

**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 - 10500

Bern, 30. August 1977

An die Presse

Sehr geehrte Damen und Herren

Im vorliegenden Pressedienst nehmen verschiedene eidgenössische Parlamentarier Stellung zu der am 25. September vor die Volksabstimmung gelangenden Mieterschutz-Initiative. Dabei werden neben allgemeinen staatspolitischen Fragen vor allem auch die von den Befürwortern immer wieder ins Feld geführten Argumente des nötigen Familienschutzes unter die Lupe genommen. Aber wer kündigt in der Regel wem die Wohnung? Die Antwort auf diese Frage findet sich in einem weiteren Artikel des Pressedienstes. Ganz offensichtlich werden die mit einem Wohnungswechsel verbundenen Umtriebe gerade in Mieterkreisen recht klein veranschlagt - ein Beweis mehr, dass die Initiative nicht unter dem Wort "Mieterschutz", sondern vielmehr unter jenem der "Verstaatlichung" steht. Für den Abdruck des Pressedienstes in Ihrem geschätzten Blatt danken wir Ihnen im voraus bestens.

Mit vorzüglicher Hochachtung
SCHWEIZERISCHES AKTIONSKOMITEE GEGEN
STAATLICHE WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG
Für den Presseausschuss:


E. Tschanz

KONSUMENT UND FREIHEIT

Von Nationalrat Urs Kunz, Goldiwil

Vielleicht haben Sie sich schon mit mir aufgeregt, wenn etwa im "Kassensturz" oder in andern Fernsehsendungen dargelegt worden ist, der beste und einzige Konsumentenschutz sei ein Konsumentenschutzgesetz. Mit keinem Wort wird erwähnt, es sei wohl dann dem Konsumenten am besten gedient, wenn er mit einem möglichst kleinen Stundenlohnanteil möglichst Vieles einkaufen kann und zwar erst noch Produkte seines Wunsches. Mit andern Worten: Die freie Marktwirtschaft und ein guter Stundenlohn sind doch wohl konsumentenfreundlicher als etwa die Bewirtschaftung der Konsumgüterproduktion durch den Staat, eine Art der Bewirtschaftung, deren negative Auswirkung wir aus den sogenannten sozialistischen Ländern zur Genüge kennen. Ein schweizerischer Arbeitnehmer muss weniger lang arbeiten als etwa sein ostdeutscher Kollege, um ein gutes Brot zu erstehen, passende Schuhe zu kaufen, einen Fernsehapparat anzuschaffen. Und er hat erst noch die bessere Auswahl. Ist der schweizerische Konsument hier nicht besser geschützt als jener aus Länder, die den Konsumenten ans staatliche Gängelband nehmen?

Gleich verhält es sich im Wohnungswesen

Die "Mieterschutz-Initiative" möchte in ihrer Zielsetzung eigentlich nichts anderes, als die staatliche Bewirtschaftung des Wohnungsmarktes. Nicht mehr der Markt würde spielen, sondern jeder Mietzins in sämtlichen Gemeinden unterläge einer staatlichen Bewilligung, wobei dieser Mietzins nicht in freier Ausmarchung festgelegt, sondern als sogenannte Kostenmiete aufgerechnet würde. Das mag auf den ersten Blick gar nicht so abwegig erscheinen. Richten wir unser Auge aber auf Länder, die diese Bewirtschaftung kennen, sehen wir sofort die negativen Auswirkungen einer solchen Regelung: Es werden keine neuen günstigen Wohnungen mehr gebaut und die alten Wohnungen nicht renoviert. Verknappung und schlechte Wohnungen sind die direkte Folge einer derartigen Politik, die

sofort einem weitem Schritt ruft: Der eigentlichen Verstaatlichung des Wohnungsmarktes.

Darüber hinaus sollten sogar nach dem Willen der Initianten gerechtfertigte Kündigungen aufgeschoben oder gar aufgehoben werden können, eine Situation, die das Zusammenleben von Mieter und Vermieter kaum erleichtern wird, abgesehen davon, dass hier eine staatliche Regelung Platz greifen soll, die recht eigentlich das Ende der Vertragsfreiheit bedeutet. Und sind es in einem Wohnblock nicht vielfach die Mieter, welche dem Vermieter nahe legen, einem böartigen Querulanten zu kündigen? Wäre es wirklich mieterfreundlich, wenn ein derartiger Fremdkörper in der Wohngemeinschaft niemals entfernt werden könnte?

Nach meiner festen, durch zahlreiche Beispiele erhärteten Auffassung bringt die Mieterinitiative auf längere Frist gesehen dem Mieter eine wesentlich schlechtere Lage als eine freiheitliche Lösung.

