

## **Referenzzinssatz für Hypotheken**

Seit dem 2. Juni 2017 gilt ein Referenzzinssatz von 1.5 %. Wir empfehlen weiterhin allen Mietenden, deren Miete noch nicht auf 1.5 % angepasst wurde, bei ihrem Vermieter eine Senkung einzufordern. Die Senkung kann beim Vermieter unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf den nächsten Kündigungstermin verlangt werden. Lehnt der Vermieter eine Senkung ab, empfehlen wir den Grund für die Ablehnung von der Schlichtungsbehörde überprüfen zu lassen.

## **Leerwohnungsbestand**

Die Lage auf dem Schweizer Wohnungsmarkt hat sich infolge der hohen Bautätigkeit generell entspannt. Gesamtschweizerisch lag der Schnitt des Leerwohnungsbestands Ende 2018 mit 1.6 % über dem Grenzwert für Gebiete mit Wohnungsnot. Die Kantone Solothurn und Aargau verzeichneten gar Leerwohnungsziiffern von annehmbaren 2.6 % und 3 %.

Für den Kanton Zug ist leider noch keine wesentliche Entspannung festzustellen. Zug liegt mit 0.4 % immer noch deutlich unter dem Grenzwert von 1 % für Gebiete mit Wohnungsnot und ist mit diesem tiefsten Wert aller Kantone neu der Spitzenreiter bei der Wohnungsknappheit.

## **Volksinitiative des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands „Zahlbare Mieten für alle“**

Wie im Jahresbericht von 2017 erwähnt, lancierte die Vermieterlobby nach Einreichung unserer Initiative im Oktober 2016 einen ganzen Strauss von Vorstössen mit dem Zweck, den heutigen Mieterschutz auszuhebeln.

Der Mieterverband reagierte einerseits mit einer Resolution an Bundesrat und Parlament sowie mit einem offenen Brief an den Ständerat, der verlangte, dass die Vorschläge der Immobilienvertreter zu stoppen seien. Diesen Brief hatten gegen 20'000 Personen unterzeichnet. Dank dieser Unterschriften wurde das Anliegen vom Ständerat aufgenommen. Der Ständerat forderte darauf, dass die Revision des Mietrechts auch die Interessen der Mieter besser berücksichtigen soll. So sind nun einige der mieterfeindlichen Vorstösse vom Tisch.

Trotzdem wird die Initiative „Mehr bezahlbaren Wohnraum“ vom Parlament und Bundesrat zur Ablehnung empfohlen. Die Abstimmung über die Initiative wird voraussichtlich im Februar, eventuell auch erst im Mai 2020 stattfinden.

## **Wohnungsabnahmen**

Im Berichtsjahr wurden 84 Wohnungsabnahmen und Mängelberatungen durchgeführt. Armin Aklin, Michael Duvaud und Marike Egli sind als Wohnungsabnehmer tätig.

Die Koordination der Wohnungsabnahmen erfolgt durch das Sekretariat. Wir bitten Sie deshalb, die Anmeldungen für Wohnungsabnahmen direkt beim Sekretariat (Tel. 041-710

00 88) vorzunehmen. Im Übrigen verweisen wir auf das in unserem Merkblatt zur Wohnungsabnahme beschriebene Verfahren.

## **Schlichtungsbehörde**

Die Zahl der Neueingänge bei den Schlichtungsverfahren bei Miete und Pacht war im Berichtsjahr in der ganzen Schweiz rückläufig.

2018 haben im Kanton Zug 168 Einigungsversuche stattgefunden, wovon 135 durch Vergleich erledigt werden konnten. Dies entspricht einer Einigungsquote von rund 80%. Zentrale Themen waren Forderung auf Zahlung, ordentliche Kündigungen und damit verbundene Gesuche um Erstreckung des Mietverhältnisses, Mietzinsherabsetzungsbegehren in Folge des gesunkenen Referenzzinssatzes und Mängel am Mietobjekt.

Als Mietervertreter sind weiterhin Nicole Beranek Zanon, Simone Bisig Fässler, Matthias Camenzind, Roland Frei, und Bea von Rotz-Gubler tätig. Unsere Schlichterinnen und Schlichter setzen sich für mieterfreundliche Einigungsvorschläge ein.

## **Rechtsberatung**

Die Nachfrage nach Rechtsberatungen ist im 2018 gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig. Das Spektrum der Anfragen ist breit. Hauptthemen sind weiterhin Anfragen um Prüfung des Senkungsanspruchs infolge des sinkenden Referenzzinssatzes, Hilfestellung bei Kündigungsanfechtungen, Mängel an der Mietwohnung sowie die Nachfrage nach Überprüfung von Nebenkostenabrechnungen. Auch erkundigen sich viele Mieter unter welchen Voraussetzungen eine Anfechtung des Anfangsmietzinses erfolgreich sein könnte.

Für die telefonische Rechtsberatung ist Christian Eichenberger und Bea von Rotz zuständig. Die persönliche Rechtsberatung wird von Bea von Rotz und gelegentlich von Urs Bertschi angeboten.

Termine für eine persönliche Rechtsberatung können mit unserem Sekretariat unter der Telefonnummer 041-710 00 88 vereinbart werden.

Telefonische Rechtsberatung erhalten Sie wie bis anhin am Montag zwischen 17.30 – 19.30 Uhr, ebenfalls unter der Nummer 041-710 00 88.

## **Revisoren**

Josef Lang und Alex von Rotz haben die Jahresrechnung 2018 revidiert. Sie bestätigen, dass die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt wurde. Die Revisoren stellen sich erneut zur Wahl.

## **Rechtsschutz**

Über den Umfang, die Dauer und die Geltendmachung des Rechtsschutzes informieren unsere Rechtsberaterinnen und Rechtsberater und verweisen nötigenfalls an unsere Vertrauensanwälte.

## Zur Entwicklung des Verbandes

### Verbandsstatistik 1975 – 2018

Jahr	Mitgliederzahl	Einnahmen	Ausgaben	Vermögen per 31.12.2018	Wohnungsabnah- men u. Mängelberat. Anzahl	Rechtsberatun- gen Anzahl
1975	92	2'606	1'338	1'268	-	
1980	380	7'485	8'438	2'256	30	
1990	1'157	55'847	64'672	6'958	56	
1995	1'448	87'334	79'504	224	88	
1996	1'297	69'464	77'155	-7'467	69	
1997	1'361	77'064	71'664	-2'066	Angaben fehlen	
1998	1'463	78'456	73'193	3'196	50	
1999	1'405	81'253	76'050	8'398	80	
2000	1'514	89'809	85'411	12'796	56	
2001	1'530	93'401	91'683	14'604	41	
2002	1'488	111'259	102'977	22'885	57	
2003	1'568	112'842	110'583	25'145	48	
2004	1'761	123'997	136'312	12'830	50	388
2005	1'702	129'323	127'269	14'884	33	297
2006	1'707	124'816	126'950	12'751	43	342
2007	1'806	131'932	135'381	9'302	58	368
2008	1'954	146'127	135'743	19'686	62	398
2009	1'939	168'962	152'390	36'258	71	436
2010	1'982	160'095	154'172	42'181	76	408
2011	2'056	170'932	185'391	27'722	78	469
2012	2'097	172'727	170'564	29'885	80	448
2013	2'147	185'673	171'377	44'181	74	469
2014	2'182	190'251	182'354	52'079	84	462
2015	2'264	196'654	183'506	65'226	77	493
2016	2'291	198'583	180'310	83'499	89	478
2017	2'351	204'434	189'632	98'301	84	468
2018	2'359	197'576	181'272	114'606	75	394