

# Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

|              |                                                     |
|--------------|-----------------------------------------------------|
| Suchabfrage  | <b>24.04.2024</b>                                   |
| Thema        | <b>Keine Einschränkung</b>                          |
| Schlagworte  | <b>Mietwesen</b>                                    |
| Akteure      | <b>Sozialdemokratische Partei der Schweiz (SPS)</b> |
| Prozesstypen | <b>Keine Einschränkung</b>                          |
| Datum        | <b>01.01.1989 - 01.01.2019</b>                      |

# Impressum

## Herausgeber

Année Politique Suisse  
Institut für Politikwissenschaft  
Universität Bern  
Fabrikstrasse 8  
CH-3012 Bern  
[www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss)

## Beiträge von

Bühlmann, Marc  
Gerber, Marlène  
Hirter, Hans  
Müller, Eva  
Strohmann, Dirk

## Bevorzugte Zitierweise

Bühlmann, Marc; Gerber, Marlène; Hirter, Hans; Müller, Eva; Strohmann, Dirk 2024.  
*Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Mietwesen, Sozialdemokratische Partei der Schweiz (SPS), 1990 - 2017*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. [www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss), abgerufen am 24.04.2024.

# Inhaltsverzeichnis

|                                                 |   |
|-------------------------------------------------|---|
| <b>Allgemeine Chronik</b>                       | 1 |
| <b>Infrastruktur und Lebensraum</b>             | 1 |
| Raumplanung und Wohnungswesen                   | 1 |
| Mietwesen                                       | 1 |
| <hr/>                                           |   |
| <b>Parteien, Verbände und Interessengruppen</b> | 4 |
| Parteien                                        | 4 |
| Grosse Parteien                                 | 4 |

## Abkürzungsverzeichnis

**EVD** Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung  
**VDK** Konferenz Kantonaler Volkswirtschaftsdirektoren

---

**DFE** Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche  
**CDEP** Conférence des Chefs des Départements cantonaux de l'Économie Publique

# Allgemeine Chronik

## Infrastruktur und Lebensraum

### Raumplanung und Wohnungswesen

#### Mietwesen

**MOTION**  
DATUM: 04.10.1990  
DIRK STROHMANN

Erfolg war einer Motion der FDP-Fraktion beschieden, welche unter dem nämlichen Titel der Entkoppelung von Miet- und Hypothekarzins die Einführung der **Marktmiete** erstrebt. Dabei sollten die durch die Kostenmiete bestehenden Einschränkungen nach und nach aufgehoben und durch eine stärkere Ausrichtung auf Marktmechanismen im Bereich des Wohnungsmarktes ersetzt werden. Den auch von der Motionärin eingestandenen daraus entstehenden sozialen Härtefällen sollte durch ein Sozialprogramm Rechnung getragen werden, was die Kritik der Sozialdemokraten hervorrief, welche darin die Finanzierung individueller Bereicherung durch die Öffentlichkeit sahen. Aus diesem Grunde forderte Leuenberger (sp, ZH) die generelle Ablehnung der Motion. Im Sinne des Bundesrates hiess sie der Rat jedoch als Postulat gut.<sup>1</sup>

**MOTION**  
DATUM: 09.06.1994  
EVA MÜLLER

Überwiesen wurde vom Nationalrat mit 72 gegen 63 Stimmen eine Motion Baumberger (cvp, ZH), welche explizit die **Einführung der Marktmiete** verlangt. Die SP, die GP und ein Teil der CVP-Fraktion wehrten sich vergeblich gegen einen Systemwechsel, der ihrer Meinung nach der Abschaffung des Mieterschutzes gleichkäme und drohten, wie auch der Mieterverband, mit dem Referendum. Sie beriefen sich auf den Bericht der vom Bundesrat eingesetzten Studienkommission Marktmiete von 1993, der – ohne eine Empfehlung abzugeben – davon ausgeht, dass eine Einführung der Marktmiete zu Preiserhöhungen, insbesondere auch im Altwohnungsbestand, führen würde. Bundesrat Delamuraz machte sich für eine etappenweise Reform stark, die vor allem die Vereinfachung des Mieterrechts zum Ziel haben müsse. Eine reine Marktmiete sei hingegen wirtschaftlich und sozial nicht zu verkraften. Vergeblich sprach er sich für die Umwandlung der Motion in ein Postulat aus. Die Befürworter der Marktmiete sprachen sich zur „sozialen Abfederung“ des Systemwechsels für eine staatliche Subjekthilfe aus.<sup>2</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 11.03.2008  
HANS HIRTER

