

93.3677 - Interpellation:

Fragen zum Bericht der Studienkommission Marktmiete

- Eingereicht von Hegetschweiler Rolf
- Einreichungsdatum 17.12.1993
- Eingereicht im Nationalrat
- Stand der Beratung Erledigt

Eingereichter Text

Ich bitte den Bundesrat um die Beantwortung folgender Fragen, die sich zum Bericht der Studienkommission Marktmiete ("Arbeitsberichte Wohnungswesen", Heft 28) stellen:

1. Ist der Bundesrat nicht auch der Auffassung, dass sich Aufwand und Kosten einer über zwei Jahre tätigen Studienkommission, wie derjenigen zur Marktmiete, nur rechtfertigen, wenn umsetzbare Ergebnisse erwartet werden können?
2. War bei der Kommission Marktmiete infolge ihrer Zusammensetzung und der Fragestellung nicht von vornherein mit einer Pattsituation zu rechnen?
3. Ist dem Bundesrat auch aufgefallen, dass naheliegende Schlüsse aus Statistiken nicht gezogen und entscheidende Fragen gar nicht erst gestellt wurden?
4. Lässt sich aufgrund der vorhandenen Statistiken berechnen, wie sich der Wohnraumbedarf in den nächsten zehn Jahren entwickeln wird?
5. Lässt sich aufgrund des vorliegenden Informationsmaterials voraussagen, wer in den nächsten zehn Jahren die zur Befriedigung der Nachfrage erforderlichen Wohnungen bauen wird und was ihn dazu motivieren sollte?
6. Inwieweit wird bei statistischen Erhebungen über Wohnungen auf die Aussagekraft der erfassten Daten zur Mietzinslage, zur Mietzinsentwicklung und zur Orts- und Quartierüblichkeit im Sinne des Mietrechts geachtet?
7. Teilt der Bundesrat die Auffassung, dass zwischen dem Bundesamt für Statistik, dem Bundesamt für Justiz und dem Bundesamt für Wohnungswesen eine bessere Koordination herzustellen ist, damit statistische Daten über Wohnungen so erhoben werden, dass sie den im Mietrecht festgelegten Bedürfnissen der Schlichtungsbehörden und Mietgerichte zu genügen vermögen?

Begründung

1./2. Der Bericht der Studienkommission Marktmiete hat in der Öffentlichkeit allgemein ein schlechtes Echo gefunden, da er zu keinen in die Praxis umsetzbaren Schlussfolgerungen kommt. Man kann sich des Eindrucks nicht erwehren, dass dieses Ergebnis bzw. diese Ergebnislosigkeit bei nüchterner Betrachtung von Anfang an feststehen musste. Einführung der Marktmiete bedeutet nämlich letztlich Aufhebung der Vorschriften über den Mietzins und die Mietzinsanfechtung. Dass sich Mieter- und Gewerkschaftsvertreter damit auch nur im Ansatz einverstanden erklären könnten, durfte wohl nicht ernsthaft angenommen werden.

3.--5. Der Bericht enthält einiges an interessantem Zahlenmaterial. Dessen Interpretation ist aber teilweise fragwürdig. So ist beispielsweise von relativer Konstanz der Wohnbautätigkeit (S. 42) die Rede. Die Konstanz besteht jedoch aus der stetigen Abnahme (Tab. 3.4, S. 43).

Warum es nicht gelungen ist, den Wohnungsbau - trotz bestehender Nachfrage - wieder auf Wachstumskurs zu bringen, wie viele Wohnungen in der nächsten Zeit nötig wären und wer diese bauen soll: dies scheinen naheliegende und wichtige Fragen, die aber nicht behandelt wurden.

6./7. Aus dem Bericht der Studienkommission Marktmiete lässt sich mit Erstaunen zur Kenntnis nehmen, dass es gegenwärtig offenbar keine den Bedürfnissen genügende Information zur Mietzinslage und Mietzinsentwicklung gibt. Da bekanntlich anlässlich der letzten Volkszählung eine grosse Menge das Wohnen betreffende Daten erhoben wurde, ist davon auszugehen, dass es sich entweder nicht um die richtigen handelte oder dass sie nicht zweckmässig ausgewertet wurden.

