

**Zeitschrift:** Profil : sozialdemokratische Zeitschrift für Politik, Wirtschaft und Kultur  
**Herausgeber:** Sozialdemokratische Partei der Schweiz  
**Band:** 56 (1977)  
**Heft:** 9

**Artikel:** Mieterschutzinitiative ohne Alternative  
**Autor:** Lienhard, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-339363>

### **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:** 15.03.2025

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

## **Mieterschutzinitiative ohne Alternative**

Die ganzheitliche Betrachtungsweise bedeutet konkret, dass der Industrielle und der Bankier durch die Mieterschutzinitiative oder die Bodenrechtsinitiative so direkt in seinen Interessen tangiert ist, wie es der Hausbesitzer im Kampf um den Gewerkschaftsfonds oder die Mitbestimmung ist.

Nationalrat Dr. *Otto Fischer* in seinem Referat an der Delegiertenversammlung des Schweizerischen Hauseigentümergeverbandes.

Es kann wohl als unbestritten gelten, dass unser Bodenrecht revisionsbedürftig ist. Da der Boden nicht vermehrbar ist und daher den Charakter eines Monopolgutes besitzt, bildet er immer wieder Quelle sozialer Fehlleistungen. So darf wohl die Bodenspekulation als eine der Hauptursachen der Inflationsentwicklung bezeichnet werden. Die Auswirkungen verfehlter Bodenpolitik bekommen natürlich zuerst die Mieter zu spüren. Denn:

### **unser Mietrecht ist Reflex unserer Bodenordnung**

Diesen Zusammenhang haben die Vertreter der Hauseigentümer längst erkannt. Die Mieter dagegen pflegen sich im allgemeinen noch zu wenig Gedanken darüber zu machen. Das Bodenrecht erscheint ihnen eben als ein zu abstrakter Begriff. So erklärt es sich auch, dass die bisherigen Volksinitiativen, welche auf eine Revision unseres konservativen Bodenrechts zielten, bei den Stimmberechtigten zu wenig Verständnis gefunden haben. Demgegenüber springen die Missbräuche, die sich auf dem Gebiete des Mietwesens zeigen, den Betroffenen eher in die Augen.

Die Bekämpfung der Missbräuche im Mietwesen richtet sich somit indirekt auch gegen das Unkraut unseres Bodenrechts. Mit um so grösserem ideologischem Eifer wird deshalb der Kampf gegen die Mieterschutzinitiative geführt. So erklärt es sich denn auch, weshalb sich alt Nationalrat Dr. *Eibel* mit seinem «Trumpf Buur» frühzeitig in diesen Kampf eingeschaltet hat, um den Gegnern der Initiative die demagogischen Stichwörter zu liefern. Damit wird aber auch verständlich, weshalb es vor allem Vertreter des Rechtsfreisinns sind, welche sich als Gegner der Mieterschutzinitiative zu profilieren versuchen. Ich denke da vor allem an Dr. *Rohr* vom Redressement national. Dazu kommt Nationalrat *Fischer*, der kürzlich als Hauptreferent an der Delegiertenversammlung des Schweizerischen Hauseigentümergeverbandes in Erscheinung trat. Es lohnt sich, auf seine Ausführungen kurz einzugehen.

### **Nationalrat Otto Fischers «Gegenideologie»**

Nach Otto Fischers Auffassung stellt die Mieterschutzinitiative nichts anderes dar als einen Angriff auf das Privateigentum an Grund und Boden. Um

das Mass der Demagogie voll zu machen, versicherte Otto Fischer den Delegierten des Hausbesitzes, dass die Annahme der Mieterschutzinitiative den Anfang vom Ende des Privateigentums darstelle! In Abwandlung eines Faustwortes könnte man da sagen: «So sagt es Dr. Eibel auch, nur mit etwas andern Worten.» Nationalrat Fischer vertrat sodann die Meinung, die Väter der Mieterschutzinitiative setzten sich aus «Ideologen» zusammen; deshalb dränge sich eine «Gegenideologie» auf.

