

**Schweizerischer
Mieterverband**

**Delegierten-
versammlung**

1977

SCHWEIZERISCHER MIETERVERBAND

Einladung zur Delegiertenversammlung

Datum: Samstag, 18. Juni 1977
Beginn: 10.15 Uhr
Ort: Zürich, Hotel Limmathaus, Limmatstrasse 118,
Hegarsaal.

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Protokoll der Delegiertenversammlung 1975
3. Jahresbericht 1975-1977
4. Rechnungen 1975 und 1976
Allgemeine Kasse und Kasse der Mieter-Zeitung
5. Bericht der Kontrollstelle und Entlastung des
Vorstandes
6. Budget und Festsetzung der Sektionsbeiträge
7. Wahlen
 - a) Präsident
 - b) übrige Vorstandsmitglieder
8. Referat über die Initiative und Orientierung über
die Abstimmungskampagne (Dr. W. Zähler und B. Glaus)
9. Wahl des Orts der Delegiertenversammlung 1979
10. Allfällige Anträge

Apéritif 12.15 Uhr, anschliessend Mittagessen.

Vorstand (bisher):

Präsident Dr. Walter Zähler, Weisse Gasse 15,
4051 Basel

Vizepräsidenten: Rudolf Röthlisberger, Ostring 8,
3006 Bern
Dr. Richard Lienhard, Zürichholz-
strasse 8, 8057 Zürich

Kassier: Kurt Rickli, Alpenstrasse 30, 3084 Wabern

Beisitzer: Ferdinand Affolter, Sonnhaldenstrasse 6,
4600 Olten
Maxim Joly +, Biel
Dr. Max Kistler, Voltastrasse 49,
6005 Luzern
Isaak Landsmann +, Schaffhausen
Frau M. Misteli, 4500 Solothurn
Josef Oklé, Quaderstrasse 15, 7000 Chur
Hermann Zeller, Linsebühlstrasse 2 a,
9000 St. Gallen

Redaktion und
Administration
der Mieterzeitung: Felix Thomann, Frobenstrasse 77,
4053 Basel

SCHWEIZERISCHER MIETERVERBAND

Bericht für die Zeit vom 1. Juni 1975 (Delegierten-
versammlung in Oberrieden) bis Anfang Mai 1977

Kurz bevor dieser Jahresbericht verfasst wurde, tat sich einiges: Es sind Würfel gefallen, Weichen gestellt worden: Die von uns mitlancierte Initiative für einen wirksamen Mieterschutz ist von der Mehrheit der Eidgenössischen Räte (wie zu erwarten war) Volk und Ständen zur Ablehnung empfohlen worden. Es wird ein Gegenvorschlag präsentiert. Das Abstimmungsdatum ist auf den 25. September festgelegt worden. Vom Parlament wurde sodann ein neuer dringlicher Bundesbeschluss für Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen gefasst, der Anfang Juli 1977 den bisherigen Beschluss ablösen und für weitere fünf Jahre gelten soll. Die Bundesverwaltung hat die ersten Schritte unternommen, um eine Revision des Mietrechts einzuleiten. Unter Mitwirkung unseres Verbandes sind Verhandlungen geführt worden, die zum Abschluss eines sogenannten Rahmenmietvertrages für die gesamte Schweiz führen könnten.

Wirtschaft, Bevölkerung, Wohnungsmarkt

Jedermann weiss, und es braucht daher hier nicht weiter ausgewalzt zu werden, dass die wirtschaftliche Flaute bereits vor über zwei Jahren begonnen (siehe Jahresbericht 1975), sich in der Berichtsperiode verstärkte und bis zum heutigen Tag andauert. Es darf als bekannt vorausgesetzt werden, dass verschiedene Branchen unserer Wirtschaft in grosse Schwierigkeiten geraten sind, vorab Uhrenindustrie, Baugewerbe, graphisches Gewerbe. Diese Schwierigkeiten führten zu einem enormen Verlust von

Arbeitsplätzen. Eine grosse Arbeitslosigkeit in der Schweiz wurde nur vermieden, weil eine grosse Zahl der vom Stellenverlust Betroffenen Ausländer waren, die unser Land verliessen und mutmasslich zum grösseren Teil nun in ihren Heimatländern als Arbeitslose registriert werden. Man kann daher zu Recht von einem Export von Arbeitslosigkeit aus der Schweiz sprechen.

Dieser Exodus führte zu einer Verminderung der Einwohnerzahl, und diese Entwicklung beeinflusst zwangsläufig den schweizerischen Wohnungsmarkt.

Der Wohnungsmarkt kann nicht allein als Markt der Mietwohnungen isoliert betrachtet werden. Für den grössten Teil der Bevölkerung stehen zwar nur Mietwohnungen zur Verfügung. Es gibt aber auch die Möglichkeit des Wohnens im Einfamilienhaus, in der Stockwerkswohnung und in der besonderen (meist privilegierten) Mietform der Wohngenossenschaftsmiete. Der gesamte Markt an Wohngelegenheiten wird sodann beeinflusst durch die konkurrierende Gebäudenutzung für Geschäftslokaltäten aller Art. Noch in jüngster Vergangenheit wurde zu Recht darüber geklagt, dass Wohnraum vorab in den Städten durch Büros verdrängt werden. Zuzufolge der Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage ist dieser Prozess zurzeit nicht aktuell.

