

Die Unantastbaren



Auch Mieter träumen vom eigenen Hüsi – Neubausiedlung in der Waadtländer Gemeinde Crassier

Die Schweiz ist ein Land der Mieter. Wieso also können die Hauseigentümer ein ums andere Mal ihre Interessen durchsetzen? VON SALOME MÜLLER

Eigentum ist in der Schweiz unantastbar. Oder wie es in der Bundesverfassung, Artikel 26, heißt: »Das Eigentum ist gewährleistet.« Anders in Deutschland, wo ein zweiter Absatz im Grundgesetz, Artikel 14, dieses Recht einschränkt: »Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.«

Vielleicht gibt es also eine einfache Antwort auf die Frage, warum in der Schweiz, wo die Mehrheit in Mietwohnungen lebt, trotzdem die Vermieter und Immobilienbesitzer so viel Macht haben: Es steht so in der Verfassung. Wer hat, der soll sich nicht um die anderen, sondern nur um sich und seinen Besitz kümmern.

Ende 2021 wohnten in der Schweiz 57,7 Prozent der Menschen zur Miete. Nur 36,6 Prozent besaßen ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung. Die übrigen lebten bei Verwandten, in einer Dienstwohnung oder einer Genossenschaft.

Trotzdem setzen sich im nationalen Parlament die Eigentümer mehrheitlich durch. Wie zuletzt in der laufenden Herbstsession.

Der Ständerat beschloss, das Mietrecht aufzuweichen: Zum einen wird es für Eigentümer künftig leichter, ihren Mietern die Wohnung zu kündigen, wenn sie oder ihre Familienmitglieder selbst dort wohnen möchten. Zum anderen dürfen Mieter ihre Wohnung nur noch in gewissen Fällen untervermieten, und nicht länger als zwei Jahre. Der Nationalrat hatte den Vorlagen bereits im März zugestimmt.

Hierzulande werde Besitz wie eine heilige Kuh verehrt, sagt Thomas Hardegger. Er ist Vizepräsident von Casafair, dem Verband für umweltbewusste und faire Wohneigentümer. Hardegger besitzt eine Wohnung, in der er selbst wohnt, und ein Haus, das er vermietet. Er sagt: »Als Eigentümer verfügt man über ein beschränktes Gut, den Boden. Damit muss man verantwortungsvoll umgehen.« Aber alle Versuche, das Recht auf Eigentum zu ergänzen, also dafür zu sorgen, dass die Besitzenden die Allgemeinheit und ihr Wohl mitdenken müssen, sind bisher gescheitert. Auch am Widerstand von Parlamentarierinnen und Parlamentariern, die weder eine Wohnung noch ein Haus besitzen. In Befragungen sagen denn auch bis zu vier Fünftel aller Mieterinnen und Mieter, dass sie gerne in den eigenen vier Wänden leben würden. »Ich wundere mich, wie viele gegen ihre Interessen abstimmen in der Hoffnung, selbst einmal ein Haus zu besitzen«, sagt Hardegger.

Wie stark die Eigentümerlobby ist, zeigt ein Rating des Hauseigentümerverbands (HEV) der Region Winterthur. Es analysiert das Stimmverhalten sämtlicher Nationalrätinnen und Nationalräte. Ausgewertet wurden dafür 34 Abstimmungen aus der aktuellen Legislatur, die gemäß HEV »einen direkten Einfluss auf Hauseigentümer und Wohneigentümer« hatten. Es ging dabei um Raumpflanzen, Mietrecht, Eigenmietwert, Energie, Steuern.

Das Rating zeigt: Die SVP setzt sich in 93 Prozent der Abstimmungen, und damit am häufigsten, für die Interessen der Hauseigentümer ein. Gefolgt von der FDP (85 Prozent) und der Mitte (72 Prozent). Die Grünliberalen und die

EVP sind oft gespalten. Die Grünen und die SP unterstützen die Interessen der Hauseigentümer kaum. Unterm Strich stimmen 54 Prozent der 200 Nationalrätinnen und Nationalräte mehrheitlich im Sinne der Hauseigentümer. Sie kommen aus eher ländlichen Kantonen wie Obwalden, Nidwalden, Appenzell Ausserrhodens und Innerrhodens, Schwyz, Glarus, Uri, Aargau, Wallis. Was wenig überraschend ist: Statistisch betrachtet, leben auf dem Land mehr Eigentümer und in der Stadt mehr Mieter.

Markus Meier ist der Direktor des HEV Schweiz. Der Dachverband zählt 117 Sektionen und Kantonalverbände sowie 340.000 Mitglieder. Erwa hundert Parlamentarier sind mit den Hauseigentümern verbandelt. Der HEV gilt als einer der stärksten Verbände des Landes. Er gibt jeden Monat eine eigene Zeitung heraus und unterstützt bürgerliche Politiker bei ihrem Wahlkampf mit beträchtlichen Summen. Allein im Kanton Zürich erhalten bürgerliche Parteien und Politiker vom HEV Zürich eine halbe Million Franken. Trotzdem wiegelt Meier ab. »Wenn wir vom Hauseigentümerverband wirklich so allmächtig wären, wie uns teilweise nachgesagt wird, hätten wir im Parlament wohl schon viel mehr durchgebracht«, sagt er. Als Beispiel nennt er den Eigenmietwert, den die Hauseigentümer endlich abschaffen wollen. Und an dem das Parlament seit Jahrzehnten immer wieder aufs Neue »rumchätscht«,

wie Meier sagt. Der Eigenmietwert ist eine Schweizer Besonderheit: eine Steuer auf theoretische Einkünfte, die ein Eigentümer bekäme, würde er sein Haus vermieten. Gedacht ist dieser Wert als Ausgleich zwischen Mietern und Eigentümern. Im Steuerrecht nennt man dies den »Mietwert für selbst genutzte Liegenschaften«. Fällt er weg, würden die Hauseigentümer in der Schweiz jährlich bis zu zwei Milliarden Franken sparen.