Ich darf wohl behaupten, die Mitglieder dieses Initiativkomitees zur Genüge zu kennen. Bis heute ist es mir nicht gelungen, in einem von ihnen einen «Ideologen» zu entdecken. Es handelt sich hier durchwegs um Pragmatiker, die sich – frei von irgendwelchen Dogmen – der Mieterpolitik verschrieben haben. Politik heisst nach der Definition von *Max Weber*: «Zähes Bohren von harten Brettern, mit Leidenschaft und Augenmass zugleich.» Den Initianten geht es somit darum, durch «zähes Bohren» die Situation des Mieters zu verbessern: in einer Zeit, da die Konzentration des Grundeigentums in beängstigender Weise zunimmt. Was die Initianten wollen, hat nichts zu tun mit der Abschaffung von Privateigentum. Ihr Bemühen geht dahin, die etwa an nationalen Feiertagen gepriesene Forderung nach sozialer Verpflichtung des Eigentums in die Tat umzusetzen. Der geforderte Kündigungsschutz ist in der Bundesrepublik Deutschland schon seit Jahren verwirklicht – und zwar auch mit Unterstützung der Liberalen und der Christlichsozialen –, ohne dass dadurch das Privateigentum in Frage gestellt worden wäre. Otto Fischer hat in seinem Referat den schönen Satz geprägt: «Nichts bewirkt eine so starke Verankerung und Verwurzelung des einzelnen Menschen und seiner Familie wie ein Stück eigenes Land.» Es bedarf keines besonders geschärften sozialen Verantwortungsgefühls, um diese Überlegung auf die übrige Menschheit zu übertragen. Was spricht denn nach Otto Fischer gegen eine Verankerung und Verwurzelung des einzelnen Menschen in seiner *Wohnung*, die nun einmal nicht einer beweglichen Sache gleichgestellt werden kann, sondern den Mittelpunkt des ausserberuflichen Lebens darstellt? Als Alternative zu der von den Initianten geforderten Mietpreiskontrolle sieht Otto Fischer allein das Prinzip der freien Wirtschaft mit dem Gesetz von Angebot und Nachfrage. Wie aber steht es mit dieser vielgepriesenen Gesetzmässigkeit in Wirklichkeit? Darf ich da einmal zitieren, und zwar aus dem Werk «Schweizerische Politik 1976» (Veröffentlichungen der Schweizerischen Vereinigung für Politische Wissenschaft), herausgegeben von dem politisch sicherlich unverdächtigen Professor *Gruner*:

«Der hohe Leerwohnungsbestand, der sich während des ganzen Jahres auf rund 2 % hielt, hatte im *Mietwesen* wohl eine Preisstabilisierung zur Folge, nicht aber die vielfach erwartete Verbilligung. Gelegentliche Abschlüsse wurden durch eine Verteuerung der neuerstellten und der renovierten Objekte mehr als ausgeglichen. *Ein Grossteil der leerstehenden*

*Wohnungen befindet sich eben im Besitz finanzkräftiger Unternehmungen (Anlagefonds, Banken, Versicherungen, Pensionskassen), die lieber vorübergehend gewisse Verluste in Kauf nehmen, als dass sie eine allgemeine Senkung des Preisniveaus zulassen (von uns hervorgehoben). Die Herabsetzung der Hypothekarzinsen seit Jahresbeginn schlug kaum auf die Mieten durch, obwohl der Schweizerische Hauseigentümerverband empfahl, Zinsverbilligungen mindestens bei Althypotheiken an die Mieter weiterzugeben, sofern früher entsprechende Erhöhungen der Mietzinse vorgenommen worden seien.»*

Diesen Ausführungen ist von unserer Seite nichts mehr beizufügen. Die Behauptung, die Mieterschutzinitiative sei die Ausgeburt einer Ideologie, erweist sich somit als blosses Hirngespinnst. Es lässt sich dagegen fragen, ob nicht gerade die Thesen von Otto Fischer Ausdruck einer recht handfesten Ideologie darstellen. Ginge es nach ihm, so wäre auch die geltende Missbrauchsgesetzgebung überflüssig. Der Umstand aber, dass nach fast übereinstimmender Auffassung in National- und Ständerat auf eine Missbrauchsgesetzgebung nicht verzichtet werden kann, beweist doch, dass der Liberalismus auf dem Gebiete des Wohnungswesens seine Zeit gehabt hat.

#### **Ständerat Dr. G. C. Vincenz' falsche Sicht**

Ständerat *Vincenz* präsiidierte die ständerätliche Kommission, welche sich mit unserer Mieterschutzinitiative befasste. Heute zeichnet er als Präsident des Aktionskomitees gegen die Mieterschutzinitiative. Jüngst hat er sich beim Organ des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes zum Wort gemeldet unter dem Titel «Eine überflüssige Initiative». Bei der Begründung dieser reichlich gewagten These hat es sich der Verfasser nun aber doch etwas zu leicht gemacht. So stellt er zu dem von den Initianten geforderten Kündigungsschutz fest: «Nun hat aber schon heutzutage kein Vermieter ein Interesse daran, einem anständigen Wohnungsmieter mir nichts, dir nichts eine Kündigung zu schicken.»