Es darf angenommen werden, dass die Preise von Einfamilienhäusern und Stockwerken zuzufolge der wirtschaftlichen Entwicklung sich zurückgebildet haben. Es darf auch vermutet werden, dass vor kurzem erstellte unverkäufliche Einfamilienhäuser und auch zur Vermietung bestimmte

Objekte zu Preisen vermietet werden, die nicht immer gewinnträchtig für den Vermieter sind. Aehnliche Erscheinungen hat es in noch nicht sehr lange zurückliegenden Zeiten gegeben. Zu Beginn der Fünfzigerjahre wurde die Aufhebung der Mietzinskontrolle für Neubauten damit begründet, dass auf dem Wohnungsmarkt ohnehin keine Mietzinse bezahlt würden, wie sie bei zulässiger Kalkulation durch die Mietzinskontrollbehörden bewilligt worden wären. Schon damals drückten also die Marktkräfte die Mietzinse unter das Niveau, das bei normaler Kalkulation als zulässig hätte anerkannt werden müssen. Konkurse, Schliessung von Betrieben und schleppender Geschäftsgang bei Firmen, die Mieträumlichkeiten beanspruchten, drückten auf die Geschäftsmieten. Es kann nicht verschwiegen werden, dass allzu hohe Mieten die Schwierigkeiten vieler Geschäfte massgeblich verursachen.

Die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt werden durch die verhältnismässig hohe Anzahl der Leerwohnungen deutlich. Klarerweise muss bedacht werden, dass zu den Leerwohnungen nicht nur Wohnungen gehören, die zu mieten sind, sondern auch Wohnungen, die (als Stockwerke oder Einfamilienhäuser) nur käuflich erworben werden können. Das BIGA schätzte die Zahl der leerstehenden Wohnungen in den Jahren 1970 bis 1976 wie folgt:

1970:	5252
1971:	4283
1972:	5551
1973:	11477
1974:	30957
1975:	50799
1976:	51073

Was Wunder, dass mit der Bildung eines nicht zu übersehenden Leerwohnungsbestandes die Wohnungsproduktion absackte. Wurden im Jahre 1973 noch 83'273 Wohnungen produziert und im Jahre 1974 noch 76'628, so sank diese Zahl im Jahre 1975 auf 57'689 und im Jahre 1976 auf ungefähr 38'000.

Gegenüber den Verhältnissen in den Jahren seit Ende des zweiten Weltkrieges bis 1974 stellt die Leerwohnungsziffer, vom BIGA errechnet auf 2 ‰ für 1976, ein sensationelles Ergebnis dar. Es gibt nun in der Schweiz zurzeit genügend Wohnungen. Es ist selbstverständlich, dass nicht die schönsten, preiswertesten und an idealem Standort gelegenen Wohnungen leerstehen, sondern die am wenigsten attraktivsten. Am wenigsten attraktiv sind die allzu teuren, die weit abgelegenen, die von Lärmimmissionen entwerteten, die in ungefreuten Neubauten befindlichen und die gänzlich heruntergekommenen komfortlosen Wohnungen. Der Normalmieter, der bleibt wo er ist und keine andere Wohnung sucht, spürte keine Entlastung durch die höhere Leerwohnungsziffer. Die Wohnungssuche geht an vielen Orten etwas leichter vonstatten als auch schon: Auf Inserate von Wohnungssuchern gehen Antworten ein. Die Wohnungspreise haben sich indessen gehalten. Das zeigt der bisherige Verlauf des Mietindex:

	<u>1974</u>	<u>1975</u>	<u>1976</u>		
	<u>November</u>	<u>Mai</u>	<u>November</u>	<u>Mai</u>	<u>November</u>
Mietindex (alle Wohnungen)	187,1	196,1	200,4	202,8	204,2
vor 1947 erstellte Wohnungen	184,1	192,6	196,3	199,0	200,6
seit 1947 erstellte Wohnungen	148,1	154,2	156,2	156,8	156,8

Trotz des unverkennbaren Leerwohnungsbestandes gab es also keine allgemeine Rückbildung des Mietzinses. Im Gegenteil, noch von Mai bis November 1976 sind die Mietzinsen gestiegen, und es wird sehr interessant sein festzustellen, welches Resultat die Preiserhebung im Mai 1977 bringt.

In der gleichen Zeit bewegte sich auch der Hypothekarzins. Dieser war bekanntlich vom Niveau $3 \frac{1}{2}$ bis 4 % (je nach Region und Bankenkategorie) in den Fünfzigerjahren von 1959 bis ins Jahr 1975, also über eine Zeitperiode von etwas mehr als 15 Jahren, ständig gestiegen bis auf das Niveau 6 bis 7 % (wiederum je nach Region und Bankenkategorie). Den Mietern sind die stetsfort mit dem steigenden Hypothekarzinssfuß begründeten Mietzinsaufschläge noch in lebhafter Erinnerung. Anno 1976 trat die Wende ein. Je nach Region und Bankinstitut etwas früher oder später: Endlich bildete sich der Hypothekarzinssatz zurück und wird meistens ab 1. Juli 1977 5 bis $5 \frac{1}{2}$ % betragen. Logisch wäre es gewesen, wenn alle Vermieter auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Hypothekarzinssenkung ihre Miete um genau soviele Franken gesenkt hätten, als die Mietzinserhöhung für die entsprechende Hypothekarzinserhöhung betragen hatte. Eine derartige Bewegung blieb aber, wie schon die Statistik zeigt, im grossen ganzen aus. Eine Untersuchung des bernischen Mieterverbandes zeigte, dass kaum ein Vermieter die Hypothekarzinssenkung an die Mieter weitergegeben hat. Die Vermieterorganisationen haben die Weitergabe der Zinsverbilligung an die Mieter empfohlen, aber gleichzeitig darauf hingewiesen, dass der Mietzinssenkungsgrund der Hypothekarzinssermässigung

"verrechnet" werden kann mit allerlei gestiegenen Unkosten und gestiegener ortsüblicher Miete. Da die meisten Hypothekarzinsserhöhungen auf die Mieter überwälzt wurden und die sogenannten ortsüblichen Mieten nach oben beeinflussten, und da nur ausnahmsweise Mietzinssenkungen vorgenommen wurden, blieb zu Nutz und Frommen der Vermieterschaft das ortsüblich hohe Mietzinsniveau erhalten.

