

# Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

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

# Impressum

## Herausgeber

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

## Beiträge von

Beer, Urs  
Bernath, Magdalena  
Brändli, Daniel  
Da Pozzo, François  
Daetwyler, Martin  
Ehinger, Paul  
Gerber, Jean-Frédéric  
Gerber, Marlène  
Gilg, Peter  
Heer, Elia  
Hertig, Hans-Peter  
Kistler, Jörg  
Meyer, Luzius  
Moser, Christian  
Müller, Eva  
Müller, Sean  
Seitz, Werner  
Strohmann, Dirk  
von Allmen, Urs

## Bevorzugte Zitierweise

Beer, Urs; Bernath, Magdalena; Brändli, Daniel; Da Pozzo, François; Daetwyler, Martin; Ehinger, Paul; Gerber, Jean-Frédéric; Gerber, Marlène; Gilg, Peter; Heer, Elia; Hertig, Hans-Peter; Kistler, Jörg; Meyer, Luzius; Moser, Christian; Müller, Eva; Müller, Sean; Seitz, Werner; Strohmann, Dirk; von Allmen, Urs 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Raumplanung und Wohnungswesen, Mieterinnen- und Mieterschutz, 1972 - 2022*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 24.04.2024.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeine Chronik</b>	1
<b>Infrastruktur und Lebensraum</b>	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Mietwesen	2
Raumplanung	24
Wohnungsbau und -eigentum	24

# Abkürzungsverzeichnis

<b>EJPD</b>	Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement
<b>UREK-NR</b>	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates
<b>RK-SR</b>	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
<b>UREK-SR</b>	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerates
<b>RK-NR</b>	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
<b>BWO</b>	Bundesamt für Wohnungswesen
<b>BGer</b>	Bundesgericht
<b>BV</b>	Bundesverfassung
<b>WAK-NR</b>	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats
<b>EpG</b>	Epidemiengesetz
<b>RPG</b>	Raumplanungsgesetz
<b>OR</b>	Obligationenrecht
<b>EVD</b>	Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement
<b>RPG 2</b>	Revision Raumplanungsgesetz - 2. Etappe
<b>NA</b>	Nationale Aktion
<b>SMV</b>	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband
<b>HEV</b>	Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)
<b>LIK</b>	Landesindex der Konsumentenpreise
<b>SVIT</b>	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
<b>VMWG</b>	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen
<b>NR</b>	Nationalrat

---

<b>DFJP</b>	Département fédéral de justice et police
<b>CEATE-CN</b>	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national
<b>CAJ-CE</b>	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
<b>CEATE-CE</b>	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil des Etats
<b>CAJ-CN</b>	Commission des affaires juridiques du Conseil national
<b>OFL</b>	Office fédéral du logement
<b>TF</b>	Tribunal fédéral
<b>Cst</b>	Constitution fédérale
<b>CER-CN</b>	Commission de l'économie et des redevances du Conseil national
<b>LEp</b>	loi sur les épidémies
<b>LAT</b>	Loi sur l'aménagement du territoire
<b>CO</b>	Code des obligations
<b>DFE</b>	Département fédéral de l'économie publique
<b>LAT 2</b>	Deuxième étape de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire
<b>AN</b>	Action nationale
<b>Asloca</b>	Association suisse des locataires
<b>APF</b>	Association des propriétaires fonciers (Suisse alémanique & Tessin)
<b>IPC</b>	Indice des prix à la consommation
<b>SVIT</b>	Association Suisse de l'économie immobilière
<b>OBLF</b>	Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux
<b>CN</b>	Conseil national

# Allgemeine Chronik

## Infrastruktur und Lebensraum

### Raumplanung und Wohnungswesen

### Raumplanung und Wohnungswesen

#### Jahresrückblick 2022: Raumplanung und Wohnungswesen

BERICHT  
DATUM: 31.12.2022  
ELIA HEER

Die Entwicklungen im Themenbereich **Wohnungswesen** waren 2022 stark geprägt von der steigenden Inflation und vom russischen Angriffskrieg in der Ukraine. So kam es nach Jahren eines Booms an den Immobilienmärkten aufgrund des Anstiegs der Leit- und Hypothekarzinsen zu einer **Trendwende am Immobilienmarkt**. Aufgrund der gestiegenen Hypothekarzinsen war es nach langer Zeit an den meisten Orten in der Schweiz wieder attraktiver, ein Wohnobjekt zu mieten, als ein gleichwertiges Objekt zu kaufen. Obwohl die Preise für Wohneigentum vorerst weiter stiegen, gab es erste Anzeichen dafür, dass die Nachfrage nach Wohneigentum abnehmen und der Wohneigentumsmarkt sich nach langer Boom-Zeit etwas abkühlen könnte. Die Bewegungen am Wohneigentumsmarkt waren auch medial sehr präsent, wie die APS-Zeitungsanalyse zeigt: Insbesondere über den Sommer, als die Hypothekarzinsen zum ersten Mal stark anstiegen, wurde in den nationalen Zeitungen oft über dieses Thema berichtet.

Der Krieg führte derweil auch zu **höheren Energiepreisen**, weshalb Verbände einen Nebenkostenschock beim nächsten Abrechnungstermin befürchteten und Mieterinnen und Mietern rieten, ihre Akontozahlungen freiwillig zu erhöhen oder Geld auf die Seite zu legen. Dabei kam es auch vereinzelt zu Zwist zwischen Mietenden und Vermieterschaft, etwa bei Diskussionen um die Verwaltungspauschale auf Nebenkostenabrechnungen. Bis zum Jahresende wurden im Parlament einige Vorstösse eingereicht, mit denen die Auswirkungen der steigenden Energiepreise für Mieterinnen und Mieter abgefedert werden sollten. Zudem erarbeitete der Bundesrat Verordnungen mit Massnahmen, die er im Falle von schweren Gas- oder Strommangellagen beschliessen könnte. Darunter befindet sich auch eine Temperaturobergrenze für Innenräume, was Fragen zu möglichen Klagen von Mietenden aufwarf.

Beim **Mietrecht** blieben die Fronten auch im Jahr 2022 verhärtet: Linke Anliegen blieben im Parlament allesamt chancenlos (Po. 21.3759; St.Iv 21.316; Pa.Iv. 20.449; Mo. 20.4031; Pa.Iv. 21.476). Auch für die bürgerliche Parlamentsmehrheit waren allerdings höchstens kleine Änderungen umsetzbar. Die von der RK-NR aufgrund von parlamentarischen Initiativen vorgelegten Vorlagen zur Stärkung der Kompetenzen der Vermieterschaft bei Untermietverhältnissen, zur Senkung der Hürden für Kündigungen von Mietverhältnissen wegen Eigenbedarf) oder zur Lockerung von Formvorschriften bei gewissen Mietvertragsänderungen stiessen allerdings mit Ausnahme des Entwurfs zu den Formvorschriften sowohl in der Vernehmlassung als auch in der Kommission selber auf einigen Widerstand. Der Bundesrat empfahl sie zur Ablehnung. Überdies scheiterte ein Versuch des Bundesrates, die verhärteten Fronten rund um das Mietrecht mit einem runden Tisch und allen relevanten Verbänden zu lösen.

Auch in anderen Politikbereichen im Wohnungswesen gab es kaum Einigkeit. Eine zuerst vom Nationalrat angenommene Motion der RK-NR über eine Wiederaufnahme der parlamentarischen Revisionsarbeiten am Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) scheiterte im Ständerat. Virulent wurde zudem die **Abschaffung des Eigenmietwerts** diskutiert: Der Nationalrat kam nach langer Debatte zum Schluss, dass die aktuelle Vorlage nur schwer finanzierbar und kaum mehrheitsfähig sei, und schickte sie zurück an seine WAK. Die Räte lehnten zudem zwei gleichlautende Motionen (Mo. 22.3817; Mo. 22.3862) der SVP zur Abschaffung des Eigenmietwerts für Rentnerinnen und Rentner ab. Das Bundesgericht wiederum hiess eine Beschwerde gegen eine Eigenmietwert-Härtefallregelung im Tessiner Steuergesetz gut, was auch Auswirkungen auf andere Kantone mit ähnlichen Regelungen haben dürfte.

Weniger umstritten war 2022 die **Raumplanung**, wo es dem Ständerat unter der Leitung seiner UREK nach längerer Zeit wohl gelang, eine mehrheitsfähige Vorlage für die **zweite Etappe der RPG-Revision** zu zimmern. An diesem Revisionsvorhaben hatten die Räte seit 2015 erfolglos gearbeitet. Herzstück der neuen Vorlage ist ein Stabilisierungsziel der Gebäudezahl ausserhalb der Bauzone, das mit verpflichtenden kantonalen

Richtplänen, Abbruchprämien für Bauten ausserhalb der Bauzone und Sanktionen für Kantone, die das Stabilisierungsziel nicht einhalten, erreicht werden soll. Ausserdem soll den Kantonen zusätzlicher Spielraum eingeräumt werden, damit diese in der Raumplanung ihren kantonalen oder regionalen Eigenheiten besser Rechnung tragen können. Dieser RPG2-Entwurf wurde in der kleinen Kammer einstimmig angenommen. Der Ständerat hatte den Entwurf als indirekten Gegenentwurf zur Landschaftsinitiative ausgestaltet, die er deutlich zur Ablehnung empfahl.

Neben der RPG-Revision beschäftigte sich das Parlament mit weiteren Vorstössen betreffend **Bauten ausserhalb von Bauzonen**. Beide Räte überwiesen eine Motion, die eine Verjährung illegaler Bauten ausserhalb der Bauzonen nach 30 Jahren fordert. Eine Motion, mit welcher die Schaffung dezentraler kantonaler Behörden zur Bearbeitung von Anträgen für Bauvorhaben ausserhalb von Bauzonen hätte erlaubt werden sollen, wurde jedoch vom Ständerat abgelehnt. Schliesslich war das Bauen ausserhalb der Bauzone verglichen mit den anderen Themen im Bereich Raumplanung auch am meisten in den nationalen Zeitungen präsent.<sup>1</sup>

## 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: SGV<sup>2</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 18.09.1972  
PAUL EHINGER

Die neue Regelung spielte sich rasch ein. An die 90 Prozent aller Fälle konnten durch die paritätische Schlichtungsstelle erledigt werden. Trotzdem zeigte sich in militanteren Mieterkreisen Unzufriedenheit mit der getroffenen Bundeslösung. Das Mouvement populaire suisse des familles, das bereits im Vorjahr mit einem Volksbegehren gedroht hatte, lancierte zusammen mit zwei anderen Mieterverbänden im Herbst eine **neue Mieterinitiative** (Vl. 76.063). Diese verlangt einen **Schutz vor ungerechtfertigten Kündigungen sowie die Bewilligungspflicht für Mietzinserhöhungen**. Vereinzelt Kantonalparteien unterstützten das Volksbegehren, während sich der Hauseigentümergegenverein gegen eine Wiedereinführung der Mietzinskontrolle vehement zur Wehr setzte. Um die gleichfalls in Art 34 septies enthaltene Bundeskompetenz zur Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen und sonstigen gemeinsamen Vorkehrungen von Vermieter- und Mieterverbänden zu konkretisieren, legte das EVD im September erste Vorschläge für ein Bundesgesetz vor, die einer Expertenkommission unterbreitet wurden. Mit dem neuen Gesetz soll ein entscheidender Schritt zur institutionalisierten Partnerschaft zwischen Mietern und Vermietern getan werden.<sup>3</sup>

**VOLKSINITIATIVE**  
DATUM: 24.07.1973  
MARTIN DAETWYLER

Im Zusammenhang mit der Angespanntheit des Wohnungsmarktes blieb die Gestaltung des Mietwesens ein Gegenstand politischer Auseinandersetzung. Namentlich in den grösseren Agglomerationen unseres Landes konnte eine zunehmende Sensibilisierung für Mieterfragen beobachtet werden. So erstaunte es weiter kaum, dass die 1972 durch Mieterverbände lancierte **Volksinitiative für einen wirksamen Mieterschutz** mit 142'000 gültigen, vorwiegend aus der Westschweiz stammenden Unterschriften bei der Bundeskanzlei eingereicht wurde. Dem Volksbegehren sagte der Hauseigentümergegenverein in der Folge den schärfsten Kampf an. Der Mieterverband Zürich unterbreitete dem Bundesrat eine Eingabe, in der um eine rasche Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters ersucht wurde. Mit einer als Postulat entgegengenommenen Motion forderte der Sozialdemokrat Muheim (sp, LU) die Regierung auf, eine Totalrevision der Gesetzesbestimmungen über die Miete im OR einzuleiten. Eine Motion seines St. Galler Kollegen Hans Schmid (sp, SG), welche für die Einfrierung der Mietzinse eintrat, wurde dagegen von der Volkskammer abgelehnt. Auch 1973 konnte der weit überwiegende Teil der Einsprachen im Mietwesen durch die im Vorjahr eingeführten paritätischen Schlichtungsstellen erledigt werden, was die Mietgerichte weiter entlastete. Doch liess das Vertrauen der Mieter in diese Schlichtungsstellen noch sehr zu wünschen übrig, da die Furcht vor Repressalien verbreitet war. Für die im neuen Verfassungsartikel 34 septies als Alternative zu einem generellen Mieterschutz vorgesehene Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen unterbreitete das EVD einen Gesetzesentwurf zur Vernehmlassung. Danach sollen Rahmenmietverträge dann allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn sie auf die Mehrheit der Mietverhältnisse im örtlichen und sachlichen Geltungsbereich Anwendung finden.<sup>4</sup>

**VOLKSINITIATIVE**  
DATUM: 09.08.1976  
PETER GILG

Da der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen im Juli 1977 ausläuft, sah sich der Bundesrat aufgrund von Art. 34 septies BV genötigt, Ersatz zu schaffen. Gleichzeitig hatte er nun aber auch zur **Mieterschutzinitiative** Stellung zu nehmen. Die Wiedereinführung der Mietpreiskontrolle lehnte er unter Hinweis auf frühere Erklärungen ab, und den Kündigungsschutz gedachte er im Rahmen der geplanten Revision der mietrechtlichen Bestimmungen des Obligationenrechts zu erweitern. Deshalb empfahl er im Juni den Räten eine Verwerfung des Volksbegehrens, jedoch nicht ohne ihnen einen Gegenvorschlag zu unterbreiten. Formell sollte dieser darin bestehen, dass die Kompetenz des Bundes zur Missbrauchsgesetzgebung definitiv auf das ganze Land ausgedehnt würde. Nach Art. 34 septies BV beschränkte sich diese Befugnis auf Mangelgebiete, und nur der befristete Preisüberwachungsbeschluss erlaubt seit Ende 1972 die gleichmässige Erfassung sämtlicher Gemeinden. Materiell trug aber der Bundesrat den aus Mieterkreisen und Linksparteien gestellten Begehren

dadurch Rechnung, dass er für den neuen Missbrauchsbeschluss im Oktober einige Verschärfungen beantragte. Der Mieter sollte vor allem die Weitergabe von Kostensenkungen beanspruchen können und im Falle einer Anfechtung des Mietzinses vor einer nachträglichen Kündigung besser geschützt sein.<sup>5</sup>

**VOLKSINITIATIVE**  
DATUM: 16.12.1976  
PETER GILG

Der **Nationalrat stimmte im Dezember den Vorschlägen der Exekutive ohne wesentliche Änderungen zu**. Die Linke vermochte weder die Initiative durchzusetzen noch eine Verstärkung des Kündigungsschutzes in den Gegenvorschlag oder in den Missbrauchsbeschluss einzufügen; ebensowenig gelang es ihr, die Bewertung angefochtener Mietzinse allein auf die Höhe der Kosten zu gründen und eine Berücksichtigung der «orts- oder quartierüblichen» Preislage auszuschalten. Die dem Hauseigentum nahestehenden Kreise begnügten sich im wesentlichen damit, die Vorschläge des Bundesrates für die Missbrauchsbekämpfung zu verteidigen; sie brachten dabei auch einige mieterfreundliche Korrekturen, die von einer Mehrheit der vorberatenden Kommission unterstützt wurden, zu Fall. Als jedoch der Gewerbepolitiker Fischer (fdp, BE) beantragte, den Beschluss zum definitiven Gesetz zu erheben, um damit die gegen die Mieterinteressen behaupteten Stellungen zu konsolidieren, drang er nicht durch.