Der Bundesrat gab den Vorentwurf für eine Teilrevision des Mietrechts in die Vernehmlassung. Ziel der Vorlage ist es, die **Abhängigkeit der Entwicklung der Mietzinsen von derjenigen der Hypothekarzinsen aufzuheben**. Neu wäre als Berechnungsgrundlage für zulässige Mietzinssteigerungen der Teuerungsindex der Konsumentenpreise massgebend. Dieses System erlaubt es insbesondere den Mietern, die zu erwartende Entwicklung der Mietkosten genauer abzuschätzen als dies beim sich oft erratisch bewegenden Hypothekarzins der Fall ist. Das Modell entsprach einer Vereinbarung von Mieter- und Hauseigentümerverbänden, die Ende 2007 unter Federführung des Bundesamtes für Wohnungswesen zustande gekommen war. Die Übereinkunft sah vor, dass die Teuerung vollständig berücksichtigt wird. Dies stiess aber bei den welschen Mieterverbänden und später auch bei den deutschschweizerischen Organisationen und der SP auf Kritik: Da die Mietkostensteigerung im Teuerungsindex enthalten ist, dürfe nur 80% der Teuerung angerechnet werden. Anderenfalls würde bei sonst stabilen Preisen ein genereller Mietkostenanstieg allein eine weitere individuelle Erhöhung der Miete rechtfertigen. Die Hauseigentümer verteidigten die 100%-Anrechnung mit dem Argument, dass sie mit dem Einverständnis zum Verbot einer Mietzinserhöhung bei einem Eigentümerwechsel bereits ein Opfer gebracht hätten. In der Vernehmlassung sprachen sich der Hauseigentümerverband, die Interessenorganisationen der Mieter und alle Parteien mit Ausnahme der SVP und der GP grundsätzlich für den Systemwechsel aus. Die GP hätte eine reine Kostenmiete vorgezogen und die SVP sprach sich prinzipiell gegen staatliche Eingriffe in den Mietmarkt aus. Im Herbst beauftragte der Bundesrat das EVD mit der Ausarbeitung eines definitiven Entwurfs für die Revision des Mietrechts.<sup>3</sup>

**MOTION**DATUM: 08.12.2008  
HANS HIRTER

Die SP wollte die **internationale Finanzkrise** nutzen, um den staatlichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt auszubauen. Mit einer Motion verlangte sie, mittels Vorschriften über Refinanzierungsmargen der Banken die Entwicklung der Hypothekenzinsen zu beeinflussen. Mit einer zweiten Motion forderte sie die Bereitstellung von Finanzmitteln, um Hauseigentümer und Mieter zu unterstützen, die in einer sich anbahnenden Wirtschaftskrise ihre Hypotheken resp. ihre Mietzinsen nicht mehr bezahlen können. Auf Empfehlung des Bundesrates lehnte der Nationalrat beide Motionen diskussionslos ab.<sup>4</sup>