Diese freiheitliche Lösung darf allerdings nicht schrankenlos sein und soll das nach dem Willen der eidgenössischen Räte auch nicht. Sie haben nämlich ein Gesetz verabschiedet, welches die Missbräuche im Mietwesen verhindern soll, ohne an den Grundlagen der Vertragsfreiheit zu rütteln und ohne in den freien Markt beim Wohnungswesen zerstörend einzugreifen.

Und noch etwas: Ist es aus grundsätzlichen Ueberlegungen nicht besser, den freiheitlichen Weg zu gehen, wenn nicht ganz eindeutig der Weg des Zwanges und der Staatseingriffe bessere Resultate bringt? Das Schweizervolk hat schon oft seinen Willen zu freiheitlichen Lösungen bekundet. Es dürfte dies auch bei der freiheitsfeindlichen Mieterinitiative tun.

ZERSTOERUNG EINES FUNKTIONSFAEHIGEN WOHNUNGSMARKTES

Am 25. September werden Volk und Stände zu einer ganzen Reihe von wichtigen Vorlagen Stellung zu nehmen haben. Darunter gehört auch ein von den Urhebern fälschlicherweise Mieterschutz-Initiative genanntes Volksbegehren, das aus Linkskreisen aus dem Welschland stammt.

Der neue Verfassungsartikel würde auf einen Schlag und für alle Zeiten eine umfassende Mietzinskontrolle und einen ebenso umfassenden Kündigungsschutz einführen. Die Mietzinse dürften, wie in der schwärzesten Kriegszeit, nur noch mit einer amtlichen Bewilligung erhöht werden und diese könnte nur erteilt werden, wenn dies zur Kostendeckung und für eine "angemessene Verzinsung des Eigenkapitals" nötig wäre. In Tat und Wahrheit bedeutete dies den Uebergang zur reinen Kostenmiete und die Verunmöglichung der Anpassung der Rendite an die Wertsteigerungen und die Teuerung. Der Hausbesitzer hätte wohl alle Risiken (Nichtvermietung, Druck auf die Mietzinsen, Instandstellung etc.) zu tragen, es würde ihm jedoch verwehrt, Kompensationen durch entsprechende Mietzinsanpassungen zu finden. Der Hausbesitz würde seines Sachwertcharakters vollständig entkleidet und keinem vernünftigen Menschen würde es mehr einfallen, sein Geld in Wohnliegenschaften zu investieren. Diese würden verlottern und der Staat müsste den Wohnungsbau übernehmen.

Ebenso radikal und extrem springt die Vorlage mit dem Kündigungsschutz um. Es wird der Begriff der ungerechtfertigten Kündigung durch den Vermieter geprägt, die verboten werden soll. Selbst "gerechtfertigte" Kündigungen, z.B. bei Eigenbedarf, können aufgeschoben oder sogar aufgehoben werden. Eine Amtsstelle oder ein Gericht müsste entscheiden, welche Kündigungen gerechtfertigt wären und praktisch würde dies darauf hinauslaufen, dass das Phänomen der "ewigen Miete" Realität würde: Der Mieter könnte den Mietvertrag jederzeit auflösen; dem Hausbesitzer wäre dies nur unter ganz bestimmten und eng begrenzten Voraussetzungen

möglich. Diese Bestimmungen würden auch gelten bei Verkauf, Umbau oder Abbruch des Mietobjektes. Besonders zu schützen sind ferner die Mieter, deren Wohnung im Stockwerk verkauft wird. Für Pacht- und Baurechtsverhältnisse sollen analoge Vorschriften erlassen werden, was prompt die Unterstützung der Pächter zur Folge hatte, die sich daraus eine Verbesserung ihrer Situation versprechen, obwohl sie ja mindestens in finanzieller Hinsicht besser gestellt sind als die Bauern, die auf ihrem eigenen Boden wirtschaften.

*

Die sogenannte "Mieterschutz-Initiative" hätte nicht nur eine schwerwiegende Beeinträchtigung des Prinzips des Privateigentums an Grund und Boden zur Folge, sondern würde zu einer dauernden Zerstörung eines funktionsfähigen Wohnungsmarktes und zu einer Verlotterung der Wohnungen führen. Anstatt dessen würde eine umfassende staatliche Bewirtschaftung mit all ihren Mängeln und ihrer Bürokratie Platz greifen. Die Leidtragenden wären letztlich die Mieter, denen an einer vernünftigen und nicht extremen Ordnung auf diesem Gebiete besonders gelegen sein muss, weil sie es schliesslich sind, die unter jeder Störung so stark zu leiden haben wie die Hausbesitzer.

