

**Schweizerisches Aktionskomitee gegen  
staatliche Wohnungsbewirtschaftung  
Comité suisse contre l'étatisation du logement**

Postfach/Case postale 2721  
3001 Bern  
☎ 031 25 77 85  
Postcheck/compte de chèques postaux  
30-10 500

Pressecommuniqué

**NEIN ZUR MIETERSCHUTZINITIATIVE - JA ZUM GEGENVORSCHLAG**

Zur Bekämpfung der am 25. September dieses Jahres zur Abstimmung gelangenden Mieterschutzinitiative hat sich unter dem Präsidium von Ständerat Dr. G.C. Vincenz ein überparteiliches "Schweizerisches Aktionskomitee gegen staatliche Wohnungsbewirtschaftung" konstituiert. Das Komitee will die Öffentlichkeit über die Gefahren dieses Angriffs auf das Privateigentum an Grund und Boden aufklären. Eine Annahme des Vorstosses hätte die Bewirtschaftung des Wohnungswesens und letztlich eine weitgehende Verstaatlichung von Grund und Boden mit allen Konsequenzen zur Folge. Das Volksbegehren ist umso überflüssiger, als sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt infolge des hohen Leerwohnungsbestandes grundlegend verändert hat. Das Aktionskomitee unterstützt aber den Gegenvorschlag der Bundesversammlung, womit den Bedürfnissen des Wohnungsmarkts Rechnung getragen wird.

Als Vizepräsidenten des Aktionskomitees wirken mit: Ständerat J.F. Bourgknecht, Nationalrat G. Duboule, Nationalrat H.P. Fischer, Nationalrat E. Freiburghaus, Nationalrat Dr. A. Gautier, Ständerat Dr. F. Honegger, Ständerat M. Kündig, Ständerat F. Masoni, Nationalrat H. Schalcher, Nationalrat R. Suter. Im weiteren gehören dem Komitee zahlreiche eidgenössische Parlamentarier sowie weitere Persönlichkeiten aus den politischen Parteien, Wirtschaftsverbänden und anderen Organisationen an.

1.7.77

## EINE ÜBERFLÜSSIGE INITIATIVE

Von Ständerat Dr. G.C. Vincenz, Chur

Das vor vier Jahren eingereichte "Volksbegehren für einen wirksamen Mieterschutz", über welches das Schweizervolk am 25. September dieses Jahres abzustimmen haben wird, wirft verschiedene Fragen auf. Der Text der Initiative lässt erkennen, dass die Initianten einen extremen und auf Grund der seit dem Jahre 1973 (Einreichung der Initiative) veränderten Situation auf dem Wohnungsmarkt auch weitgehend überholten Mieterschutz anvisieren. Mit einer Annahme dieser Initiative würde die vertragliche Regelung der Miete weitgehend aufgehoben. Von einem Vertragsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter könnte in eigentlichem Sinne nicht mehr gesprochen werden. Dies allein schon im Hinblick auf den in der Initiative vorgesehenen Ausbau des Kündigungsschutzes. Der diesbezügliche Initiativtext lautet: "Ungerechtfertigte Kündigungen des Vermieters werden aufgehoben. Gerechtfertigte Kündigungen, die für den Mieter eine Härte bedeuten, können aufgeschoben oder aufgehoben werden". Das bedeutet in der Praxis, dass der Mieter zwar kündigen dürfte, wann immer er das tun will, dass andererseits dem Vermieter aber die Hände selbst dann gebunden wären, wenn er das Pech hat, einen absoluten Querulanten im Hause zu haben. Denn wer bestimmt schliesslich, ob eine Kündigung gerechtfertigt oder ungerechtfertigt ist, ob sie für den Mieter eine Härte bedeutet oder nicht? Nun hat aber schon heutzutage kein Vermieter ein Interesse daran, einem anständigen Wohnungsmieter mir nichts dir nichts eine Kündigung zu schicken.

Die Initiative fordert indessen auch engstirnige Preisvorschriften, deren Ausführung einen grossen und nur wenig in die gegenwärtige politische Landschaft passenden administrativen Apparat bedingen würde. So heisst es in der Initiative: "Die Mieten für Immobilien dürfen ohne Bewilligung nicht erhöht werden, auch nicht bei Wechsel von Vermieter und Mieter". Man stelle sich vor, wie viel Arbeit der Verwaltung hier wieder überbunden würde für praktisch nichts anderes, als den wieder funktionierenden Woh-

nungsmarkt erneut zu lähmen. Dies wäre jedoch ebenso sehr zum Schaden der Mieter, denn es kämen logischerweise infolge der mit Hilfe eines extremen Mieterschutzes eingeführten staatlichen Einschränkungen nur noch verhältnismässig wenig Wohnungen zur Weitervermietung. Eine eigentliche staatliche Wohnungsbewirtschaftung, wie sie die Mieterschutzinitiative mit sich bringen würde, müsste sich deshalb gerade für die Wohnungssuchenden als Bumerang erweisen. Beispiele aus Ländern, wo man die staatliche Wohnungsbewirtschaftung kennt, sind genügend vorhanden.

Das "Volksbegehren für einen wirksamen Mieterschutz" ist abzulehnen. Es ist umso mehr abzulehnen, als dass gemäss Gegenvorschlag der Bundesversammlung in Zukunft eventuelle Missbräuche im Mietwesen im ganzen Land bekämpft werden können und nicht mehr nur in jenen Gebieten, wo Mangel an Wohnungen oder Geschäftsräumen besteht. Die Kreise der Mieter geniessen bereits heute schon auf Grund des geltenden "Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen" (Art. 34septies) einen gut ausgebauten Schutz. Die Mieterschutzinitiative muss hingegen als das qualifiziert werden, was sie letztlich ist: ein überflüssiger und staatspolitisch bedenklicher Angriff auf das Privateigentum an Grund und Boden.

## LEERE WOHNUNGEN - RIGOROSE VORSCHRIFTEN ?

In absehbarer Zeit, nämlich am 25. September dieses Jahres, wird sich das Schweizervolk an den Urnen über die Mieterschutzinitiative, bzw. über den entsprechenden Gegenvorschlag des Bundesrates zu äussern haben. Die Schweizerische Gewerbekammer hat an ihrer Sitzung vom 14. April 1977 für diese Mieterschutzinitiative die Nein-Parole herausgegeben. Um was geht es?

Am 30. Juni 1973 wurde das "Volksbegehren für einen wirksamen Mieterschutz" eingereicht, Initianten waren: das Mouvement populaire des familles, die Fédération romande des locataires und der Schweizerische Mieterverband. Die Initiative hat folgenden Text:

### Art. 31sexies

- <sup>1</sup>Der Bund erlässt Bestimmungen über die Mietzinse für Immobilien und über den Schutz der Mieter gegen ungerechtfertigte Kündigungen und missbräuchliche Forderungen.
- <sup>2</sup>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 auf Grund 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.
- <sup>3</sup>Die Mieten der erstmals vermieteten Objekte unterliegen der Bewilligungspflicht. Für Neubauten werden die Mieten auf Grund der Anlagekosten berechnet. Uebersetzte Kosten werden nicht berücksichtigt.
- <sup>4</sup>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.
- <sup>5</sup>Der Bund erlässt entsprechende Bestimmungen für Pacht- und für Baurechtsverhältnisse.
- <sup>6</sup>Der Bund kann die Kantone für die Ausführung dieser Bestimmungen herbeiziehen.

Ein entsprechender Gegenvorschlag des Bundesrates zur Initiative lautet dahin, dass im Artikel 34septies, wonach der Bund Bestimmungen zum Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen Forderungen der Vermieter erlässt, der bisherige Satz "Die Massnahmen sind nur anwendbar in Gemeinden, wo Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen besteht" weggelassen wird. Die Massnahmen des Bundes sollen also auf die ganze Schweiz ausgedehnt werden.

Die vor ziemlich genau vier Jahren eingereichte Initiative, deren Behandlungsfrist mit Zustimmung des Parlamentes im Juni 1975 um ein Jahr verlängert wurde, liegt angesichts der veränderten Situation auf dem Wohnungsmarkt völlig quer in der politischen Landschaft. Anders ist es natürlich, wenn man die Initiative in die Reihe der in letzter Zeit immer häufiger werdenden Angriffe auf das Privateigentum einordnet. In diesem Fall zeigt sich sofort die Gefährlichkeit dieses Vorstosses, der schon aus staatspolitischen Ueberlegungen zu bekämpfen ist. Würde es beispielsweise den Initianten tatsächlich nur um den Schutz der Mieter gehen, dann hätten sie angesichts des mittlerweile eingetretenen hohen Leerwohnungsbestandes (gesamtschweizerisch über 2 % und in einzelnen Regionen gar 10 % aller Wohnungen) die Initiative logischerweise zurückziehen müssen und man hätte auch auf den Gegenvorschlag des Bundesrates verzichten können. Unter dem Stichwort "Mieterschutz" wird hier aber etwas ganz anderes anvisiert: die Abschaffung des Privateigentums! Wenn es einem Hauseigentümer nicht mehr gestattet ist, die ihm gehörenden Wohnungen normal zu bewirtschaften, so wird er natürlich jegliches Interesse am Besitz von Liegenschaften verlieren. Die Initiative will nämlich eine strenge staatliche Regelung und Bewilligungspflicht für die Festsetzung der Mieten, und der Kündigungsschutz wäre derart übermässig ausgestaltet, dass in vielen Fällen sogar gerechtfertigte Kündigungen zumindest für längere Zeit ausgeschlossen wären. Jeder Mieter, der sich als Querulant und Unruhestifter in einem Haus aufspielt, würde durch das Gesetz geschützt. Der abgeschlossene Mietvertrag wäre für den Hausbesitzer nichts mehr

anderes als ein völlig überflüssiger Fetzen Papier oder höchstens noch ein Merkblatt, enthaltend all jene Punkte, die er zu Nutz und Frommen seines Kontrahenten tunlichst zu berücksichtigen hat. Man darf nicht vergessen, dass der Mieter heutzutage keineswegs der Willkür des Vermieters ausgesetzt ist - ganz im Gegenteil! Gemäss dem heute geltenden "Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen" (kurz: Missbrauchsgesetzgebung) hat der Mieter bereits die Möglichkeit, einen als missbräuchlich empfundenen hohen Mietzins vor einer paritätisch besetzten Schlichtungsstelle anzufechten, um eine Ueberprüfung auszulösen. Gleichzeitig geniesst der Mieter dabei einen sehr weitgehenden Kündigungsschutz. So darf zunächst einmal laut Artikel 18 der Missbrauchsgesetzgebung bei einer allfälligen Mietzinserhöhung nicht gleichzeitig eine Kündigung angedroht werden. Und laut Artikel 24 ist eine Kündigung von seiten des Vermieters nichtig, wenn sie während der Dauer eines Schlichtungs- oder gerichtlichen Verfahrens zur Anfechtung des Mietzinses ausgesprochen wird. Noch mehr: Bei einem zu Ungunsten des Vermieters ausgefallenen Anfechtungsverfahren darf dem Mieter in den darauffolgenden zwei Jahren (Artikel 28) ebenfalls nicht gekündigt werden. Schliesslich ist die Erreckung von Mietverhältnissen im Obligationenrecht (Art. 267a - 267f) dahin geregelt, dass eine Kündigung, die nach gesetzlicher Wertung ungerechtfertigt erscheint, vorerst um höchstens ein bis zwei Jahre und unter Berücksichtigung der Wiederholungsmöglichkeit um höchstens drei bis fünf Jahre hinausgeschoben werden kann.