Unter einem Mieter, dem heute gekündigt wird, kann sich der Herr Ständerat höchstens noch einen «Querulanten» vorstellen. Er scheint keine Ahnung davon zu haben, dass eine Kündigung recht häufig im Hinblick auf eine ungerechtfertigte Mietpreiserhöhung ausgesprochen wird. Ein Beispiel aus der Praxis möge dies illustrieren. Es betrifft einen Fall, der zurzeit vom Zürcher Mieterverband behandelt wird und kürzlich vom Schweizerischen Fernsehen aufgegriffen worden ist:

Einer in Kilchberg (Zürich) wohnhaften Familie mit Kindern wird die Wohnung gekündigt mit der Begründung, das betreffende Mietobjekt werde für ein Mitglied der Vermieterfamilie benötigt (Eigenbedarf). Das Mietgericht bewilligte eine Erreckung der Auszugsfrist um ein halbes Jahr. Eine passende Wohnung, nicht allzu weit von der Schule entfernt, ist auch in Kilchberg nicht leicht zu finden. Der Mieter meldete sich auf

ein Inserat und stellte überraschend fest, dass es die gekündigte Wohnung betraf. Mit einer Schadenersatzforderung gegenüber dem Vermieter vermag er schwerlich durchzudringen, muss er doch mit dem Einwand rechnen, ein «Schaden» sei nicht entstanden; denn mangels eines Kündigungsschutzes hätte er früher oder später ohnehin ausziehen müssen, und zwar mit den gleichen Umzugskosten. Der wahre Grund der Kündigung bestand offensichtlich darin, dass der Vermieter einen höhern Mietzins praktizieren wollte und glaubte, diesen gegenüber einem neuen Mieter leichter durchsetzen zu können.

Und da kommt ein Ständerat und Kommissionspräsident mit der Behauptung, die Kündigung eines Mietverhältnisses sei heute kaum mehr denkbar, es sei denn gegenüber einem «Querulanten».

Man mag dem Herrn Ständerat zugute halten, dass er aus einem Kanton stammt, wo die Situation auf dem Wohnungsmarkt offensichtlich nicht so prekär ist wie in den grössern Städten und deren Agglomerationen. Es geht indessen nicht an, die Mieterschutzinitiative allein aus der Sicht des Kantons Graubünden zu beurteilen. Auch den Initianten ist nicht entgangen, dass es hierzulande Gegenden gibt, wo das Mieterproblem nicht so brennend ist wie anderswo. Doch lässt sich das Mietrecht eben nur auf eidgenössischer Ebene revidieren.

Ebensowenig zu überzeugen vermag das Argument von Ständerat Vincenz, die Mieterschutzinitiative wende sich im Grunde genommen gegen die Interessen der Mieter, weil bei einem so weitgehenden sozialen Mietrecht jede Initiative zum privaten Wohnungsbau erlahmen müsste.

Diese Argumentation wird zurzeit auch in der Bundesrepublik Deutschland seitens der Hauseigentümerverbände angestellt. Mit Recht hat der Deutsche Mieterbund darauf geantwortet, dass es an einem solchen Kausalzusammenhang fehle: Auch bei Fehlen jeglichen Mieterschutzes würde keine einzige Wohnung mehr gebaut, da in der Zeit der Rezession für den Rückgang des Wohnungsbaues andere Faktoren massgebend sind. Diese Argumentation kann von uns nur unterstützt werden. In der Schweiz fehlt gerade jener Mieterschutz, wie er in der Bundesrepublik Deutschland seit dem Jahre 1974 Geltung hat. Trotzdem ist mit der Rezession auch bei uns der Wohnungsbau auf ein Minimum gesunken. Im Falle einer Annahme der Mieterschutzinitiative bestände – nach Überwindung der Rezession – noch immer Anreiz genug zum Wohnungsbau; denn nach dem Initiativtext wird eine genügende Rendite des Eigenkapitals garantiert.

Dr. Vincenz' Plädoyer für den Gegenvorschlag endet, wie könnte es anders sein, beim Klischee, die Mieterschutzinitiative stelle einen Angriff auf das Privateigentum dar; denn im Falle der Annahme unserer Initiative würde die «vertragliche Regelung der Mieten weitgehend aufgegeben»! Wie der streitbare Verfechter der Hauseigentümerinteressen zu dieser Überlegung kommt, ist unerfindlich. Die von den Initianten geforderte