Die in Art. 34 septies BV gebotene Möglichkeit, das Mietverhältnis auf allgemeinverbindlich erklärte Kollektivverträge abzustützen, befindet sich im EJPD noch in Prüfung. Am Schweizerischen Juristentag wies der Vizedirektor der Justizabteilung, Prof. H. Hausheer, auf die Grenzen dieses Rechtsinstruments hin: es vermöge den angestrebten Interessenausgleich nur herbeizuführen, wenn die Partner über eine genügende Organisationsmacht verfügten.<sup>6</sup>

**VOLKSINITIATIVE**  
DATUM: 25.09.1977  
HANS-PETER HERTIG

Initiative und Gegenvorschlag kamen am 25. September zur Abstimmung. Die Stimmbeteiligung betrug 51,7 Prozent. Die meisten bürgerlichen Parteien, die Arbeitgeberverbände und der Schweizerische Hauseigentümergebund hatten sich im Abstimmungskampf für den Gegenvorschlag entschieden. Sämtliche Linksparteien und die Nationale Aktion, Mieterschutzorganisationen, der Schweizerische Gewerkschaftsbund und der Pächterverband unterstützten das Volksbegehren. Ein doppeltes Nein empfahlen die Liberaldemokraten, die Republikaner und die Westschweizer Hauseigentümer. Die Gegner staatlicher Eingriffe in den Wohnungsmarkt versuchten die Initiative als Angriff auf die soziale Marktwirtschaft und das Privateigentum zu entlarven. Sie warnten vor einer weiteren Bürokratisierung des Mietwesens, die den Verwaltungsapparat aufblähen, die Privatinitiative lahmlegen und das bestehende Überangebot an Wohnungen in eine allgemeine Wohnungsnot verwandeln würde. Demgegenüber betonten die Befürworter der Initiative die schwache Position der Mieter im sog. freien Wohnungsmarkt. Nachdem die Vermieter jahrelang den bestehenden Wohnungsmangel bei der Auswahl der Mieter und der Preisgestaltung zu ihren Gunsten ausgenützt hätten, seien sie nun nicht bereit, Mietzinsen und Vermietungspraxis der veränderten Situation anzupassen.

Die Abstimmung endete mit einer Überraschung. Zwar wurde die **Initiative «für einen wirksamen Mieterschutz» wie erwartet verworfen** (42,2% Ja). Annehmende Mehrheiten gab es nur in den drei Westschweizer Kantonen Genf, Neuenburg und Waadt sowie im Kanton Basel-Stadt. Abgelehnt wurde aber auch der von den Gegnern der Initiative kaum bestrittene Gegenvorschlag der Bundesversammlung (41,2% Ja). Während einige Kommentatoren im Resultat eine deutliche Absage an jegliche Art von Staatsintervention im Wohnungswesen erblickten, machten andere mit Recht darauf aufmerksam, dass sich im doppelten Nein weniger der Wille zur Zementierung des gegenwärtigen Zustandes als die Eigenheit des Abstimmungsverfahrens widerspiegeln. Weil der gültige Abstimmungsmodus ein Ja zur Initiative und zum Gegenvorschlag verbietet, wurden die Befürworter einer Neuerung auf die beiden Vorlagen aufgesplittet. Obwohl sich über 80 Prozent der Stimmbürger gegen den Status quo ausgesprochen haben, bleibt in Sachen Mieterschutz auf eidgenössischer Ebene vorläufig alles beim alten.<sup>7</sup>



**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 03.10.1977  
HANS-PETER HERTIG

In Übereinstimmung mit Bundesrat und Nationalrat beschloss die Kleine Kammer eine Verlängerung der **Missbrauchsgesetzgebung** im Mietwesen um weitere fünf Jahre. In den leicht verschärften Bestimmungen wird den Mietern neu das Recht zugesprochen, bei einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlage ihren Mietzins als missbräuchlich anzufechten. Am Tag des Inkrafttretens des neuen Beschlusses (7. Juli) war allerdings noch nicht klar, ob die im Frühjahr erfolgte Hypothekarzinsenkung bereits darunter falle. Im Gegensatz zur Meinung des Hauseigentümergeverbandes und eines Teils der Schlichtungsstellen vertrat das Bundesamt für Wohnungswesen die Ansicht, eine rückwirkende Anwendung des Erlasses sei möglich.<sup>8</sup>

**VERORDNUNG / EINFACHER  
BUNDESBESCHLUSS**  
DATUM: 11.12.1978  
JÖRG KISTLER

Da der Preisüberwachungsbeschluss, auf Grund dessen die ganze Schweiz dem Mieterschutz unterstellt war, Ende 1978 auslief, musste der Bundesrat die **Gemeinden, für welche die Schutzbestimmungen weiterhin gelten sollten, neu bezeichnen**. Er tat dies in einer Verordnung, die sich auf den Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen von 1972 stützt. Diesem Beschluss zufolge ist die Wohnungsnot Entscheidungskriterium für die weitere Unterstellung einer Gemeinde. Der Bundesrat traf die Auswahl durchwegs gemäss den Anträgen der Kantone. Während das Gebiet der Kantone Genf, Neuenburg, Tessin, Appenzell Ausserrhodon, Basel-Stadt, Zug, Freiburg, Glarus, Obwalden, Schwyz und Uri weiterhin vollständig unter Missbrauchsgesetzgebung steht und der Kanton Appenzell Innerrhoden davon ganz ausgenommen ist, sind in den andern Kantonen nur noch einzelne Gemeinden davon betroffen. Von Mietern und Vermietern wurde bemängelt, es sei kein einheitliches Kriterium angewandt worden.

Eine Motion Muheim (sp, LU) (Mo. 78.441) verlangte Unterstellung aller Gemeinden der Schweiz mittels eines Dringlichen Bundesbeschlusses. Der Bundesrat obsiegte mit 80 zu 37 Stimmen mit seinem Antrag auf Ablehnung der Motion.<sup>9</sup>

**VOLKSINITIATIVE**  
DATUM: 02.12.1980  
FRANÇOIS DA POZZO

Le Conseil fédéral prit en considération le changement de situation dans la politique du logement en soumettant dès le printemps de nombreuses autres localités à l'arrêté fédéral sur les mesures contre les abus dans le secteur locatif. Vers la fin de l'année, le lancement d'une **nouvelle initiative pour la protection des locataires** révéla que les associations de locataires ne se contentaient pas de cette mesure. Contrairement aux tentatives avortées des années 1955, 1970 et 1977, ce projet est formulé en termes généraux. C'est grâce à ces principes succincts que le locataire doit notamment être protégé contre les loyers exagérés et les résiliations injustifiées. En outre, des mesures de protection analogues devront être prises en matière des baux à ferme et pour les locataires d'exploitations commerciales. Parmi les propriétaires immobiliers, on taxa la nouvelle initiative «d'acte de pure contrainte», on critiqua le dangereux manque de précision des articles et on vit en elle une remise en question de la formation des prix à cause d'un «loyer basé sur les coûts», indirectement visés par les promoteurs de l'initiative. Ils la considérèrent aussi comme un moyen de pression destiné à influencer la révision imminente de la législation sur la protection des locataires et certains propriétaires y trouvèrent un refus unilatéral de continuer les négociations pour l'élaboration d'un contrat de location type pour toute la Suisse.<sup>10</sup>

**VOLKSINITIATIVE**  
DATUM: 17.06.1982  
JEAN-FRÉDÉRIC GERBER

**L'initiative populaire en faveur d'un renforcement de la protection des locataires a abouti** dans le courant de l'année. Lancée en 1980 par la Fédération suisse des locataires, elle vise pour l'essentiel à accorder une meilleure protection contre les résiliations de contrats de location et à améliorer les moyens de défense contre les loyers abusifs. Par ailleurs, le contreprojet que le gouvernement entend opposer à l'initiative prend forme. Publiées en 1981, les propositions des experts fédéraux qui prévoient de protéger les locataires dans la Constitution, dans le Code des obligations et dans la loi ont en effet reçu un accueil en principe favorable lors de la procédure de consultation. L'extension à l'ensemble du territoire suisse de la protection contre les loyers abusifs, limitée aujourd'hui aux seuls cantons et communes où sévit la pénurie de logements, a rencontré un large écho. Par contre, la grande majorité des milieux consultés décline l'idée de donner au juge la possibilité d'annuler un congé, comme le prévoit l'initiative. Seuls les partis de gauche, les Indépendants, l'AN ainsi que les cantons de Genève et du Jura souhaitent l'introduction d'une telle disposition. Les cantons du Nord-Ouest, de Lucerne et de Zoug, appuyés par les démocrates du centre, proposent une solution de compromis. Le droit, pour le propriétaire, de congédier un locataire serait maintenu; seuls les «congé abusifs» pourraient faire l'objet d'une annulation. A partir de ces résultats, le Conseil fédéral a chargé un groupe de travail

interdépartemental de lui soumettre pour 1983 une proposition de contreprojet. En attendant l'entrée en vigueur d'une telle réforme, le Conseil des Etats a accepté, à la suite du National, de prolonger pour cinq nouvelles années l'actuelle législation sur les abus dans le secteur locatif (Le CN a en outre transmis comme postulat une motion (Mo. 81.600) Carobbio (psa, TI), demandant de soumettre aux mesures contenues dans l'arrêté fédéral contre les abus des logements construits avec l'aide des subsides publics).<sup>11</sup>

**DIREKTER GEGENVORSCHLAG ZU  
VOLKSINITIATIVE**

DATUM: 15.03.1983

URS VON ALLMEN

Die Ablösung des bis 1987 befristeten **Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen** (BMM) durch eine dauerhafte Regelung ist gegenwärtig voll im Gang. Als Gegenvorschlag zu der 1982 eingereichten Mieterschutzinitiative soll auf Verfassungsebene die geltende Missbrauchsgesetzgebung aufs ganze Land ausgedehnt sowie auf Gesetzebene der Kündigungsschutz verstärkt werden (Schaffung eines Bundesgesetzes und Revision der Mietvertragsbestimmungen im OR). Indem aber der Bundesrat seinen Auftrag zur Ausarbeitung einer Botschaft mit der Auflage verband, im Bereich des Kündigungsschutzes eine mit der Kündigungsfreiheit konforme Lösung zu treffen, kam er dem Hauptanliegen der Initianten nicht nach. Diese beharren denn auch weiter auf ihrer Forderung, dass ungerechtfertigte Kündigungen auf Begehren der Mieter vom Richter aufzuheben seien. Ein bloss mässiger Schutz gegen zweckfremde Kündigungen genügt dem Schweizerischen Mieterverband nicht. Im Bereich der Mietzinsgestaltung möchten die Initianten möglichst die Kostenmiete verwirklicht sehen, ohne aber die Einführung einer staatlichen Mietzinskontrolle zu verlangen. Die Gegner einer jeglichen Verschärfung der heute geltenden Regelung (Arbeitgeber, Hauseigentümer, bürgerliche Parteien) halten die Aufrechterhaltung der Vertragsfreiheit, einen gut funktionierenden, von Planungsvorschriften, Bürokratie und unnötigen Steuern entlasteten Wohnungsmarkt sowie eine gezielte Wohnbauförderung für die beste Form von Mieterschutz.

