

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	19.04.2024
Thema	Raumplanung und Wohnungswesen
Schlagworte	Miet- und Pachtrecht, Referenzzinssatz
Akteure	Keine Einschränkung
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
Ehinger, Paul
Gerber, Marlène
Heer, Elia
Hirter, Hans
Moser, Christian
Müller, Eva
Müller, Sean
Porcellana, Diane
Seitz, Werner
Strohmann, Dirk

Bevorzugte Zitierweise

Beer, Urs; Bernath, Magdalena; Brändli, Daniel; Ehinger, Paul; Gerber, Marlène; Heer, Elia; Hirter, Hans; Moser, Christian; Müller, Eva; Müller, Sean; Porcellana, Diane; Seitz, Werner; Strohmann, Dirk 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Raumplanung und Wohnungswesen, Miet- und Pachtrecht, Referenzzinssatz, 1972 - 2020*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 19.04.2024.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Infrastruktur und Lebensraum	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Mietwesen	2
Wohnungsbau und -eigentum	24

Abkürzungsverzeichnis

RK-SR	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
BFS	Bundesamt für Statistik
WAK-SR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates
RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
EVD	Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
WAK-NR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats
OR	Obligationenrecht
EVD	Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement
SMV	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)
FRI	Fédération romande immobilière (Hauseigentümerverband Romandie)
LIK	Landesindex der Konsumentenpreise
URGCI	Französischsprachiger Verband der Immobilienverwalter und -makler

CAJ-CE	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
OFS	Office fédéral de la statistique
CER-CE	Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats
CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
DFE	Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche
OFL	Office fédéral du logement
CER-CN	Commission de l'économie et des redevances du Conseil national
CO	Code des obligations
DFE	Département fédéral de l'économie publique
Asloca	Association suisse des locataires
APF	Association des propriétaires fonciers (Suisse alémanique & Tessin)
FRI	Fédération romande immobilière
IPC	Indice des prix à la consommation
URGCI	Union romande des gérants et courtiers en immeubles

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Raumplanung und Wohnungswesen

Jahresrückblick 2020: Raumplanung und Wohnungswesen

BERICHT
DATUM: 31.12.2020
MARLENE GERBER

Die Massnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie dominierten im Jahr 2020 die politischen Diskussionen im Wohnungswesen. Mit der behördlich verordneten Schliessung sämtlicher Geschäfte, deren Waren nicht für den täglichen Gebrauch bestimmt sind, ergab sich ab Mitte März 2020 die Frage, ob von der Schliessung betroffene Betriebe die **Geschäftsmieten** dennoch bezahlen müssen. Diese Frage mutierte im Berichtsjahr zum grössten Zankapfel in diesem Politikfeld und zu einem Drama in mehreren Akten. Der Bundesrat machte deutlich, dass er nicht in privatrechtliche Beziehungen zwischen Mietenden und Vermietenden eingreifen wolle und verwies auf andere Massnahmen, mit denen die Mieterinnen und Mieter die Krisenzeit überbrücken könnten – namentlich auf die vom Bund verbürgten Kredite für Corona-geschädigte Betriebe und die Ausdehnung der Fristen bei Zahlungsrückständen auf Miet- und Pachtzinse. Mehrheitlich anderer Ansicht waren die Wirtschafts- und Abgabekommissionen, die ihren Räten in der ausserordentlichen Session je eine Motion vorlegten, mit deren Annahme die Geschäftsmieten für die Dauer der behördlich verordneten Schliessung ganz (WAK-SR) oder teilweise (WAK-NR) hätten erlassen werden sollen. Die beiden Parlamentskammern konnten sich indes nicht auf eine Version zur Lösung dieses als dringlich eingestuftes Problems einigen, was in den Medien als Blamage aufgefasst wurde. Zur Einigung benötigte es eines zweiten, von der WAK-NR initiierten Vorschlags, der die Aufteilung der Mietkosten in einem Verhältnis von 40 Prozent (Mieterinnen und Mieter) zu 60 Prozent (Vermieter und Vermieterinnen) vorsah und der in der Sommersession vom Parlament überwiesen werden konnte. Die Vernehmlassung zum Entwurf, welchen der Bundesrat aufgrund dieses Vorschlags ausgearbeitet hatte, fiel kontrovers aus, so dass der Bundesrat in seiner Botschaft darauf verzichtete, dem Parlament die eigene Botschaft zur Annahme zu empfehlen. Unterdessen förderte ein von gfs.bern durchgeführtes und im Oktober veröffentlichtes **Monitoring zu den Geschäftsmieten** zu Tage, dass eine Mehrheit der Mietenden, die die Vermieterseite um ein Entgegenkommen gebeten hatten (insg. 38% der Befragten; bei 8% war Antwort noch ausstehend), ein solches erhalten hätten (21% vs. 17% der Befragten) und dies in sieben von zehn Fällen in Form einer Mietzinsreduktion. 12 Prozent der Befragten gaben ferner an, dass die Vermieterin oder der Vermieter selber ein Entgegenkommen angeboten habe. Die Studie wurde in der Folge sowohl von den Unterstützerinnen und Unterstützern als auch von den Gegnern und Gegnerinnen zur Untermauerung der jeweiligen Position beigezogen. Nachdem die WAK-NR die Vorlage noch weiter ausgebaut, sie dann ihrem Rat aber doch zur Ablehnung empfohlen hatte, stellte sich nach anfänglicher Unterstützung auch der Nationalrat in der Wintersession gegen die Vorlage. Zuletzt war es der Ständerat, der dem Geschäft mit seinem Nichteintretensentscheid Anfang Dezember den Dolchstoss versetzte. Somit bleibt es – wo nicht durch kantonale Regelungen anders festgehalten – der Mieter- und Vermieterschaft überlassen, in Bezug auf die Geschäftsmieten eine Lösung zu finden.

Auch bezüglich der regulären Geschäfte im Wohnungswesen, die nicht in Zusammenhang mit Covid-19 standen, gab es 2020 kaum gewichtige Fortschritte. Noch keine abschliessende Annäherung konnte in der Frage rund um die **Festlegung missbräuchlicher Mietzinse** erzielt werden. Die RK-SR lancierte erneut eine Kommissionsmotion mit der Forderung nach einer ausgewogenen Revision und lehnte drei parlamentarische Initiativen aus der Feder der Vermietenden ab, womit sie von dem im Vorjahr gefällten Entscheid des Nationalrats abwich. Der Ständerat folgte seiner Kommission in der Wintersession, gab den parlamentarischen Initiativen keine Folge und stimmte der Motion zu. Dabei wusste er um den Umstand, dass das Bundesgericht in einem Urteil von Ende Oktober bereits im Sinne der Initiative Feller (fdp, VD) entschieden hatte.

Keinen Fortschritt gab es bezüglich des Anliegens nach **Abschaffung des Eigenmietwertes**. Der Ständerat lehnte 2020 zwei Standesinitiativen mit dieser Forderung ab und zeigte sich somit bereit, die Erarbeitung eines Gesetzesentwurfs zur Umsetzung einer parlamentarischen Initiative abzuwarten.

Die vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband sowie von verbündeten Organisationen lancierte **Wohnrauminitiative**, die die Einführung einer gemeinnützigen

Wohnungsquote von 10 Prozent auf alle neu gebauten Wohnungen verlangt hätte, scheiterte im Februar in der Volksabstimmung. Damit tritt der indirekte Gegenvorschlag in Kraft, der eine Aufstockung des Fonds de Roulement zur Vergabe zinsgünstiger Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger um zusätzliche CHF 250 Mio. für zehn Jahre ab 2020 vorsieht. Ebenfalls präsentierte der Bundesrat im Berichtsjahr seine Botschaft zur Erneuerung des Rahmenkredits für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung für den Zeitraum 2021 bis 2027.

Im Vergleich mit dem Wohnungswesen ebenso wie im Mehrjahresvergleich wurde der Raumplanung in der Schweizer Politik 2020 lediglich eine marginale Bedeutung zuteil, wie auch die **APS-Zeitungsanalyse** verdeutlicht. Der Bereich Wohnungswesen erhielt im Vergleich zu den drei vorangegangenen Jahren indes überdurchschnittlich hohe Beachtung. Insbesondere viel Aufmerksamkeit generierte das Wohnungswesen im Januar im Vorfeld der Abstimmung zur Wohnrauminitiative.¹

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 Hauseigentümerverband 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: SGV²

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** (VI. 76.063). Diese verlangt einen **Schutz vor ungerechtfertigten Kündigungen sowie die Bewilligungspflicht für Mietzinserhöhungen**. Vereinzelt Kantonalparteien unterstützten das Volksbegehren, während sich der Hauseigentümergeverband gegen eine Wiedereinführung der Mietzinskontrolle vehement zur Wehr setzte. Um die gleichfalls in Art 34 septies enthaltene Bundeskompetenz zur Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen und sonstigen gemeinsamem 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.³

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 Hauseigentümergeverband 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.⁴

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 12.03.1986
WERNER SEITZ

Als Zweitrat **lehnte auch der Nationalrat die Volksinitiative «für Mieterschutz» ab und hiess den Gegenvorschlag des Bundesrates gut**. Die bürgerliche Mehrheit teilte dabei die Befürchtungen von Ständerat und Regierung, dass bei einer Annahme der Initiative der Eigentumsgarantie, der Handels- und Gewerbefreiheit sowie der Vertragsfreiheit eine geringere Bedeutung zukommen werde als dem Kündigungsschutz. Angesichts der geringen Chance einer Volksinitiative bei gleichzeitigem Gegenvorschlag beschloss die Schweizerische Mietervereinigung, ihre Initiative zugunsten des Gegenentwurfs zurückzuziehen. Somit wurde dem Souverän eine Verfassungsänderung vorgeschlagen, welche den Geltungsbereich der Missbrauchsgesetzgebung auf die ganze Schweiz ausdehnt und den Mieter vor missbräuchlicher Kündigung schützt. Im

Abstimmungskampf war diese Vorlage kaum bestritten: Einzig die Liberalen und die Republikaner sowie das Redressement national und der Gewerbeverband gaben die Nein-Parole aus; ebenfalls in Opposition gingen einige Kantonalsektionen der bürgerlichen Parteien.⁵

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 Hauseigentümergeverband als völlig unhaltbar zurückgewiesen wurde.⁶

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**.⁷

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.⁸

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.⁹

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 verwirken. 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.¹⁰

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.

