

Kein Kompromiss in Sicht

Die Stellungnahmen von Verbänden und Parteien ans Bundesamt für Wohnungen (BWO) tönen nicht eben optimistisch. Niemand ist mit dem Vorschlag eines dualistischen Modells fürs neue Mietrecht glücklich. Die «Wahl» zwischen Kosten- und Indexmiete überzeugt nicht. Genau mit diesem «Ei des Kolumbus» wollte die Verwaltung den unterschiedlichen Interessen von Gross- und Kleinvermietern Rechnung tragen.

Niemand ist begeistert

Einmal mehr zeigt sich, dass es beim Mietrecht auf die Details ankommt. Eigentlich hätte man vom Verband der Immobilien-Investoren (VIV) Zustimmung erwartet, denn er würde am meisten von der Indexmiete profitieren. Doch der VIV kann «nur zur Not» diesen Kompromiss mittragen. Nicht anders beim Schweizerischen Verband der Immobilitätstreuhänder (SVIT): Der bemängelt zuerst zahlreiche Punkte und gibt erst dann vor, er sei mit dem dualistischen System einverstanden, was man kaum glauben kann. Einzig der Schweizerische Hauseigentümergebund (HEV) zeigt sich positiver gestimmt. Doch selbst er lässt klar durchblicken: Er kann auch ohne Mietrechtsrevision leben.

Keine guten Perspektiven für den bundesrätlichen Vorschlag also. Denn auch der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) lehnt das dualistische Modell ab, weil die «Wahl» zwischen den beiden Mietzinsmodellen keine ist, denn in der Praxis bestimmt der Stärkere und damit der Vermieter, was Sache ist. Unter diesen Umständen ist es mehr als fraglich, ob die Grundlage für einen politischen Kompromiss gegeben ist. Ohne Aussicht auf einen solchen wird aber kein Bundesrat mit einer Vorlage ans Parlament gelangen, heisst er jetzt Deiss oder Leuthard oder sonstwie. Im Moment sieht es, zwei Jahre nach dem letzten Anlauf zu einer Mietrechtsreform, nach Stillstand aus.

Nichts gelernt?

Die Vernehmlassung zeigt, dass der Gegensatz zwischen Markt und Mieterschutz immer noch die politischen Positionen im Wohnbereich dominiert. Immobilienverbände und Hauseigentümer hängen unverdrossen dem Konzept der Marktmiete an, das aus den 1990er-Jahren stammt. Obwohl sie mit einer von dieser Vorstel-

rh | **In der Vernehmlassung zum neuen Mietrechtsvorschlag des Bundesrates überwiegen die negativen Stellungnahmen. Die Immobilienlobby träumt weiter von der Marktmiete. Ob eine Vorlage kommt, ist ungewiss.**