Die Botschaft sowie Einzelheiten zum Entwurf zu einem Gegenvorschlag, den eine 1982 vom Bundesrat eingesetzte Arbeitsgruppe vorbereitet und 1983 veröffentlicht hat, standen am Jahresende noch aus. Dem BMM sind gegenwärtig rund die Hälfte aller Gemeinden und 17 Kantone vollständig unterstellt.<sup>12</sup>

**GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE**

DATUM: 11.10.1984

WERNER SEITZ

Einen **Vorschlag zur Stabilisierung der Mietkosten präsentierte die Arbeitsgruppe der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung** unter dem Vorsitz von Nationalrätin Kopp (fdp, ZH). Ausgehend davon, dass die Schweiz den höchsten Mieteranteil Europas aufweist (70%), dass ein Mangel an preisgünstigen Wohnungen herrscht und dass infolge des rar gewordenen Bodens das Einfamilienhaus nicht mehr eine unproblematische Wohnform darstellt, schlug sie ein Modell von Mieteigentum («Locacasa») vor, welches Elemente der bestehenden Eigentums- und Mietordnung in sich vereinigt: Lokale Stiftungen sollen Liegenschaften mit Mieteigentum erwerben und dieses zu kostendeckenden Zinsen vermieten, wobei sich die Mieter mit einem zinslosen Darlehen von 10-50% an den Anlagekosten zu beteiligen haben. Das Darlehen dient der Mässigung der Mietzinse und garantiert den Mietern Schutz vor Kündigung sowie ein stabiles Mietzinsniveau (ausgenommen die Schwankungen des Hypothekarzins). Die Kündigungsfreiheit des Mieters, nicht aber jene des Vermieters, soll gewährleistet bleiben; bei einem etwaigen Auszug aus der Liegenschaft ist für den Mieter eine Beteiligung an der Wertsteigerung «seiner» Wohnung entsprechend der Höhe des angelegten Darlehens vorgesehen. Für die Unterhaltskosten hat die lokale Stiftung «Locacasa» aufzukommen. Die Arbeitsgruppe wies in weiteren darauf hin, dass «Locacasa»-Mieter eine Mietzinsverbilligung durch eidgenössische und kantonale Zuschüsse beanspruchen könnten. Die Idee wurde 1984 nur in Bern realisiert. Die Stadt Zürich weigerte sich, dieses Projekt finanziell zu unterstützen, da die Mieter an der Wertsteigerung der Liegenschaften beteiligt seien; der Mieterverband seinerseits kritisierte das «Locacasa»-Modell als zu einseitig auf die Mittelschichten bezogen und vermisste demokratische Mitbestimmungsrechte der Mieter.<sup>13</sup>

**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 Gesetzebene** entgegen. In seiner Botschaft begründete er die ablehnende Haltung insbesondere damit, dass die Initiative Begriffe verwende, die allzu auslegungsbedürftig seien, und machte weiter geltend, dass sie in ein laufendes Gesetzgebungsverfahren eingreife, das bis zur Abstimmung eingestellt werden müsste. Der Bundesrat schlug

daher vor, auf Verfassungsebene den Geltungsbereich der Missbrauchsgesetzgebung auf die ganze Schweiz auszudehnen und den Kündigungsschutz auf Gesetzesebene durch Schaffung eines entsprechenden Bundesgesetzes sowie durch die Revision der Mietvertragsbestimmungen im OR zu verbessern; die Revisionen auf Verfassungs- und Gesetzesstufe sollen dabei gleichzeitig vorgenommen werden, da sie 1987 den befristeten Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen abzulösen hätten. Der bundesrätliche Vorschlag unterscheidet sich von der Mieterschutz-Initiative namentlich in zwei Punkten: Er hält erstens an der sogenannten Marktmiete, wie sie sich durch Angebot und Nachfrage auf dem freien Markt entwickle, fest, während die Initiative den Grundsatz der Kostenmiete einführen will; danach sollte dem Vermieter eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals zugestanden werden. Der Bundesrat verzichtete in seinem Vorschlag zweitens auf die von den Initianten geforderte Aufhebung von sogenannten ungerechtfertigten Kündigungen. Bei seinen Beratungen folgte der Ständerat dem bundesrätlichen Antrag und lehnte die Initiative gegen die Stimmen der Sozialdemokraten ab. Weiter beschloss die kleine Kammer – gegen den Bundesrat – die Gesetzesrevisionen in Mietrecht bis zur Abstimmung über Initiative und Gegenvorschlag zu sistieren. Ausdruck der hauseigentümerfreundlichen Haltung des Ständerates war auch die zusätzliche Verankerung des Grundsatzes der Vertragsfreiheit im Gegenvorschlag. Während der Hauseigentümerverband seine Opposition auch noch gegen diesen abgeschwächten Gegenentwurf anmeldete, da er die Vermieter einseitig belaste, sahen die Mieterverbände vorerst von einem Rückzug ihrer Initiative ab.<sup>14</sup>

**KANTONALE POLITIK**  
DATUM: 31.12.1985  
WERNER SEITZ

In **Genf** stimmte der Souverän einer Volksinitiative zu, welche den **Wohnungsverkauf zum Schutz der Mieter der kantonalen Bewilligungspflicht unterstellt**. Ebenfalls einen besseren Schutz der Mieter bezweckt eine in der Waadt verabschiedete Gesetzesänderung. In den Kantonen Luzern und Schwyz reichten linke Kreise und Mietervereinigungen eine Initiative zur steuerlichen Entlastung der Mieter ein. Der Grosse Rat von St. Gallen erklärte ferner eine Volksinitiative für ungültig, welche die Anrechnung des sogenannten Eigenmietwerts für Hauseigentümer zum steuerbaren Einkommen abschaffen wollte.<sup>15</sup>

**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.<sup>16</sup>

**DIREKTER GEGENVORSCHLAG ZU VOLKSINITIATIVE**  
DATUM: 07.12.1986  
WERNER SEITZ

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

erwarten, dass der Kündigungsschutz ungeschmälert ins Recht übernommen werde, während die bürgerliche Seite zu verstehen gab, dass sie mit ihrer Unterstützung des Gegenvorschlags keine «Blankovollmacht» für eine entsprechende Gesetzgebung erteilt habe.<sup>17</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 14.01.1987  
LUZIUS MEYER

Da die eidgenössischen Räte die Beratungen über die Revision des Miet- und Pachtrechts bis zur erfolgten Abstimmung über den Gegenvorschlag zur Mieterschutzinitiative ausgesetzt hatten, konnten sie dem auslaufenden Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) noch keine gesetzliche Regelung entgegenstellen. Nachdem der erwähnte Gegenvorschlag im Dezember 1986 vom Volk angenommen worden war, konnte der bisher auf Gemeinden mit Wohnungsnot oder mit Mangel an Geschäftsräumen beschränkte Bundesbeschluss von den Räten jetzt mit einer Ausweitung auf die ganze Schweiz für weitere fünf Jahre verlängert werden. Damit sind **alle Gemeinden verpflichtet, eine Schlichtungsstelle für die Anfechtung von missbräuchlichen Mietzinsen** einzurichten.<sup>18</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 07.06.1988  
CHRISTIAN MOSER

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

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

Hinter die Vorschläge der Landesregierung zurück ging der Ständerat: beim Verzicht von Vermieter und Mieter auf eine Verrechnung von Forderungen und Schulden aus dem Mietverhältnis; beim Recht des Mieters auf Hinterlegung des Mietzinses im Sinne eines Druckmittels zur Beseitigung von Mängeln; bei der Anfechtbarkeit von missbräuchlichen Anfangsmietzinsen, welche nur bei persönlicher und familiärer Notlage, Wohnungsnot und nicht definierten erheblichen Mietzinserhöhungen bei Mieterwechsel ohne entsprechende Aufwertung des Mietobjekts, aber generell auf Grundlage einer Auskunftspflicht des Vermieters über die Höhe des Mietzinses im vorangegangenen Mietverhältnis möglich ist, sowie bei der Wiederaufnahme des Retentionsrechts bei Geschäftsräumen. Neu aufgenommen wurde die Bestimmung, wonach die Nichtigkeit einer Kündigung innerhalb der Sperrfrist bei dringendem Eigenbedarf des Vermieters, seiner nahen Verwandten und Verschwägerten nicht gegeben ist. In der **Gesamtabstimmung im Ständerat** wurde diese Version mit 29 zu 4 Stimmen bei Enthaltung der SP-Mitglieder **angenommen**.<sup>19</sup>

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 vermierterfreundliche 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 vermierterfreundliche Fassung traten FDP, SVP, LP und Auto-Partei ein, für eine mieterfreundliche Version SP, LdU, EVP, Grüne und POCH. Die CVP war in vielen Fragen gespalten. Bundesrat Koller hielt fest, dass die 1986 beim Verfassungsartikel gegebenen Versprechungen einzulösen seien und dass dabei Eigentumsgarantie und Vertragsfreiheit nicht absolut und schrankenlos gelten könnten. Der Mieter als schwächerer Partner müsse vor missbräuchlichen Zinsen und Kündigungen geschützt werden.

In den **Beratungen des Nationalrats** ergaben sich in mehreren Punkten Differenzen zu den Beschlüssen des Ständerats: Besonders umstritten war die Anfechtbarkeit der Anfangsmieten. Der bundesrätliche Vorschlag für eine Ausdehnung auf alle Situationen wurde in einer Abstimmung mit Namensaufruf abgelehnt. Die Vorlage wurde jedoch gegenüber der kleinen Kammer verschärft, indem neben dem Merkmal der erheblichen Mietzinserhöhung bei Mieterwechsel die beiden Kriterien der persönlichen und familiären Notlage sowie der Wohnungsnot nebeneinander und nicht bloss kumuliert gelten. Bezüglich des Weiterlaufens von Mietverträgen bei Handänderungen wurde das alte römisch-rechtliche Prinzip „Kauf bricht Miete“ dahingehend relativiert, dass die in den individuellen Wohnungs- und Geschäftsmietverträgen vereinbarten Kündigungsfristen, und nicht mehr die gesetzlichen, gelten sollen, es sei denn, der Vermieter könne dringenden Eigenbedarf für sich und nahe Verwandte geltend machen. Weitere Differenzen zum Ständerat ergaben sich beim Retentionsrecht bei Geschäftsräumen, welches wieder gestrichen wurde, bei der Ausdehnung der Gültigkeit der Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen auf Ferienwohnungen, falls diese länger als drei Monate bewohnt sind, bei der Bekanntgabe der Nebenkostenabrechnung, welche durch den Vermieter mindestens einmal pro Jahr zu erfolgen hat, bei den Rahmenmietverträgen zwischen Vermieter- und Mieterverbänden, welche nicht von den zwingenden Bestimmungen des Gesetzes abweichen dürfen, sowie beim Hinterlegungsrecht des Mietzinses. In der GesamtAbstimmung wurde die Vorlage im Nationalrat mit 107:0 Stimmen bei etlichen Enthaltungen angenommen. Zustimmung in beiden Räten fand auch eine Motion der Nationalratskommission betreffend Allgemeinverbindlichkeit von Rahmenmietverträgen und von sonstigen gemeinsamen Vorkehren von Vermieter- und Mieterverbänden oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen. Der Grundtenor nach Abschluss der langen Debatte war durchwegs anerkennend; Kommissionspräsident Hubacher (sp, BS) sprach von einem tragbaren Kompromiss und der Schweizerische Mieterverband bewertete das Ergebnis insgesamt als nicht negativ.<sup>20</sup>

Besonders besorgt zeigte sich der Schweizerische Mieterverband über die häufigen Schwankungen der Hypothekarzinsse, bei deren Sinken die Mieter jeweils nur zu einem kleineren Teil profitieren. Er richtete deshalb Vorschläge an verschiedene Stellen für eine Entschärfung der Situation: Der Bundesrat wurde zu einer **Änderung der Verordnung zum Bundesbeschluss über Missbräuche im Mietwesen** eingeladen, derzufolge die mit einem Anstieg der Hypothekarzinsen begründeten Mietzinserhebungen als missbräuchlich gelten sollen, wenn frühere Hypozinssenkungen nicht an die Mieter weitergegeben worden waren. Die Hauseigentümerverbände wurden zu gemeinsamen Verhandlungen für paritätische Abkommen auf nationaler und regionaler Ebene aufgefordert, welche keine Mietzinsänderungen zulassen, wenn sich der Hypozinssatz zwischen 4 und 6 Prozent bewegt. Die Banken sollen die Refinanzierungsbasis für das Hypothekergeschäft so ändern, dass ein grösserer Teil der längerfristigen Gelder eine Stabilisierung des Hypozinses erlaubt, und die Pensionskassen sollten mindestens 30% ihrer Anlagen in Hypotheken für den preisgünstigen Wohnungsbau tätigen. An die Adresse der Kartellkommission schliesslich war der Vorschlag gerichtet, die Auswirkungen der Wettbewerbsbeschränkungen der Banken bei der Festsetzung der Hypothekarzinsse abzuklären. Der Hauseigentümerverband lehnte den Vorschlag des Mieterverbands zur Stabilisierung der Mietzinse ab.<sup>21</sup>

**VERORDNUNG / EINFACHER  
BUNDESBESCHLUSS**  
DATUM: 18.09.1989  
CHRISTIAN MOSER

Mit einer sofort inkraftgetretenen **Änderung der Verordnung über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen** sollen die Schlichtungsstellen bei Mietzinsanpassungen nach Hypothekarzinsänderungen auch berücksichtigen, ob und wie weit frühere Zinsänderungen weitergegeben wurden. Eine Hypozinssenkung gilt auch dann als weitergegeben, wenn auf eine Mietzinserhöhung aufgrund anderer Kostensteigerungen ganz oder teilweise verzichtet wurde. Mit den neuen Bestimmungen möchte der Bundesrat sicherstellen, dass alle Schlichtungsstellen nach den gleichen Kriterien urteilen.<sup>22</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 15.12.1989  
CHRISTIAN MOSER

Auch in den **Differenzbereinigungsverfahren** vermochte sich schliesslich in den zentralen Punkten die Version des Nationalrats durchzusetzen, so namentlich bei der Anfechtbarkeit der Anfangsmiete auch aus Gründen des örtlichen Wohnungsmangels, bei der Ungültigkeit einer Kündigung, wenn der Vermieter den Mieter zum Wohnungskauf zwingen will, bei der Notwendigkeit des „dringenden Eigenbedarfs“ als Grund für Kündigung nach Hauserwerb sowie bei der Möglichkeit, dass sich Vermieter und Mieter auch aussergerichtlich über Geldforderungen einigen können, ohne den dreijährigen Kündigungsschutz zu verirken. Auf sein Konto konnte der Ständerat letztlich die Beibehaltung des Retentionsrechts bei Geschäftsliegenschaften buchen. Abgeschrieben wurden von beiden Räten Standesinitiativen der Kantone Freiburg (88.209) und Genf (89.201) betreffend obligatorische Verwendung von offiziellen Formularen beim Abschluss von Mietverträgen. In der **Schlussabstimmung** wurde die Vorlage in den beiden Räten mit 117 zu 10 bzw. 40 zu 4 Stimmen angenommen. Sie soll im Laufe des Jahres 1990 in Kraft treten. Das neue Miet- und Pachtrecht, welches indirekt auf eine Volksinitiative zurückgeht, brachte insgesamt und entgegen ersten Befürchtungen doch eine wesentliche Verbesserung der Stellung der Mieter gegenüber den Hauseigentümern. Die Vorlage konnte von der wachsenden Wohnraumproblematik und der Kampagne gegen die Bodenspekulation profitieren.<sup>23</sup>

