

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	20.04.2024
Thema	Keine Einschränkung
Schlagworte	Vernehmlassungen, Mietwesen
Akteure	Hauseigentümerverband (HEV)
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

Beer, Urs
Bernath, Magdalena
Brändli, Daniel
Daetwyler, Martin
Ehinger, Paul
Frick, Karin
Gerber, Marlène
Hertig, Hans-Peter
Hirter, Hans
Moser, Christian
Müller, Eva
Müller, Sean
Seitz, Werner
Strohmann, Dirk

Bevorzugte Zitierweise

Beer, Urs; Bernath, Magdalena; Brändli, Daniel; Daetwyler, Martin; Ehinger, Paul; Frick, Karin; Gerber, Marlène; Hertig, Hans-Peter; Hirter, Hans; Moser, Christian; Müller, Eva; Müller, Sean; Seitz, Werner; Strohmann, Dirk 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Vernehmlassungen, Mietwesen, Hauseigentümergeverband (HEV), 1972 – 2020*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 20.04.2024.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Grundlagen der Staatsordnung	1
Rechtsordnung	1
Datenschutz und Statistik	1
Infrastruktur und Lebensraum	2
Raumplanung und Wohnungswesen	2
Mietwesen	2
Raumplanung	22
Bodenrecht	24
Wohnungsbau und -eigentum	25

Abkürzungsverzeichnis

UNO	Organisation der Vereinten Nationen
AHV	Alters- und Hinterlassenenversicherung
EFTA	Europäische Freihandelsassoziation
BFS	Bundesamt für Statistik
WAK-SR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates
BAG	Bundesamt für Gesundheit
RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
EU	Europäische Union
EDI	Eidgenössisches Departement des Inneren
EVD	Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
SRG	Schweizerische Radio- und Fernsehgesellschaft
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
VDK	Konferenz Kantonalen Volkswirtschaftsdirektoren
BPUK	Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz
SGB	Schweizerischer Gewerkschaftsbund
BV	Bundesverfassung
FDK	Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren
WAK-NR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats
SGV	Schweizerischer Gewerbeverband
OR	Obligationenrecht
SKS	Stiftung für Konsumentenschutz
EVD	Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement
fög	Forschungsinstitut Öffentlichkeit und Gesellschaft
RPG 2	Revision Raumplanungsgesetz - 2. Etappe
SMV	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)
FRI	Fédération romande immobilière (Hauseigentümerverband Romandie)
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
WBG	Wohnbaugenossenschaft Schweiz
ADG	Bundesgesetz über das nationale System zur Abfrage von Adressen natürlicher Personen (Adressdienstgesetz)
NAD	Nationaler Adressdienst

ONU	Organisation des Nations unies
AVS	Assurance-vieillesse et survivants
AELE	Association européenne de libre-échange
OFS	Office fédéral de la statistique
CER-CE	Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats
OFSP	Office fédéral de la santé publique
CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
ARE	Office fédéral du développement territorial
UE	Union européenne
DFI	Département fédéral de l'intérieur
DFE	Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche
SSR	Société suisse de radiodiffusion
OFL	Office fédéral du logement
CDEP	Conférence des Chefs des Départements cantonaux de l'Économie Publique
DTAP	Conférence suisse des directeurs cantonaux des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement
USS	Union syndicale suisse
Cst	Constitution fédérale
CDF	Conférence des directrices et directeurs cantonaux des finances
CER-CN	Commission de l'économie et des redevances du Conseil national
USAM	Union suisse des arts et métiers
CO	Code des obligations
SKS	Stiftung für Konsumentenschutz (Fédération des consommateurs en Suisse alémanique)

DFE	Département fédéral de l'économie publique
fög	Forschungsinstitut Öffentlichkeit und Gesellschaft (institut de recherche)
LAT 2	Deuxième étape de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire
Asloca	Association suisse des locataires
APF	Association des propriétaires fonciers (Suisse alémanique & Tessin)
FRI	Fédération romande immobilière
SVIT	Association Suisse de l'économie immobilière
CHS	Coopératives d'habitation suisse
LSAdr	Loi fédérale sur le système national de consultation des adresses des personnes physiques (loi sur le service national des adresses)
SNA	Service national des adresses

Allgemeine Chronik

Grundlagen der Staatsordnung

Rechtsordnung

Datenschutz und Statistik

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 30.10.2019
KARIN FRICK

In der im Februar 2019 zu Ende gegangenen Vernehmlassung kam die Einführung einer generellen Erlaubnisnorm zur **systematischen Verwendung der AHV-Nummer durch Behörden** grundsätzlich gut an. Begrüsst wurde die Vereinfachung des Verfahrens zur systematischen Verwendung der AHV-Nummer einerseits in Bezug auf die Effizienz der Verwaltungsabläufe sowie andererseits im Hinblick auf die Weiterentwicklung der E-Government-Strategie. Einwände äusserten jedoch viele Teilnehmende zum Datenschutz. Während die SP, die Grünen, die Piratenpartei, Arbeitnehmer- und Arbeitgeberverbände, Privatim, das Centre Patronal und der Hauseigentümergebieterverband Defizite beim Persönlichkeitsschutz befürchteten, waren neun Kantone und der Konferenz der kantonalen Ausgleichskassen die diesbezüglichen Vorgaben im Gesetz zu detailliert, sodass ihrer Meinung nach die zusätzlichen administrativen Aufgaben die Vereinfachung zunichtemachen könnten. Mehrere Teilnehmende forderten den Bundesrat in diesem Zusammenhang auf, die Erkenntnisse aus dem Postulat 17.3968 für ein Sicherheitskonzept für Personenidentifikatoren in das Gesetzgebungsvorhaben einfließen zu lassen. Auf Ablehnung bei der grossen Mehrheit der Teilnehmenden stiess hingegen die vorgesehene Verschärfung der Strafbestimmungen; diese sei unverhältnismässig und schaffe Rechtsunsicherheit für die Behörden, kritisierten insbesondere die Kantone.

So war dies denn auch der einzige Punkt, wo der Bundesrat seinen Entwurf nach der Vernehmlassung inhaltlich noch anpasste, indem er auf die Verschärfung der Strafbestimmungen verzichtete. Ende Oktober 2019 verabschiedete er die **Botschaft** zuhanden des Parlaments.¹

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 11.12.2020
KARIN FRICK

In der Vernehmlassung wurde das Vorhaben des Bundesrates, einen nationalen Adressdienst (NAD) zu schaffen, mehrheitlich befürwortet. Von den 55 eingegangenen Vernehmlassungsantworten äusserten sich 35 positiv zum Vorentwurf, darunter 21 Kantone sowie die BDP, die SP und die SVP. Zehn Teilnehmende positionierten sich nicht eindeutig oder zogen ein gemischtes Fazit, wobei nicht der Nutzen des Dienstes, sondern dessen konkrete Ausgestaltung in Frage gestellt wurde. Zu dieser Gruppe zählten die Kantone Appenzell Ausserrhodon und Graubünden, die CVP, der Gemeinde- und der Städteverband sowie der Gewerbeverband. Überwiegend ablehnend äusserten sich ebenfalls zehn Teilnehmende, darunter die Kantone Tessin und Waadt sowie die FDP. Während einige Organisationen die Notwendigkeit des neuen Registers in Frage stellten und Datenschutzbedenken äusserten (SKS, HEV, Privatim, Centre Patronal), forderte auf der anderen Seite der Verband der Einwohnerdienste die Schaffung eines zentralen Einwohnerregisters, das alle Daten der Einwohnerregister umfasst und nicht nur die Wohnadressen.

Die Stellungnahmen hätten insgesamt bestätigt, dass der geplante nationale Adressdienst einem Bedürfnis entspreche, gab der Bundesrat im Dezember 2020 per Medienmitteilung bekannt. Mit dem NAD sollen Schweizer Behörden die Wohnadresse der Einwohnerinnen und Einwohner auch über Kantons Grenzen hinweg suchen und bestehende Adressdaten aktualisieren können. Das geplante **Adressdienstgesetz (ADG)** enthält die gesetzliche Grundlage für einen solchen Dienst und soll unter anderem den Inhalt, die Zugriffsmöglichkeiten und den Datenschutz regeln.

Die **Vernehmlassungsergebnisse** veranlassten den Bundesrat dazu, das Vorhaben weiterzuverfolgen, aber zuvor noch einige aufgeworfene Fragen zu klären. Er kündigte an, die Datenschutzbestimmungen und die Regelung der Datenhoheit zu präzisieren sowie die Abfragemöglichkeiten und die Rolle der Kantone und Gemeinden noch vertieft zu prüfen. Überdies wolle er bereits vor der Inbetriebnahme des NAD geklärt haben, ob und mit welchen zusätzlichen Datenquellen von Bund, Kantonen oder Gemeinden die Aktualität der bereitgestellten Daten verbessert werden könnte. Die Regierung beauftragte das EDI, die notwendigen Abklärungen zu treffen und anschliessend eine Botschaft auszuarbeiten.²

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Mietwesen

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 05.03.1972
PAUL EHINGER

Am 5. März fand die **Volksabstimmung** über den Artikel 34 septies statt, der eine definitive **Verfassungsgrundlage für Schutzbestimmungen im Mietwesen** schuf. Der Artikel überträgt dem Bund einerseits die Befugnis zur Allgemeinverbindlicherklärung von Mietverträgen und andererseits eine Verpflichtung zum Erlass von Massnahmen zum Schutze der Mieter. Die Parolen der Parteien und Verbände lauteten mit zwei Ausnahmen zustimmend: nur der Gewerbeverband und der Hauseigentümergebund beschlossen die Stimmfreigabe. Dementsprechend hoch war die Zahl der Annehmenden (1'057'322 Ja : 180'795 Nein), aber überraschend tief, auch in sogenannten Notgebieten, die Stimmeteiligung (Schweiz 35.7%, Waadt 24.4%, Genf 24.3%). Auch hier folgte wenige Wochen danach der Entwurf des Bundesrates zu einem **Ausführungsbeschluss**; wegen der Dringlichkeit wurde die Vernehmlassungsfrist sehr kurz bemessen. Schon in der Sommersession befassten sich beide Kammern mit dem Erlass. In der Eintretensdebatte wurde die Vorlage allgemein begrüsst. In der Detailberatung ergaben sich jedoch harte Auseinandersetzungen, die sich in erster Linie um die Indexierung der Mietzinse, um die Kriterien des Missbrauchs und um eine vorgesehene Rückwirkungsklausel drehten. Im Nationalrat schlug die Kommissionmehrheit Kündigungsbeschränkungen vor, die über die 1970 ins Obligationenrecht aufgenommenen Bestimmungen hinausgingen. Das Gros der bürgerlichen Vertreter einschliesslich der äussersten Rechten lehnte sie aber ab, wobei die welschen Repräsentanten der FDP und der CVP indes mit jenen der SP, des LdU und der PdA stimmten. Der Ständerat versuchte die vorgesehene Anfechtungsfrist beim Abschluss von Mietverträgen von 30 auf zehn Tage zu reduzieren, drang aber damit nicht durch. Bei der Bereinigung der Differenzen wirkte sich der starke Zeitdruck aus, unter welchem die Kammern standen. Ein grosser Teil der Abgeordneten der SP und des LdU enthielt sich bei der Schlussabstimmung der Stimme, da sie eine Verschärfung des Kündigungsschutzes vermissten und die Umschreibung der Missbräuche als zu large empfanden.

Jedenfalls war ohne grundsätzliche Abänderungen die mittlere Lösung des Bundesrates durchgedrungen. Der Beschluss trat unverzüglich für eine fünfjährige Dauer in Kraft. Er ist nur in Gemeinden anwendbar, in denen eine Wohnungsnot oder ein Mangel an Geschäftsräumen besteht. Ein besonderer Erlass bezeichnete diese Gemeinden – über 700 von insgesamt 3'100 – die sich vornehmlich in Agglomerationsräumen befinden. Nach dem Beschluss liegt Wohnungsnot dann vor, wenn in einer Gemeinde das Angebot an Wohnraum im Verhältnis zur Nachfrage ungenügend ist. Als missbräuchlich gelten Mietzinse, die zur Erzielung eines unangemessenen Ertrages festgelegt werden oder auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen. Zulässig sind dagegen Mietzinse, wenn sie sich im Rahmen der orts- und quartierüblichen Ansätze oder bei neueren Bauten im Rahmen einer die Anlagekosten deckenden Bruttorendite halten, ebenso wenn sie nur der Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals dienen. Die Behandlung von Beschwerden hat zunächst durch paritätische Schlichtungsstellen zu erfolgen; erst wenn eine Verständigung gescheitert ist, kann eine Klage an den Zivilrichter erhoben werden.

Abstimmung vom 5. März 1972 Verfassungsartikel 34 septies über die Allgemeinverbindlicherklärung von Mietverträgen und Massnahmen zum Schutze der Mieter

Beteiligung: 35.71%

Ja: 1'057'322 (85.4%) / Stände: 22

Nein: 180'795 (14.6%) / Stände: 0

Parolen:

- Ja: CVP, EVP, FDP, LdU, LPS, PdA, REP, SD, SPS, SVP, eco, SAV, SBV, SGB, TravS, VSA

- Nein: SGV³

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 18.09.1972
PAUL EHINGER

Die neue Regelung spielte sich rasch ein. An die 90 Prozent aller Fälle konnten durch die paritätische Schlichtungsstelle erledigt werden. Trotzdem zeigte sich in militanteren Mieterkreisen Unzufriedenheit mit der getroffenen Bundeslösung. Das Mouvement populaire suisse des familles, das bereits im Vorjahr mit einem Volksbegehren gedroht hatte, lancierte zusammen mit zwei anderen Mieterverbänden im Herbst eine **neue Mieterinitiative** (Vl. 76.063). Diese verlangt einen **Schutz vor ungerechtfertigten Kündigungen sowie die Bewilligungspflicht für Mietzinserhöhungen**. Vereinzelt Kantonalparteien unterstützten das Volksbegehren, während sich der Hauseigentümergegenverein gegen eine Wiedereinführung der Mietzinskontrolle vehement zur Wehr setzte. Um die gleichfalls in Art 34 septies enthaltene Bundeskompetenz zur Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen und sonstigen gemeinsamen Vorkehrungen von Vermieter- und Mieterverbänden zu konkretisieren, legte das EVD im September erste Vorschläge für ein Bundesgesetz vor, die einer Expertenkommission unterbreitet wurden. Mit dem neuen Gesetz soll ein entscheidender Schritt zur institutionalisierten Partnerschaft zwischen Mietern und Vermietern getan werden.⁴

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 24.07.1973
MARTIN DAETWYLER

Im Zusammenhang mit der Angespanntheit des Wohnungsmarktes blieb die Gestaltung des Mietwesens ein Gegenstand politischer Auseinandersetzung. Namentlich in den grösseren Agglomerationen unseres Landes konnte eine zunehmende Sensibilisierung für Mieterfragen beobachtet werden. So erstaunte es weiter kaum, dass die 1972 durch Mieterverbände lancierte **Volksinitiative für einen wirksamen Mieterschutz** mit 142'000 gültigen, vorwiegend aus der Westschweiz stammenden Unterschriften bei der Bundeskanzlei eingereicht wurde. Dem Volksbegehren sagte der Hauseigentümergegenverein in der Folge den schärfsten Kampf an. Der Mieterverband Zürich unterbreitete dem Bundesrat eine Eingabe, in der um eine rasche Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters ersucht wurde. Mit einer als Postulat entgegengenommenen Motion forderte der Sozialdemokrat Muheim (sp, LU) die Regierung auf, eine Totalrevision der Gesetzesbestimmungen über die Miete im OR einzuleiten. Eine Motion seines St. Galler Kollegen Hans Schmid (sp, SG), welche für die Einfrierung der Mietzinse eintrat, wurde dagegen von der Volkskammer abgelehnt. Auch 1973 konnte der weit überwiegende Teil der Einsprachen im Mietwesen durch die im Vorjahr eingeführten paritätischen Schlichtungsstellen erledigt werden, was die Mietgerichte weiter entlastete. Doch liess das Vertrauen der Mieter in diese Schlichtungsstellen noch sehr zu wünschen übrig, da die Furcht vor Repressalien verbreitet war. Für die im neuen Verfassungsartikel 34 septies als Alternative zu einem generellen Mieterschutz vorgesehene Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen unterbreitete das EVD einen Gesetzesentwurf zur Vernehmlassung. Danach sollen Rahmenmietverträge dann allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn sie auf die Mehrheit der Mietverhältnisse im örtlichen und sachlichen Geltungsbereich Anwendung finden.⁵

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 25.09.1977
HANS-PETER HERTIG

