

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	23.04.2024
Thema	Keine Einschränkung
Schlagworte	Wohnungsmarkt, Mietwesen
Akteure	Schwyz
Prozesstypen	Keine Einschränkung
Datum	01.01.1965 - 01.01.2021

Impressum

Herausgeber

Année Politique Suisse
Institut für Politikwissenschaft
Universität Bern
Fabrikstrasse 8
CH-3012 Bern
www.anneepolitique.swiss

Beiträge von

Bernath, Magdalena
Gerber, Marlène
Porcellana, Diane
Seitz, Werner
Strohmann, Dirk

Bevorzugte Zitierweise

Bernath, Magdalena; Gerber, Marlène; Porcellana, Diane; Seitz, Werner; Strohmann, Dirk
2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Wohnungsmarkt, Mietwesen,
Schwyz, 1986 - 2020*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft,
Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 23.04.2024.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Grundlagen der Staatsordnung	1
Föderativer Aufbau	1
Beziehungen zwischen Bund und Kantonen	1
Infrastruktur und Lebensraum	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Mietwesen	1
Wohnungsbau und -eigentum	2

Abkürzungsverzeichnis

BFS Bundesamt für Statistik
SPK-NR Staatspolitische Kommission des Nationalrats
ZGB Zivilgesetzbuch

OFS Office fédéral de la statistique
CIP-CN Commission des institutions politiques du Conseil national
CC Code civil

Allgemeine Chronik

Grundlagen der Staatsordnung

Föderativer Aufbau

Beziehungen zwischen Bund und Kantonen

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 01.02.2019
DIANE PORCELLANA

La CIP-CN propose, comme le Conseil fédéral, d'adopter le projet d'arrêté fédéral accordant la **garantie fédérale aux constitutions révisées des cantons de Schwyz, de Zoug, de Fribourg, de Bâle-Ville, de Bâle-Campagne et d'Appenzell Rhodes-Intérieures**. Pour les cantons de Schwyz et de Fribourg, la modification apportée vise à davantage de transparence du financement de la vie politique. Le canton de Zoug précise le droit de vote suite à la révision des dispositions du Code civil (CC) relatives à la protection de l'adulte, au droit des personnes et au droit de la filiation. Le canton de Bâle-Ville souhaite l'abandon du quorum lors d'élections au Grand Conseil. Dans sa nouvelle constitution, il inscrit le droit au logement sous le titre «Garantie des droits fondamentaux» et instaure des mesures de protection du logement. Pour Bâle-Campagne, les membres du Conseil d'Etat ne pourront plus faire partie de l'Assemblée fédérale. Enfin, une nouvelle date pour le dépôt des initiatives est fixée dans la constitution d'Appenzell Rhodes-Intérieures.¹

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 22.03.2019
DIANE PORCELLANA

Le Conseil des Etats et le Conseil national ont adopté le projet d'arrêté fédéral accordant la **garantie fédérale aux constitutions révisées** des cantons de Schwyz, de Zoug, de Fribourg, de Bâle-Ville, de Bâle-Campagne et d'Appenzell Rhodes-Intérieures.²

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Mietwesen

DIREKTER GEGENVORSCHLAG ZU
VOLKSINITIATIVE
DATUM: 07.12.1986
WERNER SEITZ

Der Souverän **nahm am 7. Dezember den Gegenvorschlag zur Mieterschutz-Initiative mit 64,4% Ja-Stimmen an**. Von den Kantonen sprachen sich 20 für und 6 (AI, AR, GL, OW, SZ, VS) gegen die Vorlage aus. Besonders hoch war die Zustimmung in der lateinischen Schweiz. Ein Vergleich mit der Volksabstimmung von 1977 über die Initiative «für einen wirksamen Mieterschutz» und einen entsprechenden Gegenvorschlag zeigt, dass sich der Unterschied bezüglich des Zustimmungsgrades zwischen deutschsprachiger und lateinischer Schweiz, aber auch zwischen Stadt und Land vermindert hat. Eine Nachanalyse stellte ferner fest, dass beim Stimmenscheid die direkte Betroffenheit eine bedeutende Rolle spielte: Mit Ja votierten vor allem jene Personen, die in einem Mietverhältnis wohnen oder in Grossstädten und deren Agglomerationen leben; höhere Zustimmung fand die Vorlage auch bei den Frauen, den unter 40jährigen, den Sympathisanten der SPS und – wie oben bereits angemerkt – in der Romandie. Die Nachbefragung zeigte weiter, dass das Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern nicht unbelastet ist. Bei der anstehenden Gesetzgebung durch die eidgenössischen Räte dürfte das Bündnis zwischen Linken, den Mietern und bürgerlichen Kreisen auseinanderbrechen: Linksparteien und Mieterorganisationen erwarten, dass der Kündigungsschutz ungeschmälert ins Recht übernommen werde, während die bürgerliche Seite zu verstehen gab, dass sie mit ihrer Unterstützung des Gegenvorschlags keine «Blankovollmacht» für eine entsprechende Gesetzgebung erteilt habe.³