Eines der Kernstücke des Mietrechts - und zwar nicht erst des revidierten - ist die Orts- und Quartierüblichkeit. Es ist dasjenige, welches der Marktmiete am nächsten kommt. Schlichtungsbehörden und Mietgerichte haben die Anforderungen an dieses Mietzinskriterium in den letzten Jahren immer höher geschraubt. Das geht mittlerweile so weit, dass die Anwendbarkeit der Orts- und Quartierüblichkeit grundsätzlich in Frage gestellt ist.

Die Orts- und Quartierüblichkeit ist letztlich eine statistische Grösse. Weil das Mietrecht das Erfordernis von statistischen Angaben beinhaltet, sollte dieses auch anhand des vom Bundesamt für Statistik veröffentlichten Zahlenmaterials befriedigt werden können. Dies trifft indessen nicht zu. Vom Vermieter werden Angaben verlangt, die mit den vorliegenden Statistiken nicht gemacht werden können.

Antwort des Bundesrates vom

1. Der Auftrag des Bundesrates lautete, die bestehende Gesetzgebung über die Gestaltung der Mietzinse zu überprüfen und abzuklären, ob sie in Richtung einer Marktmiete revidiert werden soll. Ferner waren für den Fall eines Systemswechsels die erforderlichen Schritte aufzuzeigen und die Folgen darzustellen.

Dank der Arbeiten der Kommission liegen heute erstmals die für die Beurteilung eines mietrechtlichen Systemwechsels erforderlichen Entscheidungsgrundlagen vor. Es ist bekannt, welche Schritte es heute für einen Konzeptwechsel bedürfte und welche Konsequenzen damit verbunden wären. Zudem wurde aufgezeigt, welche Massnahmen sich für den Fall einer weniger weit gehenden Revision der geltenden Ordnung anböten.

Im übrigen haben die Kommissionsarbeiten ein und nicht zwei Jahre gedauert (vom 16. Juni 1992 bis am 24. Juni 1993). Ferner wurden verschiedene laufende Untersuchungen für die Kommission Marktmiete zwar nutzbar gemacht, aber nicht ausschliesslich für sie in Auftrag gegeben. Insbesondere die Arbeiten zur Subjekthilfe waren bereits vorher im Programm der Forschungskommission Wohnungswesen enthalten. Sie stehen auch mit dem ständerätlichen Auftrag im Zusammenhang, die Machbarkeit einer Subjekthilfe auf Bundesebene abzuklären.

2. Dass die Kommission in der Frage eines Übergangs zur Marktmiete zu keinen einheitlichen Empfehlungen gelangte, erstaunt angesichts ihrer heterogenen Zusammensetzung wenig. Wichtig ist, dass die politischen Instanzen nun über die erforderlichen Entscheidungsgrundlagen verfügen.

3. Mit zusätzlichem Aufwand liessen sich stets noch weitere Statistiken auswerten und Untersuchungen anstellen. Die Aussagen der Kommission sind jedoch durchwegs begründet. Bezüglich der bestrittenen Konstanz der Wohnbautätigkeit beispielsweise müssen im Zusammenhang mit mietrechtlichen Überlegungen die Eigentumsobjekte ausgeblendet werden. Betrachtet man lediglich den Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, so ist seit 1987 tatsächlich eine weitgehende Konstanz der Bautätigkeit festzustellen.

