochaine échéance du contrat de bail au 30 juin 2019 qui se renouvelle de 5 ans en 5 ans. Les locataires ont la possibilité de résilier le contrat moyennant un préavis de 3 mois pour chaque échéance annuelle. Première indexation possible sera au 1<sup>er</sup> juin 2017 (indice de référence juin 2016). Les autres critères de référence sont TH 2% et charges d'exploitation arrêtées au 31 décembre 2013. L'indû a été remboursé aux locataires et la garantie locative diminuée à 4500.- francs.

## Dokumentation Transparenz bei Anfangsmieten

### 1. Ausgangslage

#### 1.1. Rechtliche Grundlage

##### 1.1.1 Anfechtungen der Anfangsmiete bei Mieterwechsel

Gemäss Art. 270 OR kann heute eine Mietpartei einen Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme des Mietobjektes wegen eines übersetzten Ertrags des Vermieters anfechten, wenn der Mietzins erheblich erhöht wurde, eine persönliche oder familiäre Notlage vorliegt oder bei knappem Angebot auf dem Markt. Im Gesetz werden Mietzinse als nicht missbräuchlich definiert, wenn sie durch gestiegene Kosten oder Mehrleistungen begründet sind oder orts- und quartierüblich sind. Vermieter verweisen in der Regel auf die Orts- und Quartierüblichkeit, um einen angefochtenen Anfangsmietzins zu rechtfertigen. Je nach Mietzinserhöhung liegt es dann an den Mietenden als klagende Partei, die Missbräuchlichkeit auf Grund der Orts- und Quartierüblichkeit zu belegen.<sup>1</sup>

##### 1.1.2. Auskunftspflicht der Vermieter

Gemäss Art. 256b Absatz 2 OR kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass ihm die Höhe des Mietzinses vom vorangegangenen Mieter bekannt gegeben wird. Der Vermieter ist damit nicht verpflichtet, von sich aus den Mietzins des Vormietverhältnisses offenzulegen. Ebenso muss er bei einer allfälligen Erhöhung keine Begründung liefern.

##### 1.1.3. Formularpflicht

Die Kantone können im Falle von Wohnungsmangel für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des amtlichen Formulars gemäss Art. 269d OR zur Mitteilung des Anfangsmietzinses und des vorangegangenen Mietzins vorschreiben. Das Formular muss die gleichen Angaben enthalten wie bei einer Mietzinserhöhung, also neben dem

---

<sup>1</sup> Gemäss einem Bundesgerichtsentscheid vom Dez. 2012 muss der Vermieter die Orts- und Quartierüblichkeit beweisen, wenn der Mietzinssprung auf Grund der Liegenschaftskosten nicht erklärbar ist. Der Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit ist schwierig: Zum Vergleich müssen fünf Wohnungen vorgelegt werden. Sie müssen unter anderem die gleiche Zimmerzahl aufweisen, in der gleichen Gemeinde /Stadtteil liegen, gleiche Lage (Lärm /Aussicht) haben, aus der gleichen Bauperiode stammen, einen ähnlichen Komfort aufweisen und sie dürfen nicht alle dem gleichen Besitzer gehören oder von der gleichen Verwaltung geführt werden.

alten und neuen Mietzins auch die Begründung der Mietzinsfestsetzung. Zur Zeit gilt das Formular in den Kantonen GE, VD, NE, FR, NW, ZG und ZH.

## **1.2. Erfahrungen**

In Genf und Waadtland werden pro Jahr einige Hundert Anfangsmietzinse angefochten. Dies ist nicht nur auf das amtliche Formular zurückzuführen, sondern auch auf gewisse Prozess erleichterungen. Jährlich ziehen mehreren Hunderttausend Mieterinnen und Mieter um. Auch in der Westschweiz gelangt nur ein kleiner Anteil der Umziehenden an die Schlichtungsstellen. In Zürich, wo die Offenlegung des Vormietzinses seit dem 1. November 2014 in Kraft ist, führt der Mieterinnen- und Mieterverband vermehrt Beratungen zum Thema durch. In der Mehrzahl der Fälle wird bereits vor der Schlichtungsverhandlung eine Einigung erzielt.

## **2. Transparenz bei den Mieten durch das Formular**

### **2.1. Vorschlag Bundesrat**

Ende Mai 2014 hat der Bundesrat eine Vorlage zur Einführung der Transparenz bei der Vermiete in die Vernehmlassung geschickt (Frist bis Ende September 2014). Es soll neben der bisherigen und neuen Mietzinshöhe auch eine Begründungspflicht bei Erhöhungen enthalten. Er folgt damit einer Empfehlung der Arbeitsgruppe Wohnpolitischer Dialog. In einer Städtebefragung haben sich zwei Drittel der Teilnehmenden für diese Massnahme ausgesprochen.

### **2.2. Vorteile des amtlichen Formulars**

#### **2.2.1. Transparenz bei Neuvermietungen**

Das amtliche Formular schafft in erster Linie Transparenz. Der Mieter, die Mieterin erfährt, wie viel sein Vorgänger für die Wohnung bezahlt hat. Damit kommt Licht in den Wohnungsmarkt. Preisvergleiche sind heute wichtig und werden für verschiedenste Einkaufsgegenstände und Dienstleistungen gefordert. Beim Wohnen – der grösste Ausgabenposten eines Haushalts – herrscht heute Intransparenz.

#### **2.2.2. Preisdämpfende Wirkung**

Die Offenlegung des bisher bezahlten Mietzinses motiviert die Vermieter, bei der Festsetzung des neuen Mietzinses Augenmass anzuwenden. Damit können die höchsten Aufschläge verhindert werden.



### **2.2.3. Eine Selbstverständlichkeit statt einer Forderung**

Der Schritt, ohne Formularpflicht vom Vermieter die Auskunft über die Vormiete einzufordern, ist sehr gross. Wird das Formular zum Standard, so erhalten alle Mietenden in der Schweiz Auskunft .

### **2.2.4. Bessere Situation der Mietenden**

Mit dem Formular erhalten die Mietenden Auskunft darüber, wie sie einen allfällig missbräuchlichen Mietzins anfechten können.

### **2.2.5. Unbürokratisch und einfach**

Das Formular bei Mietbeginn kann dem Formular einer Mietzinserhöhung im laufenden Mietverhältnis entsprechen. Dessen Gestaltung und Anwendung wird von keiner Seite bestritten. Jeder Vermieter hat dieses Formular in Kürze ausgefüllt, Verwaltungen können es per Knopfdruck ausdrucken.

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, August 2014