

# Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

|              |   |
|--------------|---|
| Suchabfrage  | <b>24.04.2024</b>   |
| Thema        | <b>Keine Einschränkung</b>  |
| Schlagworte  | <b>Mietwesen</b>  |
| Akteure      | <b>Berberat, Didier (sp/ps, NE) SR/CE, Egloff, Hans (svp/udc, ZH) NR/CN</b> |
| Prozesstypen | <b>Keine Einschränkung</b>  |
| Datum        | <b>01.01.1965 - 01.01.2021</b>  |

# Impressum

## Herausgeber

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

## Beiträge von

Gerber, Marlène  
Heer, Elia  
Müller, Sean

## Bevorzugte Zitierweise

Gerber, Marlène; Heer, Elia; Müller, Sean 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Mietwesen, 2015 – 2020*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. [www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss), abgerufen am 24.04.2024.

# Inhaltsverzeichnis

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

## Abkürzungsverzeichnis

|               |   |
|---------------|---|
| <b>RK-SR</b>  | Kommission für Rechtsfragen des Ständerates                     |
| <b>RK-NR</b>  | Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats                    |
| <b>BV</b>     | Bundesverfassung  |
| <b>WAK-NR</b> | Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats          |
| <b>SMV</b>    | Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband                  |
| <b>HEV</b>    | Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)         |
| <b>FRI</b>    | Fédération romande immobilière (Hauseigentümerverband Romandie) |

---

|               |   |
|---------------|---|
| <b>CAJ-CE</b> | Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats             |
| <b>CAJ-CN</b> | Commission des affaires juridiques du Conseil national              |
| <b>Cst</b>    | Constitution fédérale   |
| <b>CER-CN</b> | Commission de l'économie et des redevances du Conseil national      |
| <b>Asloca</b> | Association suisse des locataires                                   |
| <b>APF</b>    | Association des propriétaires fonciers (Suisse alémanique & Tessin) |
| <b>FRI</b>    | Fédération romande immobilière                                      |

# Allgemeine Chronik

## Infrastruktur und Lebensraum

### Raumplanung und Wohnungswesen

#### Mietwesen

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE  
DATUM: 02.06.2015  
MARLÈNE GERBER

Der Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen sank am 31. März 2015 von 1,89% auf 1,86%. Dieser Rückgang bewirkte, kaufmännisch auf ein Viertelprozent gerundet, eine **Absenkung des Referenzzinssatzes** von 2% auf 1,75%, was die Mieterschaft im Grunde zur Geltendmachung des Anspruchs auf Mietzinssenkung in der Höhe von 2,91% berechtigt. Dieser "historische Tiefstand" des seit September 2008 bestehenden und vierteljährlich neu errechneten Referenzzinssatzes wurde in den Medien breit diskutiert. Der Mieterverband (SMV) gelangte sogleich mit der Forderung an die Vermieterseite, die Mietzinse auf den nächstmöglichen Termin anzupassen. Ferner veröffentlichte der SMV auf seiner Homepage ein Merkblatt und einen Musterbrief zum Erstellen eines Senkungsbegehrens. Gemäss Verband hätte bisher nur eine von fünf Mietparteien ihren Anspruch auf Mietzinssenkung durchgesetzt. Der Hauseigentümergeverband (HEV) riet seinerseits der Vermieterseite, die aktuelle Kostensituation unter Berücksichtigung der Teuerung und der gestiegenen Unterhalts- und Betriebskosten genau zu prüfen. Nur wenn ein übersetzter Ertrag resultiere, müsse dem Senkungsbegehren – wo vorhanden – stattgegeben werden. Nicht zuletzt entbrannte als Folge der Anpassung des Referenzzinssatzes erneut die Diskussion, ob die Senkung des Referenzzinssatzes eine automatische Anpassung der Mieten zur Folge haben müsste. Gemäss HEV – und dies entspricht der offiziellen Interpretation der Bundesbehörden – beinhaltet die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) keine automatische Mietzinssenkung bei Herabsetzung des Referenzzinssatzes. Obwohl Art. 13 der VMWG vorsieht, dass bei Hypothekarzinssenkungen "die Mietzinse entsprechend herabzusetzen oder die Einsparungen mit inzwischen eingetretenen Kostensteigerungen zu verrechnen" sind, müsse der Vermieter nicht von sich aus tätig werden. Der auf einem privatrechtlichen Vertrag beruhende Mietzins bleibe bestehen, ausser eine der beiden Vertragsparteien verlange eine ihr zustehende Anpassung des Mietzinses. Für eine automatische Anpassung des Referenzzinssatzes, wie sie der Mieterverband forderte, hatte sich im Vorjahr auch die CVP in ihrem 2014 veröffentlichten Positionspapier zur Wohnpolitik ausgesprochen, jedoch nicht ohne diesen Entscheid im Folgejahr bereits wieder zu revidieren. Man hätte erkannt, wie komplex die Sache sei, so Martin Candinas gegenüber dem Tages-Anzeiger. Es könne nicht sein, dass sich nur die Senkung des Referenzzinssatzes automatisch auf die Mieten auswirke; ebenso müssten auch Kostensteigerungen automatisch in die Mietzinse einfließen. Ferner sei er von verschiedenen Hauseigentümern sowie vom HEV-Präsidenten Hans Egloff überzeugt worden, dass ein solcher Automatismus einen hohen administrativen Aufwand für die Vermieterseite mit sich bringen würde.<sup>1</sup>