gesetzliche Regelung greift in keiner Weise in Vertragsverhältnisse zwischen Mieter und Vermieter ein, sondern wirkt sich nur dort aus, wo ungerechtfertigte Kündigungen und Preissteigerungen praktiziert werden. Was gerechtfertigt oder ungerechtfertigt ist, dies hat im Einzelfall der Richter zu entscheiden, womit die Rechtsstaatlichkeit gewahrt bleibt. Stellt eine solche Regelung wirklich eine unvertretbare Einschränkung des Privateigentums dar? Ist dem Herrn Ständerat entgangen, dass in der letzten Zeit in verschiedenen Städten unseres Landes im Zuge von Bauordnungsrevisionen Nutzungsvorschriften zulasten der Grundeigentümer erlassen werden mussten? Diese treffen den Grundbesitz wesentlich härter als Bestimmungen etwa über ungerechtfertigte Kündigungen. Oder man denke an die Lex Furgler, die dem Grundeigentümer verbietet, einen für ihn günstigen Grundstückshandel mit einem Ausländer zu tätigen. Hat man je davon gehört, dass bei Erlass solcher einschränkender Bestimmungen, denen auch die bürgerlichen Ratsmitglieder zustimmten, von einem Angriff auf das Privateigentum gesprochen wurde?

Viel eher lässt sich fragen, ob die soziale Verpflichtung des Grundbesitzes nicht gerade zur Erhaltung des Eigentums beiträgt. Es kommt ja nicht von ungefähr, dass man links von der Sozialdemokratie nicht mit übertriebenem Beifall für die Mieterschutzinitiative rechnen kann. Dort wird vielmehr, wenn auch nicht zu laut, so argumentiert: Preisgünstig und ohne Furcht vor Kündigung wohnen, das wäre schon was – aber zuerst die Revolution!

### **Mieterschutz: für oder gegen die Mieter?**

Den besten Trumpf im Abstimmungskampf sehen natürlich die Gegner unserer Initiative in der geltenden Missbrauchsgesetzgebung. Die Gefahr ist denn auch gross, dass die mit der Materie nicht vertrauten Mieter die geltende Mieterschutz-Gesetzgebung überwerten. Wer als Wohnungs- oder Geschäftsmieter noch nie einen Konfliktfall erlebt hat, dem blieb die Erfahrung erspart: Michael Kohlhaas müsste man heissen, um auf Grund der geltenden Mieterschutzbestimmungen den Kampf um das Mietrecht zu führen.

Es wurde schon in einem andern Zusammenhang darauf hingewiesen, wie ohnmächtig die Stellung des Konsumenten ist, den Kampf gegen übersetzte Preise zu führen. Wie wäre es, wenn Brot- und Milchpreis nicht behördlich festgesetzt würden, sondern es dem Konsumenten überlassen bliebe, sich gegen unangemessene Steigerungen der Preise für diese lebensnotwendigen Güter zur Wehr zu setzen? Milch und Brot zählen zu den lebensnotwendigen Gütern. Wie aber steht es mit der Wohnung? In bezug auf dieses Gut soll offenbar alles erlaubt sein, es sei denn, der Mieter steige selbst auf die Barrikaden unseres Rechtsstaates. Dass dem Mieter auf dem Gebiete der Missbrauchsgesetzgebung die Klägerrolle zugeschoben wurde, ist ein geschickter – wenn auch perfider – Einfall des

nicht eben mieterfreundlichen Gesetzgebers. Denn: «Nichts mit dem Gericht zu tun haben» ist der geheime Stossseufzer jedes mit finanziellen Mitteln nicht besonders gesegneten Staatsbürgers. Solange eine solche Regelung besteht, vermögen wir in ihr nur eine Alibifunktion zu sehen. Sieht man aber in der Missbrauchsgesetzgebung ein blosses Feigenblatt, so lässt sich fragen, ob sie nicht eher dem Vermieter als dem Mieter dient. Auf jeden Fall stellt sie keine echte Alternative zur Mieterschutzinitiative dar.

---

Gesetzliche Handhaben, um die Hauseigentümer zur Weitergabe der Zinslastverringerung zu zwingen, haben die Mieter keine. Im neuen Bundesbeschluss gegen Missbräuche im Mietwesen, der am 7. Juli den alten von 1972 ablösen wird, ist zwar eine entsprechende Herabsetzungsklausel enthalten, aber sie hat keine rückwirkende Kraft, kann somit selbst für die erst ab Ende dieser Woche wirksam werdenden Zinssenkungen nicht mehr angewandt werden. Das in weiten Teilen unflexible Verhalten der Hauseigentümer könnte allerdings Folgen für sie haben: Im Herbst gelangt eine die Rechte der Vermieter beschneidende Mieterschutzinitiative zur Abstimmung.

*C. W. im «Aargauer Tagblatt»*