.¹¹

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 27.06.1990
DIRK STROHMANN

Kurz vor Inkrafttreten des neuen Miet- und Pachtrechts schlossen die Mieter- und Vermieterverbände der französischen Schweiz – ASLOCA romande bzw. Fédération romande immobilière (FRI) sowie Union romande des gérants et courtiers en immeubles (URGCI) – einen **Rahmenvertrag** über die Mietverhältnisse. Für eine Dauer von sechs Jahren geschlossen, kann der Vertrag danach stillschweigend wieder erneuert werden. Wenn sich auch beide Seiten über die Auswirkungen dieses Vertrages keinen Illusionen hingeben – betrifft er doch allein die unterzeichnenden Parteien –, so wird damit doch erstmals ein gemeinsamer Weg beschritten, wie er vom Bundesamt für Wohnungswesen im März dieses Jahres durch die Vermittlung gemeinsamer Gespräche zwischen Mieter- und Vermieterverbänden gebahnt worden war.¹²

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 Hauseigentümerverband 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.¹³

MOTION
DATUM: 04.10.1990
DIRK STROHMANN

Erfolg war einer Motion der FDP-Fraktion beschieden, welche unter dem nämlichen Titel der Entkoppelung von Miet- und Hypothekarzins die Einführung der **Marktmiete** erstrebt. Dabei sollten die durch die Kostenmiete bestehenden Einschränkungen nach und nach aufgehoben und durch eine stärkere Ausrichtung auf Marktmechanismen im Bereich des Wohnungsmarktes ersetzt werden. Den auch von der Motionärin eingestandenen daraus entstehenden sozialen Härtefällen sollte durch ein Sozialprogramm Rechnung getragen werden, was die Kritik der Sozialdemokraten hervorrief, welche darin die Finanzierung individueller Bereicherung durch die Öffentlichkeit sahen. Aus diesem Grunde forderte Leuenberger (sp, ZH) die generelle Ablehnung der Motion. Im Sinne des Bundesrates hiess sie der Rat jedoch als Postulat gut.¹⁴

STANDESINITIATIVE
DATUM: 12.12.1990
DIRK STROHMANN

Eine fraktionell ebenfalls breit gestreute Unterstützung sowie die Solidarität unter den Vertretern der Romandie verhalf auch einer Standesinitiative des Kantons Genf im Ständerat zum Erfolg. In Anlehnung an eine im letzten Jahr von beiden Räten überwiesene Motion wurde darin in zwei Punkten verlangt, **Rahmenmietverträge** zwischen Mieter- und Vermieterverbänden für allgemeinverbindlich erklären zu lassen sowie gesetzliche Bestimmungen zu erlassen, wonach es möglich würde, als Bezugsgrösse einen dem Durchschnitt von fünf Jahren entsprechenden Hypothekarzins festzulegen, der durch einen kantonalen, regionalen oder nationalen Rahmenvertrag geändert werden kann. Entgegen dem Willen der Mehrheit der vorberatenden Kommission wurde die **Standesinitiative vom Plenum mit 15 gegen 10 Stimmen angenommen.**¹⁵

POSTULAT
DATUM: 14.12.1990
DIRK STROHMANN

Gutgeheissen wurde ebenfalls ein **Postulat** des Christlichdemokraten Widrig (SG), welches nicht nur in seiner eigenen, sondern in allen bürgerlichen Parteien breite Unterstützung gefunden hatte. Widrig schlug darin dem Bundesrat vor, die **Verbriefung von Hypothekaranlagen** zu prüfen und durch die Beseitigung steuerlicher Hemmnisse, wie die Abschaffung der Stempelsteuer oder eine Reduktion der Verrechnungssteuer, den Erwerb von Wohneigentum zu fördern.¹⁶

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 23.06.1992
DIRK STROHMANN

Eine letztes Jahr von Paul Rechsteiner (sp, SG) eingereichte **parlamentarische Initiative für ein gesetzliches Vorkaufsrecht für Mieterinnen und Mieter** wurde von der zuständigen **Nationalratskommission** im Februar mit zwölf zu zehn Stimmen **angenommen.**¹⁷

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 01.11.1992
DIRK STROHMANN

Gemäss dem Bundesamt für Statistik **erhöhten sich die Mietpreise** in dem Zeitraum von November 1991 bis November 1992 um durchschnittlich 5.8 Prozent, wobei sich das Wachstum in der zweiten Halbjahresperiode gegenüber der ersten verlangsamte und sowohl bei alten und neuen (vor oder nach 1947 erstellten) Wohnungen in beiden Halbjahresperioden jeweils 2.6 Prozent betrug. Von den im November 1992 erfassten über 110'000 Mietpreisen blieben gut zwei Drittel stabil, ein Drittel stieg an und 1 Prozent ging zurück.¹⁸

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.05.1993
DIRK STROHMANN

Das Sinken des Hypothekarzinses schlug sich bis Mitte des Jahres noch nicht auf die **Mietpreise** nieder. Nach den Berechnungen des Bundesamtes für Statistik (Bfs) stiegen die Mieten von November 1992 bis Mai 1993 gesamthaft um 2,6%. In der vorangegangenen Halbjahresperiode hatte der Anstieg 2,8% betragen. Auf das Jahr gesehen, d.h. von Mai 1992 bis Mai 1993 erhöhten sich die Mietpreise generell um 5,4%. Die Teuerungsraten lagen bei alten und neuen, d.h. vor bzw. nach 1947 erstellten Wohnungen, annähernd gleich hoch. Im genannten Zeitraum schlugen die Mietkosten bei 35% der erfassten 110'000 Mietpreise auf, bei 64% blieben sie stabil und bei 1% sanken sie. Die bislang vom Bfs halbjährlich erhobene Mietpreisstatistik wird ab August 1993 im Rahmen des revidierten Konsumentenpreisindex nach einer neuen Methode berechnet und nicht mehr separat publiziert.¹⁹

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1994
EVA MÜLLER

Die **Ersthypotheiken** lagen während dem ganzen Berichtsjahr stabil bei durchschnittlich 5,5%, die Althypotheiken reduzierten sich von 5,9% auf ebenfalls 5,5%. Auch die **Mieten** blieben 1994 im Schweizerischen Landesdurchschnitt auf stabilem Niveau. Ein Vergleich des Landesindex für Wohnungsmiete zwischen Dezember 1993 und Dezember 1994 ergibt eine leichte Erhöhung der Wohnmieten von 0,1%. Damit wirkte sich das wachsende Angebot auf dem Wohnungsmarkt, von einigen Teilmärkten und Wohnungssegmenten abgesehen, noch nicht auf die Entwicklung der Wohnkosten aus.²⁰

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 Hauseigentümergeverband warf den Initianten vor, sie wollten die Kostenmiete weiter zementieren und die letzten Marktelemente im Mietrecht beseitigen.²¹

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1995
EVA MÜLLER

Die **Mieten** stiegen 1995 im schweizerischen Landesdurchschnitt gemäss dem Landesindex für Wohnungsmiete zwischen Dezember 1994 und Dezember 1995 um 2%.²²

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 Hauseigentümergeverbandes 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 Hypothekarzinsenkungen 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 Hypothekarzinsenkungen den bisherigen Mietzins beizubehalten, wenn er quartier- oder ortsüblich ist. Der Mieterverband kritisierte den Entscheid als weiteren Schritt Richtung Marktmiete. Der Hauseigentümergeverband 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.²³

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1996
EVA MÜLLER

Gemäss dem Landesindex für Wohnungsmiete stiegen die **Mieten** im schweizerischen Landesdurchschnitt auch 1996 noch an. Zwischen Dezember 1995 und Dezember 1996 betrug der Anstieg 0,9%.²⁴

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 15.03.1997
EVA MÜLLER

Im März kam die **Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»** des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands mit rund 114'000 Unterschriften zustande. Über die Hälfte der Unterschriften kamen aus der französischen Schweiz. Die Initiative verlangt insbesondere, dass Hypothekarzinssenkungen an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden müssen, wobei als Berechnungsgrundlage für die Mieten ein über fünf Jahre geglätteter Durchschnittszinssatz massgebend sein soll.²⁵