**MOTION**  
DATUM: 27.09.1993  
DIRK STROHMANN

Im Nationalrat forderte de Dardel (sp, GE) eine Lockerung der bestehenden Gesetzgebung im Bereich der **Kündigungen bei Zahlungsverzug**. Der Motionär begründete seinen Vorstoss einerseits mit den im europäischen Vergleich rigiden schweizerischen Bestimmungen, andererseits mit der wirtschaftlichen Krise, die es immer mehr Menschen verunmögliche, für die hohen Mietkosten aufzukommen. Die Mehrheit des Rates konnte sich dieser Argumentation jedoch nicht anschliessen und verweigerte dem Vorstoss selbst als Postulat die Gefolgschaft. (Siehe auch hier.)<sup>24</sup>

**PARLAMENTARISCHE INITIATIVE**  
DATUM: 09.06.1994  
EVA MÜLLER

Drei Vorstösse bürgerlicher Parlamentarier und Vertreter des Hauseigentümergeverbandes zielten in der Sommersession auf eine **Deregulierung im Mietwesen** ab. Zwei parlamentarische Initiativen Hegetschweiler (fdp, ZH) (92.445 / 93.429) von 1992 und 1993 verlangten in Form ausgearbeiteter Entwürfe Änderungen des erst 1990 in Kraft getretenen revidierten Mietrechts. Dieses habe die Stellung des Vermieters verschlechtert und halte private Investoren vom Wohnungsbau ab. Insbesondere forderte der Initiator die Abschwächung von Mietrechtsnormen in den Bereichen Anfechtbarkeit der Anfangsmiete, Kündigung und ihre Erstreckung, vorzeitige Rückgabe des Mietobjektes, Mietzinsdepot, Mängelbehebung und Erneuerung des Mietobjektes, Untermiete und Eigenbedarf. Mit der zweiten, ergänzenden Initiative forderte der Initiator eine klare Regelung des Mietzinsvorbehalts. Danach müsste jeder Vermieter das Recht haben, nach zweijähriger Frist eine Erhöhungsmöglichkeit der Mieten auch ohne Vorbehalt geltend machen zu können. Eine parlamentarische Initiative Ducret (cvp, GE) (93.421) von 1993 forderte ausserdem, den durch die geltenden Bestimmungen möglichen Widerspruch, dass der von einer zuständigen Verwaltungsbehörde bestimmte Mietzins von einer richterlichen Instanz als missbräuchlich erklärt werden könne, mit einer Änderung im Mietrecht zu verhindern. Die vorberatende Rechtskommission des Nationalrates beschloss, den drei Initiativen Folge zu geben, da sich das neue Mietrecht tatsächlich in verschiedenen Punkten nicht bewährt habe und äusserst kompliziert und unüberschaubar sei. Der Nationalrat folgte der Empfehlung seiner Kommission gegen den Widerstand der SP und der GP mit 94 zu 73 bzw. mit 105 zu 64 Stimmen.<sup>25</sup>

**VERORDNUNG / EINFACHER  
BUNDESBESCHLUSS**  
DATUM: 24.08.1995  
EVA MÜLLER

Nach verschiedenen nationalrätlichen Vorstössen im Vorjahr und der steten Kritik der Hauseigentümer seit Inkrafttreten des neuen Mietrechts 1990 unternahm neben dem Nationalrat auch der **Bundesrat Schritte zu einem flexibleren Mietrecht**. Er hat Änderungen der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen in die Vernehmlassung geschickt, gemäss welchen der Mietzins künftig auch ohne Vorbehalt erhöht werden kann, wenn die Rendite ungenügend ist oder der Zins an das quartier- oder ortsübliche Niveau angepasst wird. Weiter soll der Vermieter die Teuerung künftig ganz überwälzen dürfen, wenn der Mietzins im Vertrag an den Konsumentenpreis-Index gekoppelt ist. Nicht berücksichtigt hat der Bundesrat den Vorschlag der Mieterverbände, künftig auf einen längerfristigen Durchschnitt des Hypothekarzinssatzes abzustellen.<sup>26</sup>

**VOLKSINITIATIVE**  
DATUM: 27.11.1995  
EVA MÜLLER

Als Reaktion auf ein Bundesgerichtsurteil, wonach eine Miete trotz Senkung des Hypothekarzinssatzes 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 Hypothekarzinssenkungen an die Mieterschaft, einen Mietzinsschutz bei Handänderungen und einen verbesserten Schutz gegen ungerechtfertigte Kündigungen. Neu soll für die Mieten ein sogenannter geglätteter Hypothekarzinssatz massgeblich sein, der dem Hypothekarzinnschnitt der letzten fünf Jahre entspricht. Damit würden sprunghafte Mietzinserhöhungen verhindert, und der Wohnungsmarkt würde weniger abhängig von den fluktuierenden Kapitalmärkten. Der Mieterverband begründete sein Begehren damit, dass er dem Spekulantentum mit Mietwohnungen, der Preistreiberei bei Handänderungen und Luxussanierungen einen Riegel schieben wolle. Der Schweizerische Hauseigentümerverband warf den Initianten vor, sie wollten die Kostenmiete weiter zementieren und die letzten Marktelemente im Mietrecht beseitigen.<sup>27</sup>

**VERORDNUNG / EINFACHER  
BUNDESBESCHLUSS**  
DATUM: 01.08.1996  
EVA MÜLLER

Wohnungsmieten dürfen künftig voll und nicht nur zu 80% dem **Teuerungsindex** angepasst werden. Eine entsprechende Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) änderte der Bundesrat auf den 1. August. Damit wurde die Regelung für Wohnungsmieten an diejenige für Geschäftsräume angeglichen. Der Mieterverband kritisierte diese Neuerung als „unsoziales Geschenk an die Hauseigentümer“. Eine **weitere Lockerung des Mietrechts lehnte der Bundesrat vorerst ab**: So verzichtete er nach heftigem Protest des Mieterverbandes darauf, Anpassungen des Mietzinses an die ortsüblichen Preise oder wegen ungenügender Rendite auch ohne einen entsprechenden ausdrücklichen Vorbehalt zuzulassen. Der Schweizerische Hauseigentümerverband kritisierte, dass die „Mini-Revision“ zu wenig weit gehe.<sup>28</sup>

**MOTION**  
DATUM: 16.09.1996  
EVA MÜLLER

Der Nationalrat überwies gegen den Willen des Bundesrates eine Motion Hegetschweiler (fdp, ZH), die den **Kündigungsschutz** für Mieter **nach Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren** relativieren will. Hegetschweiler fordert eine Änderung von Art. 271a OR, der Vorschriften enthält, welche eine Kündigung, die innerhalb einer dreijährigen Sperrfrist nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens ausgesprochen wird, als missbräuchlich erklären. Diese Regelung habe in der Praxis dazu geführt, dass Mieter wegen Kleinigkeiten beim Vermieter oder den Schlichtungsbehörden vorstellig werden, um eine Vergleichslösung einzugehen und damit einen Kündigungsschutz auszulösen. Neu soll der Vermieter dem Mieter während der dreijährigen Kündigungssperre kündigen können, wenn er nachweist, dass er aus achtbaren Gründen handelt.<sup>29</sup>

**PARLAMENTARISCHE INITIATIVE**  
DATUM: 13.12.1996  
EVA MÜLLER

1994 hatte der Nationalrat gegen den Widerstand von SP und Grünen drei parlamentarischen Initiativen Folge gegeben, die auf eine **Deregulierung im Mietwesen** abzielen. Die zwei Initiativen Hegetschweiler (fdp, ZH) (92.445 / 93.429) verlangen im Sinne einer Liberalisierung des Mietrechts eine Revision von 19 Artikeln des Obligationenrechts. Die Initiative Ducret (cvp, GE) (93.421) will verhindern, dass Mietzinse, die durch kantonale Behörden aufgrund kantonalen Rechts festgelegt werden, vor dem Zivilrichter als missbräuchlich angefochten werden können. Die Kommission für Rechtsfragen, die beauftragt worden war, eine Vorlage auszuarbeiten,

wartete noch die in der ersten Hälfte des Berichtsjahrs erfolgte ständerätliche Überweisung der Motion Baumberger zur Marktmiete (92.3576) und die Verordnungsänderung des Bundesrates zur VMWG ab, die für die Initiativen von Bedeutung sind. Im Anschluss daran setzte sie eine Subkommission ein, die Gesetzesentwürfe im Sinne der Initiativen ausarbeiten wird.<sup>30</sup>

**VOLKSINITIATIVE**  
DATUM: 13.12.1996  
EVA MÜLLER

Ende April lancierte der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband seine im letzten Jahr angekündigte **Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»**. Damit will er auf Vorstösse des Hauseigentümerverbandes reagieren, welche die Preisgabe des heutigen Mieterschutzes, den Wechsel zur Marktmiete und mit der Volksinitiative «Wohneigentum für alle» weitere Steuerprivilegien fordern. Die Initianten betonten, Investoren nicht abschrecken zu wollen und das Recht auf eine angemessene, faire Rendite für die langfristigen Kapitalanleger in Wohnliegenschaften anzuerkennen. Ihr Ziel sei es, Mieterinnen und Mieter vor Spekulation und Missbräuchen zu schützen, wie z.B. Kündigungen für Luxusrenovierungen oder Preissprünge durch Mieterwechsel. Konkret verlangt die Initiative eine Änderung von Artikel 34septies der Bundesverfassung und einen neuen Artikel 24, welche die automatische Weitergabe von 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 Hauseigentümerverband verurteilte die Initiative als „volkswirtschaftlich schädlich“ und widersprach der Behauptung, dass sie dem Vermieter eine angemessene Rendite garantiere. Die Initiative gefährde künftige Investitionen im Wohnungsbau.

Einer parlamentarischen Initiative Thanei (sp, ZH) (96.407), die in die gleiche Richtung wie die Volksinitiative zielte und u.a. ebenfalls einen geglätteten Durchschnittszinssatz forderte, wurde in der Wintersession vom Nationalrat mit 113 zu 62 Stimmen keine Folge gegeben.<sup>31</sup>

**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 Hypothekarzinsenkungen an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden müssen, wobei als Berechnungsgrundlage für die Mieten ein über fünf Jahre geglätteter Durchschnittszinssatz massgebend sein soll.<sup>32</sup>

**MOTION**  
DATUM: 19.06.1997  
EVA MÜLLER

Anders als im Vorjahr der Nationalrat lehnte der Ständerat mit 11 zu 21 Stimmen eine Motion Hegetschweiler (fdp, ZH) ab, die eine **Relativierung der Kündigungssperre im Mietrecht** erreichen wollte. Sie hatte verlangt, dass der Vermieter dem Mieter während der Kündigungssperre kündigen kann, wenn er achtbare Gründe dafür vorbringt. Der Ständerat folgte damit dem Bundesrat. Während dieser sich aber gegen eine Gesetzesänderung aussprach und auf die Rechtsprechung verwies, will der Ständerat das Anliegen allenfalls in der laufenden Mietrechtsrevision wieder aufnehmen.<sup>33</sup>



**PARLAMENTARISCHE INITIATIVE**DATUM: 08.12.1997  
EVA MÜLLER

Im letzten Jahr hatte die Rechtskommission (RK) des Nationalrates eine Subkommission eingesetzt, die Gesetzesentwürfe im Sinne von zwei parlamentarischen Initiativen Hegetschweiler (fdp, ZH) (92.445 / 93.429) und einer Initiative Ducret (cvp, GE) (93.421) ausarbeiten sollte. Alle drei zielten auf eine **Deregulierung des Mietrechts** ab. Die Subkommission und danach die RK konnten sich aber nur in wenigen der insgesamt 34 Änderungsanträge auf Beschlüsse einigen, die der ursprünglichen Stossrichtung der Initiativen entsprachen, nicht zuletzt wegen dem konsequenten Widerstand von Mieterseite. Auf Antrag der RK schrieb der Nationalrat die drei parlamentarischen Initiativen deshalb ab.<sup>34</sup>

**VOLKSINITIATIVE**DATUM: 30.12.1998  
URS BEER

Der Bundesrat lehnte anfangs September die Volksinitiative des Mieterinnen- und Mieterverbandes „Ja zu fairen Mieten“ ab und beauftragte das Bundesamt für Wohnungswesen, der Initiative einen **Gegenvorschlag auf Gesetzesstufe** gegenüberzustellen. Die Initiative sieht eine Anpassung der Mietpreise an den durchschnittlichen Hypothekarzinsatz der letzten fünf Jahre vor. Gemäss bundesrätlichen Vorgaben soll der Entwurf des Gegenvorschlages zwei von den Vertragspartnern wählbare Modelle der Mietzinsbildung enthalten: eine **Indexmiete**, bei welcher die Regeln für die Gestaltung des Mietzinses im Obligationenrecht vereinfacht und die **Mietzinsen künftig an den Landesindex der Konsumentenpreise gebunden** werden, sowie eine vom Hypothekarzinsniveau unabhängige **Kostenmiete**, welche Mietzinsanpassungen auch weiterhin ermöglicht, wenn die Vermieterschaft teuerungsbedingte Änderungen der Betriebs- und Unterhaltskosten ausweisen kann. Hypothekarzinsänderungen sollten als Anpassungsgrund indes ausgeschlossen werden, weil dies in der Vergangenheit für Unruhe und Instabilität bei der Mietzinsentwicklung gesorgt habe. Während weder die Index- noch die Kostenmiete beim Hauseigentümergeverband auf Gegenliebe stiess, begrüsst der Mieterverband den bundesrätlichen Vorschlag, die Hypothekarzins-Schwankungen nicht mehr direkt auf den Mietzins zu übertragen.<sup>35</sup>

**MOTION**DATUM: 16.06.1999  
DANIEL BRÄNDLI

Eine Motion Thanei (sp, ZH) verlangte eine Änderung des Obligationenrechts dahingehend, dass **Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrenden Investitionen**, die mehr als 10% der bisherigen Miete ausmachen, in Zukunft **nur zeitlich gestaffelt** realisiert werden dürfen. Sie wurde vom Nationalrat abgewiesen. Die Gegner der Vorlage behaupteten, die Annahme der Motion könnte sich negativ auf die notwendige Erneuerung der Wohnsubstanz auswirken.<sup>36</sup>

