

Abstimmung vom 25.9.1977

Stimmende uneinig über die Form des Mieterschut- zes – Status quo obsiegt

**Abgelehnt: Volksinitiative «für einen wirksamen
Mieterschutz» und Gegenentwurf**

Manuel Graf

Dieser Artikel ist erstmals 2010 im «Handbuch der eidgenössischen Volksabstimmungen 1848–2007» erschienen, welches von Wolf Linder, Christian Bolliger und Yvan Rielle herausgegeben und beim Haupt Verlag publiziert wurde.

Empfohlene Zitierweise: Graf, Manuel (2010): Stimmende uneinig über die Form des Mieterschutzes – Status quo obsiegt. In: Linder, Wolf, Christian Bolliger und Yvan Rielle (Hg.): Handbuch der eidgenössischen Volksabstimmungen 1848–2007. Bern: Haupt. S. 361–363.

Herausgeber dieses Dokuments: Swissvotes – die Datenbank der eidgenössischen Volksabstimmungen. Année Politique Suisse, Universität Bern, Fabrikstrasse 8, 3012 Bern. www.swissvotes.ch.

VORGESCHICHTE

Die Abstimmungen über die Volksinitiative «für einen wirksamen Mieterschutz» und deren Gegenentwurf reihen sich ein in mehrere Urnengänge zur Thematik des Mietwesens in den 1960er- und 1970er-Jahren (vgl. Vorlagen 193, 208, 222, 227.1/2, 228). Der Urheber, der Mouvement Populaire des Familles, versucht bereits 1970 erfolglos, den Mieterschutz stark auszubauen (vgl. Vorlage 222).

Seit dem Zweiten Weltkrieg bestehen in der Schweiz verschiedene staatliche Massnahmen des Mieterschutzes, bis diese 1970 wegfallen und die Mietpreise vollständig dem Markt überlassen sind. Die bestehenden Probleme der Wohnungsknappheit und der steigenden Mieten, insbesondere in Ballungszentren, will der Bund nun mit der Förderung des Wohnbaus verringern. Als Ersatz für den ebenfalls beseitigten Kündigungsschutz wird im Obligationenrecht die richterliche Kompetenz geschaffen, bei ungerechtfertigter Kündigung das Mietverhältnis zu verlängern.

Dennoch sieht er sich aufgrund der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt bereits 1972 genötigt, die Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen zu schützen. Auf der Basis des neuen Verfassungsartikels 34septies (vgl. Vorlage 228) erlässt er mit dringlichem Bundesbeschluss Massnahmen für Gemeinden mit Wohnungsnot und Mangel an Geschäftsräumen. Auch nach der Einreichung der Mieterschutz-Initiative 1973, welche die Einführung der Kostenmiete verlangt, steigen die Mietpreise weiter stark an. Erst drei Jahre später machen sich der wachsende Leerwohnungsbestand und die sinkenden Hypothekarzinsen in der Form von stabilen Mietzinsen spürbar. Senkungen sind aber eher selten. Dies löst dann auch eine Debatte über die Weitergabe von reduzierten Kosten an die Mieter aus. Trotz Entspannung bleibt die Lage in den Städten prekär. So sind die leer stehenden Wohnungen häufig teure Neubauten, Eigentumswohnungen in sehr schlechtem Zustand oder so klein, dass sie für Familien nicht geeignet sind.

Angesichts der bestehenden Probleme sind der Bundesrat und die rechte Mehrheit im Parlament bereit, die bestehenden Missbrauchsbestimmungen räumlich auszuweiten. Zusätzlich will der Bundesrat die Stärkung des Kündigungsschutzes im Rahmen einer Revision des Mietrechts prüfen. Bundesrat und Parlament stellen deshalb der Mieterschutz-Initiative einen entsprechenden Gegenentwurf gegenüber.

GEGENSTAND

Die Initiative beinhaltet zwei Aspekte. Einerseits wird der Mietzins per Bewilligungspflicht der staatlichen Kontrollen unterworfen. Er darf lediglich die Kosten decken und zu einer angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals dienen (Kostenmiete). Andererseits soll der Kündigungsschutz stark erweitert und neu in der Verfassung verankert werden. Ungerechtfertigte Kündigungen sind untersagt und gerechtfertigte Kündi-

gungen können im Härtefall aufgeschoben oder sogar aufgehoben werden (Löschung Art. 34septies, neu: Art. 31sexies). Die Regelungen sollen auch für die landwirtschaftliche Pacht gelten.

Der Gegenentwurf will keine Mietpreiskontrolle, sondern lediglich die bestehenden Missbrauchsbestimmungen auf die ganze Schweiz anwenden (Art. 34septies).

ABSTIMMUNGSKAMPF

Sämtliche Linksparteien, Mieterschutzorganisationen, der Pächterverband und auch die Nationale Aktion geben die Japaroie für die Initiative aus. Der Gegenvorschlag wird von einer Mehrheit der bürgerlichen Parteien, den Arbeitgeberverbänden und dem Schweizerischen Hauseigentümerverband unterstützt, wobei jedoch die Westschweizer Hauseigentümer, zusammen mit den Liberaldemokraten und den Republikanern, beide Vorlagen ablehnen. Uneinig sind sich die Gewerkschaften. Während sich der SGB für das Volksbegehren einsetzt, lehnt der VSA dieses ab und unterlässt der CNG eine Empfehlung.

Gegner der Initiative verweisen auf die früheren Erfahrungen mit der Mietpreiskontrolle. Diese verunmögliche eine Anpassung des Ertrages der Altbauten an die Teuerung, führe zu einer Aufblähung des Verwaltungsapparates und könne über die Lahmlegung der Privatinitiative sogar kontraproduktiv zur Verschärfung der Wohnungsnot beitragen. Ausserdem sei das Volksbegehren grundsätzlich eigentumsfeindlich und extrem interventionistisch.

Befürworter sehen in der Initiative ein Instrument, um die schwache Position der Mieter auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern. Zusätzlich zeige sich, dass die Vermieter nicht bereit seien, die Preisgestaltung dem abnehmenden Angebotsmangel und den sinkenden Hypothekarzinsen anzupassen. Befürworter des Gegenvorschlages wollen die Mietpreise weiterhin dem Markt überlassen, Missbräuche aber in der ganzen Schweiz verhindern.

ERGEBNIS

Das Resultat überrascht. Dass die Abstimmenden neben der Initiative (42,2% Ja) auch den wenig kontroversen Gegenvorschlag (41,2% Ja) ablehnen, wird nicht erwartet. Die Initiative wird in drei Westschweizer Kantonen und Basel-Stadt angenommen, der Gegenvorschlag in einigen Kantonen der Zentral- und Ostschweiz. Der Grund lässt sich wohl im zeitgenössischen Abstimmungsmodus finden, welcher den Stimmenden ein Ja zu Initiative und direktem Gegenvorschlag nicht erlaubt, sodass sich die Stimmen der Befürworter einer neuen Regelung aufspalten. Obwohl also die Mehrheit der Parteien, Verbände und der Stimmenden sich für eine Erneuerung aussprechen, bleibt es nach der Abstimmung beim Status quo (vgl. Vorlage 347).

QUELLEN

BBI 1973 II 17–19; BBI 1976 II 1345; BBI 1977 I 1378. CVP 1977; SVP 1977: 52. APS 1973 bis 1977: Infrastruktur und Lebensraum – Boden- und Wohnwirtschaft. Vox Nr. 3.

Ein Literaturverzeichnis mit den ausführlichen bibliographischen Angaben finden Sie auf unserer Website www.swissvotes.ch.