

# Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	<b>24.04.2024</b>
Thema	<b>Raumplanung und Wohnungswesen</b>
Schlagworte	<b>Mietwesen</b>
Akteure	<b>Keine Einschränkung</b>
Prozesstypen	<b>Bundesratsgeschäft</b>
Datum	<b>01.01.1965 - 01.01.2023</b>

# Impressum

## Herausgeber

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

## Beiträge von

Bernath, Magdalena  
Brändli, Daniel  
Ehinger, Paul  
Gerber, Marlène  
Heer, Elia  
Hertig, Hans-Peter  
Hirter, Hans  
Meyer, Luzius  
Moser, Christian  
Müller, Eva  
Strohmann, Dirk

## Bevorzugte Zitierweise

Bernath, Magdalena; Brändli, Daniel; Ehinger, Paul; Gerber, Marlène; Heer, Elia; Hertig, Hans-Peter; Hirter, Hans; Meyer, Luzius; Moser, Christian; Müller, Eva; Strohmann, Dirk 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Raumplanung und Wohnungswesen, Mietwesen, Bundesratsgeschäft, 1972 - 2021*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. [www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss), abgerufen am 24.04.2024.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeine Chronik</b>	1
<b>Infrastruktur und Lebensraum</b>	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Mietwesen	1

## Abkürzungsverzeichnis

<b>FK-NR</b>	Finanzkommission des Nationalrats
<b>RK-SR</b>	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
<b>WAK-SR</b>	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates
<b>RK-NR</b>	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
<b>EVD</b>	Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
<b>KMU</b>	Kleine und mittlere Unternehmen
<b>BV</b>	Bundesverfassung
<b>WAK-NR</b>	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats
<b>EVD</b>	Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement
<b>HEV</b>	Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)

---

<b>CdF-CN</b>	Commission des finances du Conseil national
<b>CAJ-CE</b>	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
<b>CER-CE</b>	Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats
<b>CAJ-CN</b>	Commission des affaires juridiques du Conseil national
<b>DFE</b>	Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche
<b>PME</b>	petites et moyennes entreprises
<b>Cst</b>	Constitution fédérale
<b>CER-CN</b>	Commission de l'économie et des redevances du Conseil national
<b>DFE</b>	Département fédéral de l'économie publique
<b>APF</b>	Association des propriétaires fonciers (Suisse alémanique & Tessin)

# Allgemeine Chronik

## 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 Stimmbeteiligung (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: SGV<sup>1</sup>

**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**. Vereinzelte 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 Vorkehren 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.<sup>2</sup>

**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 Hypothekarzinsensenkung bereits darunter falle. Im Gegensatz zur Meinung des Hauseigentümergegenverbandes und eines Teils der Schlichtungsstellen vertrat das Bundesamt für Wohnungswesen die Ansicht, eine rückwirkende Anwendung des Erlasses sei möglich.<sup>3</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 14.01.1987  
LUZIUS MEYER

Da die eidgenössischen Räte die Beratungen über die Revision des Miet- und Pachtrechts bis zur erfolgten Abstimmung über den Gegenvorschlag zur Mieterschutzinitiative ausgesetzt hatten, konnten sie dem auslaufenden Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) noch keine gesetzliche Regelung entgegenstellen. Nachdem der erwähnte Gegenvorschlag im Dezember 1986 vom Volk angenommen worden war, konnte der bisher auf Gemeinden mit Wohnungsnot oder mit Mangel an Geschäftsräumen beschränkte Bundesbeschluss von den Räten jetzt mit einer Ausweitung auf die ganze Schweiz für weitere fünf Jahre verlängert werden. Damit sind **alle Gemeinden verpflichtet, eine Schlichtungsstelle für die Anfechtung von missbräuchlichen Mietzinsen** einzurichten.<sup>4</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 22.01.1988  
CHRISTIAN MOSER

**Auch die Kommission des Nationalrates befasste sich in erster Lesung mit dieser Materie und hielt in der Regel an den bundesrätlichen Vorschlägen fest** oder ging sogar darüber hinaus, ohne jedoch die erneute Enttäuschung des Mieterverbandes verhindern zu können. Dieser hatte bereits zu Jahresbeginn gefordert, dass das Kriterium des Orts- oder quartierüblichen Mietzinses als Grund für Mieterhöhungen abgeschafft wird, was vom Schweizerischen Hauseigentümergegenverband als völlig unhaltbar zurückgewiesen wurde.<sup>5</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 07.06.1988  
CHRISTIAN MOSER

Die **Revision des achten Titels des Obligationenrechts über das Miet- und Pachtrecht trat 1988 in die parlamentarische Phase**. Grundlage dazu bot der vom Volk im Dezember 1986 als Gegenvorschlag zu einer zurückgezogenen Volksinitiative gutgeheissene Verfassungsartikel 34septies und im besonderen die Vorlage des Bundesrats aus dem Jahre 1985. Der eher vage Verfassungsartikel lässt dem Gesetzgeber etlichen Spielraum für dessen Ausführung; die Kommentare auf die Kommissions- und Plenumsberatungen des Ständerats konstatierten allgemein eine vermietetfreundliche Tendenz, welche in erster Linie die Vertragsfreiheit in den Vordergrund rückte. Der Schweizerische Mieterverband hält das zentrale Versprechen eines wirksamen Kündigungsschutzes für nicht erfüllt und betrachtet die vorgeschlagene Lösung sogar als Rückschritt hinter die geltende Regelung. Die Ständeratsversion entspreche deshalb dem Verfassungsauftrag nicht mehr. Die Vorlage des Bundesrates wurde im Plenum nur von den Vertretern der SP und des LdU sowie von vereinzelt Bürgerlichen verteidigt. Darüber hinausgehende Begehren wurden kaum gestellt.

Von den Anträgen des Bundesrates passierten die Kommissions- und

Plenumsverhandlungen unverändert: die Einschränkung des Verbots der Untermiete auf diejenigen Fälle, in denen dem Vermieter wesentliche Nachteile erwachsen; die Nennung nur noch eines zumutbaren Ersatzmieters im Falle eines vorzeitigen Auszugs; die Verlängerung der maximalen Erstreckung eines Mietverhältnisses von drei auf vier und bei Geschäftsräumen von fünf auf sechs Jahre; die Anfechtbarkeit der gegen Treu und Glauben verstossenden Kündigung, welche während eines hängigen Verfahrens oder vor Ablauf einer von zwei auf drei Jahre erweiterten Frist nach einem für den Vermieter negativen Entscheid nicht zulässig ist; die Einsetzung von kantonalen, regionalen und kommunalen Schlichtungsstellen, welche dem ordentlichen Richter vorgeschaltet sind, sowie die Grundsatzdefinition des missbräuchlichen Mietzinses, welcher dann gegeben ist, wenn ein übersetzter Ertrag aus dem Mietverhältnis erzielt wird oder wenn er auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruht

Hinter die Vorschläge der Landesregierung zurück ging der Ständerat: beim Verzicht von Vermieter und Mieter auf eine Verrechnung von Forderungen und Schulden aus dem Mietverhältnis; beim Recht des Mieters auf Hinterlegung des Mietzinses im Sinne eines Druckmittels zur Beseitigung von Mängeln; bei der Anfechtbarkeit von missbräuchlichen Anfangsmietzinsen, welche nur bei persönlicher und familiärer Notlage, Wohnungsnot und nicht definierten erheblichen Mietzinserhöhungen bei Mieterwechsel ohne entsprechende Aufwertung des Mietobjekts, aber generell auf Grundlage einer Auskunftspflicht des Vermieters über die Höhe des Mietzinses im vorangegangenen Mietverhältnis möglich ist, sowie bei der Wiederaufnahme des Retentionsrechts bei Geschäftsräumen. Neu aufgenommen wurde die Bestimmung, wonach die Nichtigkeit einer Kündigung innerhalb der Sperrfrist bei dringendem Eigenbedarf des Vermieters, seiner nahen Verwandten und Verschwägerten nicht gegeben ist. In der **Gesamtabstimmung im Ständerat** wurde diese Version mit 29 zu 4 Stimmen bei Enthaltung der SP-Mitglieder **angenommen**.<sup>6</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 07.06.1988  
CHRISTIAN MOSER

Zur Revision des Miet- und Pachtrechts gehört auch die Überführung des bis längstens 1992 verlängerten Bundesbeschlusses über **Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen** (BMM), welcher seit 1987 für die ganze Schweiz Gültigkeit hat, ins ordentliche Recht. Entgegen dem Antrag des Bundesrates auf Schaffung eines Spezialgesetzes entschieden sich sowohl der Ständerat als auch die Nationalratskommission für die Integration des BMM ins Obligationenrecht.<sup>7</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 16.03.1989  
CHRISTIAN MOSER

Die **Revision** des achten Titels des Obligationenrechts **über das Miet- und Pachtrecht**, welche einen 1986 angenommenen Verfassungsartikel konkretisiert, konnte 1989 zum Abschluss gebracht werden. Nachdem sich im Vorjahr der Ständerat für eine eher vermietetfreundliche Revision der Bundesratsvorlage entschieden hatte, sorgte der Nationalrat für eine massvolle Korrektur zugunsten der Mieter, ohne allerdings so weit zu gehen wie zuvor die Regierung oder seine eigene Kommission. Für eine vermietetfreundliche Fassung traten FDP, SVP, LP und Auto-Partei ein, für eine mieterfreundliche Version SP, LdU, EVP, Grüne und POCH. Die CVP war in vielen Fragen gespalten. Bundesrat Koller hielt fest, dass die 1986 beim Verfassungsartikel gegebenen Versprechungen einzulösen seien und dass dabei Eigentumsgarantie und Vertragsfreiheit nicht absolut und schrankenlos gelten könnten. Der Mieter als schwächerer Partner müsse vor missbräuchlichen Zinsen und Kündigungen geschützt werden.