Initiative und Gegenvorschlag kamen am 25. September zur Abstimmung. Die Stimmbeteiligung betrug 51.7 Prozent. Die meisten bürgerlichen Parteien, die Arbeitgeberverbände und der Schweizerische Hauseigentümergegenverein hatten sich im Abstimmungskampf für den Gegenvorschlag entschieden. Sämtliche Linksparteien und die Nationale Aktion, Mieterschutzorganisationen, der Schweizerische Gewerkschaftsbund und der Pächterverband unterstützten das Volksbegehren. Ein doppeltes Nein empfahlen die Liberaldemokraten, die Republikaner und die Westschweizer Hauseigentümer. Die Gegner staatlicher Eingriffe in den Wohnungsmarkt versuchten die Initiative als Angriff auf die soziale Marktwirtschaft und das Privateigentum zu entlarven. Sie warnten vor einer weiteren Bürokratisierung des Mietwesens, die den Verwaltungsapparat aufblähen, die Privatinitiative lahmlegen und das bestehende Überangebot an Wohnungen in eine allgemeine Wohnungsnot verwandeln würde. Demgegenüber betonten die Befürworter der Initiative die schwache Position der Mieter im sog. freien Wohnungsmarkt. Nachdem die Vermieter jahrelang den bestehenden Wohnungsmangel bei der Auswahl der Mieter und der Preisgestaltung zu ihren Gunsten ausgenutzt hätten, seien sie nun nicht bereit, Mietzinsen und Vermietungspraxis der veränderten Situation anzupassen. Die Abstimmung endete mit einer Überraschung. Zwar wurde die **Initiative «für einen wirksamen Mieterschutz» wie erwartet verworfen** (42.2% Ja). Annehmende Mehrheiten gab es nur in den drei Westschweizer Kantonen Genf, Neuenburg und Waadt sowie im Kanton Basel-Stadt. Abgelehnt wurde aber auch der von den Gegnern der Initiative kaum bestrittene Gegenvorschlag der Bundesversammlung (41.2% Ja). Während einige Kommentatoren im Resultat eine deutliche Absage an jegliche Art von

Staatsintervention im Wohnungswesen erblickten, machten andere mit Recht darauf aufmerksam, dass sich im doppelten Nein weniger der Wille zur Zementierung des gegenwärtigen Zustandes als die Eigenheit des Abstimmungsverfahrens widerspiegeln. Weil der gültige Abstimmungsmodus ein Ja zur Initiative und zum Gegenvorschlag verbietet, wurden die Befürworter einer Neuerung auf die beiden Vorlagen aufgesplittet. Obwohl sich über 80 Prozent der Stimmbürger gegen den Status quo ausgesprochen haben, bleibt in Sachen Mieterschutz auf eidgenössischer Ebene vorläufig alles beim alten.⁶

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 03.10.1977
HANS-PETER HERTIG

In Übereinstimmung mit Bundesrat und Nationalrat beschloss die Kleine Kammer eine Verlängerung der **Missbrauchsgesetzgebung** im Mietwesen um weitere fünf Jahre. In den leicht verschärften Bestimmungen wird den Mietern neu das Recht zugesprochen, bei einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlage ihren Mietzins als missbräuchlich anzufechten. Am Tag des Inkrafttretens des neuen Beschlusses (7. Juli) war allerdings noch nicht klar, ob die im Frühjahr erfolgte Hypothekarzinsenkung bereits darunter falle. Im Gegensatz zur Meinung des Hauseigentümerverbandes und eines Teils der Schlichtungsstellen vertrat das Bundesamt für Wohnungswesen die Ansicht, eine rückwirkende Anwendung des Erlasses sei möglich.⁷

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 27.03.1985
WERNER SEITZ

Der Bundesrat unterbreitete den eidgenössischen Räten die **Volksinitiative «für Mieterschutz»** mit dem Antrag auf Ablehnung und stellte diesem Begehren einen **direkten Gegenvorschlag auf Verfassungsebene und einen indirekten auf Gesetzesebene** entgegen. In seiner Botschaft begründete er die ablehnende Haltung insbesondere damit, dass die Initiative Begriffe verwende, die allzu auslegungsbedürftig seien, und machte weiter geltend, dass sie in ein laufendes Gesetzgebungsverfahren eingreife, das bis zur Abstimmung eingestellt werden müsste. Der Bundesrat schlug daher vor, auf Verfassungsebene den Geltungsbereich der Missbrauchsgesetzgebung auf die ganze Schweiz auszudehnen und den Kündigungsschutz auf Gesetzesebene durch Schaffung eines entsprechenden Bundesgesetzes sowie durch die Revision der Mietvertragsbestimmungen im OR zu verbessern; die Revisionen auf Verfassungs- und Gesetzesstufe sollen dabei gleichzeitig vorgenommen werden, da sie 1987 den befristeten Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen abzulösen hätten. Der bundesrätliche Vorschlag unterscheidet sich von der Mieterschutz-Initiative namentlich in zwei Punkten: Er hält erstens an der sogenannten Marktmiete, wie sie sich durch Angebot und Nachfrage auf dem freien Markt entwickle, fest, während die Initiative den Grundsatz der Kostenmiete einführen will; danach sollte dem Vermieter eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals zugestanden werden. Der Bundesrat verzichtete in seinem Vorschlag zweitens auf die von den Initianten geforderte Aufhebung von sogenannten ungerechtfertigten Kündigungen. Bei seinen Beratungen folgte der Ständerat dem bundesrätlichen Antrag und lehnte die Initiative gegen die Stimmen der Sozialdemokraten ab. Weiter beschloss die kleine Kammer – gegen den Bundesrat – die Gesetzesrevisionen in Mietrecht bis zur Abstimmung über Initiative und Gegenvorschlag zu sistieren. Ausdruck der hauseigentümerfreundlichen Haltung des Ständerates war auch die zusätzliche Verankerung des Grundsatzes der Vertragsfreiheit im Gegenvorschlag. Während der Hauseigentümerverband seine Opposition auch noch gegen diesen abgeschwächten Gegenentwurf anmeldete, da er die Vermieter einseitig belaste, sahen die Mieterverbände vorerst von einem Rückzug ihrer Initiative ab.⁸

POSITIONSPAPIER UND PAROLEN
DATUM: 19.04.1989
CHRISTIAN MOSER

Besonders besorgt zeigte sich der Schweizerische Mieterverband über die häufigen Schwankungen der Hypothekarzinsse, bei deren Sinken die Mieter jeweils nur zu einem kleineren Teil profitieren. Er richtete deshalb Vorschläge an verschiedene Stellen für eine Entschärfung der Situation: Der Bundesrat wurde zu einer **Änderung der Verordnung zum Bundesbeschluss über Missbräuche im Mietwesen** eingeladen, derzufolge die mit einem Anstieg der Hypothekarzinsen begründeten Mietzinserhebungen als missbräuchlich gelten sollen, wenn frühere Hypozinssenkungen nicht an die Mieter weitergegeben worden waren. Die Hauseigentümerverbände wurden zu gemeinsamen Verhandlungen für paritätische Abkommen auf nationaler und regionaler Ebene aufgefordert, welche keine Mietzinsänderungen zulassen, wenn sich der Hypozinssatz zwischen 4 und 6 Prozent bewegt. Die Banken sollen die Refinanzierungsbasis für das Hypothekergeschäft so ändern, dass ein grösserer Teil der längerfristigen Gelder eine Stabilisierung des Hypozinses erlaubt, und die Pensionskassen sollten mindestens 30% ihrer Anlagen in Hypotheken für den

preisgünstigen Wohnungsbau tätigen. An die Adresse der Kartellkommission schliesslich war der Vorschlag gerichtet, die Auswirkungen der Wettbewerbsbeschränkungen der Banken bei der Festsetzung der Hypothekarzins abzuklären. Der Hauseigentümerverband lehnte den Vorschlag des Mieterverbands zur Stabilisierung der Mietzinse ab.⁹

STUDIEN / STATISTIKEN

DATUM: 15.09.1995
EVA MÜLLER

Eine „Marktmiete-Studie II“ kam zum Schluss, dass der **Übergang** von der Kostenmiete **zur Marktmiete** zum Zeitpunkt März 1995 die Mieten wegen der Entspannung auf dem Wohnungsmarkt nur noch um durchschnittlich 2,5% hätte steigen lassen. Die 1991 ebenfalls von der Hochschule St. Gallen erstellte „Marktmiete-Studie I“ hatte noch einen Mietzinsanstieg von 23% errechnet. Mit einer Gegenstudie konterte der Mieterverband, dass die Mieter in den letzten sechs Jahren CHF 1,5 Mrd. zuviel für ihre Wohnungen bezahlt hätten, wobei die Nichtweitergabe der Hypothekarzinsenkungen der Hauptgrund gewesen sei. Der Schweizerische Hauseigentümerverband bestritt diese Zahl vehement.¹⁰

VOLKSINITIATIVE

DATUM: 27.11.1995
EVA MÜLLER

Als Reaktion auf ein Bundesgerichtsurteil, wonach eine Miete trotz Senkung des Hypothekarzinsatzes nicht herabgesetzt werden muss, sowie auf die Liberalisierungsversuche von Nationalrat und Bundesrat, die gemäss dem Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband „das Mietrecht aushöhlen“, kündigte dieser Ende November an, eine **Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“** zu lancieren. Die Initiative verlangt eine automatische Weitergabe von Hypothekarzinsenkungen an die Mieterschaft, einen Mietzinsschutz bei Handänderungen und einen verbesserten Schutz gegen ungerechtfertigte Kündigungen. Neu soll für die Mieten ein sogenannter geglätteter Hypothekarzinsatz massgeblich sein, der dem Hypothekarzinsdurchschnitt der letzten fünf Jahre entspricht. Damit würden sprunghafte Mietzinserhöhungen verhindert, und der Wohnungsmarkt würde weniger abhängig von den fluktuierenden Kapitalmärkten. Der Mieterverband begründete sein Begehren damit, dass er dem Spekulantentum mit Mietwohnungen, der Preistreiberei bei Handänderungen und Luxussanierungen einen Riegel schieben wolle. Der Schweizerische Hauseigentümerverband warf den Initianten vor, sie wollten die Kostenmiete weiter zementieren und die letzten Marktelemente im Mietrecht beseitigen.¹¹

VERORDNUNG / EINFACHER BUNDESBESCHLUSS

DATUM: 01.08.1996
EVA MÜLLER

Wohnungsmieten dürfen künftig voll und nicht nur zu 80% dem **Teuerungsindex** angepasst werden. Eine entsprechende Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) änderte der Bundesrat auf den 1. August. Damit wurde die Regelung für Wohnungsmieten an diejenige für Geschäftsräume angeglichen. Der Mieterverband kritisierte diese Neuerung als „unsoziales Geschenk an die Hauseigentümer“. Eine **weitere Lockerung des Mietrechts lehnte der Bundesrat vorerst ab**: So verzichtete er nach heftigem Protest des Mieterverbandes darauf, Anpassungen des Mietzinses an die ortsüblichen Preise oder wegen ungenügender Rendite auch ohne einen entsprechenden ausdrücklichen Vorbehalt zuzulassen. Der Schweizerische Hauseigentümerverband kritisierte, dass die „Mini-Revision“ zu wenig weit gehe.¹²

STUDIEN / STATISTIKEN

DATUM: 14.09.1996
EVA MÜLLER

Gemäss einer im Auftrag des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes erstellten Studie geben Hauseigentümer **Hypothekarzinsenkungen** nur unzureichend weiter. Seit 1990 seien die Mieten um über 30% gestiegen. Hätten sich die Mietzinse in dieser Zeit nach den im Mietrecht zulässigen relativen Anpassungsgründen entwickelt, so wären die Mieten um lediglich 14% gestiegen. Die Studie errechnete, dass Hauseigentümer seit 1990 kumuliert CHF 5,9 Mrd. zuviel kassierten. Der Präsident des Mieterverbandes, Nationalrat Rudolf Strahm (sp, BE), sah sich durch die Studie in seiner Meinung bestätigt, dass die von einer Parlamentsmehrheit geforderte „Marktmiete“ in der Realität gar nicht zum Tragen komme. Der Hauseigentümerverband bezeichnete die Berechnungen als unseriös.¹³

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 13.12.1996
EVA MÜLLER

Ende April lancierte der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband seine im letzten Jahr angekündigte **Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»**. Damit will er auf Vorstösse des Hauseigentümerverbandes reagieren, welche die Preisgabe des heutigen Mieterschutzes, den Wechsel zur Marktmiete und mit der Volksinitiative «Wohneigentum für alle» weitere Steuerprivilegien fordern. Die Initianten betonten, Investoren nicht abschrecken zu wollen und das Recht auf eine angemessene, faire Rendite für die langfristigen Kapitalanleger in Wohnliegenschaften anzuerkennen. Ihr Ziel sei es, Mieterinnen und Mieter vor Spekulation und Missbräuchen zu schützen, wie z.B. Kündigungen für Luxusrenovierungen oder Preissprünge durch Mieterwechsel. Konkret verlangt die Initiative eine Änderung von Artikel 34septies der Bundesverfassung und einen neuen Artikel 24, welche die automatische Weitergabe von Hypothekarzinsensenkungen an die Mieterschaft enthalten. Neu wäre anstelle des aktuellen Hypothekarzinsatzes ein über fünf Jahre **geglätteter Durchschnittszinssatz** als Berechnungsgrundlage für die Mieten massgebend. Darüber hinaus zielt die Initiative auf einen wesentlich verstärkten Kündigungs- und Preisschutz ab: Neu sollen Mieterinnen und Mieter nicht bloss „missbräuchliche“, sondern alle „ungerechtfertigten“ Kündigungen anfechten können. Im Streitfall muss der Vermieter beweisen, dass die Kündigung aus einem schützenswerten Interesse erfolgte und verhältnismässig ist. Mietzinsanpassungen wären nur noch aufgrund der ausgewiesenen Kostenentwicklung, allfälliger Mehrleistungen oder zur Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals zulässig. Eine Anpassung an die ortsüblichen Mieten wäre dagegen während der Dauer eines Mietverhältnisses nicht mehr möglich und auch mit dem Hinweis auf eine ungenügende Rendite könnte eine Mietzinserhöhung nicht begründet werden. Laut einem im August gefällten Bundesgerichtsurteil ist es zulässig, bei Hypothekarzinsensenkungen den bisherigen Mietzins beizubehalten, wenn er quartier- oder ortsüblich ist. Der Mieterverband kritisierte den Entscheid als weiteren Schritt Richtung Marktmiete. Der Hauseigentümerverband verurteilte die Initiative als „volkswirtschaftlich schädlich“ und widersprach der Behauptung, dass sie dem Vermieter eine angemessene Rendite garantiere. Die Initiative gefährde künftige Investitionen im Wohnungsbau.

Einer parlamentarischen Initiative Thanei (sp, ZH) (96.407), die in die gleiche Richtung wie die Volksinitiative zielte und u.a. ebenfalls einen geglätteten Durchschnittszinssatz forderte, wurde in der Wintersession vom Nationalrat mit 113 zu 62 Stimmen keine Folge gegeben.¹⁴

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 02.07.1998
URS BEER

Der Schweizer Mieterinnen und Mieterverband (MV) überprüfte im Mai rund 1'500 Mietverhältnisse auf die Weitergabe von Hypothekarzinsensenkungen. **Gemäss** den vom **MV** veröffentlichten Ergebnissen wurden die der Mieterschaft zustehenden **Mietzinsensenkungen** nur teilweise oder gar **nicht vorgenommen**. Im Durchschnitt der untersuchten Mietverhältnisse resultierte ein Mietsenkungs-Guthaben von 8,2% oder CHF 1'356 pro Jahr. Die Erhebung des MV wurde vom Hauseigentümerverband als nicht repräsentativ und unseriös kritisiert, weil sich die Zahlen einseitig auf die Hypothekarzinsen stützten und dabei andere Kostenfaktoren völlig ignorierten. Zwei Wochen später reichte der MV eine wissenschaftliche Studie des Büros für arbeits- und sozialpolitische Studien (BASS) nach, dessen Ergebnisse auf offiziellen Daten (Mietpreisindex, nationale Mietpreiserhebung, Gebäude- und Wohnungserhebung, Konsumentenpreisindex, Hypothekarzinsen der ZKB) basierten. Gemäss BASS-Studie stiegen die Hauseigentümer-Kosten seit 1989 um vier Prozent, die Mieten jedoch um über 30%. Laut MV-Vizepräsidentin Thanei wurden die Hypothekarzinsenerhöhungen den Mietern voll überwältigt, während die Hypothekarzinsensenkungen seit 1993 nicht oder nur teilweise weitergegeben worden seien. Insgesamt seien den Mietern CHF 11,2 Mrd. oder CHF 6400 pro Haushalt vorenthalten worden.¹⁵

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 30.12.1998
URS BEER

Der Bundesrat lehnte anfangs September die Volksinitiative des Mieterinnen- und Mieterverbandes „Ja zu fairen Mieten“ ab und beauftragte das Bundesamt für Wohnungswesen, der Initiative einen **Gegenvorschlag auf Gesetzesstufe** gegenüberzustellen. Die Initiative sieht eine Anpassung der Mietpreise an den durchschnittlichen Hypothekarzinsatz der letzten fünf Jahre vor. Gemäss bundesrätlichen Vorgaben soll der Entwurf des Gegenvorschlages zwei von den Vertragspartnern wählbare Modelle der Mietzinsbildung enthalten: eine **Indexmiete**, bei welcher die Regeln für die Gestaltung des Mietzinses im Obligationenrecht vereinfacht und die **Mietzinsen künftig an den Landesindex der Konsumentenpreise gebunden** werden, sowie eine vom Hypothekarzinsniveau unabhängige **Kostenmiete**, welche

Mietzinsanpassungen auch weiterhin ermöglicht, wenn die Vermieterschaft teuerungsbedingte Änderungen der Betriebs- und Unterhaltskosten ausweisen kann. Hypothekarzinsänderungen sollten als Anpassungsgrund indes ausgeschlossen werden, weil dies in der Vergangenheit für Unruhe und Instabilität bei der Mietzinsentwicklung gesorgt habe. Während weder die Index- noch die Kostenmiete beim Hauseigentümergeverband auf Gegenliebe stiess, begrüßte der Mieterverband den bundesrätlichen Vorschlag, die Hypothekarzins-Schwankungen nicht mehr direkt auf den Mietzins zu übertragen.¹⁶

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 15.09.1999
DANIEL BRÄNDLI

Im September stellte der Bundesrat seinen **Gegenvorschlag zur 1997 eingereichten Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»** des Schweizerischen Mieterverbandes vor. Die Initiative will für Mietzinsanpassungen einen über fünf Jahre geglätteten Hypothekarzinssatz zugrunde legen. Der Gegenvorschlag möchte die Bindung der Mietpreise an die Hypothekarzinsen gänzlich aufheben und zu einer **Indexmiete** übergehen. Die Mieten sollten demnach an den Landesindex der Konsumentenpreise gekoppelt werden, der geringeren Schwankungen unterworfen ist. Dadurch könnte auch die Politisierung der Hypothekarzinssätze rückgängig gemacht werden, die die Geldpolitik behindern würde. Der Mieterverband wies den Gegenvorschlag bereits bei dessen Ankündigung Ende Mai zurück und hielt an seiner Initiative fest. Sein Hauptargument war eine in der Initiative enthaltene Verbesserung des Kündigungsschutzes, die im bundesrätlichen Gegenvorschlag unberücksichtigt bleibt. Der Hauseigentümergeverband wies sowohl die Initiative wie auch den bundesrätlichen Gegenvorschlag zurück. Ihm schwebt die Einführung einer echten Marktmiete vor; die Mietpreise sollen sich in Zukunft allein nach dem Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage richten.¹⁷

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 06.07.2000
DANIEL BRÄNDLI

Als der Bundesrat im vergangenen Herbst seine **Botschaft zur Teilrevision des Mietrechts im Obligationenrecht und zur Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»** verabschiedet hatte, herrschte an der Zinsfront noch Ruhe. Das Zinsniveau und speziell die Hypothekarzinsen sind aber im Berichtsjahr wieder angestiegen, was zu Mieterhöhungen führte. Im Mai forderte deshalb der Mieterinnen- und Mieterverband (MV) vom Bundesrat **Sofortmassnahmen im Mietrecht**. Die gesetzlich festgelegten Überwälzungssätze sollten mit einem dringlichen Bundesbeschluss halbiert werden. Der Bundesrat wollte diesem Anliegen aber nicht entsprechen. Eine kurzfristige Änderung der Überwälzungsansätze hätte seiner Meinung nach die parlamentarische Debatte zur Mietrechtsrevision unterlaufen.