Zu einem für Interessenten für Einfamilienhäuser, Stockwerke und Mietwohnungen erfreulichen Debakel der Preise wäre es vielleicht gekommen, wenn nicht viele von den Interessenten gemiedene Objekte indirekt in der Hand finanziell potenter Banken und Industriefirmen stünden. Diese Firmen können es sich leisten, die Preisfront zu halten, auch wenn die Objekte jahrelang leerstehen. Der Mieter möchte sich wünschen, dass die Marktkräfte die Preise mehr herunterdrücken.

Noch vor kurzem glaubte man mancherorts, ein weiteres Absinken des Hypothekarzinsfußes stehe bevor. Die Obligationenzinssätze, die Zinssätze für Kassaobligationen und für Sparhefte waren bis vor kurzem unter Druck. Neuestens scheint aber bereits wieder eine Wende eingetreten zu sein: Die Anleihezinssätze steigen wieder. Kein Mensch weiss, ob die jetzt festzustellende Aufwärtsbewegung im Zinsgefüge nur vorübergehend und klein sein wird oder ob die Zinssätze stark und dauerhaft ansteigen werden.

Gerade das Zinsgefüge zeigt, dass man nie davon ausgehen kann, eine momentane Situation bleibe stabil oder ein einmal gegebener Trend setze sich einfach fort. Jede Entwicklung kann anders verlaufen als wie gehofft oder gefürchtet wird.

Ist unsere Initiative noch aktuell?

Zur Gedächtnisauffrischung hier der Text unserer Initiative:

Der zweite Absatz des Art. 34 septies der Bundesverfassung wird ersetzt durch einen neuen Artikel 31 sexies, der wie folgt lautet:

- 1 Der Bund erlässt Bestimmungen über die Mietzinse für Immobilien und über den Schutz der Mieter gegen ungerechtfertigte Kündigungen und missbräuchliche Forderungen.
- 2 Die Mieten für Immobilien dürfen ohne Bewilligung nicht erhöht werden, auch nicht bei Wechsel von Vermieter oder Mieter. Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn aufgrund von Abrechnungen nachgewiesen wird, dass der Mietertrag für eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals und für die Deckung der wirklichen Kosten nicht genügt. Bei Handänderungen wird der Kaufpreis nur soweit berücksichtigt, als er den mittleren Ertragswert vergleichbarer Objekte nicht übersteigt.
- 3 Die Mieten der erstmals vermieteten Objekte unterliegen der Bewilligungspflicht. Für Neubauten werden die Mieten aufgrund der Anlagekosten berechnet. Uebersetzte Kosten werden nicht berücksichtigt.
- 4 Ungerechtfertigte Kündigungen des Vermieters werden aufgehoben. Gerechtfertigte Kündigungen, die für den Mieter eine Härte bedeuten, können aufgeschoben oder aufgehoben werden. Diese Bestimmungen gelten auch bei Verkauf, Umbau oder Abbruch des Mietobjekts. Einen besonderen Schutz geniessen die Mieter, deren Wohnung als Stockwerk verkauft wird.

- 5 Der Bund erlässt entsprechende Bestimmungen für Pacht- und für Baurechtsverhältnisse.
- 6 Der Bund kann die Kantone für die Ausführung dieser Bestimmungen herbeiziehen.

Diese Bestimmungen sind so verständlich, dass sich eine eigentliche Kommentierung der verschiedenen Absätze erübrigt. Es ist vielleicht nicht überflüssig, folgende Bemerkungen anzubringen:

Ein augenfälliger Unterschied der von der Initiative geforderten Mietpreiskontrolle zur Preiskontrolle der Fünfziger- und Sechzigerjahre besteht darin, dass die Initiative sämtliche Mietverhältnisse erfasst, nicht nur sogenannte Altbauten. Lässt man die Neubaumieten ungebremst steigen, wohin sie nur steigen wollen, so hinkt das ganze System. Es war ein Nachteil der alten (ab 1952 auf Altbauten beschränkten) Preiskontrolle, dass sie den Abbruch älterer Häuser begünstigte, weil der Neubau zur Erleichterung des Eigentümers nicht mehr preisgebunden war.

Nach Aufhebung der Preiskontrolle bestand die Crux der Mietpreisbildung darin, dass die Altbaumieten nach oben strebten, ohne je die Neubaumieten zu erreichen, die in sagenhafte Höhen kletterten. Das Nachziehen der Altbaumieten bescherte den Altbaubesitzern eine unerhörte Erhöhung ihrer Ertragswerte.

Die Situation ist bestens dargestellt worden von Dr. Terenzio Angelini, in "Schweizerische Wohnungswirtschaft in Gegenwart und Zukunft", Verlag Paul Haupt, 1975, Seite 118 ff:

