

95.3623 - Interpellation:

Günstiger Zeitpunkt für die Liberalisierung des Mietrechts

- Eingereicht von Hegetschweiler Rolf
- Einreichungsdatum 21.12.1995
- Eingereicht im Nationalrat
- Stand der Beratung Erledigt

Eingereichter Text

Eine neue Studie des Forschungsinstituts für empirische Wirtschaftsförderung der Hochschule St. Gallen ("Marktmiete - Studie II") belegt einerseits, dass die Aufhebung der mietrechtlichen Preisbeschränkungen nicht generell zu höheren Mieten als unter dem geltenden Kostenmietregime führen muss, und andererseits, dass sich das Aufschlagspotential in der gegenwärtigen Situation auf Null zu bewegt. Die Beibehaltung der einschränkenden Mietrechtsregeln beinhaltet das Risiko, dass sich die privaten Investoren aus dem Wohnungsmarkt zurückzögen, was zu Engpässen führen müsste. Nur in einem Markt, in welchem die Kräfte von Angebot, Nachfrage und Preis sich frei aufeinander einspielen könnten, sei auf Dauer ein genügendes Angebot an Wohnungen gewährleistet.

Ich ersuche den Bundesrat vor diesem Hintergrund um Beantwortung folgender Frage:

Teilt der Bundesrat die in "Marktmiete - Studie II" vertretene Auffassung, dass der Zeitpunkt, das Mietrecht von seinen allzu einengenden Regeln zu befreien, noch nie so günstig war wie heute, so dass sowohl auf Gesetzes- wie auch auf Verordnungsstufe die Zeit für eine spürbare Liberalisierung gekommen ist?

Begründung

Seit der Mietrechtsrevision von 1990 hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt vollständig geändert. Der Bestand an leerstehenden Wohnungen hat sich vervielfacht und übersteigt vielerorts den als kritisch betrachteten Schwellenwert von 2 Prozent; im gesamtschweizerischen Durchschnitt erreicht er mittlerweile etwa 1,6 Prozent. Da in der Statistik eine ganze Reihe von Kategorien von Wohnungen nicht erfasst werden, dürfte der Leerwohnungsbestand faktisch selbst gesamtschweizerisch den Grenzwert überschritten haben. Dies hat zu einer massgeblichen Entspannung auf dem Wohnungssektor und zu einer markanten Angleichung der Mieten von Alt- und Neubauwohnungen geführt.

Antwort des Bundesrates vom 21. Februar 1996

Der Bundesrat ist ebenfalls der Auffassung, dass im gegenwärtigen Zeitpunkt die Aufhebung der mietrechtlichen Preisbeschränkungen nur verhältnismässig geringe Auswirkungen auf die Mietzinse zeitigen dürfte. Hingegen kann er sich der Meinung nicht anschliessen, dass ein solcher Schritt generell nicht zu höheren Mietzinsen führen würde. Die St. Galler Studie selber zeigt grosse Schwankungen des Marktpreises auf, was namentlich auf die Inelastizität des Wohnungsangebotes zurückzuführen ist. Wenn die Nachfrage kurzfristig steigt, kann das Angebot nicht rasch reagieren, was zu starken Mietzinsanstiegen führen kann. Ein Ziel des Mieterschutzes besteht daher darin, gegenüber solchen Preisausschlägen ein Korrektiv zu bieten. Trotz des gegenwärtig entspannteren Marktes können Verknappungen jederzeit wieder eintreten.

Grundsätzlich ist es richtig, dass die Marktmechanismen in der Regel für eine günstige Versorgung mit Gütern und für die effiziente Verwendung knapper Mit-

tel sorgen. Das gilt im Prinzip auch für die Wohnungsversorgung. Deshalb erachtet der Bundesrat sowohl einen genügenden Mieterschutz wie auch die Einräumung einer angemessenen Rendite als nötig. Nur so besteht die Gewähr für Neuinvestitionen sowie die langfristige Erhaltung der Bausubstanz.

Die Wohnung ist allerdings kein gewöhnliches Gut. Spannungen auf dem Wohnungsmarkt können rasch schwerwiegende soziale Auswirkungen haben, die gesamthaft unter Umständen höhere Kosten verursachen. Gesellschaftliche Stabilität und sozialer Friede haben ihren Preis, der bei einer volkswirtschaftlichen Gesamtbetrachtung ebenfalls zu berücksichtigen ist. Das Mietrecht stellt denn auch einen besonders empfindlichen Bereich der Wohnungs- und Gesellschaftspolitik dar. Auch die Verfechter der Marktmiete treten deshalb im Wohnungswesen für einen Schutz gegen Missbräuche ein.

Ob der heutige Mieterschutz in dieser Hinsicht zu weit geht und inwieweit die Markteinflüsse im Mietwesen zu verstärken wären, sind allerdings umstrittene Fragen. Die Schweiz verfügt jedenfalls im internationalen Vergleich bereits über ein relativ liberales Mietrecht. Wie die Verhandlungen in der Kommission "Marktmiete" gezeigt haben, sind die Auffassungen über die Vor- und Nachteile einer weiteren Liberalisierung in Richtung Marktmiete sehr kontrovers.

Der Bundesrat anerkennt, dass das geltende Mietrecht in gewissen Punkten weit geht, auch wenn es in verschiedenen Bereichen Markteinflüsse zulässt. Er prüft deshalb eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, um einige Liberalisierungsschritte zu realisieren. Weitergehende Änderungen sind im Rahmen einer Ordnungsrevision allerdings nicht möglich; sie würden das Obligationenrecht und die Verfassung tangieren. Über grundlegende Änderungen im Mietrecht hat aber das Parlament zu entscheiden.

Schliesslich sollte auch dem soeben mit einem neuen Bundesgesetz geschaffenen Instrument der Rahmenmietverträge eine Chance gegeben werden, bevor wieder neue Gesetzesänderungen in die Wege geleitet werden.

Erklärung Urheberin/Urheber: teilweise befriedigt

Chronologie:

22.03.1996 NR Erledigt.