**BUNDESRAATSGESCHÄFT**DATUM: 15.09.1999  
DANIEL BRÄNDLI

Im September stellte der Bundesrat seinen **Gegenvorschlag zur 1997 eingereichten Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten»** des Schweizerischen Mieterverbandes vor. Die Initiative will für Mietzinsanpassungen einen über fünf Jahre geglätteten Hypothekarzinsatz zugrunde legen. Der Gegenvorschlag möchte die Bindung der Mietpreise an die Hypothekarzinsen gänzlich aufheben und zu einer **Indexmiete** übergehen. Die Mieten sollten demnach an den Landesindex der Konsumentenpreise gekoppelt werden, der geringeren Schwankungen unterworfen ist. Dadurch könnte auch die Politisierung der Hypothekarzinsätze rückgängig gemacht werden, die die Geldpolitik behindern würde. Der Mieterverband wies den Gegenvorschlag bereits bei dessen Ankündigung Ende Mai zurück und hielt an seiner Initiative fest. Sein Hauptargument war eine in der Initiative enthaltene Verbesserung des Kündigungsschutzes, die im bundesrätlichen Gegenvorschlag unberücksichtigt bleibt. Der Hauseigentümergeverband wies sowohl die Initiative wie auch den bundesrätlichen Gegenvorschlag zurück. Ihm schwebt die Einführung einer echten Marktmiete vor; die Mietpreise sollen sich in Zukunft allein nach dem Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage richten.<sup>37</sup>

**MOTION**DATUM: 05.06.2000  
DANIEL BRÄNDLI

Der Nationalrat überwies eine Motion Thanei (sp, ZH) zur **Beschränkung der Nachzahlungen von Wohnungsnebenkosten** als Postulat. Die Sozialdemokratin hatte eine Änderung des Obligationenrechts verlangt, welche Nachzahlungen nur noch in der Höhe eines Viertels der jährlichen Vorauszahlungen zugelassen hätte. Viele Vermieter würden sich durch eine unvollständige Deklaration der Nebenkosten auf dem Papier eine bessere Marktposition schaffen, nachträglich aber hohe Nachzahlungen einfordern. Dieses Vorgehen entspreche einem unlauteren Wettbewerb.<sup>38</sup>

**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.<sup>39</sup>

**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.<sup>40</sup>

**ANDERES**  
DATUM: 06.09.2001  
MAGDALENA BERNATH

Im Herbst erklärte der Bundesrat den **Rahmenmietvertrag der Romandie** zwischen Vermietern und Mietern für alle welschen Kantone (ohne den deutschsprachigen Teil des Wallis) für **allgemein verbindlich**. So dürfen die von der Vermieterseite verlangten Garantien (Mietzinsdepot, Kaution) drei Monatsmieten nicht überschreiten, der Vermieter muss sofort mitteilen, wenn er etwas gegen einen Mietbewerber oder eine -bewerberin einzuwenden hat, und er muss sich innert 30 Tagen zu von der Mieterschaft geplanten Renovationen äussern.<sup>41</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 24.12.2001  
MAGDALENA BERNATH

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

Das neue Modell war von der vorberatenden Kommission vorgeschlagen worden. Es sah auch vor, dass die **Überwälzung der Teuerung zu 100%** erfolgen soll statt nur zu 80%.

wie von Bundesrat und Nationalrat beschlossen. Diese absolute Missbrauchsgrenze, basierend auf einem Vergleich, solle immer gelten, sowohl bei der Anfangsmiete als auch bei Handänderungen und Mietzinserhöhungen. Neu sollten auch Geschäftsräume diesen Regelungen unterliegen. Der Präsident des 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.<sup>42</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 12.03.2002  
MAGDALENA BERNATH

Während des **Differenzbereinigungsverfahrens zur Teilrevision des Mietrechts** schwenkte die Rechtskommission des Nationalrats auf ein neues Konzept, den „accord romand“, um. Dieser Kompromiss zwischen Mieter- und Vermieterkreisen aus der Romandie orientierte sich im Wesentlichen an den Regeln des Status quo, koppelt die Mietzinse jedoch statt an den Hypothekarzins neu an den Landesindex der Konsumentenpreise. Während der Schweizerische Mieterverband den Rückzug seiner Initiative in Aussicht stellte, falls das Parlament den accord übernehmen sollte, lehnten ihn die Deutschschweizer Hauseigentümer strikte ab. In der Frühlingssession folgte der Nationalrat einem Ordnungsantrag des Präsidenten des Zürcher Hauseigentümerverbandes Hegetschweiler (fdp, ZH) und strich die Mietrechtsrevision vom Sessionsprogramm, da das mit Stichentscheid der Kommissionspräsidentin beschlossene Konzept noch nicht behandlungsreif sei; Kommissionspräsidentin Thanei (sp, ZH) unterlag mit ihrem Antrag, das Geschäft auf die dritte Sessionswoche zu verschieben. Mit Unterstützung der Mehrheit der CVP und eines Teils der FDP hiess der Rat mit 93:74 Stimmen jedoch einen weiteren Ordnungsantrag der Zürcherin gut, die Volksabstimmung über die Initiative "Ja zu fairen Mieten" auszusetzen, bis die Bundesversammlung über den indirekten Gegenvorschlag endgültig beschlossen habe. Mit 102:60 (Nationalrat) respektive 35:4 Stimmen (Ständerat) empfahl das Parlament die Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ zur Ablehnung.<sup>43</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 05.06.2002  
MAGDALENA BERNATH

In der Sommersession lehnte der **Nationalrat** eine Lockerung des Mieterschutzes für Geschäftsräume, wie sie der Ständerat vorsah, ab. Anschliessend **verwarf** er mit 95:83 Stimmen den „**accord romand**“ und folgte dem Minderheitsantrag Cina (cvp, VS), der wie die kleine Kammer die Vergleichsmiete als Mittel zur Mietzinsüberprüfung vorsah. Mit grossem Mehr schloss er sich der ständerätlichen Lösung an, die es Mieterinnen und Mietern erstmals nach fünf Jahren erlaubt, eine Überprüfung des Mietzinses zu verlangen und nahm damit ein Anliegen der Mieterinitiative auf; gegen die Stimmen der SP verzichtete die grosse Kammer jedoch auf einen weitergehenden Kündigungsschutz. Dafür sollten auch Genossenschafts- und Sozialwohnungen in die Vergleichsmiete einbezogen werden. Nachdem Thanei (sp, ZH) die Forderung, dass Vermieter die Mieten alle fünf Jahre an die Vergleichsmieten anpassen könnten, als Schicksalsartikel qualifiziert hatte und Bundesrat Couchepin eine Niederlage in der Volksabstimmung befürchtete, lehnte die Volkskammer diesen Antrag der Vermieterseite ab. Schliesslich beschloss sie, dass Investitionen für energetisch wirksame Massnahmen im Sinne des CO<sub>2</sub>-Gesetzes nur zu 50-70% (statt zu 100%) als wertvermehrend auf den Mietzins überwält werden können; sie begründete dies damit, dass steuerlich begünstigte Investitionen nicht voll auf die Mieterschaft überwält werden sollen. Zur Methode zum Vergleich der Marktmieten siehe auch die Frage Garbani (sp, NE) (01.1121).<sup>44</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 30.09.2002  
MAGDALENA BERNATH

In der **Herbstsession bereinigte der Ständerat die Hauptdifferenz zum Nationalrat**: Künftig soll der Vermieter die Teuerung jährlich voll überwälzen können; der Antrag Dettling (fdp, SZ), welcher eine Anpassung des Mietzinses jeweils an die Vergleichsmiete nebst einer Überwälzung der Teuerung von 80% vorsah, wurde abgelehnt, nachdem Bundesrat Couchepin gedroht hatte, die Vorlage mit einer solchen Kumulation nicht mehr zu unterstützen. Bei den übrigen Differenzen beharrte der Ständerat auf seiner Position, insbesondere bei der Lockerung des Mieterschutzes für Geschäftsräume, bei Handänderungen als Grund für Mietzinserhöhungen und bei der Ausdehnung des neuen Rechts auch auf alte Mietverhältnisse. Die grosse Kammer lenkte in der Frage der Transparenz bei den ermittelten Vergleichsmieten ein. Diese sollen nur beim Verdacht auf Missbrauch eingesehen werden können, nicht aber, um den Mietpreis festzulegen.<sup>45</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 16.12.2002  
MAGDALENA BERNATH

Da der Ständerat in der Wintersession weiterhin auf seinen Positionen bei den verbleibenden Differenzen beharrte, wurde eine **Einigungskonferenz** nötig. Hier einigten sich die Räte, dass bei einer Handänderung der Mietzins künftig im Rahmen der Vergleichsmiete bis zu zehn Prozent erhöht werden dürfte (der Ständerat hatte sich für 20 Prozent ausgesprochen, die grosse Kammer wollte Mietzinserhöhungen hingegen nicht einfach durch Besitzerwechsel begründen lassen). Ferner würden, wie vom Ständerat gewünscht, Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über CHF 2,5 Mio. oder mindestens 20 Beschäftigten vom Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen ausgenommen. Schliesslich sollen nur die neuen Mietverhältnisse dem neuen Recht unterstehen, nicht jedoch die alten. Der Nationalrat nahm die Vorschläge der Einigungskonferenz mit 88:61 Stimmen bei 10 Enthaltungen an. In der Schlussabstimmung wurde der indirekte Gegenvorschlag zur Mieterinitiative mit 98:71 Stimmen (Nationalrat) respektive 36:5 Stimmen (Ständerat) angenommen; dagegen sprachen sich die Grünen, die SP und vereinzelte Vertreter der SVP aus. Wenige Tage nach der Schlussabstimmung beschloss der **Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband** einstimmig, das **Referendum** zu ergreifen, da das neue Mietgesetz gegenüber dem gültigen Recht eine Verschlechterung darstelle.<sup>46</sup>

**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 Hypothekarzinssätze 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.<sup>47</sup>

**PARLAMENTARISCHE INITIATIVE**  
DATUM: 21.09.2009  
MARLÈNE GERBER

Ebenfalls in der Herbstsession beriet der Nationalrat eine parlamentarische Initiative Thanei (sp, ZH), welche eine **Verstärkung des Kündigungsschutzes bei Mietverhältnissen** forderte. Während das bisherige Mietrecht bei Verzug der Zahlung von fälligen Mietzinsen und Nebenkosten nach unbenütztem Ablauf einer Frist eine Kündigung des Mietverhältnisses vorsieht, beantragte der Vorstoss, die Kündigung auf die Zahlung fälliger Mietzinse zu beschränken, da die Nebenkosten in den letzten Jahren stark angestiegen seien und der Mieter diesen Forderungen allenfalls nicht auf der Stelle nachkommen könne. Der Nationalrat beschloss mit grosser Mehrheit, der Initiative keine Folge zu geben und schloss sich der vorberatenden Kommission RK-NR an, die aufgrund bestehender Regelungen zum Schutz der Mieter eine solche Änderung als unnötig erachtete.<sup>48</sup>

**GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE**  
DATUM: 04.09.2012  
MARLÈNE GERBER

Im September präsentierte der Schweizerische Mieterverband (SMV) seine **Forderungen nach flankierenden Massnahmen im Wohnungswesen**. Im Kampf gegen die steigenden Mietpreise in den Städten, welche der SMV nebst weiteren Faktoren der Zuwanderung aus dem EU-Raum zuschreibt, soll unter anderem der Kündigungsschutz verstärkt und Mietzinserhöhungen bei Neuvermietungen auf maximal 5% beschränkt werden. Der SMV liess verlauten, dass er seine Unterstützung der Personenfreizügigkeit an die Bedingung der flankierenden Massnahmen zu knüpfen gedenke. Mit dieser Aussage erhoffte sich der Verband mehr Gehör für ein Anliegen, welches bis zu dem Zeitpunkt kaum mehrheitsfähig war.<sup>49</sup>

**GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE**  
DATUM: 18.01.2013  
MARLÈNE GERBER

Im Januar des Berichtsjahrs forderten SP und Grüne in Zusammenarbeit mit dem Schweizer Mieterinnen- und Mieterverband (MV) den **Ausbau von Mieter- und Kündigungsschutz** sowie die verstärkte Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Parteipräsident Levrat liess verlauten, die SP werde die Ausdehnung der Personenfreizügigkeit auf Kroatien nicht unterstützen, wenn die Wirtschaft und bürgerliche Parteien in diesem Bereich keine Zugeständnisse machen würden.<sup>50</sup>

**GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE**  
DATUM: 26.06.2013  
MARLÈNE GERBER

Auch der Mieterverband (MV) sammelte im Berichtsjahr Vorschläge zur Formulierung möglicher Volksbegehren. Mitte November gab der MV bekannt, die bundesrätlichen Massnahmen würden, obwohl deren Stossrichtung richtig sei, aus seiner Sicht nicht ausreichen. An seiner Delegiertenversammlung bestärkte der Verband grundsätzlich das **Vorhaben zur Lancierung zweier Volksinitiativen**, mit denen zum einen innerhalb der nächsten 20 Jahre 100'000 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen bereitgestellt und zum anderen der Mieterschutz gegen missbräuchliche Mietzinsen verstärkt werden sollen. Letzteres soll anhand einer strengen Formularpflicht bei Mieterwechsel vollzogen werden.<sup>51</sup>

**BERICHT**  
DATUM: 05.12.2014  
MARLÈNE GERBER

Wie der Bundesrat in seinem im März 2015 publizierten Bericht festhielt, erachtete er die Forderung des Postulats der UREK-NR nach **Ausweitung der flankierenden Massnahmen auf das Wohnungswesen** aufgrund diverser Massnahmen in den Jahren 2013 und 2014 als erfüllt: So erleichterte die Regierung über den Verordnungsweg im Herbst 2013 den gemeinnützigen Wohnbauträgern den Zugang zum Bauland. Weiter ermöglichte eine im Juli 2014 in Kraft getretene Änderung der Verordnung über Miete und Pacht den Abzug der Förderleistungen für energetische Massnahmen bei der Berechnung der mehrleistungsbedingten Mietzinserhöhung. Ferner soll eine geplante Änderung des Obligationenrechts (OR) den Vermieter dazu verpflichten, bei Mieterwechsel durch Bekanntgabe des bisherigen Mietzins sowie durch Begründung allfälliger Mietzinserhöhungen für verstärkte Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt zu sorgen. Ebendiese Forderung war 2013 bereits von der vom BWO eingesetzten Arbeitsgruppe "Wohnungspolitischer Dialog" geäussert worden, welche gemäss Bundesrat mit ihren Arbeiten ihrerseits zur Erfüllung des Kommissionspostulats beiträgt. Nicht zuletzt schlägt der Bundesrat in seinem im Dezember 2014 in die Vernehmlassung gegebenen Entwurf zur zweiten RPG-Teilrevision auch

raumplanerische Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus vor.<sup>52</sup>