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 18.09.2020
MARLÈNE GERBER

Durch die Annahme zweier Motionen (Mo. 20.2451; Mo. 20.3460) war der Bundesrat vom Parlament in der Sommersession 2020 beauftragt worden, eine Vorlage zur Regelung der Geschäftsmieten auszuarbeiten, die eine Aufteilung der Mietzinse von Betrieben oder Einrichtungen, die während der ersten Welle der Corona-Pandemie behördlich geschlossen werden mussten oder nur stark eingeschränkt betrieben werden konnten, im Verhältnis von 40 (Mieterseite) zu 60 (Vermieterseite) für die Dauer der behördlich verordneten Massnahmen vorsah.

Vom 1. Juli bis zum 4. August 2020 gab der Bundesrat einen Entwurf für ein

entsprechendes Covid-19-Geschäftsmietegesetz in die verkürzte Vernehmlassung, deren Ergebnis unter den 178 stellungnehmenden Parteien kontrovers ausfiel. Neben elf Kantonen (AR, BL, GE, LU, NW, OW, SZ, TG, UR, ZG, ZH) lehnten mit den FDP.Liberalen und der SVP auch zwei grosse Parteien sowie Economiesuisse, der Schweizerische Gewerbeverband, der Hauseigentümerverband und Immobilienverbände die Vorlage ab. Zustimmung erfuhr der Entwurf von acht Kantonen (AI, BS, FR, GL, GR, NE, SO, VD), den Parteien der Grünen, SP, CVP und EVP, von den Organisationen der Mieterinnen und Mieter, dem Schweizerischen Städteverband sowie von Gastro- und Berufsverbänden. Sechs Kantone (AG, BE, SG, SH, TI, VS) und die GLP hoben sowohl Vor- als auch Nachteile des Entwurfs hervor. Die sich in der Überzahl befindenden ablehnenden Stellungnehmenden kritisierten, dass der Staat mit einem solchen Gesetz massiv in die Vertragsverhältnisse zwischen Privaten eingreife, was in keinem Verhältnis zum volkswirtschaftlichen Nutzen einer solchen Regelung stehe. Ferner bestehe keine Verfassungsgrundlage für ein solches Vorgehen und ein allgemeiner Verteilschlüssel von 60/40 sei kein geeignetes Mittel, um den unterschiedlichen Situationen der Betroffenen gerecht zu werden. Die befürwortende Seite sprach sich in der Vernehmlassung teilweise für weitergehende Forderungen aus, man akzeptiere jedoch den gewählten Weg als Kompromiss und begrüsse ein rasches Vorwärtsgen, liess etwa Natalie Imboden, Generalsekretärin des Mieterinnen- und Mieterverbandes, gegenüber Le Temps verlauten. Im Anschluss an die Vernehmlassung passte der Bundesrat die Vorlage punktuell an, in erster Linie, um Unsicherheiten in der Anwendung zu reduzieren.

