

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 52 (1977)
Heft: 9

Artikel: Die Volksinitiative für einen wirksamen Mieterschutz
Autor: Meister, H.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-104708>

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: 06.05.2025

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

Die Volksinitiative für einen wirksamen Mieterschutz

Am 25. September sind die Stimmbürger aufgerufen, über Annahme oder Verwerfung des Volksbegehrens zum Schutze der Mieter, bzw. des Gegenvorschlages des Bundesrates zu entscheiden. Wir veröffentlichen hier Stellungnahmen und Standpunkte zweier aktiver Baugenossenschafter. Red.

Das Volksbegehren zum Schutze der Mieter und Pächter

Wenn die Mehrzahl der Mietwohnungen in der Schweiz im Eigentum der Wohnbaugenossenschaften wäre, müsste dieser Artikel nicht geschrieben werden, weil die Wohnbaugenossenschaften ihren Mietern das bieten, was wir mit unserer Initiative anstreben: keine grundlose Kündigung und keine übersetzten Mietzinse oder andere unzulässige Forderungen.

Warum sind aber die Mieter mit der bisherigen Missbrauchgesetzgebung nicht zufrieden? Ganz einfach deshalb, weil dem Mieter zugemutet wird, bei Verdacht übermässiger Mietzinshöhe seinen Vermieter anzugreifen. Wer wagt das aber schon, wenn er damit rechnen muss, in allerspätestens zwei Jahren auf der Strasse zu stehen?

Wie wenig die geltende Missbrauchgesetzgebung wirkt, zeigt besonders auch die Entwicklung in der jüngsten Zeit. Die seit Wegfall der Mietzinsüberwachung im Jahre 1970 ausserordentlich stark gestiegenen Mietzinse weisen sogar heute noch, trotz einem grösseren Leerwohnungsbestand, trotz starker Kostenverminderung (als Folge der Hypothekarzinssenkungen) eine leicht steigende Tendenz auf. Zudem stellen die krassen Mietzinserhöhungen, vor allem um die Jahre 1971 und 1974, den schlimmsten Inflationsfaktor dar.

Der Vermieter ist in der Regel Kapitalanleger. Sein Anspruch auf eine angemessene Verzinsung seines investierten Eigenkapitals wird nicht angetastet, weshalb das gegen die Initiative etwa verwendete Schlagwort einer «Sozialisierung» völlig fehl am Platze ist. Wem es, wie den Wohnbaugenossenschaften, nicht um Spekulationsgewinne, sondern um angemessenen Ertrag geht, wird auch in Zukunft, entsprechenden Bedarf vorausgesetzt, Mietobjekte bauen.

Der korrekte Vermieter und Verpächter hat die Bewilligungspflicht und den Kündigungsschutz überhaupt nicht zu fürchten. Dagegen müssen Auswüchse

unkorrektter Vermieter und Verpächter in Zukunft verhindert werden, sei es das Spiel mit der Kündigung gegenüber Mieter und Pächter, sei es die Ausnützung von Unkenntnis und Angst des Mieters bei Mietzinserhöhungen oder bei Verweigerung sich aufräugernder Mietzinssenkungen. Weil die formale Struktur – Behörden und Formulare für das Bewilligungsverfahren – bereits von der Missbrauchgesetzgebung her vorhanden ist, bedarf es nur eines bescheidenen Ausbaus. Aus der Zeit der Mietpreiskontrolle und -überwachung (bis 1970) her besteht die Erfahrung, dass von einer Mietzinsbürokratie keine Rede sein kann.

Die durch die Initiative angestrebte Neuordnung führt dazu, dass die bisher Miet- und Pachtverhältnisse beherrschende Stellung von Vermieter und Verpächter durch eine Gleichberechtigung der Partner ersetzt wird. Anstelle einer Verankerung der bisherigen völlig ungenügenden Ordnung drängen sich die zu einer Beruhigung der Verhältnisse und zu einer weitem Dämpfung der Teuerung führenden Schutzmassnahmen der Initiative auf. Damit wird eine die Mehrheit unserer Bevölkerung, wie sie Mieter und Pächter darstellen, seit Jahren treffende, krasse Benachteiligung endlich beseitigt.

Ich bin überzeugt – dafür sprechen meine langjährigen Erfahrungen als Vorstandsmitglied der Sektion Bern des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen – dass die Frauen und Männer, die das Glück haben, in einer Genossenschaftswohnung zu leben, Solidarität gegenüber jenen Mietern üben, die nicht wie sie, frei von Furcht vor ungerechtfertigten Kündigungen und übersetzten Forderungen sind. Sie werden deshalb am 25. September dieses Jahres ein überzeugtes Ja für die Mieterschutzinitiative in die Urne legen und den Gegenvorschlag, der diesen Namen nicht verdient, ablehnen.