4. Die Kommission Marktmiete wurde nicht mit der Ausarbeitung von Wohnungsbedarfsprognosen beauftragt. Dazu gibt es Untersuchungen verschiedenster Prognoseninstitute sowie die Perspektiven der Forschungskommission Wohnungswesen, die zurzeit überarbeitet werden. Für die Abschätzung des

Wohnraumbedarfs sind im übrigen weniger die vorhandenen Statistiken als vielmehr die zukünftigen Entwicklungen bei den Einkommen, der Bevölkerungszahl, dem Preis- und Zinsniveau, den Wanderungsströmen und Wohnbedürfnissen massgebend. Gegenwärtig zeichnet sich aufgrund der wirtschaftlichen Schwierigkeiten in verschiedenen Marktsegmenten ein wachsender Überhang ab. Mittelfristig wird aber bei anziehender Konjunktur und weiterem Bevölkerungswachstum eine Wohnbautätigkeit im ungefähr bisherigen Rahmen weiterhin nötig sein.

5. Material zur Vorhersage der zukünftigen Anbieterstruktur steht nicht zur Verfügung. Es kann aber darauf hingewiesen werden, dass die Anteile der Genossenschaften mit rund 10 Prozent und der öffentlichen Hand mit höchstens 5 Prozent an der gesamten Wohnungsproduktion in den letzten Jahrzehnten recht stabil waren. In den Rest von rund 85 Prozent teilten sich die Einzelpersonen und juristischen Personen mit von Jahr zu Jahr leicht unterschiedlichem Gewicht. Aufgrund der Zinsentwicklung, der langfristigen Nachfragesituation sowie der Renditeerwartungen in alternative Anlagen dürfte diese traditionelle Anbieterstruktur auch in den kommenden Jahren Bestand haben

6. Angaben zu den Mietzinsen werden einerseits in den Wohnungszählungen und andererseits in den periodischen Mietzinserhebungen auf Stichprobenbasis erhoben. Die Zahlen der Wohnungszählung 1990 standen der Kommission noch nicht zur Verfügung. Für die unmittelbaren Bedürfnisse der Anwendung des Mietrechtes sind sie aufgrund des grossen Erhebungsabstandes von zehn Jahren ohnehin wenig geeignet, zumal sie auch keine Angaben über Quartiercharakteristika, Lagevorteile und anderes mehr liefern. Bei den periodischen Mietzinserhebungen, die auch der Berechnung des Mietzinsindex dienen, kann die Mietzinslage und ihre Entwicklung für verschiedene Wohnungskategorien und geographische Einheiten festgestellt werden. Die für eine Erhebung der Quartierüblichkeit erforderliche Verfeinerung fehlt aber hier. Bemühungen zur Erstellung eigentlicher Mietzinspiegel wie auch die Bestrebungen des Bundesamtes für Wohnungswesen zur Ausarbeitung einer Methode für die Erfassung quartierüblicher Mieten mussten bekanntlich eingestellt werden. Selbst die Kommission Marktmiete stand entsprechenden Vorschlägen skeptisch gegenüber und begnügte sich mit einer Empfehlung zur Verbesserung der da und dort bestehenden lokalen Informationssysteme.

7. Mietzinsstatistiken werden nur durch das Bundesamt für Statistik erhoben. Ein technischer Koordinationsbedarf besteht daher nicht. Materiell ist jedoch eine Verbesserung der Aussagekraft wünschbar. Wie die soeben abgeschlossene Revision der Mietpreiserhebung gezeigt hat, stösst jedoch der quantitative Ausbau von Statistiken auf Widerstände der betroffenen Anbieter und Gemeinden. Die revidierte Mietpreisstatistik wurde deshalb in eine stark redimensionierte vierteljährliche Erhebung und eine umfassende Strukturhebung aufgeteilt. Diese Strukturhebung wird erstmals im November 1995 und anschliessend alle zwei bis drei Jahre stattfinden. Dabei wird auch abzuklären sein, inwieweit die Information im Zusammenhang mit der von der Kommission Marktmiete geforderten Verbesserung der Markttransparenz ausgebaut werden kann.

Erklärung Urheberin/Urheber: teilweise befriedigt

Chronologie:

18.03.1994 NR Die Diskussion wird verschoben.

09.06.1994 NR Erledigt.