

13.12.2002 – 18:14 Uhr

## **Der HEV Schweiz und der SVIT Schweiz zum Beschluss des Parlaments über den indirekten Gegenvorschlag zur Volksinitiative Ja zu fairen Mieten"**

Zürich (ots) -

Der vom Parlament verabschiedete Gegenvorschlag (NR 98:71; SR 36:5) birgt das Risiko von Liquiditätsproblemen, enthält aber immerhin einen gewissen Bezug zum Markt. Der HEV Schweiz und der SVIT Schweiz sind zwar nicht begeistert über den Gegenvorschlag, können ihn gesamthaft aber als Kompromisslösung akzeptieren.

Mit dem Gegenvorschlag werden die Mieten von den standardisierten Hypothekarzinsätzen der Kantonalbanken entkoppelt und können künftig ausschliesslich an die Teuerung angepasst werden. Damit wird ein Beitrag zu der in weiten Teilen geforderten Vereinfachung des Mietrechts geleistet. Allerdings wird mit dieser Umstellung das Finanzierungsrisiko einseitig zulasten der Vermieter verschoben. Vor allem private Klein-Vermieter" können dadurch Liquiditätsengpässe geraten. Für solche Fälle sieht der Gegenvorschlag leider kein Notventil vor. Aus unserer Sicht ist die Abkoppelung von den Hypothekarzinsen daher an die Zusagen des Bundesrates zu knüpfen, wonach die Umsetzung des Gegenvorschlages verteilungsneutral durchführt wird: Dies erfordert, dass die Inkraftsetzung des neuen Rechts zu einem Zeitpunkt erfolgt, in dem das Niveau der Hypothekarzinsätze sich wieder auf dem langjährigen Durchschnitt befindet.

Andererseits begrüssen wir die Umstellung zur Vergleichsmiete als einziges Kriterium zur Beurteilung der missbräuchlichen Mieten. Dies bringt eine weitere Vereinfachung gegenüber dem heutigen komplizierten Nebeneinander von Rendite und Ortsüblichkeit. Zudem wird mit der konsequenten Anwendung der statistischen Vergleichsmiete eine gewisse Marktnähe erzielt. Die Krux liegt allerdings in der zur Zeit noch ungewissen Ermittlung der Vergleichsmiete. Die Vergleichsstatistik muss die tatsächlichen Marktverhältnisse abbilden können, was insbesondere ihre rollende Anpassung erfordert.

Mit der Befreiung der Mietverträge von Grossunternehmen von den Mietzinsvorschriften wird den Parteien sodann in diesem Bereich mehr Handlungsspielraum eingeräumt, was der HEV Schweiz und der SVIT Schweiz unterstützen.

Bedauernswert ist, dass sich das Parlament für eine komplexe Übergangsregelung entschlossen hat. Diese wird selbst nach Inkraftsetzen des neuen Rechts noch über Jahre hinaus zu einer komplizierten Vermischung von neuem und altem Recht führen. Die fragwürdige Übergangsregelung fordert Hypothekarzinsanpassungen der Mieten beim ersten Mietzinsaufschlag nach neuem Recht, ohne genau zu sagen wie die altrechtlichen Mechanismen mit der neuen Regelung verbunden sind. Immerhin werden den Vermietern bei Forderungen nach Weitergabe von Hypothekarzinsreduktionen alle Einreden und Verrechnungsmöglichkeiten des geltenden Rechts zugestanden.

Fazit:

Das Parlament hat rund drei Jahre für den nun verabschiedeten

Gegenvorschlag gerungen. Angesichts dieser langjährigen Auslotung der Interessen wäre es aus unserer Sicht unverständlich und unverantwortlich, den Gegenvorschlag nun zu Fall zu bringen. Der HEV Schweiz und SVIT Schweiz können für den Gegenvorschlag zur Volksinitiative Ja zu fairen Mieten" zwar keine Begeisterung aufbringen, akzeptieren ihn aber gesamthaft als einen gangbaren Kompromiss. Wir behalten uns allerdings vor, jederzeit notwendige Korrekturen des Mietrechts zu beantragen, um wirkungsvolle Investitionsanreize für einen kostengünstigen privaten Wohnungsbau zu schaffen. Denn ein möglichst grosses Angebot an Wohnungen ist allemal wirksamer als jeder papierene Mieterschutz.

Kontakte:

Ständerat Toni Dettling  
Präsident Hauseigentümerverband Schweiz  
Tel. +41/41/811'60'21  
Natel +41/79/341'73'20

Nationalrat Rolf Hegetschweiler  
Ausschussmitglied HEV Schweiz  
Tel. +41/1/487'17'70

Urs Gribi  
Präsident SVIT Schweiz  
Tel. +41/61/690'40'13  
Natel +41/79/411'69'80  
[ 006 ]

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100023068> abgerufen werden.