Nachdem die freien Marktkräfte auf dem Wohnungssektor wieder ausgleichend wirken, muss die Rückkehr zu einer staatlichen Mietzinskontrolle, wie wir sie während des Zweiten Weltkrieges hatten, nicht bloss als überflüssig, sondern für die Kreise der Vermieter geradezu als Affront gelten. Die geltende Missbrauchsgesetzgebung mit all ihren Auflagen und Vorschriften für die Vermieter ist unseres Erachtens das Maximum dessen, was noch tolerierbar ist. Würde hingegen die extreme Mieterschutzinitiative angenommen, so wird sie ihre logische Fortsetzung in der bereits 1975

angekündigten sozialistischen Bodenrechtsinitiative finden, womit die gänzliche Verstaatlichung des Grundeigentums sozusagen perfekt wäre. Es wird also darum gehen, diese Mieterschutzinitiative nicht etwa nach ihrem Titel zu beurteilen, sondern als das einzustufen, was sie letztlich ist: ein weiterer, bedeutsamer Schritt in Richtung Umkrempelung von Gesellschaft und Staat.

Tz.

## GERECHTIGKEIT ZWISCHEN MIETER UND VERMIETER

Von Dr. Rudolf Rohr, Redressement National, Zürich

Gerechtigkeit ist nicht der einzige Gesichtspunkt, der für den Gesetzgeber zählt. Die sachliche Zweckmässigkeit eines staatlichen Eingriffs muss ebenfalls Richtschnur sein, wenn ein Staatswesen sich auf die Dauer behaupten will. Unter diesem zweiten Gesichtspunkt kann der Mieterinitiative, über die am 25. September abgestimmt werden soll, nur ein denkbar schlechtes Zeugnis ausgestellt werden, wie das auch etwa in der bundesrätlichen Botschaft geschieht. Kehren wir indessen zur Gerechtigkeit zurück. Kann uns vielleicht in dieser Beziehung das Volksbegehren mit seinen schweren sachlichen Nachteilen versöhnen? Wer die vorgeschlagenen Lösungen unvoreingenommen prüft, muss erkennen, dass die Initiative keine wohlabgewogene, die legitimen Anliegen der Betroffenen respektierende Regelung fordert, sondern eine einseitige, diskriminierende Ordnung anbegehrt. Dies gilt für beide Hauptstossrichtungen der Initiative, sowohl für den Bereich der Mietzinsfestsetzung wie für den Bereich des Kündigungsschutzes.

Die Initiative unterstellt die Festlegung der Höhe des Mietzinses einer behördlichen Bewilligung und legt hiefür auch gleich die Massstäbe verbindlich fest. Massgeblich soll das Prinzip der Kostenmiete sein, d.h. die Miete soll - nebst einer angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals - nur gerade die wirklichen Kosten des Vermieters decken dürfen. Das bedeutet zweierlei. Der sogenannte Sachwertcharakter von Mietwohnungen wird beseitigt. Der Ertrag aus einer Mietwohnung ist fest an die ursprünglichen Kosten gebunden; er kann sich nicht mit fortschreitender Teuerung erhöhen. Damit entstehen die berühmt-berüchtigten Diskrepanzen zwischen Alt- und Newohnungen mit ihrer sozial ungerechtfertigten Benachteiligung der jüngeren Ehepaare. Während die Bewohner von Neubauten überdurchschnittlich hohe Zinsen zahlen müssen, können die Benützer von Altwohnungen mit gleichbleibenden Zinsen rechnen und den ihnen via Lohn ausgerichteten Teuerungsausgleich vollumfänglich für sich einstreichen. Nach der geltenden Regelung darf der Vermieter die Teuerung im Umfange von 40 % in Anrechnung

bringen; der Mieter profitiert somit immer noch zu mehr als der Hälfte. Nach den Vorstellungen der Initianten wäre der Mieter einziger "Nutzniesser" der Teuerung; der Vermieter hätte sich mit einer fixen Rendite wie bei einer Obligation zu begnügen. Im Unterschied zum Besitzer von Obligationen hätte er indessen nicht nur ein höheres Risiko und grössere Umtriebe, er hätte auch - wegen weiterer Rahmenbedingungen der Initiative - wesentlich geringere Aussichten auf einen Liegenschaftsgewinn bei späterer Veräusserung. Zudem ist zu bedenken, dass Neuwohnungen heute nicht mehr zu normalen Renditen vermietet werden können; ob die Kontrollbehörde dem Vermieter später ein Aufholen des anfänglichen Verlustes erlauben würde, steht keineswegs fest. Der zweite Aspekt der Kostenmiete besteht darin, dass positive Veränderungen wiederum einseitig dem Mieter zugutekommen. Wenn beispielsweise eine Wohnlage durch irgendwelche Umstände eine Verbesserung erfährt, wird nach den Vorstellungen der Initianten ausschliesslich der Mieter davon profitieren, weil die Miete dem gestiegenen Marktwert nicht angepasst werden darf. Dass hier wiederum schädliche Marktverzerrungen entstehen müssen, sei nur am Rande erwähnt. Gesamthaft ist somit festzustellen, dass in der Frage der Mietzinshöhe einseitig der Mieter bevorzugt wird. Dabei ist es durchaus möglich, dass der Vermieter einkommens- und vermögensmässig weniger gut situiert ist als sein Mieter. Auch unter dem Gesichtspunkt des gerechten Ausgleichs der Interessen ist die vorgeschlagene Regelung mithin nicht haltbar.

Die Initiative fordert sodann in ihrem vierten Absatz eine rigorose Verschärfung des Kündigungsschutzes. Dabei verlangt sie nicht nur eine Aufhebung ungerechtfertigter Kündigungen, sondern sogar die Erstreckung und Aufhebung begründeter Kündigungen, sobald eine solche für den Mieter eine Härte bedeutet. Wenn man davon ausgeht - und die Initianten tun das gerne - dass jede Kündigung für den Betroffenen hart ist, bedeutet das mit anderen Worten, dass ein einmal eingegangenes Mietverhältnis vom Vermieter aus praktisch nicht mehr aufgelöst werden kann, jedenfalls nicht mehr ohne ausdrückliche Zustimmung einer staatlichen Behörde.

Eine solche Regelung ist unangemessen. Sie geht über das legitime Schutzbedürfnis des Mieters, der im Unterschied zum Vermieter jederzeit und grundlos kündigen kann, hinaus. Gewiss, es muss dafür gesorgt werden, dass nicht via Kündigungsdrohungen unangemessene Forderungen durchgesetzt werden können. Allfälligen Missbräuchen muss auch in dieser Beziehung begegnet werden können. Aber von diesem Grundanliegen bis zu der von der Initiative anvisierten Zustand, dass der Mieter ein Dauerwohnrecht zu einem tiefgehaltenen Mietzins erhält, ist ein weiter Weg. Soll ein Vermieter in einem Zweifamilienhaus ein Mietverhältnis nicht mehr auflösen können, wenn es zu einem echten Zerwürfnis zwischen den Parteien kommt? Soll ein Sohn die von seinem Vater vorsorglich gekaufte Eigentumswohnung nicht mehr beziehen dürfen, nur weil es dem zwischenzeitlich aufgenommenen Mieter in dieser Wohnung sehr behagt? Ist es denn gerecht, dass die Rechte eines Mieters an der gemieteten Wohnung letztlich grösser sind als diejenigen des Eigentümers? Selbst wenn es so wäre, dass die inneren Bindungen des Mieters an die Wohnung und deren Umgebung enger wären als diejenigen einzelner Kapitalanleger, so gilt dies noch lange nicht für alle Mietverhältnisse. Auch im Kündigungsschutz sollte deshalb ein bestimmtes Mass nicht überschritten werden. Die Mieterinitiative ist von solchem Masshalten meilenweit entfernt.

## MIETZINSKONTROLLE - EIN RÜCKENSCHUSS

RS. Ausgerechnet in einer Zeit, da Mietinteressenten vor einem wahren Ueberfluss an ebenso günstigen wie attraktiven Wohnungsangeboten stehen, haben wir über ein Initiativbegehren abzustimmen, welches eine staatliche Mietzinskontrolle einführen will. Mietzinse könnten danach nur noch mit dem Segen irgend eines anonymen Beamten festgesetzt werden. Das bedeutet, dass mit grösster Wahrscheinlichkeit schematische Zinssätze diktiert würden, die den Umständen des Einzelfalls nicht gerecht würden. Das heisst: ein Mietzins könnte ebenso zu hoch wie zu niedrig angesetzt sein und somit dem Gesetz von Angebot und Nachfrage überhaupt nicht entsprechen. Bundesrat und Parlament haben deshalb eine staatliche Wohnungsbewirtschaftung abgelehnt, in der Ueberzeugung, dass die freie Marktwirtschaft - wie die gegenwärtige Lage auf dem Wohnungsmarkt zeigt - selber für Korrekturen nach oben oder unten sorgt.

Eine Mietzinskontrolle würde mit Sicherheit eine Anpassung der Altmieten an die Mietzinse in Neubauten verhindern und somit die Mieter von Altwohnungen übermässig begünstigen. Das würde zu Ueberbelegungen von Altwohnungen führen, wodurch automatisch das Interesse an Bau und Unterhalt von neuen Wohnungen abnähme. Die Dummen wären in diesem Fall die einkommensschwachen Bevölkerungsschichten, die noch keine Altwohnung belegen, also junge Ehepaare oder kinderreiche Familien. Ihnen bliebe nichts anders übrig, als unter dem Regime einer staatlichen Mietzinskontrolle in teure Neubauwohnungen auszuweichen.

Nicht zu übersehen sind aber auch die Mängel, die einem staatlichen Bewilligungsverfahren anhaften. Dieses erforderte nicht nur einen schwerfälligen Verwaltungsapparat. Es wäre vor allem auch dort mit grössten Umtrieben verbunden, wo Mietzinse für Altwohnungen festgesetzt werden müssten. Da die dafür massgebende Kostenentwicklung in den meisten Fällen gar nicht mehr rekonstruierbar ist, müsste der Mietzins aufgrund periodischer Schätzungen des Ertragswertes einer Wohnung festgelegt werden. Woher aber das Geld

nehmen, um das dafür notwendige Heer staatlich diplomierter Einschätzer auf die Beine zu stellen? Das liegt nach den verschiedenen Sparanstrengungen der öffentlichen Hand ohne Steuererhöhungen nicht drin.

