

# Wir stimmen ab

Kanton Zürich

Volksabstimmung vom 25. November 2012



## Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

In der Volksabstimmung vom 25. November 2012 werden Ihnen drei Vorlagen unterbreitet.

Zum einen gelangt der Beschluss des Kantonsrates über die Volksinitiative «prima-Initiative (Kantonale Volksinitiative für die Weiterentwicklung der Kindergartenstufe)» zur Abstimmung. Diese Volksinitiative ist in der Form der allgemeinen Anregung eingereicht worden. Der Kantonsrat hat dazu am 2. Juli 2012 eine Umsetzungsvorlage und einen Gegenvorschlag beschlossen, womit über diese beiden Vorlagen abzustimmen ist.

Weiter gelangen zwei Volksinitiativen zur Abstimmung. Die Volksinitiative «Rechtsschutz für alle (Mietgericht gebührenfrei)» und die Volksinitiative «Transparente Mieten (Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung)».

Zürich, 29. August 2012

Im Namen des Regierungsrates  
Der Präsident: Markus Kägi  
Der Staatsschreiber: Beat Husi

## Inhalt

### 1. A Umsetzungsvorlage zur «prima-Initiative» – Gesetz über die Einführung der Grundstufe

/ Seite 3

### 1. B Gegenvorschlag des Kantonsrates: Gesetz über die freiwillige Einführung der Grundstufe

/ Seite 7

### 2 Volksinitiative «Rechtsschutz für alle (Mietgericht gebührenfrei)»

/ Seite 9

### 3 Volksinitiative «Transparente Mieten (Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung)»

/ Seite 13

## Die Vorlagen in Kürze

### 1. A Umsetzungsvorlage zur «prima-Initiative» – Gesetz über die Einführung der Grundstufe

### 1. B Gegenvorschlag des Kantonsrates: Gesetz über die freiwillige Einführung der Grundstufe

Im März 2010 wurde die «prima-Initiative (Kantonale Volksinitiative für die Weiterentwicklung der Kindergartenstufe)» in Form einer allgemeinen Anregung eingereicht. Die Initiative verlangt die Neugestaltung des Schuleintritts im Sinne der Grundstufe. Diese verbindet die beiden Jahre des Kindergartens mit der ersten Primarklasse. Die Grundstufe wird im Kanton Zürich seit 2004 als Schulversuch mit 87 Klassen in 27 Gemeinden geführt. Zur Umsetzung der Initiative verabschiedete der Kantonsrat am 2. Juli 2012 das Gesetz über die Einführung der Grundstufe. Dieses sieht vor, dass die Grundstufe flächendeckend in allen Gemeinden des Kantons eingeführt wird. Gleichzeitig beschloss der Kantonsrat einen Gegenvorschlag dazu, das Gesetz über die freiwillige Einführung der Grundstufe. Dieses gibt den Schulpflegern die Möglichkeit, selber zu entscheiden, ob sie in ihrer Gemeinde den Kindergarten oder die Grundstufe führen wollen.



**Kantonsrat und Regierungsrat empfehlen: Nein zum Gesetz über die Einführung der Grundstufe und Ja zum Gegenvorschlag**

## 2 Volksinitiative «Rechtsschutz für alle (Mietgericht gebührenfrei)»

Die Initiative «Rechtsschutz für alle (Mietgericht gebührenfrei)» verlangt, dass in Verfahren vor dem Mietgericht keine Gerichtskosten erhoben werden. Mietrechtliche Auseinandersetzungen gelangen zuerst an die Paritätischen Schlichtungsbehörden. Deren Verfahren sind unentgeltlich. Die Schlichtungsbehörden versuchen, im Interesse der Parteien spätere Prozesse zu vermeiden und eine gütliche Einigung herbeizuführen. In der Praxis können so viele Streitfälle effizient, rasch und kostengünstig von den Schlichtungsbehörden erledigt werden. Regierungsrat und Kantonsrat

befürchten, dass es zu zahlreichen gerichtlichen Verfahren kommt, wenn das Kostenrisiko bei den Mietgerichten dahinfällt. Das bewährte Instrument der Schlichtungsbehörden würde geschwächt. Sie lehnen die Initiative darum ab. Damit wenig vermögende Parteien nicht von mietgerichtlichen Verfahren ausgeschlossen sind, besteht schon heute die Möglichkeit, sie durch die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege von allfälligen Gerichtskosten zu befreien.

**Kantonsrat und Regierungsrat empfehlen: Nein**

## 3 Volksinitiative «Transparente Mieten (Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung)»

Die Volksinitiative «Transparente Mieten (Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung)» verlangt, dass Mieterinnen und Mieter in Zeiten des Wohnungsmangels mitgeteilt werden muss, welchen Mietzins die Vormieterinnen oder Vermieter bezahlt haben. Das Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch soll daher ergänzt werden. In Zeiten von Wohnungsmangel würde die sogenannte Formularpflicht wieder eingeführt. Der Kantonsrat und der Regierungsrat lehnen die Initiative ab. Das Formular schafft zwar für Neumieterinnen und Neumieter Transparenz, indem

ihnen unaufgefordert die Höhe des Mietzinses des vorangegangenen Mietverhältnisses mitgeteilt und auf die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses hingewiesen wird. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass Mieterinnen und Mieter heute im Allgemeinen gut über ihre Rechte informiert sind. Eine mietzinsdämpfende Wirkung ist von der Einführung der Formularpflicht nicht zu erwarten. Die Formularpflicht löst vielmehr eine beträchtliche Bürokratie aus.

**Kantonsrat und Regierungsrat empfehlen: Nein**

# 1. A Umsetzungsvorlage zur «prima-Initiative» – Gesetz über die Einführung der Grundstufe

## Beleuchtender Bericht

[Verfasst vom Regierungsrat]

**Das Gesetz über die flächendeckende Einführung der Grundstufe, mit der die «prima-Initiative (Kantonale Volksinitiative für die Weiterentwicklung der Kindergartenstufe)» umgesetzt wird, sieht vor, dass die Kindergartenstufe durch die Grundstufe abgelöst wird. Diese umfasst die beiden Kindergartenjahre und die erste Klasse der Primarstufe. Die Grundstufe dauert in der Regel drei Jahre. Der Übertritt in die zweite Primarklasse kann auch nach zwei oder vier Jahren erfolgen, je nach der persönlichen Entwicklung des Kindes. Der Unterricht in der Grundstufe findet in altersgemischten Gruppen statt, wobei der Übergang zwischen dem spielerischen Lernen im Kindergarten und dem systematischen Lernen der Primarstufe fließend erfolgt. Die Kinder in der Grundstufe werden während rund der Hälfte der Unterrichtszeit gemeinsam von je einer Lehrperson aus der Kindergarten- und der Primarstufe unterrichtet. Durch den Einsatz dieser zusätzlichen Lehrpersonen entstehen für Kanton und Gemeinden jährliche Mehrkosten von rund 62 Mio. Franken. Diese Zusatzkosten sind der Grund, weshalb der Regierungsrat eine flächendeckende Einführung der Grundstufe ablehnt.**