..... Leistungslose Einkommenssteigerung für die Hauseigentümer

Die Mieten sind in der Schweiz in der Periode 1960-1971 im Durchschnitt bedeutend stärker als die den Eigentümern anfallenden Lasten gestiegen ... Selbst die Berücksichtigung einer realwertgesicherten Verzinsung des Eigenkapitals zusätzlich zu den berechneten Kostensteigerungen ergäbe nur beträchtlich niedrigere Mietzinserhöhungen als in Wirklichkeit vorgenommen wurden ... Die Vermieter von früher erstellten Wohnungen profitieren durch die starken Mietzinssteigerungen vom allgemeinen Produktivitätsfortschritt der Wirtschaft ohne in der Regel selber einen Beitrag zu leisten. Wir möchten diese These am Beispiel unserer Modellrechnungen verdeutlichen. Erhöht man den Mietzins einer im Jahre 1960 fertiggestellten Wohnung (Fr. 5740.-).... entsprechend dem Mietpreisindex der Schweiz, so erhält man für das Jahr 1971 einen Mietpreis von Fr. 11'365.--. Zieht man von diesem Wert die dem Eigentümer anfallenden Lasten (Zins, Fremdkapital = Fr. 3150.-, Unterhalt und Verwaltung Fr. 1880.-, Amortisation Fr. 1000.-, ... ab, so bleibt für die Verzinsung des investierten Eigenkapitals von Fr. 40'000.-- ein Betrag von Fr. 5335.-. Dies entspricht einer Rendite von über 13 Prozent. Korrigiert man die Summe von Fr. 5335.-- um die in der Periode 1960-1971 eingetretene allgemeine Teuerung (Konsumentenpreisindex Zunahme 48 %), so verbleiben real Fr. 3605.--. Im Vergleich zum Eigenkapitalzins des Jahres 1960 (Fr. 1496.-) erhält der Vermieter im Jahre 1971 real das 2,4fache, ohne dass sein Output mengenmässig in der Zwischenzeit gestiegen wäre. Die Einkommenssteigerungen des Vermieters in diesem Umfange sind nicht leistungsgerecht, weil sie keinem Produktivitätsfortschritt entsprechen. Der Vermieter stellt sich im Zeitablauf materiell sukzessive besser, ohne mehr leisten zu müssen. Er gehört in der Vergangenheit zweifellos zu den wichtigsten Inflationsgewinnern. Auf der Inputseite profitieren die Eigentümer von Wohnungen im Unterschied zu vielen anderen Produzenten, weil ihre Kosten nur unterproportional steigen; auf der Outputseite sind sie im Vorteil, weil der Preisanstieg auf dem Sektor Mieten höher ist als die durchschnittliche Preisentwicklung der übrigen Konsumgüter.

Die Verbesserungen des Vermieters gehen zu Lasten der Mieter. Im Vergleich zur Zunahme der Konsumentenpreise sind die Löhne der Arbeitnehmer in der Schweiz in der Periode 1960-1970 um 41 % stärker gestiegen; d.h. sie konnten sich real um diesen Prozentsatz verbessern. Im Vergleich zum Mietpreisindex stiegen die Löhne in der gleichen Periode nur um 6 % stärker, d.h. die reale Verbesserung ist in diesem Falle minim; der Arbeiter muss praktisch dieselbe Arbeitszeit wie früher aufwenden, um diesen Bedarf zu decken. Ein Teil der realen Produktivitätszunahme fliesst also über Mietzinserhöhungen in die Taschen der Vermieter.

Die Vertreter von Sonderinteressen, welche diese Art der Einkommensumverteilungen rechtfertigen, sehen sich oftmals als Gralshüter des freien, marktwirtschaftlichen Systems. Sie übersehen, dass im Modell der Marktwirtschaft leistungslose Gewinne eigentlich nicht vorgesehen sind. Nur das nichtbefriedigende Funktionieren der Markt-

wirtschaft in Zeiten der Geldentwertung führt zu den beschriebenen unbefriedigenden Verzerrungen im Wirtschaftsgefüge.

Ungleiche Preise für güterähnliche Qualität

Wie wir gesehen haben, sind die Mietpreise für Neuestwohnungen in der Vergangenheit vermutlich bedeutend stärker als der durchschnittliche Mietpreisindex der Schweiz gestiegen. Für eine gleichwertige Wohnung, welche im Jahre 1960 für Fr. 100'000.-- erstellt werden konnte, müssen im Jahre 1971 ungefähr Fr. 207'350.- aufgewendet werden. Die Miete für diese Neuwohnung im Jahre 1971 haben wir auf Fr. 15'656.- beziffert. Erhöht man die Miete der im Jahre 1960 erstellten Wohnung, nämlich Fr. 5740.-, entsprechend dem Mietpreisindex der Schweiz, so erhält man 1971 einen Betrag von Fr. 11'365.--. Zwischen der Wohnung des Baujahrs 1960 und der Wohnung des Baujahrs 1971 dürften qualitativ kaum grosse Unterschiede bestehen. Der Mietpreis hingegen differiert um rund 36,5 %. Die Diskrepanz zwischen den Mieten für Alt- und Neubauwohnungen wächst vermutlich mit dem Altersunterschied der Gebäude.

Die Preisverzerrungen auf dem Wohnungsmarkt begünstigen die Mieter älterer Wohnungen, während die Mieter neuer Wohnungen benachteiligt werden. Neue Wohnungen müssen, wie bereits erwähnt, oftmals von jungen Leuten gemietet werden, deren Einkommen eher tief ist, da sie erst am Beginn ihrer Karriere stehen; ältere Wohnungen sind hingegen vielfach von Haushalten besetzt, die sich einkommensmässig durchaus neuere Wohnungen leisten können.

Hauptdilemma der schweizerischen Wohnungsmarktpolitik

In Phasen galoppierender Inflation ist es nicht möglich, die Mietzinse so zu fixieren, dass sowohl das Prinzip der Einkommens- als auch dasjenige der Preisgerechtigkeit beachtet wird. Unter Punkt ... haben wir dargestellt, dass für den Altwohnungsbestand bei konstantem mengenmässigem Output die Entschädigung in Form von Mieten kontinuierlich erhöht wurde.

