

**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, 13. September 1977

An die Presse

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie erhalten in der Beilage einen weiteren Pressedienst, in welchem sich wiederum verschiedene eidgenössische Parlamentarier zur Mieterinitiative äussern. Wir möchten Sie speziell auch auf die am Schluss dieses Pressedienstes aufgeführten Gründungen kantonalen Aktionskomitees aufmerksam machen. Nach wie vor bedarf der Stimmbürger einer genauen Aufklärung über die Folgen, welche eine Annahme der extremen Initiative zur Folge hätte, und wir sind Ihnen deshalb dankbar für den Abdruck der vorliegenden Artikel.

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



E. Tschanz

MIETERINITIATIVE MISST MIT UNGLEICHEN ELLEN

Von Ständerat Dr. Fritz Honegger, Rüslikon

Herrschen gegenwärtig auf dem Wohnungssektor und im Mietwesen unseres Landes derart katastrophale Zustände, dass der Staat zur Kontrolle der Mietzinse oder zur Bewilligung von Zinserhöhungen bemüht werden muss? Ist der Vermieter in der Schweiz ohne Ausnahme der grosse, herzlose Ausbeuter, der seine Mieter jederzeit grundlos auf die Strassen setzen kann? Falls man diese und weitere Fragen aus dem Reich der Phantasie mit Ja beantworten könnte, entspräche die am 25. September zur Abstimmung gelangende Mieterinitiative sicherlich dem Bedürfnis einer grossen Mehrheit der Bevölkerung und hätte ebenso sicher mit der Unterstützung von Bundesrat und Parlament rechnen können.

Glücklicherweise sieht aber die Realität, wenn man sie nüchtern und nicht durch die ideologische Brille betrachtet, ganz anders aus. In der Schweiz kennt man gegenwärtig weder eine Wohnungsnot, noch herrschen im Verhältnis Vermieter/Mieter Zustände, die einen weiteren Eingriff des Staates notwendig machen würden. In der Tat haben sowohl die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt als auch die bisherige Gesetzgebung dazu geführt, dass die Mieterinitiative kaum den Wünschen der Mieter entgegenkommen würde, dafür aber eine weitere Verstärkung des staatlichen Interventionismus bringt. Bundesrat und die eidgenössischen Räte empfehlen die Initiative denn auch zur Ablehnung, schlagen dafür aber einen Gegenentwurf vor, der die bisherigen Einschränkungen bei der Kompetenzbestimmung zum Erlass der Missbrauchsgesetzgebung fallen lässt.

Nur selten Beanstandungen

Das 1973 eingereichte Volksbegehren fordert neben einer amtlichen Mietzinskontrolle auf der Basis der Kostenmiete als weiteres Hauptanliegen einen Ausbau des geltenden Kündigungsschutzes. Die Initianten übersehen dabei - oder wollen es nicht sehen -, dass

der Kündigungsschutz im geltenden Recht bereits umfassend verankert ist und bisher nur selten zu Beanstandungen Anlass gegeben hat.

So bezweckt die geltende Rechtsordnung beispielsweise, bei Kündigungen unzumutbare Härten zu vermeiden und die Einsprache beim Mietamt gegen Kündigungsdruck zu sichern. Kraft Obligationenrechts kann ein Richter ein Mietverhältnis um ein Jahr - allenfalls um weitere zwei Jahre, wenn die Kündigung für den Mieter ein Härtefall darstellt - erstrecken. Ferner ist eine Kündigung heute auch während zwei Jahren nach der Erledigung einer Einsprache vor dem Mietamt unzulässig. Selbstverständlich ist es dem Eigentümer auch untersagt, mit dem Vorschlag einer Mietzinserhöhung eine Kündigungsdrohung zu verbinden.

Unhaltbare Zustände

Was wollen die Initianten eigentlich noch mehr? Im Prinzip geht es ihnen wohl darum, die geltende Rechtsordnung immer mehr zu einer einseitigen Angelegenheit zuungunsten des Vermieters umzufunktionalisieren. Der Mieter kann nämlich noch jederzeit kündigen, während die Freiheit des Vermieters nach Annahme der Initiative immer mehr eingeschränkt würde. Diese krasse Ungleichheit, die zu völlig unhaltbaren Zuständen im Mietwesen führen kann, ist abzulehnen.

Ginge es nach den Vorstellungen der Initianten, so müsste inskünftig jede Kündigung einem Bewilligungsverfahren unterzogen werden. Nicht nur ungerechtfertigte, sondern auch gerechtfertigte Kündigungen sollten aufgeschoben oder sogar aufgehoben werden können. Dies bedeutet aber nichts anderes als einen Schutz jener, denen der Hauseigentümer mit allem Grund kündigt, nämlich von unverträglichen Hausbewohnern oder schlechten Zahlern. Diese wären es, die - zum Leidwesen auch der übrigen Mieter - auf diesen Artikel in der Bundesverfassung pochen würden. Der Vermieter hat wohl kaum ein Interesse, den Vertrag mit einem rechten Mieter zu kündigen.

Weitere Reglementierung unerwünscht

Den Initianten ist es offenbar auch entgangen, dass in den allermeisten Fällen (98%!) der Mieter und nicht der Vermieter kündigt. Zudem würden nur die wenigsten Mieter in der Schweiz von diesem Ausbau des Kündigungsschutzes einen Nutzen ziehen können. Die Mieterinitiative erscheint umso mehr als ein fragwürdiges Unterfangen, wenn man bedenkt, dass durch sie ein weiterer privater Bereich durch Bundesvorschriften reglementiert werden soll. Diesem um sich greifenden Staatsinterventionismus gilt es am 25. September mit einem entschiedenen Nein zuvorzukommen.

DAS ENDE VON INVESTITIONEN IN ZU VERMIETENDE WOHNBAUTEN

Von Nationalrat Ulrich Ammann, Langenthal

Mit einem verlockenden Titel versuchen die Initianten der Mieterschutzinitiative für ihren Vorstoss die Mieter und Pächter zu gewinnen. Jede Mietzinserhöhung wird bewilligungspflichtig und darf nur gewährt werden, wenn auf Grund der Abrechnungen nachgewiesen werden kann, dass neben einer angemessenen Verzinsung die effektiven Kosten nicht gedeckt sind. Handänderungen bilden unabhängig vom Preis und Steuerwert von vornherein keinen Grund zu einer Mietzinserhöhung. Auch die erstmalige Festsetzung einer Miete bei einem Neubau untersteht der Bewilligungspflicht. Ungerechtfertigte Kündigungen werden aufgehoben. Berechtigte Kündigungen können aufgehoben oder aufgehoben werden, wenn sie für den Mieter eine Härte bedeuten.