### Ausgangslage

Beim Übergang vom Kindergarten in die Primarschule steht das Alter der Kinder im Zentrum. Nicht alle Kinder sind aber zum selben Zeitpunkt bereit für die Primarschule. Der Entwicklungsstand entspricht nicht immer dem Alter. Das gilt sowohl für jene Kinder, die in ihrer Entwicklung schneller

sind, als auch für jene, die langsamer sind. Die Grundstufe trägt diesem Umstand Rechnung und ermöglicht einen fließenden Übergang vom Kindergarten in die Primarschule, indem sie die beiden Kindergartenjahre mit dem ersten Jahr der Primarschule zusammenfasst:

Modell Kindergarten	Modell Grundstufe
3. Klasse	3. Klasse
2. Klasse	2. Klasse
1. Klasse	Grundstufe
2. Kindergartenjahr	
1. Kindergartenjahr	

Seit den 90er-Jahren wird die Neugestaltung der Eingangsstufe der Volksschule diskutiert. Dies aus folgenden Gründen:

- Beim Eintritt in den Kindergarten weisen gleichaltrige Kinder einen sehr unterschiedlichen Entwicklungs- und Lernstand auf.
- Der Übertritt vom Kindergarten in die 1. Klasse der Primarstufe orientiert sich in erster Linie am Alter des Kindes und wird von Kindern und Eltern häufig als Bruch sowohl im pädagogischen Sinn als auch in Bezug auf die Lehrpersonen erlebt.

# 1. A Umsetzungsvorlage zur «prima-Initiative» – Gesetz über die Einführung der Grundstufe



- Es kommt zu einem Auswahlverfahren, das für rund 20% der Kinder zu einer Sonderlösung in Form von Rückstellung oder Zuweisung in die Einschulungsklasse führt.
- Rund 25% der Kinder können bereits beim Eintritt in die 1. Primarklasse lesen und schreiben.

## Schulversuch mit der Grundstufe

Im Kanton Zürich wird seit 2004 die Grundstufe mit 87 Klassen in 27 Gemeinden erprobt.

Kinder unterscheiden sich in ihrer sozialen, emotionalen und kognitiven Entwicklung und damit in ihren Lernbedürfnissen. Das Grundstufenkonzept geht deshalb nicht vom Alter aus, sondern von den individuellen Voraussetzungen und der Lernbereitschaft der Kinder. Vier- bis achtjährige Kinder lernen in altersgemischten Klassen von- und miteinander und werden dabei in rund der Hälfte der Unterrichtszeit durch zwei Lehrpersonen aus Kindergarten und Primarschule im Teamteaching unterrichtet. Dieses ermöglicht den Lehrpersonen ein vermehrtes Eingehen auf individuelle Bedürfnisse der Kinder.

Die Einführung in die «Kulturtechniken» Lesen, Schreiben und Rechnen richtet sich am Lern- und Entwicklungsstand und an den Bedürfnissen und Interessen der Kinder aus. Das Spielen hat einen hohen Stellenwert. Für die Arbeit in der Grundstufe bilden der Lehrplan des Kindergartens und die Lehrplanziele der ersten Klasse die Grundlage. Die Grundstufe kann in zwei, drei oder vier Jahren durchlaufen werden. Danach erfolgt der Übergang in die zweite Primarklasse.

## Erfahrungen mit der Grundstufe

Die am Schulversuch beteiligten Schulen ziehen eine positive Bilanz. Sie möchten auch in Zukunft am Modell Grundstufe festhalten. In der breit angelegten Evaluation wurde die Grundstufe mit dem Kindergarten und der 1. Primarklasse verglichen. Aus den Evaluationsstudien und den bisherigen Erfahrungen können im Wesentlichen folgende Erkenntnisse gezogen werden:

- Die Grundstufe kann vertiefter auf die grossen Entwicklungsunterschiede und Lernbedürfnisse der Kinder im Alter zwischen vier und acht Jahren eingehen.

- Der Übergang zwischen Kindergarten und 1. Primarklasse erfolgt fliessend. Besondere Massnahmen wie Einschulungsklassen sind mit der Grundstufe nicht notwendig.
- Die Gestaltung des Unterrichts in der Grundstufe ermöglicht nahezu allen Kindern einen nach Lern- und Entwicklungsstand ausgerichteten Zugang zum Lesen, Schreiben und Rechnen. Kinder mit besonderen pädagogischen Bedürfnissen können innerhalb des Klassenverbands verbleiben und werden besonders gefördert.
- Die individuelle Förderung aller Kinder führt zu keinem Nachteil für die leistungstärkeren Kinder.
- «Spielen und Lernen» in flexiblen, altersheterogenen Gruppen ist eine Unterrichtsform der Grundstufe, mit der individualisierendes Lernen erfolgreich umgesetzt werden kann.
- Eltern, welche die pädagogischen Ziele der Grundstufe durch eigene Erfahrung kennenlernen, schätzen diese durchwegs positiv ein.



- Die grosse Mehrheit der betroffenen Lehrpersonen beurteilt die Grundstufe positiv und schätzt die Zusammenarbeit im Teamteaching.
- Schülerinnen und Schüler der Grundstufe erreichen in den ersten beiden Jahren in den Kompetenzbereichen Lesen, Schreiben und Mathematik einen grösseren Lernfortschritt als Kindergartenkinder. Die Lernziele am Ende der 2. Primarstufe werden jedoch sowohl von den Kindern aus der Grundstufe als auch aus dem Kindergarten gleich gut erfüllt.
- In der Grundstufe sind weniger sonderpädagogische Massnahmen nötig.

passung der Infrastruktur entscheiden die Gemeinden in eigener Kompetenz. Diese Zusatzkosten sind der Grund, weshalb der Regierungsrat eine flächendeckende Einführung der Grundstufe ablehnt.