Unser Preisgerechtigkeit verstehen wir: gleiche Preise für gleiche Ware, resp. die Abstufung der Preise gemäss qualitätsmässigen Unterschieden

Will man auf dem Sektor Wohnungsmarkt das Prinzip der Preisgerechtigkeit einhalten, so muss die Diskrepanz zwischen Alt- und Neubauwohnungsmieten auf die qualitätsmässig gerechtfertigten Unterschiede reduziert werden. Da eine Senkung der Neuwohnungsmieten unrealistisch ist, hat ein Ausgleich über eine stärkere Anpassung der Altwohnungsmieten an die Entwicklung der Mieten für Neubauwohnungen zu erfolgen. Damit würden aber die Eigentümer von Altwohnungen eine noch stärkere Einkommenssteigerung realisieren können, als ihnen leistungsmässig zustände.

Hält man am Prinzip der Einkommensgerechtigkeit fest, d.h. versucht man Mietzinssteigerungen auf dem Altwohnungsbestand nur im Ausmass der tatsächlich anfallenden Leistungs- resp. Kostensteigerungen (inkl. angemessene Entschädigung der unternehmerischen Leistung und des risikodeckenden Kapitals) zuzugestehen, so wird die Diskrepanz zwischen Alt- und Neuwohnungsmieten sukzessive noch grösser, als dies heute bereits der Fall ist. Die Altwohnungsmieten nehmen nur noch

im Ausmass der tatsächlichen laufenden Kostensteigerungen zu (Zins, Unterhalt, Verwaltung, Renovation usw.). Die Neuwohnungsmieten steigen dagegen entsprechend der Bau- und Bodenkostenteuerung bedeutend rascher.

Je stärker man in Zeiten hoher Inflation das Prinzip der Einkommensgerechtigkeit beachtet, um so mehr verstösst man gegen das Prinzip der Preisgerechtigkeit und umgekehrt.

Die heutige schweizerische Wohnungsmarktpolitik lässt sich als ein unbefriedigendes Lavieren zwischen den beiden Polen der einkommens- und der preisgerechten Mieten charakterisieren. Sie muss Hauseigentümern von Altwohnungen Mietzinse zugestehen, die zum Teil leistungslose Inflationsgewinne mitenthalten; sie muss ebenso eine gewisse Privilegierung der Mieter von Altwohnungen resp. Benachteiligung der Mieter von Neubauwohnungen in Kauf nehmen. Bei anhaltender Inflation, bei kontinuierlich stark steigenden Bau- und Landkosten lässt sich dieses Dilemma nicht beseitigen.

Auch unser Verband ist sich klar darüber, dass ein gesetzlicher Stopp der Altbaumieten bei gleichzeitigem Steigen der Neubaumieten ins Ungemessene keine erstrebenswerte Politik darstellt. Unsere Initiative dehnt denn auch die Mietzinskontrolle auch auf Neubauten aus.

Bereits hören wir den Einwand, dass eine staatliche Festsetzung der Neubauwohnungsmieten zu einer Einschränkung des Wohnungsbaus führen würde, also "kontraproduktiv" wirkte.

Dieser Einwand schreckt uns nicht. Erstens ist kaum anzunehmen, dass in der Schweiz die Notwendigkeit oder Wünschbarkeit besteht, die Zahl der Wohnungen so sehr zu vermehren, wie das von 1960 bis 1974 der Fall war. Zweitens ist unsere Volkswirtschaft und sind die Mieter daran interessiert, dass die inflatorische Entwicklung jener Zeit nicht wieder eingang gesetzt wird. Damals wurde von vielen Wohnungsbauern angenommen, dass ihre Objekte zu jedem Preis eine Abnahme finden. Diese

Erwartung trieb die Preise für Bauland und Altliegenschaften in die Höhe. Dieses Spiel sollte sich nicht wiederholen. Wir sind der Meinung, dass auch dann, wenn nicht Rieseninflationsgewinne winken, die Privatwirtschaft sich im Wohnungsbau betätigen wird. Weniger spekulativ, mit weniger hochgeschraubten Gewinnerwartungen, aber wirksam genug, um den notwendigen Wohnungsbau sicherzustellen. Es würde sich volkswirtschaftlich lohnen, bei Mangellagen den notwendigen Wohnungsbau mehr als bis jetzt zu subventionieren, um Neubauten möglichst billig zu halten, ist es doch ausserordentlich wichtig, dass nicht allzu hohe Neubaupreise die Preise der Altwohnungen in die Höhe reissen. Es ist uns durchaus bekannt, dass es nicht wenige private Vermieter von Altwohnungen gibt, die ihre Preise tief gehalten haben und auch nicht alle Erhöhungsmöglichkeiten ausgeschöpft haben, welche ihnen die Hypothekarzinserhöhungen brachten. Wenn der Mietzinsindex für Altwohnungen besonders stark angestiegen ist, lässt sich daraus ersehen, dass der andere Teil der Hauseigentümer von den Erhöhungsmöglichkeiten umso grösseren Gebrauch gemacht haben. Unsere Initiative will denn auch keineswegs verhindern, dass aus Liegenschaften ein normaler Ertrag fliesst. Wir haben nur etwas gegen übersetzte Erträge.

Will man zu den verhängnisvollen Marktverhältnissen der Sechzigerjahre zurückkehren, so müsste dies auf die Dauer die Vertreter des "freien Grund- und Bodenbesitzes" mit grösster Sorge erfüllen: Dr. Angelini führt in seinem bereits zitierten Aufsatz an anderer Stelle aus:

"Die Zielsetzung einer breiteren Streuung des Wohnungseigentums ist illusorisch, sofern die Eigentümerlasten für Neubauwohnungen der Lohnentwicklung davonrennen. Mit der für die Vergangenheit aufgezeigten Entwicklung der Eigentümerlasten für Neubauwohnungen wurde der Kreis der potentiellen Nachfrager nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen aufgrund der Lohnentwicklung sukzessive

eingeschränkt. Die Schweiz scheint dazu verurteilt, bei wachsendem materiellen Wohlstand ein Volk von "Mietern" zu werden Der Anteil der Eigentümerwohnungen (inklusive Stockwerkeigentum am Bestand der besetzten Wohnungen) hat sich in der Periode 1960 bis 1970 von 33,7 % auf 28,3 % verringert."