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1997
EVA MÜLLER

Gemäss dem Landesindex der Wohnungsmiete blieben die **Mieten** im Vergleich Dezember 1996 und Dezember 1997 genau **gleich hoch**.²⁶

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 Hypothekarzinssatz der letzten fünf Jahre vor. Gemäss bundesrätlichen Vorgaben soll der Entwurf des Gegenvorschlages frei 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 Hypothekarzinssniveau 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 Hauseigentümerverband auf Gegenliebe stiess, begrüsst der Mieterverband den bundesrätlichen Vorschlag, die Hypothekarzins-Schwankungen nicht mehr direkt auf den Mietzins zu übertragen.²⁷

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1998
URS BEER

Gemäss dem Landesindex der Wohnungsmiete **blieben** die **Mieten** im schweizerischen Landesdurchschnitt zwischen Dezember 1997 und Dezember 1998 mit einem Anstieg von weniger als 0,1% **stabil**.²⁸

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 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.²⁹

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 **Hauseigentümerverband (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.³⁰

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 14.12.2000
DANIEL BRÄNDLI

Auf Antrag seiner Rechtskommission lehnte der Nationalrat die Mieterinitiative ab und sprach sich grundsätzlich für den indirekten **Gegenvorschlag des Bundesrates** aus. Dieser **will auf die Hypothekarzinsbindung verzichten** und die Mietpreise in Zukunft am Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) anbinden. Das Kriterium der missbräuchlichen Miete bleibt erhalten. Bemessungsgrundlage bleibt die quartiersübliche Vergleichsmiete.

Umstritten war jedoch die Frage, zu welchem Prozentsatz die **Teuerung gemäss LIK** auf die Mieten überwälzt werden soll. Der Bundesrat schlug eine Überwälzung zu 80% vor. Vallender (fdp, AR) stellte den Antrag, hier keine dirigistischen Schranken einzubauen und den Vermietern das Recht auf eine 100prozentige Überwälzung zu erteilen. Für die Mietervertreter forderte Thanei (sp, ZH) hingegen eine Limitierung bei maximal 60%. Bundesrat Couchepin erklärte, eine Überwälzung von mehr als 80% der Teuerung könnte wiederum die Teuerung verstärken, weil die Mieten selbst zu 20% im LIK enthalten sind. Schliesslich akzeptierte die Ratsmehrheit die vom Bundesrat vorgesehenen 80%. Bei der **Festlegung der Vergleichsmiete** waren die Vertreter der Vermieterseite erfolgreich: Sie setzten durch, dass nicht nur Luxuswohnungen, sondern auch alle Genossenschafts- und Gemeindewohnungen aus der quartiersweisen Berechnung der Vergleichsmiete ausgeschlossen werden. FDP- und SVP-Vertreter versuchten allerdings vergeblich, eine Kumulation beider Systeme, Indexmiete und Vergleichsmiete, zu erwirken. Keine Chance hatten auch zwei mieterfreundliche Anträge nach einem Ausbau des Kündigungsschutzes und zur Einführung einer Schutzklausel bei übermässig ansteigender Teuerung. Zudem strich eine bürgerliche Mehrheit im Rat die vom Bundesrat als Neuerung vorgeschlagene staatliche Kostenübernahme bei Verhandlungen vor den Mietgerichten. Der Nationalrat genehmigte den bereinigten Gegenvorschlag mit 95 zu 54 Stimmen. Die Mieterseite liess erkennen, dass sie dem Gesetz unter diesen Umständen nie zustimmen werde. Zudem wurde die Behandlungsfrist der Initiative um ein weiteres Jahr verlängert.³¹

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 Hauseigentümerverbandes 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.³²

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.³³

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 CO₂-Gesetzes nur zu 50-70% (statt zu 100%) als wertvermehrend auf den Mietzins überwälzt werden können; sie begründete dies damit, dass steuerlich begünstigte Investitionen nicht voll auf die Mieterschaft überwälzt werden sollen. Zur Methode zum Vergleich der Marktmieten siehe auch die Frage Garbani (sp, NE) (01.1121).³⁴

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.³⁵

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.³⁶

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 18.05.2003
MAGDALENA BERNATH

Am 18. Mai 2003 fand die Abstimmung über die **Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“** statt, welche der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband 1997 eingereicht hatte. Bundesrat und Parlament lehnten die Vorlage ab mit der Begründung, sie enthalte zu starre Mietzinsvorschriften, führe die problematische Anbindung der Mietzinse an die Hypothekarzinsätze fort und gehe beim Kündigungsschutz zu weit. Wichtige Anliegen der Initiative würden mit einer 2002 beschlossenen Änderung des geltenden Mietrechts erfüllt. Da der Mieterverband gegen diesen indirekten Gegenvorschlag erfolgreich das Referendum ergriff, wird es darüber 2004 zu einer Volksabstimmung kommen.

Linke und Gewerkschaften befürworteten die Initiative „Ja zu fairen Mieten“, bürgerliche Parteien, der Hauseigentümerverband und die Wirtschaftsverbände lehnten sie ab.

Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“

Abstimmung vom 18. Mai 2003

Beteiligung: 49,6%
Ja: 749'388 (32,7%) / 1 Kanton
Nein: 1'540'401 (67,3%) / 19 6/2 Kantone

Parolen:

- Ja: SP, GP, PdA, CSP; SGB, Travail.Suisse.
- Nein: CVP, FDP, SVP, LP, EVP, EDU, Lega, FP; economiesuisse, SGV, SBV.
- Stimmfreigabe: SD.

Volk und Stände verwarfen die Vorlage. Am meisten Unterstützung erhielt sie in der Westschweiz, wo Genf ihr als einziger Kanton knapp zustimmte, sowie im Tessin und in Basel-Stadt. Die nach dem Urnengang durchgeführte Meinungsumfrage (Vox-Analyse) ergab, dass nur die Hälfte der Mieterinnen und Mieter die Vorlage befürwortet hatte. Allerdings konnten die Nein-Stimmenden gemäss Vox-Analyse nur wenig spezifische Motive für ihre negative Einstellung nennen. Offenbar hatte die Tatsache, dass viele Leute angesichts der **komplexen Ausgangslage mit Initiative und indirektem Gegenentwurf** schlecht informiert waren, zur diffusen Ablehnung einer plötzlichen Änderung des alten und bekannten Mietsystems und damit zur deutlichen Ablehnung der Initiative geführt.³⁷

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 08.02.2004
MAGDALENA BERNATH

Anfang Februar 2004 kam die Vorlage zur **Revision des Mietrechts zur Volksabstimmung**. Sie stellte einen indirekten Gegenvorschlag des Parlaments zu der im Mai 2003 von Volk und Ständen abgelehnten Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ des Mieterinnen- und Mieterverbandes dar. Der Verband hatte gegen die Mietrechtsrevision das Referendum ergriffen, weil er vom neuen Recht massive Mietzinserhöhungen befürchtete. Kernstück der Vorlage bildete der Systemwechsel bei der Berechnungsgrundlage für zulässige Mietzinsveränderungen: Neu sollte nicht mehr der Hypothekarzins, sondern der Landesindex der Konsumentenpreise als Basis dienen. In

der Abstimmungskampagne entsprachen die Fronten in der Deutschschweiz und im Tessin dem bei wirtschaftspolitischen Vorlagen typischen Links-Rechts-Schema: Auf der Befürworterseite standen die meisten bürgerlichen Parteien und die Unternehmerverbände, auf der Seite der Gegner die SP, die GP und die Gewerkschaften. In der Westschweiz hingegen empfahlen mit Ausnahme der Liberalen auch die meisten bürgerlichen Parteien und der Hauseigentümerverband ein Nein.

Die Stimmberechtigten lehnten die **Mietrechtsrevision** mit **64,1% Nein-Stimmen** ab; sie stiess in keinem einzigen Kanton auf Zustimmung. Gemäss Vox-Analyse war das wichtigste Motiv für die Ablehnung die Angst vor Mietzinserhöhungen gewesen. Von Bedeutung waren auch die Vermutung, dass mit dem neuen Gesetz der Mieterschutz abgebaut würde, sowie eine allgemein negative Haltung gegenüber der Vorlage.

Mietrechtsrevision

Abstimmung vom 8. Februar 2004

Beteiligung: 45,4%

Ja: 755 561 (35,9%)

Nein: 1 347 458 (64,1%)

Parolen:

– Ja: CVP (5*), FDP (1*), SVP (5*), LP, FP, Lega; economiesuisse, SGV, SBV, ZSA, Hauseigentümerverband Schweiz.

– Nein: SP, GP, CSP, EDU, EVP, PdA, SD; SGB, Travail.Suisse, Mieterverband, Westschweizer Hauseigentümerverband.