Meier findet, die Abschaffung sei längst überfällig. »Es kann doch nicht sein, dass jemand, der etwas Eigenes gekauft hat, eine Mietersteuer dafür bezahlen muss.« Mehr und mehr Hausbesitzer kämen ins Pensionsalter und müssten von ihrer Rente leben. Dass sie davon auch den Eigenmietwert bezahlen müssen, sei unfair, sagt Meier. »Es hieß immer, dass ein Haus die beste Altersvorsorge ist.« Dies dürfe keine Worthülse sein. Wer es geschafft habe, seinen Traum vom eigenen Heim zu verwirklichen, wer zahlreiche Investitionen vorgenommen habe und die Hypothek abzahlen konnte, soll dies auch genießen dürfen.

Was Meier nicht sagt: Die Abschaffung des Eigenmietwerts ist bereits beschlossen. Der Ständerat hatte im September 2021 dafür gestimmt, der Nationalrat folgte in diesem Sommer. Nur in den Details sind sich die beiden bürgerlich dominierten Räte noch nicht einig.

In der Herbstsession sprach die SP von einer »Salamatik«, mit der die Bürgerlichen das Mietrecht aufweichen. Sie kündigte an, dagegen das Referendum zu ergreifen. Als Verband würden sie nun mal für ihre Interessen lobbyieren, entgegnet Meier – genauso, wie dies der Mieterverband auch tue. Allerdings unterliegt dieser im Parlament häufig und versucht, die Beschlüsse via Referendum oder Volksinitiative zu bekämpfen. Erfolgreich sind diese auf nationaler Ebene nur selten. 2003 haben

die Schweizer die Initiative »Ja zu fairen Mieten« abgelehnt. 2020 wurde das Volksbegehren »Mehr bezahlbare Wohnungen« verworfen.

»Das wird sich ändern«, sagt Michael Töngi, der Vizepräsident des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz. Die Situation auf dem Schweizer Wohnungsmarkt habe sich in den vergangenen Jahren weiter verschärft. Wer eine bezahlbare Wohnung suche, werde kaum noch fündig. Vor allem in den Ballungszentren sei die Situation besorgniserregend. In der aktuellen Ausgabe seines Magazins schreibt der Mieterverband, er sei »fit to fight«.

Töngi, der für die Grünen im Nationalrat sitzt und in seinem eigenen Haus lebt, sagt: »In der Bevölkerung ist das Problembewusstsein größer als im Parlament.« Auch Hauseigentümer bekämen mit,

wie schwierig die Wohnungssuche ist, wenn ihre Kinder ausziehen und in den Zentren eine Bleibe finden wollen. »Es erstaunt mich deshalb, dass sich die Bürgerlichen immer noch so vehement für die Interessen der Vermieter einsetzen«, sagt Töngi.

Die Angesprochenen aber zeigen sich unbeirrt. Im Parlament werden bald weitere ihrer Vorstöße behandelt. Neumietern sollen zum Beispiel nur noch dann ihre Miete anfechten dürfen, wenn sie beweisen können, dass sie keine andere, günstigere Wohnung gefunden haben. Für Schlichtungsstellen und Gerichte soll es künftig klarere Kriterien geben, ob ein Vermieter den Preis einer Wohnung dem üblichen Niveau im Quartier oder im Ort anpassen darf – oder nicht. Für Thomas Hardegger von Casafair testen die Hauseigentümer zurzeit, wie weit sie gehen können. Er sagt:

»Verlieren die Linken die Volksabstimmungen, kann ein Mieterschutzartikel nach dem anderen fallen.«

Ob diese Taktik aufgeht? Ausgeschlossen ist es nicht. Schlüssel ist man die Zahlen der Mieter und Eigentümer nämlich etwas genauer auf, sieht man: Unter den stimmberechtigten Schweizerinnen und Schweizern besitzt nicht nur ein gutes Drittel, sondern die Hälfte ein Haus oder eine Wohnung. Mieterinnen und Mieter, das sind hierzulande überproportional häufig die Ausländer – und die haben bekanntlich nichts zu sagen.

Mitarbeit: **Matthias Damm**

Mehr Schweiz:

Der Aletschglättscher verschwindet, S. 6

57,7

Prozent der Einwohner in der Schweiz sind Mieter

ZEIT AKADEMIE

ENTFALTEN SIE IHR POTENZIAL

mit mehr als 80 Video-Kursen für Ihr Wissens-Update!

4 Wochen FÜR 4 CHF!



Testen Sie das Abo 4 Wochen für nur 4 CHF!

Jetzt Angebot sichern: www.zeitakademie.de/4-wochen-4-euro