

Bundesamt für Wohnungswesen
Bereich Recht
Storchengasse 6

2540 Grenchen

Bern, den 29. März 2006

**Vernehmlassungsverfahren
Änderung des Obligationenrechts (Miete)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 5. Dezember 2005 hat der Bundesrat das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement mit der Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens zur Änderung des Obligationenrechts betreffend Miete beauftragt.

Als Stabsorgan der Schweizer Bischofskonferenz für soziale, wirtschaftliche und gesellschaftliche Belange danken wir Ihnen für die Gelegenheit, Ihnen unsere Überlegungen zukommen zu lassen. Wir unterbreiten Ihnen unsere Überlegungen im Auftrag der Schweizer Bischofskonferenz. Den Hintergrund unserer Überlegungen bilden einerseits unsere bereits früher formulierten Überlegungen „Die Verantwortung der Kirche im Wohnungswesen. Analyse, ethische Leitlinien und praktische Vorschläge“, hrsg. v. der Schweizerischen Nationalkommission JUSTITIA ET PAX, 1985 und andererseits die Sorge um den sozialen Zusammenhalt in unserer Gesellschaft. Unser Hauptaugenmerk gilt daher Aspekten der Desintegration und der Diskriminierung im Wohnungswesen.

1. Allgemeine Bemerkungen

Gemäss Art. 109 Abs. 1 der Bundesverfassung hat der Bund Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinsen sowie über die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen und die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen zu

erlassen. Das heutige Mietrecht besteht seit 1990, seit seiner Einführung wurde immer wieder Kritik daran laut, vor allem im Zusammenhang mit der Mietzinsentwicklung der Vergangenheit.

Justitia et Pax setzt sich dafür ein, die Regelung des Mietwesens so auszugestalten, dass den Vermietern einerseits eine angemessene Rendite aus den vermieteten Liegenschaften erwächst, andererseits aber Mieter ausreichenden und kostengünstigen Wohnraum finden können. Die Mietzinsbelastungen für untere Einkommensgruppen, vor allem mit Kindern und einem entsprechenden Wohnraumbedarf in den Zentren, sind zu einer grossen Belastung geworden. Ausserdem ist gemäss neuer Untersuchungen der Universitäten Basel und Bern¹ festzustellen, dass insbesondere ausländische Mitbürgerinnen und Mitbürger auf dem Wohnungsmarkt diskriminiert werden, allein deshalb weil sie eine andere Hautfarbe, einen fremd klingenden Namen haben oder einem anderen Kulturkreis entstammen. Diese Überlegungen und Erkenntnisse sind bei der Änderung des Mietrechts mit einzubeziehen.

Der nun vorliegende Vorschlag stellt unter verschiedenen Gesichtspunkten einen Kompromiss dar. Wir begrüssen es, dass der Bundesrat Vorschläge für eine Mietrechtsrevision in die Vernehmlassung schickt, damit die zum Teil preistreibende Wirkung des heutigen Mietrechts gedämpft wird.

2. Inhaltliche Bemerkungen

Die Vorlage beinhaltet ein duales System der Mietzinsgestaltung. Justitia et Pax begrüsst ausdrücklich die Abkehr vom heutigen System der Koppelung der Mieten an den variablen Hypothekarzins. Das vorgeschlagene Indexmodell, das eine Anpassung des Mietzinses an die Teuerung im Umfang von 80% vorsieht, spricht für eine grössere Transparenz in der jährlichen Mietzinsanpassung und für eine bessere Verstetigung der Mietzinsentwicklung. Es baut so einseitigen Mietsteigerungen vor. Dies dürfte den Interessen der Mieterinnen und Mieter nach bezahlbaren und auch mittelfristig kalkulierbaren Mietzinsen eher gerecht werden. Das ferner vorgeschlagene Modell der Kostenmiete lässt deutlich mehr Spielraum auf der Vermieterseite für die Festlegung des Mietzinses - trotz einer neuen Umschreibung des Geltungsbereichs der Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen.

Die durch das duale System vorgeschlagene Wahlmöglichkeit dürfte unausweichlich die Position der Vermieterseite stärken. In der Praxis wird es - wie schon heute - immer die

¹ Vgl. Ehret, Rebekka (2002): Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Tec21 9/2002:7-10.

Vermieterseite sein, die bestimmt, welches System gelten soll. Die Mieter, vor allem bei Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment, haben meist nur die Möglichkeit, diese Vorgabe zu akzeptieren oder die Wohnung nicht zu bekommen. Das ist insbesondere bei angespannten Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt eine Situation, in der vor allem Einkommensschwache und Familien benachteiligt werden. Diesen Nachteil möchten wir deutlich heraus streichen.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, für die Möglichkeit zur Stellungnahme und verbleiben, auch im Auftrag der Schweizer Bischofskonferenz

mit freundlichen Grüßen

Justitia & Pax

Wolfgang Bürgstein
Sekretär