* In Klammer Anzahl abweichender Kantonalsektionen ³⁸

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. ³⁹

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 vorerhand 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.⁴⁰

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.⁴¹

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 Hypothekarzinssätze 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 Interessensorganisationen 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.⁴²

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.⁴³

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 Hauseigentümergeverband, 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 Sondersession 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 Hauseigentümergeverband 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.⁴⁴

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 Mietzinserrhöhungen 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 Mietverbandes unterstützten die Vorlage nach wie vor; sie erachteten die bestehende Koppelung der Miet- an die Hypothekarzinse 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 beendigte 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.⁴⁵

**VERORDNUNG / EINFACHER
BUNDESBESCHLUSS**
DATUM: 26.10.2011
MARLÈNE GERBER

Ende Oktober beschloss der Bundesrat eine Änderung der Verordnung zum Mietrecht. Neu soll der **Referenzzinssatz** durch kaufmännische Rundung auf den nächsten Viertelprozentwert des Durchschnittszinssatzes für inländische Hypothekarforderungen angepasst werden. Damit löst die neue Regelung die seit 2008 geltende, und von der breiten Öffentlichkeit als kompliziert und bürokratisch wahrgenommene Methode ab, die erst eine Mietzinsanpassung vorsah, wenn sich der Durchschnittszinssatz um mindestens 0,25 Prozentpunkte (oder ein Mehrfaches davon) vom erstmalig gemessenen Wert im Jahr 2008 von 3,43 Prozent wegbewegte. Diese Regelung war ursprünglich als Zwischenlösung bis zur Verabschiedung der Mietrechtsrevision gedacht gewesen. Angesichts des Scheiterns der Revision im Jahr 2010 forderte der Schweizerische Mieterverband im Berichtsjahr eine Anpassung, da sich die geltende Rundungsregel aufgrund des seit der Einführung im 2008 stark gesunkenen Zinsniveaus für die Mieter nachteilig auswirke. Die Neuregelung trat per 1.12.11 in Kraft und führte sogleich zu einer ersten Zinssenkung im 2011 von 2,75 auf 2,5 Prozent.⁴⁶

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 18.08.2014
MARLÈNE GERBER

Mit 12 zu 10 Stimmen sprach sich die erstberatende nationalrätliche Kommission für Rechtsfragen (RK-NR) im August 2014 dafür aus, einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) zur **Entkopplung des übersetzten Ertrags vom hypothekarischen Referenzzinssatz** Folge zu geben. Als übersetzter und somit unzulässiger Ertrag gilt bis anhin eine Nettorendite des Vermieters, die 0,5% des hypothekarischen Referenzzinssatzes übersteigt. Der Initiant erachtete den einheitlichen Referenzzinssatz, der auf den durchschnittlichen Hypothekarzinsforderungen der Banken beruht, als künstlich und abstrakt. Ebendiese Argumentation brachte auch die Grüne Fraktion zur Begründung ihrer parlamentarischen Initiative vor, die den Mietzinssatz vom hypothekarischen Referenzzinssatz entkoppeln wollte. In der zeitgleich mit der parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) stattfindenden Behandlung beantragte die RK-NR ihrem Rat jedoch mit 10 zu 9 Stimmen bei zwei Enthaltungen, dem grünen Anliegen keine Folge zu geben. Als Gegenargument brachten Mitglieder der Kommissionsmehrheit unter anderem an, dass eine Orientierung am Landesindex für Konsumentenpreise, die die Grüne Fraktion als Alternative zur Koppelung an den hypothekarischen Referenzzinssatz forderte, bereits im Rahmen einer 2004 stattgefundenen Volksabstimmung über den indirekten Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ abgelehnt worden war. Ebendiese Forderung enthielt auch die 2010 im Parlament gescheiterte Mietrechtsrevision.⁴⁷

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 02.06.2015
MARLÈNE GERBER

Der Durchschnittszinssatz 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 Mietzinsenkung 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 Mietzinsenkung 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.⁴⁸

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 21.09.2015
MARLÈNE GERBER

Da sich die RK-SR im November 2014 einer knappen Mehrheit der RK-NR entgegengestellt hatte und einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) zur **Entkopplung des übersetzten Ertrags vom hypothekarischen Referenzzinssatz** keine Folge geben wollte, gelangte das Geschäft zur Beratung in den Nationalrat. Dort ergab sich in der Herbstsession 2015 die kuriose Situation, dass auch die nationalrätliche Kommission unterdessen – gar grossmehrheitlich – für keine Folge geben einstand. Die Kommissionssprecherinnen Chevalley (glp, VD) und Schneider Schüttel (sp, FR) begründeten diesen Kurswechsel mit folgenden Überlegungen. Man sei zum Schluss gelangt, dass ein Vorpreschen mittels parlamentarischer Initiative nicht sinnvoll sei. Das komplexe Thema sei ganzheitlich im Rahmen einer Mietrechtsrevision anzugehen, wo der Bundesrat nicht umgangen werde und die Interessen der verschiedenen Akteure durch ein Vernehmlassungsverfahren mitberücksichtigt werden können. Ferner biete die parlamentarische Initiative keine alternativen Lösungen, sondern poche lediglich auf die Abschaffung der bestehenden Lösung. Yves Nidegger (svp, GE) konterte für die Minderheit, dass eine parlamentarische Initiative der Grünen mit einem konkreten Alternativvorschlag, namentlich die Orientierung der Mietzinse am Landesindex für Konsumentenpreise, im Vorjahr mit der Begründung abgelehnt worden war, die präsentierte Lösung sei zu konkret und liesse dem Parlament zu wenig Gesetzgebungsspielraum. Es sei offensichtlich, dass eine alternative Lösung gefunden werden müsse, nur würden die Meinungen über die Art dieser auseinander gehen, weswegen man bei Ablehnung der parlamentarischen Initiative Gefahr laufe, dass schlussendlich gar nichts unternommen werde. Mit 81 ablehnenden Stimmen aus den geschlossen auftretenden Fraktionen der GLP, SP und der Grünen, mit mehrheitlicher Unterstützung der BDP und CVP, obsiegte das gegnerische Lager knapp über 78 Stimmen aus FDP, SVP und Minderheiten der BDP und CVP, womit das Anliegen beerdigt wurde. Niemand enthielt sich der Stimme.⁴⁹

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 Hauseigentümergebietes. 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.⁵⁰

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 23.10.2017
DIANE PORCELLANA

Olivier Feller (plr, VD) propose, par l'ajout d'un nouvel alinéa à l'article 269d du Code des obligations, d'**autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique pour toute modification unilatérale d'un contrat de bail**. Selon lui, cela permettra de réduire le travail administratif des propriétaires institutionnels et des gérants d'immeubles, s'ils peuvent apposer une signature sous la forme d'un fac-similé sur les formules officielles requises. Il rappelle que dans le cadre de la motion (07.3159), classée sans débat parlementaire, le Conseil fédéral avait alors admis que l'exigence d'une signature autographe constituait un formalisme excessif, l'utilisation de la formule officielle agréée par le canton étant suffisante pour protéger les locataires. Par 17 voix contre 6, la CAJ-CN décide de donner suite à l'initiative. Celle-ci est alors transmise à la CAJ-CE.⁵¹

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 06.07.2018
MARLÈNE GERBER

Der Präsident des Schweizerischen Mieterverbandes, Carlo Sommaruga (sp, GE), wollte mit einer parlamentarischen Initiative bezwecken, dass innert 30 Tagen nach Übernahme des Mietobjekts **jeder Anfangsmietzins bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich angefochten** werden kann. Gemäss geltendem Recht ist dies nur möglich, wenn der Vermieter die Miete für dieselbe Sache im Vergleich zu vorher stark erhöht hat oder sich der Mieter wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder aufgrund der Marktverhältnisse zum Vertragsabschluss gezwungen sah. Der Sozialdemokrat basierte seine Argumentation auf Statistiken, gemäss welchen Mieterhöhungen hauptsächlich auf den Abschluss neuer Mietverträge zurückzuführen sind. Eine Raiffeisen-Studie komme ferner zum Schluss, dass Mietzinse bei korrekter Anwendung des Mietrechts im Vergleich zur aktuellen Lage eigentlich um einiges tiefer liegen müssten. Eine systematische Anfechtungsmöglichkeit stelle deshalb ein geeignetes Mittel zur Bekämpfung von missbräuchlichen Mieten dar. Bei der RK-NR, die das Geschäft im Juli 2018 beriet, stiess der Initiant jedoch auf unzureichendes Wohlwollen. Die Kommission beantragte mit 16 zu 7 Stimmen, der Initiative keine Folge zu geben, und stellte sich im gleichen Zuge durch Befürwortung von vier parlamentarischen Initiativen aus dem bürgerlichen Lager zur selben Sache (17.491, 17.493, 17.514, 17.515) auf die Seite der Vermieter.⁵²

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 21.08.2018
MARLÈNE GERBER

Ebenso wie der thematisch eng verwandten parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD; Pa.IV. 16.459) gab die RK-SR im August 2018 auch einer parlamentarischen Initiative Vogler (csp, OW) ohne Gegenstimme Folge. Letztere sieht ebenfalls eine **Erleichterung im Bereich der Formularpflicht** vor. Damit müsste der Vermieter in Zukunft zur Information der Mietzinserhöhung, die auf einem Mietvertrag mit vereinbarten Mietzinsstaffelungen beruht, kein vom Kanton beglaubigtes amtliches Formular mehr verwenden. Der Initiant argumentiert, dass der Einsatz eines solchen Formulars bei der Staffelmiete verwirlich und irrational sei, da der Mieter gegen die einzelnen Staffeln nur im Rahmen der Anfangsmietzins-Anfechtung Einwand erheben kann und danach nicht mehr.⁵³

