

# Aktuell

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **76 (2001)**

Heft 1-2

PDF erstellt am: **11.08.2024**

## **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.



# Ungeschoren davongekommen

Nach der Mietrechts-Debatte im Nationalrat scheint klar: Für die Genossenschaften wird es Sonderregelungen geben, so dass sie beim Mietzins weiterhin ihre effektiven Kosten geltend machen können. Den MieterInnen von nicht gemeinnützigen Wohnungen steht indes ein Preisschub ins Haus. Ihre Mietzinse sollen vom Hypothekarzins abgekoppelt und entweder der Teuerung oder einer statistischen Vergleichsmiete angepasst werden können.

**VON MIKE WEIBEL** ■ Ein knappes Mehr bewahrte die gemeinnützigen Bauträger vor einiger Ungewissheit: Mit einer Stimme Unterschied entschied die Rechtskommission des Nationalrats, dass auch im revidierten Mietrecht gemeinnützige Bauträger ihre Mietzinse aufgrund einer Sonderregelung festlegen können. Die nötige Verordnung soll der Bundesrat erlassen. Sie würde den Genossenschaften weiterhin die Kostenmiete ermöglichen. Im Nationalrat wurde diese von der Rechtskommission vorgeschlagene Regelung nicht mehr angefochten und passierte schlank die Schlussabstimmung, in der die Mietrechtsrevision mit 95 zu 54 Stimmen gutgeheissen wurde.

**KLARE FRONTEN** «Die Mietrechtsdebatte im Nationalrat hat mich an die Verkehrspolitik der 80er Jahre erinnert», sagt Ruedi Aeschbacher, «da wurden klare Fronten entlang dem Links-/rechts-Schema gebildet. Sachliche und einigermassen gerechte Lösungen waren schwierig zu finden. Nur Bundesrat Pascal Couchepin und die Verwaltung schienen an einem ausgewogenen Resultat interessiert.» Beeindruckt zeigte sich Aeschbacher, der als SVW-Präsident die Interessen der Gemeinnützigen vertrat, vom Lobbying der Hauseigentümer, namentlich bei der CVP, die sowohl in der Kommission wie auch im Parlament das Zünglein an der Waage spielte.

Gegen die Stimmen der Linken und Grünen lehnte der Nationalrat in der Dezember-Session zuerst die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten», die der MieterInnenverband als Reaktion auf einige Marktmiete-Vorstösse lanciert hatte, ab. Anschliessend hiess er die Revision des Mietrechts gut, die der Bundesrat als indirekten Gegenvorschlag zur Initiative vorbereitet hatte (siehe Kasten).




Foto: Express

Im Nationalratssaal wurde in der Wintersession heftig um die Mietrechtsrevision gestritten.

**KLUFT IM MARKT** Für die gemeinnützigen Wohnungsanbieter bringt die vorgesehene Mietrechtsrevision wenig direkte Veränderungen. Denn sie sollen weiterhin ihre Mietzinse nach dem Modell der Kostenmiete berechnen können. Doch das Marktumfeld wird sich tiefgreifend ändern, wenn alle anderen Vermieter das neue Recht anwenden. Im Gegensatz zu heute werden die Gemeinnützigen die einzigen sein, die Zinsbewegungen ihrer Hypotheken direkt an die MieterInnen weitergeben.

Nach Auffassung der Mehrheit des Nationalrates gehören die gemeinnützigen Wohnungen auch gar nicht zum Markt. Denn bei der Erhebung der Vergleichsmieten sollen die Genossenschaftswohnungen nicht mitzählen. Dadurch wird allerdings die Preissituation auf dem Markt stark verzerrt, wie ein Rechenbeispiel aus der Stadt Zürich zeigt: Dort lagen die Durchschnittsmieten für 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen von privaten Eigentümern im Jahr 1998 bei 1348 Franken. Für eine Genossenschaftswohnung zahlte man im selben Zeitraum 905 Franken. Bei einem Marktanteil von 25 Prozent drücken die gemeinnützigen Wohnungen den durchschnittlichen Mietpreis um über 10 Prozent.

**MEHR MARKTOFFENHEIT?** Während die MieterInnen bei Gemeinnützigen weiterhin das bekannte Regime erwarten dürfen, «stehen den MieterInnen im freien Wohnungsmarkt wohl beachtliche Mietzinserhöhungen bevor», schreibt der SVW in seiner aktuellen Stellungnahme. Diese Einschätzung teilt auch Anita Thanei, Vizepräsidentin des MieterInnenverbandes und SP-Nationalrätin: «Es ist ein unverfrorener Raubzug aufs Portemonnaie der MieterInnen. Keine einzige Verbesserung für die Mieterschaft bringt die Revision.» Sie sei für den Mieterverband inakzeptabel.

Die Hauseigentümer dagegen haben sich mit der Lösung aus der Werkstatt des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) angefreundet. «Wir begrüssen die Abkoppelung vom Hypothekarzins und kennen selber keinen besseren Referenzwert als die Vergleichsmiete», sagt Nationalrat Rolf Hegetschweiler. Weil aber nun der Hauseigentümer das Zinsrisiko trage, sei dies «in Form von mehr Marktoffenheit» zu kompensieren, so der Vertreter des Hauseigentümer-Verbandes. Der Antrag der bürgerlichen Kommissionsmehrheit, gleichzeitig die Teuerung zu überwälzen und an die Vergleichsmiete anzupassen, fand indes keine Mehrheit. 

## Mietrechtsrevision

Die Mietrechtsrevision bringt für kommerzielle Vermieter eine Entkoppelung von Miet- und Hypothekarzinsen. Der Vermieter kann entweder jährlich 80% der Teuerung überwälzen oder alle vier Jahre eine Anpassung an eine statistische Vergleichsmiete vornehmen. Mieten, die 15% über der Vergleichsmiete liegen, gelten als missbräuchlich. Die Mietrechtsrevision ist ein indirekter Gegenvorschlag zur vom MieterInnenverband lancierten Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten». Diese will statt des aktuellen einen über 5 Jahre geglätteten Hypothekarzinsatz als Referenz für den Mietzins vorschreiben.

Nach der Behandlung im Nationalrat gehen die zwei Vorlagen an den Ständerat, wo sie in der Frühjahrs- oder Sommersession besprochen werden. Im Jahr 2002 hat das Volk das letzte Wort.