Einen wesentlichen Anteil an der Höhe des Mietzinses machen die Abschreibungen aus, welche jedoch in den verlangten Abrechnungen gar nicht belegt werden können. Diese Abschreibungen sollten ja so gross sein, dass der Hausbesitzer nach Ablauf der Lebensdauer des Hauses einen gleichwertigen Ersatzbau aufstellen kann. An der Erfüllung dieser Forderung müssen in erster Linie die Mieter in höchstem

Masse interessiert sein. Bei der Festsetzung der Abschreibung muss zwingend berücksichtigt werden, dass wesentliche Teile des Hauses bereits während der normalen Lebensdauer vollständig ersetzt werden müssen. Für einzelne Teile gilt dies bereits vor Ablauf von 10 Jahren. Aus Erfahrung weiss man, dass ganz besonders nach Ablauf von 25 bis 30 Jahren eine sehr starke Häufung solcher Ersatzinvestitionen auftritt. Allein durch diese Tatsache werden die notwendigen Abschreibungen 2 bis 3 mal höher als dies einer Lebensdauer des gesamten Objektes von z.B. 100 Jahren entsprechen würde. Dabei sind jedoch die Auswirkungen der bisherigen und vor allem der zukünftigen Teuerung noch in keiner Weise berücksichtigt. Der Hausbesitzer muss damit rechnen, dass diese notwendigen Aufwendungen zu den dannzumaligen Preisen gemacht werden müssen. Dies bedeutet, dass diese mindestens um die zwischenzeitliche Bauteuerungen höher zu stehen kommen werden, als sie ursprünglich gekostet haben. Die Folge davon ist, dass jede jährliche Abschreibungsrate um die effektive Bauteuerung seit Beginn der Investition erhöht werden müsste. Man kann nachrechnen, dass bei konstanten Teuerungsraten die Mieten mindestens jährlich um diese Teuerung zu erhöhen wären. Es ist ein Ding der Unmöglichkeit, die richtigen Abschreibungen bei wechselnden zukünftigen Teuerungsraten richtig zu berechnen, denn gerade diese Teuerung ist ja nicht bekannt. Man kann also die von diesen staatlichen Kontrollorganen geforderten Abrechnungen mit dem besten Willen nicht schlüssig belegen, ganz abgesehen davon, dass für eine einigermaßen gerechte Beurteilung dieser Fragen ein Heer von qualifizierten Beamten notwendig wäre. Jedes Objekt müsste ja ganz individuell untersucht werden, mit quartierweisen Quervergleichen wäre das Problem sicher nicht zu lösen. Ist es da nicht viel gescheiter, die Mietpreisentwicklung sich wie bisher nach Angebot und Nachfrage einspielen zu lassen? Die Mieter sind bis jetzt damit sicher nicht schlecht gefahren. Allein die Tatsache, dass im Durchschnitt weniger als 3% der Wohnungswechsel auf Kündigungen der Vermieter zurückzuführen sind, dürfte hierfür ein guter Hinweis sein.

Die Annahme dieser Initiative hätte unweigerlich zur Folge, dass

in Zukunft ein Geldgeber sein Geld mit gutem Grund in alles andere investieren würde, als in eine zu vermietende Wohnliegenschaft. Die Vormundschaftsbehörden dürften unter diesen Umständen einer öffentlichen oder privaten Institution für die Altersvorsorge in Zukunft ehrlicherweise nicht mehr gestatten, ihre gesparten Altersgelder in Wohnliegenschaften anzulegen, müssten doch durch die Vermietung und bei einer eventuell später notwendigen Veräusserung zwangsläufig Verluste in Kauf genommen werden. Kein Mieter sollte sich der Illusion hingeben, dass eine solche unabwendbare Entwicklung in seinem Interesse liegen kann. Andererseits würde eine solche Konsequenz höchst wahrscheinlich im wirklichen Ziel der Initianten liegen. In Zukunft müsste nämlich der Staat mit Steuergeldern die notwendigen Wohnungen bauen und die dabei notgedrungen entstehenden Verluste aus denselben Quellen decken. Dass dabei die praktisch vollständige Unmöglichkeit einer Kündigung durch den Vermieter sich genau im gleichen Sinne auswirken müsste, liegt auf der Hand.

Vereinzelt sind ganz bestimmt missbräuchliche Mietzinserhöhungen vorgekommen. In Zukunft lassen sich solche Auswüchse entsprechend dem Gegenvorschlag des Bundesrates und des Parlamentes noch wesentlich besser korrigieren, als dies bereits bisher der Fall war.

Im Interesse der Mieter selbst muss diese Initiative unbedingt verworfen werden und dafür dem Gegenvorschlag im Interesse einer vernünftigen Entwicklung des Wohnungsangebotes und der Mietpreise zur Annahme verholfen werden.

DER SCHWEIZERISCHE PÄCHTERVERBAND SITZT IM FALSCHEN BOOT !

Von Nationalrat Franz Jung, Eschenbach LU

Die am 25. September zur Abstimmung gelangende Mieterinitiative wird vom Schweizerischen Pächterverband unterstützt. Damit sind die Pächter zu Mitläufern einer Gruppierung geworden, welche die zahlreichen anderen landwirtschaftlichen Forderungen und Begehren wohl kaum je unterstützt hat oder je unterstützen wird. Dabei müssten doch gerade auch die Pächter, welche schliesslich in erster Linie Landwirte sind, sich darüber Gedanken machen, was für Konsequenzen die Annahme einer Initiative hätte, welche sich letztlich gegen das Privateigentum richtet. Denn eines ist klar: Wenn man mit extremen staatlichen Vorschriften die Vermieter, oder in diesem Fall die Verpächter an die Kandare nehmen will, so wird dies ganz ohne Zweifel mehr negative als positive Rückwirkungen auf die Mieter, bzw. auf die Pächter nach sich ziehen. Die heutige Trotzreaktion der Pächter ist unverständlich und zwar schon deshalb, weil die Landwirte es sich im ganzen gesehen absolut nicht leisten können, als ohnehin schwache Gruppe unserer Volkswirtschaft unter sich noch uneinig zu werden. Am meisten Freude daran hätten nämlich ausgerechnet die Befürworter der Mieterinitiative!