GERICHTSVERFAHREN  
DATUM: 18.05.2016  
MARLÈNE GERBER

Mitte Mai 2016 fällte das Bundesgericht ein wegweisendes **Urteil betreffend die Anfechtung von Anfangsmietzinsen**. Demgemäss müssen Mieterinnen und Mieter keinen Nachweis erbringen, dass sie sich erst nach langer, intensiver und erfolgloser Suche nach Wohnalternativen zum Vertragsabschluss gezwungen sahen, wenn sich die Wohnungsnot anhand objektiver Kriterien belegen lässt. Im betreffenden Fall hatten zwei Männer 2013 gemeinsam mit dem Mieterverband Zürich die vertraglich vereinbarte Miete von 3'900 CHF für eine 3,5-Zimmerwohnung in der Stadt Zürich innert 30 Tagen nach Abschluss des Mietvertrages gemäss Art. 270 Obligationenrecht beim Obergericht Zürich angefochten. Dieses wies die Klage aufgrund Fehlens eines Nachweises von Wohnungsnot ab. Anders urteilte nun das Bundesgericht: Bei einer damaligen Leerwohnungsziffer von 0,11% in der Stadt und 0,61% im Kanton Zürich sei Wohnungsknappheit klar gegeben. Ferner verschaffe die „Knappheit des Angebots [...] den Anbietern auf dem Wohnungsmarkt eine Stellung, die derjenigen marktmächtiger Unternehmen nahekommt“, was missbräuchliche Mietzinse begünstige. Während sich der Mieterverband Zürich mit dem Urteil zufrieden zeigte, beklagte der Hauseigentümergeverband (HEV) die dadurch entstehende Rechtsunsicherheit für die Vermieter. Keine 30 Tage nach Bekanntgabe des Urteils reichte HEV-Präsident und Nationalrat Hans Egloff (svp, ZH) eine parlamentarische Initiative ein, welche die Hürden zur Anfechtung des Anfangsmietzinses erhöhen will.<sup>2</sup>

Uneinig zeigten sich die beiden Rechtskommissionen 2016 gegenüber einer parlamentarischen Initiative Egloff (svp, ZH), die **strengere Regeln zur Zulässigkeit der Untermiete** schaffen will. Nach geltendem Recht muss die Mieterschaft den Vermieter lediglich über die Untermiete informieren. Dieser kann sie gemäss Art. 262 Abs. 2 Obligationenrecht nur dann verweigern, wenn die Mieterschaft die Konditionen der Untermiete nicht offenlegt, diese im Vergleich zum Hauptmietvertrag missbräuchlich sind und/oder dem Vermieter daraus wesentliche Nachteile erwachsen. Dabei könnte die Vermieterin neben den bereits bestehenden Regelungen die Zustimmung auch verweigern, wenn die Untermietdauer zwei Jahre überschreitet. Zudem würde ihr das Recht einberaamt, bei ausbleibender oder fehlerhafter Information über das Untermietverhältnis von Seiten des Mieters den bestehenden Mietvertrag nach unbeachteter Mahnung innert 30 Tagen zu kündigen. Im Mai beschloss die RK-NR mit 15 zu 10 Stimmen, der Initiative Folge zu geben. Die RK-SR widersetzte sich dieser Ansicht mit 4 zu 5 Stimmen bei einer Enthaltung, weswegen die Vorlage zurück an die nationalrätliche Kommission ging, um eine Empfehlung zuhanden des Nationalrats zu fassen, welcher sich als nächstes mit dem Anliegen auseinanderzusetzen hat.<sup>3</sup>