In den **Beratungen des Nationalrats** ergaben sich in mehreren Punkten Differenzen zu den Beschlüssen des Ständerats: Besonders umstritten war die Anfechtbarkeit der Anfangsmieten. Der bundesrätliche Vorschlag für eine Ausdehnung auf alle Situationen wurde in einer Abstimmung mit Namensaufruf abgelehnt. Die Vorlage wurde jedoch gegenüber der kleinen Kammer verschärft, indem neben dem Merkmal der erheblichen Mietzinserhöhung bei Mieterwechsel die beiden Kriterien der persönlichen und familiären Notlage sowie der Wohnungsnot nebeneinander und nicht bloss kumuliert gelten. Bezüglich des Weiterlaufens von Mietverträgen bei Handänderungen wurde das alte römisch-rechtliche Prinzip „Kauf bricht Miete“ dahingehend relativiert, dass die in den individuellen Wohnungs- und Geschäftsmietverträgen vereinbarten Kündigungsfristen, und nicht mehr die gesetzlichen, gelten sollen, es sei denn, der Vermieter könne dringenden Eigenbedarf für sich und nahe Verwandte geltend machen. Weitere Differenzen zum Ständerat ergaben sich beim Retentionsrecht bei Geschäftsräumen, welches wieder gestrichen wurde, bei der Ausdehnung der Gültigkeit der Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen auf Ferienwohnungen, falls diese länger als drei Monate bewohnt sind, bei der Bekanntgabe

der Nebenkostenabrechnung, welche durch den Vermieter mindestens einmal pro Jahr zu erfolgen hat, bei den Rahmenmietverträgen zwischen Vermieter- und Mieterverbänden, welche nicht von den zwingenden Bestimmungen des Gesetzes abweichen dürfen, sowie beim Hinterlegungsrecht des Mietzinses. In der Gesamtabstimmung wurde die Vorlage im Nationalrat mit 107:0 Stimmen bei etlichen Enthaltungen angenommen. Zustimmung in beiden Räten fand auch eine Motion der Nationalratskommission betreffend Allgemeinverbindlichkeit von Rahmenmietverträgen und von sonstigen gemeinsamen Vorkehren von Vermieter- und Mieterverbänden oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen. Der Grundtenor nach Abschluss der langen Debatte war durchwegs anerkennend; Kommissionspräsident Hubacher (sp, BS) sprach von einem tragbaren Kompromiss und der Schweizerische Mieterverband bewertete das Ergebnis insgesamt als nicht negativ.<sup>8</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 15.12.1989  
CHRISTIAN MOSER

Auch in den **Differenzbereinigungsverfahren** vermochte sich schliesslich in den zentralen Punkten die Version des Nationalrats durchzusetzen, so namentlich bei der Anfechtbarkeit der Anfangsmiete auch aus Gründen des örtlichen Wohnungsmangels, bei der Ungültigkeit einer Kündigung, wenn der Vermieter den Mieter zum Wohnungskauf zwingen will, bei der Notwendigkeit des „dringenden Eigenbedarfs“ als Grund für Kündigung nach Hauserwerb sowie bei der Möglichkeit, dass sich Vermieter und Mieter auch aussergerichtlich über Geldforderungen einigen können, ohne den dreijährigen Kündigungsschutz zu verirken. Auf sein Konto konnte der Ständerat letztlich die Beibehaltung des Retentionsrechts bei Geschäftsliegenschaften buchen. Abgeschrieben wurden von beiden Räten Standesinitiativen der Kantone Freiburg (88.209) und Genf (89.201) betreffend obligatorische Verwendung von offiziellen Formularen beim Abschluss von Mietverträgen. In der **Schlussabstimmung** wurde die Vorlage in den beiden Räten mit 117 zu 10 bzw. 40 zu 4 Stimmen angenommen. Sie soll im Laufe des Jahres 1990 in Kraft treten. Das neue Miet- und Pachtrecht, welches indirekt auf eine Volksinitiative zurückgeht, brachte insgesamt und entgegen ersten Befürchtungen doch eine wesentliche Verbesserung der Stellung der Mieter gegenüber den Hauseigentümern. Die Vorlage konnte von der wachsenden Wohnraumproblematik und der Kampagne gegen die Bodenspekulation profitieren.<sup>9</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 10.04.1990  
DIRK STROHMANN

**Als Ergänzung der bundesrätlichen Massnahmen** (BRG 90.055) gegen die Teuerung im Bereich der Hypothekarzinsen hatte die Kommission des Ständerats den Entwurf zu einer **parlamentarischen Initiative für die Förderung kantonaler Miet- und Hypothekarzinszuschüsse** erarbeitet. Diese wurde gemeinsam mit dem Bundesbeschluss dem Plenum zur Kenntnissnahme vorgelegt. Laut dieser Initiative unterstützt der Bund diejenigen Kantone, welche Mietern oder Eigenheimbesitzern Zuschüsse zur Linderung einer übermässigen Belastung gewähren. Eine solche liege vor, wenn die Jahresmiete ohne Nebenkosten 30 Prozent oder der jährliche Hypothekarzins 35 Prozent eines als massgeblich betrachteten Maximaleinkommens von CHF. 40'000 übersteigt. Die Vorlage wurde im November in die Vernehmlassung geschickt. Kritisiert wurde bereits, dass das massgebliche Einkommen CHF. 40'000 zu tief angesetzt sei, um wirksam Hilfe leisten zu können.

<sup>10</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 01.07.1990  
DIRK STROHMANN

Am 1. Juli trat das **neue Miet- und Pachtrecht** sowie die Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen **in Kraft**, nachdem der Hauseigentümergeverband darauf verzichtet hatte, das Gesetz mittels des Referendums zu bekämpfen. Die in dem neuen Recht vorgeschlagenen Massnahmen zur Dämpfung der Hypothekarzins erhöhungen genügten freilich den Sozialdemokraten nicht. In einer Motion aus dem Jahre 1989 hatte Nationalrat Rechsteiner (sp, SG) (Mo. 89.508) die Ausarbeitung eines dringlichen Bundesbeschlusses für die Einführung einer Mietzinskontrolle auf der Basis der Kostenmiete und unter Ausschluss übersetzter Anlagekosten gefordert. Mietzins erhöhungen sollten dabei nur aufgrund der tatsächlichen und ausgewiesenen Kosten zulässig, die Verzinsung des Eigenkapitals auf den Zinssatz der ersten Hypothek zu beschränken sein sowie die Überwälzung der Anlagekosten höchstens bis zum zulässigen Ertragswert erlaubt werden. Eine Entkoppelung des Miet- vom Hypothekarzins verlangten dagegen Ziegler (sp, GE) (Mo 89.516) und Leuenberger (sp, ZH) (Mo 89.814). Ersterer hatte in seiner Motion postuliert, den Hypothekarzins während eines Jahres nicht auf den Mietzins zu überwälzen, falls jener 5.5% übersteige. Leuenberger hatte dagegen gefordert, Mietzins erhöhungen, die mit einer Erhöhung des Zinssatzes auf Althypotheken



begründet sind, während zweier Jahre zu untersagen, sofern der Zinssatz 6% übersteige. Eine Mehrheit erhielt im Rat allerdings keine der Motionen; die Vorstösse Zieglers und Leuenbergers, welche der Bundesrat noch als Postulate entgegenzunehmen bereit gewesen wäre, wurden auf Antrag von freisinniger bzw. liberaler Seite selbst in dieser Form abgelehnt.<sup>11</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 10.09.1990  
DIRK STROHMANN

Im Herbst nahm der Bundesrat die Anliegen der obenstehenden Vorstösse selber auf, indem er sich entschloss, **Massnahmen zur Teuerungsbekämpfung im Bereich der Hypothekarzinsen** zu ergreifen. Vorausgegangen war diesem Entschluss eine erneute Anhebung der Zinssätze für Althypotheken – die vierte seit 1989 –, welche in weiten Kreisen, bis hinein in bürgerliche Parteien, sehr negative Meinungsäusserungen hervorgerufen und die der Bundesrat explizit zum Anlass seiner Massnahmen genommen hatte. Damit war der Hypothekarzinssatz innerhalb zweier Jahre um 40 Prozent gestiegen. Sorgen bereitete dem Bundesrat allerdings vor allem die Kurzfristigkeit der Ereignisse, welche die Anpassungsfähigkeit des Systems teilweise überfordere und unerwünschte Inflationsschübe verursache. In seiner Botschaft vom 10. September schlug er daher vor, durch einen dringlichen Bundesbeschluss für drei Jahre die Preisüberwachung für Hypothekarzinsen einzuführen.