Schliesslich birgt eine Mietzinskontrolle durch den Staat auch die Gefahr in sich, dass die Wohnbautätigkeit zum Erliegen kommt. Wer wollte es den Bauherren verübeln, wenn sie ihr Geld auf einem andern Gebiet ertragreich anlegten, da bei einem staatlichen Mietzinsdiktat die Vermietung einer Wohnung nicht mehr interessant wäre. Leidtragende wären auch hier nur wieder die Mieter, die im Laufe der Zeit auf ihren alt werdenden Wohnungen sitzen bleiben müssten. Gesamthaft betrachtet liegt ein eidgenössischer Mietzinsvogt in keiner Weise im Interesse der Mieter. Der Markt hat in letzter Zeit selber dafür gesorgt, dass überhöhte Mietzinse gesenkt werden mussten. Und wo es schliesslich doch noch zu Missbräuchen kommt, sorgen wirksame Schutzvorschriften dafür, dass der Mieter sein Recht von Staates wegen geltend machen kann. Die Mieterinitiative ist deshalb abzulehnen.

## HAU DEN LUKAS !

Am 27. September 1970 hat das Schweizervolk die vom extrem linksgerichteten welschen "Mouvement populaire des familles" eingereichte Initiative "Recht auf Wohnung" abgelehnt.

Mit diesem "Nein" bezeugten die Schweizer, dass sie nach wie vor einem staatlichen Interventionismus abhold sind und die Regelung wirtschaftlicher Vorgänge nach Möglichkeit ihren eigenen Gesetzen überlassen wollen.

Wer nun glaubt, dass mit diesem Entscheid die Frage während längerer Zeit hätte zu den Akten gelegt werden können, sieht sich getäuscht. Am 30. Juni 1973 reichte das Mouvement populaire des familles, das vom Mieterverband unterstützt worden war, eine neue Initiative ein, welche die frühere punkto Staatsinterventionismus und Eigentumsbeschränkung weit in den Schatten stellt.

Im ersten Teil der Initiative wird eine vollumfängliche Mietpreiskontrolle verlangt, die zur Folge hätte, dass sämtliche Mietzinse von einem staatlichen Beamtenapparat festgesetzt und überwacht würden. Der Eigentümer könnte nur noch die tatsächlichen Kosten in Rechnung stellen - alle mit dem Hauseigentum verbundenen Risiken aber hätte er selbst zu tragen.

Der zweite Teile der Initiative enthält einen umfassenden Kündigungsschutz, mit dem nicht nur "ungerechtfertigte", sondern auch "gerechtfertigte" Kündigungen aufgeschoben oder gar aufgehoben werden könnten.

Diese beiden Elemente der Initiative bringen eine praktisch vollständige Entrechtung des Hauseigentümers, und kein vernünftiger Mensch würde sein Geld noch in Immobilien anlegen. Das aber würde nach kurzer Zeit dazu führen, dass der Staat Liegenschaften bauen müsste, da sich keine privaten Anleger mehr fänden.

Im Jahre 1970 hat das Schweizervolk eine Initiative deshalb abgelehnt, weil sie staatliche Eingriffe in das Haus- und Grundeigentum gebracht hätte. Halten dieselben Initianten, die offensichtlich nach dem Motto "Hau den Lukas!" vorgehen, das Volk für so

dumm, dass es sieben Jahre später nicht nur einer teilweisen staatlichen Intervention, sondern einer eigentlichen totalen Verstaatlichung zustimmen wird?

## EINÄUGIGE GERECHTIGKEIT IM GRUNDGESETZ ?

Der schweizerische Bundesstaat ist im Zeichen der Freiheit entstanden. Einschränkungen dieser Freiheit duldete der Souverän seit 1848 jeweilen nur, wo zwingende Gründe dafür sprachen.

Diese Erfahrung gilt auch für den Bereich des Bodens und der Immobilien. Hier kamen Schranken für die Bewirtschaftung etwa zustande im Interesse einer ausreichenden Landesversorgung und eines gesunden Bauernstandes oder zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Gesundheit. Andere Grenzen wurden der persönlichen Initiative gesetzt zum Schutz der Umwelt, zur Erhaltung eines ausreichenden Erholungsraumes, zum Kampf gegen die Ueberfremdung des Grundbesitzes. Die Vorkehren hielten sich jeweils in einigermaßen tolerierbaren Grenzen.

Diese Mässigung geht der Mieterschutz-Initiative eindeutig ab. Praktisch käme ihre Annahme einer vollständigen Verstaatlichung des Wohnungsmarktes gleich. Jeder Mietzins auf jeglicher Art von Objekten in sämtlichen Gemeinden unterläge einer staatlichen Bewilligung. Beweispflichtig gegenüber der Verwaltung wäre der Vermieter. Darüber hinaus könnte auch eine sachlich berechtigte Kündigung von der Behörde immer aufgehoben werden, wenn sie für den Mieter eine Härte darstellte. Wer darauf versessen wäre, vermöchte sich deshalb ein unbefristetes Mietverhältnis an einer bestimmten Wohnung zu sichern.

Schon die umfassende Unterwerfung eines wichtigen Teils der Inlandwirtschaft unter staatliche Aufsicht reizt zum Widerspruch. Denn der private Hausbesitz und Wohnungsbau haben bei uns in den letzten Jahrzehnten nicht etwa versagt, sondern unter denkbar ungünstigen Verhältnissen ein Angebot bereitgestellt, um welches das Ausland uns beneidet. Versagt hat in einzelnen Fällen eher die soziale, vom Staat begünstigte Wohnwirtschaft. Hinzu kommt, dass die Behörden auf Grund der neuen, totalen Machtbefugnisse auch die volle Verantwortung für jede Störung am Wohnungsmarkt übernehmen müssten. Als ob sie nicht schon bei

dem gegenwärtigen Umfang des Machtbereichs Angriffsflächen mehr als genug bieten würden!

Aber wo liegt eigentlich die Rechtfertigung für die abstrusen Begehren der Initianten? Hofft man, dass auf diese Weise Friede am Wohnungsmarkt einkehren werde? In Wahrheit bietet der Initiativtext zahlreiche Handhaben für endlose Trölereien. In Wirklichkeit würde nicht Friede eintreten, sondern "im besten Falle" Friedhofsruhe: Wenn schon sorgfältig dosierte und gezielte Staatsingriffe zu einem Rückgang des privaten Wohnungsbau und zur Verknappung des Angebotes führten, so würde nach einer Annahme der Initiative die Neuproduktion bald ganz erliegen.

Könnte das Volksbegehren eine Verbilligung des Wohnens nach sich ziehen? Staatlich diktierte Preise lagen noch kaum je unter den am freien Markt gebildeten Ansätzen. Das wäre auch im vorliegenden Fall nicht anzunehmen, weil die Behörden vom Initiativtext angewiesen werden, bei den Mieten auf die nachgewiesenen Unkosten der Vermieter abzustellen. Im übrigen hat sich bei uns in neuerer Zeit das Wohnen nicht etwa allgemein verteuert, sondern bloss in bestimmten Siedlungen, Wohnlagen, Liegenschaftstypen. An diesem Vorgang waren besonders die wachsenden Ansprüche an "Lebensraum" und Komfort beteiligt: Das Publikum wollte besser wohnen als früher, und für die höhere Qualität musste es einen angemessenen Preis bezahlen. Trotzdem ist der Anteil der Wohnungskosten am Gesamtaufwand der Arbeitnehmerfamilien gesunken, nicht gestiegen.

Bringt die Initiative etwa mehr Gerechtigkeit in die Wohnungswirtschaft? Keineswegs! Sie begünstigt nämlich einseitig die Mieter zum Nachteil der Vermieter. Unter den Mietern wiederum favorisiert sie ältere Ehepaare, während sie jüngere Leute, die einen Hausstand gründen möchten, ungünstiger stellt als das geltende Recht. Diese einäugige "Gerechtigkeit" ist der schwerste Makel des ganzen Unternehmens: Das Volksbegehren soll einem Teil der Bevölkerung wirtschaftliche Vorteile auf unbegrenzte Frist garantieren. Für solch ein Anliegen ist uns die Bundesverfassung zu gut! Dr. G.S.

## DAS ENDE DER VERTRAGSFREIHEIT

Von Dr.h.c. Hermann Böschstein, Kirchdorf

Im Forschungsbericht über die Ursachen der schlechten Stimm- und Wahlbeteiligung heisst es immer wieder von Seiten der Befragten, der Staat mische sich allzusehr in das Privatleben, es werde alles und jedes reglementiert, und die persönliche Freiheit werde immer mehr eingeschränkt. Diese Antworten missvergnügter Miteidgenossen stellen keine Ueberraschung dar. Landauf landab wird über Gesetzesinflation und Reglementiererei Klage geführt.

Diese Bekenntnisse zur Freiheit stehen indessen in einem merkwürdigen Widerspruch zu allen möglichen Volksbegehren, die nach weiteren und teils sehr einschneidenden Staatseingriffen und zwingenden Rechtsvorschriften rufen, nach Verboten, am Sonntag das Auto oder Motorboot zu fahren, nach einer staatlichen Reglementierung der Wanderwege, nach einem Verbot der Tabakreklame usw. Wohl am weitesten geht in dieser Reihe das "Volksbegehren für einen wirksamen Mieterschutz", das unter diesem Locktitel nichts anderes anstrebt als die Aufhebung der Vertragsfreiheit. Nicht nur soll jede Mietzinserhöhung bewilligungspflichtig werden, sondern bei erstmals vermieteten Objekten, also Neuwohnungen, ist die Miete überhaupt, also der abgeschlossene Mietvertrag, gemäss Initiative einer Bewilligungspflicht zu unterstellen. Dies bedeutet, dass zwar Vermieter und Mieter nach herkömmlicher Vertragsfreiheit eine Verständigung erzielen, aber diese erst Gültigkeit erhält, wenn der amtliche Mietenkommissar ihr seine Zustimmung erteilt hat. Darüber hinaus sollen gerechtfertigte Kündigungen sogar aufgehoben werden können. Dass dies für "ungerechtfertigte" vorgesehen wird, kann man allenfalls noch begründen, wobei man sich freilich stets fragen muss, was gerechtfertigt und was ungerechtfertigt ist und vor allem, wer darüber bestimmt. Dass aber selbst gerechtfertigte Kündigungen, die für den Mieter eine Härte bedeuten, aufgeschoben oder aufgehoben werden können, stellt das Maximum einer freiheitsfeind-

lichen Zwangsregelung dar.

Es gibt mehrere Titel im Obligationenrecht, mehrere Vertragsformen, die insofern vom Grundsatz der Vertragsfreiheit abweichen, als zum Schutze des schwächeren Vertragspartners zwingende Bestimmungen in das Privatrecht aufgenommen wurden. Beim Arbeitsvertrag, der früher Dienstvertrag hiess, ist der Gesetzgeber in dieser Hinsicht weit gegangen, weil er von der Meinung erfüllt war, der Arbeitnehmer sei der schwächere Teil. In der Zeit der Hochkonjunktur und Vollbeschäftigung hat sich dann gezeigt, dass die Knappheit an Arbeitskräften diesen eine "Nachfragemacht" verschafften, welche den Arbeitgeber zum weit schwächeren Partner werden liess.

In der Rezession hat sich die Lage zum Teil wieder von Grund auf geändert.