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

Während die RK-NR dem erstberatenden Nationalrat nur mit hauchdünner Mehrheit von 13 zu 12 Stimmen empfahl, nicht auf die Vorlage einzutreten, bestärkte die grosse Kammer diesen Antrag in der Sommersession nach einer längeren, inquisitiven und aufgeheizten Eintretensdebatte mit 106 zu 83 Stimmen (3 Enthaltungen) bereits um einiges deutlicher. Dazu verhalfen in erster Linie die SVP und FDP, deren Fraktionen sich dem Vorhaben geschlossen entgegen stellten, unterstützt durch einzelne Repräsentantinnen und Repräsentanten der GLP und CVP sowie einer Stimme aus der BDP. Gar noch deutlicher zu Ungunsten der Vorlage fiel das ständerätliche Verdikt in der Herbstsession aus: Die Kantonskammer beschloss mit 29 zu 14 Stimmen und ohne lange Debatte, nicht auf die Vorlage einzutreten, womit diese vom Tisch ist.

Während die Gegner und Gegnerinnen der Revision zum einen die föderale Kompetenzordnung beibehalten und die Einführung der Formularpflicht weiterhin den Kantonen überlassen wollten, fürchteten sie zum anderen die Verstärkung der Wohnungsnot, wenn Mietpreise wegen der Formularpflicht unter dem Marktwert zu liegen kämen, sowie einen unzumutbaren administrativen Aufwand für die Vermieterseite. Sowohl die Linke als auch Bundesrat Schneider-Amann argumentierten vergeblich für Eintreten auf die Vorlage. Diese diene lediglich der Missbrauchsbekämpfung und sei somit ein Mittel gegen starke und unbegründete Mietzinserhöhungen. Zudem zeigten sich in den sieben Kantonen, welche die Formularpflicht kennen, bisher keine negativen Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit. Ferner sei auch nicht in all diesen Kantonen ein Anstieg der Anzahl Anfechtungen zu beobachten; Zug und Nidwalden würden kaum solche Fälle kennen. Anders ist die Lage im dritten Deutschschweizer Kanton mit einer Formularpflicht: In Zürich hätte deren Einführung im Jahr 2013 zwar zu einem markanten Anstieg von Klagen geführt, die meisten Fälle hätten aber einvernehmlich gelöst werden können.

Dass die parlamentarische Debatte stark von Interessenbindungen geprägt war, zeigte sich unter anderem am aussergewöhnlichen Engagement einiger Rednerinnen und Redner: Hans Egloff (svp, ZH), Präsident des Hauseigentümergebietes (HEV) und Mehrheitssprecher der RK-NR, Petra Gössi (fdp, SZ), abtretendes Vorstandsmitglied des HEV, Jacqueline Badran (sp, ZH), Vorstandsmitglied des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes (SMV), und Carlo Sommaruga (sp, GE), dazumals Generalsekretär des Westschweizer Mieterverbandes (ASLOCA-Romande). Der unterlegene Mieterverband liess nach der Versenkung der Vorlage verlauten, er setze nun auf seine im Vorjahr lancierte Volksinitiative "Für mehr bezahlbare Wohnungen". Diese konnte noch im Oktober desselben Jahres gültig eingereicht werden.<sup>4</sup>

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 25.04.2017  
MARLÈNE GERBER