Die vorgeschlagene Massnahme stützt sich auf Artikel 31 quinquies Absätze 1 und 2 BV. Danach kann der Bund im Geld- und Kreditwesen die Handels- und Gewerbebefreiheit beschränkende Massnahmen treffen, welche insbesondere der Teuerungsbekämpfung zu dienen haben. Da die Landesregierung einen solchen Eingriff jedoch als erheblich betrachtete, befristete sie die Massnahmen auf höchstens drei Jahre. Kurzfristiges, rasches Handeln war andererseits auch aufgrund der sich verschärfenden Lage auf dem Wohnungsmarkt angezeigt, weshalb die vorgesehenen Massnahmen als dringlich veranschlagt wurden. Ihre Ausführung ist dem Preisüberwacher übertragen. Dabei sollen sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des Preisüberwachungsgesetzes gelten. Anders als bei diesem sollte der Missbrauch jedoch nicht nach wettbewerbs-, sondern nach konjunkturpolitischen Gesichtspunkten erfasst werden.

Kurz vor Erlass der Botschaft hatte der Bundesrat alle interessierten Seiten zu einer konferenziellen Anhörung zusammengerufen. Diese ergab bei den Banken, der Bauwirtschaft und den Immobilienkreisen eine negative Resonanz, während die Hauseigentümer der Hypothekarzinsüberwachung mit Vorbehalten, die Mieterverbände dagegen grundsätzlich zustimmten. Von den vertretenen Parteien äusserten sich die SVP, die LP und die AP negativ, während die FDP starke Bedenken zeigte; einzig die SP befürwortete die Vorlage generell.<sup>12</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 03.10.1990  
DIRK STROHMANN

Die **Beratungen des Nationalrats zeigten deutlich, wie umstritten der Bundesbeschluss unter den Volksvertretern war.** Dem Eintretensantrag der Kommission stand ein von freisinnigen und SVP-Vertretern getragener Minderheitsantrag auf Nichteintreten sowie nicht weniger als drei Eventualanträge, welche im Falle des Eintretens eine Rückweisung der Vorlage an den Bundesrat verlangten, gegenüber. Die Abstimmung vom folgenden Tage – über 40 Abgeordnete hatten unterdessen das Wort ergriffen – erbrachte **jedoch eine Mehrheit für die Aufnahme der Detailberatung.**

In dieser hatte der Rat zunächst darüber zu befinden, ob die Hypothekarzinsen der konjunkturellen Preisüberwachung zu unterstellen seien, wie es der Bundesrat und eine rot-grüne Minderheit der vorberatenden Kommission gefordert hatten, oder der wettbewerbpolitischen, nach welcher die Kommissionsmehrheit verlangte. Die unter Namensaufruf durchgeführte Abstimmung erbrachte eine Mehrheit von 115 gegen 71 Stimmen für die wettbewerbpolitische Preisüberwachung. In der ebenfalls unter Namensaufruf durchgeführten Gesamtabstimmung wurde der Bundesbeschluss von 120 Abgeordneten angenommen, 47 stimmten dagegen und fünf enthielten sich der Stimme.<sup>13</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 04.10.1990  
DIRK STROHMANN

Die tags darauf angesetzte **Beratung des Ständerats erbrachte** etwa die gleichen parteipolitischen Fronten wie im Nationalrat. Auch hier wandten sich fast ausschliesslich freisinnige und liberale Parlamentarier gegen ein Eintreten, wobei neben der mangelnden Marktverträglichkeit der Vorlage auch das von Konjunkturforschern, dem Baugewerbe und den Banken unterstützte Argument vorgebracht wurde, dass der Gesetzesbeschluss in der vorliegenden Form so gut wie nichts zur Förderung des Wohnungsbaues bewirke. Entgegen dem von Reymond (Ip, VD) vorgetragenen Minderheitsantrag beschloss der Rat **jedoch mit 24 gegen 14 Stimmen, die Vorlage zu behandeln**. Genau wie in der grossen Kammer vermochte sich dann freilich auch im Ständerat die konjunkturpolitische Preisüberwachung nicht durchzusetzen. Mit deutlicher Mehrheit – 25 gegen 6 – wurde ein entsprechender Antrag der Sozialdemokraten verworfen.

.<sup>14</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 05.10.1990  
DIRK STROHMANN

In der Frühjahrssession verabschiedete der **Ständerat einstimmig** das von der Landesregierung 1989 vorgelegte **Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten**. In der Beratung konnte sich allerdings der Antrag einer von Danioth (cvp, UR) vertretenen Minderheit durchsetzen, welcher im Gegensatz zu der Fassung des Bundesrates die Förderung von Ergänzungsbauten mit höchstens zwei Wohnungen ermöglicht, wenn die räumlichen Verhältnisse oder die Kostengründe eine Erweiterung der bestehenden Wohnung nicht zulassen. Diese Fassung trägt den Bedürfnissen der Bewohner von Miet- oder Eigentumswohnungen stärker Rechnung. Der Nationalrat schloss sich diesem Entscheid an.<sup>15</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 24.12.1991  
DIRK STROHMANN

Ende Dezember beauftragte der Bundesrat das EVD mit der **Ausarbeitung einer Botschaft, wonach Rahmenmietverträge zwischen Hauseigentümer- und Mieterorganisationen für allgemeinverbindlich erklärt werden können**, wenn die beteiligten Organisationen gesamtschweizerisch oder regional repräsentativ sind. Damit nahm die Regierung die überwiegend positiven Reaktionen während der Vernehmlassung auf, in deren Folge sich einzig die FDP sowie einige deutschschweizerische Kantone skeptisch geäussert hatten, während die Massnahme insbesondere in der Romandie auf ein positives Echo gestossen war.

Von dort, nämlich dem Kanton Genf, war auch eine entsprechende Standesinitiative (Kt. Iv. 90.200) eingereicht worden, welche bereits letztes Jahr vom Ständerat gutgeheissen worden war. Im März schloss sich der Nationalrat diesem Urteil an, wobei seine Unterstützung mit 48 zu 43 Stimmen allerdings recht knapp ausfiel. Seine Kritik beschränkte sich dabei jedoch ausschliesslich auf den Buchstaben b der Initiative, welcher gesetzliche Bestimmungen zur Festlegung eines dem Durchschnitt von fünf Jahren entsprechenden Hypothekarzinsatzes als Bezugsgrösse forderte. Der Nationalrat gab auf Antrag seiner Kommission auch einer parlamentarischen Initiative Guinand (Ips, NE) (Pa. Iv. 90.260) Folge, welche ebenfalls die Möglichkeit, Rahmenmietverträge für allgemeinverbindlich zu erklären, einführen will.<sup>16</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 31.12.1991  
DIRK STROHMANN

Der letztes Jahr von der zuständigen Kommission des Ständerats erarbeitete Vorentwurf zu einem **Bundesbeschluss "über die Förderung kantonaler Miet- und Hypothekarzinszuschüsse"**, welcher als kurzfristige und subjektbezogene Massnahme gegen die Teuerung im Bereich der Hypothekarzinsen gedacht war, wurde in der **Vernehmlassung** mit wenig Begeisterung aufgenommen. Zwar wurde allgemein die mit dieser Massnahme angestrebte Linderung von Härtefällen begrüsst, doch warnten insbesondere die SP und der Mieterverband davor, es bei solchen Einzelmassnahmen bewenden zu lassen, während sich mehrere Kantone, welchen der Vollzug des Beschlusses obläge, kritisch über dessen Umsetzbarkeit in die Praxis äusserten. Trotz dieser skeptischen Stellungnahmen sprach sich im November die damit betraute Kommission des Ständerates dafür aus, das Projekt weiter zu verfolgen.<sup>17</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 27.09.1993  
DIRK STROHMANN

Ende September verabschiedete der Bundesrat eine Botschaft, wonach **Rahmenmietverträge für allgemeinverbindlich erklärt werden** können, sofern die vertragsschliessenden Parteien für die Vermieter und Mieter der Schweiz oder einer Region repräsentativ sind.<sup>18</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 23.06.1995  
EVA MÜLLER

Beide Räte stimmten im Berichtsjahr mit dem Bundesgesetz über **Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung** der Rechtsgrundlage für eine neue Sozialpartnerschaft im Wohnungswesen zu. Das neue Gesetz sieht vor, dass Musterbestimmungen über Abschluss, Inhalt und Beendigung der einzelnen Mietverhältnisse über Wohn- und Geschäftsräume, die repräsentative Vermieter- und Mieterverbände gemeinsam vereinbart haben, regional für alle Mietverhältnisse gelten, wenn diese der Kanton oder, bei kantonsübergreifenden Verträgen, der Bundesrat für allgemeinverbindlich erklärt. Voraussetzung ist, dass die Verbände mindestens 5% der Mietenden oder Vermietenden im Geltungsbereich vertreten. Ein Rahmenmietvertrag kann für die ganze Schweiz, für ein oder mehrere Kantone und für Regionen, die mindestens 30'000 Wohnungen oder 10'000 Geschäftsräume umfassen, abgeschlossen werden. Oppositionslos stimmten beide Kammern der nationalrätlichen Rechtskommission zu, die zusammen mit Vermieter- und Mietervertretern in der umstrittenen Frage, wann vom gesetzlichen Mietrecht abgewichen werden darf, einen Kompromiss erarbeitet hatte. Der Kompromiss sieht vor, dass von den Bestimmungen des Obligationenrechts über die Anfechtung von Anfangsmietzinsen unter gewissen Voraussetzungen abgewichen werden darf. Ebenso können Rahmenmietverträge im Fall eines Eigentümerwechsels oder bei der Erstreckung eines Mietverhältnisses vom Gesetz abweichen. Nicht eingeschränkt werden darf hingegen das Recht der Mietenden, die Erhöhung von Mietzinsen anzufechten oder die Herabsetzung der Miete zu verlangen. Das neue Gesetz wird auf den 1. März 1996 in Kraft treten. Eine Genfer Standesinitiative zu kantonalen Rahmenmietverträgen (90.200) sowie eine parlamentarische Initiative Guinand (Ip, NE) aus dem Jahr 1991 (90.260) wurden ausserdem als erfüllt beschrieben.<sup>19</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 31.05.1996  
EVA MÜLLER