**INTERPELLATION / ANFRAGE**DATUM: 19.09.2011  
MARLÈNE GERBER

Die SP Schweiz machte die **Forderung nach erschwinglichem Wohnraum für alle** zu einem ihrer Wahlkampfthemen. In einer Pressekonferenz Ende Februar sagte Parteipräsident Christian Levrat den steigenden Mietkosten in der Schweiz den Kampf an und sprach dabei sogar von einer drohenden „Sozial-Apartheid“ auf dem Wohnungsmarkt, wenn dieses Problem nicht aktiv angegangen würde. Neben verschiedenen Vorstössen auf kantonaler und städtischer Ebene wollte die SP mit einer im Frühjahr eingereichten dringlichen Interpellation im Bundesparlament auf die prekäre Lage am Schweizerischen Immobilienmarkt hinweisen, welche sich insbesondere für Familien und Personen mit tiefem und mittlerem Einkommen negativ auswirke. Die Partei bewertete in ihrer Interpellation die Zuwanderung von hochqualifizierten Arbeitskräften aus dem EU-Raum zwar als „Erfolgsmodell“, erachtete als Folge davon jedoch zusätzliche flankierende Massnahmen zum Schutz des Wohnungsmarktes als zwingend. Anders sah dies der Bundesrat. In seiner Antwort zur Interpellation befand er die vorhandenen Mittel zur Wohnraumförderung als ausreichend.<sup>5</sup>

**GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE**DATUM: 18.01.2013  
MARLÈNE GERBER

Im Januar des Berichtsjahrs forderten SP und Grüne in Zusammenarbeit mit dem Schweizer Mieterinnen- und Mieterverband (MV) den **Ausbau von Mieter- und Kündigungsschutz** sowie die verstärkte Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Parteipräsident Levrat liess verlauten, die SP werde die Ausdehnung der Personenfreizügigkeit auf Kroatien nicht unterstützen, wenn die Wirtschaft und bürgerliche Parteien in diesem Bereich keine Zugeständnisse machen würden.<sup>6</sup>

**VERWALTUNGSAKT**DATUM: 15.05.2013  
MARLÈNE GERBER

Im Mai gab die Regierung an ihrer Medienkonferenz zu „Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt“ bekannt, dass sie ihren **marktwirtschaftlichen Kurs in der Wohnungspolitik weiterverfolgen** werde. Laut Bundesrat Schneider-Ammann (fdp) reagiere der Wohnungsmarkt mit dem Bau von zusätzlichen Wohneinheiten angemessen auf die bestehenden Engpässe. Sollte der Wohnungsbau dennoch ein Überangebot an Wohnfläche zur Folge haben, würden die Preise entsprechend fallen. In den anstehenden Volksabstimmungen zur Begrenzung der Zuwanderung sah der Wirtschaftsminister keinen Grund zur Korrektur seiner Politik, obwohl diese unter dem Schlagwort „Dichtestress“ ebendiese Problematik thematisieren würden. Gleichwohl anerkannte der Bundesrat den aktuellen Mangel an erschwinglichen Wohnungen in Städten und Agglomerationen. Die zusätzliche Förderung von preisgünstigem Wohnraum solle im Gespräch mit Kantonen, Gemeinden und Städten geprüft werden. Im Sinne einer Justierung seiner aktuellen Politik sollen durch mögliche Anpassungen des Raumplanungsgesetzes weitere Fördermassnahmen zum günstigen Wohnungsbau eruiert werden. Weiter soll zur Verhinderung einer Preisspirale mit einer Mietrechtsrevision unter anderem ein Obligatorium zur Mietzins-Bekanntgabe des Vermieters geschaffen werden. Während der Hauseigentümerverband (HEV) den Beschluss auf Verzicht eines Eingriffes in die Mietzinsgestaltung explizit begrüsst, kritisierten SP, Grüne und der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) die Massnahmen als zu wenig griffig und kaum förderlich zur Steigerung der Akzeptanz der Personenfreizügigkeit.<sup>7</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**DATUM: 30.05.2014  
MARLÈNE GERBER

Auf Empfehlung der Arbeitsgruppe "Wohnungspolitischer Dialog" und in Einklang mit seiner Aussprache zum Thema Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt im Frühjahr 2013 wollte der Bundesrat die **Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt** erhöhen. Im Mai schickte er eine Vorlage in die Vernehmlassung, welche die Offenlegungspflicht forderte, bzw. den Vermieter künftig verpflichtet, mittels Formular die neue Mieterpartei vor Vertragsabschluss über den Mietzins des Vermieters zu informieren. Als weitere Massnahme zur Verhinderung starker Mietzinserhöhungen sieht die Vorlage