Gemeinsam mit der Initiative kommt ein Gegenvorschlag der Bundesversammlung zur Abstimmung, der die unbeschränkte Weiterführung der gegenwärtigen Missbrauchsgesetzgebung enthält und dem zugestimmt werden kann. Die Bekämpfung von Missbräuchen ist eine schweizerische Methode, während der extreme Vorstoss der Initianten an ausländische Vorbilder mahnt, die in den andern Ländern zu einer völligen Desorganisation des Wohnungsmarktes und zu einem dauernden und die Steuerzahler stark belastenden Staatsinterventionismus geführt haben.

Deshalb Initiative nein und Gegenvorschlag ja!

Nationalrat Dr. O. Fischer, Bern

ENTARTETER FAMILIENSCHUTZ

Von Nationalrat Otto Zwygart, Köniz

Zahlreiche Institutionen stehen heute im Dienst an der Familie. Sie sind nötig, weil das Gedeihen der Familie zugleich grundlegend wichtig und stark gefährdet ist. Je konkreter und konsequenter sie arbeiten, desto mehr Anerkennung verdienen sie. Auch das welsche "Mouvement populaire des familles" hat in seinen Anfängen Eltern und Kindern praktisch nützen wollen, so etwa mit dem gemeinsamen Einkauf von Bedarfsgütern zu Vorzugspreisen. Aber heute, nach 35 Jahren, ist der Bewegung von dieser Bereitschaft zum Dienst nichts mehr anzuspüren, zum mindesten nicht ihrer Mieter-Initiative, die am 25. September vor Volk und Stände kommt.

Hindernisse für die Familienwohlfahrt

Wenn es der Familie dient, dass stets von neuem möglichst viel zweckmässige und preisgünstige Wohnungen entstehen, so bewirkt das Initiativbegehren genau das Gegenteil. Allein schon die Gefahr, der Souverän könnte es annehmen, hat in der letzten Zeit die Verwirklichung zahlreicher baureifer Projekte verhindert. Denn wer schon das Risiko des verbreiteten Wohnungsüberflusses und der hohen Baukosten auf sich nimmt, der möchte sich nicht auch noch der Möglichkeit aussetzen, sich mit irgendeiner Amtsstelle über die Höhe der zulässigen Anfangsmieten auseinanderzusetzen zu müssen. Sollte aus der blossen Möglichkeit eine Gewissheit werden, dann würde das hochnotpeinliche Verfahren vor dem Wohnungsamt auf die Baulust stark und auf die Dauer abschreckend wirken.

Wenn es der Familie zugutekommt, dass die Wohnungen fachgemäss unterhalten und allmählich den veränderten Vorstellungen vom notwendigen Komfort angepasst werden, so stellt die Initiative der "Familienbewegung" auch diese Wohltat in Frage. Denn wiederum könnten sich Vermieter und Mieter nicht frei und gütlich über einen angemessenen Mietzinszuschlag einigen. Vielmehr müsste in jedem derartigen Fall die Bewilligung der Behörde eingeholt wer-

den. Und wer nimmt schon ohne zwingende Not die entsprechenden Umtriebe und Unannehmlichkeiten auf sich!

Wenn ein erspriessliches Verhältnis zwischen den Mietern desselben Wohnblocks den Frieden in der einzelnen Familie fordert, so verspricht die Initiative in dieser Hinsicht nichtviel Gutes. Denn sie gestattet es einem unverträglichen Störenfried, sich unbefristet in den alten vier Wänden zu halten, sofern ein Auszug für ihn eine Härte bedeuten würde.

Diese Beispiele liessen sich vermehren! Aber schon die bisherigen Andeutungen beweisen, dass die Initiative nicht aus Sorge um das Gedeihen der Familien lanciert wurde, sondern mit ganz andern Zielen. Das erste Ziel besteht in einer Umschichtung von Einkommen und Vermögen über die obligatorischen Bewilligungsverfahren. Der staatlichen Mietzinskontrolle im allgemeinen wird dieselbe Rolle zgedacht, wie etwa den Reichtumssteuern und Vermögensabgaben, die vermeintlich wirtschaftlich Starke zu schröpfen und das abgezapfte Geld über die Staatskasse andern Volksgruppen zuzuleiten.

Staatsallmacht statt Privatinitiative

Aber es kommt noch schöner. Bei neuen Mietobjekten anerkennt die Initiative als Massstab für die Mieten nur die Selbstkosten unter Ausschluss übersetzter Kosten und eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals. Bei Mietobjekten, die nach ihrer Erstellung den Besitzer wechseln, rechnet die zur Bewilligung der neuen Mietzinse zuständige Behörde den Kaufpreis nur soweit an, als er den mittleren Ertragswert vergleichbarer Objekte nicht übersteigt.