Auf den 1. März setzte der Bundesrat das **Gesetz über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung** und eine dazugehörige Verordnung in Kraft. Im Mai wurde in der Deutschschweiz ein **paritätischer Mietvertrag** zwischen dem Mieterinnen- und Mieterverband und der Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften (SVW), die rund 110'000 Wohnungen in der Schweiz besitzen, präsentiert. Der Kündigungsschutz ist darin abschliessend und im Detail geregelt. Dem Vertrag kommt gemäss den beiden Partnern Modellcharakter für künftige allgemeingültige Rahmenmietverträge zu. Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften nehmen allerdings eine spezielle Stellung ein, da deren Mitglieder gleichzeitig Mieter und Vermieter sind.<sup>20</sup>

**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 Hypothekarzinsatz 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 Hypothekarzinsätze 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 Hauseigentümerverband 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.<sup>21</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 08.10.1999  
DANIEL BRÄNDLI

Das Parlament stimmte einer Vorlage des Bundesrates zu Gesetzesänderungen im Zusammenhang mit der **Liquidation von Immobiliengesellschaften** ohne Gegenantrag zu. Bei Liquidationen von Immobiliengesellschaften sollen nebst den Gesellschaften auch deren Mieteraktionäre in den Genuss von steuerlichen Vergünstigungen gelangen. Bezüglich der Frist dieser Steuervergünstigungen waren sich der National- und Ständerat noch nicht einig. Der Nationalrat beschloss eine Verlängerung der bisherigen Frist auf den 31. Dezember 2003. Anlagefonds mit direktem Grundbesitz sollen zudem dem Gewinnsteuertarif von 4,25% unterstellt werden. Bisher wurde ein Tarif von 11% verrechnet. Damit zwischen den Bestimmungen der direkten Steuern und der Verrechnungssteuer Kohärenz hergestellt werden kann, soll auf die Verrechnungssteuer bei Anlagefonds mit direktem Grundbesitz fortan verzichtet werden.<sup>22</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 24.12.2001  
MAGDALENA BERNATH

Nachdem der Nationalrat im vergangenen Jahr dem **indirekten Gegenvorschlag des Bundesrates zur Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“** gefolgt war, schuf der **Ständerat** im Berichtsjahr mehrere **Differenzen**. Er beschloss insbesondere, dass sich Mieterhöhungen jährlich nach dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) und zusätzlich alle fünf Jahre auch noch nach den ortsüblichen Mieten richten dürfen. Daraufhin drohte der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband mit dem Referendum.

Das neue Modell war von der vorberatenden Kommission vorgeschlagen worden. Es sah auch vor, dass die **Überwälzung der Teuerung zu 100%** erfolgen soll statt nur zu 80%, wie von Bundesrat und Nationalrat beschlossen. Diese absolute Missbrauchsgrenze, basierend auf einem Vergleich, solle immer gelten, sowohl bei der Anfangsmiete als auch bei Handänderungen und Mietzinserhöhungen. Neu sollten auch Geschäftsräume diesen Regelungen unterliegen. Der Präsident des Hauseigentümergebietes Dettling (fdp, SZ) präsentierte dazu eine Alternative. Diese sah vor, dass die Mietzinse nach einer Schonfrist von zwei Jahren jährlich um 4% erhöht werden könnten, um Anreize für Investitionen in Wohnräume zu schaffen. Eintreten wurde ohne Gegenstimme beschlossen. In der Detailberatung entschied der Ständerat mit 19:18 Stimmen, zwar auch **Geschäftsräumlichkeiten**, aber **nur von örtlich gebundenen Kleinbetrieben** gegen missbräuchliche Mietzinse zu schützen. In die Vergleichsmiete sollen auch von Genossenschaften und Gemeinwesen vermietete Wohnungen einfließen, da sie einen wichtigen Anteil am Marktangebot ausmachen. In Bezug auf die Mietzinsaufschläge setzte sich der Antrag der Kommissionsmehrheit (100% Anpassung an Teuerung plus alle fünf Jahre Anpassung an Vergleichsmieten) sowohl gegenüber dem Vorschlag des Bundesrates (nur 80% Überwälzung der Teuerung) als auch gegenüber dem Minderheitenantrag Dettling (jährlich 4%ige Erhöhung nach zwei Jahren) durch. Falls die Teuerung allerdings während mehr als zwei aufeinanderfolgenden Jahren 5% überschreite, sollte die Indexierung an den Konsumentenpreisindex wegfallen. In der Gesamtabstimmung verabschiedete der Ständerat die Revision des Mietrechts mit 22:12 Stimmen und lehnte die Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ mit 32:5 Stimmen ab.<sup>23</sup>

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 Hauseigentümergebietes Hegetschweiler (fdp, ZH) und strich die Mietrechtsrevision vom Sessionsprogramm, da das mit Stichentscheid der Kommissionspräsidentin beschlossene Konzept noch nicht behandlungsreif 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.<sup>24</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 05.06.2002  
MAGDALENA BERNATH

In der Sommersession lehnte der **Nationalrat** eine Lockerung des Mieterschutzes für Geschäftsräume, wie sie der Ständerat vorsah, ab. Anschliessend **verwarf** er mit 95:83 Stimmen den „**accord romand**“ und folgte dem Minderheitsantrag Cina (cvp, VS), der wie die kleine Kammer die Vergleichsmiete als Mittel zur Mietzinsüberprüfung vorsah. Mit grossem Mehr schloss er sich der ständerätlichen Lösung an, die es Mieterinnen und Mietern erstmals nach fünf Jahren erlaubt, eine Überprüfung des Mietzinses zu verlangen und nahm damit ein Anliegen der Mieterinitiative auf; gegen die Stimmen der SP verzichtete die grosse Kammer jedoch auf einen weitergehenden Kündigungsschutz. Dafür sollten auch Genossenschafts- und Sozialwohnungen in die Vergleichsmiete einbezogen werden. Nachdem Thanei (sp, ZH) die Forderung, dass Vermieter die Mieten alle fünf Jahre an die Vergleichsmieten anpassen könnten, als Schicksalsartikel qualifiziert hatte und Bundesrat Couchepin eine Niederlage in der Volksabstimmung befürchtete, lehnte die Volkskammer diesen Antrag der Vermieterseite ab. Schliesslich beschloss sie, dass Investitionen für energetisch wirksame Massnahmen im Sinne des CO<sub>2</sub>-Gesetzes nur zu 50-70% (statt zu 100%) als wertvermehrend auf den Mietzins überwältzt werden können; sie begründete dies damit, dass steuerlich begünstigte Investitionen nicht voll auf die Mieterschaft überwältzt werden sollen. Zur Methode zum Vergleich der Marktmieten siehe auch die Frage Garbani (sp, NE) (01.1121).<sup>25</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 30.09.2002  
MAGDALENA BERNATH

In der **Herbstsession bereinigte der Ständerat die Hauptdifferenz zum Nationalrat**: Künftig soll der Vermieter die Teuerung jährlich voll überwälzen können; der Antrag Dettling (fdp, SZ), welcher eine Anpassung des Mietzinses jeweils an die Vergleichsmiete nebst einer Überwälzung der Teuerung von 80% vorsah, wurde abgelehnt, nachdem Bundesrat Couchepin gedroht hatte, die Vorlage mit einer solchen Kumulation nicht mehr zu unterstützen. Bei den übrigen Differenzen beharrte der Ständerat auf seiner Position, insbesondere bei der Lockerung des Mieterschutzes für Geschäftsräume, bei Handänderungen als Grund für Mietzinserhöhungen und bei der Ausdehnung des neuen Rechts auch auf alte Mietverhältnisse. Die grosse Kammer lenkte in der Frage der Transparenz bei den ermittelten Vergleichsmieten ein. Diese sollen nur beim Verdacht auf Missbrauch eingesehen werden können, nicht aber, um den Mietpreis festzulegen.<sup>26</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 16.12.2002  
MAGDALENA BERNATH

Da der Ständerat in der Wintersession weiterhin auf seinen Positionen bei den verbleibenden Differenzen beharrte, wurde eine **Einigungskonferenz** nötig. Hier einigten sich die Räte, dass bei einer Handänderung der Mietzins künftig im Rahmen der Vergleichsmiete bis zu zehn Prozent erhöht werden dürfte (der Ständerat hatte sich für 20 Prozent ausgesprochen, die grosse Kammer wollte Mietzinserhöhungen hingegen nicht einfach durch Besitzerwechsel begründen lassen). Ferner würden, wie vom Ständerat gewünscht, Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über CHF 2,5 Mio. oder mindestens 20 Beschäftigten vom Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen ausgenommen. Schliesslich sollen nur die neuen Mietverhältnisse dem neuen Recht unterstehen, nicht jedoch die alten. Der Nationalrat nahm die Vorschläge der Einigungskonferenz mit 88:61 Stimmen bei 10 Enthaltungen an. In der Schlussabstimmung wurde der indirekte Gegenvorschlag zur Mieterinitiative mit 98:71 Stimmen (Nationalrat) respektive 36:5 Stimmen (Ständerat) angenommen; dagegen sprachen sich die Grünen, die SP und vereinzelte Vertreter der SVP aus. Wenige Tage nach der Schlussabstimmung beschloss der **Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband** einstimmig, das **Referendum** zu ergreifen, da das neue Mietgesetz gegenüber dem gültigen Recht eine Verschlechterung darstelle.<sup>27</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 13.12.2005  
MAGDALENA BERNATH