das Verbot von Mietzinserhöhungen aufgrund wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen innerhalb des ersten Mietjahres vor, für den Fall, dass vorgesehene Erhöhungen dem Mieter nicht bereits vor Vertragsabschluss kommuniziert wurden. Ferner enthält der Vernehmlassungsentwurf eine administrative Entlastung für die Vermieterseite, indem bei Mietzinserhöhungen und Anpassungen von Akontobetragern für Nebenkosten nicht mehr länger eine eigenhändige Unterschrift nötig ist und mit einer Faksimile-Unterschrift unterzeichnet werden kann. Mit Freiburg, Genf, Neuenburg, Nidwalden, Waadt, Zug und Zürich kennen bereits sieben Kantone die Offenlegungspflicht. Laut Aussagen des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) finden 90% aller Anfechtungen von Neumieter in diesen sieben Kantonen statt. Während die Vermieterorganisationen sowie FDP und SVP gegen die Massnahme opponierten – sie vermuteten einen grossen zusätzlichen administrativen Aufwand und fürchteten Rechtsfolgen bei unkorrekter Verwendung des Formulars – stiess sie insbesondere bei den linken Parteien, aber auch bei CVP, EVP und BDP, sowie beim Mieterverband auf Zustimmung. Letzterer forderte im September bei der Lancierung seiner landesweiten Kampagne "Zahlbare Mieten für alle" in Bern Unterstützung für diese Massnahme. Im Oktober beschloss die Regierung, trotz kontroversen Stellungnahmen an der Offenlegungspflicht festzuhalten, und gab dem zuständigen Departement die Erarbeitung einer entsprechenden Änderung des Mietrechts in Auftrag. Die anderen Änderungen wurden in der Vernehmlassung weniger kontrovers diskutiert.<sup>8</sup>

VOLKSINITIATIVE  
DATUM: 25.01.2017  
MARLÈNE GERBER

Ende Januar 2017 gab der Bundesrat bekannt, dass er die **Volksinitiative des Mieterverbandes «Mehr bezahlbare Wohnungen» abzulehnen** gedenke. Bereits in seiner Ansprache zur Wohnungspolitik im Jahr 2013 hatte der Bundesrat die Ansicht vertreten, dass der Staat möglichst wenig in die Wohnraumversorgung eingreifen solle, und diese Ansicht vertrat er nach wie vor. Dennoch anerkannte die Regierung den gemeinnützigen Wohnungsbau als «marktergänzendes Segment zum Schliessen von Angebotslücken». Trotz der sich entspannenden Marktlage gäbe es in gewissen Regionen Bevölkerungsgruppen, die mit starken Schwierigkeiten zu kämpfen hätten, eine angemessene und zahlbare Wohnung zu finden. Aus diesem Grund beantragte der Bundesrat eine Aufstockung des Fonds de Roulement für die Darlehensgewährung an gemeinnützige Wohnbauträger und gab diesen Entwurf in die Vernehmlassung. Der Fonds de Roulement ist mit Darlehen des Bundes dotiert und dient dem Zwecke, gemeinnützigen Bauträgern zinsgünstige Darlehen für die Erstellung, Erneuerung oder den Erwerb von preisgünstigen Liegenschaften zu gewähren.

Bereits nach Bekanntgabe der bundesrätlichen Stellungnahme zeigte sich der Mieterverband (SMV) enttäuscht von der ablehnenden Haltung des Bundesrates und bezeichnete die geplante Aufstockung des Rahmenkredites als nicht ausreichend. Ferner monierte der Verband, dass diese Massnahme nicht garantieren würde, dass Genossenschaften tatsächlich gefördert würden, da die Mittel mit dem jährlichen Budget beschlossen würden und in diesem Rahmen Kredite bereits mehrfach gekürzt worden seien. Auf der anderen Seite gab sich auch der Hauseigentümerverband (HEV) nicht vollends zufrieden. Zwar begrüsst er die Ablehnung der Initiative durch den Bundesrat, konnte die Aufstockung des Fonds aufgrund des aktuell höchsten Leerwohnungsbestandes seit 1999 jedoch nicht nachvollziehen. Der HEV äusserte die Befürchtung, damit kreierte der Bundesrat ein Überangebot an Wohnraum, was gemäss Verband einen Preiserfall zur Folge hätte.

