

2

Ansprache an der Delegiertenversammlung des Schweizerischen
Mieterverbandes vom 18. Juni 1977

Sehr geehrte Damen und Herren,

aktuellstes Thema. bei allen Mietpreisdebatten ist heute die Frage, warum denn die Mietzinse trotz namhafter Hypothekarzinsenkungen nicht heruntergekommen sind. Statistiken und Umfragen führen zum Schluss, dass eine kleine Minderheit von Hauseigentümern Mietzinssenkungen vorgenommen hat, dass aber die Mehrheit hier kein Musikgehör hatte. Wie erklärt sich nun dieses Phänomen? Ich bin der Meinung, dass man keine makro- oder mikroökonomischen Untersuchungen über dieses Phänomen anstellen muss, sondern dass es genügt, sich in die Haut eines Vermieters zu versetzen. Für ihn bedeutet der Mietzins einen Kapitalertrag, und es gibt nur sehr wenige Kapitalanleger, die freiwillig ihren Ertrag schmälern. Wir alle rennen ja schliesslich auch nicht auf die Bank, um eine Herabsetzung des Sparkassenzinses zu erwirken. Wir haben auch nie das Gefühl, der Sparkassenzins sei zu hoch. Ich billige jedem Vermieter zu, dass er bei genauer Gewissenserforschung kein dringendes Bedürfnis nach einer Herabsetzung seines Ertrags empfindet. Da es an diesem inneren Bedürfnis fehlt, bleibt eben die grosse Abschlagswelle aus.

Dass die Marktsituation mit einem wesentlich höheren Leerwohnungsbestand als auch schon nicht zu einer allgemeinen Herabsetzung des Wohnungsmietzinsniveaus geführt hat, habe ich im Jahresbericht dargelegt. Die gleiche Feststellung wird getroffen von Herrn Urs Kiener, der im Rahmen der Veröffentlichungen des Instituts für Hochbauforschung an der ETH eine Studie über den schweizerischen Wohnungs- Immobiliensektor verfasst hat. Herr Kiener schreibt:

5. Die SBG (1976) schätzt, dass 25'000 Leerwohnungen institutionellen Anlegern und 15'000 Generalunternehmen, "hinter denen finanzkräftige Unternehmungen stehen", gehören. Weitere 20'000 - 25'000 Leerwohnungen sind im Besitz von privaten Baugesellschaften und Privatpersonen, welche "ertragsmässig gut fundiert" sind. Der Rest von 15'000 - 20'000 Leerwohnungen steht im Besitz "von kapitalschwachen oder liquiditätspolitisch schlecht strukturierten Eigentümern".

Im Kanton Zürich stehen Ende 1975 "ein Drittel der leerstehenden Wohnungen im Eigentum von einer oder mehrerer Einzelpersonen und nahezu zwei Drittel in jenem der Gesellschaften und Genossenschaften. Die öffentliche Hand ist hier mit 3 Prozent beteiligt." (NZZ 13.2.1976).

Die SBG prognostiziert keinen Preiszusammenbruch: Die "kritische Masse" der 15'000 - 20'000 Leerwohnungen, welche kapitalschwachen Eigentümern gehören, würden von den Banken übernommen. "Ein Absinken der Preise unter die hypothekarische Belehnungsgrenze wird nämlich die Hypothekargläubiger vor die Wahl stellen, dem Preissturz tatenlos zuzusehen und somit Verluste im Hypothekargeschäft in Kauf zu nehmen oder aber die Objekte zu einem dem jeweiligen Hypothekarkredit entsprechenden Preis selbst zu übernehmen."

Ueber die Entwicklung der durchschnittlichen Belehnungshöhe sind für 1975 noch keine verlässlichen Zahlen bekannt.

Verschiedene Anzeichen deuten darauf hin, dass diese Politik der Preiszerfall-Verhinderung auch von andern potenten Akteuren (auch aus andern Sektoren) betrieben wird.

Diese wenig starke Wirkung der Marktkräfte bei den Wohnungsmieten ist verblüffend, wenn man bedenkt, mit welcher Wucht aufgrund der veränderten Lage am Wohnungsmarkt plötzlich die Wohnbautätigkeit zusammengedrückt worden ist. Keine gesetzliche Massnahme hätte es vermocht, den Wohnungsbau innert kürzester Frist von grosser Höhe auf seine jetzige Tiefe hinabzudrücken.

Aus Einzelfällen ist bekannt, dass Mietzinsreduktionen gewährt werden bei Geschäftsmieten, insbesondere dann, wenn der Mieter glaubhaft machen kann, dass er selbst ein Rezessionsopfer ist und Pleite geht, falls die Miete nicht nach unten angepasst wird. In einem solchen Falle zieht der Vermieter vielleicht vor, eine niedrigere Miete zu erhalten als überhaupt keine. Die wenigsten Wohnungsmieter können aber derart triftige Argumente vorbringen.

Unsere Initiative sieht nicht ausdrücklich einen Mietzinsherabsetzungsmechanismus vor. Absatz 1 des von uns vorgeschlagenen neuen Verfassungsartikels erlaubt selbstverständlich eine Gesetzgebung, welche die Herabsetzungsmöglichkeit in geeigneterer Weise vorsieht als dies im Missbrauchsbeschluss ab 7. Juli 1977 vorgesehen ist.