Nachdem die **Mietrechtsrevision** im Vorjahr in der Volksabstimmung gescheitert war, gab der Bundesrat im Dezember eine **revidierte Vorlage in die Vernehmlassung**; ausgearbeitet worden war der Entwurf von der Kommission für Wohnungswesen, in der Mieter und Hauseigentümer vertreten sind. Die Gesetzesänderung betrifft nur die **Mietzinsgestaltung**, die geltenden Kündigungsbestimmungen bleiben unangetastet. Vorgeschlagen wird ein duales System, bei dem die Vertragsparteien zwischen dem Indexmodell und der Kostenmiete wählen können: Das Indexmodell koppelt die Mietzinsen nicht mehr an den Hypothekarzins, sondern an den Landesindex der Konsumentenpreise. Mietzinsanpassungen bei Wohnungen sollen jährlich im Ausmass von 80% der Teuerung möglich sein – die in der Volksabstimmung gescheiterte Vorlage ging von 100% aus. Bei Geschäftsräumen kann der Vermieter die Teuerung vollumfänglich überwälzen. Andere, über die Teuerung hinausgehende Erhöhungen sind ausgeschlossen. Um festzustellen, ob ein Zins missbräuchlich ist, wird auf die Preise für

vergleichbare Wohnungen abgestellt; wie die Vergleichsmieten bestimmt werden, ist noch offen. Die Missbräuchlichkeit der Miete kann nur zu Vertragsbeginn resp. bei einer Handänderung überprüft werden, nicht jedoch während der Dauer des Mietverhältnisses. Die Kostenmiete hingegen orientiert sich am geltenden Recht: Mietzinsanpassungen folgen der Kostenentwicklung, wobei statt des bisherigen variablen Hypothekarzins neu ein von der Nationalbank vierteljährlich zu veröffentlichender Durchschnittssatz zur Anwendung kommt. Für die Feststellung der Missbräuchlichkeit der Mietpreise ist der „angemessene Ertrag“ massgeblich. Was genau unter einer angemessenen Bruttorendite zu verstehen ist, soll auf Verordnungsstufe geregelt werden; das Gesetz hält nur die Eckwerte fest. Anders als bei der Indexmiete kann der Zins nicht nur zu Vertragsbeginn, sondern auch während der Mietdauer auf seine Missbräuchlichkeit hin überprüft werden, und zwar nach sieben Jahren. Das zwischen den Vertragsparteien vereinbarte Mietzinsmodell, Indexmodell oder Kostenmiete, soll für die ganze Dauer des Mietverhältnisses gelten; liegt keine Vereinbarung zwischen den Parteien vor, gilt das Indexmodell.<sup>28</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 01.04.2006  
MAGDALENA BERNATH

Ende 2005 hatte der Bundesrat eine **revidierte Vorlage zur Mietrechtsrevision in die Vernehmlassung** gegeben, welche bei der **Mietzinsgestaltung** ein duales System vorschlug, das den Vertragsparteien die Wahl zwischen Indexmodell und Kostenmiete liess. Der Entwurf wurde kontrovers beurteilt: Die Mieterseite sprach sich für eine Gesetzesrevision aus, lehnte das vorgesehene duale Modell jedoch mangels echter Wahlmöglichkeit für die Mietenden ab. Ebenso verwarf sie das Instrument der Vergleichsmiete als Missbrauchskriterium. Stattdessen forderte sie eine Verstärkung des Kündigungsschutzes. Die Vermieter akzeptieren die Vorlage im Grundsatz, verlangten aber einen Abbau der Schutzbestimmungen. Aufgrund der grundlegenden Differenzen beschloss der Bundesrat, die Revisionsarbeiten auf Gesetzesstufe vorderhand nicht weiter zu verfolgen, das geltende Modell der Kostenmiete aber per Verordnung zu aktualisieren: So sollen die Preise nicht mehr an den Satz für variable Hypotheken der jeweiligen Kantonalbank gekoppelt werden, sondern an einen Durchschnittssatz. Dieser würde entweder als Durchschnitt der Zinssätze aller Kantonalbanken und damit national einheitlich bestimmt oder aber als Durchschnitt sämtlicher Hypothekarmodelle aller Banken, womit sich die Preisentwicklung etwas verstetigte. Neu sollen die Vermieter Mehrkosten für energetische Gebäudesanierungen wie Isolationen und neue Heizungssysteme (z.B. Erdwärme oder Sonnenkollektoren) ganz oder teilweise auf die Mieter überwälzen können. Das geltende Recht schafft energie- und umweltpolitisch falsche Anreize, da die Vermieter eine alte Ölheizung wieder durch eine Ölheizung ersetzen, weil sie die Kosten eines anderen Heizsystems nicht allein tragen wollen. Schliesslich will der Bundesrat die Abrechnung der Nebenkosten enger fassen. Um zu verhindern, dass Mieter mit unrealistisch tiefen Akontozahlungen geködert und Ende Jahr aufgrund der Nebenkostenabrechnung mit übermässig hohen Nachforderungen konfrontiert würden, seien Nachforderungen prozentual auf einen bestimmten Bruchteil der Akontozahlungen zu beschränken.<sup>29</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 28.11.2007  
MARLENE GERBER

Ende September 2006 beschloss der Bundesrat, die geplante **Mietrechtsrevision** aufgrund der äusserst kontroversen Vernehmlassungsantworten vorläufig **nicht weiter zu verfolgen**. Anstelle einer Revision setzte er Ende November 2007 eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen in Kraft, welche unter anderem vorsah, die Mietzinse an den durchschnittlichen Zinssatz für die inländischen Hypothekarforderungen zu koppeln. Damit wurde die Abkehr von der Abstützung der Mietzinse auf die Hypothekarzinssätze der jeweiligen Kantonalbanken und die Einführung eines allgemein gültigen Referenzzinssatzes beschlossen.<sup>30</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 11.03.2008  
HANS HIRTER

Der Bundesrat gab den Vorentwurf für eine Teilrevision des Mietrechts in die Vernehmlassung. Ziel der Vorlage ist es, die **Abhängigkeit der Entwicklung der Mietzinsen von derjenigen der Hypothekarzinsen aufzuheben**. Neu wäre als Berechnungsgrundlage für zulässige Mietzinssteigerungen der Teuerungsindex der Konsumentenpreise massgebend. Dieses System erlaubt es insbesondere den Mietern, die zu erwartende Entwicklung der Mietkosten genauer abzuschätzen als dies beim sich oft erratisch bewegenden Hypothekarzins der Fall ist. Das Modell entsprach einer Vereinbarung von Mieter- und Hauseigentümerverbänden, die Ende 2007 unter Federführung des Bundesamtes für Wohnungswesen zustande gekommen war. Die Übereinkunft sah vor, dass die Teuerung vollständig berücksichtigt wird. Dies stiess aber bei den welschen Mieterverbänden und später auch bei den



deutschschweizerischen Organisationen und der SP auf Kritik: Da die Mietkostensteigerung im Teuerungsindex enthalten ist, dürfe nur 80% der Teuerung angerechnet werden. Anderenfalls würde bei sonst stabilen Preisen ein genereller Mietkostenanstieg allein eine weitere individuelle Erhöhung der Miete rechtfertigen. Die Hauseigentümer verteidigten die 100%-Anrechnung mit dem Argument, dass sie mit dem Einverständnis zum Verbot einer Mietzinserhöhung bei einem Eigentümerwechsel bereits ein Opfer gebracht hätten. In der Vernehmlassung sprachen sich der Hauseigentümerversand, die Interessenorganisationen der Mieter und alle Parteien mit Ausnahme der SVP und der GP grundsätzlich für den Systemwechsel aus. Die GP hätte eine reine Kostenmiete vorgezogen und die SVP sprach sich prinzipiell gegen staatliche Eingriffe in den Mietmarkt aus. Im Herbst beauftragte der Bundesrat das EVD mit der Ausarbeitung eines definitiven Entwurfs für die Revision des Mietrechts.<sup>31</sup>

**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.<sup>32</sup>

**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 Hauseigentümerversand, welcher gleich nach Publikation der Vorlage mit einem Referendum drohte. Trotz anfänglich positivem 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 Hauseigentümerversand 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.<sup>33</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 14.09.2010  
MARLÈNE GERBER

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.<sup>34</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 30.05.2014  
MARLENE 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.<sup>35</sup>

**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 Hauseigentümergeverband 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.<sup>36</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 13.09.2016  
MARLÈNE GERBER

Aufgrund der vorgesehenen schweizweiten Formularpflicht zur Offenlegung des Vormietzinses **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 Hauseigentümergeverbandes (HEV) und Mehrheitssprecher 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.<sup>37</sup>