Die in der Initiative vorgesehene staatliche Mietzinskontrolle und die rigorosen Kündigungsbeschränkungen werden von vielen Pächtern fälschlicherweise automatisch auf die Verhältnisse des zum Teil sicher revisionsbedürftigen landwirtschaftlichen Pachtrechtes uminterpretiert. Man erhofft sich mit der extremen Mieterinitiative wesentliche Verbesserungen - die Enttäuschung dürfte aber gross sein! So verlangt die Initiative, dass die Miete für Neubauten auf Grund der Anlagekosten zu berechnen ist. Demgegenüber dürfen beispielsweise die Pachtzinsen 5 1/2 bis 6 Prozent des Ertragswertes nicht überschreiten. Die Zinsfähigkeit eines Landgutes vermag nun aber die Anlagekosten bei Neubauten keineswegs voll abzudecken, womit der Pferdefuss der Initiative in bezug auf die Pachtzinsordnung deutlich sichtbar wird. Die Mietzinsberechnung nach Kosten-

faktoren wäre für die Pächter geradezu verheerend. Wenn der Pächter heute 3% vom Ertragswert als Grundrente und 2 1/2% vom Ertragswert für Gebäudeunterhalt, Amortisation und Brandversicherung bezahlt, so steht er immer noch wesentlich besser da als der Eigenbewirtschafter, welcher die Hypothekarzinsen bis zum Schätzwert, den Gebäudeunterhalt, die Amortisation, die Liegenschaftssteuer und die Versicherungsprämien zu entrichten hat.

Was den Kündigungsschutz anbelangt, so braucht es auch dazu die Mieterinitiative nicht. Es fehlt nicht an der Verfassung, denn in den Wirtschaftsartikeln ist die Grundlage für einen richtigen Kündigungsschutz der Pächter gegeben. Es fehlt lediglich das Gesetz, und es sollten deshalb die gemeinsamen Begehren des Schweizerischen Bauernverbandes und des Pächterverbandes auf Gesetzesebene verwirklicht werden können. Dies ist lediglich eine Frage der Zeit, aber schliesslich hat auch die Verwirklichung anderer bäuerlicher Begehren oft einen jahrelangen Kampf gebraucht.

Bei Annahme der Mieterinitiative würde die parzellenweise Verpachtung von landwirtschaftlichen Liegenschaften gefördert. Auch würde sich mancher Liegenschaftsbesitzer ernstlich fragen, ob er nicht besser das Pachtverhältnis auflösen und den Landwirtschaftsbetrieb in der Form eines Verwalterbetriebes auf eigene Rechnung weiterführen soll. Beides wollen wir aber ganz und gar nicht. Im Gegenteil, es sollen doch alle landwirtschaftlichen Existenzen erhalten bleiben und einer Familie das nötige Einkommen sicherstellen.

Nachdem es für jeden auch nur einigermaßen freiheitlich denkenden Landwirt eine Selbstverständlichkeit ist, dass die Mieterinitiative am 25. September abgelehnt werden muss, sollten auch die Pächter aus dem falschen Boot aussteigen, in das sie sich unverständlicherweise begeben haben.

WAS TUN, WENN GEKÜNDIGT WIRD ?

Von Nationalrat Rudolf Etter, Aarwangen

Die Kündigung einer Wohnung bedeutet immer eine erhebliche Aenderung der bisherigen Gewohnheiten. Der Mieter kündigt, weil er vielleicht an einem andern Ort eine Arbeit angenommen hat, weil er eine grössere oder eine kleinere, eine schönere oder eine billigere Wohnung benötigt. Der Vermieter seinerseits kann kündigen, weil er vielleicht mit seinem Mieter wegen ausbleibenden Zinsen, wegen ungehörigen Verhaltens oder sonstwie nicht zufrieden ist oder aber weil er die Wohnung für Angehörige oder für sich selbst braucht.

Was aber kann man tun, wenn gekündigt wird?

Mieter kann Kündigung aufschieben

In weitaus den meisten, nämlich in rund 98 Prozent aller Fälle, geht die Kündigung vom Mieter aus. Dabei werden sich kaum Probleme ergeben, da der Mieter oft sehr lange Zeit hat, eine Wohnung zu suchen - die Kündigung wird er in der Regel erst dann dem Vermieter mitteilen, wenn er schon etwas gefunden hat.

In den zwei von hundert Fällen, in denen die Kündigung vom Vermieter ausgeht, ist der Mieter durch das Gesetz gut geschützt. Artikel 267a des Obligationenrechts bestimmt nämlich, dass das Mietverhältnis trotz der Kündigung immer dann verlängert werden kann, wenn die Kündigung für den Mieter oder seine Familie eine Härte zur Folge hat. Liegt ein solcher Fall vor, so wird der Richter dem Mieter ermöglichen, ein weiteres Jahr in der alten Wohnung zu bleiben. Hat auch nach Ablauf dieses Jahres noch keine Lösung gefunden werden können, so kann das Mietverhältnis nochmals um zwei Jahre erstreckt werden.

Eine Erstreckung ist im wesentlichen nur dann nicht möglich, wenn der Mieter seine Pflichten in schwerer Art und Weise verletzt hat, oder wenn der Vermieter die Wohnung für sich oder seine Angehörigen braucht.

Vermieter muss neuen Mieter suchen

Wird eine Wohnung vom Mieter gekündigt, so bleibt dem Vermieter nichts anderes übrig, als sich möglichst schnell um einen neuen Mieter umzutun. In der heutigen Zeit des hohen Leerwohnungsbestandes - man rechnet mit rund 80'000 leeren Wohnungen in der Schweiz, was einem Europarekord gleichkommt - ist dies natürlich nicht einfach. Nur gut eingerichtete Wohnungen mit einem relativ niedrigen Mietzins können noch sicher und schnell weitervermietet werden.