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 21.08.2018
MARLÈNE GERBER

Neben der parlamentarischen Initiative Vogler (csp, OW; Pa.IV. 16.458) verlangte auch die parlamentarische Initiative Feller (fdp, VD) Erleichterungen im Bereich der Formularpflicht. Konkret verlangte sie, dass bei Mitteilungen einer Mietzinserhöhung eine **auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschrift auf dem offiziellen Formular zulässig** und der eigenhändigen Unterschrift gleichzusetzen sei. Wie dem Anliegen Vogler leistete die RK-SR im August 2018 auch diesem Geschäft ohne Gegenstimme Folge.⁵⁴

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 11.09.2018
MARLÈNE GERBER

Nach der deutlichen Niederlage in der RK-NR erlitt die parlamentarische Initiative Sommaruga (sp, GE) mit der Forderung eines **generellen Anspruchs auf Anfechtung des Anfangsmietzinses** in der Herbstsession 2018 im Nationalrat endgültig Schiffbruch. Den geschlossen stimmenden Fraktionen der Grünen und SP (55 Stimmen) stand ein ebenso geschlossener Block aus allen restlichen Fraktionen gegenüber (140 Stimmen). Unterdessen ging es den vier bürgerlichen Initiativen zum Mietrecht mit Ausnahme der Initiative Egloff (svp, ZH; Pa.Iv. 17.493) trotz wohlwollender Position der RK-NR in der Schwesterkommission nicht viel besser (Pa.Iv. 17.491, Pa.Iv. 17.514, 17.515).⁵⁵

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 20.09.2018
MARLÈNE GERBER

Nachdem sich die RK-NR im Juli 2018 bereits deutlich gegen eine parlamentarische Initiative Sommaruga (sp, GE) zur **Verbesserung des Kündigungsschutzes für ältere Mieter** ausgesprochen hatte, bestätigte der Nationalrat in der Herbstsession 2018 diesen Entscheid, womit das Geschäft erledigt wurde. Ebenso wie eine weitere parlamentarische Initiative des Präsidenten des Schweizerischen Mieterverbandes (Pa.Iv. 17.459) lehnte der Nationalrat auch erwähntes Anliegen mit geschlossenen Blöcken ab: Befürwortenden 52 Stimmen der Ratslinken standen 123 opponierende Stimmen aus den Fraktionen der GLP, BDP, CVP, FDP und SVP gegenüber. Die Ausnahme bildeten 2 Enthaltungen aus der SVP-Fraktion.⁵⁶

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 06.11.2018
MARLÈNE GERBER

Nachdem die RK-NR im Juli 2018 einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) betreffend die **zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Mietrecht** grossmehrheitlich Folge geleistet hatte, kam die ständerätliche Schwesterkommission im November desselben Jahres nach Einholen eines Verwaltungsberichts zu einem anderen Beschluss. Der Kurzbericht, der die Folgen bei Annahme der diversen hängigen Anliegen betreffend Mietzinse abzuschätzen hatte, veranlasste eine einstimmige RK-SR zur Einreichung einer Kommissionsmotion (Mo. 18.4101). Mit deren Annahme würde der Bundesrat beauftragt, eine umfassende, zeitgemässe und ausgewogene Revision der Mietzinsregelungen auszuarbeiten. Der Initiative Feller gab die Kommission mit 0 zu 5 Stimmen bei 8 Enthaltungen keine Folge. Negativ äusserte sich die Kommission gleichentags auch zu drei weiteren Anliegen im Bereich der Mietzinsregelungen (Pa.Iv. 17.511, Pa.Iv. 17.514, Pa.Iv. 17.515). Zustimmung erfuhren hingegen zwei parlamentarische Initiativen Egloff (Pa.Iv. 16.451, Pa.Iv. 17.493).⁵⁷

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 06.11.2018
MARLÈNE GERBER

Mit 6 zu 4 Stimmen bei 3 Enthaltungen schloss sich die RK-SR im November 2018 ihrer Schwesterkommission an und gab einer parlamentarischen Initiative Egloff (svp, ZH) Folge. Damit soll der Vermieterseite unter anderem die Suche nach Vergleichsobjekten erleichtert werden, die als **Beweis für die Orts- und Quartierüblichkeit des geforderten Mietzinses** beigezogen werden können. Die Kommission gab gleichentags einer weiteren, thematisch ähnlich gelagerten Initiative des HEV-Präsidenten Folge (Pa.Iv. 16.451).⁵⁸

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 06.11.2018
MARLÈNE GERBER

Gleich zwei parlamentarischen Initiativen von HEV-Präsident Hans Egloff (svp, ZH) gab die RK-SR im November 2018 Folge. Während die eine die Beweisbarkeit der Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten erleichtern will (Pa.Iv. 17.493), beabsichtigt die andere die **Anhebung der Hürden für die Anfechtung des Anfangsmietzinses**. Demnach soll das Vorliegen der Wohnungsknappheit gemessen an objektiven Kriterien wie der Leerwohnungsziffer nicht als ausreichender Grund für die Anfechtung betrachtet werden, wie dies das Bundesgericht jüngst geurteilt hatte. Die ständerätliche Rechtskommission fällte ihren Beschluss mit 7 zu 5 Stimmen bei 1 Enthaltung und folgte damit ihrer erstberatenden Schwesterkommission.

Weniger erfolgreich waren hingegen zwei parlamentarischen Initiativen von Seiten der SP: Gleichentags gab die Kommission nämlich einer parlamentarischen Initiative Berberat (sp, NE; Pa.Iv. 17.511), welche den Schutz vor missbräuchlichen Mieten verstärken wollte, deutlich keine Folge. Ähnlich klar war bereits in der Herbstsession eine mit dem gleichen Zweck lancierte parlamentarische Initiative Sommaruga (sp, GE; Pa.Iv. 17.459) im Nationalrat gescheitert.⁵⁹

PARLAMANTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 07.11.2018
MARLÈNE GERBER

Ebenso wie die parlamentarische Initiative Sommaruga (sp, GE; Pa.lv. 17.459), verlangte die im Ständerat eingereichte parlamentarische Initiative Berberat (sp, NE) die **bedingungslose Möglichkeit zur Anfechtung des Anfangsmietzinses** innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache. Doch auch sie scheiterte in der Rechtskommission des zuständigen Erstrates: Die RK-SR, welche das Anliegen im November 2018 mit diversen weiteren, sachverwandten Anliegen von Seiten der Vermieter beriet, gab dem Geschäft mit 2 zu 8 Stimmen bei 2 Enthaltungen keine Folge. Die Mehrheit der bürgerlichen Initiativen erlitt dasselbe Schicksal (Pa.lv. 17.491, Pa.lv. 17.514, Pa.lv. 17.515). Folge erteilte die Kommission einzig zwei parlamentarischen Initiativen Egloff (svp, ZH; Pa.lv. 16.451 und Pa.lv. 17.493). An derselben Sitzung beschloss die Kommission zudem die Einreichung einer Kommissionsmotion (Mo. 18.4101), mit welcher angesichts der zahlreichen Vorstösse und Anliegen eine umfassende Revision der Mietzinsregelungen ins Auge gefasst werden soll.⁶⁰

PARLAMANTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 07.11.2018
MARLÈNE GERBER

Im Gegensatz zu ihrer Schwesterkommission gab die RK-SR im November zwei parlamentarischen Initiativen Nantermod (fdp, VS), welche die **Möglichkeiten zur Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse einschränken** wollten, mit deutlichen Mehrheiten keine Folge (Pa.lv. 17.514, Pa.lv. 17.515). Zuvor hatte die Kommission bei der Verwaltung einen Kurzbericht in Auftrag gegeben, worin die Folgen bei Annahme diverser hängiger Initiativen in dieser und ähnlicher Sache abgeschätzt werden sollten (vgl. auch Pa.lv. 16.451, Pa.lv. 17.491, Pa.lv. 17.493, Pa.lv. 17.511). Nach Vorliegen des Berichts kam die Kommission zum Schluss, dass die geltenden Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen einer grundsätzlichen Überprüfung zu unterliegen seien, was sie durch Einreichung einer Kommissionsmotion (Mo. 18.4101) auch entsprechend beantragte.⁶¹

MOTION
DATUM: 20.03.2019
MARLÈNE GERBER

Nachdem der Bundesrat bereits im Februar 2019 seinen Willen für eine umfassende **Revision der Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen** bekräftigt hatte, wie dies mit einer Motion der RK-SR verlangt wird, äusserte sich in der Frühjahrsession auch der Ständerat wohlwollend dazu. Angestossen worden war die Kommissionsmotion durch eine Vielzahl an Vorstössen sowohl von der Vermieter- als auch von der Mieterseite, was zuletzt in sechs hängigen parlamentarischen Initiativen gipfelte (Pa.lv. 16.451; 17.459; 17.491; 17.493; 17.514; 17.515), die allesamt Anpassungen der Regelungen zu den missbräuchlichen Mietzinsen verlangten. Die geltenden Bestimmungen zur Mietzinsgestaltung stammen aus dem Jahr 1990, wobei sich gemäss Bundesrat die darin enthaltenen Regelungen in den Grundzügen bereits im Bundesbeschluss über die Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen aus dem Jahr 1972 fanden.⁶²

PARLAMANTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 20.03.2019
MARLÈNE GERBER

Nachdem der Ständerat die Kommissionsmotion zum Anstoss einer umfassenden Revision der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen (Mo. 18.4101) in der Frühjahrsession 2019 als Erstrat angenommen hatte, zog Didier Berberat seine zuvor in der RK-SR auf wenig Wohlwollen gestossene parlamentarische Initiative mit der Forderung nach einer **bedingungslosen Möglichkeit zur Anfechtung des Anfangsmietzinses** zurück. Im Unterschied zur parlamentarischen Initiative, von der insbesondere die Mieterschaft hätte profitieren sollen, beabsichtigt die Motion, sowohl die Mieter- als auch die Vermieterseite besser zu stellen.