Auch beim Mietvertrag gab es seit Jahrzehnten keine volle Vertragsfreiheit mehr. Mit dem Ausbruch des Zweiten Weltkriegs erliess der Bundesrat gestützt auf seine ausserordentlichen Vollmachten weitgehende Massnahmen zum Schutze der Mieter. Sieben Jahre nach Kriegsende wurde die Mietzinskontrolle dann mit befristeten Verfassungssätzen weitergeführt, ihr folgte die Mietzinsüberwachung, und nach ihrer Preisgabe wurden die Kündigungsbeschränkungen im Mietrecht in das Dauerrecht des Obligationenrechts übernommen. Heute schlägt der Gesetzgeber Volk und Ständen eine Verfassungsbestimmung vor, die den Bund ermächtigt, Bestimmungen zum Schutz der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen Forderungen der Vermieter zu erlassen. Eine umfassende Mietvertragsfreiheit wird also wohl nie mehr gegeben sein, aber die Einschränkung betrifft wohlgerne den Missbrauch, wie ja überhaupt der Rechtsmissbrauch keinen Schutz geniesst. Wie in bezug auf den Arbeitsvertrag in der Hochkonjunktur der Arbeitnehmer eine Stärkung seiner Position erfuhr, so ergeht es dem Mieter in einer Zeit, da Zehntausende von Wohnungen leer stehen. Natürlich sind die Verhältnisse in den Städten und auf

dem Land, in bevölkerungsdichten Zentren und in kleineren oder mittleren Ortschaften ganz verschieden. Deshalb denkt ja auch niemand daran, den bereits stark ausgebauten Mieterschutz preiszugeben. Seine Weiterführung ist aber etwas ganz anderes als die Einführung einer generellen Bewilligungspflicht für alle Mietzinserhöhungen und darüber hinaus für alle "Mietverträge" - man kann sie kaum noch mit gutem Gewissen Verträge nennen -, die über Neuwohnungen abgeschlossen werden. Ein derartiges Bewilligungssystem ist der Anfang vom Ende jeder Vertragsfreiheit.

Sicher gibt es auch in einer Zeit des grossen Leerwohnungsbestandes schikanöse Vermieter, wie es auch in einer Zeit des "ausgetrockneten Wohnungsmarktes" lästige Mieter gab und immer geben wird. Die Querulanten sterben nie aus. Wenn nun ein Vermieter überzeugende Gründe für eine Kündigung hat, diese also "gerechtfertigt" ist, worüber eine Amtsstelle entscheidet, kann eine wohlbegründete Kündigung gemäss Mieterschutzinitiative dennoch aufgeschoben oder sogar aufgehoben werden, wenn sie "für den Mieter eine Härte bedeutet". Das wird sie jedoch in den meisten Fällen sein, denn ein Querulant hat immer Mühe, einen vertragswilligen Vermieter zu finden. Sehr oft ist es die Haus- und Wohngemeinschaft der Mieter, die dem Vermieter nahelegt, einem Mieter zu kündigen, der durch sein schikanöses Verhalten das Wohnklima in einem Block oder einer Siedlung gefährden, wenn nicht geradezu zerstören kann. Fühlt sich einmal ein solcher Mieter noch gestärkt durch die erwähnte Bestimmung des Volksbegehrens, wird er erst recht nicht bereit sein, sein unsoziales Verhalten zu ändern. Ein solcher "Mieterschutz" kann damit praktisch zur Mieterplage werden.

In einer Welt, in der die Freiheit so sehr in die Defensive gedrängt wird und in allen Erdteilen Hunderte von Millionen Menschen in Unfreiheit leben müssen, haben wir erfahren, dass die Freiheit unteilbar ist. In einem freiheitlichen Rechtsstaat darf sie nur eingeschränkt werden, wo sie missbraucht wird. Dieser Grundwahrheit aber schlägt die Mieterschutzinitiative ins Gesicht.

## MUSS DER WOHNUNGSBAU GANZ ERLAHMEN ?

Die Wohnungsproduktion in der Schweiz betrug im Jahre 1976 nicht einmal mehr die Hälfte derjenigen von 1974. Insgesamt wurden noch 34'200 neue Wohnungen erstellt, eine Zahl, die ungefähr jener des Jahres 1958 entspricht. Für 1977 steht ein weiterer Rückgang der Neubauproduktion auf 20'000 - 25'000 Wohnungen in Aussicht. Die Ursachen dieser Entwicklung liegen klar zutage: Der wirtschaftliche Rückschlag liess die ab 1973 ohnehin abnehmende Nachfrage brüsk absinken, die Bevölkerungsstagnation und insbesondere die Ausreise einer grossen Zahl von Ausländern verschärften den Trend zusätzlich, der Leerwohnungsbestand schnellte in die Höhe (51'231 Ende 1976), der Anreiz zur Neuproduktion von Wohnungen schwächte sich trotz Zinsreduktion entsprechend ab. Um die Aussichten für Geldanlagen in Wohnliegenschaften steht es heute nicht mehr zum besten. Die Zurückhaltung gegenüber Investitionen in diesem Bereich ist daher verständlich. Es kann aber noch schlimmer kommen.

Gefahr droht insbesondere von einem Volksbegehren, das von seinen Urhebern schönfärberisch "Volksinitiative für einen wirksamen Schutz der Mieter" getauft worden ist und über das am 25. September 1977 abzustimmen sein wird. Dieses läuft darauf hinaus, dem Wohnungsbau über alles Bisherige hinaus noch künstliche Fesseln anzulegen, indem es den Erlass einschneidendster Vorschriften über eine umfassende Reglementierung des gesamten Wohnungswesensverlangt. Man kann sich lebhaft vorstellen, welchen Anreiz es für potentielle Wohnbauinvestoren noch haben wird, wenn sie im voraus zu gewärtigen haben, dass die von ihnen neu auf den Markt gebrachten Wohnungen vom ersten Tag der Vermietung an sowohl bezüglich der Preisbildung als auch des Kündigungsrechts unter staatliche Bewilligungspflicht gestellt sein werden. "Die staatlichen Eingriffe in das Wohnungswesen haben überall die private Wohnbautätigkeit gelähmt", schrieb der Bundesrat schon früher einmal in einer seiner Botschaften.

Er hatte gestützt auf Erfahrungen im eigenen Land guten Grund zu dieser Feststellung, denn hier wie anderswo kam der Wohnungsbau nicht etwa durch staatliche Förderungsaktionen, sondern erst mit dem Abbau der behördlichen Eingriffe in Schwung. Es ist daher ein Trugschluss anzunehmen, der Staat könne ohne weiteres in die Lücke treten, wenn die private Initiative wegen des künstlich vergrösserten Investitionsrisikos erlahmt, und ebenso illusorisch ist die Erwartung, mit Subventionen liesse sich in diesem Falle die private Investitionsbereitschaft wiederbeleben (ganz abgesehen davon, dass dabei auch noch die Steuerzahler ein Wort mitzureden hätten).

Im übrigen bestätigt sich auch da wieder einmal in aller Eindrücklichkeit die Binsenwahrheit, dass jede Staatsintervention stetsfort neuen Eingriffen ruft: Zuerst bringt man den Wohnungsbau durch marktwidrige Manipulationen der Preisbildung und des Mietvertragsrechts zum Erliegen, und wenn es dann so weit ist, greift man einfach zu weiteren Reglementierungen, die ihn wieder in Galopp setzen sollten! Dass eine solche Hüst- und Hott-Politik alles andere als die gewünschten Ergebnisse zustande bringt, weiss man nun nachgerade zur Genüge. Es ist eine durch Erfahrungen erhärtete Tatsache, dass die Wohnungswirtschaft um so schlechter funktioniert, je intensiver man sie reglementiert und verbürokratisiert, und dass die Wohnbautätigkeit um so stärker schrumpft, je mehr die private Initiative durch Preisbildungs- und Mietvertragsrestriktionen entmutigt wird. Die Mieterbürokratie-Initiative hätte daher verhängnisvolle Konsequenzen. Wir können es uns nicht leisten, durch derartige Experimente den ohnehin massiv geschrumpften Wohnungsbau noch künstlich weiter zu dezimieren, das Baugewerbe in eine noch heiklere Lage zu bringen und dadurch in grossem Stil noch mehr Arbeitsplätze zu gefährden.

TRAG WÜNSCHE NACH BERN

"Trag Wünsche nach Bern!" Entspricht die Mieter-Initiative nicht genau dieser Parole? Nicht eine einzige neue Wohnung kann, nach ihrem Wortlaut, auf den Markt gebracht werden, ohne dass zuvor eine Behörde den Mietzins begutachten und bewilligen muss. Bei einem beliebigen Mieterwechsel, welcher für den Hausbesitzer ja stets mit Umtrieben und Unkosten verbunden ist, kann der Eigentümer nicht frei entscheiden, ob eine sechsköpfige Familie etwas mehr bezahlen soll als das ältere Ehepaar, das eben ausgezogen ist. Rücksichten auf die augenblickliche Marktlage oder auf den bevorstehenden wirtschaftlichen Aufschwung der Standortgemeinde sollen in die Bemessung des Mietzinses nicht hineinspielen, weil das Mietamt nur die wirklichen Kosten der Anlage und eine angemessene Verzinsung berücksichtigt. Hat jemand ein Haus mit Mietwohnungen bei angespannter Wohnungsmarktlage oder in einer überhitzten Phase der Hochkonjunktur erworben, so kann er auf die Berücksichtigung des Einstandspreises nur insoweit rechnen, als er im Zeitpunkt der Vermietung noch dem mittleren Ertragswert vergleichbarer Objekte entspricht. Im Grund fehlt nur noch, dass die Gemeinden angewiesen werden, an den Jungbürgerfeiern statt einem Heimatbuch und der Verfassung den Burschen und Töchtern einen Gutschein für eine Gratiswohnung während sechs Monaten auszuhändigen.

Paradies auf Erden - einmal mehr!

Auch alle Wünsche, die ein Mieter zur Dauer des Mietverhältnisses nach Bern tragen könnte, scheint die Initiative zu erfüllen. Die Behörde hebt Kündigungen nicht nur auf, wenn sie willkürlich scheinen. Vielmehr widerruft sie auch gerechtfertigte Kündigungen, wenn sie für den Mieter eine Härte darstellen. Mit diesem Argument kann der Mieter schlechthin alles verhindern, den Verkauf, Umbau oder Abbruch der Liegenschaft, sowie die Umwandlung des Mietobjekts in Wohnungseigentum. Dieser Teil der Initiative erweckt den Eindruck, die Hauseigentümer machten sich einen Sport daraus, ihre Mieter unausgesetzt in Trab zu halten. Dabei stammen

von der Gesamtheit der Kündigungen nicht mehr als 2% von Vermietern.

### Der Staat baut nicht billiger

Auf dem Papier wirken die Versprechen an die Mieter bestechend. Dienen sie seinem Interesse auch in der Praxis? Heute hat er in derselben Gemeinde mit einer Vielzahl von Vermietern zu tun, die einen grosszügiger als die andern, die ersten mit mehr Kulanz und Verständnis als die zweiten. Aufgrund der Initiative bekäme er, in welche Siedlung er auch zöge, immer wieder mit dem gleichen Staat zu tun, mit Beamten, die nach einheitlichen Richtlinien verfügen würden. Denn die Privaten und Stiftungen, die Versicherungen und Sozialeinrichtungen, die bisher die Wohnungsproduktion und den Wohnungsmarkt trugen, würden nach Inkrafttreten der Initiative ihre Mittel bestimmt in einem andern Sektor einsetzen.

