Kommt die Marktmiete?

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **69 (1994)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **10.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-106152

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

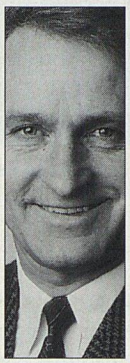
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

KOMMT DIE MARKTMIETE?

In der Sommersession hat der Nationalrat drei parlamentarische Initiativen und eine Motion verabschiedet, die auf eine Lockerung des Mietrechts und die Einführung der sogenannten «Marktmiete» abzielen: So wurde Nationalrat Rolf Hegetschweilers (FDP) Vorstoss angenommen, der nicht weniger als 18 Änderungen im Mietrecht vorsieht. Der Vertreter der Zürcher Hauseigentümer möchte die Anfechtbarkeit von Mietzinserhöhungen deutlich einschränken; so würde zum Beispiel die Bestimmung aufgehoben, dass Mietzinsanpassungen, die nicht vorgängig mit einem Vorbehalt angekündigt wurden oder zusätzlichen Kosten entsprechen, missbräuchlich sind. Ausserdem würde nach dem Vorschlag Hegetschweilers bei einer Neuvermietung die Auskunftspflicht über den Mietzins des Vormieters entfallen. Ferner hat der Nationalrat die Vorstösse der CVP-Vertreter Dominique Ducret und Peter Baumberger überwiesen, die die Definition des Missbrauchs im Mietvertrag künftig dem kantonalen Recht überlassen möchten (Initiative Ducret) und die schrittweise Einführung der Marktmiete verlangen (Motion Baumberger). Es waren vor allem Parlamentarier der FDP und der SVP, die diesen Änderungen zur Mehrheit verhalfen; die CVP war gespalten, die SP dagegen. Rudolf Strahm, der Präsident des Deutschschweizer Mieter/innenverbandes MV und SP-Nationalrat, vermutet, dass es den befürwortenden bürgerlichen Politikern nicht allein um das Mietrecht ging: «Sie wollten Bundesrat Delamuraz einen Denkzettel verpassen und demonstrieren, dass nicht nur von ‹Deregulierung› gesprochen, sondern auch danach gehandelt werden müsse.»



Rolf Hegetschweiler: «Gegen Beschränkungen des Rechts auf Mietzinserhöhungen.»

Marktmiete heisst, dass der Preis für die Nutzung von Wohnraum allein durch Angebot und Nachfrage bestimmt wird. Die Befürworter glauben, dass es damit für Investoren attraktiver würde, Wohnungen zu erstellen. Nach ihrer Prognose käme ein verbessertes Angebot auf dem Wohnungsmarkt letztlich auch den Mieter/innen zugute. Überdies würden die Preisdifferenzen zwischen Alt- und Neuwohnungen verringert und die oft kritisierte Unterbelegung von Wohnraum abgebaut. Unbestritten ist allerdings, dass die Einführung der Marktmiete die schweizerischen Haushalte zusätzlich massiv belasten würde. Die beiden St. Galler Ökonomen Schips und Müller betrachten es als das wahrscheinlichste Szenario, dass die Mieten um durchschnittlich 23 Prozent ansteigen würden – um insgesamt fünf Milliarden Franken im Jahr. Genauso unbestritten ist auch, dass das dadurch entstehende Mietzinsniveau für unzählige Mieter/innen nicht mehr tragbar wäre. Je nachdem, wie hoch man die Belastungsgrenze ansetzt, ergibt sich eine Zahl von 230 000 bis 670 000 Haushalten, denen der Staat mit sogenanntem «Wohngeld» (Subjekthilfe) unter die Arme greifen müsste. Je nach Szenario müssten dafür zwischen 570 und 1670 Millionen Franken aufgewendet werden. Für Baugenossenschaften brächte die Marktmiete keine unmittelbaren Konsequenzen. Es ist aber anzunehmen, dass die gemeinnützigen Bauträger, die sich nach dem Grundsatz der Kostenmiete richten, noch deutlicher als bisher Wohnungen unter dem durchschnittlichen Mietzinsniveau anbieten würden. «Dies würde zusätzliche Ungerechtigkeiten schaffen», prophezeit Rudolf Strahm.

Rudolf H. Strahm: «Wir sind bereit, das Referendum zu ergreifen.»

Die Entscheide im Nationalrat haben vorläufig noch keinerlei konkrete Folgen. Der Ständerat wird das Thema erst in der Herbstsession aufgreifen, und der parlamentarische Weg einer Gesetzesänderung dauert Jahre. Dennoch hat der Schweizerische Mieter/innenverband schon am Tag nach der Debatte in Bern beschlossen, das Referendum zu ergreifen, sofern eine Einschränkung des Mieterschutzes im Parlament tatsächlich eine Mehrheit finden sollte. MV-Präsident Strahm: «Wir schrieben alle unsere Mitglieder an und sammeln Geld für einen allfälligen Abstimmungskampf.» Auch wenn in vergangenen Volksabstimmungen Mieteranliegen nicht immer eine Mehrheit fanden, ist er optimistisch, eine Abstimmung gewinnen zu können: «Wir werden keine ideologische Auseinandersetzung Mieter gegen Hauseigentümer führen, wir werden vor allem auf die zusätzlichen Kosten hinweisen.» Trotz der sozialpolitisch brisanten Diskussion mahnt Strahm zur Besonnenheit: «Kampfmassnahmen werden wir nur ergreifen, wenn auf sozialpartnerschaftlichem Weg keine Lösungen gefunden werden.» So will der MV in den kommenden Monaten zum Beispiel das Vorhaben fördern, zwischen repräsentativen Verbänden von Vermietern und Mietern Rahmenmietverträge abzuschliessen, die zu einer Entspannung beitragen könnten.

JÜRG ZULLIGER