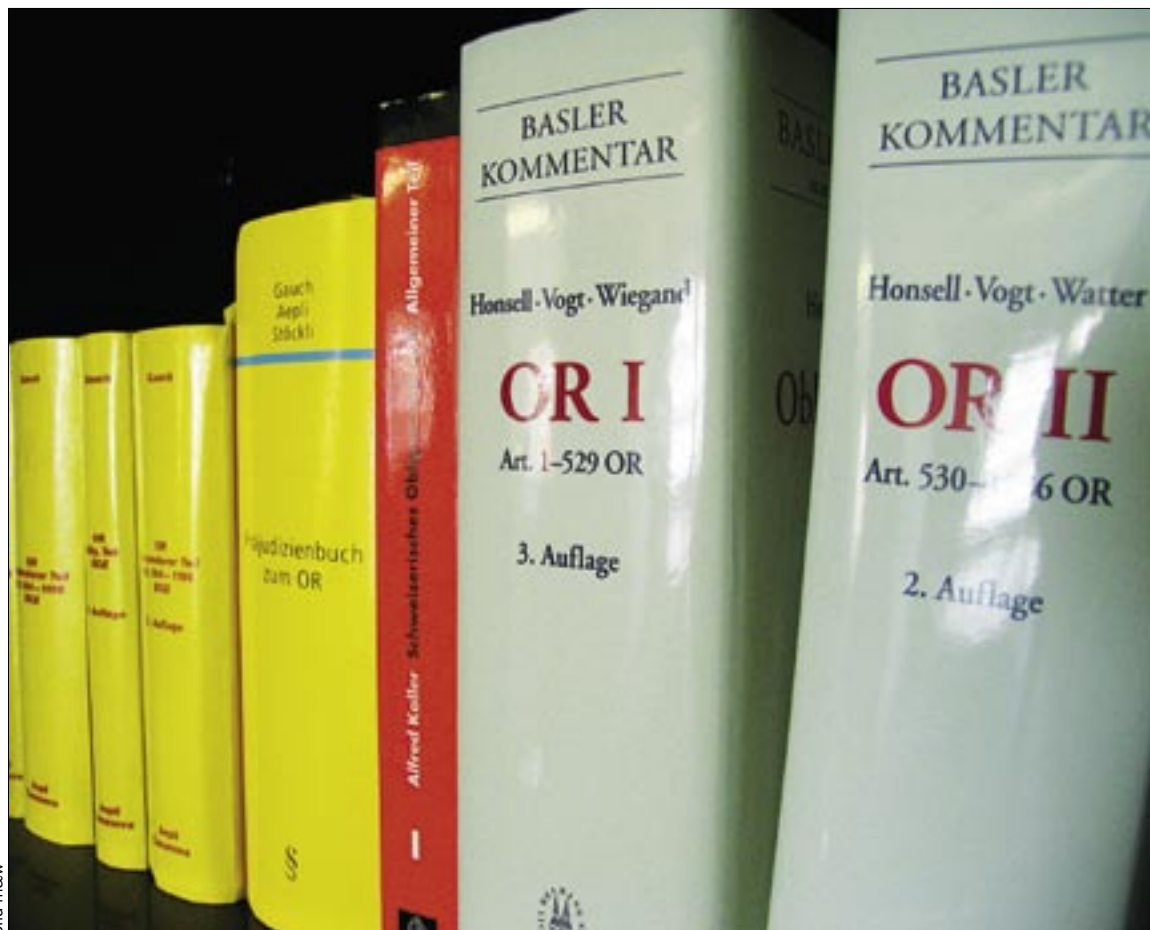


Bild m&w

lung geprägten Vorlage in der Abstimmung vom Februar 2004 eine klare Niederlage erlitten haben. Offensichtlich hat kein Umdenken stattgefunden. Der Sinn dafür, dass das Mietrecht eine Sozialschutzgesetzgebung ist, fehlt in diesen Kreisen gänzlich. Man will den freien Markt und die reine Marktmiete, wenn auch realistischereweise bloss noch als «Fernziel». Ansonsten gilt das Prinzip: «Immobilien müssen Kasse machen.» Das Mietrecht wird nur als Investitionshindernis angesehen.

Der HEV macht keinen Hehl daraus, dass er weiterhin den Mieterschutz abbauen will: Der Schutz vor Missbrauch geht ihm schon heute zu weit. Er müsse wieder «auf das von der Verfassung Gebotene beschränkt» werden. Als ob die Bundesverfassung keinen Mieterschutz vorsähe. Der HEV will die Teuerung zu 100 Prozent überwälzen und selbst bei der Indexmiete noch nach sieben Jahren die Mieten dem Markt anpassen können. Die Anfechtung des Anfangsmietzins, heute möglich, lehnt er ab und

plädiert für Missbrauchsgrenzen, die keine mehr sind, denn die Toleranz wäre gemäss seinen Vorstellungen so breit definiert, dass es keine Missbräuche mehr gäbe.

Bruttorendite genehm

Nicht besser sieht es bei den Parteien aus. FDP und SVP sind für die Marktmiete – was denn sonst? –, und die SP will nur bei markanten Verbesserungen in eine Mietrechtsrevision einsteigen. Die CVP legt sich, wie üblich, nicht fest und empfiehlt wieder einmal, eine «Lageanalyse» vorzunehmen und dann zu entscheiden.

Ein eher unerwartet positiver Aspekt der Vernehmlassung ist die breite Akzeptanz der Bruttorendite als Grundlage für die Missbrauchsdefinition. In diesem Punkt treffen sich die Mieter- und Vermieterverbände. Die Bruttorendite wird wegen ihrer Einfachheit in der Praxis geschätzt, im Gegensatz zur komplexen Berechnung der Nettoendite. Ob hier ein fruchtbarer Ansatz für die Weiterentwicklung des Mietrechts liegt?

Vorerst gilt noch das alte Mietrecht.