Gleichzeitig nahm der **Hauseigentümergeverband** (SHEV) seinen Kampf gegen die Mieterinitiative auf. An einer Delegiertenversammlung im Juni forderte SHEV-Präsident Dettling, der Bundesrat müsse die Initiative ohne Gegenvorschlag zur Abstimmung bringen. Alt Nationalrat Jaeger (Idu, SG) setzte sich für eine schrittweise Liberalisierung des Mietmarktes ein.¹⁸

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 12.03.2002
MAGDALENA BERNATH

Während des **Differenzbereinigungsverfahrens zur Teilrevision des Mietrechts** schwenkte die Rechtskommission des Nationalrats auf ein neues Konzept, den „accord romand“, um. Dieser Kompromiss zwischen Mieter- und Vermieterkreisen aus der Romandie orientierte sich im Wesentlichen an den Regeln des Status quo, koppelt die Mietzinse jedoch statt an den Hypothekarzins neu an den Landesindex der Konsumentenpreise. Während der Schweizerische Mieterverband den Rückzug seiner Initiative in Aussicht stellte, falls das Parlament den accord übernehmen sollte, lehnten ihn die Deutschschweizer Hauseigentümer strikte ab. In der Frühlingssession folgte der Nationalrat einem Ordnungsantrag des Präsidenten des Zürcher Hauseigentümergeverbandes Hegetschweiler (fdp, ZH) und strich die Mietrechtsrevision vom Sessionsprogramm, da das mit Stichentscheid der Kommissionspräsidentin beschlossene Konzept noch nicht behandlungsfähig sei; Kommissionspräsidentin Thanei (sp, ZH) unterlag mit ihrem Antrag, das Geschäft auf die dritte Sessionswoche zu verschieben. Mit Unterstützung der Mehrheit der CVP und eines Teils der FDP hiess der Rat mit 93:74 Stimmen jedoch einen weiteren Ordnungsantrag der Zürcherin gut, die Volksabstimmung über die Initiative "Ja zu fairen Mieten" auszusetzen, bis die Bundesversammlung über den indirekten Gegenvorschlag endgültig beschlossen habe. Mit 102:60 (Nationalrat) respektive 35:4 Stimmen (Ständerat) empfahl das Parlament die Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ zur Ablehnung.¹⁹

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.²⁰

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 13.12.2008
HANS HIRTER

Die **vom Bundesrat im Dezember präsentierte Vorlage** stiess bei den Hauseigentümern auf grossen Protest. Sie kündigten an, diese Revision mit einem Referendum bekämpfen zu wollen, wenn sie nicht vom Parlament in ihrem Sinne abgeändert werde. Der Auslöser des Ärgers war der Entscheid der Landesregierung, bei der massgeblichen Inflationsrate die Mietkosten- und die Energiepreisentwicklung auszuklammern, da diese von den Mietern über die Mietzinse und die Nebenkosten bereits vollständig getragen würden.²¹

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 25.05.2009
MARLÈNE GERBER

Im ersten Quartal ging der definitive **Entwurf der Teilrevision des Mietrechts in die Beratung** der nationalrätlichen Kommission für Rechtsfragen (RK-NR). Hauptziel der Revision war, die Entwicklung der Mietzinse von den Hypothekarzinsen loszulösen. Die Anpassung der Mietzinse würde stattdessen an den Landesindex der Konsumentenpreise unter Ausschluss der Wohn- und Energiekosten erfolgen, was einer ungefähren Teuerungsüberwälzung von 90% gleichkommen würde. Dass Mietzinssteigerungen nicht an die volle Teuerung zu koppeln seien, beschloss der Bundesrat Ende letzten Jahres aufgrund der Vernehmlassungsergebnisse. Dies ärgerte jedoch den Hauseigentümerverband, welcher gleich nach Publikation der Vorlage mit einem Referendum drohte. Trotz anfänglich positiver Eintretensentscheid beantragte die RK-NR nach der Detailberatung ihrem Rat, nicht auf die Vorlage einzutreten. Ausschlaggebend für diesen Entscheid war gerade die vom Bundesrat beschlossene Änderung im Vergleich zur Vernehmlassungsvorlage. Die Kommission entschied abweichend vom Bundesrat, dass eine Koppelung an den integralen Landesindex nicht missbräuchlich sei und befürwortete mit 15 zu 11 Stimmen eine 100%-Anrechnung der Teuerung. Trotzdem lehnte sie die Vorlage in der Schlussabstimmung mit 22 zu 1 ab, zumal allen Kommissionsmitgliedern klar war, dass sowohl der Entscheid für eine Anrechnung der vollständigen Teuerung wie auch für eine Anrechnung der partiellen Teuerung entweder von Seiten der Mieter- oder von Seiten der Vermieterverbände zur Ergreifung eines Referendums führen würde. Auch im Nationalrat, welcher das Geschäft in der Sommersession traktandierte, war man sich grösstenteils einig, dass eine Vorlage, welche von Mietern und Vermietern nicht gemeinsam getragen wird, politisch chancenlos sei. Mit 119 zu 61 Stimmen beschloss die grosse Kammer dann auch, nicht auf die Vorlage einzutreten. Diesen Entscheid stützten die SVP, die FDP sowie eine Mehrheit der SP und eine Minderheit der CVP. Mieter- und Vermieterverbände reagierten sogleich. Während sich der Hauseigentümerverband mit dem Entscheid des Nationalrates zufrieden zeigte, bezeichnete ihn der Mieterverband als sozialpolitisch unverantwortlich und drohte bereits mit Konsequenzen im Falle eines Scheiterns der Vorlage im Ständerat.²²

Im Berichtsjahr ging eine Vorlage zur Änderung des Mietrechts an den Ständerat. Das Geschäft bezweckte primär die **Abkopplung der Mietzinse von den Hypothekarzinsen**. Neu sollten die Mietzinse an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Dies würde nicht nur zu einem moderateren Anstieg der Mieten führen, sondern die Entwicklung für den Mieter wie auch für den Vermieter transparenter machen und somit missbräuchlichen Mietzinsen vorbeugen. Der Nationalrat, welcher die Vorlage als Erstrat hätte behandeln sollen, war im Vorjahr auf Anraten seiner Kommission nicht auf die Revision eingetreten. Ausschlaggebend für diesen Entscheid war die vom Bundesrat nachträglich eingebrachte Änderung, welche vorsah, die Mietzinsanpassung nicht an die volle Teuerung zu koppeln, wie dies der von den Sozialpartnern ausgehandelte Kompromiss vorsah, sondern nur an den Landesindex unter Ausschluss der Wohn- und Energiekosten, was einer Teuerungsüberwälzung von ca. 90 Prozent gleich käme. In der ständerätlichen Kommission plädierte eine Mehrheit auf Eintreten. Sie begründete ihren Entscheid mit der Notwendigkeit einer Mietrechtsrevision und war deswegen nicht bereit, bereits „von vornherein die Flinte ins Korn“ zu werfen. Jedoch präsentierte sie auch ihrerseits einen abgeänderten Entwurf. Um den Vermietern, welche sich nach dem vorgeschlagenen Spezialindex vom Revisionsentwurf distanziert hatten, bei den Zinserhöhungen mehr Spielraum zu gewähren, sollte ihnen erlaubt werden, die Miete alle fünf Jahre auch an das Marktniveau anpassen zu können. Der Deutschschweizer Mieterverband liess verlauten, dass eine solche Regelung inakzeptabel wäre, da die Mieter so auf einen Schlag massiven Mietzinserhöhungen ausgesetzt würden. Im Gegensatz zum Nationalrat trat der Ständerat nach kurzer Diskussion und mit einer starken Zweidrittelmehrheit auf die Vorlage ein. Die Diskussion um den Umfang der Teuerungsüberwälzung schlug in der Beratung die höchsten Wellen. Die Kommission empfahl ihrem Rat mit knapper Mehrheit, den bundesrätlichen Spezialindex zu übernehmen. Eine starke bürgerliche Kommissionsminderheit trat für eine hundertprozentige Überwälzung ein. Der Ständerat folgte der Kommissionsmehrheit schliesslich knapp mit 18 zu 14 Stimmen. Ein anderes Hindernis hingegen sahen die linken Vertreter der Romandie. Sie stiessen sich insbesondere an der vorgeschlagenen Ermittlung von missbräuchlichen Mietzinsen. Das geltende Recht, welches Mietzinse als missbräuchlich bezeichnet, wenn der Vermieter einen übersetzten Ertrag aus dem Mietverhältnis zieht, sollte durch ein sogenanntes Vergleichsmietemodell ersetzt werden. Konkret würde Missbrauch dann festgestellt, wenn der Mietzins eines Wohnraumes oberhalb einer vorgegebenen Bandbreite von Mietpreisen vergleichbarer Objekte liegen würde. Die Westschweizer Ständeräte befürchteten, dass dies eine inflationäre Preisspirale nach sich ziehen könnte. Unter Widerstand von Vertretern der Vermieter- und der welschen Mieterseite wurde das Geschäft mit 21 zu 12 Stimmen angenommen und ging erneut an den Nationalrat. Vertreter des Deutschschweizer Mieterverbandes unterstützten die Vorlage nach wie vor; sie erachteten die bestehende Koppelung der Miet- an die Hypothekarzinsse als fahrlässig. Die Rechtskommission des Nationalrats sprach sich im Folgenden für die vom Hauseigentümerverband verlangte 100 prozentige Anrechnung der Teuerung aus und schuf eine weitere Differenz zum Ständerat, indem sie dem Nationalrat vorschlug, eine zusätzliche Mietzinsanpassung an den Marktpreis abzulehnen. In diesem Sinne empfahl sie ihrem Rat, auf die Vorlage mit dem ursprünglich ausgehandelten Kompromiss einzutreten. Mit einer äusserst knappen Mehrheit von 88 zu 86 Stimmen beschloss der Nationalrat bei 10 Enthaltungen und somit zum zweiten Mal, nicht auf die Vorlage einzutreten. Er beerdigte damit die Gesetzesrevision, welche mit einem historischen sozialpartnerschaftlichen Kompromiss vielversprechend begonnen hatte. Gegen die Vorlage opponierten erfolgreich eine geschlossene SVP und eine grosse Mehrheit der SP.²³

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 „Dichtstress“ 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 Vormieters 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.²⁴

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 Vormieters 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 Akontobetragen 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 Neumieten 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.²⁵

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 02.06.2015
MARLÈNE GERBER

Der Durchschnittzinssatz der inländischen Hypothekarforderungen sank am 31. März 2015 von 1,89% auf 1,86%. Dieser Rückgang bewirkte, kaufmännisch auf ein Viertelprozent gerundet, eine **Absenkung des Referenzzinssatzes** von 2% auf 1,75%, was die Mieterschaft im Grunde zur Geltendmachung des Anspruchs auf Mietzinssenkung in der Höhe von 2,91% berechtigt. Dieser "historische Tiefstand" des seit September 2008 bestehenden und vierteljährlich neu errechneten Referenzzinssatzes wurde in den Medien breit diskutiert. Der Mieterverband (SMV) gelangte sogleich mit der Forderung an die Vermieterseite, die Mietzinse auf den nächstmöglichen Termin anzupassen. Ferner veröffentlichte der SMV auf seiner Homepage ein Merkblatt und einen Musterbrief zum Erstellen eines Senkungsbegehrens. Gemäss Verband hätte bisher nur eine von fünf Mietparteien ihren Anspruch auf Mietzinssenkung durchgesetzt. Der Hauseigentümerverband (HEV) riet seinerseits der Vermieterseite, die aktuelle Kostensituation unter Berücksichtigung der Teuerung und der gestiegenen Unterhalts- und Betriebskosten genau zu prüfen. Nur wenn ein übersetzter Ertrag resultiere, müsse dem Senkungsbegehren - wo vorhanden - stattgegeben werden. Nicht zuletzt entbrannte als Folge der Anpassung des Referenzzinssatzes erneut die Diskussion, ob die Senkung des Referenzzinssatzes eine automatische Anpassung der Mieten zur Folge haben müsste. Gemäss HEV - und dies entspricht der offiziellen Interpretation der Bundesbehörden - beinhalte die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) keine automatische Mietzinssenkung bei Herabsetzung des Referenzzinssatzes. Obwohl Art. 13 der VMWG vorsieht, dass bei Hypothekarzinsenkungen "die Mietzinse entsprechend herabzusetzen oder die Einsparungen mit inzwischen eingetretenen Kostensteigerungen zu verrechnen" sind, müsse der Vermieter nicht von sich aus tätig werden. Der auf einem privatrechtlichen Vertrag beruhende Mietzins bleibe bestehen, ausser eine der beiden Vertragsparteien verlange eine ihr zustehende Anpassung des Mietzinses. Für eine automatische Anpassung des Referenzzinssatzes, wie sie der Mieterverband forderte, hatte sich im Vorjahr auch die CVP in ihrem 2014 veröffentlichten Positionspapier zur Wohnpolitik

ausgesprochen, jedoch nicht ohne diesen Entscheid im Folgejahr bereits wieder zu revidieren. Man hätte erkannt, wie komplex die Sache sei, so Martin Candinas gegenüber dem Tages-Anzeiger. Es könne nicht sein, dass sich nur die Senkung des Referenzzinssatzes automatisch auf die Mieten auswirke; ebenso müssten auch Kostensteigerungen automatisch in die Mietzinse einfließen. Ferner sei er von verschiedenen Hauseigentümern sowie vom HEV-Präsidenten Hans Egloff überzeugt worden, dass ein solcher Automatismus einen hohen administrativen Aufwand für die Vermieterseite mit sich bringen würde.²⁶

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 31.12.2015
MARLÈNE GERBER

Bevor sich das Parlament 2016 überhaupt zur geplanten Mietrechtsrevision äussern konnte, diskutierte die NZZ im Jahr 2015 in mehreren Artikeln ausführlich die in der Vorlage vorgesehene und im Vorjahr bereits in der Vernehmlassung kontrovers diskutierte Bestimmung zur **Einführung einer Formularpflicht**, die den Vermieter dazu verpflichten würde, der neuen Mieterpartei den bisherigen Mietzins offenzulegen. Dabei nahm die NZZ sowohl mit Gastbeiträgen als auch mit eigenen redaktionellen Beiträgen klar und wiederholt die Position der Vermieterseite ein und stellte sich somit vehement gegen die Einführung einer solchen Pflicht. Dabei wurde auch eine vom Hauseigentümergebiet in Auftrag gegebene Studie zweier Ökonomen der Universität Basel zitiert, die bei Einführung der Formularpflicht mit zunehmender Wohnungsknappheit rechnet, da die Mietpreise unter dem Marktniveau zu liegen kämen. Drastische Auswirkungen würde die Formularpflicht in Zusammenhang mit einer bereits bestehenden Regelung entfalten: Die Neumieterschaft hat das Recht, den Anfangsmietzins bei erheblicher Differenz zum vorher bestandenen Mietzins anzufechten. Somit gelangt der Vermieter in die aufwändige Pflicht, den gestiegenen Mietzins anhand der „Orts- und Quartierüblichkeit“ zu begründen. Der Schweizerische Mieterverband kritisierte die Studie umgehend, wie die NZZ berichtete. Die Ökonomen würden keine empirischen Beweise vorbringen und die Erfahrung zeige, dass die Mieter für moderate Erhöhungen der Mietzinse gegenüber dem Vormietzins durchaus Verständnis zeigen können. Die Formularpflicht diene lediglich der Vorbeugung von Missbrauchsfällen.²⁷

