

Stärkung des Mieterschutzes

## Wenn der Schuss nach hinten losgeht

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Verschärfung des Mietrechts würde zu mehr Wohnungsknappheit führen. Das sagt ein Papier von zwei Ökonomen im Auftrag des Hauseigentümergebietes.

von **Hansueli Schöchli** | 7.11.2015, 05:30 Uhr | [1 Kommentar](#)

Der Hauseigentümergebietes wusste im Prinzip zum Voraus, was das von ihm bestellte Ökonomegutachten über das Mietrecht und besonders den jüngsten Vorschlag des Bundesrats sagen würde. Denn wer durch liberale Ökonomen wie Silvio Borner (emeritierter Professor Universität Basel) und Frank Bodmer (Privatdozent Universität Basel) die hiesige Mietzinsregulierung untersuchen lässt, kann mit grosser Regulierungskritik rechnen. Die beiden Ökonomen enttäuschten ihren Auftraggeber bei der Präsentation der Studie am Freitag in Bern denn auch nicht. Ihre Kernbotschaft: Je stärker das Mietrecht die Preise unter das Marktniveau drückt, desto grösser wird mittelfristig die Wohnungsknappheit.

### Abschreckende Beispiele

Dies sagt nicht nur die Theorie, sondern auch die Praxis. Die Studie verweist auf abschreckende ausländische Beispiele wie Grossbritannien und Spanien. In beiden Ländern war als Folge massiver Regulierung mit künstlich gedrückten Preisen der Anteil privater Mietwohnungen drastisch gesunken (in Grossbritannien von fast 90% 1914 auf 10% 1991) und hat sich erst in jüngerer Zeit dank gewissen Liberalisierungen wieder etwas erholt. Ein abschreckendes Beispiel im Inland liefert laut den Autoren Genf, wo die Regulierung besonders strikt sei und das Wohnungsangebot entsprechend zu wünschen übrig lasse.

Anzeige



Insgesamt hat aber der Schweizer Mietwohnungsmarkt bisher noch einigermaßen gut funktioniert, wie die Autoren einräumen. Indizien dafür sind etwa der immer noch relativ hohe Mietwohnungsanteil von über 60% und der in den letzten 10 Jahren im nationalen Mittel ziemlich stabile

Leerwohnungsbestand um 1% – womit das Wohnungsangebot mit der steigenden Nachfrage grosso modo Schritt halten konnte. Wie die Autoren andeuten, dürfte dies vor allem daran liegen, dass die meisten Mieter ihre rechtlichen Möglichkeiten, die Miete unter das Marktniveau zu drücken, nicht ausnutzen.

Doch nun will der Bundesrat eine stärkere Durchsetzung der Mieterrechte erreichen. Die im Mai von der Regierung ans Parlament geschickte Vorlage bringt eine Pflicht für Vermieter, bei einem Mieterwechsel dem neuen Mieter automatisch den bisher verlangten Mietzins mitzuteilen (eine solche Pflicht gibt es bereits in sieben Kantonen). Dies soll Preiserhöhungen bei Mieterwechseln dämpfen.

Für sich alleine scheint diese Formularpflicht kein drastischer Eingriff zu sein. Doch ihre Wirkung entfaltet sie laut Bodmer und Borner in Kombination mit dem schon geltenden Gesetz (der Anfangsmietzins ist durch den Neumieter bei einer erheblichen Erhöhung gegenüber dem Vormieter anfechtbar) und der jüngeren Rechtsprechung des Bundesgerichts. Die Rechtsprechung bewirkte eine Art Beweislastumkehr zulasten des Vermieters mit sehr hohen Anforderungen an einen Beweis der «Orts- und Quartierüblichkeit» von Mietzinsniveaus.

### **Ein Ventil ist infrage gestellt**

Der Bundesrat erhofft sich durch die vorgeschlagene Verschärfung eine Zunahme der Anfechtungsklagen für Neumieter bzw. eine Dämpfung von Preiserhöhungen via Abschreckung. Damit würde ein wesentliches Marktventil wegfallen, waren doch Mieterwechsel traditionell ein Anlass für Vermieter, «künstlich» tiefe Mieten wieder auf Marktniveau zu bringen. Wirkt die vorgeschlagene Revision wie vom Bundesrat erhofft, würde dies laut Bodmer und Borner via Verknappung des Angebots auch den Mietern schaden.

Mit der Wohnungsknappheit stiege der politische Druck für staatlich subventionierte Wohnungen zulasten der Steuerzahler. Beim Zugang zu solchen Wohnungen sind Beziehungen nicht selten wichtiger als die Bedürftigkeit.