#### **Flächendeckende Einführung im Kantonsrat umstritten**

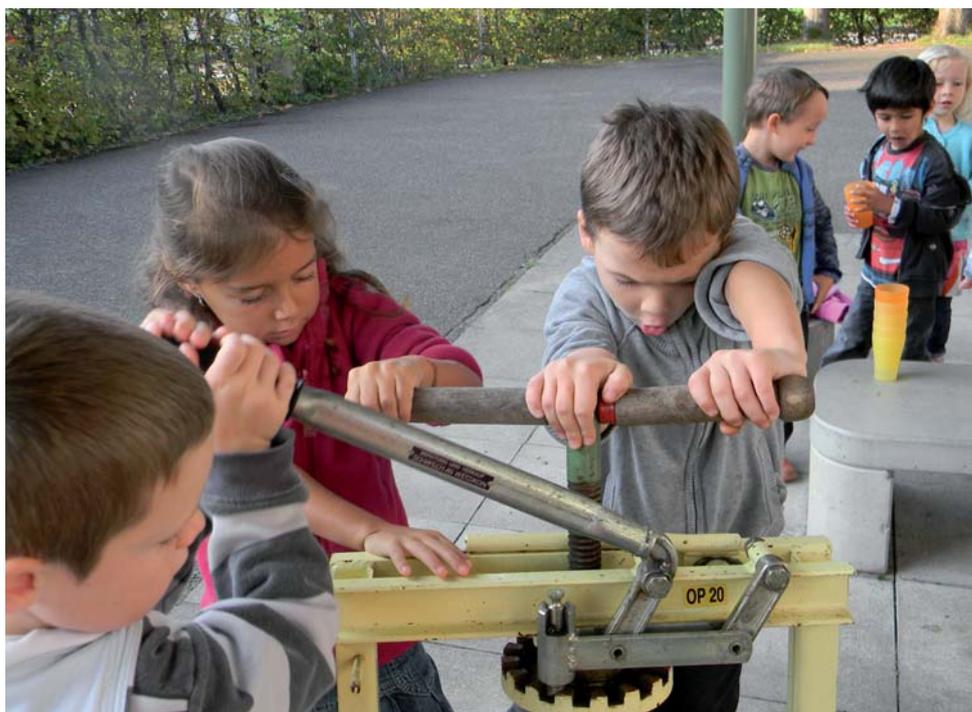
Die Mehrheit des Kantonsrates lehnt eine flächendeckende Einführung der Grundstufe, wie es die «prima-Initiative» verlangt, ab. Darum hat der Kantonsrat einen Gegenvorschlag dazu beschlossen. Das Gesetz über die politischen Rechte bestimmt, dass eine Volksabstimmung über beide Vorlagen stattfindet, wenn der Kantonsrat eine Umsetzungsvorlage zu einer Initiative in der Form einer allgemeinen Anregung und gleichzeitig einen Gegenvorschlag beschliesst. Vorliegend lehnt der Kantonsrat die Umsetzungsvorlage ab und befürwortet den Gegenvorschlag. Dies erklärt, weshalb der Kantonsrat in seiner Abstimmungsempfehlung ein Nein zum Gesetz über die Einführung der Grundstufe beschloss und den Stimmberechtigten den Gegenvorschlag, d.h. das Gesetz über die freiwillige Einführung der Grundstufe, zur Annahme empfiehlt.

#### **Kosten der Grundstufe**

Die Grundstufe verursacht höhere Kosten, weil während rund der Hälfte der Unterrichtszeit die Kinder von zwei Lehrpersonen unterrichtet werden. Bei der flächendeckenden Einführung der Grundstufe müssen rund 350 zusätzliche Lehrerstellen geschaffen werden. Dies führt zu einem jährlichen Mehraufwand von rund 62 Mio. Franken. Davon tragen 80% (rund 49,6 Mio. Franken) die Gemeinden und 20% der Kanton (rund 12,4 Mio. Franken). Über eine allfällige An-

**Der Kantonsrat hat zur Umsetzung der «prima-Initiative» das Gesetz über die Einführung der Grundstufe beschlossen.**

**Der Kantonsrat und der Regierungsrat empfehlen jedoch, diese Vorlage abzulehnen.**



# 1. A Umsetzungsvorlage zur «prima-Initiative» – Gesetz über die Einführung der Grundstufe

## Meinung der Minderheit des Kantonsrates

(Verfasst von der Geschäftsleitung des Kantonsrates)

Eine Minderheit des Kantonsrates empfiehlt die Zustimmung zur Umsetzungsvorlage zur «prima-Initiative» aus folgenden Gründen:

### **Chancengleichheit**

Mit dem Recht auf Bildung und dem unentgeltlichen Besuch der Volksschule sollen jedem Kind ungeachtet seiner sozialen und geografischen Herkunft die gleichen Bildungschancen ermöglicht werden. Im Sinne der Chancengleichheit darf es deshalb nicht vom Wohnort der Eltern abhängen, ob ein Kind in den Kindergarten oder in die Grundstufe gehen kann. Jedes Kind soll von den Vorteilen der Grundstufe profitieren können. Die Grundstufe ist deshalb flächendeckend im ganzen Kanton einzuführen.

### **Bessere Integration von Kindern mit speziellen Bedürfnissen**

Die Erprobung der Grundstufe in einem weit angelegten Versuchsprojekt hat gezeigt, dass in dieser Schulungsform der individuellen Entwicklung der Kinder besser Rechnung getragen werden kann als im Kindergarten. In der Grundstufe sind die Grenzen zwischen Lernen und Spielen offen. Nicht das Alter bestimmt, wann mit Lernen begonnen werden soll, sondern die Bereitschaft dazu. Dank einer höheren Betreuungsdichte gelingt es, frühzeitig die besonderen Bedürfnisse der Kinder zu erkennen, geeignete Massnahmen einzuleiten und Kinder mit sonderpädagogischen Bedürfnissen besser zu integrieren. Mit der flexiblen

Einschulung nach zwei bis vier Jahren fallen die Einschulungs-Kleinklassen weg. Es fallen weniger Sonderschulungen und Therapien an, was sich über die Eingangsstufe hinaus positiv auf die spätere Schullaufbahn auswirkt und langfristig die öffentliche Hand von diesen Kosten entlastet. Die Mehrkosten, die die Grundstufe verursacht, sind als lohnende Investition in die frühe Förderung der Kinder zu werten und werden durch solche Einsparungen teilweise kompensiert.

### **Reibungsverluste durch Wahlmöglichkeit**

Mit der flächendeckenden Einführung der Grundstufe wird ein klarer Entscheid zugunsten aller Kinder und im Sinne der Eltern gefällt, deren Kinder am Versuchsprojekt teilgenommen haben, denn die grosse Mehrheit dieser Eltern würde ihre Kinder wieder in die Grundstufe schicken. Gemeinsam mit den Eltern setzen sich auch die beteiligten Lehrpersonen für die Grundstufe ein. Überlässt man den Gemeinden die Wahlmöglichkeit zwischen Kindergarten oder Grundstufe, löst man damit Unruhe im Bildungssystem und Reibungsverluste aus, denn in jeder Gemeinde müssten Diskussionen darüber stattfinden, ob Kindergarten oder Grundstufe oder beides eingerichtet werden soll. Statt pädagogischen würden finanzielle Überlegungen den Ausschlag geben, was angesichts der Bedeutung der Bildung für die Zukunft der Kinder sachlich nicht angebracht wäre.

# 1. B Gegenvorschlag des Kantonsrates: Gesetz über die freiwillige Einführung der Grundstufe

## Beleuchtender Bericht

[Verfasst vom Regierungsrat]

**Als Gegenvorschlag zur flächendeckenden Einführung der Grundstufe hat der Kantonsrat das Gesetz über die freiwillige Einführung der Grundstufe beschlossen. Dieses gibt den Gemeinden die Möglichkeit, zwischen der Kindergarten- und der Grundstufe zu wählen. In besonderen Fällen können in einer Gemeinde sowohl der Kindergarten als auch die Grundstufe geführt werden. Entscheidet sich eine Schulpflege für die Grundstufe, so gelten dafür die gleichen Rahmenbedingungen, wie sie im Gesetz über die Einführung der Grundstufe geregelt sind.**

### Die Gemeinden sollen wählen können

Die Gemeinden sollen selber entscheiden können, welche Form der Eingangsstufe, d. h. Kindergarten oder Grundstufe, sie umsetzen wollen. Damit soll insbesondere ermöglicht werden, dass die Gemeinden dasjenige Modell wählen können, das ihren Bedürfnissen oder ihrer Tradition am besten entspricht. Eine solche Wahlmöglichkeit ist an der Volksschule nichts Aussergewöhnliches. So können die Schulpflegen bereits heute die Organisation bzw. die Struktur ihrer Sekundarschule selber festlegen. Zudem können sie auf der Primarstufe entscheiden, ob sie anstelle oder neben den Jahrgangsklassen auch mehrklassige Abteilungen führen wollen. Das Gesetz über die freiwillige Einführung der Grundstufe ermöglicht es den Gemeinden, welche die Grundstufe seit dem Schuljahr 2004/05 erfolgreich als Schulversuch führen, diese im Regelbetrieb weiterzuführen.