Entgegen ihrer ursprünglichen Beschlussfassung entschied die RK-NR im Februar 2017 mit Stichentscheid ihres Präsidenten Jean Christophe Schwaab (sp, VD), dem Nationalrat zu empfehlen, der parlamentarischen Initiative Egloff (svp, ZH) zur **Verschärfung der Regelungen zur Vermeidung von missbräuchlichen Untermieten** keine Folge zu geben. Die Kommission begründete ihren Entscheid damit, dass sie die bestehenden Regelungen zum Schutze vor missbräuchlichen Untermieten als ausreichend erachte, und dass es sich beim Vorliegen missbräuchlicher Untermietverhältnisse nur um wenige Fälle handle. Zwar anerkenne sie die Probleme, welche mit der Untervermietung via Airbnb oder ähnliche Plattformen entstünden, erachte den von der Initiative eingeschlagenen Weg jedoch nicht als gangbar, um diese Problematik anzugehen. Von diesen Argumenten liess sich der Nationalrat in der Frühjahrssession 2017 jedoch nicht beeindrucken und gab, der Minderheit Schwander (svp, SZ) folgend, dem Anliegen mit 109 zu 77 Stimmen bei 2 Enthaltungen Folge. Die Linke, die das Anliegen zusammen mit der GLP-Fraktion geschlossen bekämpfte, wurde lediglich von einer kleinen Minderheit der CVP/EVP-Fraktion sowie von einer etwas deutlicheren Minderheit der FDP.Liberalen-Fraktion unterstützt. Neben ihrer Schwesterkommission erfuhr auch die RK-SR einen Sinneswandel und paradoxerweise verhalf gerade dies der parlamentarischen Initiative zum definitiven Erfolg: Mit recht deutlichen 6 zu 3 Stimmen bei einer Enthaltung sprach sich die ständerätliche Rechtskommission entgegen ihres im Vorjahr gefassten Beschlusses Ende April 2017 für Folge geben aus.<sup>5</sup>

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 26.06.2017  
MARLÈNE GERBER

HEV-Präsident Hans Egloff (svp, ZH) störte sich an einem im Mai 2016 gefällten Bundesgerichtsentscheid, der festlegte, dass Mieterinnen und Mieter bei der Anfechtung des Anfangsmietzinses keinen separaten Nachweis erbringen müssen, dass sie lange und vergeblich nach preiswerteren Alternativen gesucht hätten, sofern die Wohnungsknappheit – gemessen an der Leerwohnungsziffer – als offensichtlich gilt. Aus diesem Grund beabsichtigte er mittels parlamentarischer Initiative, die **Hürden für die Anfechtung des Anfangsmietzinses anzuheben**, wobei vom Mieter auch bei vorliegender Wohnungsknappheit ein Nachweis verlangt wird (bspw. durch Aufzeigen erfolgloser Suchbemühungen), dass er sich beim Abschluss des Mietverhältnisses in einer klaren Notlage befand. Die RK-NR gab dem Anliegen im Juni 2017 mit deutlicher Mehrheit (18 zu 6 Stimmen) Folge, da sie den im Vertragsrecht geltenden Grundsatz von Treu und Glauben mit dem Bundesgerichtsurteil in Frage gestellt sah.<sup>6</sup>

PETITION / EINGABE / BESCHWERDE  
DATUM: 15.03.2018  
MARLÈNE GERBER

Als Reaktion auf diverse bürgerliche Vorstösse, die gemäss dem Schweizerischen Mieterinnen und Mieterverband (SMV) die Rechte der Mieterinnen und Mieter bei Annahme massiv einschränken würden – namentlich die parlamentarischen Initiativen Egloff (svp, ZH; Pa.lv. 15.455, Pa.lv. 16.451, Pa.lv. 17.493), Fässler (cvp, AI; Pa.lv. 17.492), Feller (fdp, VD; Pa.lv. 16.459, Pa.lv. 17.491), Nantermod (fdp, VS; Pa.lv. 17.514, Pa.lv. 17.515) und Vogler (csp, OW; Pa.lv. 16.458) –, lancierte der Verband Anfangs 2018 eine **Online-Petition «Nein zu Wuchermieten»**. An einer Medienkonferenz wies der SMV auf die verheerenden Folgen dieser Initiativen hin und verdeutlichte, dass der Verband bereit sei, das Referendum zu ergreifen, sollten die Initiativen angenommen werden. Innert sechs Wochen unterschrieben beinahe 20'000 Personen das Anliegen, das Mitte März als offener Brief der RK-SR überreicht wurde. Die ständerätliche Rechtskommission zeigte sich davon nicht abschliessend beeindruckt und gab im selben Jahr den parlamentarischen Initiativen Egloff (Pa.lv. 16.451, Pa.lv. 17.493), Feller (Pa.lv. 16.459) und Vogler (Pa.lv. 16.458) Folge. Sie wich jedoch bei den Anliegen Feller (Pa.lv. 17.491) und Nantermod (Pa.lv. 17.514, 17.515) vom positiven Entscheid ihrer Schwesterkommission ab, beschloss keine Folge zu geben und lancierte im Gegenzug eine ausgewogenere Kommissionsmotion (Mo. 18.4104).