Im Gegensatz zum Mieter kommt das Gesetz dem Vermieter nicht zu Hilfe: Wenn er seine Wohnung bis zum Ablauf des Mietvertrages nicht wieder an den Mann bringen kann, muss er den Verlust, der in kurzer Zeit in die Tausende von Franken gehen kann, selber tragen.

Bogen nicht überspannen!

Das Gesetz bevorzugt schon heute den Mieter ganz deutlich. Dennoch ist vorgesehen - so der Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen -, bei der nächsten Revision der gesetzlichen Bestimmungen über das Mietverhältnis im Obligationenrecht den Kündigungsschutz noch erheblich zu verstärken.

Dem noch zuvorkommen möchte die Mieterinitiative, die eine praktisch vollständige Entrechtung des Vermieters vorsieht. Nicht nur soll die Mietpreisgestaltung einer noch zu schaffenden, aufwendigen staatlichen Kontrollbehörde unterstellt werden, sondern es soll dem Vermieter auch das Recht zur Kündigung vollständig entzogen werden.

Die Mieterinitiative stellt eine sehr ernsthafte Bedrohung unseres gut funktionierenden Wohnungsmarktes dar. Während wir bis heute mit gesetzlichen Bestimmungen einen befriedigenden Interessenausgleich zwischen Mieter und Vermieter erreichen konnten, brächte die Mieterinitiative das heutige System zum vollständigen Zusammenbruch: Mieter und Vermieter stünden gleichermassen vor einem Scherbenhaufen - einem Scherbenhaufen zum Schaden aller Beteiligten.

KANTONALE AKTIONSKOMITEES GEGEN STAATLICHE WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Basel-Stadt / Basel-Land

ak. Im Hinblick auf die eidgenössische Volksabstimmung vom 23. - 25. September dieses Jahres über die Mieterinitiative und den dazu unterbreiteten Gegenvorschlag des Bundesrates und der eidgenössischen Räte haben sich in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft Aktionskomitees für gesunden Wohnungsmarkt gebildet. Die Komitees unterstützen den Gegenvorschlag, der die Weiterführung der Missbrauchsgesetzgebung in erheblich verbesserter Form bringt und zusammen mit den Kündigungsvorschriften des Obligationenrechts einen wirksamen Mieterschutz gewährleistet.

Die Komitees lehnen indessen die Mieterinitiative ab. Präsident des Basler Aktionskomitees für gesunden Wohnungsmarkt ist PD Dr. Werner Roth, Grossrat; Vizepräsidenten sind Georges Eichenberger, Dr. Peter Facklam, Statthalter des Bürgerrates, Hans Strittmatter, Grossrat, und Jürgen Zimmermann, Grossrat. Das Baselbieter Aktionskomitee wird von Ständerat Werner Jauslin präsiert; seine Vizepräsidenten sind die Nationalräte Dr. Hans-Rudolf Feigenwinter und Hans-Rudolf Nebiker.

Luzern

Im Kanton Luzern ist ein Kantonales Komitee gegen staatliche Wohnungsbewirtschaftung mit Ständerat Dr. Alfons Egli, Horw, als Präsident und Nationalrat Erwin Muff, Willisau, als Vizepräsident gegründet worden. Es bekämpft die untaugliche und bürokratische Mieterinitiative, die am 25. September 1977 zur Abstimmung kommt. Zum Gegenvorschlag der Bundesversammlung, welcher den Geltungsbereich der heutigen Missbrauchsvorschriften auf die ganze Schweiz ausdehnt, gibt das Luzerner Komitee die Ja-Parole aus.

Aargau

Im Kanton Aargau ist ein Aktionskomitee gegen staatliche Wohnungsbewirtschaftung gegründet worden. Es bekämpft die untaugliche und kritische Initiative, die am 25. September 1977 zur Abstimmung

kommt. Präsident des Komitees ist Ständerat Dr. Willy Urech, Aarau. Die Geschäftsstelle befindet sich bei Grossrat Peter Clavadetscher, Zofingen. Dem Komitee gehören zahlreiche Persönlichkeiten aus Politik, Wirtschaft und weiteren Organisationen an.

Zug

Zur Bekämpfung der am 25. September dieses Jahres zur Abstimmung gelangenden Mieterinitiative hat sich ein überparteiliches "Zuger Aktionskomitee gegen staatliche Wohnungsbewirtschaftung" konstituiert. Das Aktionskomitee unterstützt dagegen den Gegenvorschlag der Bundesversammlung, womit den Bedürfnissen des Wohnungsmarktes voll Rechnung getragen wird. Präsident des Zuger Aktionskomitees ist Ständerat Markus Kündig.

Graubünden

In Graubünden hat sich unter dem Vorsitz von a. Regierungsrat R. Lardelli, Chur, ein überparteiliches Aktionskomitee konstituiert. Der Zweck dieses Komitees besteht darin, die am 25. September 1977 zur Abstimmung gelangende Mieterinitiative zu bekämpfen und dem Gegenvorschlag des Bundes zur Annahme zu verhelfen. Das Aktionskomitee ist der Auffassung, dass das grundsätzlich bewährte System der freien Marktwirtschaft nicht untergraben werden darf. Dem Aktionskomitee gehören über 20 Persönlichkeiten aus den politischen Parteien, darunter die meisten eidgenössischen Parlamentarier Graubündens, viele Grossräte und Mitglieder anderer Behörden aus allen Regionen, sowie Vertreter der Wirtschaftsverbände und anderer Organisationen an.

ACHTUNG - ZERMUERBUNGSTAKTIK !

Von Nationalrat Dr. Rudolf Friedrich, Winterthur

Recht oft wird heute die steigende Inanspruchnahme der Behörden, der Verwaltung und namentlich des Stimmvolkes durch Initiativen und Referenden beklagt, und es wird von einer Ueberbeanspruchung der Demokratie gesprochen. Bleibt dieses Urteil aber nicht etwas an der Oberfläche? Wäre es nicht richtiger, von einem Versuch bestimmter radikaler Gruppen mit einer eigentlichen Zermürbungstaktik zu sprechen?

