

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 56 (1981)
Heft: 11

Artikel: Die neue Mieterschutzinitiative
Autor: Rieder, Guido
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105114>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 26.11.2024

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Die neue Mieterschutzinitiative

Seit Dezember 1980 läuft die Unterschriftensammlung für die neue eidgenössische Mieterschutzinitiative. Väter der neuen Volksinitiative für Mieterschutz sind die Schweizerische Mietervereinigung als Dachverband und Mieterorganisationen der drei Landesteile, der Schweizerische Mieterverband, die Fédération romande des locataires und die Federazione ticinese inquilini. Die Initianten streben eine Änderung von Artikel 34 septies Absätze 2 bis 5 der Bundesverfassung durch umfassenden bundesrechtlichen Schutz des Wohnungs- und Geschäftsmieters vor unangemessenen Mietzinsen und andern unangemessenen Forderungen, speziell aber vor ungerechtfertigten Kündigungen, die auf Begehren des Mieters aufgehoben werden können, an; damit soll vor allem die bereits seit 1972 – gestützt auf eine damals vom Volk angenommene Verfassungsbestimmung – bestehende Missbrauchsbekämpfung im Mietwesen ausgebaut werden, speziell auf die Bekämpfung aller ungerechtfertigten Vermieterforderungen mit Schwergewicht auf der Aufhebungsmöglichkeit ungerechtfertigter Kündigungen des Vermieters.

Missbrauchsbekämpfung reicht nicht

Die seit 1972 gemachten Erfahrungen zeigen nämlich, dass einerseits eine Missbrauchsbekämpfung im Mietwesen ohne echte Kündigungsbeschränkung bloss ungenügendes Stückwerk bleibt, andererseits nicht nur der Missbrauch, sondern weitergehend ein ungerechtfertigtes Vorgehen des Vermieters überhaupt zu verhindern ist. Dass die bestehende Missbrauchsbekämpfung nicht genügt, wurde während der Zeit der Hypothekenzinssenkungen (1976–1979) besonders deutlich, als die Weitergabe der Entlastung des Vermieters durch Mietzinssenkungen an den Mieter weitgehend ausblieb (bei Genossenschaften allerdings nur in begründeten Fällen und auf ausdrücklichen Beschluss der Generalversammlung, die Red.).

Dass in der Schweiz, einem Land mit über 70% Mietern und einer direkten Demokratie, die Mieterorganisationen heute noch um eigentlich selbstverständliche Rechte kämpfen müssen, mag erstaunen; gerade der genossenschaftliche Mieter, der ungerechtfertigte Vermieterforderungen oder gar Missbrauch des Vermieters höchstens von früher her oder vom Hörensagen kennt, kann sehr

wohl ungläubig den Kopf schütteln. Fehlende Solidarität der Mieter allgemein mit grosser Abstinenz bei Volksabstimmungen und Wahlen, aber auch der ungenügend grosse Organisationsgrad der Mieter mit entsprechend geringem Einfluss haben dazu geführt, dass die Schweizerische Mietervereinigung noch heute hart um Rechte ringt, die im westlichen Europa seit Jahren bereits praktisch unangefochten bestehen. Vor allem an den genossenschaftlichen Mieter geht hier der Appell, sich mit seinem weniger begünstigten Mieterkollegen ausserhalb von Genossenschaften solidarisch zu erklären und die neue Mieterschutzinitiative nach besten Kräften durch Unterschrift und Propaganda zu unterstützen. Unterschriftsbogen sowie Kleber und Plakate können bezogen werden beim Schweizerischen Aktionskomitee für Mieterschutz, Weisse Gasse 15, 4051 Basel.

Genossenschaften als Beispiel

Die Wohnbaugenossenschaften sind das hervorragende Beispiel dafür, wie der Bürger mit Initiative und guter Organisation eines seiner wichtigsten Lebensprobleme, das Wohnen, vernünftig und nach den heute massgebenden Grundsätzen zu lösen vermag. Von diesem Ziel sind zahlreiche «private» Mieter noch weit entfernt. Die heutige ungenügende Rechtslage trägt dazu bei, bei diesen Mietern ein Gefühl von Ohnmacht und Ausgeliefertsein zu erwecken.

Die neue Mieterschutzinitiative wird vor allem in Hauseigentümerkreisen heftig bekämpft. Auf Schlagworte wie Freiheit – in Wirklichkeit die Freiheit des Vermieters, die Hand in den Sack des Mieters zu stecken – und Staatsinterventionismus sei hier näher eingegangen. Das gleiche gilt für den Hinweis auf die Verhältnisse in der Bundesrepublik Deutschland, wo nicht das Mietrecht, sondern die hohen Zinsen den Wohnungsbau fast zum Erliegen gebracht haben. Auf den ersten Blick gewichtiger erscheint der Einwand, dass schärfere Kündigungsbeschränkungen und die Bekämpfung ungerechtfertigter Mietzinse den ohnehin schon nicht hinreichenden Wohnungsbau beeinträchtigen würden. Diese Behauptung bleibt jedoch nicht nur ohne jeden Beweis, sondern erscheint schon deshalb unglaubwürdig, weil der Wohnungsbau doch ernsthaft nicht vom Erzielen übermässiger Mietzinse oder von der Möglichkeit des un-

