Zeitschrift: Profil : sozialdemokratische Zeitschrift für Politik, Wirtschaft und Kultur
Herausgeber: Sozialdemokratische Partei der Schweiz
Band: 55 (1976)
Heft: 6

Artikel: Bewegung an der Mieterfront
Autor: Lienhard, Richard
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-339173

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

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

Richard Lienhard

Bewegung an der Mieterfront

> *«Die Massen der Arbeiter und Angestellten wollen anständig wohnen, jetzt und hier und nicht erst im* Sozialismus. *Ihnen vorzuschwärmen, dass dieser das Wohnungsproblem lösen wird, ist für sie uninteressant. Sie fordern die Lösung von der* Sozialdemokratie, *das heisst: innerhalb des Kapitalismus und in Zusammenarbeit mit diesem. Nicht weil das was Schönes ist, sondern weil das Kräfteverhältnis zwischen den Klassen jetzt und hier keine andere Lösung gestattet als in Auseinandersetzung und im Kompromiss mit dem Kapital.»* Günther Nenning *in «Rot und realistisch»*

Bereits sind Monate ins Land gegangen, seitdem die Zürcher Kantonalbank und darauf weitere Bankinstitute die Senkung der Zinssätze für Althypotheken angekündigt hatten. Es bestand damit für die Mieter Anlass genug, die Frage des Verhältnisses zwischen Hypothekar- und Mietzinsen erneut zu überdenken. Mittlerweile ist eine – wenn auch eher bescheidene – Zahl von Mietern in den Genuss einer Mietzinsreduktion gelangt. Den Anstoss dazu gaben sowohl Appelle von Hauseigentümerverbänden wie auch Empfehlungen von Bundesbehörden. Dies ändert indessen nichts an der völlig unbefriedigenden Tatsache, dass die weit überwiegende Zahl der Wohnungs- und Geschäftsmieter bis heute vergeblich auf die Ankündigung einer Mietzinssenkung warteten. Vor allem sind es die grossen Immobiliengesellschaften, die es nicht für nötig erachteten, sich zu diesem aktuellen Thema auch nur zu äussern. Pflegten sie bis anhin bei Hypothekarzinserhöhungen jeweils sehr rasch zu reagieren, so verhalten sie sich nun bei entgegengesetzter Tendenz als recht wetterfest. Nichts liegt daher näher, als dass die Verpflichtung zur Reduktion des Mietzinses gesetzlich verankert wird. Diese Forderung haben denn auch die Mieterverbände durch Eingaben und Resolutionen angemeldet.

Das Gespenst des Dirigismus

Bundesrat *Ernst Brugger* steht offenbar dem Begehren der Mieterverbände wohlwollend gegenüber. Jedenfalls notierte die «NZZ»[1] unter dem Titel «Mietzinspolitik auf Irrwegen»:

«Der Vorsteher des Volkswirtschaftsdepartements will die im kommenden Jahr zu erneuernden ‚Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen' dahingehend ergänzen, dass die Mieter im Falle von Hypothekarzinssenkungen einen *gesetzlichen Anspruch auf die Reduktion der Mieten* erhalten und dass ihnen überdies ein Beschwerderecht eingeräumt wird.»

---

[1] «NZZ» vom 20./21. März 1976, Nr. 67

Das Blatt des Zürcher Freisinns gibt nun aber seinem Vertreter im Bundesrat unverhohlen zu bedenken, dass damit die Mietzinspolitik auf einen Kurs einschwenke, der «mit Dirigismus immer mehr, mit Marktwirtschaft aber immer weniger zu tun» habe.