Rudolf Röthlisberger

Die Volksinitiative «Für einen wirksamen Mieterschutz»

Am 25. September 1977 haben wir zu einer Initiative Stellung zu nehmen, welche die Baugenossenschaften vor ein gewisses Dilemma stellt. Gerade bei der Gründung der Genossenschaften wurde vom «genossenschaftlichen Geist» gesprochen und die Gemeinsamkeit besonders hervorgehoben. Oft mussten die kommenden Mieter und Genossenschaf-

ter noch zusätzliche handwerkliche Leistungen erbringen, um eine Wohnung zu erhalten. Mit dem Wachsen der Genossenschaften, mit Liegenschaftenbesitz in verschiedenen Ortschaften änderte sich vieles. Dazu trug natürlich auch die heutige Zeit bei und vom frühern sogenannten «Genossenschaftsgeist» blieb nicht mehr so viel übrig. Die Genossenschaften, mit Investitionen, welche in die Millionen von Franken gehen, wurden zu Unternehmen und Liegenschaftsverwaltungen. Die Situation auf dem heutigen Wohnungsmarkt wirkt sich immer mehr auch auf Genossenschaften aus. Leerwohnungsbestände führten sogar zu schwierigen, finanziellen Situationen. Auch bei Genossenschaften ist der heutige Mieter oft nur auf seinen Vorteil bedacht. Dies wird vor allem dort ersichtlich, wo der Leerwohnungsbestand zu einem Überangebot führt. Der Mieterinteressent wird kritischer und bringt vielfach den erwarteten Genossenschaftsgeist nicht mehr mit.

Was hat dies mit der Mieterschutzinitiative zu tun? Damit soll in kurzen Worten nur darauf verwiesen werden, dass die Position von der Genossenschaft aus jene ist, welche dem privaten Vermieter gleich kommt. Die Initiative verlangt Überwachung durch den Bund. Ganz bestimmt gibt es private Liegenschaftenbesitzer, welche ihren Mietern gegenüber unberechtigte Mietzinse kassierten. Es gibt jedoch ebenso private Besitzer, welche anständig sind und sich immer vernünftig gegenüber den Mietern benehmen.

Der Mieterschutz, wie er vorgeschlagen wird, besteht für uns Genossenschaften schon lange. Besonders im Kanton Zürich können keine Mietzinerhöhungen vorgenommen werden, ohne dass die Behörden dazu Stellung nehmen, ebenso müssen bei subventionierten Neubauten die Bauabrechnungen zur Kontrolle abgeliefert werden, sogar bei den Renovationen von Altwohnungen. Eine solche Mietzinsüberwachung besteht also für die Genossenschaften. Mit Recht kann man argumentieren, dies genüge. Es ergeben sich aus dieser Kontrolle und Überwachung Diskussionen, auf die hier nicht näher eingegangen werden soll. Die Initiative bringt eine staatliche Überwachung, die zu weit geht, wenn man bedenkt, dass neben der Mietzinskontrolle auch ein Kündigungsschutz vorgesehen ist. Im Initiativtext steht allerdings der Text von der «ungerechtfertigten» Kündigung. Was dies

genau bedeutet, ist nicht umschrieben. Eine Kündigung kann man immer als ungerechtfertigt empfinden, je nach Standpunkt. Heute, wo der Leerwohnungsbestand zugenommen hat, wirkt sich eine Kündigung nicht mehr im gleichen Masse aus wie noch vor wenigen Jahren.

Zudem besteht in verschiedenen Kantonen die Möglichkeit der Fristerstreckung der Kündigung, so dass genügend Zeit verbleibt, eine andere Wohnung zu suchen. Die im Text ebenfalls erwähnten missbräuchlichen Forderungen dürften zu grossen Diskussionen Anlass geben. Wenn man sich überlegt, dass ein Mieter gegen den Vermieter vorgeht, weil die

Wohnung eine «missbräuchliche Miete» hat, so stellt sich doch sofort die Frage, wer beweispflichtig ist, der Mieter oder der Vermieter? Muss dem Vermieter evtl. zugemutet werden, über seine Investitionen bis ins Detail Auskunft zu erteilen? Hier könnte im Gegenvorschlag des Bundesrates mit der Ansetzung einer Limite der Bruttorendite entgegengewirkt werden.