### Einfache und kostengünstigere Umsetzung

Neu soll auch bei der Eingangsstufe der Volksschule die Schulpflege entscheiden können, ob der Kindergarten oder die Grundstufe in der Gemeinde geführt wird. In besonderen Fällen können auch beide Organisationsformen verwirklicht werden. Dies ist z. B. in

folgenden Fällen sinnvoll: In einer Gemeinde bestehen unterschiedliche Schuleinheiten, z. B. eine grosse Schule im Zentrum und kleinere sogenannte Aussenwachen. Es kann deshalb sinnvoll sein, im Zentralschulhaus Kindergarten- und in den Aussenwachen Grundstufenklassen zu führen. Oder: Zwei Primarschulgemeinden schliessen sich zusammen, sind aber sehr unterschiedlich. In der einen Schulgemeinde ist die Grundstufe seit Jahren gut verankert, in der anderen herrscht Zufriedenheit mit dem Kindergarten. In solchen Situationen sollen sowohl der Kindergarten als auch die Grundstufe geführt werden können.

Bereits im laufenden Schulversuch gibt es Gemeinden, die sowohl den Kindergarten als auch die Grundstufe führen.

Entscheidet sich eine Gemeinde für den Kindergarten oder die Grundstufe, so gilt das gewählte Modell während mindestens sechs Jahren. Damit wird verhindert, dass durch zu häufige Wechsel in der Organisation Umtriebe und Unruhe im Schulbetrieb entstehen.

Wählt eine Gemeinde die Grundstufe, so gelten für die Umsetzung der Grundstufe die gleichen Regeln wie beim Gesetz über die Einführung der Grundstufe. So dauert die Grundstufe ebenfalls drei Jahre, kann aber, je nach

**Der Kantonsrat hat dem Gegenvorschlag zugestimmt.**

**Der Kantonsrat und der Regierungsrat empfehlen, diesem Gegenvorschlag zuzustimmen.**

Entwicklungsstand des Kindes, auch in zwei oder vier Jahren durchlaufen werden. Und während der Unterrichtszeit sind ebenfalls während rund der Hälfte der Zeit zwei Lehrpersonen im Teamteaching tätig.

Die Mehrkosten, die mit der Umsetzung des Gesetzes über die freiwillige Einführung der Grundstufe anfallen, sind nicht bezifferbar, da offen ist, ob und wie viele Schulgemeinden davon Gebrauch machen werden. Es ist davon auszugehen, dass nicht alle Gemeinden die Grundstufe einführen werden.

### Grund- oder Basisstufe in anderen Kantonen

Die Grund- oder Basisstufe wurde in einem gemeinsamen Projekt, an dem sich 21 Deutschschweizer Kantone beteiligt haben, in mehreren Kantonen erprobt. In den Kantonen Luzern und Bern besteht bereits eine gesetzliche Lösung, die dem Gegenvorschlag des Kantonsrates entspricht, d. h., die Gemeinden können selber entscheiden, ob sie den Kindergarten oder die Grund- bzw. Basisstufe führen wollen. In weiteren Kantonen werden solche Lösungen geprüft oder vorbereitet. Im Kanton Appenzell Ausserrhodan kann das Departement Bildung auf Gesuch der Gemeinden entsprechende Organisationsmodelle bewilligen.

# 1. B Gegenvorschlag des Kantonsrates: Gesetz über die freiwillige Einführung der Grundstufe

## Meinung der Minderheit des Kantonsrates

(Verfasst von der Geschäftsleitung des Kantonsrates)

Der Gegenvorschlag der Umsetzungsvorlage zur «prima-Initiative» wird von zwei Minderheiten des Kantonsrates aus unterschiedlichen Gründen abgelehnt:

### Flächendeckende Einführung der Grundstufe

Eine Minderheit des Kantonsrates will im Sinne der Volksinitiative die Grundstufe im ganzen Kanton flächendeckend einführen. Sie unterstützt die Umsetzungsvorlage und lehnt deshalb die im Gegenvorschlag vorgesehene wahlweise Einführung durch die Gemeinden ab. Jedes Kind soll von den Vorteilen der Grundstufe profitieren können. Die Mehrkosten, die die Grundstufe verursacht, sind als lohnende Investition in die frühe Förderung der Kinder zu werten, was pädagogische Probleme in den späteren Schuljahren mindern hilft. Überlässt man den Gemeinden die Wahlmöglichkeit zwischen Kindergarten und Grundstufe, löst man damit Unruhe im Bildungssystem und Reibungsverluste aus. In jeder Gemeinde würden Diskussionen darüber folgen, ob Kindergarten oder Grundstufe oder beides eingerichtet werden soll. Statt pädagogischen würden eher finanzielle Überlegungen den Ausschlag geben, was angesichts der Bedeutung der Bildung für die Zukunft der Kinder sachlich nicht angebracht wäre. Alle Kinder, und vor allem auch solche mit sonderpädagogischen Bedürfnissen, sollen ungeachtet ihrer sozialen und geografischen Herkunft die gleichen Bildungschancen haben.

### Kindergarten der Grundstufe vorziehen

Eine andere Minderheit des Kantonsrates ist grundsätzlich gegen die Einführung der Grundstufe. Die Grundstufe bringt keinen

Lern- und Wissensvorsprung, nachdem der Kindergarten in den letzten Jahren ebenfalls weiterentwickelt wurde und Kulturtechniken wie Lesen, Schreiben und Rechnen heute erlaubt sind. Im besten Fall sind die beiden Modelle Kindergarten und Grundstufe in Bezug auf die Leistung in etwa gleich zu bewerten, denn am Ende der ersten Primarklasse haben alle Kinder unabhängig vom Modell der Eingangsstufe den gleichen Lernstand erreicht. Hingegen sind die Kosten der Grundstufe bedeutend höher: Für die Grundstufenklasse werden 1,5 Lehrpersonen angestellt, für den Kindergarten jedoch nur 1 Lehrperson pro Klasse. Beim heutigen Lehrpersonenmangel ist nicht ersichtlich, wie das zusätzlich nötige Personal rekrutiert werden kann. Hinzu kommt ein grösserer Raumbedarf für die Gruppenteilung einer Grundstufenklasse für bestimmte Aktivitäten (Teamteaching), was in vielen Gemeinden grosse Investitionen auslösen würde. Schliesslich wird mit der Einführung der Grundstufe die vom Zürcher Stimmvolk im Mai 2011 angenommene Volksinitiative «Mundart im Kindergarten» umgangen, denn in der Grundstufe würde der Unterricht sowohl in Mundart wie in Hochdeutsch stattfinden. Weil mit der Grundstufe das Ziel einer qualitativ besseren Schule nicht erreicht wird, obwohl erheblich mehr finanzielle, personelle und räumliche Ressourcen eingesetzt werden, bleibt der Kindergarten als bewährte und entwicklungsfähige Einstiegsstufe in die Primarschule die vernünftige Lösung.