Es sollte Bundesrat Brugger wohl nicht allzu schwerfallen, den Einwand des «Dirigismus» zu entkräften. Der Vorsteher des Volkswirtschaftsdepartements dürfte am besten wissen, dass sich der von den Mietern verlangte «Dirigismus» recht harmlos ausnimmt gegenüber staatlichen Interventionen auf andern Gebieten unserer Wirtschaft. Bundesrat Brugger, der ja von Amtes wegen die volkswirtschaftlichen Zusammenhänge zu berücksichtigen hat, wird doch wohl die Bedeutung einer Verbilligung der Mieten nicht übersehen können. Oder sollte etwa unsere Exportwirtschaft nicht an diesem Problem eminent interessiert sein: in einem Land, wo die Mietzinse eine Rekordhöhe erreicht haben. Hohe Mietzinse bedeuten höhere Lohnforderungen. Und diese Relation ist doch wohl nicht unerheblich in einer Zeit, da unsere Exportwirtschaft in einem noch nie dagewesenen Konkurrenzkampf steht. Angesichts der widersprüchlichen Haltung, wie sie in dem besagten «NZZ»-Artikel zum Ausdruck kommt, könnte man daran zweifeln, ob der Freisinn eigentlich noch ein verlässlicher Bündnispartner des Industriekapitals ist. Mit *Günther Nenning* lässt sich daher fragen, ob es nicht an der Sozialdemokratie wäre, sich gegenüber dem Industriekapital als Bündnispartner in Erinnerung zu rufen.[2] Über dem «Pfui» der linksextremen Moralisten müsste sie sich nicht aufhalten; denn das Industriekapital ist gemessen am Bodenkapital geradezu progressiv.

Honiglecken für die Boden-Maffia?

Wie sehr die von der «NZZ» beschworene Marktwirtschaft auf dem Gebiete der Wohnungswirtschaft versagt hat, zeigt die gegenwärtige Situation des Wohnungsmarktes drastisch genug. Nach Einbruch der Rezession standen hierzulande bald 80 000 Wohnungen leer. Eine Erschütterung der Mietzinse fand indessen nicht statt. Warum eigentlich nicht? Da haben wir doch zu Hause ganze Regale mit volkswirtschaftlichen Lehrbüchern des Inhalts, dass jedes vermehrte Angebot an wirtschaftlichen Gütern deren Preis günstig beeinflusse. Und seitens der Hauseigentümerverbände wurde uns während der Zeit des mietnotrechtlichen Regimes bis zum Überdruss versichert, das Heil des Mieters liege in der Rückkehr zu einer liberalen Wohnungsbewirtschaftung, frei von jeder Fessel des Dirigismus: denn nur so sei es möglich, zu einem grössern Angebot an Wohnungen zu gelangen mit der Folge, dass alsdann auch die hohen

---

[2] Günther Nenning weist zutreffend darauf hin, dass nach dem Ersten Weltkrieg in Österreich ein solches Bündnis bestand: nämlich zwischen Industriekapital und den Austromarxisten. Das Ergebnis war ein weitgehender Mieterschutz, wie er sich bis heute in unserem Nachbarland erhalten hat.

Mieten von selbst herunterkämen. Nun soll dies alles nicht mehr gelten? Ständerat *Albin Heimann,* der selbst in Immobiliengesellschaften tätig ist, konnte es sich als Vertreter des «sozialen Kapitals» leisten, in seinem Blatt «Die Tat»[3] einige Dinge zu sagen, die man in der «NZZ» nicht zu lesen bekommt. Heimann erklärt das Phänomen der harten Mietzinse so:

> «Ein grosser Teil der unverkauften Eigentums- und leerstehenden Mietwohnungen ist von Generalunternehmungsfirmen gebaut worden, die kurz vor dem Zusammenbruch des Bau-Booms direkt oder über Tochtergesellschaften von Grossbanken aufgekauft wurden. Andere Wohnungsproduzenten sind von den Banken so grosszügig mit Krediten ausgestattet worden, dass sie mit den Unternehmern im gleichen Boot sitzen. Ohne diesen Rückhalt wären viele Wohnungsproduzenten schon längst zu einem Verkauf zu jedem Preis gezwungen gewesen.»

Nach Heimann haben es die hohen Gewinne den Banken ermöglicht, ihre «direkten und indirekten Beteiligungen an der grossen Spekulationspleite im Wohnungsbau weitgehend abzuschreiben». Die Frage, weshalb die Mietzinse der leerstehenden Wohnungen nicht gesenkt wurden, beantwortete Heimann mit dem Hinweis, dass mit einer Mietzinsreduktion noch keine Gewähr geboten sei, dass die Wohnungen auch gleich vermietet werden könnten; deshalb falle den Eigentümern die Verbilligung der Mieten schon gar nicht ein, zumal sie durchaus in der Lage seien, «finanziell durchzuhalten». Die weitere Frage, was an einem solchen Kapital noch sozial sei, wurde Albin Heimann leider nicht gestellt.