Die nötigen Neubauten müssten fortan die öffentliche Hand oder die von ihr eingesetzten gemischten Körperschaften übernehmen. Aber bisher wurde noch nie bewiesen, dass der Staat besonders billig oder originell baue. Allein schon wegen des zusätzlichen Aufwands, den Bauten in Staatsregie verursachen, wäre mit einem Anstieg des auf der Kostenberechnung beruhenden Mietzinsniveaus zu rechnen. Die öffentliche Hand müsste im weitern den Ertragsausfall auf den leerstehenden Wohnungen übernehmen. Es läge nahe, ihn auf die Mieten für die besetzten Wohnungen abzuwälzen, woraus sich eine neue Erhöhung der Mieten ergäbe. Aber noch näher stände die Ver- suchung, die Zahl der leeren Objekte "abzubauen" mit der zwangsweisen Zuweisung von Wohnraum an Wohnungssuchende. Wie würden sich Mieter, die bisher Wohnung, Nachbarn, Adresse, Quartier frei wählen konnten, mit einem solchen Diktat abfinden?

### Höhere Mieten - weitere Steuern

Eine umfassende Verwaltung des Wohnungsmarkts ist nicht umsonst zu haben, besonders wenn sie dem herkömmlichen Staatsaufbau angepasst und nicht einem eidgenössischen Wohnungsvogt überantwortet werden sollte. Weitere Mehrausgaben müssten sich aus den unver-

meidlichen Verlusten ergeben, welche bisher die privaten Träger des Wohnungsangebots übernommen haben. Auf die Dauer könnte dieser Finanzbedarf nicht mit Anleihen, sondern nur mit Abgaben gedeckt werden. Zu dem höhern Mietzinsniveau würde daher eine Verschärfung der Steuerlast treten. Wer dies beides will, stimme getrost für die("Mieterschutz")-Initiative, die unter Führung der kommunistischen Partei der Arbeit zustandegekommen ist!

## BUND UND MIETERWESEN - EIN BEWEGTES STÜCK ZEITGESCHICHTE

Die Mieterinitiative, über die am 25. September von Volk und Ständen abzustimmen ist, gibt Anlass, sich auf Ursprung und Entwicklung des Mieterschutzes in der Schweiz zurückzubesinnen. Die vielfältigen Massnahmen des Bundes zum Schutze der Mieter waren zunächst geprägt von Ausnahmesituationen. So griff der Bund bereits im Ersten Weltkrieg, gestützt auf seine ausserordentlichen Vollmachten, zugunsten der Mieter in den Wohnungsmarkt ein, indem er einerseits die Kantonsregierungen zu bestimmten Schutzmassnahmen ermächtigte und andererseits selbst Notvorkehren traf. Mit fortschreitender Normalisierung der Wohnungsmarktlage wurden ab 1922 die Vorschriften gelockert und 1926 vollends aufgehoben. Die ausschliessende Phase freier Mietzinsbildung dauerte knapp ein Jahrzehnt. Als flankierende Massnahme zur Abwertung des Schweizer Frankens im Jahre 1936 verfügte der Bundesrat einen Preis- und Mietzinsstopp. Nachdem noch im Frühjahr 1939 die Befugnis zur Bewilligung von Mietzinserhöhungen an die Kantone delegiert worden war, brachte der Ausbruch des Zweiten Weltkrieges eine erneute Verschärfung. Gemäss einer auf die Vollmachtenbeschlüsse gestützten Verfügung des Volkswirtschaftsdepartementes vom 2. September 1939 wurden die Mietzinsen auf dem unmittelbaren Vorkriegsstand blockiert. Die Mietzinskontrolle wurde durch einen Bundesratsbeschluss vom 15. Oktober 1941 mit einem Kündigungsschutz ergänzt. Dieses Kriegsnotrecht wurde auch nach Abschluss des Krieges fortgeführt; erst Ende 1952 fielen die bundesrätlichen Vollmachten dahin. Sie wurden ersetzt durch eine von Volk und Ständen am 23. November 1952 angenommene Uebergangsbestimmung zur Bundesverfassung über die befristete Weiterführung einer beschränkten Preiskontrolle. Die hierauf ergangenen Bundesbeschlüsse sahen im Hinblick auf die Erreichung eines freien, selbsttragenden Wohnungsbaues eine schrittweise Lockerung der Mietzinskontrolle vor. Nachdem 1955 eine vom Schweizerischen Gewerkschaftsbund auf dem Initiativweg angestrebte Verschärfung der Mietzinskontrolle am Ständemehr gescheitert war, wurde die bestehende Verfassungsgrundlage bis Ende 1960 verlängert. An-

gesichts der negativen Auswirkungen der Mietzinskontrolle entwickelte der Bund als neues Konzept das System der Mietzinsüberwachung. Danach konnten sich die Parteien grundsätzlich frei über den Mietzins verständigen; indessen waren der Vermieter meldepflichtig und der Mieter einspracheberechtigt; zudem waren offensichtlich übersetzte Mietzinsen von Amtes wegen zu senken. In zwei Abstimmungen in den Jahren 1960 und 1964 wurde die hierfür nötige Verfassungsgrundlage von Volk und Ständen akzeptiert. Dabei war festgelegt, dass auch in den fünf grossstädtischen Agglomerationen das neue System der Mietzinsüberwachung spätestens Ende 1966 an die Stelle der Mietzinskontrolle treten musste. Mit einem dringlichen Bundesbeschluss wurde 1969 dieses Regime ein letztes Mal um ein Jahr verlängert; am 19. Dezember 1970 fiel auch die Mietzinsüberwachung weg. Der Kündigungsschutz war inzwischen durch ein Bundesgesetz vom 24. Juni 1970 ins ordentliche Recht überführt worden; hinsichtlich der Mietzinse konnte erstmals nach 34 Jahren wieder der freie Markt spielen. Obwohl im Herbst 1970 die Initiative für ein Recht auf Wohnung abgelehnt worden war, erzwang der Nationalrat ein Jahr darauf eine zeitlich unbegrenzte Verfassungsgrundlage für gesetzliche Bestimmungen zum Schutze der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen. Der Bundesrat hatte demgegenüber nur die Möglichkeit der Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen vorsehen wollen. So aber wurde am 5. März 1972 zusammen mit dem Wohnbauförderungsartikel 34<sup>sexies</sup> - der als Gegenvorschlag zu einer Denner-Initiative ausgearbeitet worden war - folgender Art. 34<sup>septies</sup> von Volk und Ständen gutgeheissen:

"<sup>1</sup> Der Bund ist befugt, zur Förderung gemeinsamer Regelungen und zur Verhinderung von Missbräuchen auf dem Gebiete des Miet- und Wohnungswesens Vorschriften aufzustellen über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen und von sonstigen gemeinsamen Vorkehren von Vermieter- und Mieterverbänden oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen. Artikel 34<sup>ter</sup> Absatz 2 der Bundesverfassung ist sinngemäss anwendbar.

<sup>2</sup> Der Bund erlässt Bestimmungen zum Schutze der Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen Forderungen der Vermieter. Die Massnahmen sind nur anwendbar in Gemeinden, wo Wohnungsnot oder Mangel an Geschäftsräumen besteht."

Noch im gleichen Jahr verabschiedete das Parlament den dringlichen Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, der nun soeben ergänzt und um weitere fünf Jahre verlängert worden ist. Dieser Missbrauchsbeschluss überlässt die Mietzinsfestsetzung grundsätzlich den Parteien, räumt dem Mieter aber die Möglichkeit einer Anfechtung von Mietzinserhöhungen - neuerdings auch von unterbleibenden Mietzinssenkungen - vor paritätischen Schlichtungsstellen und vor dem Richter ein. Die Regelung hat sich im wesentlichen bewährt. Trotzdem kommt es am 25. September erneut zu einer politischen Ausmarchung. Während die Mieterinitiative das Rad der Zeit zurückdrehen und wieder zur kriegsnotrechtlichen Mietzinskontrolle zurückkehren will, sieht der Gegenvorschlag von Bundesrat und Bundesversammlung vor, das Missbrauchs-konzept umfassend und unabhängig vom Bestehen einer Wohnungsnot zu verankern. Es wird sich also zeigen müssen, ob das Schweizer Volk die Lehren der Vergangenheit beherzigen will und eine bürokratische Bewirtschaftung unserer anderthalb Millionen Mietwohnungen mit all ihren volkswirtschaftlichen und staatspolitischen Nachteilen ablehnen wird.

Dr. R.R.

FALSCH ETIKETTERT

Am 25. September 1977 gelangt ein Initiativbegehren zur Abstimmung, dem seine Urheber den Titel "Volksinitiative für einen wirksamen Mieterschutz" gegeben haben. Diese Benennung findet sich auch auf dem Stimmzettel. Ohne Zweifel hat das Volksbegehren einen attraktiven Namen, denn welcher Mieter wäre im Ernst nicht dafür zu haben, dass er in seiner Stellung "wirksam" geschützt würde? Die Frage ist dabei allerdings, ob die Initiative auch wirklich zielgerecht angelegt sei oder ob sie den Bogen nicht vielmehr derart überspanne, dass die empfohlenen Schutzmassnahmen ins Gegenteil umschlagen. Gewiss haben die Initianten reichlich Phantasie aufgewendet, um ein ganzes System minuziöser Vorschriften über Mietzinse sowie "ungerechtfertigte Kündigungen und missbräuchliche Forderungen" aufzustellen, aber in ihrem Uebereifer haben sie nicht daran gedacht, dass der Wohnungsmarkt gerade durch eine derartige Reglementierung und Bewirtschaftung des Mietverhältnisses in einen Zustand gebracht wird, von dem die Mieter und Wohnungssuchenden mehr Schaden als Schutz zu erwarten haben.

Die Initiative verlangt eine totale staatliche Bewilligungspflicht für die gesamte Mietpreisbildung oder mit andern Worten die völlige Ausserkraftsetzung der natürlichen Marktgesetze. Was dies bedeutet, ist klar: der Willkür bei der Mietzinsfestsetzung wird damit Tür und Tor geöffnet, der Unter- und Fehlbelegung von Wohnungen Vorschub geleistet und der Neuerstellung von Mietobjekten jeder Anreiz genommen. Benachteiligt davon werden, wie der Bundesrat verschiedentlich sehr zutreffend erklärt hat, dann in der Regel gerade die einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten, wie zum Beispiel wohnungssuchende junge Ehepaare und kinderreiche Familien. In die gleiche Richtung gehen die Folgen des von der Initiative postulierten neuen Kündigungsrechts, welches das Vertragsprinzip durch die behördliche Bewilligungspflicht zu ersetzen droht und unter dessen Regime eine Kündigung durch den Vermieter praktisch kaum mehr ausgesprochen werden könnte. Was nützte es da dem Mieter, dass er demgegenüber den Mietvertrag

nach Belieben kündigen dürfte, wenn er doch zu gewärtigen hätte, dass wegen der staatlichen Restriktionen nur noch wenige Wohnungen frei würden?