MOTION
DATUM: 20.06.2019
SEAN MÜLLER

Im Juni 2019 versenkte der Nationalrat eine Motion der RK-SR auf **Revision der Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen**. Die Kommissionsmotion vom November 2018, die der Ständerat am 20. März 2019 angenommen hatte, war als Reaktion auf zahlreiche parlamentarische Initiativen sowohl von Mieter- und Mieterinnen- als auch von Vermieter- und Vermieterinnenseite entstanden. Sie hätte dem Bundesrat den Auftrag erteilt, die geltenden Regeln der Mietzinsgestaltung systematisch zu durchleuchten und dem Parlament einen «ausgewogenen Entwurf» zur Revision der entsprechenden Titel des OR zu unterbreiten. Obwohl der Bundesrat bereit war, diesen Auftrag entgegenzunehmen, entschied sich der Nationalrat mit 102 zu 82 Stimmen bei 2 Enthaltungen dagegen – dies trotz anderslautender Empfehlung einer Mehrheit seiner vorberatenden Kommission, der RK-NR, welche für Annahme plädiert hatte. Zugleich gab der Nationalrat mit 109 zu 71 Stimmen bei 6 Enthaltungen drei der Motion

zugrundeliegenden parlamentarischen Initiativen (Pa.lv. 17.491, Pa.lv. 17.514 und Pa.lv. 17.515) Folge. Diese gehen damit ein zweites Mal an die RK-SR bzw. den Ständerat selber. Erst wenn entweder die Schwesterkommission zustimmt oder ihre ablehnende Haltung vom Zweirat überstimmt wird, kann sich die nationalrätliche Kommission mit der eigentlichen Ausarbeitung der geforderten Gesetzesänderungen befassen. Die drei Initiativen unterscheiden sich – abgesehen von Form und Federführung – vor allem dadurch von der Motion, dass sie spezifische Änderungen verlangen: einerseits eine Anhebung der Berechnungsgrenze, ab der Mietzinse als «missbräuchlich» gelten (Pa.lv. 17.491), andererseits eine Beschränkung der Anfechtungsmöglichkeiten von angeblich missbräuchlichen (Pa.lv. 17.514) und von Anfangsmieten (Pa.lv. 17.515) auf Situationen von «Wohnungsmangel». ⁶³

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 20.06.2019
MARLÈNE GERBER

Erneut beriet die RK-NR zwei parlamentarische Initiativen Nantermod (fdp, VS) zur **Einschränkung der Möglichkeiten zur Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse**. Die Beratung dieser beiden Geschäfte erfolgte zusammen mit einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD; Pa.lv. 17.491) und vor dem Hintergrund einer neuen Motion der RK-SR (Mo. 18.4101). Letztere war im Vorjahr als Reaktion auf eine Vielzahl hängiger parlamentarischer Initiativen zur Mietzinsregelung eingereicht worden (vgl. auch Pa.lv. 16.451, Pa.lv. 16.458, Pa.lv. 17.511, Pa.lv. 17.493) und beabsichtigte, eine Revision in diesem Bereich koordiniert und ausgewogen zu gestalten. Obwohl die RK-NR der Kommissionsmotion ohne Gegenantrag zustimmte, plädierte sie mit knappen 12 zu 11 Stimmen dennoch dafür, den drei parlamentarischen Initiativen aus der Feder von Vertreterinnen und Vertretern der Hauseigentümer- und Immobilienverbände ebenfalls Folge zu geben. Damit sollen dem Bundesrat bei Annahme der Motion gewisse Leitplanken zur Ausgestaltung der neuen Regelungen vorgegeben werden, führte der Kommissionsbericht im Sinne der Mehrheit aus. Eine starke Kommissionsminderheit bestehend aus Nationalrätinnen und Nationalräten von Mitte-Links vertrat hingegen die Ansicht, dass man sich zur Erfüllung der Motion sowieso mit den von den Initiativen aufgeworfenen Fragen zu befassen hätte, und wies darauf hin, dass die drei Initiativen in der Schwesterkommission deutlich abgelehnt worden seien.

Die Brisanz der Thematik für die Mieterinnen- als auch für die Vermieterseite zeigte sich im Juni 2019 in einer intensiven und interrogativen nationalrätlichen Debatte, die sich über nicht weniger als 54 Voten erstreckte und in der die Vertreterinnen und Vertreter der Mieterseite die Befürwortenden mit rhetorischen Fragen zu konkreten Folgen bei Annahme der Initiativen bombardierten. Schlussendlich folgte der Nationalrat mit 109 zu 71 Stimmen bei 6 Enthaltungen dem Antrag seiner Kommissionsmehrheit und beschloss Folgegeben. Diesen Entscheid stützten die Fraktionen der SVP und FDP und erhielten dabei Unterstützung von einer knappen Mehrheit der CVP-Fraktion. Unerwarteter fiel der Entscheid zur Kommissionsmotion aus: Nachdem die RK-NR im Vorfeld die Annahme des Geschäfts ohne Gegenantrag beschlossen hatte, stellten die Nationalräte Egloff (svp, ZH), Feller (fdp, VD), Regazzi (cvp, TI) und Hess (bdp, BE) im Rat den Antrag auf Ablehnung. Die Vergangenheit habe gezeigt, dass es umfassende Revisionen im Mietwesen schwierig hätten. Deswegen seien punktuelle Anpassungen, wie sie mit Annahme der parlamentarischen Initiativen möglich wären, vorzuziehen. Mit 102 zu 82 Stimmen bei 2 Enthaltungen folgte die grosse Kammer diesem Antrag und erledigte die Motion. Die parlamentarischen Initiativen gehen nun zur Beratung in den Ständerat. ⁶⁴

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 01.03.2020
MARLÈNE GERBER

Im März 2020 **sank der Referenzzinssatz erneut auf ein Allzeittief (neu 1.25%)**. Seit der letzten Senkung vom Juni 2017 hatte der Referenzzinssatz 1.5 Prozent betragen. Bereits damals galt der Tenor, dass die Senkung auf 1.5 Prozent die letzte sein werde, da man davon ausgegangen war, dass die für die Berechnung des Referenzzinssatzes relevanten Hypothekensätze nicht noch weiter sinken würden. Eine weitere Senkung auf 1 Prozent sei in nächster Zeit jedoch nicht zu erwarten, prognostizierte etwa die NZZ. Bis der hypothekarische Durchschnittssatz auf unter 1.13 Prozent sinken würde, was die Voraussetzung für eine Senkung auf 1 Prozent wäre, dürfte es bei einem aktuellen Zinssatz von 1.37 Prozent einige Jahre dauern. ⁶⁵

MOTION
DATUM: 06.05.2020
MARLÈNE GERBER

Manchmal wird die Mehrheit zur Minderheit, mussten die Befürwortenden einer Motion der RK-NR mit der Forderung nach **Verlängerung der Covid-19-Verordnung zu Miete und Pacht** während der ausserordentlichen Session zur Bewältigung der Corona-Krise erfahren.

Mit 12 zu 12 Stimmen und Stichentscheid der Präsidentin Fehlmann Rielle (sp, GE) hatte die RK-NR Ende April 2020 die Einreichung einer Motion beschlossen, mit welcher die per 31. Mai 2020 auslaufende Notverordnung des Bundesrates über die Abfederung der Auswirkungen des Coronavirus im Miet- und Pachtwesen bis zum 13. September 2020 verlängert werden soll. Somit sollen die Mieterschaft sowie Pächterinnen und Pächter bis Mitte September von einer ausgedehnten Frist zur Bezahlung der ausstehenden Miet- oder Pachtzinse sowie der Nebenkosten profitieren, bevor die Vermieterseite respektive die Verpächterin oder der Verpächter aufgrund Zahlungsverzugs zur ausserordentlichen Kündigung berechtigt ist.