Auf Ihrem Stimmzettel werden Sie gefragt:  
Stimmen Sie folgenden Vorlagen zu?

**1. A Umsetzungsvorlage des Kantonsrates zur «prima-Initiative (Kantonale Volksinitiative für die Weiterentwicklung der Kindergartenstufe)»  
Gesetz über die Einführung der Grundstufe (vom 2. Juli 2012)**

**1. B Gegenvorschlag des Kantonsrates  
Gesetz über die freiwillige Einführung der Grundstufe (vom 2. Juli 2012)**

Die Fragen 1. A und 1. B können beide mit Ja oder Nein beantwortet werden; es ist auch gestattet, nur für oder gegen eine der Vorlagen zu stimmen oder überhaupt auf eine Stimmabgabe zu verzichten.

**1. C Stichfrage: Welche der beiden Vorlagen soll in Kraft treten, falls sowohl die Umsetzungsvorlage des Kantonsrates als auch dessen Gegenvorschlag von den Stimmberechtigten angenommen werden?**

Zutreffendes ankreuzen:

- **Vorlage 1. A**  
(Umsetzungsvorlage des Kantonsrates)
- **Vorlage 1. B**  
(Gegenvorschlag des Kantonsrates)

Sie können die Frage 1. C auch dann beantworten, wenn Sie bei den Fragen 1. A und 1. B mit Nein gestimmt oder auf eine Stimmabgabe verzichtet haben.

## 2 Volksinitiative «Rechtsschutz für alle (Mietgericht gebührenfrei)»

### Beleuchtender Bericht

[Verfasst vom Regierungsrat]

**Die Volksinitiative sieht vor, das Gesetz über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess dahingehend zu ändern, dass Verfahren vor dem Mietgericht gebührenfrei sind. Mietrechtliche Auseinandersetzungen gelangen zuerst an die Paritätischen Schlichtungsbehörden. Deren Verfahren sind unentgeltlich. Die Schlichtungsbehörden versuchen, im Interesse der Parteien den förmlichen Prozess zu vermeiden und eine gütliche Einigung herbeizuführen. Das bewährt sich: In der Praxis kann denn auch eine Vielzahl der Streitfälle effizient, rasch und kostengünstig von den Schlichtungsbehörden erledigt werden. Fällt das Kostenrisiko bei den Mietgerichten dahin, wie es die Initiative verlangt, wird es aller Voraussicht nach zu zahlreicheren gerichtlichen Verfahren kommen; das bewährte Instrument der Schlichtungsbehörden würde dadurch geschwächt. Bei den mietgerichtlichen Verfahren besteht schon heute die Möglichkeit der unentgeltlichen Rechtspflege. Dem Sozialschutz ist damit genüge getan.**

#### Inhalt der Volksinitiative

Die Volksinitiative verlangt, dass in Verfahren vor dem Mietgericht keine Gerichtskosten auferlegt werden. Nach den Initiantinnen und Initianten verzichten heute viele Mieterinnen und Mieter wegen der hohen Verfahrenskosten darauf, sich gerichtlich gegen missbräuchliche Mietzinserhöhungen und Kündigungen zu wehren. Im heute noch kostenlosen Verfahren vor Schlichtungsbehörden würden sie mit dem Hinweis auf die hohen Gerichtskosten dazu gedrängt, unvorteilhafte Vergleiche zu akzeptieren. In der Sozialschutzgesetzgebung werde in der Regel darauf verzichtet, für erstinstanzliche Entscheide Gerichtskosten zu erheben. Im sozialpolitisch besonders sensiblen Mietrecht werde dieser Grundsatz durchbrochen. Mit dem von der Initiative angestrebten Verzicht auf die Erhebung von Gerichtsgebühren im Verfahren vor Mietgericht werde sichergestellt, dass die Schutzbestimmungen des Mietrechts greifen.

#### Ausgangslage

Die Schweizerische Zivilprozessordnung regelt, in welchen Gerichtsverfahren keine Kosten erhoben werden dürfen. Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen gehören nicht dazu. Die Kan-

tone können jedoch weitere Befreiungen von Gerichtskosten gewähren. Genau das verlangt die Volksinitiative «Rechtsschutz für alle (Mietgericht gebührenfrei)» für die Verfahren vor dem Mietgericht.

Für Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen bestehen spezialisierte Schlichtungsbehörden, die aus einer vorsitzenden Person und einer paritätischen Vertretung der Mieter- und Vermieterseite bestehen. Das Verfahren ist kostenlos. Aufgabe der Schlichtungsbehörden ist, die Parteien in formloser Verhandlung zu versöhnen. Unabhängig vom Streitwert können sie den Parteien aber auch einen Urteilsvorschlag unterbreiten. Das gilt für die Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen, den Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen, den Kündigungsschutz oder die Erstreckung des Miet- oder Pachtverhältnisses. Bei Streitigkeiten mit einem Streitwert bis zu Fr. 2000 kann die Schlichtungsbehörde ferner entscheiden, wenn die klagende Partei einen entsprechenden Antrag stellt.

In Verfahren vor Mietgericht werden Gerichtskosten erhoben; diese Regel galt schon vor dem Inkrafttreten der Schweizerischen Zivilprozessordnung am 1. Januar 2011. Eine Partei, die nicht über die erforderlichen Mittel verfügt, hat jedoch wie in anderen Verfahren

## 2 Volksinitiative «Rechtsschutz für alle (Mietgericht gebührenfrei)»

auch Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn ihr Begehren nicht aussichtslos erscheint. Wird unentgeltliche Rechtspflege gewährt, befreit dies die klagende Partei auch von der Kostenvorschusspflicht.

### **Keine Schwächung der Schlichtungsbehörden**

Mietrechtliche Auseinandersetzungen gelangen zuerst an die Paritätischen Schlichtungsbehörden. Wie ausgeführt, sind deren Verfahren unentgeltlich. Bestrebungen, daran etwas zu ändern, bestehen nicht. Die paritätisch zusammengesetzten Schlichtungsbehörden versuchen sodann, im Interesse der Parteien den förmlichen Prozess zu vermeiden und eine gütliche Einigung herbeizuführen. In der Praxis kann auf diesem Weg eine Vielzahl der Streitfälle effizient, rasch und kostengünstig von den Schlichtungsbehörden erledigt werden. Die möglichen Kosten eines mietgerichtlichen Verfahrens sind bei den Schlichtungsbehörden für die Parteien oft ein wichtiges Argument, sich auf einen Schlichtungsvorschlag einzulassen. Fällt dieses Kostenrisiko bei den Mietgerichten dahin, wird es nach Ansicht des Regierungsrates und der klaren Mehrheit des Kantonsrates zu mehr gerichtlichen Verfahren kommen; das bewährte Instrument der Schlichtungsbehörden würde geschwächt. Auch die Vermieterinnen und Vermieter würden sich vermutlich weniger auf einen Einigungsvorschlag einlassen und so die Mieterinnen und Mieter zwingen, einen Prozess vor Mietgericht anzustrengen oder sich auf einen Prozess einzulassen. Dass sich eine Partei mitunter auch Überlegungen zu den allenfalls entstehenden Kosten bzw. zu den Prozessaussichten machen muss, bevor sie die gerichtlichen Instanzen anruft, erscheint sinnvoll. Ein kostenloses Verfahren vor dem Mietgericht würde zu einem geschätzten Ausfall an Gebührenerträgen von rund Fr. 900 000 im Jahr führen.