Die Konsequenz davon wäre eine Erstarrung des Wohnungsmarktes mit allen ihren Ungereimtheiten und Ungerechtigkeiten für die Mieter und insbesondere die wohnungssuchenden Personen. Der Wohnungswechsel würde erschwert, durch die nachfragesteigernden und zugleich produktionslähmenden marktwidrigen Eingriffe von neuem eine Mangellage geschaffen und so alle jene Missstände wiederhergestellt, die es schon früher einmal unter der Herrschaft der staatlichen Wohnungszwangswirtschaft gegeben hat. Dies wäre der Gipfel des Widersinns und der Ungerechtigkeit. Auch heute trifft man übrigens solche Zustände in einer ganzen Reihe von Ländern, die sich akkurat den Rezepten verschrieben haben, die jetzt bei uns die einen "wirksamen Schutz der Mieter" versprechende, aber offenkundig falsch etikettierte Volksinitiative anzuwenden empfiehlt.

In Wirklichkeit entpuppt sich solcher "Mieterschutz" somit als grosse Mieterillusion. Denn die Initiative hält nicht, was sie verspricht. Im Gegenteil: Sie führt zu Zuständen, an denen weder Mieter noch Vermieter interessiert sein können. Was sie letztlich schafft, ist nichts anderes als ein auswegloses Paragraphen-Gestrüpp, in welchem ein gesundes Wohnungswesen ersticken muss. Nicht "Mieterschutz"-, sondern Mieterbürokratie-Initiative ist daher der richtige Name dieses famosen Volksbegehrens. Wd

## WAS ERREICHT DIE MIETERINITIATIVE ?

Be. Dem Text nach bezweckt die Mieterinitiative, sämtlichen Mietern das Wohnen in einer preisgünstigen Wohnung zu ermöglichen und ihnen den Verbleib in diesen Räumlichkeiten auf beliebig lange Zeit zu gewährleisten. Das Volksbegehren beinhaltet also einen quantitativen - den Mietpreis - und einen qualitativen Aspekt - Ruhe und Sicherheit in den "eigenen" vier Wänden.

Damit in Zukunft alle zu vermietenden Wohnungen möglichst billig abgegeben werden, wird die erstmalige Festsetzung oder nachträgliche Erhöhung des Mietzinses einer Bewilligungspflicht unterstellt. Der Staat muss von Amtes wegen kontrollieren, ob der Mietertrag auch wirklich nur gerade für die Deckung der auflaufenden Kosten und eine "angemessene" Eigenkapitalverzinsung ausreicht. Bei den Kosten gilt es für die öffentliche Verwaltung zudem zu untersuchen, ob diese nicht etwa aufgrund eines übersetzten Kaufpreises entstanden sind oder wegen sonstigen ein Mittelmaß übersteigende Auslagen. Dem Mieter will man mit allen möglichen Absicherungen und Ueberprüfungsverfahren garantieren, dass er eines seiner Basisbedürfnisse - das Wohnen - mit einem Minimum an finanziellen Mitteln befriedigen kann. Soweit so gut und unter dem sozialen Blickwinkel vielleicht verständlich. Aber, kann der Staat tatsächlich und langfristig für diese Garantie einstehen?

Die Initiative belässt dem Buchstaben nach das Eigentum an diesen staatlich kontrollierten Immobilien nach wie vor den Vermietern. Diese werden indessen eingeschränkt, indem sie den Inhalt des Mietvertrages (Mietpreis) nicht mehr frei bestimmen können. Darüber hinaus haben sie aber selbst zu schauen, dass ihre Rechnung aufgeht. Ein bisheriger Eigentümer wird versuchen, bei konstantem Mietertrag den Aufwand möglichst niedrig zu halten. Er wird sich zum Beispiel hüten, freiwillige oder fachmännische und darum teurere Unterhaltsarbeiten zu veranlassen, die er nachher in seiner Kalkulation nicht berücksichtigen kann. Er wird überhaupt davon absehen, Investitionen, die auch nur einen Hauch von Luxus haben könnten, in seiner vermieteten Wohnung zu tätigen. Das Resultat nach einigen Jahren nur notdürftigen Unterhalts: die Woh-

nung hat an Wohnqualität eingebüsst.

Für einen potentiellen Vermieter, der etwa die Wahl hat, ein Haus zu bauen, zu kaufen oder sein Geld anders anzulegen, wird die Wahl einfach ausfallen: Wie dem Kauf einer Obligation oder eines anderen Wertpapiers ist ihm eine angemessene Eigenkapitalverzinsung gewiss, ohne dass er daneben Scherereien und dazu das Risiko hätte, seine Anlage nicht mehr loszuwerden. Der langfristige Effekt: immer weniger Leute werden interessiert sein, Wohnungen zu erstellen. Um trotzdem ein zahlenmässig ausreichendes Wohnungsangebot bereitzustellen, müsste der Staat einspringen, jener Staat, der bereits heute mit Aufgaben überhäuft ist.

Noch eine andere Auswirkung, die der Mieter vorab mittragen muss, sei hier erwähnt. Gemäss der illusionären Mieter"schutz"initiative können auch gerechtfertigte Kündigungen aufgeschoben oder aufgehoben werden. Der Vermieter wird sich im Moment darüber ärgern, dass er einen unsorgfältigen, lärmenden oder unsozialen Mieter nicht loswerden kann. Die andern Mieter aber im selben Haus müssen dieses schwarze Schaf tagtäglich, Tür neben Tür oder Stock an Stock dulden. Soll diese Situation nun dazu angetan sein, die Wohnqualität des braven Mieters zu verbessern?

Der Mieter als meist schwächerer Vertragspartner muss geschützt werden. Die Mieterinitiative gaukelt zwar diesen Schutz vor, wird aber auf die Länge dem Mieter in jeder Beziehung schlechtere Wohnungen bescheren. Die bestehende Missbrauchsgesetzgebung, die im Juli 1977 um weitere 5 Jahre verlängert wurde, kommt dem Mieterschutzgedanken auf viel effizientere Weise nach. Bundesrat und Parlament standen dafür ein, dass diese Missbrauchsgesetzgebung auf die ganze Schweiz ausgedehnt wird und empfehlen in diesem Sinn dem Volk am 25. September den Gegenvorschlag zur Initiative.

## WOHNUNGSMARKT IM DIENST DES MIETERS

gr. Es ist nicht abzustreiten, dass der vor Jahren noch knappe Bestand an leeren Wohnungen den Mieter in eine wenig komfortable Lage gebracht hat. Nicht dass er - wie dies gelegentlich von organisierten Mieterkreisen behauptet wird - zum Freiwild der Vermieter geworden wäre; anständige bzw. skrupellose "Hausmeister" hat es zu allen Zeiten gegeben. Aber wenn eine Ware (hier leere Wohnungen) knapp wird, steigen die Preise, aber auch die Anforderungen, die an die Interessenten gestellt werden. Dem ist heute nicht mehr so.

Nachdem noch im Jahre 1960 bloss rund 46'000 neue Wohnungen erstellt worden waren, belief sich die Wohnungsproduktion zehn Jahre später auf rund 64'000 Einheiten. Seinen Höhepunkt erreichte der Wohnungsbau im Jahre 1973 mit 82'000 neuen Wohnungen. Dann erreichte der Markt eine gewisse Sättigung, so dass die Wohnungsproduktion bis letztes Jahr auf rund 34'000 zurückging. Neue Wohnungen zu erstellen wird heute offenbar als nicht mehr so attraktiv wie früher angesehen, erreichte der Leerwohnungsbestand vor einem halben Jahr doch die Rekordhöhe von über 50'000 Einheiten. Prozentual gesehen hat sich der Leerwohnungsbestand in den letzten Jahren nämlich recht aufsehenerregend entwickelt. In Prozenten des gesamten Wohnungsbestandes ausgedrückt, erreichte die Zahl der Leeren Wohnungen folgende Grössenordnung: 1960 rund 0,6 Prozent, 1970 rund 0,25 Prozent. Dann ging es parallel zur Wohnungsproduktion aufwärts: 1973 rund wieder 0,6 Prozent, 1974 waren es 1,25 Prozent, 1975 gar 2,01 Prozent. Bei 2 Prozent hat sich der Leerwohnungsbestand mittlerweile eingependelt.

Diese Zahlen zeigen, dass der Mieter wieder auswählen kann. Oder mit andern Worten: ein gut funktionierender Wohnungsmarkt kommt dem Mieter zugute. Es wäre deshalb verfehlt, wenn von Staates wegen Massnahmen ergriffen würden, die darauf abzielten, das freie Funktionieren des Wohnungsmarktes wieder zu erschweren oder sogar zum Erliegen zu bringen. Gerade dies würde aber die Mieterinitiative bewirken, wenn sie am 25. September vom Volk angenommen würde. Der darin enthaltene praktisch totale Kündigungsschutz

sowie die amtliche Mietzinskontrolle liefen in Wirklichkeit auf eine staatliche Wohnungsbewirtschaftung heraus, die den Hauseigentümer zur Marionette degradierte. Die Folge davon wäre, dass sich jene Personen, die bisher in der Wohnungsvermietung ihren Erwerb gefunden haben, von diesem Wirtschaftszweig abwenden würden, so dass es eines Tages wieder zuwenig (attraktive) Wohnungen gäbe. Auch der Mieter hat deshalb alles Interesse daran, dass den Vermietern die Freude an diesem Geschäft nicht vergällt wird. Wer Geld hat, kann auf andere Geschäftigkeiten ausweichen. Wer eine Wohnung sucht, wäre zuletzt der Dumme. Daher am 25. September NEIN zur Mieterinitiative.

## NUR 2 VON 100 ...

Mit der vom welschen "Mouvement populaire des familles" lancierten und vom Mieterverband unterstützten Initiative soll nicht nur ein enorm teures staatliches Bewilligungsverfahren für die Festlegung der Mietzinsen eingeführt werden, sondern es ist auch ein praktisch totaler Kündigungsschutz vorgesehen. Dieser Kündigungsschutz, auf den ersten Blick zu Gunsten des Mieters, entpuppt sich bei näherem Zusehen als Bumerang.

## Nur 2 von 100 ...

Von 100 Kündigungen gehen deren 98 vom Mieter aus. Nur in zwei Fällen von hundert wird vom Vermieter gekündigt, wobei hier nicht nur Streitfälle inbegriffen sind, sondern auch Auflösungen des Mietverhältnisses, die zum Beispiel wegen Totalrevision oder Abbruch nicht zu vermeiden sind.

Diese Zahlen zeigen, dass die von den Mieterorganisationen so häufig beschworene Angst vor Kündigungen jeglicher Grundlage entbehrt und wohl auch gar nicht verbreitet ist. In der heutigen Zeit des hohen Leerwohnungsbestandes dürfte die Zahl der von Vermieterseite ausgehenden Kündigungen überdies noch zurückgegangen sein - ein Beweis dafür, dass der beste Mieterschutz nicht durch staatliche Massnahmen, sondern durch ein genügendes Angebot an Wohnungen erreicht wird.

Die Mieterinitiative mit ihrem übertriebenen Kündigungsschutz bewirkt aber gerade das Gegenteil: Sie lähmt den privaten Wohnungsbau. Dadurch würde der heute bestehende Leerwohnungsbestand in kurzer Zeit abgebaut, und Wohnungssuchende wie junge Ehepaare oder kinderreiche Familien, die mehr Raum benötigen, stünden vor fast unlösbaren Problemen.