Im Nationalrat stand dem Anliegen schlussendlich eine bürgerliche Kommissionsminderheit bestehend aus 13 Mitgliedern und somit faktisch eine Mehrheit der Kommission entgegen, die Ablehnung beantragte. Zu dieser speziellen Situation kam es, weil ein bürgerliches Kommissionsmitglied an der Abstimmung bei der entsprechenden Kommissionssitzung vom 29. April nicht teilgenommen hatte. Die als solche betitelte Kommissionsmehrheit wusste jedoch auch den Bundesrat im Rücken, der sich zwar geweigert hatte, Vertragsbeziehungen zwischen Privaten mittels Notrecht weiterhin zu regeln, einer parlamentarischen Lösung aber nicht entgegenstehen wollte. Im Nationalrat fand die Motion durch Unterstützung der SP, der Grünen und einer beinahe geschlossenen Mitte-Fraktion dann mit 99 zu 85 Stimmen bei 6 Enthaltungen auch eine Mehrheit.

Dem Ständerat, der sich der Motion am Folgetag der ausserordentlichen Session widmete, lag ein ablehnender Antrag einer veritablen Kommissionsmehrheit vor. Daniel Fässler (csp, AI) erläuterte als Mehrheitssprecher unter anderem, dass diese Ausdehnung der Geltungsdauer Mietenden, die bereits zu Beginn des Lockdowns die Mietzinse nicht mehr bezahlen konnten, nichts bringe. Die Vermietenden könnten die ausstehenden Zahlungen trotzdem anmahnen und nach Verstreichen der Nachfrist von 90 Tagen die ausserordentliche Kündigung aussprechen. Hier könne eine Verlängerung des Notrechts gar kontraproduktiv wirken, da die Vermieterseite allenfalls nicht mehr länger zuwarten wolle. Ständerat Sommaruga (sp, GE), der die auf Annahme plädierende Kommissionsminderheit vertrat, wies speziell auf die ökonomischen Schwierigkeiten kleinerer und mittlerer Unternehmen hin, die den Sommer überdauern würden und denen es durch Verlängerung der Notverordnung zu begeben gelte. Mit 16 zu 22 Stimmen (keine Enthaltungen) stellte sich der Ständerat schliesslich hinter seine Kommissionsmehrheit, womit das Anliegen vom Tisch war.⁶⁶

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 10.08.2020
MARLÈNE GERBER

Neben einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD; Pa.Iv. 17.491) beriet die RK-SR im August 2020 erneut zwei parlamentarische Initiativen Nantermod (fdp, VS; Pa.Iv. 17.514; Pa.Iv. 17.515) zur Regelung missbräuchlicher Mietzinse. Während das Anliegen Feller die zulässige Rendite im Mietrecht anheben wollte, beabsichtigten die Initiativen aus der Feder Nantermods, dass **Mietzinse nur noch bei Vorliegen von Wohnungsnot angefochten werden könnten**. Die Kommission bekräftigte ihre Haltung vom November 2018 und beantragte mit 6 zu 3 Stimmen bei 3 Enthaltungen, den Initiativen keine Folge zu geben. Der Nationalrat hatte sich auf Anraten seiner RK-NR im Vorjahr positiv zu allen drei Initiativen geäussert. Im Gegenzug hatte er dabei eine Motion der RK-SR abgelehnt, die eine ausgewogene Revision der Regelungen zur Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen verlangt hätte (Mo. 18.4101). Gleichzeitig mit der Beratung der parlamentarischen Initiativen beschloss die RK-SR die Lancierung einer neuen Kommissionsmotion (Mo. 20.3922). Diese verlangte ebenso wie die erste Motion eine ausgewogene Revision in diesem Bereich, in dieser Version jedoch mit dem expliziten Zusatz, dass die Sozialpartner im Wohnungswesen konsultiert werden müssten.⁶⁷

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 25.09.2020
MARLÈNE GERBER

In der Herbstsession 2020 verlängerte der Nationalrat die Behandlungsfrist von zwei parlamentarischen Initiativen, die **Erleichterungen im Bereich der Formularpflicht** verlangten. Während das Anliegen Vogler (csp, OW; Pa.Iv. 16.458) die Formularpflicht bei vertraglich vereinbarter Mietzinsstaffelung aufheben wollte, beabsichtigte das Anliegen Feller (fdp, VD; Pa.Iv. 16.459), auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften auf Formularen zur Mitteilung einer Mietzinserrhöhung für zulässig zu erklären. In einem Ende Juni 2020 publizierten Bericht plädierte die RK-NR für eine Verlängerung der Behandlungsfrist bis zur Herbstsession 2022. Grund dafür waren etliche hängige (Pa.Iv. 15.455; Pa.Iv. 16.451; Pa.Iv. 17.493) oder sich noch im Vorprüfungsverfahren befindende

parlamentarische Initiativen (Pa.Iv. 17.491; Pa.Iv. 17.514; Pa.Iv. 17.515), allesamt aus bürgerlicher Feder stammend. Damit verknüpft war der Anspruch der Kommission, erst ein Revisionsvorhaben voranzutreiben, wenn sie sich einen Gesamtüberblick über die Situation hat verschaffen können, um danach zu entscheiden, ob die Anliegen gebündelt oder separat umgesetzt werden sollen.⁶⁸

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE

DATUM: 25.09.2020

MARLÈNE GERBER

Zusammen mit einer parlamentarischen Initiative Vogler (csp, OW; Pa.Iv. 16.458) verlängerte der Nationalrat auf Anraten seiner RK-NR in der Herbstsession 2020 die Behandlungsfrist für eine parlamentarische Initiative Feller (fdp, VD; Pa.Iv. 16.459) mit der Forderung nach **Zulassung von auf mechanischem Wege nachgebildeten Unterschriften** auf offiziellen Formularen zur Bekanntgabe von Mietzinserhöhungen um zwei Jahre. In ihrem Bericht hatte die zuständige Kommission ausgeführt, dass sie zuerst die Beratungen zu thematisch ähnlichen, sich im Vorprüfungsverfahren befindenden parlamentarischen Initiativen abwarten wolle, um danach zu entscheiden, ob die gesetzlichen Änderungen gebündelt oder separat in Angriff genommen werden sollen.⁶⁹

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE

DATUM: 15.12.2020

MARLÈNE GERBER

In der Wintersession 2020 erledigte der Ständerat auf Anraten seiner RK-SR zwei parlamentarische Initiativen Nantermod (fdp, VS), die punktuelle **Anpassungen bei den Regelungen der Missbräuchlichkeit von Mietzinsen** gefordert hätten. Gleichzeitig nahm die kleine Kammer indes eine Motion ihrer vorberatenden Kommission an, die eine ausgewogene Revision der Mietzinsgestaltung nach Konsultation der Sozialpartner forderte.⁷⁰

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE

DATUM: 18.12.2020

ELIA HEER

In der Wintersession 2020 verlängerte der Nationalrat stillschweigend die Frist zur Umsetzung zweier parlamentarischer Initiativen von Hans Egloff (svp, ZH) – darunter Egluffs Initiative zur **Schaffung beweisbarer Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit von Mieten** – um zwei Jahre bis zur Wintersession 2022. Die RK-NR hatte die **Fristverlängerung** zuvor beantragt. In ihrer Begründung erwähnte die Kommission, dass sie zuerst noch auf eine andere Motion gewartet und ihr danach die Zeit zur Ausarbeitung eines Entwurfs gefehlt habe.⁷¹

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE

DATUM: 18.12.2020

ELIA HEER

Die RK-NR beschloss Mitte Oktober 2020 einstimmig, ihrem Rat eine **Fristverlängerung** um zwei Jahre für die Umsetzung zweier das Mietrecht betreffender parlamentarischer Initiativen von Hans Egloff (svp, ZH) zu beantragen. In der ersten Initiative (Pa.Iv. 16.451) hatte Egloff gefordert, dass Mieterinnen und Mieter den **Anfangsmietzins nur anfechten können** sollen, wenn sie sich «wegen einer **persönlichen oder familiären Notlage** zum Vertragsabschluss gezwungen sah[en]». Dies etwa, weil sie bei Vertragsabschluss kein anderes zumutbares Mietobjekt finden konnten. Mit der zweiten Initiative (Pa.Iv. 17.493) wollte Egloff den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit von Mieten vereinfachen, da die Hürden für einen solchen Nachweis heutzutage zu gross seien. Er schlug deshalb neue Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit von Mieten vor. Die RKs beider Räte hatten den beiden Initiativen Folge gegeben. Die RK-NR begründete nun in ihrem Bericht ihren Antrag auf Fristverlängerung damit, dass sie vor der Ausarbeitung eines Erlassentwurfs erst noch die Behandlung einer Motion der RK-SR (Mo. 18.4101), welche mittels eines globalen Ansatzes die Regelungen im Mietrecht vereinfachen und den heutigen Gegebenheiten anpassen wollte, abgewartet hatte. Die Motion war jedoch im Nationalrat abgelehnt worden. Danach fehlte der Kommission, laut dem Bericht, «aufgrund ihrer hohen Arbeitsbelastung bislang die Zeit, einen eigenen Entwurf in dieser Sache auszuarbeiten».