Neben dem Fonds de Roulement, mit dem zinsgünstige Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger vergeben werden, fördert der Bund preisgünstigen Wohnraum mithilfe eines zweiten zentralen Instruments: den Eventualverpflichtungen. Anfangs September 2020 präsentierte der Bundesrat seine **Botschaft zur Erneuerung des Rahmenkredits für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung (2021–2027)**. Darin sieht er vor, einen Rahmenkredit im Umfang von CHF 1.7 Mrd. zu sprechen, mit dem für die kommenden Jahre Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) verbürgt werden sollen. Diese Mittel würden nur eingesetzt, wenn eine Bürgschaft eingelöst werden müsste, was seit Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes im Jahr 2003 noch nie der Fall war. Für die Vorperiode (2015–2021) hatte der Bundesrat einen Rahmenkredit zur Eventualverpflichtung in der Höhe von 1.9 Mrd. gesprochen. In seiner Botschaft betonte der Bundesrat, dass der Beschluss, die Eventualverpflichtungen zu erneuern, sowohl auf den Verfassungsauftrag als auch auf seine Haltung gegenüber der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» sowie die Situation auf dem Wohnungsmarkt und die aktuelle Wohnversorgung zurückzuführen sei.<sup>38</sup>

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

Vom 1. Juli bis zum 4. August 2020 gab der Bundesrat einen Entwurf für ein entsprechendes Covid-19-Geschäftsmietegesetz in die verkürzte Vernehmlassung, deren Ergebnis unter den 178 stellungnehmenden Parteien kontrovers ausfiel. Neben elf Kantonen (AR, BL, GE, LU, NW, OW, SZ, TG, UR, ZG, ZH) lehnten mit den FDP.Liberalen und der SVP auch zwei grosse Parteien sowie Economiesuisse, der Schweizerische Gewerbeverband, der Hauseigentümerverband und Immobilienverbände die Vorlage ab. Zustimmung erfuhr der Entwurf von acht Kantonen (AI, BS, FR, GL, GR, NE, SO, VD), den Parteien der Grünen, SP, CVP und EVP, von den Organisationen der Mieterinnen und Mieter, dem Schweizerischen Städteverband sowie von Gastro- und Berufsverbänden. Sechs Kantone (AG, BE, SG, SH, TI, VS) und die GLP hoben sowohl Vor- als auch Nachteile des Entwurfs hervor. Die sich in der Überzahl befindenden ablehnenden Stellungnehmenden kritisierten, dass der Staat mit einem solchen Gesetz massiv in die Vertragsverhältnisse zwischen Privaten eingreife, was in keinem Verhältnis zum volkswirtschaftlichen Nutzen einer solchen Regelung stehe. Ferner bestehe keine Verfassungsgrundlage für ein solches Vorgehen und ein allgemeiner Verteilschlüssel von 60/40 sei kein geeignetes Mittel, um den unterschiedlichen Situationen der Betroffenen gerecht zu werden. Die befürwortende Seite sprach sich in der Vernehmlassung teilweise für weitergehende Forderungen aus, man akzeptiere jedoch den gewählten Weg als Kompromiss und begrüsse ein rasches Vorwärtsgen, liess etwa Natalie Imboden, Generalsekretärin des Mieterinnen- und Mieterverbandes, gegenüber Le Temps verlauten. Im Anschluss an die Vernehmlassung passte der Bundesrat die Vorlage punktuell an, in erster Linie, um Unsicherheiten in der Anwendung zu reduzieren.

Am 18. September 2020 präsentierte der Bundesrat seine **Botschaft zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz**. Darin verzichtete er aufgrund der kontroversen Stellungnahmen darauf, dem Parlament die Botschaft zur Annahme zu beantragen, und bekräftigte ebenfalls seine bereits im Frühjahr vertretene negative Haltung gegenüber einer solchen Regelung (vgl. etwa Mo. 20.3161; Mo. 20.3142 oder die Stellungnahme des Bundesrates zur Situation der Geschäftsmieten). Dass der Bundesrat «seine eigene» Vorlage ablehnt (NZZ), war einigen 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.<sup>39</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 09.10.2020  
MARLÈNE GERBER

Neben dem Bundesrat äusserte sich auch die RK-NR ablehnend gegenüber einer bundesrechtlichen Regelung von Geschäftsmietverhältnissen während der Corona-Pandemie. Im Oktober 2020 sprach sie sich mit 14 zu 11 Stimmen gegen das **Covid-19-Geschäftsmietegesetz aus**, mit welchem die Forderungen zweier Motionen der Wirtschaftskommissionen erfüllt werden sollten. Sie stützte ihren Entscheid auf vorgängig durchgeführte Anhörungen, die gezeigt hätten, dass die Vorlage nur bei den Mietern und Mieterinnen auf Zustimmung stosse, während sie von den Vermieterinnen und Vermietern klar abgelehnt werde. Eine Mehrheit der Kommission erachtete den rückwirkenden Eingriff in privatrechtliche Verhältnisse als stossend und äusserte Bedenken zu dessen Verfassungsmässigkeit. Die Minderheit hingegen erachtete die angedachten Massnahmen als wichtigen konjunkturellen Beitrag, um eine drohende Konkurswelle bei Gastronomiebetrieben und im Detailhandel zu verhindern.<sup>40</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 29.10.2020  
MARLÈNE GERBER

In der Sondersession vom Oktober 2020 bewahrte der Nationalrat das **Covid-19-Geschäftsmietegesetz** zumindest vorläufig vor dem Ende: Mit 91 zu 89 Stimmen und vier Enthaltungen beschloss er nach längerer Debatte, auf das Gesetz einzutreten. Die geeint stimmenden bürgerlichen Fraktionen der SVP und der FDP.Liberalen, die noch siegreich aus den Kommissionsberatungen hervorgegangen waren, unterlagen gegen die ebenso geschlossen auftretende Ratslinke, die sich dank grossmehrheitlicher Unterstützung der GLP-Fraktion und der Unterstützung einer Mehrheit der Mitte-Fraktion durchsetzen konnte. Letztere äusserte sich mit 17 zu 9 Stimmen zugunsten des Geschäftsmietegesetzes. Während zwei Enthaltungen auf die Mitte-Fraktion entfielen, enthielten sich auch je ein Mitglied der FDP.Liberalen- und der SVP-Fraktion der Stimme. Wie bereits während den Beratungen der zugrundeliegenden Motion hatten während der aktuellen Debatte erneut Fragen zur Notwendigkeit eines entsprechenden Eingriffs in privatrechtliche Verhältnisse dominiert, wobei sich beide Seiten auf den kurz zuvor erschienenen Monitoringbericht zu den Geschäftsmieten beriefen. Während die Kommissionsmehrheit betonte, dass gemäss Studie um die 60 Prozent der Vermietenden und Mietenden bereits eine Einigung hätten erzielen können, hoben die Unterstützenden der Vorlage hervor, dass sich diese Zahl lediglich auf diejenigen Fälle beziehe, in denen die Mietenden oder Vermietenden aktiv nach einer Lösung gesucht hätten, und dass bei Betrachtung aller Mietverhältnisse in 65 Prozent aller Fälle keine Lösung erzielt worden sei. Ebenfalls umstritten war nach wie vor die Frage, ob die Vorlage verfassungswidrig sei. Während sich die Gegnerschaft dabei auf ein vom HEV Zürich in Auftrag gegebenes Gutachten von alt Bundesrichter und Neumitglied des HEV-Vorstands Kanton Zürich, Peter Karlen, stützte und diese Frage bejahte, verwiesen die Befürwortenden auf eine wenige Tage vor der parlamentarischen Beratung durch Gastrosuisse und den Verband der Geschäftsmieter und -mieterinnen publizierte gutachterliche Stellungnahme des Staats- und Verwaltungsrechtsprofessors Felix Ohlmann, der im Rahmen einer Kurzeinschätzung keine Verfassungswidrigkeit nachweisen konnte.

Mit dem hauchdünnen positiven Votum des Nationalrats ging das Geschäft zur Detailberatung zurück an die RK-NR, die ihrem Rat ihre Anträge in der Wintersession vorlegen muss. Aufgrund der gegebenen Dringlichkeit soll auch der Ständerat bereits in der Wintersession die Möglichkeit erhalten, sich zum Geschäft zu äussern.<sup>41</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 12.11.2020  
MARLÈNE GERBER

Im November berieten sowohl die RK-NR als auch die RK-SR das **Covid-19-Geschäftsmietegesetz**, das in der Wintersession 2020 in beiden Räten traktandiert werden soll. Dass die Zukunft des Gesetzes mit dem knappen Eintretensentscheid des Nationalrats noch lange nicht gesichert ist, ergab sich aus diesen Beratungen. Nachdem der Nationalrat den Antrag auf Nichteintreten seiner Kommission abgelehnt hatte, war die RK-NR mit der Detailberatung zum Geschäft beauftragt. Dabei schlug die Kommission in wesentlichen Punkten Anpassungen vor, wobei einige dieser Anträge eine zusätzliche Entlastung für die Mieterinnen und Mieter mit sich bringen würden. So beantragte die RK-NR, den Geltungsbereich des Gesetzes über die erste Welle hinaus

zu erweitern sowie auch öffentliche Einrichtungen und Betriebe einzuschliessen, die ihre Geschäftstätigkeit aufgrund kantonaler oder kommunaler Massnahmen stark einschränken oder gar einstellen mussten, wie dies in der zweiten Welle bis anhin in gewissen Regionen der Fall war. Ferner sollten auch Mietende von der Härtefallentschädigungen profitieren können. Nicht zuletzt schlug die Kommission vor, dass die Vertragsparteien das Risiko im Verhältnis von 50 zu 50, und nicht wie im Entwurf vorgesehen im Verhältnis von 40 (Mietenden) zu 60 (Vermietenden), zu tragen hätten. Am Schluss lehnte die Kommission den so veränderten Entwurf in der Gesamtabstimmung mit 13 zu 11 Stimmen ab.