Am 18. September 2020 präsentierte der Bundesrat seine **Botschaft zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz**. Darin verzichtete er aufgrund der kontroversen Stellungnahmen darauf, dem Parlament die Botschaft zur Annahme zu beantragen, und bekräftigte ebenfalls seine bereits im Frühjahr vertretene negative Haltung gegenüber einer solchen Regelung (vgl. etwa Mo. 20.3161; Mo. 20.3142 oder die Stellungnahme des Bundesrates zur Situation der Geschäftsmieten). Dass der Bundesrat «seine eigene» Vorlage ablehnt (NZZ), war einigen Presstiteln einen zentralen Vermerk wert. Konkret regelt der Gesetzesentwurf Mietverhältnisse von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der Covid-19-Verordnung 2 (Fassung 17./19./21.3.20) schliessen mussten (z.B. Restaurants, Coiffeursalons), und von Gesundheitseinrichtungen, die ihre Tätigkeiten reduzieren mussten. Für Erstere soll das Gesetz über die gesamte Dauer der vom Bund verordneten Schliessung gelten (17.3–21.6.20), während Gesundheitseinrichtungen, die ihren Betrieb einschränken mussten, gemäss Entwurf lediglich für eine maximale Dauer von zwei Monaten von einer solchen Mietzinsreduktion profitieren könnten. Von der 60/40-Regelung betroffen sind nur Mietverhältnisse, deren Nettomietzins pro Monat CHF 14'999 nicht übersteigt. Bei einem Nettomietzins zwischen 15'000 und 20'000 ist es beiden Mietparteien vorbehalten, durch eine einseitige schriftliche Mitteilung auf die Gesetzesregelung zu verzichten. Die Regelung gilt nur für Vertragsparteien, die zuvor noch keine ausdrückliche Einigung erzielt haben. Für den Fall, dass Vermieterinnen und Vermieter oder Pächter und Pächterinnen durch die Mietzinsreduktion in eine wirtschaftliche Notlage geraten würden, soll beim Bund eine finanzielle Entschädigung beantragt werden können. Dieser stellt dafür einen Härtefallfonds in der Höhe von maximal CHF 20'000 bereit.⁴

Wohnungsbau und -eigentum

Gestützt auf die Daten der Volkszählung 1990 ermittelte das Bundesamt für Statistik (BfS) einen **Wohnungsbestand** von rund 3.2 Mio. Einheiten. Dies ergibt innerhalb des letzten Dezenniums eine Zunahme um 17 Prozent. Mit einem Zuwachs von über 25 Prozent wurde dabei das grösste Wachstum in ländlichen Gebieten wie dem Wallis, Freiburg, Schwyz und Nidwalden festgestellt. Die Stadtkantone Basel und Genf sowie Neuenburg verzeichneten dagegen eine Steigerung von weniger als zehn Prozent. Die durchschnittliche Belegungszahl nahm leicht auf 2.4 Personen pro Wohnung ab, dagegen stieg die Wohnfläche deutlich auf durchschnittlich 109 m² pro Wohnung. Der Mieteranteil lag im Erhebungszeitraum bei gut zwei Dritteln, knapp ein Drittel der Wohnungen wurde von den Eigentümern selbst bewohnt. Erwartungsgemäss lag der Mieteranteil in den territorial begrenzten Kantonen Basel-Stadt und Genf mit 88.1 Prozent bzw. 84.5 Prozent besonders hoch.⁵

2005 erhöhte sich der Leerwohnungsbestand leicht, nachdem er seit 1998 ständig gesunken war. Am Stichtag 1. Juni 2005 standen 36 802 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser leer. Die **Leerwohnungsziffer** betrug **0,99%** (2004: 0,91%). Am grössten war die Wohnungsknappheit in den Kantonen Genf (0,19%), Zug (0,36%) und Schwyz (0,52%). Über die meisten Leerwohnungen verfügten Glarus (2,11%), Jura (2,01%) und Appenzell Ausserrhoden (1,96%).⁶

1) FF, 2018, p.7719s; Rapport CIP-CN du 1.2.19; BaZ, 26.7.18

2) BO CE, 2019, p.122s; BO CN, 2019, p.575

3) Presse vom 8.12.86; LNN, 9.12.86; NZZ, 9.12.86; Mieter-Zeitung, 58/1986, Nr. 12. Vox, Analyse der eidgenössischen Abstimmung vom 7. Dezember 1986, Zürich 1987; TA, 25.3.87.: Vgl. auch R. Nef, Mieterschutz: Die falsche Arena für «volksnahe» Bremser? Eine statistische Analyse der eidg. Mieterschutzabstimmung 1986 und 1977 auf der Basis von 2920 Gemeinden, Zürich 1987. ; Vgl. auch das Postulat Leuenberger (sp, ZH) betreffend Übergangsregelung im Mietrecht (Verhandl. B. vers., 1986, V. S. 76 ; NZZ, 17.12.86). Siehe ferner Mieter-Zeitung, 59/1987, Nr. 6 (Jahresbericht des Mieterverbandes).

4) BBI, 2020, S. 8307 ff.; BBI, 2020, S. 8341 ff.; Ergebnisbericht Vernehmlassung; Medienmitteilung BR, WBF vom 18.9.20; AZ, LT, NZZ, TA, 19.9.20; WW, 24.9.20

5) Presse vom 7.11.92.

6) Presse vom 27.9.05.