GERICHTSVERFAHREN
DATUM: 18.05.2016
MARLÈNE GERBER

Mitte Mai 2016 fällte das Bundesgericht ein wegweisendes **Urteil betreffend die Anfechtung von Anfangsmietzinsen**. Demgemäss müssen Mieterinnen und Mieter keinen Nachweis erbringen, dass sie sich erst nach langer, intensiver und erfolgloser Suche nach Wohnalternativen zum Vertragsabschluss gezwungen sahen, wenn sich die Wohnungsnot anhand objektiver Kriterien belegen lässt. Im betreffenden Fall hatten zwei Männer 2013 gemeinsam mit dem Mieterverband Zürich die vertraglich vereinbarte Miete von 3'900 CHF für eine 3,5-Zimmerwohnung in der Stadt Zürich innert 30 Tagen nach Abschluss des Mietvertrages gemäss Art. 270 Obligationenrecht beim Obergericht Zürich angefochten. Dieses wies die Klage aufgrund Fehlens eines Nachweises von Wohnungsnot ab. Anders urteilte nun das Bundesgericht: Bei einer damaligen Leerwohnungsziffer von 0,11% in der Stadt und 0,61% im Kanton Zürich sei Wohnungsknappheit klar gegeben. Ferner verschaffe die „Knappheit des Angebots [...] den Anbietern auf dem Wohnungsmarkt eine Stellung, die derjenigen marktmächtiger Unternehmen nahekommte“, was missbräuchliche Mietzinse begünstige. Während sich der Mieterverband Zürich mit dem Urteil zufrieden zeigte, beklagte der Hauseigentümergebiet (HEV) die dadurch entstehende Rechtsunsicherheit für die Vermieter. Keine 30 Tage nach Bekanntgabe des Urteils reichte HEV-Präsident und Nationalrat Hans Egloff (svp, ZH) eine parlamentarische Initiative ein, welche die Hürden zur Anfechtung des Anfangsmietzins erhöhen will.²⁸

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 13.09.2016
MARLÈNE GERBER

Aufgrund der vorgesehenen schweizweiten Formularpflicht zur Offenlegung des Vormietzins **scheiterte die geplante Mietrechtsrevision 2016 bereits an der Eintretensdebatte** im Parlament – ein übrigens nicht seltenes Vorkommnis im Mietrecht, wie sich anhand der ebenfalls an der Eintretensdebatte gescheiterten Mietrechtsrevision im Jahr 2010 nachzeichnen lässt.

Während die RK-NR dem erstberatenden Nationalrat nur mit hauchdünner Mehrheit von 13 zu 12 Stimmen empfahl, nicht auf die Vorlage einzutreten, bestärkte die grosse Kammer diesen Antrag in der Sommersession nach einer längeren, inquisitiven und aufgeheizten Eintretensdebatte mit 106 zu 83 Stimmen (3 Enthaltungen) bereits um einiges deutlicher. Dazu verhalten in erster Linie die SVP und FDP, deren Fraktionen sich dem Vorhaben geschlossen entgegen stellten, unterstützt durch einzelne Repräsentantinnen und Repräsentanten der GLP und CVP sowie einer Stimme aus der

BDP. Gar noch deutlicher zu Ungunsten der Vorlage fiel das ständerätliche Verdikt in der Herbstsession aus: Die Kantonskammer beschloss mit 29 zu 14 Stimmen und ohne lange Debatte, nicht auf die Vorlage einzutreten, womit diese vom Tisch ist. Während die Gegner und Gegnerinnen der Revision zum einen die föderale Kompetenzordnung beibehalten und die Einführung der Formularpflicht weiterhin den Kantonen überlassen wollten, fürchteten sie zum anderen die Verstärkung der Wohnungsnot, wenn Mietpreise wegen der Formularpflicht unter dem Marktwert zu liegen kämen, sowie einen unzumutbaren administrativen Aufwand für die Vermieterseite. Sowohl die Linke als auch Bundesrat Schneider-Ammann argumentierten vergeblich für Eintreten auf die Vorlage. Diese diene lediglich der Missbrauchsbekämpfung und sei somit ein Mittel gegen starke und unbegründete Mietzinserhöhungen. Zudem zeigten sich in den sieben Kantonen, welche die Formularpflicht kennen, bisher keine negativen Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit. Ferner sei auch nicht in all diesen Kantonen ein Anstieg der Anzahl Anfechtungen zu beobachten; Zug und Nidwalden würden kaum solche Fälle kennen. Anders ist die Lage im dritten Deutschschweizer Kanton mit einer Formularpflicht: In Zürich hätte deren Einführung im Jahr 2013 zwar zu einem markanten Anstieg von Klagen geführt, die meisten Fälle hätten aber einvernehmlich gelöst werden können. Dass die parlamentarische Debatte stark von Interessenbindungen geprägt war, zeigte sich unter anderem am aussergewöhnlichen Engagement einiger Rednerinnen und Redner: Hans Egloff (svp, ZH), Präsident des Hauseigentümerverbands (HEV) und Mehrheitsprecher der RK-NR, Petra Gössi (fdp, SZ), abtretendes Vorstandsmitglied des HEV, Jacqueline Badran (sp, ZH), Vorstandsmitglied des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes (SMV), und Carlo Sommaruga (sp, GE), dazumals Generalsekretär des Westschweizer Mieterverbandes (ASLOCA-Romande). Der unterlegene Mieterverband liess nach der Versenkung der Vorlage verlauten, er setze nun auf seine im Vorjahr lancierte Volksinitiative "Für mehr bezahlbare Wohnungen". Diese konnte noch im Oktober desselben Jahres gültig eingereicht werden.²⁹

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 25.01.2017
MARLENE 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.³⁰

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 01.06.2017
MARLÈNE GERBER

Im Juni 2017 gab das BWO bekannt, dass der **Referenzzinssatz um 0.25 Prozentpunkte auf 1.5 Prozent gesenkt** werde. Letztmals war der Referenzzinssatz im Juni 2015 angepasst worden. Damit erreichte die Messgrösse ihren niedrigsten Stand seit Beginn ihrer Existenz im Jahr 2008 (3.5%). Sofern der Mietzins bereits bei der letzten Senkung angepasst worden war, ergibt sich daraus für die Mietenden ein Senkungsanspruch des Mietzinses im Umfang von bis zu 2.91 Prozent. Ein Anspruch auf Senkung des Mietzinses besteht jedoch nur dann, wenn der Vermieter oder die Vermieterin mit dem Mietzins einen übersetzten Ertrag erzielt. Die Vermieterschaft kann gestiegene Unterhalts- und Betriebskosten sowie 40 Prozent der seit der letzten Mietzinsanpassung erfolgten Teuerung vom Senkungsanspruch abziehen.

Im März desselben Jahres berichtete die Luzerner Zeitung über eine Studie der Raiffeisen-Bank, die von einer steigenden Entwicklung bei den Mietpreisen ausging und folgerte, dass die Mietzinse gemäss der Entwicklung des Referenzzinssatzes im Vergleich zum Ist-Zustand rund 40 Prozent tiefer liegen müssten. Dieser Schluss sei «völlig aus der Luft gegriffen», befand Ansgar Gmür, Direktor des Hauseigentümergeverbandes. Die Steigerung der Mietzinse sei begründbar und unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Baukosten aufgrund strengerer Bauvorschriften stark gestiegen seien. Auf Seiten des Mieterinnen- und Mieterverbandes sah sich Generalsekretär Michael Töngi indes durch die Befunde der Studie in der Forderung nach einem griffigeren Mietrecht bestärkt.³¹

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 22.03.2019
SEAN MÜLLER

Im März 2019 stimmten sowohl National- als auch Ständerat dem Vorschlag der Regierung zu, die **Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»** Volk und Ständen zur Ablehnung zu empfehlen. Die Entscheide fielen deutlich: im Erstrat mit 140 zu 56 Stimmen, im Zweitrat mit 30 zu 13 Stimmen bei 1 Enthaltung. Ebenso folgte das Parlament dem Bundesrat in der Aufstockung des Fonds de Roulement um zusätzliche CHF 250 Mio. für zehn Jahre ab 2020, hierzu allerdings knapper im National- und klarer im Ständerat (mit 124 zu 73 Stimmen ohne Enthaltungen bzw. 36 zu 5 Stimmen bei 2 Enthaltungen). Die Aufstockung findet nur statt, falls die Initiative entweder zurückgezogen oder abgelehnt wird; sie stellt also einen indirekten Gegenvorschlag dar. Damit würde preisgünstiger Wohnraum auch bei einer Ablehnung der Volksinitiative zusätzlich gefördert, basierend auf dem bereits bestehenden Art. 108 BV.

Die vorberatende Kommission des Nationalrates, die WAK-NR, hatte sich im Dezember 2018 noch gegen eine Aufstockung des Fonds de Roulement ausgesprochen. Die Kommissionssprecher, die jeweils dem deutsch- beziehungsweise französischsprachigen Hauseigentümergeverband angehören (Hans Egloff (svp, ZH; HEV Schweiz) und Olivier Feller (fdp, VD; FRI)), argumentierten, dass die bestehenden Regelungen der Kommissionsmehrheit genügten. «Die Versorgung mit Wohnraum [sei] primär der Privatwirtschaft zu überlassen», meinte dann auch zum Beispiel Bruno Walliser (svp, ZH). Auf der Gegenseite standen unter anderem Michael Töngi (gp, LU) vom Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MV) und somit Mitinitiant der Initiative zusammen mit der SP. Ob den zahlreichen Voten von Mitgliedern der SP und der Grünen für die Initiative fühlte sich Ada Marra (sp, VD) stark an einen «lutte des classes» erinnert. Die Mehrheitsmeinung zum schliesslich gefassten Beschluss dürfte Leo Müller (cvp, LU) am besten auf den Punkt gebracht haben: «Die Mängel der Initiative werden [...] durch den indirekten Gegenvorschlag behoben.» Auch in der Vernehmlassung hätten sich 24 Kantone sowie der Gemeinde- und Städteverband zwar gegen die Initiative aber für den Gegenvorschlag ausgesprochen, resümierte er weiter. Die Beiträge aus dem Fonds de Roulement seien zudem keine Subventionen, sondern verzinsten Darlehen, die dem Bund unter dem Strich gar eine Rendite einbrächten, betonten sowohl Martin Landolt (bdp, GL) als auch Markus Ritter (cvp, SG). Die Initiative gelangt am 9. Februar 2020 zur Volksabstimmung.³²

In der ersten Dezemberhälfte 2019 startete der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) den **Abstimmungskampf** zur eigenen **Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» (Wohnrauminitiative)** mit einem Angriff auf das zu diesem Zeitpunkt bereits online verfügbare Abstimmungsbüchlein. Darin verwendete Formulierungen würden den Anschein erwecken, dass sich die Mieten nur in städtischen Gebieten und nur bis zum Jahr 2016 verteuert hätten. Ferner bemängelte der SMV, dass auf den monatlich publizierten Mietpreisindex (MPI) des BFS, der für den Zeitraum zwischen 2016 und November 2019 ebenfalls einen Anstieg der Mietpreise verzeichne (+3.5%; +28% seit 2000), nicht eingegangen werde. Stattdessen berief sich der Bund auf die seit 2013 steigende Leerwohnungsziffer sowie auf Erhebungen von diversen privaten Immobilienfirmen, die seit 2016 von einem rückläufigen oder stagnierenden Trend bei den Mietzinsentwicklungen für neu gebaute oder nach der Renovation wieder vermietete Wohnungen ausgingen. Die Bundeskanzlei verteidigte den Entscheid damit, dass das Anliegen der Volksinitiative in erster Linie auf letztgenannte Mietwohnungen abziele, weswegen die eigene Statistik zu den Bestandesmieten, also zu Mietzinsen für zum Erhebungszeitpunkt vermietete Wohnungen, weniger relevant sei.

Auch wenn diese vom Sonntags-Blick und Le Matin Dimanche portierte Geschichte keine grössere Debatte provozierte, drehte sich schliesslich doch der ganze Abstimmungskampf, der erst einen Monat vor der Abstimmung etwas an Fahrt aufnahm, um die Frage, wie stark die Mieten in der Schweiz denn nun tatsächlich angestiegen seien, sowie um andere faktenbasierte Fragen. Dazu trug eine in der ersten Januarhälfte 2020 herausgegebene Studie des Verbands der Immobilienwirtschaft (SVIT) bei, die sich auf den lazi Netto Rent Index stützt, der «eigenschaftsbereinigte Bestandesmieten» misst, also etwa für die Lage und die Wohnungsgrösse der Mietobjekte korrigiert. Diese kam im Gegensatz zum MPI zum Schluss, dass die Bestandesmieten in den letzten Jahren aufgrund der Entwicklung des Referenzzinssatzes im Vergleich zum Jahr 2000 deutlich gesunken seien und keine generelle Mietzinssteigerung dingfest gemacht werden könne. Insgesamt sei der Ausgabenanteil für die Miete des Hauptwohnsitzes, inklusive Nebenkosten und Energie, unter Berücksichtigung des steigenden Bruttoeinkommens seit 2000 von 19.7 auf 18.5 Prozent gesunken. Ferner zirkulierte eine vom Immobilien-Beratungsunternehmen Wüest Partner im Jahr 2019 durchgeführte und kurz vor der Abstimmung erneut portierte Studie zu Angebotsmieten, in der über eine Million publizierte Mietwohnungsinserate analysiert wurden. Die Autorenschaft, die bezahlbaren Wohnraum anhand einer Schwelle für die monatlichen Mietzinsausgaben für Einzelhaushalte (CHF 1'000), Paarhaushalte (CHF 1'500) und Familien (CHF 2'000) definierte, schlussfolgerte, dass zum gegebenen Zeitpunkt 40 Prozent aller Mietwohnungen auf dem Wohnungsmarkt erschwinglich seien. Auf der anderen Seite rechnete der Sonntags-Blick, der sich recht häufig zu der Abstimmungsvorlage äusserte, in einem mehrseitigen Bericht vor, dass der Anteil Mietwohnungen im Besitz von Unternehmen zuungunsten der Privaten von 29 Prozent im Jahr 2000 auf zum gegebenen Zeitpunkt 40 Prozent zugenommen habe. Gleichzeitig verwies er auf die kürzlich erfolgten Massenkündigungen in sich im Besitz von Banken befindenden Miethausblocks in Basel und Zürich, die zu einem Brief der UNO-Sonderberichterstatterin für das Recht auf Wohnen zuhanden des Bundesrates geführt hatten, in der diese ihre Sorge um die Einhaltung des Menschenrechts auf angemessenes Wohnen ausdrückte.

Ebenfalls zu einem Faktenstreit führte eine vom Hauseigentümergebiet (HEV) angeführte Gegenkampagne. In der zweiten Januarhälfte verschickte das gegnerische Komitee des HEV Flyer an drei Millionen Haushalte, denen zu entnehmen war, dass der Bund seit den Neunzigerjahren bei den Wohnbaudarlehen Verluste in der Höhe von CHF 777 Mio. eingefahren habe. Tatsächlich wies das BWO in einem Bericht aus dem Jahr 2018 diese Zahl aus Bürgerschaftsverlusten aus. Diese bezog sich jedoch auf Verluste, die unter einem anderen Bürgerschaftsvergabe-System entstanden und mit dem heutigen System nichts mehr zu tun hätten, konterteten die Befürworterinnen und Befürworter der Initiative und betitelten diese Aktion als gezielte Irreführung. In den Faktenstreit um die Kosten reihte sich zwei Wochen vor der Abstimmung eine weitere Episode ein: Die Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG), Mitinitianten des Volksanliegens, kritisierten die im Abstimmungsbüchlein aufgeführte Formulierung, dass die Annahme der Initiative aufgrund einer geschätzten Verfünfachung an bisherigen Darlehen CHF 120 Mio. pro Jahr kosten würde. Auch die Gegnerschaft warnte in ihrer Argumentation häufig vor hohen Kosten bei Annahme der Initiative. Hier handle es sich jedoch um rückzahlbare und verzinsten Darlehen, an denen der Bund aufgrund der Zinsen sogar verdiene, konterte die WBG. Von Seiten des BWO wurde

Ende Januar gegenüber der NZZ bestätigt, dass diese Gelder nach Ablauf der Darlehensfrist wieder hereinkämen, um erneut vergeben werden zu können, dass für die Finanzverwaltung jedoch «alles Geld, das nicht in der Bundeskasse liegt [...], eine Ausgabe» darstelle. Von der in Aussicht gestellten Stimmrechtsbeschwerde sah die WBG schliesslich ab.