Die RK-SR, die zuerst über Eintreten zu beraten hatte, beantragte ihrem Rat wie einst die RK-NR ebenfalls, nicht auf die Gesetzesrevision einzutreten, da nicht rückwirkend in privatrechtliche Vertragsverhältnisse eingegriffen werden soll und die Revision der unterschiedlichen Betroffenheit einzelner Betriebe nicht gerecht würde. Die Kommission fasste diesen Beschluss mit 8 zu 5 Stimmen.<sup>42</sup>

#### BUNDESRATSGESCHÄFT

DATUM: 30.11.2020  
MARLENE GERBER

Nachdem er das Geschäft zuvor an seine Kommission zur eingehenden Beratung zugewiesen hatte, nahm der **Nationalrat** zu Beginn der Wintersession 2020 die Detailberatung des **Covid-19-Geschäftsmietegesetz** in Angriff. Dem Rat lag ein stark abgeänderter Entwurf einer knappen bürgerlichen Mehrheit der RK-NR vor, der einige entscheidende Verschärfungen beinhaltete, darunter auch den Vorschlag, den Vermietenden ihren Mietzins zu 50 Prozent statt wie bisher vorgeschlagen zu 60 Prozent zu erlassen. Auf der anderen Seite war die vorberatende Kommission den Geschäftsmietenden in einigen Punkten entgegengekommen. Baptiste Hurni (sp, NE) bezeichnete dies als «stratégie perverse» und unterstellte den Gegnerinnen und Gegnern der Gesetzesvorlage, quasi mit einer neuen Gesetzesvorlage die fragile Mehrheit für den bisherigen Entwurf zu zerstören. So kam es zur paradoxen Situation, dass die Ratslinke und einzelne Vertretende der Mitte-Fraktion, die sich zu den Befürwortenden der Gesetzesvorlage zählten, mit zahlreichen Minderheitsanträgen versuchten, die von der mitte-rechts dominierten Kommissionsmehrheit eingebrachten Anträge, die auch eine Ausweitung des Geltungsbereichs erzielen wollten – und dies notabene für einen Entwurf, den die Kommissionsmehrheit am Ende der Kommissionsberatungen abgelehnt hatte – zu verhindern. Ziel einer Minderheit bestehend aus den Ratsmitgliedern Brenzikofer (gp, BL), Gugger (evp, ZH) und Hurni (sp, NE) war es etwa, auf den Entwurf des Bundesrates zurückzukommen mit der Ausnahme, dass sie sich – um die Erfolgchancen für die Zustimmung zu erhöhen – ebenfalls für einen Mietzinserlass von 50 statt 60 Prozent einsetzten. Während die Anträge des Trios die komplette GLP-Fraktion noch zu überzeugen vermochten, gelang es ihnen nicht immer, genügend Stimmen aus der Mitte-Fraktion gegen die Anträge der Kommissionsmehrheit zu sammeln. So erreichte die Minderheit – teilweise unterstützt durch weitere Minderheiten –, dass lediglich die Vermietenden von einer Härtefallregelung profitieren könnten und nicht ebenso die Mietparteien, wie dies die Kommissionsmehrheit gefordert hätte. Zudem verhinderte sie, dass auch Vertragsparteien von der Regelung ausgenommen worden wären, wenn der vereinbarte Zins bereits stillschweigend bezahlt worden war. Und nicht zuletzt gelang es ihr, die von der Kommissionsmehrheit eingeführte Bestimmung zu kippen, wonach das Gesetz nicht anwendbar wäre, wenn eine der beiden Parteien vom Gericht verlangt, den Miet- oder Pachtzins nach den allgemeinen massgebenden Bestimmungen des Obligationenrechts festzulegen. Hier erhielt die Minderheit Unterstützung von Bundesrat Parmelin, der meinte «l'application de la loi serait volontaire car son application pourrait être empêchée en invoquant cette clause du code des obligations». Erfolglos blieben Minderheitsanträge, die folgende Ausweitungen des Geltungsbereichs verhindern wollten: 1) Die Ausdehnung des Geltungsbereichs auf alle Miet- und Pachtverträge zur Nutzung von Geschäftsräumen, sofern deren Betrieb aufgrund behördlicher Massnahmen stark eingeschränkt oder verboten worden war; gemäss Version des Bundesrates wären nur Einkaufsläden, Bars, Restaurants, Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe, Betriebe mit Dienstleistungen mit Körperkontakt und Gesundheitseinrichtungen von der Regelung eingeschlossen worden. 2) Die Aufhebung der Einschränkung für die Dauer des Mieterlasses im Falle von Gesundheitseinrichtungen; hier hätte der Bundesrat vorgesehen, dass diese nur für eine maximale Dauer von zwei Monaten vom Mieterlass hätten profitieren können. 3) Keine Opt-Out-Möglichkeit für Mietverhältnisse mit einem monatlichen Miet- oder Pachtzins zwischen CHF 15'000 und CHF 20'000; der Bundesrat hatte eine solche für beide Vertragsparteien vorgesehen. Nicht umstritten war indes die zeitliche Ausweitung des Geltungsbereichs: So sollten Mietparteien etwa auch während weiterer Corona-Wellen vom teilweisen Mietzinserlass profitieren können, sofern sie aufgrund

beschlossener staatlicher Massnahmen – im Unterschied zum bundesrätlichen Entwurf auch wenn diese von den Kantonen oder den Gemeinden getroffen worden waren – ihren Betrieb einschränken mussten. «Nach einer ebenso emotionalen wie fahrigen Debatte» (NZZ) lehnte der Nationalrat den abgeänderten Entwurf in der Gesamtabstimmung mit 100 zu 87 Stimmen (7 Enthaltungen) ab. Im Unterschied zur nationalrätlichen Eintretensdebatte, wo die Fraktionen der GLP und der Mitte den Entwurf noch fast einhellig respektive mit deutlichen Mehrheiten unterstützt hatten, äusserten sich nur noch eine knappe Mehrheit der GLP-Fraktion sowie nicht ganz die Hälfte der Mitte-Fraktion zugunsten eines Covid-19-Geschäftsmietegesetzes.<sup>43</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 02.12.2020  
MARLÈNE GERBER

Nur wenige Tage nachdem der Nationalrat das Covid-19-Geschäftsmietegesetz in der Gesamtabstimmung abgelehnt hatte, gelangte es in den Ständerat, der zuerst über Eintreten zu befinden hatte. Der kleinen Kammer lag ein Antrag einer bürgerlichen Kommissionsmehrheit vor, die auf Nichteintreten plädierte. Sie begründete diesen Antrag damit, dass die vorgesehenen Massnahmen nun zu spät erfolgen würden. Zudem sei vorgesehen, im Covid-19-Gesetz eine Härtefallregelung für Gastronomiebetriebe und andere KMU zu schaffen. Mit 30 bürgerlichen Stimmen zu 14 Stimmen aus der Ratslinken folgte der Ständerat der Kommissionsmehrheit und beschloss, nicht auf den Gesetzesentwurf einzutreten. So kam es, wie es die Vorzeichen hatten erahnen lassen: In der Wintersession 2020 **scheiterte das geplante Covid-19-Geschäftsmietegesetz** im Parlament.

Daniel Fässler (cvp, AI), CVP-Ständerat und Präsident des Verbands Immobilien Schweiz, sagte gegenüber den Medien, dass man sich nun erhoffe, die Kantone würden vermehrt Lösungen erarbeiten. Bis zum Zeitpunkt der parlamentarischen Beratung existierten in den Kantonen Genf, Waadt, Freiburg, Neuenburg, Basel-Stadt, Basel-Landschaft und Solothurn bereits kantonale Lösungen. Als Präsident von Gastrosuisse zeigte sich Casimir Platzer unzufrieden über die Ablehnung der Vorlage und äusserte sein Unverständnis darüber, dass das Parlament eine Vorlage beerdigte, die es ein halbes Jahr zuvor selber beim Bundesrat in Auftrag gegeben hatte. Platzer rechnete nun mit einer Prozessflut, wobei er davon ausging, dass bis anhin mindestens 40 Prozent der Gastronomiebetriebe keine einvernehmliche Lösung hatten erzielen können.<sup>44</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 16.12.2020  
MARLÈNE GERBER

In der Wintersession 2020 befasste sich der **Nationalrat** als Erstrat mit der **Botschaft zur Erneuerung des Rahmenkredits für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung (2021–2027)**. Von Seiten der SVP lag ein Minderheitenantrag auf Nichteintreten vor. Es drohe eine Immobilienblase und zusätzliche Bürgschaften würden die Bautätigkeit nur noch stärker anheizen, lautete eine Begründung. Ferner verwies Minderheitensprecher Aeschi (svp, ZG) auf das Debakel um die Hochseeflotte, wo jüngst negative Erfahrungen mit Bürgschaftskrediten gemacht worden waren. Nachdem die Unterstützenden der Kommissionsmehrheit der beiden behandelnden Kommissionen FK-NR und WAK-NR unter anderem mehrfach betont hatten, dass seit Inkrafttreten des Gesetzes im Jahr 2003 noch keine einzige Bürgschaft hatte eingelöst werden müssen, stimmten alle anderen Fraktionen geschlossen für Eintreten. In der Detailberatung verlangten Minderheitenanträge Änderungen des Kreditbetrags: Die Minderheit Friedl (sp, SG) der FK-NR sowie die Minderheit Badran (sp, ZH) der WAK-NR verlangten eine Aufstockung von CHF 1.7 Mrd. auf CHF 1.9 Mrd. und die Minderheit Keller (svp, NW) der FK-NR und Friedli (svp, SG) der WAK-NR eine Senkung auf CHF 1.4 Mrd. Weiter wollte je eine Minderheit der FK-NR (Dandrès, sp, GE) und der WAK-NR (Badran, sp, ZH) verhindern, dass das Bürgschaftsvolumen per 2028 stabilisiert wird. Die bundesrätliche Botschaft sah in diesem Punkt vor, den nächsten Rahmenkredit «so zu bemessen, dass das Bürgschaftsvolumen nicht schneller wächst als die Zahl der Haushalte» (Art. 2). Keinem der Anträge gelang es, eine Ratsmehrheit auf sich zu vereinen. Somit nahm die grosse Kammer den bundesrätlichen Entwurf in der Gesamtabstimmung mit 138 zu 52 Stimmen (1 Enthaltung) unverändert an.<sup>45</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 03.03.2021  
ELIA HEER