Der Nationalrat beschloss in der Wintersession 2020 stillschweigend, die Frist zur Umsetzung der Initiativen bis zur Wintersession 2022 zu verlängern.⁷²

Wohnungsbau und -eigentum

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 16.10.1984
WERNER SEITZ

Das Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt war der Gegenstand einer im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen erstellten Untersuchung. Die Autoren nennen als Hauptmotiv für die Investition die Anlage von langfristig verfügbaren finanziellen Mitteln, welche eine mit andern Anlagen vergleichbare Rendite erzielen und den Wert langfristig steigern; typische Endinvestoren legen ihr Geld zu 80% im Wohnungsbau an. Insofern also die Kapitalanlage das Hauptmotiv für den Wohnungsbau ist, sind Lage und Art der Wohnungen für die Investoren weniger von Bedeutung und tragen den Bedürfnissen der Mieter nur selten Rechnung. Im Wohnungsimmobiliemarkt stellen die Verfasser der Studie einen erheblichen Nachfrageüberhang fest, der sich nach dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die berufliche Vorsorge ab 1. Januar 1985 noch verstärken dürfte.⁷³

-
- 1) APS-Zeitungsanalyse 2020 – Raumplanung und Wohnungswesen
 - 2) 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.
 - 3) 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
 - 4) 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, Grusch 1985.; AB SR, 1985, S. 639 ff.; AB SR, 1985, S. 652 ff.; BBl, 1985, S. 1389 ff.
 - 5) AB NR, 1986, S. 190 ff.; AB NR, 1986, S. 202 ff.; AB NR, 1986, S. 493; AB SR, 1986, S. 104 ff.; AB SR, 1986, S. 214 f.; BBl, 1986, S. 691; BBl, 1986, S. 881 f.; Presse vom 13.3.86; 18.3.86; Wir Brückenbauer, 12, 19.3.86; TW, 13.5.86; Mieter-Zeitung, 58/1986 Nr. 7/8, 10 und 11; Presse vom 2.6.86; NZZ, 16.6., 9.8., 18.11., 21.11., 22.11. und 2.12.86; 24 Heures, 25.10.86; Vat., 8.11.86; TA, 11.11.86; 14.11.86; BZ, 15.11., 22.11. und 28.11.86; LNN, 15.11.86; BaZ, 4.12.86; TA, 4.12.86; Parolenspiegel der Parteien und Verbände (eidg. und kantonal) des Forschungszentrums für schweizerische Politik, Bern. Vgl. auch wf, Dok., 46, 17.11.86; wf, KK, 48, 1.12.86.
 - 6) 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.
 - 7) 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;
 - 8) AB SR, 1988, S. 137ff.; AB SR, 1988, S. 185ff.; NZZ, 4.1.1.88.
 - 9) 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
 - 10) 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.
 - 11) AB SR, 1990, S. 1070; AB SR, 1990, S. 816 ff.; NZZ, 27.11.90; TW, 27.11.90;
 - 12) Presse vom 27.6.90.
 - 13) 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.
 - 14) AB NR, 1990, S. 1855 ff.
 - 15) AB SR, 1990, S. 1063 ff.
 - 16) AB NR, 1990, S. 2446
 - 17) NZZ, 8.2.92.; Verhandl. B. vers. 1986, III, S. 25
 - 18) Die Volkswirtschaft, 66/1993, Nr. 2, S. 49 f.; vgl. auch NZZ, 6.2.93.
 - 19) Die Volkswirtschaft, 66/1993, Nr. 7, S. 56 f.
 - 20) Bundesamt für Statistik, Landesindex der Wohnungsmiete, Basis Mai 1993, Bern 1994.; SNB, Geschäftsbericht 1994, 87/1994, S. 40 f.
 - 21) Presse vom 27.11.95.
 - 22) BFS, Landesindex der Wohnungsmiete, Basis Mai 1993, Bern 1995.
 - 23) 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.
 - 24) BFS, Landesindex der Wohnungsmiete, Bern 1996. Vgl. Lit. „Bundesamt für Statistik (1996). Ergebnisse der vierteljährlichen Mietpreiserhebung, Mai 1993 – Mai 1996.“
 - 25) BBl, 1997, IV, S. 449 f.; Presse vom 15.3.97.
 - 26) BFS, Landesindex der Wohnungsmiete, Bern 1997.
 - 27) Presse vom 3.9.98; NZZ, 30.12.98.
 - 28) BFS, Landesindex der Wohnungsmiete, Bern 1998.
 - 29) BBl, 1999, S. 9823 ff.; Presse vom 9.3. und 16.9.99; NZZ, 1.6. und 7.6.99.
 - 30) NZZ, 31.5. und 6.7.00.; NZZ, 5.6.00.
 - 31) AB NR, 2000, S. 1366 ff., 1376 ff. und 1467 ff.; TA, 6.12., 12.12 und 16.12.00; NZZ, 12.12.00.; AB NR, 2000, S. 1490; AB SR, 2000, S. 937
 - 32) 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.
 - 33) 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.
 - 34) 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.
 - 35) AB SR, 2002, S. 629 ff.; AB NR, 2002, S. 1466 ff. und 1484 ff.; Presse vom 19.9.02.
 - 36) 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.
 - 37) BBl, 2003, S. 1944 ff. und 5164 ff.; Presse vom 19.5.03; Lit. „Blaser e.a. (2003). Vox – Analyse der eidgenössischen Abstimmungen vom 18. Mai 2003.“; BBl, 2003, S. 3340 f. und 7675; Presse vom 4.4.03.; Presse vom 25.2. und 25.3.-9.5.03.
 - 38) BBl, 2004, S. 2199 ff.; Presse vom 9.2.04. Hirter, Hans / Linder Wolf (2004): Analyse der eidgenössischen Abstimmungen vom 8. Februar 2004, VOX Nr. 82.; Presse vom 27.12.03–6.2.04.
 - 39) 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.
 - 40) SGT, 11.2.06; 24h, 28.3.06; Presse vom 1.4. und 30.9.06.
 - 41) Medienmitteilung WBF vom 28.11.07

- 42) 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.
- 43) BBl, 2009, S. 347 ff.; Presse vom 13.12.08; NZZ, 19.12.08.
- 44) BBl, 2009, S. 374 ff.; AB NR, 2009, S. 793 ff.; Presse vom 27.3., 28.3. und 26.5.09.
- 45) AB SR, 2010, S. 709 ff.; AB NR, 2010, S. 1213 ff.; NZZ, 5.5., 7.6. und 18.6.10.
- 46) Medienmitteilung des Bundesrates und des EVD vom 26.10.11; NZZ, 20.8., 27.10. und 2.12.11.
- 47) Bericht RK-NR vom 28.8.14; vgl. Pa.lv. 13.459; TG, 13.3.14; TA, 7.7.14; NZZ, 6.10.14
- 48) 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
- 49) AB NR, 2015, S. 1710 ff.
- 50) Medienmitteilung BWO vom 1.6.17; LZ, 2.3.17; LT, LZ, Lib, NZZ, TA, 2.6.17
- 51) Communiqué de presse CAJ-CN
- 52) Medienmitteilung RK-NR vom 6.7.18; TA, 6.7.18; Lib, 7.7.18
- 53) Medienmitteilung RK-SR vom 22.8.18
- 54) Medienmitteilung RK-SR vom 22.8.18
- 55) AB NR, 2018, S. 1249 ff.
- 56) AB NR, 2018, S. 1515 ff.
- 57) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18
- 58) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18
- 59) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18
- 60) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18
- 61) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18
- 62) AB SR, 2019, S. 201 ff.
- 63) AB NR 2019, S. 1286 ff.; BaZ, NZZ, TA, 21.6.19; SGT, 22.6.19
- 64) AB NR, 2019, S. 1294 ff.; Bericht RK-NR vom 3.5.19
- 65) Medienmitteilung BWO vom 1.3.20; AZ, Blick, CdT, NZZ, TA, 3.3.20
- 66) AB NR, 2020, S. 521 ff.; AB SR, 2020, S. 265 ff.; Medienmitteilung RK-NR vom 29.4.20; NZZ, 4.4.20
- 67) Medienmitteilung RK-SR vom 11.8.20
- 68) AB NR, 2020, S. 1889; Bericht RK-NR vom 26.6.20
- 69) AB NR, 2020, S. 1889; Bericht RK-NR vom 26.6.20
- 70) AB SR, 2020, S. 1378 ff.
- 71) AB NR, 2020, S. 2686; Bericht der RK-NR vom 9.10.20
- 72) AB NR, 2020, S. 2686; Bericht der RK-NR vom 9.10.20
- 73) A. Müdespacher (1948) «Wohnungsmarkt und Wohneigentum, Erfahrungen der 70er und 80er Jahre», in DISP.; D. Merrinad / J. Vicari (1984) Handbuch MER, Methode zur Ermittlung der Kosten der Wohnungserneuerung; E. Poltier (1983) *Énergie, Transports, Logement*; H. Haldimann, (1984) «Pensionskassen und Wohnungsmarkt. Warum die zweite Säule den Mietzins in die Höhe treibt»; Th. G. Guggenheim (1984) Die Wohnsiedlung «Bleiche» in Worb, Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen; BaZ, 19.9.84; BZ, 19.9.84; NZZ, 16.10.84. TAM, 7, 18.2.84; J. Hübschle / M. Herbst / K. Eckerle (1984) Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt, unter besonderer Berücksichtigung gruppen- und regionenspezifischer; M. Arend / W. Schlegel (1984) Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen. Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien; M. Bassand / G. Chevalier / E. Zimmermann (1984) *Politique et logement, Mise en oeuvre d'une politique fédérale d'incitation à la construction de logements sociaux*