Im letzten Jahrzehnt kamen nicht weniger als sieben Vorlagen zur Ordnung des Haus- und Grundeigentums vor Volk und Stände. Zum mindesten zwei unter ihnen sollten den Souverän zu einer grundlegenden Umgestaltung des geltenden Rechts veranlassen. Diese Initiativen sind zwar gescheitert, aber ihre Urheber gaben keineswegs nach. Sie versuchen vielmehr, ähnliche Forderungen in noch schärferer Form durchzusetzen. Auf ihre alte Bodenrechtsinitiative lässt die Sozialdemokratische Partei der Schweiz den Vorschlag zu einem neuen Verfassungsartikel 22ter folgen, welcher das eben erst nach Antrag des Parlaments revidierte Bodenrecht wieder umstülpen will. Die welsche "Volksbewegung für die Familien" reagierte auf den Fehlschlag ihres "Rechts auf Wohnung" mit einer "Mieterschutz"-Initiative, welche den Wohnungsmarkt auf die Dauer einem ähnlichen Zwangsregiment unterwerfen würde, wie es während des Zweiten Weltkriegs kraft Vollmachten bestand. Am 25. September werden Volk und Stände über diesen Vorstoss entscheiden, nachdem ihn beide Kammern mit bedeutender Mehrheit zur Ablehnung empfohlen haben.

Bei der einen wie bei der andern Initiative ist nicht allein Zwängerei am Werk, gepaart mit einer erstaunlichen Ideenarmut; auch mit der Konkurrenz zwischen verschiedenen linksorientierten Organisationen ist das Schauspiel, welches diese "Volks"-Begehren

bieten, noch nicht hinreichend gedeutet. Im Grunde liegt vielmehr eine sachlich nicht zu rechtfertigende soziale Agitation vor. Mehr noch - wir stehen vor einer wohl genau kalkulierten Spekulation auf die Nachgiebigkeit oder gar Nachlässigkeit des stets von neuem mit demselben Fragenkreis angesprochenen Stimmvolks. Was tun in dieser Lage? Dem Druck von allen Seiten nachgeben? Vor den stets wiederholten Angriffen schliesslich kapitulieren?

In ihrer Gesamtheit stehen die Mieter heute erheblich günstiger da als noch vor wenigen Jahren, sodass sie keinen zusätzlichen Schutz durch den Bund brauchen: Auf diese Gesamtlage kommt es vor allem an bei einem Urteil über Verfassungsänderungen. In mancher Region stehen die Mieter derzeit sogar am längeren Hebelarm, und wenn ein einzelner sich durch einen Vermieter übervorteilt vorkommt, so kann er sich auf eine Missbrauchsgesetzgebung stützen, die soeben ergänzt worden ist und bald auf das ganze Land ausgedehnt werden soll. Sachlich betrachtet, braucht die Mieterschaft daher heute den Bund weder für eine umfassende Mietzinskontrolle noch für einen praktisch unbefristeten Kündigungsschutz einzuspannen. Staatspolitisch könnte die Verwirklichung dieser alt-neuen Begehren für den Bund sogar ein eigentliches Verhängnis werden.

Von Kapitulation kann und darf daher nicht die Rede sein. Den beharrlichen Angriffen auf den freiheitlich geordneten Wohnungsmarkt treten wir mit ebensolcher Beharrlichkeit entgegen!

Wir lehnen deshalb am 25. September die Mieterinitiative ab.

MIETER ODER HAUSBESITZER ?

Ständerat W. Jauslin, Muttenz BL

Man erzählt sich die Geschichte vom Herrn Direktor, der verärgert bei der Schlichtungsstelle vorstellig wurde, weil die Miete für sein schönes gemietetes Einfamilienhaus erhöht wurde. Dort musste er sich belehren lassen, dass die Liegenschaftsgesellschaft seines Unternehmens wesentlich öfter und erst noch höhere Mietzinsanpassungen vorgenommen und diese auch begründet hatte. - Die Betrachtungsweisen des Mieters und des Vermieters decken sich offensichtlich nicht. Was mit Zahlen und Ueberlegungen dargestellt werden kann, ist für denjenigen den es trifft noch lange nicht einleuchtend.

Als Anregung zum Ueberdenken der Situation kann auch ein anderes Beispiel dienen. Eine Genossenschaft erhielt von einer Stiftung eine grosse und grosszügige Siedlung geschenkt unter der einzigen Auflage: in 25 Jahren wieder eine gleiche Siedlung zu erstellen. Die Bewohner der Siedlung mussten also als Mitglieder dieser Genossenschaft lediglich den normalen Mietzins zahlen, um das nach 25 Jahren erforderliche Kapital zusammenzusparen. Denn der Mietzins umfasst ja nicht nur die Verzinsung des - hier gar nicht geschuldeten - Kapitals, sondern auch einen Beitrag an Abzahlung und Unterhalt. Die Abzahlung allein hätte theoretisch schon genügen sollen.

Nach Ablauf der Frist war jedoch die Genossenschaft ausserstande die Auflage zu erfüllen. Sie hatte die Mietzinse ungeachtet der (damals bescheidenen) Teuerung beibehalten und verfügte nach 25 Jahren nicht einmal über das notwendige Eigenkapital, um eine gleiche Siedlung zu erstellen.

Aehnliche Feststellungen machen auch andere Genossenschaften, welche heute ihre Wohnungen nur mit einer kräftigen Erhöhung der Mietzinse erneuern könnten. Hätten sie die Mietzinse in den vergangenen Jahren - etwa analog den Löhnen - sukzessive erhöht, so

hätten sie Reserven für Renovationen, für die Modernisierung schaffen können. Ohne eine von Zeit zu Zeit durchgeführte Ueberholung der ganzen Gebäude müssen Bauten und ganze Quartiere zu "Aussenseitern" werden. Schlussendlich sind sie gar nicht mehr bewohnbar. Die Anpassung der Mietzinse an den Wohnwert hat deshalb gute Gründe.