#### 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».<sup>53</sup>

#### MOTION

DATUM: 01.06.2021  
ELIA HEER

Mit einer in der Wintersession 2020 eingereichten Motion wollte Christian Dandrès (sp, GE) erreichen, dass die **amtlich genehmigten Formulare für die Kündigung des Mietverhältnisses und für Vertragsänderungen oder Mietzinserhöhungen ergänzt** werden. Spezifisch sollten die Formulare neu die Kontaktinformationen der Vermieterschaft sowie Informationen über die gesetzlichen Voraussetzungen für das Anfechten der Kündigung im Falle einer Solidarmiete enthalten. Mit diesen Ergänzungen soll laut dem Motionär vor allem erreicht werden, dass die Mieterschaft ihr Recht auf eine Anfechtung von missbräuchlichen Kündigungen, Mietzinserhöhungen oder Vertragsänderungen schnell, einfach und innerhalb der relevanten Fristen wahrnehmen kann. Der Bundesrat unterstützte den Vorstoss und empfahl ihn zur Annahme. Die Motion wurde jedoch von Pirmin Schwander (svp, SZ) bekämpft und so befasste sich der Nationalrat in der Sommersession 2021 mit dem Geschäft. Schwander begründete während der Debatte seine ablehnende Haltung damit, dass die Motion den Prozess zwar für die Mietenden vereinfachen würde, dafür jedoch einseitig die Hürden für die Vermieterschaft heraufsetze. Eine Mehrheit der grossen Kammer sah dies ähnlich. Trotz dem unterstützenden Votum des zuständigen Bundesrates Guy Parmelin lehnte der Nationalrat die Motion mit 106 zu 84 Stimmen (bei 2 Enthaltungen) ab. Neben der SVP stimmten auch die Fraktionen der FDP sowie der Mitte beinahe geschlossen gegen den Vorstoss, der damit erledigt ist.<sup>54</sup>

#### GERICHTSVERFAHREN

DATUM: 07.06.2021  
ELIA HEER

Im Juni 2021 veröffentlichte das **Bundesgericht** ein laut dem Tages-Anzeiger **«folgenreiches Urteil» zum Nachteil von Mieterinnen und Mietern**. Das Urteil betrifft Fälle, in denen die Vermieterschaft bei einem Mieterwechsel den Mietzins deutlich erhöht. Seit einem Bundesgerichtsentscheid im Jahr 2013 liegt die Beweispflicht für die Rechtmässigkeit von Mietzinserhöhungen in Streitfällen um die Rechtllichkeit von Erhöhungen um 10 Prozent grundsätzlich bei der Vermieterschaft. Das neue Urteil erleichtert nun deren Beweisführung: Neu reicht bereits ein Privatgutachten oder eine inoffizielle Statistik, um die Vermutung einer missbräuchlichen Mietzinserhöhung umzustossen. Auch ein langes Vormieterverhältnis von mindestens 15 bis 20 Jahren könne reichen, um eine starke Mietzinserhöhung zu rechtfertigen. Bei einer erfolgreichen entsprechenden Beweisführung durch die Vermieterschaft verlagert sich anschliessend die Beweispflicht – also die Pflicht, die Unrechtmässigkeit der Mietzinserhöhung zu beweisen – auf die Mieterschaft. Gemäss dem Tages-Anzeiger ist für diese die Beweisführung jedoch ungleich schwieriger.

Laut dem Tages-Anzeiger begrüsst Monika Sommer, die stellvertretende Direktorin des

Hauseigentümerversbands, den Entscheid, denn damit habe das Bundesgericht die «bisherige gesetzeswidrige Rechtsprechung ein wenig korrigiert». In der gleichen Zeitung liess sich auch Rebecca Joly, stellvertretende Generalsekretärin des Mieterverbands Schweiz, zitieren. Sie bedauere das Urteil, denn nun seien die Mieterinnen und Mieter in dieser Sache klar benachteiligt. Auch der Tages-Anzeiger drückte sich in einem Kommentar kritisch gegenüber dem Entscheid des BGer aus, denn das Urteil habe das Potential, die chronische Wohnungsnot in grösseren Städten noch zu verschärfen.<sup>55</sup>

**PARLAMENTARISCHE INITIATIVE**  
DATUM: 15.06.2021  
ELIA HEER

In der Sommersession 2021 beschäftigte sich der Nationalrat mit **zwei parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht**, welche beide im Sommer 2020 von Christian Dandrès (sp, GE) eingereicht worden waren. Mit der ersten der beiden Initiativen (Pa.lv 20.419) wollte Dandrès erreichen, dass Mieterinnen und Mieter, denen aufgrund nicht oder zu spät bezahlter Miete gekündigt wurde, weiterhin in den Mieträumen bleiben können, sofern sie die Mietzinse in den kommenden Monaten fristgerecht zahlen. Nach sechs Monaten ohne Zahlungsverzug soll die Kündigung gegenstandslos werden. Dandrès begründete sein Anliegen unter anderem mit den finanziellen Folgen der Covid-19-Krise, welche es für viele Mieterinnen und Mieter schwierig machen könne, ihre Miete zu bezahlen. Die RK-NR beantragte anlässlich ihrer Vorprüfung eine Ablehnung der Initiative – hauptsächlich weil sie befand, dass deren Umsetzung falsche Anreize setzen würde und weil sie es als störend erachtete, dass ein rechtmässig aufgelöster Vertrag ohne neue Willenserklärung wieder in Kraft treten soll.

Die zweite Initiative (Pa.lv 20.450) verlangte, dass im Falle des Todes eines Mieters oder einer Mieterin, die Familienwohnung inklusive aller Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag an die Ehegattin oder den Ehegatten übertragen werden kann, selbst wenn die hinterbliebene Person den Mietvertrag nicht unterschrieben und das Erbe ausgeschlagen hatte. So drohen Hinterbliebene, welche ein Erbe ausschlagen, auch ihre Wohnung zu verlieren, weil der Mietvertrag als Vermögenswert gilt. Die RK-NR beantragte auch in diesem Fall die Ablehnung, da sie die Initiative für einen zu starken Eingriff in die Rechte der Vermietenden befand.

Im Rat hatten beide Anliegen keine Chance. Mit einer Ausnahme stimmten nur Nationalrätinnen und Nationalräte der Grünen und der SP-Fraktion für die Initiativen, während die anderen Fraktionen geschlossen dagegen stimmten. Die erste Initiative wurde mit 118 zu 67 Stimmen und die zweite mit 121 zu 67 Stimmen **abgelehnt**.<sup>56</sup>

**GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE**  
DATUM: 21.06.2021  
ELIA HEER

Bundespräsident und Wirtschaftsminister Guy Parmelin lud Mitte Juni 2021 zu einem «**runden Tisch zum Mietrecht**». Da die letzten Versuche einer Mietrechtsrevision allesamt gescheitert waren und die Positionen im Parlament diesbezüglich als verfahren galten, wollte Parmelin mit dieser Aktion den tatsächlichen Handlungsbedarf in diesem Bereich eruieren und damit einen ersten Schritt in Richtung einer Kompromisslösung zwischen den betroffenen Akteuren tätigen. Er tat dies, indem er Vertreterinnen und Vertreter der wichtigsten Interessengruppen – darunter der HEV und der SMV – an einem Tisch zusammenbrachte. Eine vom BWO in Auftrag gegebene und durch gfs.bern durchgeführte, kurz zuvor veröffentlichte Studie diente dabei als Gesprächsgrundlage. Diese zeigte, dass die Interessengruppen von Mieter- und Vermieterschaft mit der Mietrechtssituation mehrheitlich unzufrieden waren. Wenig überraschend empfand die Vermieterschaft den Schutz der Mieterinnen und Mieter, beispielsweise vor missbräuchlichen Mietzinsen, als zu stark und die Mieterschaft als nicht ausreichend. Die meisten anderen befragten Organisationen sowie die breite Bevölkerung beurteilten das aktuelle Mietrecht hingegen grossmehrheitlich positiv und wünschten sich höchstens punktuelle Änderungen, so die Schlussfolgerung der Autorinnen und Autoren der Studie. Die Frage nach dem Revisionsbedarf des Mietrechts sei jedoch für die breite Bevölkerung schwierig zu beantworten gewesen. Die Autorinnen und Autoren schlossen daraus, dass der Problemdruck in der Bevölkerung tief sei.

Die Gespräche fanden am 21. Juni 2021 in Bern statt. In den anschliessenden Interviews liessen die Teilnehmenden nüchtern durchblicken, dass auch dieses Gespräch zu keinem Durchbruch geführt habe. Beide Seiten hätten aber zumindest ihre Forderungen und Positionen darlegen können. Der Bundesrat liess in einer Medienmitteilung verlauten, er würde die Ergebnisse des runden Tisches in einem nächsten Schritt analysieren, bevor er über das weitere Vorgehen entscheidet. Der SMV äusserte sich in seinem Communiqué kämpferisch: Der runde Tisch zum Mietrecht sei zwar «gut und recht», doch die Ergebnisse der dabei als Gesprächsgrundlage

dienenden Studie seien verfälscht, «da die Mieterinnen und Mieter zum Mietrecht befragt wurden, welches die wenigsten kennen, anstatt zu den realen Schwierigkeiten, die sie im Alltag im Zusammenhang mit dem Wohnen und Mieten haben». Deshalb brauche es nun klare Verbesserungen beim Mietrecht für einen grösseren Schutz der Mieterinnen und Mieter. Der HEV äusserte sich gegenteilig: Die Ergebnisse der Studie zeigten klar, dass kein Handlungsbedarf vorhanden sei. Entsprechend solle nun auch keine Mietrechtsrevision lanciert werden, denn das würde sich kontraproduktiv auswirken. «Damit würde die grosse allgemeine Zufriedenheit der Betroffenen mit dem geltenden Mietrecht gefährdet», so der HEV.<sup>57</sup>

**MOTION**  
DATUM: 29.09.2021  
ELIA HEER

Nach der Ablehnung des totalrevidierten CO2-Gesetzes an der Urne im Juni 2021 reichte Ständerat Carlo Sommaruga (sp, GE) eine Motion ein, mit der er forderte, dass im Rahmen einer **zukünftigen CO2-Gesetzgebung Mieterinnen und Mieter stärker vor Massenkündigungen und drastischen Mietzinserhöhungen aufgrund energetischer Gebäudesanierungen geschützt** werden sollen. Laut dem Motionär gilt ein ähnlicher Schutz schon im Kanton Genf, was dort gut funktioniert. Der Bundesrat nahm in seiner Stellungnahme jedoch eine ablehnende Haltung ein. Bezüglich des Schutzes vor Leerkündigungen im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen verwies die Regierung auf einen Bericht in Erfüllung eines Postulates Jans (Po. 13.3271), welcher aufzeige, dass eine Beschränkung von Förderleistungen auf Sanierungsprojekte, die ohne Wohnungskündigungen auskommen, mehr Nach- als Vorteile habe. Er wies zudem daraufhin, dass nach geltendem Mietrecht eine Kündigung missbräuchlich sei, wenn Sanierungsarbeiten durch die Weiternutzung des Gebäudes nicht oder nur wenig verzögert werden. Vor missbräuchlichen Mietzinserhöhungen seien Mieterinnen und Mieter insofern geschützt, als dass sie jede Mietzinserhöhung kostenlos vor einer Schlichtungsbehörde anfechten könnten. Nicht zuletzt habe der Bundesrat bereits Massnahmen ergriffen. Beispielsweise habe er 2014 und 2020 die VMWG angepasst, mit dem Ziel, eine finanzielle Mehrbelastung der Mieterschaft infolge energetischer Sanierungen zu verhindern.

Die kleine Kammer beugte sich in der Herbstsession 2021 über die Vorlage. Der Motionär, der auch Präsident des SMV ist, warb für sein Anliegen, unter anderem indem er Zahlen aus der Stadt Zürich erwähnte, wonach fast 40 Prozent der Sanierungsarbeiten 2017/18 zu Kündigungen geführt hätten. Weiter verwies er auf einen Artikel der NZZ am Sonntag, wonach energetische Sanierungen von der Vermieterschaft zunehmend als «Rendite-Booster» genutzt würden. Dagegen argumentierte unter anderem Brigitte Häberli-Koller (mitte, TG), Vizepräsidentin des HEV. Sie lehne die geforderte starre Verknüpfung von Sanierungsvorschriften und Mieterschaft ab, da sich diese kontraproduktiv auswirken würde. Eine Überregulierung im Sinne des Motionärs führe zu einem Stillstand bei den wichtigen Gebäudeerneuerungen. Auch der Präsident des Verbandes Immobilien Schweiz, Daniel Fässler (mitte, AI) sprach sich in seinem Votum gegen die Vorlage aus, nicht zuletzt da bei umfassenden Sanierungen Kündigungen manchmal unumgänglich seien. Trotzdem sei es nicht angezeigt, diese Sanierungen einzuschränken, da dies die Schweiz bezüglich ihrer klima- und energiepolitischen Ziele bremsen würde. Die Mehrheit des Ständerates folgte schlussendlich dem Antrag des Bundesrates und lehnte den Vorstoss mit 26 zu 12 Stimmen – bei 2 Enthaltungen – ab, womit das Geschäft erledigt war.<sup>58</sup>

**KANTONALE POLITIK**  
DATUM: 28.11.2021  
ELIA HEER

Im Kanton **Basel-Stadt** stimmte die Bevölkerung Ende November 2021 über die **Initiative «Ja zum echten Wohnschutz!»** ab. Die Initiative war von einem Komitee rund um den Mieterinnen- und Mieterverband (MV) zusammen mit den Parteien SP und BastA! eingereicht worden, da diese mit dem revidierten Gesetz über die Wohnraumförderung unzufrieden waren. Mit dem Gesetz hatten Regierung und Parlament vier 2018 angenommene Volksinitiativen zum Wohnschutz umgesetzt. Eine im Jahr 2020 durchgeführte Referendumsabstimmung über das Gesetz endete mit einem denkbar knappen Resultat von 50.05 Prozent Ja-Stimmenanteil. Die neuerliche Initiative des MV kam als ausformulierter Gesetzestext daher, der das Gesetz über die Wohnraumförderung abändern sollte. Damit müssten neu fast alle Wohnungen bei Sanierungen, Umbau oder Abbruch eine zusätzliche Bewilligung, inklusive Mietzinskontrolle, durchlaufen – sofern es in der Stadt eine «Wohnungsnot» gibt, die als Lehrwohnungsquote unter 1.5 Prozent definiert ist, was in Basel seit 2011 ununterbrochen der Fall war. Beim von der Regierung ausgearbeiteten Gesetz war nur bei den Wohnungen von Personen mit tieferem Einkommen eine entsprechende Bewilligung inklusive Mietzinskontrolle nötig. Ausserdem sah das neue Wohnraumförderungsgesetz Ausnahmen bei Sanierungen in bewohntem Zustand vor,



wovon sich Regierung und Parlament eine Förderung dieser Praxis und eine Reduktion an Massenkündigungen erhofften. Die Initiative sah derweil bei Sanierungen, Umbau und Abbruchneubauten keine solchen Ausnahmen und noch einmal klar restriktivere Bestimmungen vor. Die Befürworterinnen und Befürworter der Initiative argumentierten, die Änderungen seien nötig, um die hohen Mietkosten in den Griff zu bekommen. Die Gegnerschaft, bestehend aus GLP, Mitte, FDP, LDP und SVP, warnte derweil, eine Annahme der Initiative führe dazu, dass es kaum mehr Anreize für Investitionen gäbe. Der Zustand der Gebäude würde sich deshalb über die Zeit verschlechtern und dringend benötigte ökologische Gebäudesanierungen würden stagnieren.