Neben den aufgeführten Diskussionen um die Faktentreue rückte die Berichterstattung über die eigentlichen Argumente der Befürworterseite und der Gegnerschaft eher in den Hintergrund. Als Hauptargument führten die Befürwortenden auf, dass die Lohnentwicklung mit der Mietzinsentwicklung nicht mithalten könne, womit die heutigen Mieten das Haushaltsbudget stark belasten würden. Auf ihren Abstimmungsplakaten warben die Initiantinnen und Initianten ferner mit dem Slogan «Spekulanten stoppen!» und bemängelten, dass Besitzerinnen und Besitzer von Immobilien nach immer höheren Renditen streben würden. Die Befürwortenden nahmen auch Bezug auf die aktuelle Klimadebatte und betonten, dass Bewohner und Bewohnerinnen von Genossenschaftswohnungen im Schnitt weniger Wohnfläche benutzen würden als Personen in Eigentums- oder Mietwohnungen. Sollte das revidierte CO₂-Gesetz zu Stande kommen, würden ferner vielerorts energetische Sanierungen notwendig werden, so die Befürwortenden weiter. Bei Annahme der Initiative könnten diese dank zusätzlichen Fördergeldern sozialverträglicher umgesetzt werden. Auf der anderen Seite warnte die Gegnerschaft zusammen mit dem Bundesrat vor hohen Kosten und zunehmender Bürokratie und erachtete eine flächendeckende Lösung als nicht bedarfsgerecht. Ferner verwies sie auf die im Rahmen eines indirekten Gegenvorschlags im Vorjahr beschlossene Aufstockung des Fonds de Roulement, womit der Bund für die nächsten zehn Jahre zusätzliche zinsgünstige Darlehen an Wohnbaugenossenschaften vergeben könne; ein Förderinstrument, das sich bewährt habe und ausreichend sei. Nicht zuletzt würde das mit Annahme der Initiative einzuführende Vorkaufsrecht für Kantone und Gemeinde Private benachteiligen.

Das Fög wies in seinem Abstimmungsmonitor sowohl für die Wohnrauminitiative als auch für die zeitgleich stattfindende Volksabstimmung zur Antirassismus-Strafnorm eine lediglich durchschnittliche Beachtung durch die Medien aus. In Bezug auf die Tonalität zeigt die Studie ein für Volksbegehren eher ungewöhnliches Muster: Zuspruch und Ablehnung hielten sich bei der Wohnrauminitiative in etwa die Waage, wozu auch die Berichterstattung über die Kritik an den Informationen im Bundesbüchlein beigetragen habe. Extrem unausgewogen fiel indes die Kampagnenaktivität in Printmedien aus, wie die APS-Inserateanalyse zeigte: Hier gingen über 95 Prozent aller Inserate auf das Konto der bürgerlichen Gegnerschaft.

Die beiden Trendumfragen von Tamedia und der SRG sahen in der ersten, Ende Dezember 2019 durchgeführten Umfragewelle noch eine klare Mehrheit im Ja-Lager. Der Trend entwickelte sich insgesamt anhand eines für Volksbegehren typischen Musters: Bereits in der zweiten Umfragewelle von Mitte Januar war ein abnehmender Ja-Anteil zu beobachten. Nach der dritten, Ende Januar 2020 durchgeführten Umfragewelle prognostizierten dann beide Umfragen für die Volksabstimmung vom 9. Februar 2020 ein Nein für das Initiativbegehren.³³

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 09.02.2020
MARLÈNE GERBER

An der **Volksabstimmung vom 9. Februar 2020** musste die **Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» (Wohnrauminitiative)**, wie im Vorfeld bereits erwartet worden war, eine Niederlage einstecken. Bei einer Stimmbeteiligung von 41.7 Prozent äusserten sich 42.9 Prozent der Stimmenden positiv zum Volksbegehren. Auf überwiegende Zustimmung stiess die Wohnrauminitiative lediglich in den städtisch geprägten Kantonen Basel-Stadt (60.2%) und Genf (60.1%) sowie in den Westschweizer Kantonen Neuenburg (56.2%), Waadt und Jura (je 53.2%). Am deutlichsten abgelehnt wurde das Volksbegehren in ländlichen Kantonen, allen voran in Appenzell Innerrhoden (24.0%), Obwalden (27.4%), Schwyz (27.6%) und Nidwalden (27.7%). Das Scheitern der Volksinitiative führt dazu, dass der indirekte Gegenvorschlag, welcher eine Aufstockung des Fonds de Roulement, also des Fonds des Bundes zur Vergabe zinsgünstiger Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger, um CHF 250 Mio. über eine Dauer von 10 Jahren vorsieht, in Kraft tritt.

Das Ja in den Städten habe deutlich gemacht, dass das Problem teurer Wohnungen dort gross sei, liess etwa Natalie Imboden, Generalsekretärin des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes (SMV), gegenüber den Medien verlauten. Ebenso verwies sie auf einen «masslosen Angriff» der Vermietenden, der aktuell mit mehreren parlamentarischen Initiativen im Parlament stattfindet und der das ungebremsste Streben nach Renditen aufzeige (etwa Pa.lv. 17.491; Pa.lv. 17.514; Pa.lv. 17.515). Der SMV

kündigte am Tag der Abstimmung ferner an, dass er beabsichtige, sich für eine weitere Erhöhung des Fonds de Roulement einzusetzen; die vom Bund beschlossene Aufstockung an Darlehen für preisgünstige Wohnbauträger würden nicht ausreichen. Eine zweite Initiative zu diesem Anliegen werde es aber in naher Zukunft nicht geben; man konzentriere sich momentan auf die Bekämpfung des Paketes an Vorstössen zur Schwächung des Mietrechts und sei bereit, bei Annahme im Parlament dagegen das Referendum zu ergreifen, bekräftigte Balthasar Glättli (gp, ZH) vom SMV gegenüber den Medien. Auf der anderen Seite interpretierte Hans Egloff (svp, ZH) als Präsident des Hauseigentümergeverbandes das Resultat dergestalt, dass regional zugeschnittene Lösungen zielführender seien und dass es andere Massnahmen brauche, da in den Städten die 10-Prozent-Quote bereits erreicht werde. Auch er ortete Handlungsbedarf, wobei er zum einen Subjekt- anstelle von Objekthilfen vorschlug und empfahl zu überprüfen, ob alle Mietparteien in Genossenschaftswohnungen tatsächlich auch Anrecht auf eine solche hätten.

Abstimmung vom 9. Februar 2020

Beteiligung: 41.7%

Ja: 9'63'740 (42.9%), Stände 16 5/2

Nein: 1'280'331 (57.1%), Stände 4 1/2

Parolen:

- Ja: Grüne, PdA, SP; Berufsverband Soziale Arbeit Schweiz, Caritas, Hausverein, Mieterinnen- und Mieterverband, Schweizerischer Gewerkschaftsbund, Travail Suisse, Wohnbaugenossenschaften Schweiz

- Nein: BDP, CVP, EDU, EVP, FDP, GLP, SVP; Baumeisterverband, Centre patronal, Economiesuisse, Gemeindeverband, Gewerbeverband, Hauseigentümergeverband, Verband der Immobilienwirtschaft

- Stimmfreigabe: Städteverband³⁴

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE

DATUM: 18.03.2020

MARLÈNE GERBER

Unmittelbar nach der zur Bekämpfung des Coronavirus behördlich verordneten Schliessung von Betrieben, die nicht zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen, **kam die Frage auf, ob Geschäftsmieten für die Dauer der Schliessung geschuldet seien.** Gastrosuisse und andere Branchen- und Mieterorganisationen stellten sich auf den Standpunkt, dass für diese Zeit ein Mangel des Mietobjekts vorliege, da das gemietete Objekt für den vereinbarten Zweck nicht nutzbar sei. Der Hauseigentümergeverband und der Verband Immobilien Schweiz erachteten die Aufhebung der Zahlungspflicht als verfehlt, da auch sie weiterhin mit der Liegenschaft in Verbindung stehende Zahlungen zu tätigen hätten. Sie vertraten die Ansicht, dass eine Betriebsschliessung in den Risikobereich der Betreibenden falle. Auf juristischer Seite fanden sich Fürsprecherinnen und Fürsprecher für beide Seiten, wobei aufgrund der noch nie dagewesenen Situation keine Partei auf einen Präzedenzfall Bezug nehmen konnte. Die Kontrahenten zeigten sich jedoch gesprächsbereit. Auch von Seiten der Vermietenden bestand gerade in wirtschaftlichen Krisenzeiten ein Interesse für die längerfristige Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses, weshalb es einen Konkurs der Mieterschaft zu verhindern galt. Der Hauseigentümergeverband wusste einige Tage nach der Schliessung von vielen Vermieterinnen und Vermietern, die ihrer Mieterschaft entgegenkommen wollten. Gleichzeitig wies der Verband aber auch darauf hin, dass nicht alle Eigentümer und Eigentümerinnen in der finanziellen Lage seien, auf die Mietausfälle zu verzichten. Eine von Gastro Zürich-City durchgeführte Umfrage zeigte indes ein anderes Bild: Während rund 80 Prozent der Stadtzürcher Gastronomiebetriebe um eine Mietzinsreduktion angefragt hätten, hätte nur gerade die Hälfte von ihnen eine Antwort ihrer Vermieterinnen und Vermieter auf ihr Anliegen erhalten. Diese Antwort wiederum fiel nur in rund einem Drittel positiv aus, womit 13 Prozent aller Bars, Restaurants und Clubs in der Stadt Zürich mit Mietzinsreduktionen rechnen könnten.

Grosse Immobiliengesellschaften, Pensionskassen, Banken und Versicherungen zeigten sich gemäss Aussagen des Verbands der Geschäftsmieter im Gegensatz zu vielen Privatvermietenden wenig kulant. Sie würden sich gesprächsbereit zeigen, wenn ein Nachweis vorliege, dass alle verfügbaren Möglichkeiten wie Kurzarbeit und der Bezug von Notkrediten ausgeschöpft worden seien.

Zur Klärung der offenen Fragen im Mietrecht rief der Bundesrat Ende März die Einsetzung einer Task Force unter Leitung des BWO ins Leben, die Vertreterinnen und Vertreter aus der Verwaltung, der Mieter- und Vermieterorganisationen, der Immobilienwirtschaft sowie von Städten und Kantonen einschloss. Am 8. April

verkündete der Bundesrat, dass er nicht in die vertraglichen Beziehungen zwischen Privaten eingreifen wolle und die Vertragsparteien dazu auffordere, «im Dialog konstruktive und pragmatische Lösungen» zu finden. Einen anderen Weg gingen die Kantone Basel-Stadt, Freiburg, Genf, Neuenburg und Waadt: Sie alle beschlossen Regelungen, die während den Frühlingsmonaten jeweils eine Kostenbeteiligung durch den Kanton vorsahen, sofern sich die beiden Parteien auf einen zum Teil vordefinierten Verteilungsschlüssel einigen konnten. Gemäss Zahlen aus Genf hätten im Westschweizer Stadtkanton 90 Prozent der von den Mietenden angefragten Vermieterinnen oder Vermieter dieser Lösung zugestimmt.

Mit der Zeit begannen sich auch einige grössere Immobilienbesitzer kulant zu zeigen. In den Medien fanden etwa der Flughafen Zürich und die Credit Suisse als erste grössere Vermietende Erwähnung in dieser Hinsicht. Nach der Mitteilung des Bundesrates folgten auch die Versicherungen Helvetia und mit der Swiss Life die grösste private Immobilienbesitzerin in der Schweiz. Letztere gab bekannt, dass sie Kleinstbetrieben, die monatlich weniger als CHF 5'000 Miete schulden, nach individueller Absprache Mietzinsreduktionen gewähre. Später beschlossen auch die Migros und die SBB während der Schliessung der Betriebe Mietreduktionen um 50 Prozent respektive erliessen die Miete für den betreffenden Zeitraum komplett. Eine Lösung wie die vom Ständerat vorgeschlagene Variante (vgl. nachfolgend) beschloss auch Swiss Prime Site nach der ausserordentlichen Session.

Im Gegensatz zum Bundesrat befand das Parlament, dass der Bund in dieser Sache Regelungen beschliessen solle, weswegen es die Frage der Geschäftsmieten als zentrales Traktandum auf das Programm der ausserordentlichen Session zur Bekämpfung des Coronavirus setzte. Obwohl sich mit dem Verband Schweizer Immobilien gar ein Teil der Vermieterschaft für einen der beiden Vorstösse zu den Geschäftsmieten verantwortlich zeigte, konnten die beiden Räte in der ausserordentlichen Session in dieser Frage keine Einigung erzielen (Mo. 20.3142; Mo. 20.3161). Im Nachgang zeichnete sich in den Kommissionen jedoch eine Kompromisslösung ab, die eine Aufteilung der Mietkosten im Verhältnis von 40 zu 60 auf die Mieter- und Vermieterschaft vorsieht und die von den Räten in der Sommersession behandelt werden soll.

Kurz vor Beginn der Sommersession publizierte der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft eine Umfrage zum Stand der Verhandlungen bei Mietzinssenkungen, die 3544 Mietverhältnisse berücksichtigte. In 46 Prozent der Fälle seien Mietzinsreduktionen vereinbart worden, wobei diese in der Regel für die Dauer der Zwangsschliessung gelten und im Schnitt eine Reduktion um 50 Prozent umfassten. Zu Beginn der Sommersession doppelte der Verband Immobilien Schweiz mit einer eigenen Umfrage bei 30 Mitgliederunternehmen, die sich in insgesamt 5'200 Mietverhältnissen befinden, nach. In zwei Drittel aller Fälle hätten die Parteien bereits eine Einigung erzielen können, wobei diese in drei von zehn Fällen aus einer Mietzinsstundung bestand.³⁵

VERORDNUNG / EINFACHER
BUNDESBESCHLUSS
DATUM: 27.03.2020
MARLÈNE GERBER

Am 27. März 2020 und somit kurz vor dem vielerorts als offizieller Umzugstermin benutzten Datum des 31. März erliess der Bundesrat die **Verordnung über die Abfederung der Auswirkungen des Coronavirus im Miet- und Pachtwesen** (Covid-19-Verordnung Miete und Pacht). Darin hält er fest, dass Umzüge unter Einhaltung der Empfehlung des BAG nach wie vor erlaubt seien. Ferner dehnte er die Zahlungsfristen bei Zahlungsrückständen auf Miet- und Pachtzinse, die in Zusammenhang mit der Bekämpfung des Coronavirus stehen und die zwischen dem 13. März und dem 31. Mai 2020 fällig werden, von 30 auf 90 Tage respektive von 60 auf 120 Tage aus. Zuletzt verdoppelte er die Kündigungsfrist von möblierten Zimmern und Einstellplätze von zwei Wochen auf 30 Tage.

Der Hauseigentümerverband zeigte sich überzeugt, dass ein kurz vor Monatsende ausgesprochenes allgemeines Zügelverbot zu einem beträchtlichen Chaos geführt hätte. Gemäss einem Branchenvertreter von Umzugsfirmen hätten zwar einige Umzugsfirmen den Betrieb geschlossen, das Angebot sei aber nach wie vor ausreichend, um Umzüge planmässig stattfinden zu lassen. Die Hygienemassnahmen, namentlich die 2-Meter-Abstandsregel beim Tragen von Möbelstücken, werde man nicht jederzeit einhalten können, aber dies seien Ausnahmen und diese werde man zeitlich beschränken. Dem Mieterverband gingen die Umzugsregelungen zu wenig weit, da ältere und andere gefährdete Personen dadurch nur unzureichend geschützt würden. Als ungenügend bezeichnete er ebenfalls die Regelungen zur Erstreckung der Zahlungsfristen; damit würden die Probleme lediglich verschoben. Unzufrieden zeigte

er sich insbesondere auch ob dem Umstand, dass der Bundesrat darauf verzichtet hatte, Mieterlasse für zwangsweise geschlossene Geschäfte zu beschliessen. Stattdessen pochte die Regierung auf einvernehmliche Lösungen zwischen der Mieter- und Vermieterschaft und verwies auf die vom Bund verbürgten Kredite für Corona-geschädigte Betriebe, die zur Deckung von Fixkosten beschlossen worden waren.³⁶

MOTION
DATUM: 06.05.2020
MARLÈNE GERBER

Nachdem der Bundesrat in seiner Mitteilung vom 8. April 2020 bekanntgegeben hatte, keine entsprechenden Massnahmen treffen zu wollen, beabsichtigten sowohl die WAK-NR als auch die WAK-SR, gewissen Betrieben, die ihre Tätigkeit Corona-bedingt einstellen oder einschränken mussten, die **Geschäftsmieten teilweise oder ganz zu erlassen**. Im Vorfeld der ausserordentlichen Session zur Bewältigung der Corona-Krise reichte sowohl die WAK-NR (Mo. 20.3142) als auch die WAK-SR (Mo. 20.3161) eine entsprechende Motion ein. Während der Vorstoss der nationalrätlichen Kommission Betreibenden von Restaurants und ähnlichen Betrieben für die Zeit der behördlichen Schliessung 70 Prozent des Mietzinses erlassen sowie einen Härtefallfonds für Vermieterinnen und Vermieter in Prüfung geben wollte, forderte die ständerätliche Kommission einen vollständigen Mietzinserlass für betroffene Kleinunternehmen und Selbständige mit einem Bruttomietzins unter CHF 5'000 pro Monat, sofern diese aufgrund der Beschlüsse zur Bekämpfung des Coronavirus ihren Betrieb schliessen oder reduzieren mussten, sowie für Betriebe, deren Umsatz im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von Covid-19 um mehr als 50 Prozent zurückging. Wo der Mietzins CHF 5'000 übersteigt, sollte ein Anreizsystem dazu beitragen, dass sich die Mieter- und Vermieterseite auf einen Mieterlass im Umfang von zwei Dritteln einigen. In diesem Fall wäre der Bund verpflichtet, ergänzend einen Drittel der Bruttomiete bis maximal CHF 3'000 pro Monat beizusteuern, womit ein letzter Drittel zu Lasten der Vermieterinnen und Vermieter ginge. Die Finanzkommission beantragte für die Beteiligung des Bundes einen Nachtragskredit in der Höhe von CHF 50 Mio. Diese Lösung käme jedoch nur Betrieben zu Gute, die keine anderen Hilfeleistungen – etwa in Form von Corona-Krediten – in Anspruch genommen hätten.