Als Zweitrat beschäftigte sich der Ständerat in der Frühlingssession 2021 mit dem **Rahmenkredit für Eventualverpflichtung in der Wohnraumförderung für die Jahre 2021–2027**. Die zuständige Kommission, die WAK-SR, empfahl der kleinen Kammer einstimmig (bei einer Enthaltung), das Projekt des Bundesrates unverändert zu unterstützen. Der Kommissionssprecher Christian Levrat (sp, FR) verwies in seinem Votum auf zwei Punkte, mit welchen sich die Kommission genauer befasst hatte. Einerseits habe die WAK geprüft, ob die Solidarbürgschaften in einfache Bürgschaften umgewandelt werden könnten. Wie aus einem Zusatzbericht der Kommission zu den



Vor- und Nachteilen von Solidarbürgschaften hervorgeht, sind diese im Gegensatz zu einfachen Bürgschaften mit einem grösseren finanziellen Risiko für den Bürgen verbunden, geben aber eine bessere Position und damit höhere Sicherheit für diejenigen, die von den Bürgschaften profitieren. Deshalb gewähren Banken im Allgemeinen bessere Konditionen für von Solidarbürgschaften gestützte Projekte. Die WAK sei zum Schluss gekommen, dass ein Wechsel hin zu einfachen Bürgschaften keinen Sinn mache, da ein solcher mit «beinahe unüberwindbaren praktischen Schwierigkeiten verbunden» sei sowie die Reputation des Bundes als Bürgen kompromittieren und den Fördereffekt reduzieren würde. Andererseits, so Levrat, habe sich die WAK mit der regionalen Verteilung der Bürgschaften beschäftigt, insbesondere inwiefern auch Rand- und Bergregionen von ihnen profitierten. Die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG) und die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) hätten die Kommission zu überzeugen vermocht, dass sie genügend Anstrengungen unternähmen, Projekte im ganzen Land mit Bürgschaften zu fördern.

Nach einer kurzen Debatte ohne kritisches Votum stellte sich der Ständerat hinter das Projekt des Bundesrates und nahm dieses mit 36 zu 2 Stimmen (bei 5 Enthaltungen) deutlich an.<sup>46</sup>

- 
- 1) 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.
- 2) 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
- 3) 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.
- 4) BBl, 1987, S. 467 ff.; Bund, 6.1.87; NZZ, 13.2.87; BaZ, 5.3. und 16.6.87; TA, 30.9.87.
- 5) BaZ, 2.11.88; BZ, 4.11.88; JdG 4.11.88; NZZ, 4.11.88; Presse vom 20.1.88; NZZ, 22.1.88.
- 6) AB SR, 1987, S. 137ff.; NZZ, 27.1.88; 30.3.88; 6.6.88; BaZ, 27.1.88; 6.6.88; TA, 12.2.; 7.6.88; Bund, 30.3.88; JdG, 30.3.88; TW, 30.3.88; 24 Heures, 27.5.88. Presse vom 8.6.88; 9.6.88;
- 7) AB SR, 1988, S. 137ff.; AB SR, 1988, S. 185ff.; NZZ, 4.11.88.
- 8) AB NR, 1989, S. 461 ff.; AB NR, 1989, S. 495 ff.; AB NR, 1989, S. 506 ff.; AB NR, 1989, S. 530 ff.; Presse vom 16.3. und 17.3.89
- 9) AB NR, 1989, S. 1876 ff.; AB NR, 1989, S. 2278; AB SR, 1989, S. 421 ff.; AB SR, 1989, S. 434 f.; AB SR, 1989, S. 683 f.; AB SR, 1989, S. 845; BBl, 1989, III, S. 1676 ff.
- 10) AB SR, 1990, S. 1070; AB SR, 1990, S. 816 ff.; NZZ, 27.11.90; TW, 27.11.90;
- 11) AB NR, 1990, S. 1849 ff.; AB NR, 1990, S. 1851 ff.; AB NR, 1990, S. 1853 ff.; NZZ, 29.1.90.; Presse vom 19.1.90.
- 12) BBl, 1990, S. 405ff.; Presse vom 24.8.90;
- 13) AB NR, 1990, S. 1728 ff.; AB NR, 1990, S. 1776 ff.
- 14) AB SR, 1991, S. 815 ff.; TA, 11.12.90.
- 15) AB NR, 1990, S. 1395ff.; AB NR, 1990, S. 1966; AB SR, 1990, S. 82ff.; AB SR, 1990, S. 857
- 16) AB NR, 1991, S. 688 f.; AB NR, 1991, S. 690 f.; Presse vom 24.12.91.; Vgl. auch SPJ 1990, S.177f.
- 17) NZZ, 24.1.91, 6.11.91; TA, 24.1.91; BaZ 9.2.91; BZ, 9.2.91; Vr 11.2.91; LNN, 11.2.91;
- 18) BBl, 1993, III, S. 957 ff.
- 19) AB NR, 1995, S. 1693; AB NR, 1995, S. 906 ff.; AB SR, 1995, S. 767 ff.; AB SR, 1995, S. 798; BBl, 1995, III, S. 547 ff.; Presse vom 10.1.95; SGT, 24.3. und 23.6.95.
- 20) Bund, 1.2. und 31.5.96; NZZ, 31.5.96.
- 21) BBl, 1999, S. 9823 ff.; Presse vom 9.3. und 16.9.99; NZZ, 1.6. und 7.6.99.
- 22) AB NR, 1999, S. 2024 f.; AB SR, 1999, S. 717 f.; Bbl., 1999, S.5966 ff.
- 23) AB SR, 2001, S. 842 ff.; SHZ, 28.11.01; NZZ, 30.11. und 1.12.01; Presse vom 5.-8.12.01, NLZ, 24.12.01. Referendumsdrohung: NZZ, 6.1.01.
- 24) 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.
- 25) AB NR, 2002, S. 686 ff.; Presse vom 25.5.02; NZZ, 31.5.02; AZ, 1.6.02; SGT und 24h, 5.6.02; Presse vom 6.6.02; LT, 24.8.02 (Kommissionsberatung SR.); AB NR, 2002, S. 475 und I, Beilagen, S. 225 f.
- 26) AB SR, 2002, S. 629 ff.; AB NR, 2002, S. 1466 ff. und 1484 ff.; Presse vom 19.9.02.
- 27) AB SR, 2002, S. 965 ff., 1184 ff. und 1306; AB NR, 2002, S. 1990 ff. und 2171 f.; BBl, 2002, S. 8234 ff.; Lib., LT und TA, 27.11.02; LT und NZZ, 4.12.02; LT und TG, 10.12.02; Presse vom 11.12.02; TA, 14.12.02; Referendum: Presse vom 16.12.02.
- 28) BBl, 2005, S. 7030; Bund, 18.1.05; LT, 8.2.05; TA, 12.3. und 9.4.05; Presse vom 13.4., 7.7., 4.11. und 3.12.05; NZZ, 27.4. und 4.11.05.
- 29) SGT, 11.2.06; 24h, 28.3.06; Presse vom 1.4. und 30.9.06.
- 30) Medienmitteilung WBF vom 28.11.07
- 31) 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.
- 32) BBl, 2009, S. 347 ff.; Presse vom 13.12.08; NZZ, 19.12.08.
- 33) BBl, 2009, S. 374 ff.; AB NR, 2009, S. 793 ff.; Presse vom 27.3., 28.3. und 26.5.09.
- 34) AB SR, 2010, S. 709 ff.; AB NR, 2010, S. 1213 ff.; NZZ, 5.5., 7.6. und 18.6.10.
- 35) 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
- 36) BBl, 2015, S. 4087 ff.; BBl, 2015, S. 4111 ff.; NZZ, 27.1., 28.5., 1.10., 7.11.15
- 37) 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
- 38) BBl 2020, S. 7517 ff.; Medienmitteilung BWO vom 2.9.20
- 39) 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
- 40) Medienmitteilung RK-NR vom 9.10.20
- 41) AB NR, 2020, S. 1982 ff.; NZZ, 28.10.20; TA, 29.10.20; AZ, CdT, NZZ, 30.10.20
- 42) Medienmitteilung RK-NR vom 6.11.20; Medienmitteilung RK-SR vom 15.11.20
- 43) AB NR, 2020, S. 2094 ff.; AZ, Blick, CdT, NZZ, 1.12.20

- 44) AB SR, 2020, S. 1137 ff.; Bund, NZZ, 3.12.20  
45) AB NR, 2020, S. 2610 ff.  
46) AB SR, 2021, prov.