Die Stimmbevölkerung sprach sich am Abstimmungssonntag mit 53.1 Prozent für die Initiative aus, wobei die Stimmbeteiligung bei 68.0 Prozent lag. Die Regierung kündigte daraufhin an, dass das Wohnraumförderungsgesetz nicht wie geplant am 1. Januar 2022 in Kraft treten solle. Stattdessen arbeite sie daran, die von der Initiative verlangten Bestimmungen innerhalb von sechs Monaten auf Verordnungsstufe umzusetzen.<sup>59</sup>

**STANDESINITIATIVE**  
DATUM: 16.03.2022  
ELIA HEER

Im Mai 2021 hatte der Kanton Genf eine Standesinitiative eingereicht, mit der er die Bundesversammlung ersuchte, **Mieterinnen und Mietern, die wegen behördlich angeordneten Massnahmen gegen die Covid-19-Pandemie** mit der Bezahlung des Mietzinses oder der Nebenkosten in Rückstand geraten, weiterhin eine **Frist von mindestens 90 Tagen** für die Begleichung von Zahlungsrückständen zu gewähren. Damit sollten Massnahmen, welche der Bundesrat im März 2020 mittels Verordnung getroffen hatte, per Gesetz verlängert werden. Der Genfer Grosse Rat begründete sein Anliegen unter anderem mit der im Kanton vorherrschenden Wohnungsnot.

Die vorprüfende RK-SR beantragte ihrem Rat mit 7 zu 4 Stimmen, der Initiative keine Folge zu geben. Die Kommission hielt in ihren Erwägungen fest, dass das Parlament – namentlich der Ständerat – bereits im Mai 2020 eine Verlängerung der Verordnung abgelehnt hatte. Ausserdem sei es wenig sinnvoll, dass das Parlament, mit seinen langen Verfahren, Arbeiten zur «Lösung dieses konjunkturellen Problems» aufnehme. Nicht zuletzt kritisierte die Kommission die Begründung der Initiative, denn die RK erachte die Genfer Wohnungskrise als ein «strukturelles Problem des Kantons Genf, das nicht auf Bundesebene gelöst werden sollte».

Kommissionssprecher Daniel Fässler (mitte, AI) führte die Argumente der Kommission in der Frühjahressession 2022 im Ständerat aus. Er vermochte damit auch eine Mehrheit der kleinen Kammer zu überzeugen, die die Standesinitiative mit 26 zu 12 Stimmen ablehnte. Die Genfer Standesvertreterin Lisa Mazzone (gp, GE), welche in der kurzen Debatte die Kommissionsminderheit vertrat, plädierte vergeblich dafür, die Initiative anzunehmen, das Anliegen im Rahmen einer zukünftigen Revision des EpG einzubringen und damit eine allfällige nächste Pandemie besser vorzubereiten.<sup>60</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 21.04.2022  
ELIA HEER

Wie das BWO im April 2022 bekanntgab, wurden zwischen Juli und Dezember 2021 **11'057 neue Schlichtungsverfahren im Miet- und Pachtwesen** eingeleitet. Laut der Medienmitteilung des BWO bestätigt diese Zahl einen rückläufigen Trend in der Anzahl Schlichtungsverfahren. Konkret seien 8.5 Prozent weniger Verfahren eingeleitet worden als im Vorsemester und 17.6 Prozent weniger als im zweiten Halbjahr 2020. Insgesamt sei es sogar der tiefste Wert seit 2011. Von den 11'421 Verfahren, die im gleichen Zeitraum erledigt wurden, konnte in 53.2 Prozent der Fälle eine Einigung zwischen den Parteien erzielt werden. Die zwei häufigsten Gründe für ein Verfahren seien «Forderung auf Zahlung» und «ordentliche Vertragskündigung» gewesen.<sup>61</sup>

**MOTION**  
DATUM: 29.09.2022  
ELIA HEER

Der Nationalrat beriet in der Herbstsession 2022 eine Motion von Mustafa Atici (sp, BS) zum Mietrecht. Atici forderte mit seinem Vorstoss eine **Verlängerung der Kündigungsfrist für langjährige Mieterinnen und Mieter**. Er begründete sein Anliegen damit, dass eine Kündigung für langjährige Mietende – insbesondere für ältere oder kranke Personen – sehr belastend sei. Dass sie zudem noch in relativ kurzer Frist – innerhalb von drei Monaten – eine neue Bleibe finden müssen, sorge für zusätzlichen Stress. Wenn für diese Personen die Frist verlängert würde, könnten Härtefälle verhindert werden. Da Gesamtsanierungs- oder Neubauprojekte eine erhebliche organisatorische Vorlaufzeit hätten, sei eine Verlängerung der Kündigungsfrist auch für die Vermieterschaft zumutbar, so der Motionär. Stellung zum Vorstoss nahm einzig Bundesrat Guy Parmelin. Dieser zeigte sich grundsätzlich einverstanden damit, dass eine Kündigung für langjährige Mietende sehr belastend sein könne. Er vertrat jedoch die Meinung, dass das Mietrecht bereits genügend Instrumente für die Abfederung

solcher Härtefälle kenne. So könnten Mietende eine Kündigung kostenlos anfechten, falls sie denken, diese sei missbräuchlich. Falls die Kündigung von der Schlichtungsbehörde als rechtsgültig beurteilt werde, habe diese von Amtes wegen zu prüfen, ob eine Erstreckung, sprich eine angeordnete Verlängerung des Mietverhältnisses, angezeigt sei. Die Schlichtungsbehörde habe dabei einen grossen Ermessensspielraum und die Dauer des Mietverhältnisses sei im geltenden Recht (Art. 272 Abs. 2 OR) sogar explizit festgehalten als eines der Kriterien, welches die Behörde bei ihrem Entscheid berücksichtigen soll. Der Nationalrat folgte Parmelins Antrag und lehnte die Motion mit 120 zu 64 Stimmen ab. Die Fraktionen stimmten allesamt geschlossen, wobei die ablehnenden Stimmen aus den Fraktionen von SVP, FDP, Mitte und GLP kamen.<sup>62</sup>

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE  
DATUM: 09.10.2022  
ELIA HEER

Der Anstieg der Energiepreise 2022 wird sich auch auf die Miet-Nebenkosten auswirken. Gemäss dem SMV könnten sich die Energiekosten für Mieterinnen und Mieter, die in mit Öl oder Gas beheizten Häusern wohnen, verdoppeln. Von diesem Preisanstieg könnten Immobilienverwaltungen überdies profitieren, da **auf Nebenkostenabrechnungen** üblicherweise eine **Verwaltungspauschale** erhoben wird. Gemäss der Sonntagszeitung liegt diese Pauschale in der Regel zwischen drei und vier Prozent des Nebenkostenbetrags, weshalb ein Nebenkostenanstieg auch die Pauschale ansteigen lässt. Mieterinnen- und Mieterverbände kritisieren diese Regelung, da Mietende eine höhere Pauschale zahlen müssten, obwohl der Arbeitsaufwand für die Verwaltungen nicht steige. Wie die Sonntagszeitung berichtete, habe eine Umfrage unter Immobilienverwaltungen gezeigt, dass die meisten Verwaltungen an der Verwaltungspauschale festhalten wollen. Eine Immobilienfirma begründete diesen Entscheid in der Sonntagszeitung damit, dass man die Pauschale für die Dauer eines Mandates nicht den Marktgegebenheiten anpasse, also umgekehrt auch nicht senke, wenn die Nebenkosten etwa nach Sanierungen tiefer ausfallen. Zudem sei der Aufwand für die Verwaltung durchaus gestiegen, da sich derzeit sehr viele Mietende mit Fragen zu den Nebenkosten an die Firma wenden würden. Die Leiterin der Rechtsberatung des Mieterinnen- und Mieterverbands Zürich, Larissa Steiner, riet Mietenden, deren Verwaltungen an der Pauschale festhalten, sich juristisch beraten zu lassen und allenfalls vor Gericht zu gehen. Der Prozentsatz orientiere sich an gerichtlichen Leitentscheiden und basiere auf der Annahme, dass die Nebenkosten ungefähr konstant bleiben, was nun nicht mehr der Fall sei.<sup>63</sup>

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE  
DATUM: 16.11.2022  
ELIA HEER

Im Zuge der drohenden Energieknappheit kam es im Sommer und Herbst 2022 in der Schweiz zu Diskussionen darüber, ob der Bundesrat eine **Temperaturobergrenze für Innenräume** erlassen soll, damit Energie, welche sonst fürs Heizen verwendet würde, gespart werden kann. Konkret hatte der Bundesrat eine Regelung in die Vernehmlassung gegeben, wonach Wohnungen, die mit Gas geheizt werden, im Falle einer **Gasmangellage** nur noch bis zu 19 Grad geheizt werden dürften.

Dieser Vorschlag stiess sowohl in Vermietenden- als auch in Mietendenkreisen auf Widerstand. Der SVIT befürchtete etwa, dass zahlreiche Mietende wegen der tieferen Temperaturen vor Gericht eine **Mietzinsreduktion** einklagen könnten. Wie die Sonntagszeitung berichtete, gelte eine zu kalte Wohnung generell als mangelhaft und dementsprechend könne eine Mietzinsreduktion verlangt werden. Gemäss der Rechtsprechung könnten Mieterinnen und Mieter eine Temperatur von 20 bis 21 Grad erwarten, so die Zeitung weiter. Bei der Frage, ob Mietende auch bei einer bundesrätlich angeordneten Höchsttemperatur Anrecht auf eine Mietzinsreduktion hätten, seien sich Juristen und Juristinnen hingegen nicht einig. Das Wirtschaftsdepartement von Bundesrat Guy Parmelin schloss zumindest nicht aus, dass eine solche Mietzinsreduktion eingefordert werden könnte. Der SMV wies derweil in seiner Kritik vor allem auf ältere und kranke Menschen hin, für welche Wohnungen mit 19 Grad «schlicht nicht zumutbar» seien. Einig waren sich der SVIT und der SMV darüber, dass es kaum möglich sei, die Massnahme praktikabel umzusetzen.

Der Bundesrat änderte nach der Vernehmlassung seine **Verordnung**: Er hielt zwar am Konzept der Temperaturobergrenze für gasbeheizte Innenräume während einer Gasmangellage fest, änderte jedoch die zulässige Höchsttemperatur auf 20 Grad. Überprüfen sollten die Massnahme die Kantone, etwa mit Stichproben in öffentlich zugänglichen Innenräumen.<sup>64</sup>

PARLAMEN­TARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 13.12.2022  
ELIA HEER

Mittels einer parlamentarischen Initiative wollte Nationalrat Michael Töngi (gp, LU) erreichen, dass bei Gebäudesanierungen der **Anteil der Sanierungskosten, der als wertvermehrende Investition gilt und auf den Mietzins überwälzt werden kann, gesenkt** wird. Heute dürfen bei umfassenden Sanierungen 50 bis 70 Prozent der Kosten als wertvermehrende Investitionen überwälzt werden. Laut Töngi habe nun aber eine Studie der Hochschule Luzern gezeigt, dass der Anteil der wertvermehrenden Investitionen tatsächlich zwischen 34 und 58 Prozent liege. Der Anteil an werterhaltenden Investitionen seien demnach höher als gedacht. Deshalb müsse der maximale Überwälzungssatz gesenkt werden. Dies sei nicht zum Nachteil der Vermieterseite, so Töngi. Falls der Anteil der wertvermehrenden Investitionen höher als der maximale Überwälzungssatz sei, könnten Vermietende nämlich anstatt des pauschalen Überwälzungssatzes die Kosten im Einzelnachweis belegen und einen höheren Anteil überwälzen.

Eine Mehrheit der RK-NR zeigte sich von Töngis Argumenten nicht überzeugt. Wie Kommissionssprecher Matthias Bregy (mitte, VS) in der Wintersession 2022 im Nationalrat erklärte, sei die Mehrheit der Kommission der Meinung, dass die parlamentarische Initiative wichtige Anreize für Gebäudesanierungen abbaue. Unter Berücksichtigung der generell überalteten Gebäude in der Schweiz müssten nämlich eher mehr Gebäudesanierungen vorgenommen werden – auch damit die Schweiz ihre Klimaziele erreichen könne. Der Nationalrat folgte dem Antrag seiner RK und stimmte mit 121 zu 68 Stimmen (bei 1 Enthaltung) dafür, der Initiative keine Folge zu geben. Einzig die Fraktionen der Grünen und der SP stimmten für die Initiative.<sup>65</sup>

PARLAMEN­TARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 14.12.2022  
ELIA HEER

Mittels einer im Juni 2022 eingereichten parlamentarischen Initiative forderte Carlo Sommaruga (sp, GE) die Einführung einer **Pflicht zur periodischen Revision der Renditen auf Mieteinnahmen bei Wohnimmobilien** für alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Mietwohnungen, die mehrere Wohnungen vermieten. Wie der Motionär in der Begründung seines Vorstosses erklärte, dürfen in der Schweiz die Mieten prinzipiell nur die Kosten decken, zuzüglich einer Eigenkapitalrendite, die jedoch maximal 2 Prozentpunkte über dem hypothekarischen Referenzzinssatz liegen darf. Laut Sommaruga würden die effektiven Renditen jedoch oft viel höher ausfallen, weshalb die Mieterinnen und Mieter gemäss einer Studie der Raiffeisen-Bank jährlich CHF 14 Mrd. zu viel an Miete bezahlen. Das BWO solle deshalb regelmässig überprüfen, ob die erzielten Mieteinnahmen den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

Nachdem tags zuvor der Nationalrat eine gleichlautende parlamentarische Initiative von Jacqueline Badran (sp, ZH; Pa.lv. 21.469) abgelehnte hatte, nahm sich der Ständerat in der Wintersession 2022 der Initiative von Sommaruga an. Der Sprecher der vorberatenden RK-SR, Philippe Bauer (fdp, NE), vertrat dabei im Namen der Kommission die Position, dass die kleine Kammer die Initiative ablehnen solle. Da die Berechnung der zulässigen Renditen auf den Anlagekosten basiere, dürften Vermieterinnen und Vermieter mit Liegenschaften, die sie bereits seit Jahrzehnten besitzen, weniger hohe Renditen erzielen als jemand, der eine gleichwertige Liegenschaft vor Kurzem erworben hat – wodurch sie benachteiligt wären. Ausserdem sehe das Mietrecht bereits Möglichkeiten für Mieterinnen und Mieter vor, in bestimmten Situationen eine Renditeberechnung zu verlangen. Schliesslich sei eine solche Berechnung auch mit sehr grossem administrativem Aufwand verbunden. Der Ständerat lehnte die Initiative in der Folge mit 29 zu 12 Stimmen ab.