## Kündigungsschutz für den Vermieter?

Der unsinnige Kündigungsschutz der Mieterinitiative würde es dem Vermieter praktisch verunmöglichen, einem Mieter zu kündigen - und zwar unter Umständen auch dann, wenn diese Kündigung durchaus ge-

rechtfertigt und sogar im Interesse der anderen Mieter wäre. Da der Vermieter mit einem praktisch lebenslänglichen Mietverhältnis rechnen müsste, würde er sich sehr wohl überlegen, wen er sich zum Mieter nehmen wollte. Der Mieter müsste sich also grösste Mühe geben, den Vermieter von seinen Qualitäten zu überzeugen, er müsste wohl Referenzen beibringen, Sicherheiten leisten usw. usw. - eine Pilgerschaft, die man niemandem zumuten sollte.

Der totale Kündigungsschutz hat aber auch noch einen anderen Aspekt: Unsere Rechtsordnung geht davon aus, dass grundsätzlich alle Bürger gleich behandelt werden sollen. Wenn nun also der Vermieter in seiner Befugnis, eine Wohnung aufzukündigen, beschränkt werden soll, so müsste gleiches auch für den Mieter gelten: Er hätte eine Kündigung zu begründen, und je nach Lage der Dinge könnte ihm ein Verlassen der Wohnung verweigert werden. Dies ist nicht etwa reine Theorie, sondern bei Annahme der Mieterinitiative wäre über kurz oder lang mit einem derartigen Vorstoss zu rechnen.

Gewiss, die Situation, in der ein Mieter nicht mehr kündigen kann, scheint grotesk - nicht grotesker aber als die Mieterinitiative, die fordert, dass einem Mieter nicht mehr gekündigt werden darf.

Jg.

## VIEL ZU WENIG GEWÜRDIGT

Die Schweiz besitzt Ombudsmänner für Mietfragen

Die Mieterinitiative möchte einzig und allein den Mietern Vorteile und Sicherungen gewähren, nicht den Vermietern. Eine derart einseitige Regelung wäre höchstens vorübergehend tragbar, nicht in dem auf Dauer berechneten Verfassungsrecht. Aber auch dann liesse sie sich sachlich bloss rechtfertigen, wenn die Mieter überall und jederzeit der schwächere Vertragspartner, die stärker gefährdete soziale Gruppe darstellten. Diese Voraussetzung war in den letzten Jahren nicht mehr allgemein gegeben. In weiten Teilen des Landes ist heute der Mieter am längeren Hebelarm. Unter den Firmen, welche sich auf Wohnungsbau- oder -vermittlung spezialisiert haben, sind manche zusammengebrochen, während andere von ihren Gläubigern, namentlich von Banken mit Mühe über Wasser gehalten werden. Die leerstehenden Wohnungen werden im ganzen Land auf 80'000 geschätzt, und wenn unter ihnen auch teure Objekte sein mögen, so beweist die hohe Gesamtzahl doch, dass sich der schweizerische Wohnungsmarkt tendenziell aus einem Verkäufer- in einen Käufermarkt, genauer: aus einem Anbieter- in einen Nachfragemarkt verwandelt hat.

Auf diese Gesamtlage muss ein sachgemässes Urteil über die Mieterinitiative abstellen, nicht auf lokale Verhältnisse oder auf den Einzelfall. Denn die Initiative gilt für das ganze Land, nicht nur für bestimmte Regionen oder Kantone. Einzelfälle, in welchen die Parteien des Mietvertrags sich nicht einigen, können nicht mit allgemeinen Verfassungssätzen geregelt werden, sondern nur mit einzelnen Schlichtungs- oder, wenn nötig, mit dem Mietgerichtsverfahren. Dieses Verfahren hat zu derselben Zeit, da die Initiative vor den Räten lag, eine neue, weiter gefasste Rechtsgrundlage erhalten in der Gestalt des am 4. Oktober 1976 eingereichten Bundesbeschlusses über die Missbrauchsbekämpfung im Mietwesen. Der Erlass ist nicht grundsätzlich neu, sondern bloss die Revision eines eingelebten Rechtes, die Ergänzung eines bewährten Verfahrens. Wie bewährt? Bundesrat Brugger erklärte vor dem Ständerat:

"Die Schlichtungsstellen verrichten eine segensreiche Arbeit. In vielen Kantonen haben sie das Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern verbessert. Sie überschreiten nicht ihre Kompetenzen, aber man kommt nun mit allem, was im Mietverhältnis an Streitigkeiten auftritt, zu diesen Stellen, die Rat geben, die Parteien zusammenbringen, die Rechtslage erklären - die eben schlichten. Es ist ja nicht ein Zufall, dass vier Fünftel aller Fälle von diesen Stellen abschliessend geregelt werden und dass nur ein Fünftel an die eigentlichen Mietgerichte weitergezogen wird. Wenn sie personell gut besetzt sind, werden diese Schlichtungsstellen zu eigentlichen "Ombudsmannstellen", die sehr gut wirken und manche Spannung beheben".

## NEUE FORDERUNGEN IN EINEM ALTEN STREIT

Die gegensätzlichen Interessen von Vermietern und Mietern haben in allen Staaten immer wieder zu politischen Ausmarchungen geführt. Während aber in anderen Ländern die Parlamente abschliessend zuständig sind, hat bei uns auch der Bürger selbst ein bedeutsames Wort mitzureden. So stehen wir am 25. September vor der dritten grossen Auseinandersetzung um die Ausgestaltung des Mietrechts.

Im Jahre 1955 ging es um eine Initiative des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes, welche die kriegsnotrechtliche Mietzinskontrolle fortführen wollte. Das Volksbegehren erhielt in der Abstimmung vom 13. März 1955 zwar eine hauchdünne Mehrheit der Stimmenden (392'588 Ja gegen 381'130 Nein), scheiterte aber am Ständemehr (7 Ja gegen 15 Nein). Interessant ist nun die Feststellung, dass die Initiative nicht eine umfassende und dauernde Mietzinskontrolle forderte, sondern wesentliche Einschränkungen vorsah. So sollten erstens die neu erstellten Wohnungen sowie die beim Inkrafttreten weniger als sechs Jahre alten Wohnungen von der Mietzinskontrolle ausgenommen sein, zweitens sollte ein schrittweiser Abbau vorgenommen werden dürfen, wenn ein genügender Leerbestand an Mietobjekten vorhanden war, und drittens sollten diese Bestimmungen bis Ende 1960 befristet werden.

15 Jahre später stand das "Volksbegehren für das Recht auf Wohnung und den Ausbau des Familienschutzes" zur Diskussion. Die Initiative wollte zunächst in der Verfassung das Recht auf Wohnung verankern und zudem den Bund verpflichten, Massnahmen zu treffen zum Schutze "vor ungerechtfertigten Mietvertragskündigungen, gegen übersetzte Mietzinsen und gegen alle anderen Missbräuche". Auch hier waren jedoch Einschränkungen vorgesehen. Erstens sollte es sich lediglich um zeitlich begrenzte Massnahmen handeln. Zweitens waren die Eingriffe nur zulässig, wenn ein Mangel an Wohnungen bestand. Drittens sollte der Bund nur im Einvernehmen mit dem betreffenden Kanton Vorkehren treffen dürfen. Trotz diesen Einschränkungen wurde die Initiative verworfen, wenn auch nur knapp mit 359'818 Nein gegen 344'640 Ja; mit 8:14

Ständestimmen wurde das Ständemehr deutlich verfehlt.

In der Zwischenzeit hat sich rechtlich und sachlich einiges verändert. Der Mieterschutz in Gestalt einer konsequenten Missbrauchsbekämpfung hat sich fest eingebürgert und bewährt. Die Rezession hat zudem zu einer markanten Entlastung des Wohnungsmarktes geführt. Die Leerwohnungsziffern erreichen Rekordmarken, wie sie seit der grossen Weltwirtschaftskrise nie mehr verzeichnet worden sind. In dieser Situation kommt eine Initiative zur Abstimmung, die mit ihren kompromisslosen Forderungen ihre beiden Vorgänger weit in den Schatten stellt. Zunächst sollen die geforderten Eingriffe zeitlich unbefristet gelten und nicht mehr an die Voraussetzung eines Wohnungsmangels gebunden sein. Sodann soll die Mietzinskontrolle - und nicht etwa bloss ein System der Mietzinsüberwachung oder der Missbrauchsbekämpfung - ausdrücklich auch für Neuwohnungen gelten. Ferner sollen selbst gerechtfertigte Kündigungen aufgehoben werden können. Und schliesslich sollen entsprechende Bestimmungen gleich auch noch für Pacht- und Baurechtsverhältnisse erlassen werden. Mit anderen Worten soll nicht nur der zeitliche, räumliche und sachliche Geltungsbereich der Eingriffe umfassender als je umschrieben werden, sondern auch die Eingriffsinstrumente selbst sollen härter und schärfer sein, als sie bisher jemals vorgeschlagen worden sind. Es liegt auf der Hand, dass damit nicht nur berechnete und legitime Interessen der Vermieter missachtet werden, sondern dass die allzu hoch geschraubten Forderungen auch nicht dem Allgemeinwohl dienen. Das kriegsnotrechtliche System der Mietzinskontrolle ist nicht grundlos - und auch nicht einfach den Hauseigentümern zuliebe - aufgegeben worden, sondern weil es volkswirtschaftlichen Verschleiss bedeutete, weil es einen schwerfälligen Verwaltungsapparat erheischte und weil es kontraproduktive Wirkungen zulasten der Mieter selbst hervorrief. Wer die Extremposition der Mieterschutzinitiative erkennt, wird deshalb diesem Begehren wenig Sympathie entgegenbringen können. Dr. R.R.

## TIEFSCHLAG GEGEN DIE PARTNERSCHAFT

Seit dem 5. März 1972 besitzt der Bund die verfassungsmässige Befugnis zur Bekämpfung von Missbräuchen im Mietwesen. Schon am 30. Juni 1972 fassten die eidgenössischen Räte gestützt auf diese Verfassungsvorschrift (Art. 34septies) einen dringlichen Bundesbeschluss, den sogenannten Missbrauchsbeschluss. Dessen Geltungsdauer war auf fünf Jahre befristet und ist jetzt bis Ende 1982 verlängert worden.

Der Missbrauchsbeschluss beruht auf dem Gedanken, dass in der Regel die freie Mietpreisvereinbarung zwischen den Vertragsparteien spielen soll. Die Gesetzgebung greift nur dort ein, wo aufgrund der Marktlage missbräuchliche Forderungen durchgesetzt werden könnten. Dem Mieter ist es anheimgestellt, eine Mietpreiserhöhung bei der paritätisch zusammengesetzten Schlichtungsstelle als missbräuchlich anzufechten, und nach dem revidierten Beschluss vom 9. Juni 1977 steht ihm nun zusätzlich die Möglichkeit offen, den Mietpreis auch unabhängig von einer Erhöhung als missbräuchlich anzufechten, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter infolge einer wesentlichen Aenderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen "unangemessenen Ertrag aus dem Mietgegenstand zieht".