Soweit die Initiantinnen und Initianten davon ausgehen, dass die Schlichtungsbehörden heute den Parteien für Mieterinnen und Mieter ungünstige Vergleichsvorschläge unterbreiten, kann diese Annahme nur schon des-

halb kaum zutreffen, weil die Schlichtungsbehörden paritätisch, also auch mit einer Vertretung der Mietenden, besetzt sind. Dafür, dass an den Schlichtungsverhandlungen unfaire Vergleiche abgeschlossen würden, bestehen denn auch keine Anhaltspunkte.

In Streitigkeiten aus dem Arbeitsverhältnis werden zwar den Parteien bis zu einem Streitwert von Fr. 30 000 keine Gerichtskosten auferlegt. Im Unterschied zu den mietrechtlichen Auseinandersetzungen sind dort von Bundesrechts wegen jedoch keine paritätischen Schlichtungsbehörden vorgeschrieben und im Kanton Zürich auch nicht eingerichtet.

### **Für Bedürftige ist das Mietgericht heute schon kostenlos**

Bei den mietgerichtlichen Verfahren besteht im Weiteren die Möglichkeit der unentgeltlichen Rechtspflege. Das erlaubt es, Gerichtsgebührenbelastungen für finanziell enge Haushaltbudgets im Einzelfall zu vermeiden. Es befreit die klagende Partei ebenfalls von einer allfälligen Kostenvorschusspflicht. Das Gericht kann auch aus Billigkeitsgründen auf die Einforderung eines Kostenvorschusses verzichten, den Vorschuss ermässigen oder die ratenweise Bezahlung anordnen. Das heisst, es liegt damit im pflichtgemässen Ermessen des Gerichts, auf die finanzielle Leistungsfähigkeit und/oder finanzielle Liquidität einer vorschusspflichtigen Person bei der Festlegung des Kostenvorschusses gebührend Rücksicht zu nehmen. Schliesslich verfügen zahlreiche Mieterinnen und Mieter über eine Rechtsschutzversicherung, die Verfahrenskosten übernimmt. Der Zugang zum Mietgericht ist damit auch finanziell schlechter gestellten Personen nicht verwehrt.

Nicht ausser Acht zu lassen ist zudem, dass sich durch die vermehrte Anrufung des Mietgerichts die Verfahrensdauern bis zur Erledigung einer mietrechtlichen Auseinandersetzung erheblich verlängern dürften. Dies könnte sich letztlich auch negativ auf die Attraktivität des Wohnungsmarktes für Investorinnen und Investoren auswirken, wodurch sich die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt weiter verschärfen würde.

**Der Kantonsrat hat die Volksinitiative «Rechtsschutz für alle (Mietgericht gebührenfrei)» am 21. Mai 2012 mit 111 zu 56 Stimmen abgelehnt.**

**Kantonsrat und Regierungsrat empfehlen: Nein**



## Meinung der Minderheit des Kantonsrates

(Verfasst von der Geschäftsleitung des Kantonsrates)

Eine Minderheit des Kantonsrates stimmt der Volksinitiative aus folgenden Gründen zu: Mit der Einführung der eidgenössischen Zivilprozessordnung wurde der Rechtsschutz in Mietsachen verschlechtert. Die Volksinitiative verhindert, dass durch die Praxis der Zürcher Gerichtsbehörden zusätzlich eine finanzielle Hürde eingebaut wird.

### **Kein Entscheid vor der Schlichtungsbehörde**

Die Schlichtungsbehörden in Miet- und Pachtsachen müssen heute keinen Entscheid mehr fällen, wenn sich die Streitparteien nicht einigen können. Ohne Entscheid oder ohne Einigung sind die Parteien gezwungen, vor Mietgericht zu prozessieren, wenn beispielsweise die Mieterinnen und Mieter dringend eine Erstreckung des Mietverhältnisses benötigen oder eine missbräuchliche Kündigung anfechten wollen. Dies sieht die neue Schweizerische Zivilprozessordnung vor. Der Rechtsschutz der Mieterinnen und Mieter wird durch das teure Streitverfahren vor Mietgericht verschlechtert.

### **Verschlechterung des Rechtsschutzes durch Kostenvorschüsse**

Neben den hohen Gerichtskosten machen die Zürcher Gerichte in der Regel davon Gebrauch, Kostenvorschüsse zu verlangen. Diese berechnen sich nach dem Streitwert,

der sich auf den Jahresmietzins stützt. Bei der Anfechtung einer möglichen missbräuchlichen Kündigung berechnet sich der Streitwert gar anhand eines Dreijahresmietzinses, was bei einem monatlichen Mietzins von zirka Fr. 2000.– Gerichtskosten von gegen Fr. 8000.– bedeutet. Der Zugang zum Gericht und zu einem gerichtlichen Entscheid ist aufgrund der hohen Kostenvorschüsse damit faktisch eingeschränkt. Im Bereich des Mietrechts als Sozialschutzgesetzgebung ist dies stossend.

### **Bevorteilung der Vermieterinnen und Vermieter**

Einzelne Vermieterinnen oder Vermieter machen sich das neue Mietrecht zunutze, indem sie vor der Schlichtungsbehörde eine Einigung ablehnen, in der Absicht, dass die Mieterinnen und Mieter wegen der hohen Kostenvorschüsse nicht an das Mietgericht gelangen. Ebenfalls stossend ist, dass die Mieterseite im Falle ihres Obsiegens vor Gericht die Gerichtskosten bei der unterliegenden Partei selber einfordern muss. Schlimmstenfalls ist die Vermieterseite nicht liquid. Zwar gibt es im Schweizerischen Recht das Institut der unentgeltlichen Prozessführung. Für dieses gelten jedoch überaus strenge Massstäbe. Benachteiligt wird einmal mehr der Mittelstand. Er hat damit auch im Bereich des Mietrechts die vollen Prozesskosten zu tragen.

## 2 Volksinitiative «Rechtsschutz für alle (Mietgericht gebührenfrei)»

### Meinung des Initiativkomitees

1978 hat der Mieterverband mit seiner Volksinitiative für einen verbesserten Rechtsschutz in Mietstreitigkeit dafür gesorgt, dass die Mietgerichte in ihrer heutigen Form eingerichtet werden konnten. Seither sorgen Schlichtungsbehörden und Mietgerichte dafür, dass sich Mieterinnen und Mieter gerichtlich zur Wehr setzen können.

Mit der 2011 eingeführten Zivilprozessordnung (ZPO) hat der Bund dem Kanton Zürich gravierende Verschlechterungen aufgezwungen:

- Die Schlichtungsbehörden dürfen in Kündigungsschutz- und Erstreckungsverfahren keine Entscheide mehr fällen. Kommt es in der Schlichtungsverhandlung zu keiner Einigung, müssen die Mieter/-innen klagen.
- Die Schlichtungsbehörden können den Parteien zwar einen Urteilsvorschlag unterbreiten. Diese Möglichkeit nutzen sie aber wegen des hohen Aufwands viel zu selten.