Von den 58 im Rahmen der Vernehmlassung eingegangenen inhaltlichen Stellungnahmen beurteilten 47 Vernehmlassungsteilnehmende – darunter die VDK, alle stellungnehmenden Kantone, die SP, die Grünen, die CVP und die BDP, der Schweizerische Gemeindeverband und der Städteverband sowie die Gewerkschaften – die Aufstockung des Fonds als positiv, während die restlichen 11 Akteure diese ablehnten – namentlich neben dem HEV die Parteien der FDP und SVP sowie die Wirtschaftsverbände und Verbände im Immobiliensektor. Unter den befürwortenden Stellungnahmen stand ein gutes Drittel – darunter neben dem SMV auch die Kantone Basel-Stadt und Neuenburg, die Parteien der SP und der Grünen sowie vier stellungnehmende Städte und Orte – gar für eine höhere Aufstockung ein. Die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete und der Kanton Wallis knüpften ihre Unterstützung zur Aufstockung des Fonds an die Bedingung, dass auch Massnahmen ergriffen werden, um die Wohnsituation in Berggebieten zu verbessern.

Einige Vernehmlasser kritisierten ferner den bundesrätlichen Vorschlag, die Aufstockung des Fonds an die Ablehnung oder den Rückzug der Volksinitiative zu knüpfen. Das Gros der Stellungnahmen unterstützte jedoch die Ablehnung der Volksinitiative. Während einige Vernehmlassungsteilnehmende diesbezüglich bewusst auf einen Positionsbezug verzichteten, sprachen sich die SP und der

Gewerkschaftsbund bereits in ihren Antworten explizit für die Unterstützung des Volksbegehrens aus.<sup>9</sup>

## Parteien, Verbände und Interessengruppen

### Parteien

#### Grosse Parteien

Beim Start in die Frühlingssession Anfang März wollte sich die SP als Partei der **Mieterinnen und Mieter** profilieren. Sie forderte, dass dem Trend steigender Mieten und der dadurch drohenden „Sozial-Apartheid“ Einhalt geboten werden müsse. Aufgrund von Immobilienspekulation und der Einwanderung gut ausgebildeter Arbeitskräfte in die Schweiz seien die Mieten in Städten und Agglomerationen in den letzten zehn Jahren um fast 60% angestiegen. Mit der Schaffung spezieller Wohnzonen für Familien in Städten, der Nutzung von Industriebrachen für gemeinnützigen Wohnungsbau und einer Verstärkung des Mieterschutzes wollen die Sozialdemokraten erschwinglichen Wohnraum für alle erwirken. Darüber hinaus soll eine Grundstückgewinnsteuer eingeführt werden, um Spekulationsgewinne abzuschöpfen.<sup>10</sup>

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE  
DATUM: 01.03.2011  
MARC BÜHLMANN

---

1) AB NR, 1990, S. 1855 ff.

2) AB NR, 1994, S. 947; Presse vom 21.5., 7.6. und 10.6.94.

3) SHZ, 5.2.08 (Übereinkunft); Bund und Lib., 28.2.08 (Vernehmlassung); NZZ, 31.5. und 20.9. (Ende Vernehmlassung und BR) sowie 19.12.08; TA, 13.12.08.

4) AB NR, 2008, S. 1754.

5) Ip. 11.3029; AB NR, 2011, S. 1281 und 1486 ff.; NZZ, 1.3.11; Medienmitteilung der SP vom 28.2.11.

6) LZ und TG, 18.1.13.

7) Medienmitteilung BWO vom 15.5.13; Presse vom 16.5.13.

8) Lit. WBF und BWO; Medienmitteilung BR und WBF vom 28.5.14; Medienmitteilung BR und WBF vom 29.10.14; LZ, Lib, NZZ, 30.5.14; TG, 5.9.14; SN, 17.9.14; AZ, NZZ, 30.10.14

9) Ergebnisbericht Vernehmlassung; Medienmitteilung BR, WBF vom 25.1.17; AZ, BZ, NZZ, 26.1.17

10) Presse vom 1.3.11.