Die Mieter-Initiative will dies nun aber verhindern. Massgebend für den Mietzins sollen nur die Anlagekosten sein. Dabei sind diese Kosten nur ein Faktor für den tatsächlichen Wert einer Wohnung. Es gibt teure Wohnungen, die wenig wert sind. Lage hinsichtlich Besonnung, Lärm, Aussicht, Weg zur Schule, zu Läden, usw. ist ebenso wichtig, wie die Baukosten. Zudem kann eine gleiche Wohnung billiger oder teurer (nicht übersetzt teuer) erstellt werden, je nachdem ob z.B. Türen, Fenster, Toiletten serienmässig eingekauft wurden oder nicht. Für den Mieter ist aber nicht der Erstellungswert, sondern der tatsächliche Wert im Vergleich zu andern Wohnungen massgebend. Wer soll übrigens von den günstigeren Wohnungen profitieren, wenn die Konkurrenz ausgeschaltet und die Mieten von der Kontrollstelle festgelegt werden? Soll hier die Kontrollstelle selbst verteilen?

Diese Initiative ist in den Jahren des Wohnungsmangels entstanden. Obwohl die Mehrheit der Hausbesitzer auch damals durchaus an einem guten Verhältnis zu ihren Mietern interessiert waren, fanden die Beispiele der "bösen Hausbesitzer" raschere Verbreitung. Die Initiative zielt darauf ab, den Zorn der Mieter zu sammeln und - scheinbar in deren Interesse - die Vermieter unter Kontrolle zu stellen. Dabei zeigt gerade die jetzige Situation, dass auch die "bösen Hausbesitzer" nicht mehr die Mietzinse verlangen können, welche nach den Anlagekosten gerechtfertigt und deshalb auch von Kontrollstellen anerkannt würden. Bei der heutigen Lage im Baugewerbe können neue preisgünstigere Bauten erstellt werden und deren Mietzinse werden zur Richtschnur.

In den vergangenen Jahren der Hochkonjunktur vergass man gerne das Risiko, das der Hausbesitzer trägt. Verschiedene Konkurse und leer-

stehende Wohnungen sollten aber zeigen, dass die Rechnung mit den Anlagekosten allein ohne den Mieter gemacht wurde und nun nicht mehr aufgeht. Damit, dass die Konkurrenz ausgeschaltet und nach dem Text der Initiative durch einen Beamtenstab ersetzt würde, wäre dem Mieter in nichts geholfen. Schon heute ist der Mieter durch Gesetze gegen Missbrauch, gegen Ausnützung geschützt. Mit dem Gegenvorschlag zur Initiative wird dieser Schutz noch ausgebaut. Diesem Gegenvorschlag ist zuzustimmen. Die Initiative ist aber abzulehnen.

DIE VERPAECHTER AN DIE KETTEN LEGEN ?

rh. Dieser Tage machte der Fall eines Solothurner Bauern Schlagzeilen, welcher als Pächter seinen Hof mitten in der Erntezeit verlassen musste, nachdem die gegen die Kündigung ergriffenen Rechtsmittel erschöpft waren. Zwei Hauptgründe waren massgebend, dass es zu der für die betroffene Pächterfamilie tragischen und existenzgefährdenden Ausweisung kam: Einerseits Familienzwistigkeiten, andererseits das Ungenügen des geltenden Pachtrechts.

Der verstorbene Berner Zivilrechtsprofessor Theo Guhl pflegte in seinen Vorlesungen jeweils zu sagen, im Erbrecht müsse man von der Tatsache ausgehen: Je verwandter, dest' verdammter. Diese traurige Erkenntnis trifft leider auch auf jenen Solothurner Fall zu, in dem der ausgewiesene Pächter der Sohn des Verpächters ist und die beiden sich vollständig entzweit haben. Um sie zu versöhnen, braucht es keine Rechtsvorschriften und gibt es auch keine. Auf der andern Seite zeigt der Fall, dass offenbar, wenn Pächter und Verpächter sich zerstritten haben und eine unter anständigen Menschen gütliche Regelung nicht mehr möglich ist, das geltende Pachtrecht Lücken namentlich in bezug auf den Kündigungsschutz aufweist.

Der Schweizerische Bauernverband fordert denn auch zusammen mit den Pächterorganisationen seit Jahren eine diesbezügliche Revision, so zuletzt mit einer Eingabe vom 20. Juli 1976. Die Reaktion war bisher im Bundeshaus ziemlich lau. Für viele Politiker war es attraktiver, sich für die Mieter in die Schanze zu schlagen als für die kleine Minderheit der Pächter. Deshalb scheiterte im Jahre 1972 ein vom Bundesrat unterstützter Versuch, einen wirksameren Kündigungsschutz gesetzlich zu verankern; das revidierte bäuerliche Zivilrecht anerkennt lediglich eine Kündigungsbeschränkung in Härtefällen mit aufschiebender Wirkung der Kündigung um höchstens drei Jahre. Die für die Pächter nach wie vor unbefriedigende Lage hat darum ihre berufsständische Organisation bewogen, die Mieterschutz-Initiative zu unterstützen, über welche

Volk und Stände am 25. September abzustimmen haben.

Bei allem Verständnis dafür, dass sich der Pächterverband nicht mehr anders zu helfen weiss, um sein Anliegen durchzusetzen, darf man doch nicht den Sinn für das Mass verlieren. Einmal sollte der erwähnte Solothurner Fall nicht verallgemeinert werden: Es gibt im ganzen Land Tausende von Pachtverhältnissen, welche klaglos funktionieren und nie einen Richter beschäftigen. Zum andern schiesst die Mieterschutz-Initiative deutlich über das Ziel hinaus, wenn sie auch gerechtfertigte Kündigungen aufschieben oder gar aufheben will. Der Schutz des Mieters oder Pächters darf nicht in eine Enteignung des Vermieters oder Verpächters ausarten. Das wollten übrigens auch die Pächter nicht. Zumindest haben sie in der zitierten Eingabe an das zuständige Departement zusammen mit dem Schweizerischen Bauernverband ausdrücklich betont, dass sie die elementaren Rechte beider Vertragspartner respektieren möchten.

Was die Pächter heute brauchen, ist nicht ein neuer Verfassungsartikel; die Verfassungsgrundlage für einen ausreichenden Pächterschutz ist bereits in den Wirtschaftsartikeln enthalten. Was ihnen fehlt, ist ein entsprechendes Ausführungsgesetz. Ein solches vermag aber auch die Mieterschutz-Initiative nicht herbeizuzaubern. Den Pächtern ist vielmehr auf gesetzlichem Weg zu einem besseren Kündigungsschutz zu verhelfen. Dabei dürfen jedoch die Verpächter nicht allzusehr gekettet werden. Tut man das, so besteht Gefahr, dass sie sich anderweitig behelfen werden, um die in ihrem Eigentum stehenden Höfe bewirtschaften zu lassen, und dass dadurch die an sich wertvolle Einrichtung der Pacht mit der Zeit verschwindet. Damit wäre wohl niemandem gedient, zuallerletzt den Pächtern. Daher verdient die Mieterschutz-Initiative auch aus dieser Sicht ein Nein.