- Wer ans Mietgericht gelangen will, muss der Gerichtskasse neu innert zehn Tagen einen Kostenvorschuss einzahlen. In Kündigungs- und Erstreckungsverfahren kann dieser bis zu 15 000 Franken betragen.

Solche Beträge sprengen das Budget der meisten Mieter/-innen. Damit wird ihnen der Gang zum Mietgericht versperrt. Den Vermietern fällt es immer leichter, ihre Forderungen in den Schlichtungsverhandlungen durchzusetzen.

Mit der Initiative «Rechtsschutz für alle» will der Mieterverband die heute vom Mietgericht erhobenen Gerichtsgebühren abschaffen. Damit werden die in arbeits- und gleichstellungsrechtlichen Verfahren geltenden Grundsätze der Sozialschutzgesetzgebung auch bei Mietstreitigkeiten Gültigkeit haben. Mit dem Verzicht auf Gerichtsgebühren werden auch die Kostenvorschüsse wegfallen. An den Schlichtungsverhandlungen können wieder faire Vergleiche abgeschlossen werden. Nur so können Missbräuche im Mietwesen wirksam bekämpft werden.

Auf Ihrem Stimmzettel werden Sie gefragt:  
Stimmen Sie folgender Vorlage zu?

### 2 Kantonale Volksinitiative «Rechtsschutz für alle (Mietgericht gebührenfrei)»

### 3 Volksinitiative «Transparente Mieten (Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung)»

## Beleuchtender Bericht

(Verfasst vom Regierungsrat)

**Die Volksinitiative «Transparente Mieten (Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung)» sieht vor, das Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG zum ZGB) zu ergänzen. Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen würden beim Abschluss eines Mietvertrages in Zeiten von Wohnungsmangel verpflichtet, ein Formular für die Mitteilung des Anfangsmietzinses zu verwenden. Kantonsrat und Regierungsrat lehnen die Initiative ab. Das Formular schafft zwar für Neumieterinnen und Neumieter Transparenz. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sie heute schon gut über ihre Rechte informiert sind. Von der Formularpflicht ist zudem keine eigentlich mietzinsdämpfende Wirkung zu erwarten. Die Formularpflicht löst überdies eine beträchtliche Bürokratie aus.**

#### Inhalt der Volksinitiative

Die Volksinitiative verlangt, das Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch mit einem §229b zu ergänzen. Dieser verpflichtet Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen beim Abschluss eines Mietvertrages, ein Formular für die Mitteilung des Anfangsmietzinses zu verwenden, wenn der Leerwohnungsbestand im Kanton höchstens 1,5% beträgt. Bei angespannter Lage auf dem Wohnungsmarkt würden die Mieten bei Mieterwechsel oft massiv erhöht. Die Offenlegung von Anpassungen bei der Anfangsmiete schaffe für Neumieterinnen und Neumieter willkommene Transparenz: Sie erfahren die Höhe der Vormiete und würden auf ihr Recht aufmerksam gemacht, gegenüber der Vormiete deutlich erhöhte oder allgemein übersetzte Mieten anzufechten. Die Pflicht der Vermieterin oder des Vermieters zur Offenlegung der Vormiete habe zugleich eine mietzinsdämpfende Wirkung.

#### Ausgangslage

Gemäss Obligationenrecht (OR) können Mieterinnen und Mieter verlangen, dass ihnen die Höhe des Mietzinses des vorangegangenen Mietverhältnisses mitgeteilt wird. Gestützt darauf können sie den Anfangsmietzins innert 30 Tagen seit der Übernahme der

Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten (Art. 270 Abs. 1 OR).

Die Kantone können im Falle von Wohnungsmangel für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung eines Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären. Mit der Initiative wird beantragt, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen und das Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch mit einem §229b zu ergänzen, der in Zeiten von Wohnungsmangel die Verwendung eines solchen Formulars für die Mitteilung des Anfangsmietzinses für obligatorisch erklärt.

In den Kantonen Nidwalden, Zug, Freiburg, Waadt, Neuenburg und Genf besteht heute in Zeiten von Wohnungsmangel eine Formularpflicht für den Anfangsmietzins. Eine entsprechende Bestimmung galt im Kanton Zürich schon vom 1. November 1994 bis zum 31. Dezember 2004. Aufgrund einer parlamentarischen Initiative betreffend Verzicht auf bürokratischen Leerlauf im Mietwesen durch Abschaffung der Formularpflicht wurde diese aufgehoben. Die Referendumsvorlage wurde von den Stimmberechtigten am 9. Februar 2003 mit 56% Ja-Stimmen verhältnismässig deutlich angenommen, obwohl 2002 und 2003 die Leerwohnungsziffern den tiefsten Wert der letzten 15 Jahre erreicht hatten.

### 3 Volksinitiative «Transparente Mieten (Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung)»

Als im besagten Zeitraum im Kanton Zürich die Formularpflicht galt, hatten die Schlichtungsbehörden zwar tendenziell mehr Verfahren zu behandeln. Die Zahl der Verfahren blieb insgesamt aber bescheiden. Das zeigen Zahlen der Schlichtungsbehörde Zürich.

#### **Anfangsmiete schon heute anfechtbar**

Mieterinnen und Mieter können schon heute verlangen, dass ihnen die Höhe des Mietzinses des vorangegangenen Mietverhältnisses mitgeteilt wird, und sie können den Anfangsmietzins als missbräuchlich anfechten. Freilich schafft das Formular für Neumieterinnen und Neumieter Transparenz, indem ihnen unaufgefordert die Höhe der Vormiete mitgeteilt wird; zudem werden sie auf die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzins hingewiesen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass Mieterinnen und Mieter durch Mieterverbände, Publikationen und Medien heute im Allgemeinen gut über ihre Rechte informiert sind.

Die Mieterinnen und Mieter würden durch die Verwendung des amtlichen Formulars lediglich Anhaltspunkte dafür erhalten, welche Chancen sie bei einer Anfechtung haben. Bei der Überprüfung von Anfangsmietzinsen kommt nämlich in der Regel die sogenannte absolute Methode zur Anwendung. Dabei wird anhand verschiedener massgeblicher Faktoren der Liegenschaft berechnet, ob die Vermieterin oder der Vermieter eine übergesetzte Rendite auf dem eingesetzten Kapital erzielt. Die Berechnung ist komplex und ihr

Ergebnis ist im Vorfeld eines Prozesses schwer abzuschätzen. Dass die Prozesschancen auch bei der Verwendung des Formulars schlecht abzuschätzen sind, dürfte wohl ein Grund dafür sein, dass die Anfechtung des Anfangsmietzinses im Gerichtsalltag selten ist.

#### **Mietzinsdämpfende Wirkung wird nicht erwartet**

Es ist zwar denkbar, dass die Pflicht zur Begründung einer Mietzinserhöhung auf dem Formular einzelne Vermieterinnen oder Vermieter davon abhalten dürfte, bei einer Neuvermietung ungerechtfertigte Mietzinserhöhungen vorzunehmen. Eine eigentliche mietzinsdämpfende Wirkung ist jedoch von der Formularpflicht nicht zu erwarten. Letztlich ist wohl ein genügendes Wohnungsangebot, also ein Wohnungsmarkt, der spielt, die beste Voraussetzung für vernünftige und tragbare Wohnungsmieten. Eine noch stärkere Reglementierung im Bereich des Mietrechts ist einem funktionierenden Mietwohnungsmarkt eher abträglich, da potenzielle Immobilieninvestoren dadurch von entsprechenden Investitionen in günstige Mietwohnungen abgehalten werden.