gehinderten Rausschmisses des Mieters abhängt. Aus in der Vergangenheit ermittelten Zahlen lässt sich vielmehr das Gegenteil schliessen. 1972 traten mit dem Missbrauchbeschluss gewisse Beschränkungen für den Vermieter in Kraft. Dennoch stieg beispielsweise der Reinzuwachs von Wohnungen in der Stadt Bern von 681 Einheiten im Jahre 1970 auf 1706 Einheiten im Jahre 1973; ohne Änderungen in der Gesetzgebung sank dieser Reinzuwachs im Jahre 1977 dann auf 244 Einheiten, der zweitkleinsten Zahl seit dem Jahre 1930. Sowohl der grösste (1967: 1868 Einheiten) als auch der kleinste (1963: 170 Einheiten) Reinzuwachs an Wohnungen in der Stadt Bern seit 1930 fielen in Jahre, in denen Neubauwohnungen weder Mietzins- noch Kündigungsbeschränkungen unterlagen! Diese Zahlen bestätigen eine alte Binsenweisheit: Geld der Kapitalanleger fliesst, wenn überhaupt vorhanden, dann in den Wohnungsbau, wenn dem Investor die Anlage im Vergleich zu anderen Investitionen rentabel erscheint.

Hinreichende Rendite gewährleistet

Solange ihm eine hinreichende Rendite, an welcher die Mieterschutzinitiative nicht rüttelt, gewährleistet erscheint, spielt die Gesetzgebung für den Anleger im Wohnungsbau überhaupt keine Rolle. Hinter der vorgeschützten Angst um den Wohnungsbau versteckt sich in Wirklichkeit die nicht unbegründete Angst gewisser Gegner der Mieterschutzinitiative, eine verschärfte Mieterschutzgesetzgebung könnte krassen Spekulationsgewinnen weitgehend den Garaus machen. Vor allem auf die zeitweise ausser Rand und Band geratenen Bodenpreise dürfte die Annahme der Mieterschutzinitiative zum mindesten eine dämpfende Wirkung ausüben. Daran haben auch die Wohnbaugenossenschaften und ihre Mitglieder ein grosses Interesse.

Die Schweizerische Eidgenossenschaft befindet sich auf dem durchaus nicht hindernisfreien Weg vom überholten altliberalen zum modernen sozialen Rechtsstaat. Die Anpassung des Mietrechtes an die heutigen Erfordernisse stellt nur einen, wenn auch wichtigen Teil dieser Entwicklung dar. Die in der Vorbereitung befindliche Mietrechtsrevision wird noch Jahre in Anspruch nehmen und dürfte aus dem Aufeinanderprallen der Interessengegensätze nicht so rasch ein auch nur einigermaßen ak-

zeptables Resultat zeitigen. Es ist zudem eine Krankheit unserer Zeit, dass sich der mit Informationen geradezu überfüllte Mensch nur für das interessiert, was ihn unmittelbar berührt, und deshalb das auf längere Dauer Wichtigere, die Entwicklung unserer Gemeinschaft zum sozialen Rechtsstaat, leicht übersieht. Die Mieterschutzinitiative bietet indes auch dem davon nicht direkt betroffenen Bürger, gerade auch dem genossenschaftlichen Mieter, Gelegenheit, beim Ausbau der rechtlichen Struktur der Eidgenossenschaft aktiv mitzuwirken und über das ihm zustehende Recht zur Volksinitiative einen Beitrag zu leisten. Es wird noch lange dauern, bis der

schweizerische Konsument, wozu in erster Linie auch der Mieter gehört, den ihm gebührenden rechtlichen Schutz vollumfänglich geniessen wird. Jeder Schritt in dieser Richtung bedarf deshalb der tatkräftigen Unterstützung aller.

Guido Rieder, Bern

Bundesamt für Wohnungswesen die Einkommens- und Vermögensgrenzen für die Gewährung der Zusatzverbilligungen I und II auf 1. November 1981 wie folgt neu festgesetzt:

Neue Einkommens- und Vermögensgrenzen

Aufgrund des Anstiegs des Landesindex der Konsumentenpreise hat das

	bisher: Fr.	neu: Fr.
Einkommensgrenze	36 000.-	40 000.-
Kinderzuschlag je Kind	3 300.-	3 700.-
Vermögensgrenze	90 000.-	100 000.-
Kinderzuschlag je Kind	11 000.-	12 000.-

Dass die neue Forster 5-Stern-Küche★★★★★ allen Freude macht, hat 5 gute Gründe:



- ★ Grund 1: Die erstklassige Forster-Qualität
- ★ Grund 2: Forster-Küchen sind komfortabel und pflegeleicht
- ★ Grund 3: Bei Forster sind Sie gut beraten und gut bedient
- ★ Grund 4: Forster bietet Ihnen eine grosse Auswahl
- ★ Grund 5: Der Forster-Kundendienst und die Forster-Garantie (2 Jahre Vollgarantie, 10 Jahre Garantie auf Forster-Scharniere)

Verlangen Sie bitte nähere Unterlagen über die neue Forster 5-Stern-Küche oder lassen Sie sich in einem der 8 Forster-Küchenzentren unverbindlich beraten.

Hermann Forster AG
Unternehmensbereich Küchen
und Haushalt-Apparate
CH-9320 Arbon
Telefon 071-46 91 91
Ausstellungen in Arbon, Dübendorf,
Binningen, Ebikon, Chur, Lausanne,
Lugano und Locarno.

Die
5 Stern-Küche
aus Arbon
forster

 Schweizer Qualität aus der Arbonia-Forster-Gruppe