Die Betroffenen sind aber jene, die nicht einen so langen Atem haben wie die genannten Eigentümer. Es sind dies die unzähligen Arbeiter und Angestellten, welche, statt der Segnungen der vielgepriesenen Marktwirtschaft teilhaftig zu werden, dank des «Dirigismus» des Bodenkapitals weiterhin hohe Mietzinse zu bezahlen haben, gleichzeitig aber zusehen müssen, wie – durch den Willen der Grossbanken – ihre Spargelder einen immer geringeren Ertrag abwerfen. Und da wagt man noch unter Hinweis auf das Gespenst des Dirigismus vor jedem rechtsstaatlichen Eingriff zugunsten des Allgemeininteresses zu warnen.

Ein Einblick in die Verhältnisse unserer Boden-, Bau- und Wohnungswirtschaft macht deutlich, wie hier der Liberalismus seine Zeit gehabt hat. Der unlängst verstorbene hervorragende Nationalökonom Prof. *E. Salin* (Basel) hat mit Recht immer wieder betont, wie sehr das von bürgerlichen Parteistrategen bemühte Gespenst des Dirigismus jede konstruktive, der Allgemeinheit dienende Wirtschaftspolitik ausschliesse.[4] Wer sich heute noch an einer solche Gespensterjagd beteiligt, der macht sich mitschuldig, wenn der Boden unseres Landes und alles, was auf ihm geschieht, immer mehr zum Honiglecken der Grundstück-Maffia wird.

---

[3] «Die Tat» vom 22. März 1976: «Das Phänomen der harten Mietzinse»

[4] Vgl. Prof. E. Salin: «Die Konzentration in der Wirtschaft»

Memo an den Preisüberwacher

Ständerat Schlumpf dürfte sich auf Grund seiner bisherigen Tätigkeit als Preisüberwacher wohl keine Illusionen mehr darüber machen, welche Bedeutung den noch so gut und ehrlich gemeinten Appellen zu preisbewusstem Verhalten zukommt. Um auf dem Boden des Mietwesens zu bleiben: Mit dem Appell an die Moral erreicht man in der Regel doch nur jene Hauseigentümer, die schon von Haus aus zu partnerschaftlichem Verhalten neigen und so das nötige soziale Verständnis für die Situation der Mieter mitbringen.

Dr. Schlumpf ist Jurist und sogar ein ausgezeichneter. Ihm dürfte bekannt sein, dass das Recht gelegentlich als das «ethische Minimum» definiert wird.

Es fehlt nun nicht an Moral, mittelst welcher die Hausbesitzer beeinflusst wurden, bei einer Hypothekarzinssenkung die Mietzinse zu reduzieren. Wenn aber diese Moral nicht genügt, weil eine überragende Zahl von Mietern nicht in den Genuss der ihnen zustehenden Mietenverbilligung gelangt, dann muss der Gesetzgeber in die Lücke treten.

Es ist unverständlich, weshalb sich die Hauseigentümerverbände so energisch gegen die von den Mieterorganisationen geforderte rechtliche Regelung zur Wehr setzen. Diese Regelung deckt sich ja mit dem Appell des Schweizerischen Hauseigentümerverbandes, bei einer Hypothekarzinssenkung die Mieten entsprechend zu verbilligen.

Nun wird aber versucht, gegen die Verankerung einer Korrelation zwischen Hypothekar- und Mietzinsen Sturm zu laufen mit der Behauptung, es würden dabei die übrigen «Kostenfaktoren» ausser acht gelassen. Wie ist diesem Einwand zu begegnen?