WO LIEGEN DIE EXTREME DER MIETERINITIATIVE ?

(Be) Berechtigtes Postulat einer sozialverpflichteten Marktwirtschaft ist es und muss es sein, den wirtschaftlich Schwächeren zu schützen. Es bestehen dementsprechend in der Schweiz auch viele Bestimmungen auf Verfassungs-, Gesetzes- und Verordnungsebene, die dieser Forderung nachkommen. Die Mieterinitiative, die am 25. September zur Abstimmung kommt, möchte sich ebenfalls diesen Anstrich geben.

Da wir in der Schweiz bereits eine Missbrauchsgesetzgebung für das Mietwesen haben, muss das Volksbegehren von den extremsten Situationen ausgehen. Es stipuliert, dass ungerechtfertigte Kündigungen sowieso aufgehoben werden und absolut gerechtfertigte Kündigungen aufgeschoben oder aufgehoben werden können, wenn sie für den Mieter eine Härte bedeuten. Da gälte es einmal abzuklären, wieviele Mieter trotz anständigen Benehmens mir nichts dir nichts vom Vermieter auf die Strasse gestellt werden. Welcher Vermieter hat denn schon Freude an einem Mieterwechsel? Ist nicht jeder Vermieter besorgt - und er war es auch in wirtschaftlich besseren Zeiten - einen normalen Mieter solange wie möglich im Hause zu haben? Ganz eindeutig rennt die Initiative mit dem Passus der "ungerechtfertigten Kündigung" offene Türen ein und kann nur jenen verschwindend kleinen Teil von Kündigungen abdecken, wo ein völlig unvernünftiger Vermieter Vertragspartner ist. Ausgehend von solchen Extremfällen schafft die untaugliche Mieterschutzinitiative dafür andere extreme Bedingungen. Auch gerechtfertigte Kündigungen können aufgeschoben oder gar aufgehoben werden. Der Vermieter wird wenig Freude haben, sich von einem lästigen Mieter nicht befreien zu können. Ans Lebendige geht es allerdings den Mietern rund herum und nicht dem Vermieter. Jene haben einen solchen Störefried entweder zu ertragen oder können infolge der unerträglichen Situation selbst kündigen. Immerhin, das dürfen die Mieter gemäss dem Volksbegehren, die Konsequenzen eines Wohnungswechsels müssen sie allerdings selbst übernehmen.

Einen vielleicht auch eher extremen Fall deckt die Initiative erstaunlicherweise nicht. Obwohl meistens der Mieter der schwächere Teil bei einem Mietvertrag ist, kommt es nicht selten vor, dass der Vermieter wirtschaftlich unmittelbar und sehr stark vom Ertrag aus einem Mietverhältnis abhängig ist. So an den Haaren herbeigezogen sind jene Fälle auch wieder nicht, wo ein Rentner oder eine Witwe den Hauptteil des Lebensunterhaltes aus dem Vermieten einer Wohnung bestreiten muss. Die Mieterinitiative wird die Situation dieser Gruppe verschlechtern: Indem das Volksbegehren Schutz für einige wenige Extremfälle bringt, schafft es neue Ungerechtigkeiten für einige andere. Es ist eine altbekannte Tatsache, dass kein Gesetz die Moral der Menschen ersetzen kann. Wir könnten darum auf diese und jene gesetzlichen Bestimmungen - zum Beispiel auf die überflüssige Mieterschutzinitiative - verzichten, da sie genau gesehen keine Verbesserungen bringen.

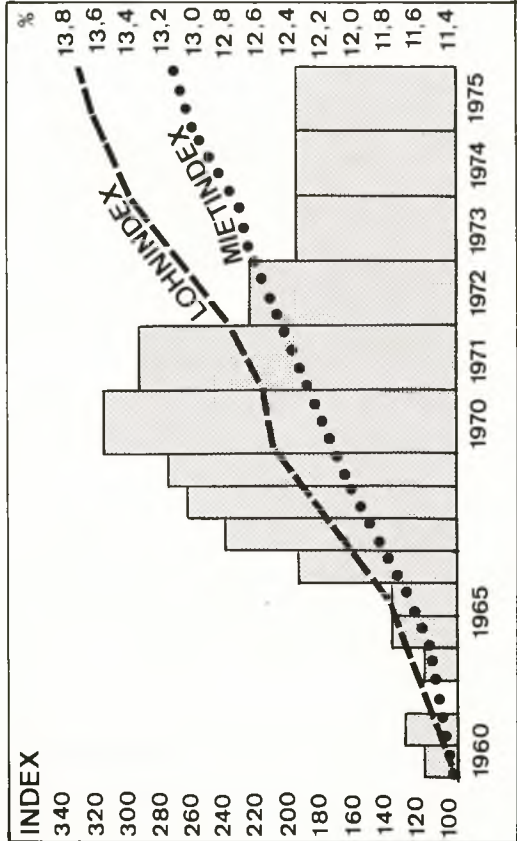
Zum Schluss noch ein anderes Extrem. Die Mieterinitiative setzt einen gewaltigen staatlichen Kontrollapparat voraus. Statt einem Hausmeister gehorchen zu müssen, geraten wir in die extreme Abhängigkeit eines allmächtigen Beamten. Wäre es nicht absurd, beim Ausfüllen der Steuererklärung, beim falschen Verhalten im Strassenverkehr, ja bei jeder Abstimmungsvorlage über die individuelle Ohnmacht gegenüber der anonymen Verwaltung zu schimpfen, den staatlichen Apparat dann aber noch das persönliche Mietverhältnis bestimmen zu lassen? Nein, wir wollen in der Schweiz weder Forderungen für Extremfälle stellen noch die Staatsmacht extrem ausbauen! Im Gegensatz zur Initiative wird der Gegenvorschlag den massvollen Schutz für jene Kreise bringen, die ihn tatsächlich auch nötig haben.