Bei allen Diskussionen um die Heraufsetzung oder Herabsetzung von Mieten wird immer wieder vergessen, die eigentliche Höhe des Mietzinses im Auge zu behalten. Es ist weniger wichtig zu wissen, ^{ob} ein bestimmter Mietzins prozentual gestiegen oder gefallen ist, als zu wissen, wie hoch der Mietzins nun eigentlich ist und in welcher Relation er

zum Kapitaleinsatz des Vermieters einerseits und zum Gebrauchswert der Wohnung anderseits steht. Unter diesem Gesichtspunkt sind viele Aufschläge wegen Hypothekarzins erhöhungen ungerechtfertigt gewesen, weil nämlich in vielen Fällen der Mietertrag der betreffenden Objekte dem Eigentümer durchaus eine genügende Nettorendite gesichert hat, auch ohne Ueberwälzung von Hypothekarzins erhöhungen auf den Mieter.

Die Lehren von Vergangenheit und Gegenwart beweisen, dass die Marktkräfte für die Bemessung der Miete zu wenig wirksam sind. Er wäre furchtbar schön, wenn man ohne staatlichen Eingriff allseits befriedigende Mieten hätte. Die Besonderheiten des Wohnungsmarkts lassen ein solches Spiel von Angebot und Nachfrage nicht zu. Schuld daran ist nicht etwa die immer wieder behauptete Unvermehrbarkeit des Bodens. Die Unvermehrbarkeit des Bodens ist zwar gegeben, doch besteht noch eine grosse Reserve an Bauland, und Bauland lässt sich in der Schweiz durchaus noch vermehren. Eine ganz andere Frage ist es, ob eine Vermehrung des Baulandes sinnvoll ist. Alle Gesichter pflegen zu leuchten, wenn eine Gemeinde ihr tolles Aufstreben feststellt, indem die Bewohner sich vermehren. Und alles ist niedergeschlagen und trist, wenn die Einwohnerzahlen abnehmen. Nach dieser Betrachtungsweise besteht offenbar das grösste Glück eines Volkes darin, so zahlreich als möglich zu sein, und jede Gemeinde müsste anstreben, das Maximum an Bevölkerungsdichte herauszuholen. Diese unsinnige Glücksrechnung kann selbstverständlich nicht aufgehen. Der Mensch ist zwar nicht zum Einsiedler geboren, doch anderseits fühlt er sich auch nicht in einem menschlichen Ameisenhaufen wohl. Je grösser die Agglomeration, desto

grösser die Probleme. Gerade der heutige Europäer mit seinem Bedürfnis nach Fahrzeugen, Parkplätzen, öffentlichem und privatem Verkehr, seinem Energiebedürfnis, seinen Bedürfnissen nach frischem Wasser, seiner Sucht, möglichst jeden Tag in frisch gewaschene Kleider zu steigen, verursacht ungeheure Umwelt- und Energieprobleme, die sich bei Zunahme der Bevölkerungszahl potenzieren. Daher können wir froh sein, wenn die Baulandreserven nicht in den nächsten Jahrzehnten allzu stark beansprucht werden müssen. Nicht der Baulandmangel lässt den Markt der Mieten unwirksam werden, sondern es sind andere Faktoren massgebend, darunter die Schwierigkeit der geographischen Verteilung der Wohnungen. In irgend einer vernünftigen Wegrelation sollten die Wohnungen zu Arbeitsplätzen, Schulen und anderen Einrichtungen stehen, und so nützt eine in Rheinfeldern leerstehende Wohnung demjenigen nichts, der soeben eine Stelle in Bern angetreten hat.

Weil auf die Marktkräfte weder für viele Einzelmietler noch für die Gesamtheit der Mieter ein Verlass ist, fordert unsere Initiative die Mietzinskontrolle. Unsere Initiative kann das Rennen nicht machen, ohne dass unser Verband als einer der Motoren der Initiative sich vehement für sie einsetzt. Sie als Delegierte des Verbandes, als Vertreter der Sektionen, sind aufgerufen, das Menschenmögliche zu tun, um die Annahme der Initiative von Volk und Ständen mit Glanz und Gloria zu sichern.

Die Hauseigentümer ziehen in die Schlacht unter dem Motto: Gegen die Aushöhlung des Eigentums. Die Gebäude werden durch die Mieter nicht ausgehöhlt; sondern bevölkert. Ohne Mieter sind die Vermieter viel ungeschickter daran,

als wenn sie Mieter haben, denen ein ausgewogenes Rechtssystem zu einem genügenden Schutz verhilft. Dem Aufschrei von der Aushöhlung des Eigentums setzen wir unsere Forderung entgegen: Kampf gegen die Aushöhlung unseres Portemonnaies. Wenn in der jüngsten Vergangenheit, man kann ruhig sagen seit den Dreissigerjahren, mindestens aber seit 1945, jemand von der Inflation profitiert hat, so sind es die Sachwertbesitzer, besonders die Liegenschaftsbesitzer. Es muss der Moment kommen, wo diese Entwicklung gesteuert und in vernünftige Bahnen geleitet wird. Der nächste geeignete Moment dazu ist die Abstimmung vom 25. September, und wir wollen hoffen, dass die Schweizer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger merken, was es geschlagen hat. Das Ja zu unserer Initiative für einen wirksamen Mieterschutz macht den Weg frei für eine gerechte Mietgesetzgebung.

Walter Zähler