

## Wohnschutz-Initiativtext. Und Umsetzung durch die bürgerliche Grossratsmehrheit

Hauptaussage: das neue Gesetz ist in der jetzt vorliegenden Form löchrig, wirkungslos und bietet Mieterinnen und Mieter null Schutz!

<u>Initiativtext</u>	<u>Bürgerliche Umsetzung</u>	<u>Anmerkungen</u>
Wirksamer Schutz der Mieterinnen und Mieter Vor Mietzinserhöhungen	Schlussendlich wollten die Bürgerlichen wie der RR nur die günstigeren 50% der Wohnungen als bezahlbar definieren und damit schützen. Zusätzlich haben sie festgelegt, dass bei Umbau in bewohntem Zustand keinerlei Bewilligungspflicht oder Mietzinstrolche gelten soll	Der Wegfall der Bewilligungspflicht bei Umbau in bewohntem Zustand ist ein Scheunentor. Schon so geschehen sehr viele Sanierungen in bewohntem Zustand. Es werden in Zukunft noch mehr sein. Weiter gab es auch schon bei der RR-Vorlage zahlreiche Umgehungsstricks, um Wohnungen vor einem Umbau aus dem geschützten Segment herauszumanövrieren
Schutz vor Verdrängung durch Kündigungen Insbesondere für ältere und langjährige Mietparteien	Abbruch wird weiterhin <u>automatisch bewilligt</u> , wenn gleich viel Wohnraum entsteht (...)  Weiter <u>kann</u> eine Bewilligung erteilt werden, wenn die Mehrzahl der Wohnungen dem Zeitgemässen Wohnstandard nicht mehr entspricht <u>oder</u> der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann.	Keine Veränderung gegenüber jetzt Abbruchbewilligung wird so gut wie immer erteilt (Neubau mit weniger Wohnraum gibt es so gut wie nie).  Der Begriff «zeitgemässer Wohnstandard dürfte ziemlich beliebig interpretierbar sein.  Bürgerliche haben hier RR-Vorlage verschlechtert
Schutz vor Verdrängung durch Kündigungen	Keinerlei Erschwernis, Mietwohnungen in Stockwerk-Eigentum umzuwandeln	Null Schutz vor Verdrängung durch Kündigung bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Null Bewilligungspflicht, null Anreize. Dogmatische Heilig-sprechung des Eigentums...

Bewilligungspflicht und Mietzinskontrolle  
bei Renovation und Umbau

In vielen Fällen keine Bewilligungspflicht (siehe 8a)

Keine Bewilligungspflicht bei Liegenschaften...  
...mit fünf und weniger Wohnungen,  
... bei Umbau und Sanierung in bewohntem Zustand

Wenig Schutz bei Sanierungen

Das hat der RR nicht vorgesehen!

Umbauten ganzer Quartiere (z.B. Baumgarten-  
Häuser) bedürfen keiner Bewilligung

Schutz vor Mietzinserhöhungen /  
Mietzinskontrolle

Nur drei Jahre Mietzinskontrolle nach Neubau / /  
Umbau / Sanierung

Keine Mietzinskontrolle bei Liegenschaften  
Mit fünf oder weniger Wohnungen.

Regierungsrat wollte fünf Jahre

Regierungsrat wollte «wenige Wohnungen»  
(wahrscheinlich weniger als «fünf oder weniger»)

Höhe der erlaubten Mietzinse

Die Mietzinsaufschläge haben einen angemessenen  
Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt  
der Investition gemäss Art. 14 Abs. 4 VMWG zu  
berücksichtigen. / Alle Details zur gesetzlichen  
Definition maximal zulässiger Mietzinsaufschläge  
wurden gestrichen.

Keinerlei Erwähnung der erlaubten möglichen  
Abwälzungen der Kosten auf Mieter bei überdurch-  
schnittlichen Sanierungskosten

Das hat der RR nicht vorgesehen

Angemessen ist beliebig interpretierbar  
Freipass für massive Mietzinsaufschläge  
Auch die wenigen, deren Wohnraum der  
Mietzinskontrolle unterliegt, haben kaum Schutz  
...und bei einer bürgerlichen Regierung null Schutz

Schutz vor Vertreibung bei Ersatzneubau

Keinerlei Festlegungen zu maximalen Mietzinsen  
Bei Ersatzneubau

= Massiver Anreiz, Wohnungen mit Mietzinskontrolle  
abzureissen.