Nicht nur wimmelt es hier von Gummibegriffen, welche dem Ermessen der Behörde einen weiten Raum lassen. Vielmehr schalten die Bestimmungen im voraus alle Einflüsse der Wohnungsmarktsituation, der allgemeinen Konjunktorentwicklung, der Aufwertung eines bestimmten Wohnungsstandorts, aus. Auch gestatten sie keine Sicherung des in Wohnbauten investierten Vermögens oder Kapitals gegen die Inflation. Im weitern wird dem Erbauer oder Käufer einer Mietliegenschaft nur gestattet, alle Risiken allein zu tragen, so na-

mentlich die Gefahr eines längern Leerstehens von Wohnungen oder Geschäftsräumen; aber jede Chance einer Kompensation schliesst der Initiativtext eindeutig aus.

Der Kündigungsschutz, das zweite Element der Initiative, geht so weit, dass er dem Vermieter praktisch jede Verfügung über sein Eigentum entzieht. Auch wenn eine Partei über längere Zeit den Mietzins nicht entrichtet oder wenn der Eigentümer eine Wohnung für sich, bzw. für seine Angehörigen benötigt, kann eine Kündigung nicht Rechtskraft erlangen, wenn sie für den Mieter eine Härte bedeutet. So nebenbei sei hier darauf hingewiesen, dass in der Schweiz 98 Prozent aller Wohnungskündigungen von den Mietern und bloss 2 Prozent von den Vermietern ausgesprochen werden.

Aushöhlung der Freiheit

Wer will und kann unter den geschilderten Voraussetzungen sein Geld noch in Mietobjekten anlegen? Allmählich wäre der Staat, welcher die Bestimmungen der Initiative anzuwenden hätte, wohl oder übel genötigt, nicht nur Teile des gegebenen Wohnungsbestandes selbst zu verwalten, sondern auch die immer wieder nötige Neuproduktion zu verantworten. Diese Kollektivierung eines Teils des Immobilienbesitzes war es wohl, welche die Partei der Arbeit zur gerade nachhaltigen Werbung für die Initiative bewog. Für die PdA kann natürlich die Staatswirtschaft nicht weit genug um sich greifen. Auch aus diesem Grunde gilt es, am 25. September die Mieterinitiative abzulehnen und dem Gegenvorschlag des Bundesrates zuzustimmen.

WER KÜNDIGT WEM DIE WOHNUNG ?

Wie dem Pressedienst der Sozialdemokratischen Partei der Schweiz zu entnehmen ist, befürwortet die SP die Mieterinitiative. In einem diesbezüglichen Artikel, dessen Inhalt zwar eher eine Befürwortung mit gedämpftem Trommelklang erahnen lässt, wird unter anderem auch auf die verschiedenen Umtriebe hingewiesen, die ein Mieter beim Wohnungswechsel in Kauf zu nehmen hat. So werden der Abbruch der nachbarlichen Kontakte, die Veränderung bisheriger Einkaufsgewohnheiten, der Weg zur Arbeit sowie der Schulbesuch und sogar "die Freundschaften der Kinder" ins Feld geführt. Zugegeben, an das alles wird ein Mieter denken müssen, wenn er seine Wohnung wechselt. Wegen dieser Bagatellen brauchen wir jedoch keine Mieterinitiative! Ganz offensichtlich nehmen die Wohnungsmieter all die oben aufgezählten Umtriebe, die sich bei einem Wohnungswechsel ergeben nicht halb so ernst, wie das der Pressedienst der SP darstellt.

Zu dieser Feststellung glauben wir uns nämlich angesichts des folgenden konkreten Zahlenbeispiels durchaus berechtigt: So hat eine Erhebung von 114'000 Wohnungen in bezug auf die erfolgten Kündigungen in den Jahren 1975 und 1976 ein recht interessantes Ergebnis gezeitigt: Bei diesen 114'000 Wohnungen gab es im Jahre 1975 insgesamt 7'658 Mieterwechsel. Das bedeutet also, dass ebensoviele Kündigungen ausgesprochen wurden. Und von welcher Seite kamen die Kündigungen? In 7'578 Fällen waren es die Mieter, welche ihre Wohnung kündigten und bloss in 80 Fällen kündigten die Vermieter. Nicht viel anders präsentieren sich die Vergleichszahlen für das Jahr 1976: Hier gab es 15'556 Mieterwechsel und nur in 270 Fällen erfolgte die Kündigung durch die Vermieter, während 15'286 mal wiederum die Mieter selber kündigten. Man könnte nun die Zahl der untersuchten Wohnungen beliebig vermehren - es würde sich immer wieder das gleiche Resultat zeigen. Nur ein ganz kleiner Prozentsatz der Wohnungskündigungen werden durch die Vermieter ausgesprochen (gesamtschweizerisch dürften es gemäss Schätzungen zirka 2 Prozent sein!). Hinzu kommt noch die Tatsache, dass vor allem in Mehrfamilienhäusern oftmals einem Mieter nur deshalb