Für die parlamentarische Initiative Egloff (Pa.lv. 15.455), der bereits im Vorjahr Folge gegeben worden war, bewilligte der Nationalrat im Frühjahr 2019 eine Fristverlängerung, damit deren Umsetzung gegebenenfalls in Einklang mit der damals noch hängigen Motion der RK-SR erfolgen könne. Nicht beraten wurde die parlamentarische Initiative Fässler (Pa.lv. 17.492), die ebenfalls eine Neuregelung zu den missbräuchlichen Mietzinsen beabsichtigte. Sie war im Juli 2018 vom Urheber zurückgezogen worden.<sup>7</sup>

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 06.07.2018  
MARLÈNE GERBER

Ebenso wie drei weiteren parlamentarischen Initiativen, welche die Vermieterseite in Streitigkeiten um missbräuchliche Mieten stärken wollte (17.491, 17.514, 17.515), gab die RK-NR im Juli 2018 auch einer parlamentarischen Initiative Egloff (svp, ZH) Folge, die **beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten** im Mietrecht festhalten wollte. Dem Präsidenten des Hauseigentümerverbands (HEV) ging die Rechtsprechung bezüglich Anforderungen an die Orts- und Quartierüblichkeit zu weit. Die Anforderungen seien zu wenig praxisnah oder, falls der Nachweis erbracht werden könne, sei dies nur mit sehr hohem Aufwand möglich. Vermieter seien keine Immobilienfachexperten und nicht zuletzt wegen der eingeschränkten Verfügbarkeit benötigter Informationen gestalte es sich als schwierig bis unmöglich, Objekte zu finden, die ähnliche Eigenschaften bezüglich Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode ausweisen. Aus diesem Grund schlug Nationalrat Egloff vor, Art. 269a des Obligationenrechts durch diverse Punkte zu konkretisieren. So soll festgehalten werden, dass der Zustand und die Ausstattung anhand dreier Kategorien (einfach, gut, sehr gut) zu bestimmen seien. Ferner sollen drei taugliche Objekte zum Vergleich ausreichen und nach 1930 erstellte Gebäude mit Gebäuden verglichen werden können, deren Baujahr bis zu 20 Jahre vom Baujahr des interessierenden Objekts abweicht. Sofern vorhanden sollten auch ausreichend differenzierte Statistiken des Bundes oder der Branche zum Vergleich zugelassen werden können. Die Kommission fälltte ihren positiven Entscheid mit 13 zu 8 Stimmen bei 2 Enthaltungen. Gleichentags empfahl sie eine parlamentarische Initiative Sommaruga (17.459) zur Ablehnung, die der Mieterseite in jedem Fall erlauben möchte, den Anfangsmietzins anzufechten.<sup>8</sup>

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 11.09.2018  
MARLÈNE GERBER

Nach der deutlichen Niederlage in der RK-NR erlitt die parlamentarische Initiative Sommaruga (sp, GE) mit der Forderung eines **generellen Anspruchs auf Anfechtung des Anfangsmietzins** in der Herbstsession 2018 im Nationalrat endgültig Schiffbruch. Den geschlossen stimmenden Fraktionen der Grünen und SP (55 Stimmen) stand ein ebenso geschlossener Block aus allen restlichen Fraktionen gegenüber (140 Stimmen). Unterdessen ging es den vier bürgerlichen Initiativen zum Mietrecht mit Ausnahme der Initiative Egloff (svp, ZH; Pa.lv. 17.493) trotz wohlwollender Position der RK-NR in der Schwesterkommission nicht viel besser (Pa.lv. 17.491, Pa.lv. 17.514, 17.515).<sup>9</sup>

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 06.11.2018  
MARLÈNE GERBER

Nachdem die RK-NR im Juli 2018 einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) betreffend die **zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Mietrecht** grossmehrheitlich Folge geleistet hatte, kam die ständerätliche Schwesterkommission im November desselben Jahres nach Einholen eines Verwaltungsberichts zu einem anderen Beschluss. Der Kurzbericht, der die Folgen bei Annahme der diversen hängigen Anliegen betreffend Mietzinse abzuschätzen hatte, veranlasste eine einstimmige RK-SR zur Einreichung einer Kommissionsmotion (Mo. 18.4101). Mit deren Annahme würde der Bundesrat beauftragt, eine umfassende, zeitgemässe und ausgewogene Revision der Mietzinsregelungen auszuarbeiten. Der Initiative Feller gab die Kommission mit 0 zu 5 Stimmen bei 8 Enthaltungen keine Folge. Negativ äusserte sich die Kommission gleichentags auch zu drei weiteren Anliegen im Bereich der Mietzinsregelungen (Pa.lv. 17.511, Pa.lv. 17.514, Pa.lv. 17.515). Zustimmung erfuhren hingegen zwei parlamentarische Initiativen Egloff (Pa.lv. 16.451, Pa.lv. 17.493).<sup>10</sup>