Der Bundesrat stand beiden Anliegen ablehnend gegenüber, wobei er in seinen Antworten die in seiner Mitteilung von Anfang April vorgebrachten Gründe wiederholte: Er stelle sich grundsätzlich gegen Pauschallösungen sowie gegen einen notrechtlichen Eingriff in Vertragsbeziehungen zwischen Privaten und er habe die Mieter- und Vermieterschaft dazu aufgerufen, individuelle Lösungen zu finden. Ferner habe er die Verwaltung beauftragt, bis im Herbst 2020 ein Monitoring zur Situation bei den Geschäftsmieten zu erstellen, auf dessen Basis bei Notwendigkeit weitere Massnahmen beschlossen werden könnten. Betreffend das von der WAK-SR vorgeschlagene Anreizsystem äusserte die Regierung ferner Skepsis bezüglich dessen Umsetzbarkeit und ortete Missbrauchspotential. Falls Parteien, die bereits eine Vereinbarung getroffen hätten, dennoch vom Anreizsystem oder einem weiteren Mietzinserlass profitieren würden, wäre der Grundsatz der Gleichbehandlung verletzt. Bezüglich des von der WAK-NR vorgeschlagenen Härtefallfonds hielt der Bundesrat fest, dass dies seiner Strategie widerspreche, grundsätzlich auf Liquiditätshilfen für beide Parteien zu setzen, wobei er auf die bestehende Solidarbürgschaftsverordnung und die damit einhergehende Möglichkeit der Aufnahme zinsfreier Darlehen, u.a. zur Überbrückung von Engpässen bei Fixkosten, verwies.

Die betroffenen Verbände beurteilten die Vorstösse unterschiedlich. Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) zeigte sich gar verantwortlich für die Fassung des Ständerates; er wolle hiermit Rechtssicherheit schaffen und Kleinunternehmen vor dem Konkurs bewahren. Während der Mieterverband beide Vorstösse unterstützte, äusserte sich der Hauseigentümergebiet kritisch, insbesondere auch gegenüber dem über den Vorschlag des VIS hinausgehenden Passus, dass sämtliche Betriebe davon profitieren dürften, sofern deren Umsatz aufgrund des Coronavirus im Vergleich zum Vorjahr um mindestens die Hälfte eingebrochen sei. In einem gemeinsamen Schreiben zu Händen des Parlaments plädierten ferner 15 der grössten Gastronomieunternehmen für einen weiteren Vorschlag, gemäss welchem die geschuldeten Mietzinse zwischen März 2020 und Februar 2021 dem Umsatz anzupassen seien. Sie erachteten die Beschränkung der Mietzinsreduktion auf die Dauer der Zwangsschliessung als zu wenig weit gehend, da die Betriebe auch mittelfristig noch finanziell zu kämpfen hätten. Eine breite Front aus betroffenen Betrieben sprachten der Motion der WAK-NR ihre Unterstützung aus.

In der ausserordentlichen Session zur Bewältigung der Corona-Krise unterstützte jeweils eine Mehrheit im National- sowie im Ständerat die Motion der jeweiligen Kommission. Dabei stellte sich die kleine Kammer mit 24 zu 19 Stimmen (keine

Enthaltungen) hinter die Motion der WAK-SR. Im Nationalrat stiess die Motion der WAK-NR mit 103 zu 77 Stimmen (15 Enthaltungen) gegen den Willen einer aus SVP-Vertreterinnen und -Vertretern bestehenden Kommissionsminderheit auf Zuspruch. In der Folge zeigte sich hingegen einmal mehr die Gespaltenheit der beiden Kammern in Mietrechtsfragen (vgl. etwa hier zu den gescheiterten Mietrechtsrevisionen): So beschloss die grosse Kammer auf Anraten ihrer Kommission diskussionslos die Ablehnung der vortags vom Ständerat beratenen Motion der WAK-SR, womit dieses Geschäft vom Tisch war. Mit 15 zu 2 Stimmen bei 8 Enthaltungen habe die nationalrätliche Kommission beschlossen, das Geschäft der ständerätlichen Kommission abzulehnen, führte Kommissionssprecherin Badran (sp, ZH) im Plenum aus. Die Kommissionsmehrheit erachte dieses als nicht zielführend, ungerecht und unausgewogen.

Die WAK-SR zeigte sich ihresgleichen unzufrieden mit dem Vorschlag ihrer Schwesterkommission. Ursprünglich hatte sie mit 7 zu 4 Stimmen bei 2 Enthaltungen ebenfalls deren Ablehnung empfohlen, da sie sich aufgrund der unterschiedlich starken Finanzkraft innerhalb der Mieterschaft gegen eine Pauschallösung für alle Mieterinnen und Mieter aussprach. In Anbetracht der unterdessen abgelehnten hauseigenen Motion und der gegebenen Dringlichkeit sah sich der Ständerat indes während der ausserordentlichen Session zu Kompromissen bereit und beschloss – nach Annahme eines Ordnungsantrages Sommaruga (sp, GE) auf Rückweisung an die Kommission – am Nachmittag desselben Tages eine abgeänderte Version der Motion der WAK-NR. Diese sah vor, die Mietzinsreduktion auf Selbständigerwerbende und Unternehmen zu beschränken, die aufgrund der Covid-19-Verordnung 2 ihren Betrieb reduzieren oder gar einstellen mussten und deren monatliche Bruttomiete CHF 8'000 nicht übersteigt. Diese sollten neu Anrecht auf eine Mietzinsreduktion von monatlich maximal CHF 5'000 über die Dauer von zwei Monaten haben, womit der Ständerat in diesem Punkt auf seine ursprüngliche Fassung zurückkommen wollte. Als nicht umstritten entpuppte sich zudem die Forderung der nationalrätlichen Motion, dass der Bundesrat die Schaffung eines Härtefallfonds für die Vermieterschaft prüfen solle.

Bundesrat Parmelin, der im Rat Stellung zur abgeänderten Motion nahm, begrüsst zwar den Versuch der gezielten Entlastung kleinerer und mittlerer Unternehmen und Selbständiger, die in diesen Zeiten am meisten betroffen seien, hielt davon abgesehen aber an seiner bisherigen Argumentation fest. Die abgeänderte Motion passierte den Ständerat mit 23 zu 19 Stimmen (1 Enthaltung).

Dem Nationalrat lagen zwei Ordnungsanträge Nordmann (sp, VD) und Glättli (gps, ZH) vor, die die grosse Kammer dazu verpflichten wollten, noch in derselben Session über die vom Ständerat abgeänderte Version der Motion der WAK-NR zu beraten. Diese fanden jedoch kaum Zuspruch im bürgerlichen Lager und wurden beide abgelehnt. Somit gelangte das Parlament in einem zentralen Punkt der ausserordentlichen Session bis zu deren Abschluss zu keiner Einigung. Auf der Agenda blieb das Thema dennoch: Vertreterinnen und Vertreter der Kommission versicherten dem Nationalrat vor den Abstimmungen über die Ordnungsanträge, die WAK-NR werde das Geschäft bereits in der kommenden Woche erneut thematisieren.

Als Blamage bezeichnete die NZZ das Versäumnis der beiden Parlamentskammern, bei einem so dringend scheinenden Problem nach der ausserordentlichen Session keine Lösung präsentieren zu können. Die NZZ und die AZ schrieben diesen Umstand in erster Linie der CVP zu, die sich in Bezug auf die Ausgestaltung des Lösungsansatzes speziell gespalten gezeigt habe. Während Daniel Fässler (cvp, AI) als Präsident des VIS die vom Ständerat abgeänderte Motion unterstützt hatte, zeigten sich mit Fabio Regazzi (cvp, TI) und Leo Müller (cvp, LU) nationalrätliche CVP-Vertreter mit Verbindungen zum Gewerbeverband gegenüber den Medien skeptisch.³⁷

MOTION
DATUM: 19.05.2020
MARLÈNE GERBER

Nachdem sich die beiden Parlamentskammern in der ausserordentlichen Session zur Bewältigung der Coronakrise in Bezug auf den Mieterlass für betroffene Betriebe nicht einigen können, startete die WAK-NR im Nachgang der Session einen **erneuten Versuch zum Erlass von Geschäftsmieten**. Die neue, von ihr mit 13 zu 10 Stimmen bei 2 Enthaltungen verabschiedete Motion beinhaltet folgende Eckwerte: Restaurantbetriebe und andere, in demselben Punkt der Verordnung genannte Betriebe, die aufgrund der ausserordentlichen Lage ihre Tore schliessen mussten, sollen während der Zeit der behördlich verordneten Schliessung 40 Prozent des Mietzinses aufbringen müssen, während die verbleibenden 60 Prozent zu Lasten der Vermieterinnen und Vermieter ginge. Für Unternehmen, die ihren Betrieb aus demselben Grund reduzieren mussten, gilt dasselbe, jedoch maximal für zwei Monate. Während der Ständerat mit der abgeänderten Motion der WAK-NR das Anrecht auf Mietzinsreduktion (im Umfang von max. CHF 5'000) auf monatliche Bruttomieten von

bis zu CHF 8'000 beschränken wollte, sah die WAK-NR ihre Mietzinsreduktion für Bruttomieten bis zu CHF 20'000 vor, wobei beide Parteien im Falle von Bruttomieten ab CHF 15'000 die Möglichkeit hätten, von der Regelung abzusehen. Auch die neue Motion sieht die Schaffung eines Härtefallfonds für die Vermieterschaft vor. Wie auch der Hauseigentümerverband lehnte eine bürgerliche Kommissionsminderheit die Motion ab, da diese einen Eingriff in privatrechtliche Verhältnisse darstelle und die Eigentumsgarantie verletze. Ferner befürchtete die Minderheit Rechtsunsicherheit und Abgrenzungsprobleme im Falle von Unternehmen, die nicht von einer Schliessung betroffen seien, die aber eine Betriebsreduktion geltend machten, da sie in letztem Fall ebenfalls Anrecht auf eine Mietzinsreduktion hätten.

Die in der Folgeweche zum Geschäft tagende WAK-SR zeigte sich nach wie vor mehrheitlich an einer raschen Lösung interessiert. Mit 8 zu 4 Stimmen (keine Enthaltungen) stellte sie sich hinter die Forderungen der neuen Motion der WAK-NR, «obwohl diese nicht in allen Punkten perfekt» sei. Gleichzeitig beschloss sie die Lancierung einer eigenen, mit dem Anliegen der WAK-NR identischen Motion (Mo. 20.3460), um die Umsetzung voranzutreiben, indem beide Räte in der Sommersession über das Anliegen befinden könnten und der Bundesrat so im Falle der Annahme so rasch als möglich mit der Umsetzung betraut werden könnte.³⁸

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE

DATUM: 01.06.2020
MARLÈNE GERBER

Auch nachdem das Parlament in der Sommersession 2020 den Bundesrat damit beauftragt hatte, einen Gesetzesentwurf zur Regelung der Geschäftsmieten während der behördlich verordneten Schliessung zu präsentieren, ging die **ausserparlamentarische Debatte zu den Geschäftsmieten** weiter.

In den Medien stand zum einen Swiss Life im Zentrum, deren Chef sich bereits im Mai gegen den «Zwangsmieterlass» (Tages-Anzeiger) gestellt hatte und verlauten liess, dass eine solche Regelung die Immobilienbesitzerin CHF 10 Mio. kosten würde. Im Juni stand Swiss Life aufgrund eines Berichts in der Sonntagszeitung erneut in den Schlagzeilen, da die Immobilienverwaltungsgesellschaft Livit und Tochter von Swiss Life ihr Entgegenkommen in der Mietzinsfrage an Bedingungen geknüpft habe; gemäss einem dem Wochenblatt vorliegenden Schreiben an eine Vertragsverlängerung von fünf Jahren. Auf Anfrage wollte Swiss Life nicht für andere Liegenschaftsbesitzende sprechen und betonte, dass man selber Kleinstbetrieben auf Gesuch hin bedingungslosen Mietzinserslass gewähre. Im selben Artikel kam auch die Geschäftsleiterin des Zürcher Mieterinnen- und Mieterverbandes zu Wort, die bei der Vermieterseite zum Teil Verzögerungstaktiken feststellte.

Ein vom Hauseigentümerverband in Auftrag gegebenes und unter anderem von alt Bundesrichter Peter Karlen (svp) verfasstes Rechtsgutachten folgerte im August 2020, dass der Bund eine verfassungsmässige Kompetenz für einen entsprechenden Eingriff habe, und zwar in erster Linie basierend auf Art. 118 Abs. 2 BV (Schutz der Gesundheit). Die inhaltliche Ausgestaltung des Gesetzes sei gemäss Gutachten indes verfassungswidrig: Die geplanten Eingriffe in die Eigentumsgarantie seien unverhältnismässig und der Aufteilungsschlüssel von 60 zu 40 sei willkürlich und verletze das Gebot der Rechtsgleichheit; ebenso der Umstand, dass nur von der behördlichen Schliessung betroffene Geschäftsbetriebe unterstützt werden sollen, wenn die Inhaberinnen und Inhaber in den Geschäftsräumen zur Miete sind, nicht aber, wenn sich diese in ihrem Eigentum befinden.

Ende Oktober liess Gastrosuisse auf Anfrage der Sonntagszeitung verlauten, dass es bei der Mehrheit der Mietverhältnisse bis zum gegebenen Zeitpunkt nicht zu angemessenen Lösungen in der Frage gekommen sei. Präsident Casimir Platzer drohte mit dem Rechtsweg, falls die Vorlage zu den Geschäftsmieten im Parlament scheitern sollte. Unterdessen hatte die vorberatende RK-NR die Vorlage tatsächlich mehrheitlich abgelehnt, gemäss Sonntagszeitung insbesondere, weil Vertretende der CVP ihre Meinung geändert hätten. Keinen Meinungsumschwung vollzogen hatte gemäss eigenen Aussagen Fabio Regazzi (cvp, TI), obwohl er im Begriff war, das Amt des Gewerbeverbandspräsidenten zu übernehmen. Der SGV hatte sich in der Vernehmlassung klar gegen eine eidgenössische Regelung zu den Geschäftsmieten ausgesprochen.³⁹

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 Hauseigentümergeverband 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 Pressetiteln 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.⁴⁰

Raumplanung

Die Vernehmlassung zum **Entwurf eines neuen Bundesgesetzes über die Raumentwicklung (E-REG)**, der sich als Totalrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) präsentierte, ging Mitte April zu Ende. Die Mehrheit der 275 eingegangenen Stellungnahmen befürwortete eine Revision des 30-jährigen RPG, verlangte jedoch nicht explizit eine Totalrevision oder lehnte ein solches Vorgehen sogar ausdrücklich ab. Der komplexe Erlassentwurf stiess grundsätzlich auf harsche Kritik. Die Konferenz der kantonalen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren (BPUK) beantragte die Sistierung des Projektes. Die BPUK sowie gut die Hälfte aller Kantone bemängelten, dass die Kantone bei der Erarbeitung des Erlassentwurfes zu wenig einbezogen worden sind und dem Bund weitergehende Kompetenzen eingeräumt wurden. Kontrovers diskutiert wurde unter anderem die vorgeschlagene Vereinfachung der Zonentypen. Während im bestehenden Recht Bau-, Landwirtschafts-, Schutz- und Spezialzonen unterschieden werden, sollte neu nur noch zwischen Bauzonen und Nichtbauzonen differenziert werden. Neu eingeführt würde der Begriff der Kulturlandzone, welcher als Überbegriff für alle Arten von Nichtbauland dienen sollte. Widerstand regte sich insbesondere aus dem landwirtschaftlichen Umfeld, welches eine Schwächung der Landwirtschaft befürchtete. Der Fachkreis Raumplanungsrecht sah in diesem Zusammenhang ebenfalls eine zunehmende Rechtsunsicherheit. Da die Kantone beim Bauen ausserhalb der Bauzonen die Ausnahmen neu selber bestimmen dürften, könnte das aus seiner Sicht eine weitere Aushöhlung der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet begünstigen. Weiter wurden auch die Massnahmen gegen Baulandhortung scharf kritisiert. So stiess sich unter anderem der Hauseigentümergebiet an den „planerischen Zwangsmassnahmen“ wie der entschädigungslosen Rückzonung von überdimensionierten Bauzonen (Reservebauzonen) oder der Bauverpflichtung. Grundsätzlich begrüsst wurden solche Massnahmen im linken Parteienlager sowie in landwirtschaftlichen Kreisen und Umweltorganisationen; zum Teil starke Vorbehalte wurden aber auch von dieser Seite laut.⁴¹

Die Teilnehmer der **Vernehmlassung zur 2. Etappe der RPG-Revision (RPG 2)** liessen im Mai 2015 kaum ein gutes Haar am vorgelegten Entwurf. Am eindrücklichsten zeigte sich dies an den eingegangenen Stellungnahmen der Kantone: Alle Kantone mit Ausnahme des Kantons Basel-Stadt lehnten das Revisionsvorhaben in dieser Form gänzlich ab. Zum einen bemängelten die Stände den strengen Marschplan, da die Umsetzung der ersten Teilrevision (RPG 1) aufwändig und noch immer in vollem Gange sei. Auch inhaltlich stiess das Revisionsvorhaben auf starke Gegenwehr: Dieses sei unausgereift; weder bestehe ein übergeordnetes Konzept noch die Notwendigkeit, alle thematisierten Anliegen durch neue, bundesrechtliche Vorgaben zu regeln. Der Bund missachte mit dieser Revision die föderale Kompetenzordnung in der Raumplanung. Als Ganzes abgelehnt wurde die Vorlage ferner etwa von der FDP, der SVP, economiesuisse, dem Schweizerischen Gewerbeverband (SGV), dem Hauseigentümergebiet (HEV) und dem Schweizer Bauernverband (SBV). Von den Parteien erfuhr der Entwurf von den Grünen, der SP, der GLP, der CVP und der EVP Unterstützung. Es bedürfe jedoch noch Anpassungen in den Bereichen Kulturlandschutz und Schutz der Fruchtfolgefleichen sowie beim Bauen ausserhalb der Bauzonen, kritisierten auch sie.