Die Politik des übermässigen materiellen Anreizes zur Neubauproduktion mündet zwangsläufig in ein immer grösseres Vordringen der Bodenmonopolisten. Das hohe Lied vom eigenen Grund und Boden können dann zuletzt nur noch die Generaldirektoren von Versicherungsgesellschaften und einiger Banken singen. Vielleicht sind noch einige Pensionskassen dabei.

Im allergünstigsten Fall würde sich eine Mietpreiskontrolle erübrigen: Falls tatsächlich aufgrund des Spiels von Angebot und Nachfrage die Preise auf dem Wohnungsmarkt zusammenbrechen oder sich auch nur so stabilisieren würden, dass ein weiteres Drehen der Preisschraube ausgeschlossen wäre. Wir können nicht annehmen, dass diese optimistische Annahme Wirklichkeit werden wird. Würde sie es, so ist die Annahme der Initiative keineswegs ein Unglück: Die Initiative wäre dann in ihren Preisschutzbestimmungen höchstens überflüssig, keineswegs schädlich.

Unter Rechtsgelehrten lässt sich darüber streiten, ob die von der Initiative geforderten Preisschutzvorschriften eine besondere Verfassungsgrundlage brauchen oder auch aufgrund der Zivilrechtskompetenz (oder aufgrund eines anderen Verfassungsartikels) vom Bunde erlassen werden könnten. Angesichts der bestehenden Unsicherheiten drängt es sich auf, den Bund in der Verfassung zu beauftragen, solche Preisschutzvorschriften zu erlassen. Bei den Kündigungsschutzvorschriften, die von

unserer Initiative ebenfalls gefordert werden, verhält es sich anders: Es dürfte ausser Zweifel stehen, dass der Bund schon aufgrund seiner Zivilrechtskompetenz das Postulat des Kündigungsschutzes verwirklichen könnte. Da es indessen eine Gesetzesinitiative im Bunde nicht gibt, mussten wir Initianten den Kündigungsschutz in Gestalt einer Verfassungsbestimmung fordern. Gerade weil die grosse Mehrheit der Schweizer in Mietwohnungen lebt, sollte dieser grössere Teil des Volkes davor geschützt werden, durch willkürliche, ungerechtfertigte Kündigungen aus der Wohnung herausgeworfen zu werden. Die Konsequenz einer Kündigung ist sicher weniger hart, wenn der Wohnungsmarkt zugunsten der Mieter spielt, als wenn akute Wohnungsnot herrscht. Da indessen keinerlei Garantie besteht, dass sich der jetzige Wohnungsmarkt wirklich zu einem für den Mieter günstigen Markt fortentwickeln wird, und da jederzeit in irgend einer Region eine Wohnungsnot auftreten kann, drängt sich dieser Kündigungsschutz gerade auch als Ergänzung zum Preisschutz auf.

Sehr wichtig ist der Kündigungsschutz nicht nur für die Wohnungsmieter, sondern auch für die Gewerbetreibenden, die auf Mietlokalitäten angewiesen sind.

Das Beispiel der landwirtschaftlichen Pächter zeigt, dass ein Preisschutz ohne Kündigungsschutz höchst unbefriedigend ist: Für landwirtschaftliche Pächter besteht bereits ein gesetzlicher Preisschutz, doch kann jedem Pächter ohne Grundangabe gekündigt werden, und auch der landwirtschaftliche Pächter hat zurzeit in der Schweiz nicht das Recht, eine Kündigung aufheben zu lassen. Er kann lediglich eine Erstreckung verlangen. Da landwirt-

schaftliche Pächter mit der Kündigung erstens ihre Wohnung verlieren, zweitens ihre wirtschaftliche Existenz und da sie drittens häufig gezwungen sind, ihr gesamtes Inventar (vom Viehbestand bis zu den landwirtschaftlichen Maschinen) zu Schleuderpreisen zu verkaufen, drängt sich eine Ausdehnung des Kündigungsschutzes auf die Pächter absolut auf. Es ist denn auch nur logisch, dass sich der Schweizerische Pächterverband dem Aktionskomitee für einen wirksamen Mieterschutz angeschlossen hat.

Wenn uns vorgeworfen wird, mit unserer Initiative forderten wir die Einführung einer Kostenmiete anstatt der ach so viel besseren Marktmiete, so antworten wir:

Die Verfechter der Marktmiete sind an ihr solange interessiert, als es der Markt erlaubt, den Mietzins heraufzusetzen. Hier fordern wir eine Korrektur der Marktmiete und eine obere Begrenzung durch die Kostenmiete. Wir sind uns voll bewusst, dass der Mietzins das Entgelt ist für die Gebrauchsüberlassung einer Sache. Es wäre daher richtig, den Mietpreis nach dem Gebrauchswert zu bemessen. Ganz abgesehen davon, dass es äusserst schwierig ist, hier eine praktikable Bemessungsgrundlage zu finden, müsste auch die Durchsetzung der Gebrauchswertmiete durch eine gesetzliche Vorschrift erfolgen, da auch diese Miete mit der Marktmiete nicht identisch ist und Ueberforderungen jederzeit vorkommen könnten.