BERNISCHES AKTIONSKOMITEE GEGEN STAATLICHE WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG GEGRÜNDET

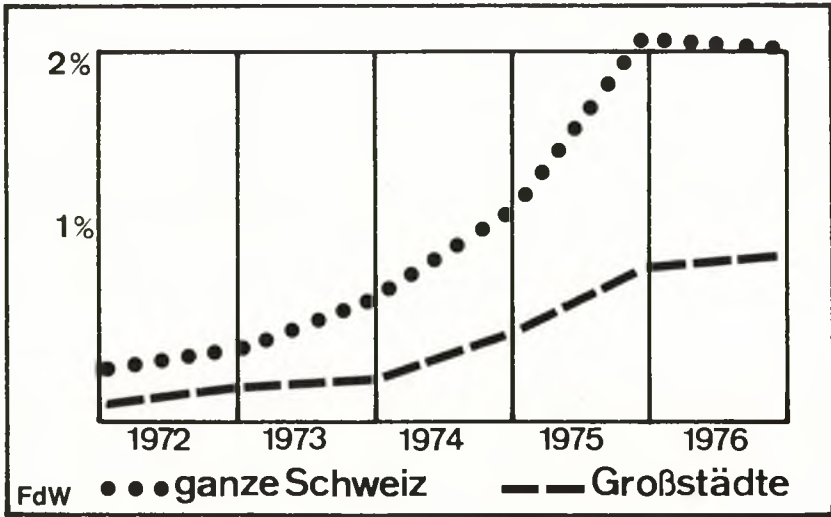
Im Kanton Bern hat sich zur Bekämpfung der am kommenden 25. September zur eidgenössischen Abstimmung gelangenden "Mieterschutzinitiative" unter dem Vorsitz von Nationalrat Dr. Walter Augsburger ein "Bernisches Aktionskomitee gegen staatliche Wohnungsbewirtschaftung" gebildet. Das Komitee sieht seine Aufgabe vor allem in einer breiten Aufklärung des Bernervolkes über die Gefahren der verkappten Verstaatlichungs-Initiative, mit der nicht nur zu einem Schlag gegen das Privateigentum an Grund und Boden ausgeholt werden soll, sondern die auch Mietern und Pächtern einen Bärendienst leisten wird. Demgegenüber sichert der Gegenvorschlag der Bundesversammlung die Weiterführung der Missbrauchsbekämpfung im ganzen Land.

Dem Aktionskomitee gehören zahlreiche eidgenössische und kantonale Parlamentarier sowie weitere Persönlichkeiten aus Politik, Wirtschaft, Landwirtschaft und anderen Organisationen an.

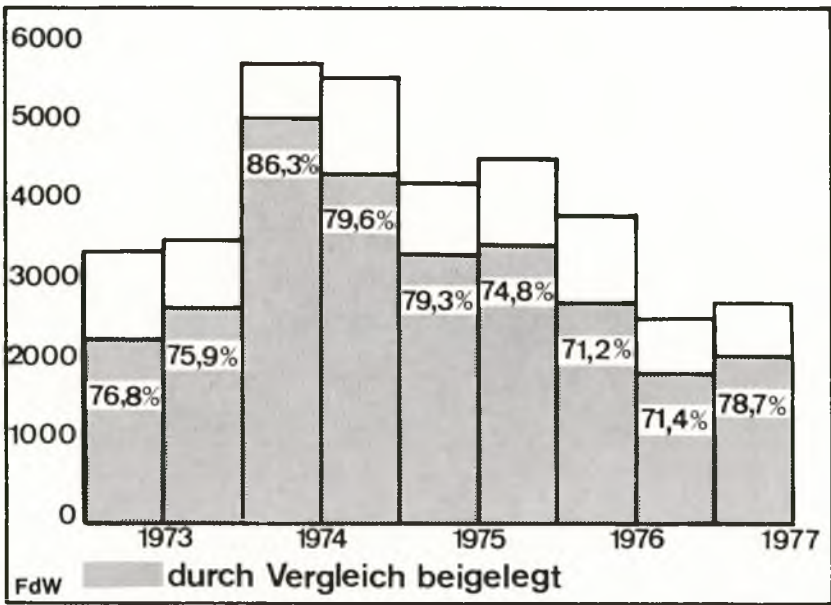
A



C



B



LEGENDEN ZU DEN GRAPHISCHEN DARSTELLUNGEN

A Löhne und Miete in der Schweiz

"Alles wird immer teurer", lautete ein Stosseufzer aus den Zeiten der Hochkonjunktur. Gerade die Mietpreise galten vielfach als inflationstreibend. Ein Vergleich von Lohn- und Mietindex zeigt indessen, dass die Löhne praktisch Jahr für Jahr stärker stiegen als die Mieten. Dieses Auseinanderklaffen erklärt unter anderem, weshalb der Anteil der Miete am Haushaltsbudget der durchschnittlichen Schweizer Familie (punktierete Säulen) seit einigen Jahren immer kleiner wird.

B Die Tätigkeit der Schlichtungsstellen

Die paritätischen Schlichtungsstellen für Mietverhältnisse haben sich in den letzten Jahren bestens bewährt. In der Rekordzeit Januar bis Juni 1974 konnten von insgesamt 5797 vorgebrachten Fällen deren 5005 oder über 86 Prozent gütlich beigelegt werden. Seit Mitte 1974 haben - parallel mit dem stark steigenden Leerwohnungsbestand und der allgemeinen Beruhigung auf dem Wohnungsmarkt - die Streitfälle auf weniger als die Hälfte abgenommen.

C Der Leerwohnungsbestand in der Schweiz

Gemäss Zahlen des Bundesamtes für Industrie, Gewerbe und Arbeit BIGA liegt der Leerwohnungsbestand in der Schweiz gegenwärtig bei rund zwei Prozent. Nicht erfasst ist hierbei eine erhebliche Dunkelziffer; bei deren Berücksichtigung kommen andere Quellen übereinstimmend auf einen Leerwohnungsbestand von etwa 80'000 Einheiten. Das sind ungefähr drei Prozent aller Wohnungen und damit mehr als in jedem anderen europäischen Land.