Als Konsequenz der Vernehmlassung beschloss der Bundesrat, die Vorlage bis Ende Jahr zu sistieren und im Anschluss eine revidierte Version gemeinsam mit Kantonen und Gemeinden auszuarbeiten. Die neue Revisionsvorlage soll sich auf die Bereiche des Bauens ausserhalb der Bauzonen sowie auf die Raumplanung im Untergrund und in funktionalen Räumen beschränken. Der Schutz der Fruchtfolgefleichen (FFF), also des sogenannten ackerfähigen Kulturlandes, der von vielen Stellungnehmenden als prioritär eingestuft wurde, wird aus der Revision ausgeklammert und separat behandelt. In einem ersten Schritt soll dieses Anliegen mittels Überarbeitung des Sachplans Fruchtfolgefleichen angegangen werden. Ob und inwiefern weitere Änderungen auf Gesetzes- oder Verordnungsstufe notwendig sind, wird erst in einer späteren Phase eruiert. Ein Blick auf die Vernehmlassungsantworten liess jedoch bereits vermuten, dass sich eine Konsensfindung in diesem Bereich nicht ganz einfach gestalten könnte. Zwar begrüsst die Links-Mitte-Parteien und eine Mehrheit der stellungnehmenden Umweltorganisationen die in der Vernehmlassungsvorlage vorgeschlagene Strategie bezüglich Schutz des Kulturlandes und der Fruchtfolgefleichen, die Kantone äusserten sich hingegen um einiges zurückhaltender: Eine Mehrheit der Stände vertrat – ebenso wie etwa die FDP und gewichtige Wirtschaftsverbände – die Ansicht, dass bestehende Regelungen bereits ausreichend seien. Nicht erfreut über die Ausklammerung des Kulturlandschutzes aus der RPG 2 zeigten sich die Jungen Grünen, Urheber der Zersiedelungsinitiative, in welcher der Kulturlandschutz hochgehalten wird. Einem

Sachplan fehle die Verbindlichkeit eines Gesetzes, was auf kantonaler und lokaler Ebene nicht zu den beabsichtigten Auswirkungen führe. Ferner irritiere, dass auf einen verbindlichen Zeitplan zur Umsetzung des Vorhabens verzichtet wurde.⁴²

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 31.10.2018
MARLÈNE GERBER

Im Jahr 2018 ging es mit der **zweiten Etappe der RPG-Teilrevision** trotz negativer Vorzeichen voran: Auch die Ergebnisse der ergänzenden Vernehmlassung, die das ARE im August 2018 in Form des Ergebnisberichtes publizierte, waren – wie bereits den Medienberichten des Vorjahres zu entnehmen war – kritisch bis überwiegend ablehnend ausgefallen, wobei insbesondere der Planungs- und Kompensationsansatz in der Kritik stand. Ziel dieses Instrumentes ist, dass für Mehrnutzungen ausserhalb der Bauzonen andernorts ein Ausgleich geschaffen wird, damit der Gebäudebestand ausserhalb der Bauzonen stabilisiert werden kann. Gemäss aktuellen Zahlen des Bundes befinden sich in der Schweiz 590'000 Gebäude ausserhalb der Bauzonen, wovon 190'000 als Wohnraum genutzt werden. Neben zahlreichen weiteren Akteuren hatte auch die BPUK die in der ergänzenden Vernehmlassungsvorlage vorgeschlagene Ausgestaltung des Planungs- und Kompensationsansatzes als noch nicht reif erachtet und das Bundesgericht, das ebenfalls eine Vernehmlassungsantwort eingereicht hatte, wies darauf hin, dass gemäss geltendem Recht die Ausnahmen bezüglich Bauen ausserhalb der Bauzonen alle im Raumplanungsgesetz definiert seien und das Gericht so vollständig über Auslegung und Anwendung dieser Bestimmungen urteilen kann. Die geplanten Bestimmungen zur Planungs- und Kompensationslösung würden demgegenüber nur teilweise auf Bundesrecht beruhen und das Bundesgericht habe nicht die Befugnis, über die gesamte Bundesrechtskonformität kantonaler Regelungen zu befinden. Auch bliebe unklar, ob die Verbandsbeschwerde bei massgeblich auf kantonalem Recht beruhenden Regelungen zur Anwendung kommen könnte.

Als Reaktion auf die grossmehrheitlich negativen Stellungnahmen setzte das ARE im Frühjahr 2018 eine Arbeitsgruppe aus Vertreterinnen und Vertretern diverser Kantone und der BPUK ein mit dem Ziel, den Planungs- und Kompensationsansatz zu konkretisieren und mögliche Ausgestaltungen auf ihre Machbarkeit zu überprüfen. Die Ergebnisse dieses Prozesses wurden in der Folge mit diversen weiteren Akteuren aus den Bereichen Wirtschaft, Umwelt und Landschaftsplanung sowie mit Vertreterinnen und Vertretern des Städte- und des Gemeindeverbandes sowie des Bundesgerichts diskutiert. Gemäss bundesrätlicher Botschaft, die Ende Oktober 2018 vorgelegt wurde, attestierten die Beteiligten den Ergebnissen einen «hohen Reifegrad».

Konkret enthält die **Botschaft des Bundesrates** betreffend Planungs- und Kompensationsansatz folgende zentrale Bestimmungen: Grundsätzlich soll den Kantonen bei der Ausgestaltung des Planungs- und Kompensationsansatzes mehr Spielraum eingeräumt werden, damit diese auf ihre spezifischen räumlichen Bedürfnisse Rücksicht nehmen können. Die daran geknüpfte Bedingung, die der Bundesrat in seiner Botschaft aufführt, ist, dass die Kompensations- und Ausgleichsmassnahmen auf eine Verbesserung der räumlichen Gesamtsituation abzielen. Planungs- und Kompensationsansätze der Kantone müssten im Richtplan festgehalten und infolgedessen vom Bund genehmigt werden. Weiter plante der Bundesrat die Einführung einer Beseitigungspflicht, gemäss welcher neue zonenkonforme (etwa: landwirtschaftlich genutzte Bauten) und standortgebundene Bauten und Anlagen (etwa: Kiesgruben, Skilifte, Wanderwege) entfernt werden müssten, sobald diese nicht mehr für den ursprünglichen Zweck genutzt werden. Betreffend die nicht zonenkonformen Vorhaben (etwa: Umnutzung ehemaliger Ställe für hobbymässige Tierhaltung) beabsichtigte der Bundesrat neuerdings von bundesrechtlichen Regelungen abzusehen und die Regelung von Ausnahmen den Kantonen zu überlassen, wobei lediglich der Rahmen der einzelnen Ausnahmen im Raumplanungsgesetz festgelegt werden soll.

Doch auch der ergänzenden Vernehmlassung nachgelagerte konsultative Prozess konnte nicht alle Kritiker besänftigen. So etwa hinterfragten Wirtschaftsverbände nach wie vor die Notwendigkeit dieser Vorlage und Umwelt- und Naturschutzverbände erachteten die getroffenen Massnahmen zum Bauen ausserhalb der Bauzonen als nicht griffig genug. Letztere waren es denn auch, welche die Lancierung einer Volksinitiative zu Beginn des Jahres 2019 ankündigten. Von einem Gesetzesreferendum hingegen wollten die Umwelt- und Naturschutzkreise absehen, da dies lediglich den ebenfalls kritisierten Status quo festigen würde. Mit der Initiative soll eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet sichergestellt und die zahlen- und flächenmässige Ausdehnung von Gebäuden ausserhalb der Bauzonen verhindert werden. Gemäss AZ plante die Verbände-Allianz zeitgleich die Lancierung einer zweiten Volksinitiative mit

dem Ziel, wertvolle Landschaften und Ortsbilder besser zu schützen. Letzteres Begehren versteht sich unter anderem als Reaktion auf eine parlamentarische Initiative Eder (fdp, ZG) aus dem Jahr 2012, welche die Rolle der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) als Gutachterin einschränken möchte.⁴³

Bodenrecht

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 03.07.1993
DIRK STROHMANN

Am promptesten reagierte die **SVP** auf die bundesrätlichen Vorstellungen. Noch am gleichen Tag gab sie ihre Ablehnung des Gesetzespakets bekannt. Insbesondere die geplante **Einführung der Vorkaufsrechte stelle einen unverhältnismässigen Staatseingriff dar**, durch welchen keine Steigerung der Eigentumsquote zu erreichen sei, sondern im Gegenteil die Eigentumsfreiheit grundsätzlich eingeschränkt und die Bereitschaft zur Erstellung von Wohnraum geschmälert werde. Statt weiterer Regulierungen des Marktes sollten vielmehr die Bewilligungsverfahren gestrafft und die Regelungsdichte abgebaut werden. Ebenso argumentierten FDP und LP sowie die Verbände von Gewerbe, Baumeistern und Hauseigentümern. Letzterer sah in den neuen Bundesvorschriften gar eine schrittweise Annäherung an den Staatssozialismus, die nötigenfalls mit dem Referendum bekämpft werden müsse. **Weitgehende Ablehnung** ernteten die geplanten Massnahmen des Bundesrates auch in den Kantonen. Die Linke stand ihnen dagegen aufgeschlossener gegenüber, jedoch wandte sich die SP gegen die Einführung eines Rechts auf Privaterschliessung, da damit öffentliche Interessen unterlaufen werden könnten. Grundsätzlich positiv wurden die Vorschläge einzig vom Schweizerischen Mieterverband beurteilt.⁴⁴

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 10.03.2017
MARLENE GERBER

Im März 2017 präsentierte der Bundesrat seinen **Vernehmlassungsentwurf zur Revision der Lex Koller**, der lediglich eine leichte Verschärfung des Gesetzes beinhaltete. In zwei entscheidenden Punkten sah der Bundesrat nämlich von seinen ursprünglichen Plänen ab. So beabsichtigte er mit der Vorlage nicht, Betriebsstättegrundstücke erneut dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zu unterstellen – diese waren mit einer 1997 eingeführten Lockerungen vom Gesetz ausgenommen worden. Ferner schlug er auch nicht vor, den Erwerb von Anteilen an börsenkotierten Immobiliengesellschaften durch Personen im Ausland zu untersagen, womit eine im Jahr 2005 eingeführte Lockerung rückgängig gemacht werden würde. Er stellte diese beiden Punkte in seiner Vernehmlassungsvorlage jedoch als mögliche Erweiterungen der Revision zur Diskussion und griff damit die Anliegen zweier im Jahr 2014 erledigten Motionen von Nationalrätin Badran (sp, ZH) auf. Der Bundesrat sowie der Nationalrat hatten diese Anliegen damals unterstützt; die Motionen waren in der Folge jedoch am Willen des Ständerats gescheitert. Mit der Revision erfüllt werden sollte jedoch ein Postulat Hodgers (gp, GE; Po. 11.3200), das Staatsangehörigen aus aussereuropäischen Ländern den Erwerb von Anteilsscheinen an Genossenschaftswohnungen ermöglichen wollte. Die geltende Regelung hätte zur Folge, dass solche Personen keinen Zugang zu diesem Segment an preisgünstigen Wohnungen hätten, so die Ausführungen des Bundesrats. Darüber hinaus enthielt die Vorlage etwa Bestimmungen zur Verschärfung des Hauptwohnererwerbs durch Personen aus Nicht-EU-EFTA-Staaten und beabsichtigte unter anderem, Rechtssicherheit in Bezug auf die Umnutzung von gewerblich genutzten Grundstücken zu schaffen, indem sie die vollständige oder teilweise Umnutzung von Betriebsstätten zu Wohnraum explizit untersagen wollte. Ferner zielten die vorgeschlagenen Änderungen auch darauf ab, den Vollzug in den Kantonen zu vereinfachen.

Bereits am Tag nach der Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens konnten Interessenvertreter und -vertreterinnen gegenüber den Medien ihre Meinung zum Vorschlag kundtun – und dies zum Teil mit ungewohnten Argumenten. Dass Bürgerinnen und Bürger mit Herkunft ausserhalb der EU- oder EFTA-Staaten zum Erwerb von Hauptwohnsitz eine Bewilligung benötigten, die an die Pflicht geknüpft wäre, das Wohneigentum innert zwei Jahre nach Wegzug wieder zu veräussern, beurteilte Hans Egloff, SVP-Nationalrat und Präsident des Hauseigentümergebunds (HEV), als «ausländerfeindlich». Darüber hinaus würde sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt verschärfen, da solche Personen vom Hauskauf als Alternative absehen würden. Die ablehnende Haltung gegenüber den geplanten Verschärfungen wurde von der Wirtschaft generell gestützt. Auch die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für Berggebiete stellte sich gegen neuerliche Einschränkungen in Berggebieten; man leide bereits unter den Folgen der Zweitwohnungsinitiative. Economiesuisse kritisierte die Vorlage wenige Monate später ebenfalls aufs Schärfste. Neben inhaltlicher Kritik unterstellte der Dachverband der Wirtschaft dem Bundesrat

gar, einen «unwürdigen Trick» anzuwenden. Zur Erfüllung des Postulats hätte eine Verordnungsänderung genügt; der Postulant selber habe diesen Weg in seinem Vorstoss vorgeschlagen. Generell zeigte sich die Schweizer Wirtschaft entrüstet ob der beiden lediglich zur Diskussion gestellten Punkte und auch die Pensionskassen, die gemäss Bundesrat durch entsprechende Einschränkung auf dem Investitionsmarkt vor ausländischer Konkurrenz geschützt werden könnten, vertraten die Ansicht, diese Argumentation entbehre jeglicher Grundlage. Auch die drei grossen bürgerlichen Parteien stellten sich deutlich gegen den Entwurf. Ganz anders war der Tenor von Seiten der links-grünen Parteien und des Mieterverbands. Diese Akteure begrüsst die vorgeschlagenen Verschärfungen der Lex Koller, um den Druck auf den Wohnungsmarkt zu reduzieren und inländische Pensionskassen, Baugenossenschaften und Private zu schützen. Die SP ortete ferner im Kauf von Immobilien durch Personen im Ausland eine nicht unerhebliche Gefahr der Geldwäscherei, weswegen sie die Vorlage gerne um Bestimmungen zur Bekämpfung ebendieser ergänzt hätte.⁴⁵

Wohnungsbau und -eigentum

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 29.11.2000
DANIEL BRÄNDLI

Das Finanzdepartement veröffentlichte die **Vernehmlassungsunterlagen zur Revision der Wohneigentumsbesteuerung**. Der bundesrätliche Vorschlag stützte sich auf die Empfehlungen der Expertenkommission und beantragte die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung bei einem Wegfall der Schuldzins- und Unterhaltskostenabzüge. Bundesrat Villiger liess verlauten, nach dem deutlichen Nein zur Hauseigentümerinitiative sei lediglich eine aufkommensneutrale Reform denkbar. Mit Ausnahme des SGB sprachen sich alle interessierten Organisationen für den Systemwechsel aus. Allerdings wollten die SP und der Mieterverband nur eine kostenneutrale Variante unterstützen, wohingegen der SHEV und die bürgerlichen Parteien mit deutlichen Steuerermässigungen rechneten. Der SHEV kritisierte in erster Linie die vorgesehene Streichung des Unterhaltskostenabzugs. Dadurch würden wichtige Anreize zum Erhalt der Bausubstanz wegfallen. SHEV-Präsident Dettling drohte im August mit einer neuen Initiative, sollten Bundesrat und Parlament die Wohneigentumsförderung beschneiden. Bei den Kantonen herrschte ein uneinheitliches Bild. Der Systemwechsel wurde von elf Kantonen abgelehnt und von fünfzehn begrüsst.