Ein immer wieder gehörter Einwand gegen Mieterschutzmassnahmen (Kündigungsschutz oder Preisschutz) besteht im Hinweis auf die "Fehlbelegungen", welche durch diese Schutzmassnahmen bewirkt würden. Man tut so, als ob bei freiem Spiel von Angebot und Nachfrage eher Gewähr geboten sei, dass die Einzelperson in der Einzimmerwohnung,

das Ehepaar ohne Kinder in der Zweizimmerwohnung, das Ehepaar mit einem Kind in der Dreizimmerwohnung und das Ehepaar mit zwei Kinder in der Vierzimmerwohnung hausen könnte. Dieses Argument ist durchaus heuchlerisch. Das lässt sich mit zwei Erwägungen belegen: In den letzten Jahren des seinerzeitigen Kündigungsschutzes für Altwohnungen galt eine Kündigung als zulässig, wenn dem Mieter einer unterbelegten Wohnung gekündigt wurde zugunsten der Einquartierung einer grossen Familie. Von dieser gesetzlich gebotenen Kündigungsmöglichkeit ist seitens der Vermieterschaft kaum je Gebrauch gemacht worden. Gewichtiger ist das zweite Argument: Um das Privateigentum an Häusern und Stockwerken breiter zu streuen, wünschen die Vermieterkreise nicht eine allgemeine Senkung der Landpreise und der Baukosten, sondern staatliche Aktivitäten zur Förderung des Erwerbs von Wohnungseigentum. Es ist nun gar nichts darüber bekannt, dass Einfamilienhäuser und Stockwerkwohnungen dichter besiedelt wären als durchschnittliche Mietwohnungen. Mutmasslich ist das Gegenteil der Fall. Wer ein Stockwerk oder ein Einfamilienhaus kauft, pflegt keineswegs auszuziehen, sobald die Kinder ausgezogen sind. Es wäre denn auch neu, dass altgewordene Eigenheimbesitzer rascher ins Altersheim abwandern als altgewordene Mieter. Es ist nicht einzusehen, wieso bei den Mietern eine höhere Rotation der Belegung erzielt werden sollte als bei den Wohnungseigentümern.

Also: Entweder man strebt über das Mittel der Mietzinsgestaltung eine Lenkung der Nachfrage nach Wohnraum im Sinne einer besseren Ausnutzung des vorhandenen Wohnraums an. Dann darf man nicht gleichzeitig von Staates wegen das Wohnungseigentum fördern. Oder aber man fördert das Wohnungseigentum ohne Rücksicht auf dessen allfällige "Unterbelegung". Dann kann man auch die Unterbelegung von Mietwohnungen ohne weiteres in Kauf nehmen.

Unsere Initiative hält der Kritik Stand. Wir dürfen mit ihr in die Abstimmungsschlacht ziehen.

Der Gegenentwurf der Bundesversammlung

Der Gegenentwurf hat einzig zum Ziele, die Verfassungskompetenz des Bundes zum Erlass von Bestimmungen gegen Missbräuche im Mietwesen auf die ganze Schweiz ohne Rücksicht von Mangel oder Ueberfluss an Mietlokalitäten vorzunehmen. Der jetzige Artikel 34 septies Abs. 2 der Bundesverfassung beschränkt die Anwendbarkeit der Massnahmen gegen missbräuchliche Mietzinsen auf Gemeinden, wo Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen besteht. Zurzeit gilt indessen der Antimissbrauchsbeschluss in der ganzen Schweiz, und zwar gestützt auf den Preisüberwachungsbeschluss. Die Tendenz, Schutzmassnahmen zugunsten der Mieter, seien sie nun mehr oder weniger wirkungsvoll, im ganzen Lande anzuwenden, ohne Rücksicht auf eine bestimmte Marktlage und ohne Rücksicht auf die Verhältnisse in einzelnen Gemeinden, ist durchaus zu begrüssen. Wir könnten denn auch dem Inhalt des Gegenvorschlags durchaus zustimmen, wenn nur dieser Inhalt nicht als Gegenvorschlag zu unserer Initiative verpackt wäre. Leider ist es dem Stimmbürger verwehrt, sowohl unserer Initiative als auch für den Fall, dass diese das Rennen nicht machen sollte, dem Gegenentwurf zuzustimmen. Der Stimmbürger hat nur die Wahl, entweder, wenn er ein rabiater Mieterfresser ist, zweimal nein zu stimmen, oder aber entweder einmal Ja einzulegen für die Initiative oder aber Ja einzulegen für den Gegenentwurf. Da müssen wir den Mietern und Pächtern ans Herz legen, erstens auf jeden Fall zu stimmen und zweitens ihr Ja der Initiative zu geben, nicht dem Gegenentwurf. Von zweitrangiger Bedeutung ist es, ob der Gegenentwurf mit einem Nein bedacht oder ob dort leer eingelegt wird.

Der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche
im Mietwesen in neuer Auflage