PARLAMEN­TARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 15.12.2022  
ELIA HEER

Christian Dandrès (sp, GE) ersuchte den Nationalrat mittels einer parlamentarischen Initiative, das geltende Recht betreffend die **Berechnung der Anfechtungsfrist bei Kündigungen von Mietverträgen** zu ändern. Wie Dandrès in der Begründung zu seiner Initiative erklärte, hätten Mieterinnen und Mieter derzeit 30 Tage nach Empfang der Kündigung Zeit, die Kündigung anzufechten. Im Falle einer Zustellung der Kündigung per eingeschriebenem Brief startet diese Frist dabei jedoch nicht am Tag der effektiven Zustellung der Kündigung, sondern am Folgetag des Tages, an dem die Mieterin oder der Mieter den eingeschriebenen Brief das erste Mal hätten abholen können. Eingeschriebene Briefe werden laut Dandrès heutzutage zumeist nicht direkt zugestellt. Stattdessen werde im Briefkasten eine Abholungseinladung deponiert. Deswegen führe die aktuelle Regelung dazu, dass Mieterinnen und Mieter um ihr Recht gebracht werden können, eine Kündigung anzufechten, so Dandrès.

Die RK-NR führte im August 2022 eine Vorprüfung der Initiative durch – zusammen mit einer weiteren parlamentarischen Initiative Dandrès (Pa.lv. 21.490). Eine Mehrheit der Kommission stellte dabei den Antrag, die beiden Initiativen abzulehnen. Bei der

Initiative betreffend die Berechnung der Anfechtungsfrist bei Kündigungen begründete die Mehrheit der Kommission dies damit, dass die heutige Regelung gerechtfertigt sei, weil sie eine Verteilung des Risikos zwischen der Mieterschaft und der Vermieterschaft ermögliche.

Der Nationalrat folgte in seiner Wintersession 2022 dem Antrag seiner RK und lehnte die Initiative mit 121 zu 69 Stimmen ab. Neben den geschlossen stimmenden Fraktionen der Grünen und der SP stimmte einzig noch ein Mitglied der Grünliberalen für die parlamentarische Initiative Dandrès.<sup>66</sup>

#### PARLAMENTARISCHE INITIATIVE

DATUM: 15.12.2022  
ELIA HEER

Mittels einer parlamentarischen Initiative wollte Christian Dandrès (sp, GE) erreichen, dass der **Fristenstillstand während Gerichtsferien auf die Anfechtung einer Kündigung oder bei einem Begehren auf Erstreckung eines Mietverhältnisses** ausgeweitet werden. Derzeit gilt für viele zivilrechtliche Fristen ein Fristenstillstand während den Gerichtsferien zwischen dem 15. Juli und dem 15. August. Für Anfechtungen von Kündigungen oder Anträge auf Erstreckung von Mietverhältnissen war bisher aber kein solcher Fristenstillstand vorgesehen. Dandrès begründete seine Initiative damit, dass die Ausnahme für die erwähnten Verfahren nicht zu rechtfertigen sei, da es sich um Verfahren zum Schutz von Mieterinnen und Mietern handle, welche verglichen mit den Vermieterinnen und Vermietern die schwächere Partei seien.

Die RK-NR führte im August 2022 eine Vorprüfung der Initiative durch – zusammen mit einer weiteren parlamentarischen Initiative Dandrès (Pa.lv. 21.491). Die Mehrheit der Kommission beschloss den Antrag auf Ablehnung der beiden Initiativen zu stellen. Eine Ausweitung des Fristenstillstands auf die erwähnten Verfahren hätte laut der Kommissionsmehrheit zur Folge, dass sich Verfahren länger hinziehen, Schlichtungsbehörden weiter überlastet sowie Rechtsunsicherheiten geschaffen würden.

In der Wintersession 2022 folgte der Nationalrat seiner RK und stimmte mit 121 zu 69 Stimmen gegen Folgegeben der Initiative. Wie bei der parlamentarischen Initiative 21.491 kamen auch hier die befürwortenden Stimmen von den Fraktionen der Grünen und der SP sowie einem Mitglied der Grünliberalen.<sup>67</sup>

#### Raumplanung

#### POSITIONSPAPIER UND PAROLEN

DATUM: 26.10.2014  
MARLÈNE GERBER

In einer Resolution präsentierten die Sozialdemokraten im Herbst 2014 verschiedenste Massnahmen zur **Steigerung der Lebensqualität in den Agglomerationen**. Diese beinhalten unter anderem die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, einen verstärkten Mieterschutz, die Schaffung öffentlicher Räume, eine solidarische Steuerpolitik sowie den Ausbau der Mitbestimmungsrechte der Bevölkerung bei der Raum- und Siedlungsplanung.<sup>68</sup>

#### 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.<sup>69</sup>

1) APS-Zeitungsanalyse 2022 – 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) Amtl. Bull. NR, 1973, S. 1648 ff.; Amtl. Bull. NR, 1973, S. 370 ff.; BBl, 1973, II, Nr. 31, S. 17 ff.; TLM, 17.3.73; Tw, 30.4.73; GdL, 4.5.73; Bund, 6.5. und 4.6.73; NZZ, 18.6., 24.6., 2.7., 6.9., 5.10. und 3.12.73; TA, 25.6., 2.7. und 12.7.73; Vat., 4.8.73.
- 5) BBl, 1976, S. 1345; BBl, 1976, S. 849 ff.
- 6) AB NR, 1976, S. 1617 ff.; AB NR, 1976, S. 1626 ff.; AB NR, 1976, S. 1651 ff.; H. Hausheer, « Die Allgemeinverbindlicherklärung von Kollektivverträgen als gesetzgeberisches Gestaltungsmittel », in Schweiz. Juristenverein, Referate und Mitteilungen, 110/1976, S. 225 ff. Vgl. auch J.-F. Perrin, « Les conventions déclarées de force obligatoire générale en tant que source de droit », ebd., S. 487 ff.
- 7) NZZ, 30.4., 2.9., 16.9. und 23.9.77; Bund, 16.5.77; TA, 16.5., 20.6. und 23.9.77; JdG, 29.6.77; wf, Dok., 18.7. und 26.9.77; FA, 5.9. und 12.9.77; BaZ, 10.9., 23.9. und 15.10.77; Tat, 21.9., 22.9. und 26.9.77; 24 Heures, 27.9.77; Schweiz. Gewerbe-Zeitung, 29.9.77; Profil, 1977, S. 245 ff.; Schweiz. Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik, 112/1976, S. 469 ff.
- 8) AB SR, 1977, S. 97 ff.; NZZ, 23.3.77; Bund, 23.3.77; BaZ, 5.7., 6.7.77; 24 Heures, 7.7.77.
- 9) AB NR, 1978, S. 1308 ff.; AS, 1978, S. 1960 ff.
- 10) FF 1980, p. 1246 s.; Presse du 3.4. et 25.11.80; NZZ, 16.2., 12.5., 8.7. et 8.12.8080; LNN, 10.10.80; Ww, 26.11.80; RFS, 2.12.80; BaZ, 27.12.80; LNN, 8.5.80; Bund, 12.5.80; RO, 1980, p. 319 ss.
- 11) BO CE, 1982, p. 155 s.; BO CE, 1982, p. 180; BO CN, 1982, p. 530 s.; FF, 1982, II, p. 554 ss.; Presse du 28.5. et 25.11.82
- 12) Presse vom 15.3.83; 15.9.83; BaZ, 20.6.83; AT, 1.8.83.
- 13) Presse vom 13.1.84; Vr., 31.7.84; TA, 11.10.84; 12.11.84; NZZ, 11.10.84.
- 14) 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, Kurzkomentare, 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, Grünsch 1985.; AB SR, 1985, S. 639 ff.; AB SR, 1985, S. 652 ff.; BBl, 1985, S. 1389 ff.
- 15) (1985) Blätter für ein neues Bodenrecht; (1985) Dokumente und Informationen zur Schweizerischen Orts-, Regional- und Landesplanung DISP; Suisse, 12.1.85; 4.3.85; TG, 20.2.85; VO, 21.2.85; JdG, 2.3.85; Genfer Presse vom 11.3.85; Coop-Zeitung, 21.11.85 LNN, 1.4.85; 5.9.85; St. Gallen: SGT, 8.5.85; TW, 23.5.85. Schwyz: LNN, 3.1.85; 24.12.85. 24 Heures, 6.3.85; 6.12.85. NZZ, 27.05.85; 28.5.85; 24.5.85; TA, 27.2.85; 28.2.85; 28.5.85; Zürcher Presse vom 6.10.85; TAM, 8.6.85; WoZ, 27.9.85; U. Isler (1985) Die Ruinen von Zürich
- 16) 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.
- 17) Presse vom 8.12.86; LNN, 9.12.86; NZZ, 9.12.86; Mieter-Zeitung, 58/1986, Nr. 12. Vox, Analyse der eidgenössischen Abstimmung vom 7. Dezember 1986, Zürich 1987; TA, 25.3.87.; Vgl. auch R. Nef, Mieterschutz: Die falsche Arena für « volksnahe » Bremser? Eine statistische Analyse der eidg. Mieterschutzabstimmung 1986 und 1977 auf der Basis von 2920 Gemeinden, Zürich 1987.; Vgl. auch das Postulat Leuenberger (sp, ZH) betreffend Übergangsregelung im Mietrecht (Verhandl. B. vers., 1986, V, S. 76; NZZ, 17.12.86). Siehe ferner Mieter-Zeitung, 59/1987, Nr. 6 (Jahresbericht des Mieterverbandes).
- 18) BBl, 1987, S. 467 ff.; Bund, 6.1.87; NZZ, 13.2.87; BaZ, 5.3. und 16.6.87; TA, 30.9.87.
- 19) AB SR, 1987, S. 1377ff.; 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;
- 20) 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
- 21) Presse vom 19.4.89; NZZ 26.5.89; TA, 26.5.89. NZZ, 6.3.89
- 22) AS, 1989, S. 1856; BaZ, JdG und NZZ, 19.9.89.
- 23) 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.
- 24) AB NR, 1993, S. 1592 f. (2)
- 25) AB NR, 1994, S. 881 f.; AB NR, 1994, S. 883 ff.; AB NR, 1994, S. 885 ff.; AB NR, 1994, S. 937 ff.; Presse vom 21.5., 7.6. und 10.6.94.
- 26) Presse vom 24.8.95.
- 27) Presse vom 27.11.95.
- 28) Presse vom 27.6.96.
- 29) AB NR, 1996, S. 1336 ff.
- 30) AB NR, 1996, S. 2382 ff.
- 31) 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.
- 32) BBl, 1997, IV, S. 449 f.; Presse vom 15.3.97.
- 33) AB SR, 1997, S. 595 ff.; AB SR, 1997, S. 665 f.; SGT, 20.6.97.
- 34) AB NR, 1997, S. 2512 ff.
- 35) Presse vom 3.9.98; NZZ, 30.12.98.
- 36) AB NR, 1999, S. 1175 ff.
- 37) BBl, 1999, S. 9823 ff.; Presse vom 9.3. und 16.9.99; NZZ, 1.6. und 7.6.99.
- 38) AB NR, 2000, S. 489.
- 39) NZZ, 31.5. und 6.7.00.; NZZ, 5.6.00.
- 40) 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
- 41) Lib. und LT, 6.9.01.
- 42) 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.
- 43) 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.
- 44) 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.
- 45) AB SR, 2002, S. 629 ff.; AB NR, 2002, S. 1466 ff. und 1484 ff.; Presse vom 19.9.02.
- 46) 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.
- 47) 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.
- 48) AB NR, 2009, S. 1654 ff.
- 49) NZZ und LT, 4.9.12.
- 50) LZ und TG, 18.1.13.
- 51) NZZ, 26.6. und 13.11.13.
- 52) Bericht BR
- 53) AB NR 2019, S. 1286 ff.; BaZ, NZZ, TA, 21.6.19; SGT, 22.6.19
- 54) AB NR, 2021, S. 921 f.; Mo, 20.4.518
- 55) NZZ, TA, 8.6.21
- 56) AB NR, 2021, S. 1319 ff.; AB NR, 2021, S. 1354 ff.
- 57) Medienmitteilung des BWO vom 21.6.21; Medienmitteilung des HEV vom 21.6.21; Medienmitteilung des SMV vom 21.6.21; Studie von gfs.bern zum Mietrecht; NZZ, 2.6.21; NZZ, 22.6.21

- 58) AB NR, 2021, S. 1035 ff.
- 59) BLZ, BaZ, 3.11.21; BLZ, 9.11.21; BaZ, 11.11.21; BLZ, 12.11., 19.11.21; BaZ, 29.11.21; BLZ, BaZ, 30.11.21; BLZ, BaZ, 8.12.21
- 60) AB SR, 2022, S. 212 f.; Bericht der RK-SR vom 21.1.22
- 61) Medienmitteilung des BWO vom 21.4.22
- 62) AB NR, 2022, S. 1849 f.
- 63) SoZ, 9.10.22
- 64) Medienmitteilung des BR vom 16.11.22; SoZ, 2.10.22; AZ, NZZ, 17.11.22
- 65) AB NR, 2022, S. 2326 ff.
- 66) AB NR, 2022, S. 2403 ff.
- 67) AB NR, 2022, S. 2403 ff.
- 68) BaZ, 25.10.14
- 69) 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