Die Formularpflicht schränkt die künftigen Vermieterinnen und Vermieter in der Mietzinsgestaltung nicht ein, löst jedoch eine beträchtliche Bürokratie aus. Die Formularpflicht läuft also auch den Bestrebungen zuwider, Unternehmen administrativ zu entlasten.

**Der Kantonsrat hat die Volksinitiative «Transparente Mieten (Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung)» am 21. Mai 2012 mit 114 zu 56 Stimmen abgelehnt.**

**Kantonsrat und Regierungsrat empfehlen: Nein**



## Meinung der Minderheit des Kantonsrates

(Verfasst von der Geschäftsleitung des Kantonsrates)

Eine Minderheit des Kantonsrates stimmt der Volksinitiative aus folgenden Gründen zu:

### **Mietzinsdämpfende Wirkung bei Neuvermietungen**

Durch die Offenlegung der Mietzinserhöhung bei Neuvermietungen wird Transparenz im Markt hergestellt und dämpfend auf die Mietzinserhöhungen eingewirkt. Dies ist notwendig, weil im Raum Zürich seit geraumer Zeit kein flexibler und funktionierender Wohnungsmarkt mehr besteht. Die oft massiven Aufschläge bei Mieterwechsel sind nicht nur ein Ärgernis. Sie führen vor allem auch im Kanton Zürich dazu, dass die Hauseigentümer übersetzte und mietrechtlich nicht mehr zulässige Erträge erzielen. Die Offenlegung des Anfangsmietzinses wird die Vermieterinnen und Vermieter davon abhalten, ungerechtfertigte überteuerte Anfangsmietzinse zu fordern. Denn solche Mietzinse sind anfechtbar. In diesem Sinn wird die Transparenz eine mietzinsdämpfende Wirkung bei Neuvermietungen haben, ohne dass der Staat in den Markt eingreifen muss.

### **Rechtsschutz durch Transparenz ohne grossen administrativen Aufwand**

Die Neumieterin oder der Neumieter kann zwar nach geltendem Recht Auskunft über den früheren Mietzins verlangen. Dieses

Recht ist vielen, insbesondere älteren Mieterinnen und Mietern, nicht bekannt. Oft scheut man den Konflikt, weil sich dann die Chancen für den Abschluss eines Mietvertrages schmälern könnten. Das Ausfüllen eines vorgegebenen elektronisch verfügbaren Formulars zur Angabe des Mietzinses der Vormieterin oder des Vormieters stellt für die Vermieterinnen und Vermieter einen minimalen administrativen Aufwand dar. Ein Aufwand, der im Sinne für mehr Transparenz absolut vertretbar ist. Andere Kantone kennen die Pflicht zur Angabe des Mietzinses der Vormieterin oder des Vormieters auch, wie beispielsweise die Kantone Freiburg, Waadt, Neuenburg, Nidwalden und Zug. Der Kanton Zug ist zudem wie der Kanton Zürich von einer extrem tiefen Leerwohnungsquote betroffen.

Die Einführung der Informationspflicht stärkt den Rechtsschutz und wirkt auf die stetig steigenden Mietzinsen dämpfend ein. Zudem schafft diese kleine Massnahme Vertrauen zwischen den Vertragsparteien in Mietsachen.

## Informationsangebot am Abstimmungssonntag

Das Statistische Amt des Kantons Zürich ([www.wahlen.zh.ch/abstimmungen](http://www.wahlen.zh.ch/abstimmungen)) informiert ab 12 Uhr laufend über die Ergebnisse der Auszählung auf kommunaler und kantonomer Ebene. Im Verlaufe des Nachmittags werden Hochrechnungen publiziert, und nach Vorliegen des Schlussresultats wird gegen Abend eine Abstimmungsanalyse veröffentlicht.

Das Statistische Amt bietet weiter einen kostenlosen SMS-Dienst mit der aktuellen Übermittlung der Abstimmungsergebnisse an, der abonniert werden kann. ([www.statistik.zh.ch/sms](http://www.statistik.zh.ch/sms))

## 3 Volksinitiative «Transparente Mieten (Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung)»

### Meinung des Initiativkomitees

Bei der Neuvermietung von Wohnungen reizen viele Vermieter den Markt bis zur Schmerzgrenze aus. Das Ausmass der Erhöhungen sprengt oft die Vorstellungskraft. Für 1500 Franken vermietete Wohnungen können plötzlich 2800 Franken kosten – ohne die geringste Mehrleistung. Selbst wenn gar kein Mieterwechsel stattfindet, sondern nur ein Mitmieter den Vertrag übernimmt, werden Aufschläge von mehreren hundert Franken verlangt.

Über dieses Einfallstor wirkt sich die Wohnungsknappheit direkt auf die Mieten in Altbauwohnungen aus. Vermieter verschaffen sich mit missbräuchlichen Anpassungen krass übersetzte Renditen. Der anhaltende Anstieg der Wohnungspreise führt in Städten und Gemeinden zu unerwünschten Verdrängungseffekten.

#### **Initiative schafft Transparenz und stärkt Mieterinnen und Mieter den Rücken**

Mieterinnen und Mieter haben das Recht, gegen Missbräuche bei der Festsetzung von Anfangsmieten vorzugehen und ihre Senkung zu verlangen. Bei Wohnungsknappheit können die Kantone die Vermieter verpflichten, auch bei Neuvermietungen das für Mieterhöhungen verwendete Formular zu verwenden.

#### **Die Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung:**

- schafft auf unbürokratischem Weg willkommene Transparenz,
- stellt sicher, dass Neumieterinnen und Neumieter die Höhe der Vormiete kennen,
- macht diese auf ihr Recht aufmerksam, übersetzte Anfangsmieten anzufechten,
- hat auf Seiten der Vermieter eine mietzinsdämpfende Wirkung.

Alle welschen Kantone und der wie Zürich von extrem tiefen Leerwohnungsquoten betroffene Kanton Zug haben die Formularpflicht bei der Anfangsmiete eingeführt.

Auf Ihrem Stimmzettel werden Sie gefragt:  
Stimmen Sie folgender Vorlage zu?

### **3 Kantonale Volksinitiative «Transparente Mieten (Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung)»**

#### **Impressum**

Abstimmungszeitung des Kantons Zürich für die kantonale Volksabstimmung vom 25. November 2012

**Herausgeber:** Regierungsrat des Kantons Zürich  
**Redaktion:** Staatskanzlei,  
Neumühlequai 10, 8090 Zürich  
**Auflage:** 900 000 Exemplare

#### **Internet:**

[www.zh.ch](http://www.zh.ch)  
[www.amtsblatt.zh.ch](http://www.amtsblatt.zh.ch)  
[www.wahlen.zh.ch/abstimmungen/index.php](http://www.wahlen.zh.ch/abstimmungen/index.php)