Die Mieterschaft hat die eidgenössischen Parlamentarier sehr darum gebeten, die vom Bundesrat vorgeschlagene Neufassung des Antimissbrauchsbeschlusses mit Verbesserungen zu versehen. Unser Hauptanliegen war die Beseitigung des unheilvollen Zwiespalts in den Artikeln 14 und 15 des jetzigen Bundesbeschlusses, wonach auf der einen Seite der Vermieter sich bei der Festsetzung des Mietzinses auf die Vergleichsmiete berufen kann, andererseits aber ihm Erhöhungsmöglichkeiten gestützt auf Kostenfaktoren oder gestützt auf Hypothekarzinsserhöhungen geboten werden. Es ist und bleibt ein Unding, dass Vermieter sich abwechselungsweise auf die Vergleichsmiete und dann wieder auf Kostensteigerungen, dazu noch gar auf die Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals berufen können, um den Mietzins zu erhöhen. Nach dem Rezept: Man nehme einen Mietzins von Fr. 400.--, erhöhe ihn unter Berufung auf den Mietzins vergleichbarer Objekte auf Fr. 700.--, nehme die Hypothekarzinsserhöhungen 1970 - 75 zum Anlass, um 5 Male eine Erhöhung von 3,5 % zu verlangen und finde dann noch heraus, dass 40 % der Steigerung des Lebenshaltungskostenindex auf dem im Jahre 1970 einkassierten Mietzins eine weitere Steigerung von beispielsweise Fr. 62.40 erlaubt. Wie wenn mit dem grossen Sprung von Fr. 300.-- aufgrund der Vergleichsmiete nicht der Ertragswert der Liegenschaft so gesteigert worden wäre, dass die Teuerung mehr als genug berücksichtigt ist! Leider konnte sich weder der Bundesrat noch die Mehrheit der Räte dazu aufraffen, den missratenen Art. 15 des Antimissbrauchsbeschlusses zu ändern. Ebenso wenig fand der Wunsch Gehör, man möge doch entweder in den neuen Antimissbrauchsbeschluss oder in das Obligationen-

recht einen Kündigungsschutz einbauen. Einzige Verbesserung des Antimissbrauchsbeschlusses bleibt die vom Bundesrat beantragte Möglichkeit für den Mieter, ein Mietzinsherabsetzungsverfahren in Gang zu setzen, wenn beispielsweise zufolge der Entwicklung auf dem Hypothekarmarkt eine Herabsetzung des Mietzinses als geboten erscheint. Der neue Antimissbrauchsbeschluss wurde im Mai 1977 als dringlicher Bundesbeschluss erlassen und wird nahtlos den bisherigen Antimissbrauchsbeschluss Anfang Juli 1977 ablösen.

Rahmenmietverträge

Seit dem 5. März 1972 hat der Bund die Möglichkeit, aufgrund von Art. 34 septies Abs. 1 der Bundesverfassung, sogenannte Rahmenmietverträge allgemeinverbindlich zu erklären. Die Bundesverwaltung hat einen Entwurf zu einem Gesetz über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen unter Mitwirkung einer Expertenkommission erarbeitet. Ein Vernehmlassungsverfahren ist durchgeführt worden. Dieses Gesetzgebungsverfahren ist noch nicht weitergediehen; es ruht seit Langem in der Schublade. Da die Meinungen von Praktikern und Theoretikern über Rahmenmietverträge und die Opportunität ihrer Allgemeinverbindlicherklärung auseinandergehen, will man begreiflicherweise mit dem Gesetz nicht voran machen, bis überhaupt feststeht, ob jemand Lust hat, einen solchen Rahmenmietvertrag abzuschliessen. Die theoretischen Fragen des Rahmenmietvertrages bildeten Gegenstand interessanter Referate am Juristentag 1976 in Genf. Unter der Aegide des Bundesamtes für das Wohnungswesen sind Verhandlungen über einen Rahmenmietvertrag sozusagen bis zur Abschlussreife geführt worden. Zurzeit liegt das Verhandlungsergebnis bei einer Redaktionskommission. Vermutlich werden die

beteiligten Verbände in absehbarer Zukunft Gelegenheit haben, dazu Stellung zu nehmen.

Die Tätigkeit unseres Verbandes

Die Arbeit an der weiteren Entwicklung des Mietrechts stand im Vordergrund der Verbandstätigkeit. An die Mitglieder der Eidgenössischen Räte, an das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement und an das Bundesamt für Wohnungswesen wurden verschiedene Eingaben gerichtet. Demarchen erfolgten nicht nur namens des Schweizerischen Mieterverbandes, sondern auch für die Schweizerische Mietervereinigung und das Aktionskomitee für einen wirksamen Mieterschutz. Alle Demarchen mussten selbstverständlich mit unseren Partnern abgestimmt werden, was wiederum Besprechungen und Sitzungen der verschiedenen Gremien bedingte. An den Beratungen über einen Rahmenmietvertrag wurde der Unterzeichnete begleitet von Herrn Fürsprech Guido Rieder, Bern. Die beiden Vizepräsidenten sind als Mitglieder der Geschäftsleitung immer wieder in Anspruch genommen worden zur Beratung der verschiedensten Fragen. Der Vorstand hielt in der Berichtsperiode sechs Sitzungen ab. Es wurden drei Präsidentenkonferenzen durchgeführt und ein Rechtsberaterkurs, der auf reges Interesse stiess und von den Herren Dr. Roland Gmür und Fürsprech Guido Rieder vortrefflich vorbereitet und durchgeführt worden sind.

Leider wurde das von uns zur Annahme empfohlene Raumplanungsgesetz im Jahre 1975 verworfen. Das Referendum gegen die Erhöhung der Zollzuschläge für Heizöle, das wir unterstützten, hatte dagegen Erfolg.

Zu beklagen haben wir den Tod zweier Vorstandsmitglieder, nämlich von Isaak Landsmann, Schaffhausen, und Maxim Joly,

Biel. Wir danken den beiden verstorbenen lieben Kollegen für ihre jahrelange Mitarbeit und für ihre Treue für unsere Sache.

Die nächste unmittelbare Aufgabe steht klar vor uns: In nicht ganz drei Monaten wird die Abstimmung von Volk und Kantonen über unsere Initiative stattfinden. Die ganze Kraft unseres Verbandes muss eingesetzt werden, um unsere Initiative durchzubringen.

Basel, im Mai 1977

Der Präsident des
SCHWEIZERISCHEN MIETERVERBANDES

Dr. Walter Zähler