Als ich Vorsteher des Kantonalen Mietamtes Zürich war, hiess eines Tages mein neuer Chef: Justizdirektor *Ernst Brugger*. Er erklärte mir gleich am ersten Tag, dass er gewillt sei, innert liberal gesetzter Frist selbst eine «Verfügung betreffend Festsetzung eines höchst zulässigen Mietzinses» zu verfassen. Nach einigen Wochen schrieb er eine solche Verfügung. Diese Übung war ungewöhnlich – und sehr klug. So konnte er sich davon überzeugen, dass er die Materie des Mietrechts beherrschte. Zu diesem Zwecke musste er sich auch mit der *Lastenrechnung* einer Liegenschaft vertraut machen. Vielleicht hängt es damit zusammen, dass er dem Anliegen der Mieterverbände positiv gegenübersteht und sich bis heute durch den Hinweis auf andere Kostenfaktoren nicht beeindrucken liess. Welche Kostenfaktoren sind denn da gemeint? Man wird doch wohl nicht behaupten wollen, bei der gegenwärtigen Krise im Baugewerbe seien die Unterhaltskosten gestiegen. Viel eher denkt man etwa an das Eigenkapital, auf dessen Verzinsung jeder Hauseigentümer Anspruch hat. Dieser Anspruch wurde von Mieterseite auch nie ernsthaft bestritten; aber heute sind doch die Zinssätze für Spar- und Anlagehefte, für Kassaobligationen usw. bereits empfindlich gesunken und werden noch wei-

ter sinken. Angesichts dieser Entwicklung fällt der Kostenfaktor «Verzinsung des Eigenkapitals» sicher nicht mehr ins Gewicht. Im Gegenteil: bei den sinkenden Zinssätzen erfährt das Eigenkapital in einer Liegenschaft eine Aufwertung. Jedenfalls ist es nicht mehr verlockend, das Eigenkapital einer Liegenschaft ohne Not auf einer Bank anzulegen.

Es bleiben somit nur noch die öffentlich-rechtlichen Gebühren und Abgaben. Soweit sie nachgewiesenermassen bis heute nicht auf den Mieter überwälzt wurden, ist gegen eine nachträgliche Verrechnung sicherlich nichts einzuwenden. Dies trifft offenbar bei den Wohnbaugenossenschaften zu. Ihnen den Vorwurf zu machen, sie seien im Zusammenhang mit der Hypothekarzinssenkung nicht mit dem guten Beispiel vorangegangen, ist deshalb ungerecht.

Mehr Gerechtigkeit für die Mieter

Diese Forderung stellt sich in unserer Gegenwart gebieterisch. Sie dürfte noch eine Zeitlang auf der Tagesordnung bleiben; denn die Behandlung der «Volksinitiative für einen wirkungsvollen Mieterschutz» wird man nicht mehr länger hinausschieben können. Ein Gegenvorschlag ist bereits in Aussicht gestellt.

Das nötige Verständnis für die Belange der Mieter wird vor allem von der Sozialdemokratischen Partei und den Gewerkschaften erwartet. Die Ultra-Linke ist zwar verbal auch für einen bessern Mieterschutz; aber ihre Haltung ist ambivalent. Ihre Vertreter lassen im Gespräch keinen Zweifel über ihre innere Haltung aufkommen: «Schöner und billiger wohnen ist sicher eine gute Sache; aber zuerst die Revolution!»

Die bürgerlichen Parteien dagegen werden sich überlegen müssen, ob sie einfach die Argumente des Grundbesitzes übernehmen wollen. Werden sie sich endlich gegenüber Reformen des Mietrechts, die diesen Namen verdienen, aufgeschlossen zeigen? Man müsste diesen Parteien zu bedenken geben, was der Sozialdemokrat und heutige Bundesjustizminister der Bundesrepublik Deutschland, *Hans-Jochen Vogel,* am Schlusse seines jüngsten Werkes[5] notiert hat:

> *«Noch ist es Zeit, mit einem stabilen – ja ich wage das Wort –, mit einem starken Staat reale Reformen zu verwirklichen. Aber die Zeit rinnt uns aus den Händen. Zwischen Selbstzerstörung und Diktatur bleibt der Menschlichkeit und der Freiheit nur noch dieser Weg.»*

---

[5] Hans-Jochen Vogel: «Die Amtskette» (erschienen im Süddeutschen Verlag)