In einem **Grundsatzentscheid** sprach sich der **Bundesrat** im Oktober für eine Streichung des Unterhaltskostenabzugs aus. Entgegen seiner Ankündigung hat er aber die Botschaft nicht verabschiedet. Bundesrat Villiger erklärte anlässlich der Budgetberatung im Parlament, die Gefahr eines Konjunkturabschwungs habe einen Aufschub notwendig gemacht.⁴⁶

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 18.05.2010
MARLENE GERBER

Im März präsentierte das Eidgenössische Finanzdepartement (EFD) die Vernehmlassungsergebnisse zum **indirekten Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Sicheres Wohnen im Alter“**. Im Vorjahr sprach sich der Bundesrat bereits aus mehreren Gründen gegen die Initiative des Hauseigentümergebietes (HEV) aus, welche Wohneigentumsförderung für Rentnerinnen und Rentner durch eine fakultative Befreiung von der Eigenmietwertbesteuerung fordert. Bei Inanspruchnahme sollten im Gegenzug die mit dem Wohneigentum verbundenen Schuldzinsen nicht mehr als Abzug geltend gemacht werden können. Der Gegenvorschlag des Bundesrates wurde in der Vernehmlassung insbesondere von den Kantonen grossmehrheitlich abgelehnt. Die vorgeschlagene generelle Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung stiess auf Kritik und wurde nicht als geeignetes Förderinstrument für Neuerwerber und junge Familien anerkannt. Ebenfalls nicht honoriert wurden die vorgesehenen Ausnahmen zur Berechtigung von Schuldzinsabzug; diese verstiesse gegen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Mit Ausnahme der Zweitliegenschaftssteuer hielt der Bundesrat jedoch an all seinen Eckwerten fest. So blieb er bei der generellen Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung für alle Wohneigentümer, wobei im Gegenzug keine Abzüge für Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten mehr zulässig wären. Eine Ausnahme schaffte er für Ersterwerber und für Vermieter. Letztere könnten Schuldzinsen weiterhin bis zu 80 Prozent abziehen, sofern sie einen steuerbaren Vermögensertrag generieren. Diesen Zusatz fügte der Bundesrat nachträglich ein, da ein generelles Verbot für Schuldzinsabzüge, wie er es in einem Zwischenentscheid im Sinne hatte, zu einer Ungleichbehandlung von privaten und institutionellen Vermietern führen würde, da nur Ersterer vom Verbot betroffen wären. Des Weiteren soll es möglich sein, Auslagen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen abzuziehen. Laut dem Bundesrat

würde dies im betreffenden Bereich eine erhebliche Vereinfachung des Steuersystems nach sich ziehen.⁴⁷

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 30.08.2019
SEAN MÜLLER

Die WAK-SR hat die Ergebnisse ihrer im Frühling 2019 eingeleiteten Vernehmlassung zur Kenntnis genommen. Heute bezahlen Besitzer von Wohneigentum, in dem sie selber wohnen, Einkommensteuern auf einen fiktiven Mietertrag (sog. Eigenmietwert). Die Kommission schlug vor, den **Eigenmietwert für am Wohnsitz selbstbewohntes Wohneigentum** zusammen mit verschiedenen Abzugsmöglichkeiten (z.B. für den Unterhalt oder die Instandstellung) abzuschaffen. Ausserfiskalisch motivierte Abzüge (z.B. für Energiesparen) würden lediglich auf Bundesebene abgeschafft; die Kantone könnten sie weiterhin erlauben. Zweitliegenschaften wären zwar vom Systemwechsel nicht betroffen, doch würden ausserfiskalisch motivierte Abzüge trotzdem nicht mehr erlaubt. Schliesslich sollte auch die Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen mehr oder weniger eingeschränkt werden; hierzu erarbeitete die Kommission fünf Varianten. Als Ausgleich würde ein neuer «Ersterwerberabzug» von CHF 10'000 für Ehepaare (CHF 5'000 CHF Alleinstehende) eingeführt, der aber nach 10 Jahren endet. Insgesamt gingen 110 Stellungnahmen ein. Der kurze Zeit später veröffentlichte Vernehmlassungsbericht zeigt auf, dass 21 Kantone, FDK, SP und die Grünen sowie der Mieterverband und SGB die Vorlage ablehnen. Einzig die Kantone GE, NW, OW, SZ und ZH unterstützen den Systemwechsel, doch auch sie lediglich mit gewichtigen Vorbehalten, allen voran bezüglich Ersterwerberabzugs. Das gleiche gilt für die grundsätzlich befürwortenden Parteien (SVP, FDP, CVP, BDP und Grünliberale). Am positivsten haben Verbände der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer (HEV) und Economiesuisse reagiert. In Anbetracht der zahlreichen umstrittenen Fragen hat die WAK-SR jedoch die Verwaltung damit beauftragt, weitere Abklärungen vorzunehmen. Diese sollen vor allem folgende Punkte betreffen: Zweitliegenschaften, Schuldzinsenabzüge und ausserfiskalisch motivierte Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen.⁴⁸

- 1) BBl, 2019, S. 7359 ff.; Ergebnisbericht Vernehmlassung Systematische Verwendung der AHV-Nummer durch Behörden; Medienmitteilung BSV vom 30.10.19; AZ, TA, 31.10.19
- 2) Ergebnisbericht Vernehmlassung; Medienmitteilung BR vom 11.12.20
- 3) AB NR, 1972, S. 1134 ff.; AB NR, 1972, S. 1137 ff.; AB NR, 1972, S. 1339 f.; AB NR, 1972, S. 895 ff.; AB NR, 1972, S. 936 ff.; AB NR, 1972, S. 962 ff.; AB SR, 1972, S. 342 ff.; AB SR, 1972, S. 465 ff.; AB SR, 1972, S. 494 f.; AS, 1972, S. 1502 ff.; AS, 1972, S. 1554 ff.; BBl, 1972, II, S.1225 ff.; Bund, 21.1., 28.1., 17.5. und 5.7.72; NZZ, 21.2., 26.2., 10.3., 3.5., 5.5., 25.6. und 11.7.72; Ostschw., 21.2. und 30.6.72; Schweizerische Gewerbe-Zeitung, 25.2.72; NZ, 29.2., 10.3., 3.5. und 31.5.72; TA, 10.3., 3.5., 7.6. und 12.7.72; TLM, 10.3.72; Mieter-Zeitung, März, April und Mai 1972; St. Galler Tagblatt, 3.5.72; Presse vom 8.6., 9.6., 14.6., 16.6. und 20.6.72; Ww, 21.6.72; AZ, 24.6.72; Tat, 24.6. und 1.7.72; Tw, 1.7.72.
- 4) Bund, 13.3., 17.4. und 30.6.72; GdL, 13.3.72; NZZ, 13.3., 17.4., 7.9., 11.9., 4.10., 22.10., 27.10. und 18.12.72; VO, 13.3. und 9.9.72; TA, 17.4.72; NZ, 31.5., 23.9. und 4.11.72; Tw, 23.9.72; Schweizerische Gewerbe-Zeitung, 29.9. und 3.11.72; Mieter-Zeitung, Oktober und November 1972; AZ, 30.11.72; JdG, 22.12.72.; Wohnwirtschaft, 1972, S. 18
- 5) Amtl. Bull. NR, 1973, S. 1648 ff.; Amtl. Bull. NR, 1973, S. 370 ff.; BBl, 1973, II, Nr. 31, S. 17 ff.; TLM, 17.3.73; Tw, 30.4.73; GdL, 4.5.73; Bund, 6.5. und 4.6.73; NZZ, 18.6., 24.6., 2.7., 6.9., 5.10. und 3.12.73; TA, 25.6., 2.7. und 12.7.73; Vat., 4.8.73.
- 6) NZZ, 30.4., 2.9., 16.9. und 23.9.77; Bund, 16.5.77; TA, 16.5., 20.6. und 23.9.77; JdG, 29.6.77; wf, Dok., 18.7. und 26.9.77; FA, 5.9. und 12.9.77; BaZ, 10.9., 23.9. und 15.10.77; Tat, 21.9., 22.9. und 26.9.77; 24 Heures, 27.9.77; Schweiz. Gewerbe-Zeitung, 29.9.77; Profil, 1977, S. 245 ff.; Schweiz. Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik, 112/1976, S. 469 ff.
- 7) AB SR, 1977, S. 97 ff.; NZZ, 23.3.77; Bund, 23.3.77; BaZ, 5.7., 6.7.77; 24 Heures, 7.7.77.
- 8) Presse vom 28.3., 24.6., 5. und 6.12.85; NZZ, 11.10.85; TA, 26.10.85; BaZ, 4.12.85; SGT, 4.12.85; wf, Kurzkommentare, 13, 1.4.85; wf, Dok., 48, 2.12.85; Wir Brückenbauer, 50, 11.12.85. Vgl. auch T. K. Kiechle, Miete, Einkommen und Wohnungsnachfrage, Grösch 1985.; AB SR, 1985, S. 639 ff.; AB SR, 1985, S. 652 ff.; BBl, 1985, S. 1389 ff.
- 9) Presse vom 19.4.89; NZZ 26.5.89; TA, 26.5.89. NZZ, 6.3.89
- 10) Lit. „Jaeger (1995). Marktmiete. Schweizer Wohnungsmieten zwischen Markt und Politik.“ und „Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien (Bass) (1995). Hypothekarzinsentwicklung und Mieten im Kanton Zürich (ink. Zahlen für die gesamte Schweiz).“; Presse vom 8.9. und 15.9.95.
- 11) Presse vom 27.11.95.
- 12) Presse vom 27.6.96.
- 13) NZZ, 13.9.96; SZ, 14.9.96; Lit. „Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien (BASS) (1996). Hypothekarzinsentwicklung und Mieten in der Schweiz zwischen Oktober 1989 und September 1996.“
- 14) AB NR, 1996, S. 2382 ff.; BBl, 1996, II, S. 536 ff.; Presse vom 14.12.96.; Presse vom 27.4.96.; Presse vom 7.8.96.
- 15) NZZ, 17.6.98; TA, 17.6. und 2.7.98; SHZ, 1.7.98; 24 Heures, 2.7.98.
- 16) Presse vom 3.9.98; NZZ, 30.12.98.
- 17) BBl, 1999, S. 9823 ff.; Presse vom 9.3. und 16.9.99; NZZ, 1.6. und 7.6.99.
- 18) NZZ, 31.5. und 6.7.00.; NZZ, 5.6.00.
- 19) AB NR, 2002, S. 204; AB SR, 2002, S. 109; BBl, 2002, S. 2737 ff.; AB NR, 2002, S. 29 ff. und 201 ff.; 24h und LT, 9.2.02; Lib., LT und TA, 12.2.02 (accord romand); Presse vom 13.2. (Kommissionsberatung) und vom 13.3.02 (Parlamentsberatung); Presse vom 24.4.02.
- 20) 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.
- 21) BBl, 2009, S. 347 ff.; Presse vom 13.12.08; NZZ, 19.12.08.
- 22) BBl, 2009, S. 374 ff.; AB NR, 2009, S. 793 ff.; Presse vom 27.3., 28.3. und 26.5.09.
- 23) AB SR, 2010, S. 709 ff.; AB NR, 2010, S. 1213 ff.; NZZ, 5.5., 7.6. und 18.6.10.
- 24) Medienmitteilung BWO vom 15.5.13; Presse vom 16.5.13.
- 25) 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
- 26) Medienmitteilung BWO vom 1.6.15; Medienmitteilung BWO vom 1.9.15; AZ, BaZ, Lib, NZZ, TA, 2.6.15; TA, 11.8.15; NZZ, 21.9.15
- 27) BBl, 2015, S. 4087 ff.; BBl, 2015, S. 4111 ff.; NZZ, 27.1., 28.5., 1.10., 7.11.15

- 28) BGE 4A_691/2015; Tages Anzeiger Online, 3.6.16; NZZ, 6.6.16
- 29) AB NR, 2016, S. 927 ff.; AB SR, 2016, S. 626 ff.; TA, 14.5.16; Lib, NZZ, SGT, TA, 9.6.16; BZ, NZZ, SGT, TA, 14.9.16
- 30) Ergebnisbericht Vernehmlassung; Medienmitteilung BR, WBF vom 25.1.17; AZ, BZ, NZZ, 26.1.17
- 31) Medienmitteilung BWO vom 1.6.17; LZ, 2.3.17; LT, LZ, Lib, NZZ, TA, 2.6.17
- 32) AB NR 2018, S. 2115 ff.; AB NR 2019, S. 618; AB SR 2019, S. 239; BBl 2020, S. 5061 f.; Kommissionsbericht WAK-SR vom 1. Nov. 2018; Zusatzbericht WAK-NR vom 23. Okt. 2018; AZ, SGT, 12.12.18; AZ, NZZ, TA, 13.12.18; TG, 15.12.18
- 33) Fög (2020). Abstimmungsmonitor zu den Vorlagen vom 9.2.20; Heidelberger und Bühlmann (2020). APS-Zeitungs- und Inserateanalyse zu den Abstimmungen vom 9.2.20; SVIT (2020). Mietzinsentwicklung 2000 bis heute; So-Bli, 8.12.19; LT, 9.12.19; TA, 27.12.19; CdT, LT, NZZ, 8.1.20; TA, 9.1.20; CdT, LT, NZZ, 10.1.20; CdT, 11.1.20; So-Bli, 12.1.20; AZ, 13.1.20; LT, TA, 14.1.20; CdT, TA, 15.1.20; AZ, Exp, NF, NZZ, WW, WoZ, 16.1.20; CdT, SGT, 17.1.20; SoZ, 19.1.20; Blick, LT, Lib, TA, 20.1.20; WoZ, 23.1.20; NF, 25.1.20; So-Bli, 26.1.20; TA, 28.1., 29.1.20; NZZ, 30.1., 31.1.20; TA, 4.2., 8.2.20
- 34) BBl, 2020, S. 4377 ff.; NZZ Online, 29.1.20; SGL, 29.1.20; TA, 8.2.20; AZ, Blick, LT, Lib, NF, NZZ, OJ, SN, TA, TG, 10.2.20; WoZ, 13.2.20
- 35) Aktennotiz BWO zu Mo. 20.3142; Medienmitteilung BR, WBF vom 8.4.20; Medienmitteilung BR, WBF, BAG vom 27.3.20; NZZ, 18.3.20; So-Bli, 22.3.20; TA, 24.3.20; Blick, LT, 25.3.20; LT, 26.3.20; AZ, LT, 1.4.20; NZZ, 4.4.20; So-Bli, 5.4.20; NZZ, 9.4.20; WoZ, 16.4.20; AZ, 18.4.20; NZZ, 28.4.20; TA, 29.4.20; So-Bli, 3.5.20; NZZ, 8.5.20; AZ, 9.5.20; So-Bli, 24.5.20; NZZ, 25.5., 4.6.20
- 36) Medienmitteilung BR, WBF, BAG vom 27.3.20; Blick, NZZ, TA, 28.3.20
- 37) AB NR, 2020, S. 270 ff.; AB NR, 2020, S. 477 ff.; AB NR, 2020, S. 546; AB NR, 2020, S. 553 f.; AB SR, 2020, S. 219 ff.; AB SR, 2020, S. 267 f.; Medienmitteilung Sekretariat FK vom 2.5.20; Medienmitteilung WAK-NR vom 22.4.20; Medienmitteilung WAK-SR vom 29.4.20; NZZ, 28.4.20; TA, 29.4.20; NZZ, TA, 30.4.20; AZ, 5.5.20; NZZ, TA, 6.5.20; AZ, NZZ, TA, 7.5.20
- 38) Medienmitteilung WAK-NR vom 13.5.20; Medienmitteilung WAK-SR vom 19.5.20; NZZ, 14.5.20; CdT, 19.5.20; AZ, 22.5.20; NZZ, 25.5., 29.5.20
- 39) SoZ, 17.5.20; TA, 18.5.20; SoZ, 14.6.20; NZZ, 22.8.20; SoZ, 25.10.20
- 40) BBl, 2020, S. 8307 ff.; BBl, 2020, S. 8341 ff.; Ergebnisbericht Vernehmlassung; Medienmitteilung BR, WBF vom 18.9.20; AZ, LT, NZZ, TA, 19.9.20; WW, 24.9.20
- 41) SGT, 9.4.09; Bund, 16.4.09; NZZ, 17.4.09. Vgl. Lit. Bundesamt für Raumentwicklung (ARE).
- 42) Ergebnisbericht Vernehmlassung; Medienmitteilung BR, UVEK, ARE vom 4.12.15; LT, 2.5.15; NZZ, 5.5.15; TA, 6.5.15; SN, 13.5.15; NZZ, 15.5.15; BaZ, 21.5.15; NZZ, 1.6.15; NZZ, TA, TG, 5.12.15
- 43) BBl, 2018, S. 7443 ff.; Ergebnisbericht erg. Vernehmlassung; Medienmitteilung BR, ARE, UVEK vom 31.10.18; NZZ, SGT, 1.11.18; AZ, 10.11.18; NZZ, 22.11.18
- 44) NZZ, 25.3.93; Presse vom 3.7.93.
- 45) Bericht zum Vernehmlassungsentwurf; Lib, NZZ, TA, 11.3.17; NZZ, 30.6.17; TA, 1.7.17
- 46) AB NR, 2000, S. 1248; NZZ, 3.10. und 29.11.00.; TA, 10.5.00; NZZ, 13.5. und 18.7.00; BaZ, 27.8. und 3.10.00.
- 47) BBl, 2010, S. 5303 ff.; NZZ, 18.5., 28.5. und 24.6.10.
- 48) Medienmitteilung WAK-SR vom 30.8.19; Vernehmlassungsbericht vom 15.8.19; NZZ, 3.9.19