Zu beachten ist auch, dass die Verhältnisse in unserm Lande ausserordentlich verschieden sind. Was z. B. in Bern gilt, hat für eine andere Gegend nicht unbedingt Geltung. Wenn man sich zudem überlegt, was für einen Aufwand an Ar-

beiten z. B. nur in der Stadt Zürich für die Kontrolle der Wohnungen der rund 80 Baugenossenschaften aufgewendet werden muss, wird sich überlegen müssen, von wem dann das benötigte Personal bezahlt werden soll? Steht überhaupt solches mit genügender Kenntnis zur Verfügung? Sind die Vorschriften je nach Stadt, Kanton oder Region die gleichen? Geht der staatliche Eingriff nicht zu weit?

Bei all diesen Überlegungen muss man zur Auffassung kommen, dass diese Volksinitiative zu verwerfen und der Gegenvorschlag der Bundesversammlung anzunehmen sei. **H. Meister**

Hans E. Mühlemann, Basel

Genossenschaftliche Zusammenarbeit: Autoeinstellhallen, verbunden mit einer Zivilschutzanlage

Das Bruderholz in Basel gehört zu den schönsten linksrheinischen Wohnlagen der Rheinstadt. Am Abhang dieser höchsten linksrheinischen Erhebung des Kantons Basel-Stadt befand sich bis vor gut 35 Jahren der sogenannte Jakobsberghof. Damals lag er noch weit vor den Toren Basels.

Im Jahre 1943 ist vom damaligen Verband Schweiz. Konsumvereine (VSK) – der heutigen Coop Schweiz –, der Genossenschaftlichen Zentralbank und andern der Coop-Gruppe nahestehenden Unternehmungen die

Landgenossenschaft Jakobsberg

gegründet worden, die zu einem verhältnismässig günstigen Preis den Hof mit etwa 160 ha erwerben konnte, um ihn dem genossenschaftlichen Wohnungsbau zu erschliessen. In den Jahren 1944 bis etwa 1955 wurden von neun verschiedenen Bau- und Wohngenossenschaften 325 Wohnungen erstellt, etwa zu zwei Dritteln in Einfamilienhäusern. Damit war die Überbauung des sogenannten Vorderen Jakobsberg vollendet.

Schon bald nach dem Bezug der ersten Siedlungen machte sich in den – sozusagen vor den Toren der Stadt – ent-

standenen neuen Wohnungen das Bedürfnis geltend, nicht nur im Grünen zu wohnen, sondern nach Möglichkeit auch auf die Bedürfnisse der Siedler abgestimmte Veranstaltungen, vornehmlich kultureller Art, durchzuführen. Das war die Geburtsstunde der

Siedlungsgemeinde Jakobsberg,

der sich die neun Organisationen anschlossen, um zunächst die erwähnten kulturellen Bedürfnisse zu befriedigen. Für die heute fünfundzwanzigjährige Siedlungsgemeinde bot sich auch die Möglichkeit, in einer der genossenschaftlichen Liegenschaften einen Saal zu betreiben, der etwa 100 Personen zu fassen vermochte und in dem im Laufe der Zeit mehr als 200 Veranstaltungen vornehmlich kultureller Art abgehalten werden konnten. Jahr für Jahr stellten Genossenschaften und Staat Mittel zur Verfügung, um diesen Saal betreiben zu können. Das ging solange, bis die Eigentümerin der Liegenschaft zu fürchten begann, es könnte der Augenblick kommen, in dem die zu übernehmenden Fehlbeträge zu gross werden könnten. Die Eigentümerin kündigte deshalb vor etwa fünf Jahren das Mietverhältnis.

Schon vorher hatte die erwähnte Siedlungsgemeinde über ihre Bemühungen, kulturelle Veranstaltungen durchzuführen, hinausgehend, sich zum eigentlichen Quartierverein entwickelt und damit begonnen, gemeinsame Interessen des ganzen Quartiers gegenüber der Öffentlichkeit und den Behörden zu vertreten. Es handelte sich vornehmlich auch um Verkehrsfragen. Als eine der grössten und wichtigsten Aufgaben auf diesem Gebiet stellte sich vor etwa fünfzehn Jahren die Schaffung einer

Zivilschutzanlage und Autoeinstellhalle.

Ausgangspunkt war dabei die Tatsache, dass die verschiedenen Siedlungen auf dem Jakobsberg einerseits in einer Zeit erstellt worden waren, in der der motorisierte Verkehr praktisch noch kaum eine Rolle gespielt hatte, während auf der andern Seite damals auch noch keinerlei Vorschriften betreffend den Einbau von Luftschutzkellern in den Häusern vorhanden waren.

Der zunehmende Verkehr vor allem und die Tatsache, dass die Strassen der Siedlung von Motorfahrzeugen förmlich überstellt waren, gab den Anstoss, Über-