Den Schlichtungsstellen obliegt es gemäss Beschluss, zu versuchen, "eine für beide Parteien angemessene Lösung herbeizuführen". Wie haben sie sich bisher dieser Aufgabe entledigt? Die vom Bundesamt für Wohnungswesen hierüber durchgeführten Untersuchungen haben nach Ansicht aller befragten Stellen ergeben, dass sich der Missbrauchsbeschluss grundsätzlich bewährt hat. Vor allem die Einrichtung paritätischer Schlichtungsstellen für Mietverhältnisse wird allgemein sehr positiv beurteilt, weil das direkte Gespräch vor einer neutralen Instanz viel zur Beseitigung von Missverständnissen und zur Entspannung des Verhältnisses zwischen den Vertragsparteien beiträgt. Der Erfolg der Schlichtungsstellen lässt sich schon daraus ersehen, dass in der weit überwiegenden Zahl der Fälle eine gütliche Einigung erzielt werden kann. In den Jahren 1974-1976 waren es 82 Prozent aller behan-

delten Fälle, die vor der Schlichtungsstelle erledigt werden konnten. Das angewandte Schlichtungsverfahren ist unkompliziert und, wie das Ergebnis zeigt, zweckmässig. Der Vorteil des Missbrauchsbeschlusses liegt darin, dass er die freie Vereinbarung der Vertragsparteien voranstellt und so der Partnerschaft von Mietern und Vermietern ein weites Feld lässt. Auf diese Weise gelingt es, den Verwaltungsaufwand in Grenzen zu halten, dem Mieter aber für den Bedarfsfall doch eine Sicherung zu bieten, die ihn vor "missbräuchlichen Mietzinsen und anderen Forderungen der Vermieter" schützt.

Damit dieses eingespielte Verfahren auch in Zukunft - nach dem Auslaufen des Preisüberwachungsbeschlusses - eine Verfassungsbasis für die Anwendung im gesamten Gebiet der Schweiz findet, haben die eidgenössischen Räte einen neuen Verfassungsartikel (34septies) gutgeheissen, über den Volk und Stände am 25. September 1977 zu entscheiden haben werden. Diese Vorlage stellt den Gegenvorschlag dar zu einem vom "Mouvement populaire des familles" lancierten Initiativbegehren, das unter dem irreführenden Titel eines "wirksamen Mieterschutzes" segelt und am gleichen Tag zur Abstimmung gelangt. An die Stelle der partnerschaftlichen Regelung von Differenzen will es einen komplizierten und schwerfälligen behördlichen Bewilligungs- und Kontrollapparat setzen. Damit würde die ein besseres gegenseitiges Einvernehmen der Vertragspartner ermöglichende Konzeption der paritätischen Schlichtungsstellen aus den Angeln gehoben und ein aufwendiger bürokratischer Formalismus installiert, der sowohl Vermieter wie Mieter in ein auswegloses Paragraphennetz zwingen würde. Letztlich entpuppt sich die Initiative daher als Tiefschlag gegen die Partnerschaft im Wohnungswesen. Ihn gilt es mit einem entschiedenen Nein zu parieren. K.W.

## AMTLICHE MIETZINSKONTROLLE IST ÜBERFLÜSSIG

Amtliche Mietzinskontrolle ist eine Form staatlichen Eingriffs in die Privatwirtschaft, die sich nur in Zeiten schweren Wohnungsmangels oder in anderen Krisensituationen rechtfertigen lässt. Da aber heute und in absehbarer Zeit keine Notsituation auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten ist, besteht gegenwärtig absolut kein Anlass, wieder zu einer vom Staat verfügten Mietzinskontrolle zurückzukehren. Ueberdies ist von Seiten des Gesetzgebers bereits einiges zum Schutz der Mieter getan worden, weshalb die 1973 von einer Westschweizer Organisation eingereichte Mieterinitiative überflüssig ist und überhaupt nicht in die heutige politische und wirtschaftliche Landschaft passt.

Am kommenden 25. September haben Volk und Stände über diese Volksinitiative abzustimmen; eine Initiative, die eben diese staatliche Mietzinskontrolle, beruhend auf dem Grundsatz der Kostenmiete, und dazu einen zu weitreichenden Ausbau des geltenden Kündigungsschutzes neu in unserer Bundesverfassung verankern will. Bundesrat und Parlament empfehlen das Volksbegehren zur Ablehnung und stellen ihm einen Gegenvorschlag gegenüber, der wesentlich vernünftiger ist und die Kompetenzbestimmungen zum Erlass der Missbrauchsgesetzgebung auf dem Gebiet des Mietwesens erweitert.

### Geltendes Recht hat sich bewährt

Die Mieterinitiative liebäugelt unter anderem mit einer umfassenden Mietzinskontrolle sowie mit einer allgemeinen Bewilligungspflicht bei Erstvermietungen und Mietzinserhöhungen. Diese Idee widerspricht gänzlich dem Gedanken der freien Mietzinsvereinbarung, die eigentlich zwischen den Vertragsparteien spielen sollte. Auch dem zurzeit geltenden Missbrauchsbeschluss liegt dieser Gedanke zugrunde. Nur dort, wo aufgrund der Marktlage missbräuchliche Forderungen durchgesetzt werden können, greift der Gesetzgeber ein.

Unser Land hat bereits einige, wenn auch nicht gerade die besten Erfahrungen mit der Mietpreiskontrolle machen können. Seit dem

Zweiten Weltkrieg und mit schrittweiser Lockerung bis 1966 hat die Schweiz die üblen Seiten dieser während des Krieges sicherlich vorteilhaften Massnahmen gründlich zu spüren bekommen. So kam es denn auch, dass die Mietzinskontrolle durch den Uebergang zur Mietzinsüberwachung und schliesslich - nach einer Periode der völlig freien Mietzinsgestaltung - durch die Missbrauchs-gesetzgebung abgelöst wurde. Befragungen aus den Jahren 1973 und 1975 zeigen, dass sich diese Gesetzgebung grundsätzlich bewährt hat.

#### Aufblähung des Verwaltungsapparats

Die Mietzinskontrolle birgt, dies zeigen die bisherigen Erfahrungen, die nicht zu unterschätzende Gefahr in sich, kontraproduktive Auswirkungen auf dem Bausektor nach sich zu ziehen. Mit dieser Möglichkeit ist dann zu rechnen, wenn zukünftige Bauträger oder ihre Geldgeber wegen der durch die Kontrolle zusätzlich zum Investitionsrisiko entstehenden Beeinträchtigung von der Verwirklichung ihrer Bauvorhaben absehen würden. Neben anderen Nachteilen, die aus der Kontrolle erwachsen können, darf schliesslich auch der durch das Bewilligungsverfahren bedingte verstärkte administrative Aufwand nicht unterschätzt werden. Dieses Postulat der Initianten erfordert nämlich die Errichtung eines kostspieligen und schwerfälligen Verwaltungsapparats, was im gegenwärtigen Zeitpunkt der knappen Bundesfinanzen wohl kaum die Absicht des Souveräns sein kann. Bei der Abstimmung über die Mieterinitiative geht es aber letztlich um die Frage, ob unser Land eine staatliche Lenkung des Wohnungsmarktes nötig hat - ein Eingriff, der am Ende unweigerlich zu einer staatlichen Wohnungsbewirtschaftung führen würde. Die Antwort auf diese Frage kann nur ein deutliches Nein sein. R.M.

## DER MIETER IST AUCH STEUERZAHLER

"Wegen der durch den Gesetzgeber eingefrorenen Mietzinse unterblieben die notwendigen Investitionen, die nun die öffentliche Hand doppelt belasten. Einerseits muss sie die Verbesserungen mitfinanzieren, wobei ebenfalls bereits die Grenzen der zur Verfügung stehenden Mittel erreicht sind, andererseits wird sie auch durch die Beihilfe bei Mietzinserhöhungen nach dem berühmten Paragraph 7 des Mietengesetzes zur Ader gelassen..."

Diese Feststellung betrifft die Stadt Wien und konnte dieser Tage in der renommierten österreichischen Tageszeitung "Die Presse" gelesen werden. Sie ist für unsere Verhältnisse ebenfalls aufschlussreich, weil sie genau jenen Zustand signalisiert, der auch hierzulande unweigerlich eintreten würde, wenn am 25. September 1977 die Mieterinitiative eine Mehrheit von Volk und Ständen fände. Dieser Zustand würde vor allem dadurch charakterisiert, dass sich die Privatwirtschaft mit aller Garantie aus dem Wohnungswesen zurückziehen und dadurch den Staat zwingen würde, in diese Lücke zu treten. Würde er sich jedoch dieser Verpflichtung entziehen, so müsste trotz gegenwärtigem Leerwohnungsbestand bald einmal wiederum von Wohnungsnot gesprochen werden.

Es liegt auf der Hand, dass anstelle der Privatwirtschaft Bund, Kantone und Gemeinden alles unternehmen müssten, um eine solche verhängnisvolle Entwicklung zu verhindern. Klugerweise sollte man sich aber über die finanziellen Konsequenzen einer solchen neuen Staatsaufgabe realistische Gedanken machen, bevor der Entscheid des Stimmbürgers gefallen ist und keine Möglichkeit mehr besteht, das Unheil abzuwenden.

Geht man dabei von der Tatsache aus, dass bis anhin rund 90 Prozent des gesamten jährlichen Wohnbauvolumens von der Privatwirtschaft bewältigt worden sind und nur 10 Prozent auf das Konto der öffentlichen Hand und der Baugenossenschaften gebucht werden können, so wird man sich vor allem dann ein sehr realistisches Bild über diese neue Verpflichtung des Staates machen können, wenn man zudem berücksichtigt, dass beim künftigen Wohnraumbedarf mit jähr-

lichen Investitionen von rund 7 Milliarden Franken gerechnet werden muss. Auch wenn sich Bund, Kantone und Gemeinden in diese Aufgabe als Wohnbauproduzent teilen würden, ergäbe das eine Belastung, die angesichts der defizitären Staats- und Gemeindefinanzen nur durch massive Steuererhöhungen getragen werden könnte.

Das ist beileibe keine neue Erkenntnis. Sie ist vom Bundesrat schon 1969 im Zusammenhang mit der Volksinitiative "Recht auf Wohnung" ins Volk hinaus getragen worden, als er in seinem Bericht an die Bundesversammlung in eindrücklicher Weise festhielt, die staatlichen Eingriffe in das Wohnungswesen hätten "überall die private Wohnbautätigkeit gelähmt, so dass der Staat versuchen musste, durch Subventionen die Investitionsbereitschaft wieder zu beleben. Die entsprechenden Mittel waren aber schliesslich vom Steuerzahler und Mieter aufzubringen". Der einzige Unterschied dieser bundesrätlichen Feststellung von 1969 gegenüber der heutigen Situation besteht darin, dass bei einer verfassungsmässigen Verewigung der staatlichen Wohnungszwangswirtschaft die Investitionsbereitschaft der Privatindustrie auch durch noch so grosse Subventionen nicht mehr zu beleben wäre und der Staat daher die gesamten Investitionen übernehmen müsste - nicht gerade zum offensichtlichen Vorteil des Steuerzahlers und Mieters! H.R.