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 06.11.2018  
MARLÈNE GERBER

Mit 6 zu 4 Stimmen bei 3 Enthaltungen schloss sich die RK-SR im November 2018 ihrer Schwesterkommission an und gab einer parlamentarischen Initiative Egloff (svp, ZH) Folge. Damit soll der Vermieterseite unter anderem die Suche nach Vergleichsobjekten erleichtert werden, die als **Beweis für die Orts- und Quartierüblichkeit des geforderten Mietzins** beigezogen werden können. Die Kommission gab gleichentags einer weiteren, thematisch ähnlich gelagerten Initiative des HEV-Präsidenten Folge (Pa.lv. 16.451).<sup>11</sup>

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 06.11.2018  
MARLÈNE GERBER

Gleich zwei parlamentarischen Initiativen von HEV-Präsident Hans Egloff (svp, ZH) gab die RK-SR im November 2018 Folge. Während die eine die Beweisbarkeit der Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten erleichtern will (Pa.lv. 17.493), beabsichtigt die andere die **Anhebung der Hürden für die Anfechtung des Anfangsmietzins**. Demnach soll das Vorliegen der Wohnungsknappheit gemessen an objektiven Kriterien wie der Leerwohnungsziffer nicht als ausreichender Grund für die Anfechtung betrachtet werden, wie dies das Bundesgericht jüngst geurteilt hatte. Die ständerätliche



Rechtskommission fällte ihren Beschluss mit 7 zu 5 Stimmen bei 1 Enthaltung und folgte damit ihrer erstberatenden Schwesterkommission.

Weniger erfolgreich waren hingegen zwei parlamentarischen Initiativen von Seiten der SP: Gleichentags gab die Kommission nämlich einer parlamentarischen Initiative Berberat (sp, NE; Pa.Iv. 17.511), welche den Schutz vor missbräuchlichen Mieten verstärken wollte, deutlich keine Folge. Ähnlich klar war bereits in der Herbstsession eine mit dem gleichen Zweck lancierte parlamentarische Initiative Sommaruga (sp, GE; Pa.Iv. 17.459) im Nationalrat gescheitert.<sup>12</sup>

#### PARLAMENTARISCHE INITIATIVE

DATUM: 07.11.2018

MARLENE GERBER

Ebenso wie die parlamentarische Initiative Sommaruga (sp, GE; Pa.Iv. 17.459), verlangte die im Ständerat eingereichte parlamentarische Initiative Berberat (sp, NE) die **bedingungslose Möglichkeit zur Anfechtung des Anfangsmietzinses** innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache. Doch auch sie scheiterte in der Rechtskommission des zuständigen Erstrates: Die RK-SR, welche das Anliegen im November 2018 mit diversen weiteren, sachverwandten Anliegen von Seiten der Vermieter beriet, gab dem Geschäft mit 2 zu 8 Stimmen bei 2 Enthaltungen keine Folge. Die Mehrheit der bürgerlichen Initiativen erlitt dasselbe Schicksal (Pa.Iv. 17.491, Pa.Iv. 17.514, Pa.Iv. 17.515). Folge erteilte die Kommission einzig zwei parlamentarischen Initiativen Egloff (svp, ZH; Pa.Iv. 16.451 und Pa.Iv. 17.493). An derselben Sitzung beschloss die Kommission zudem die Einreichung einer Kommissionsmotion (Mo. 18.4101), mit welcher angesichts der zahlreichen Vorstösse und Anliegen eine umfassende Revision der Mietzinsregelungen ins Auge gefasst werden soll.<sup>13</sup>

#### PARLAMENTARISCHE INITIATIVE

DATUM: 20.03.2019

MARLENE GERBER

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

#### PARLAMENTARISCHE INITIATIVE

DATUM: 22.03.2019

MARLENE GERBER

Im Januar 2019 beantragte die RK-NR eine **Fristverlängerung für die Umsetzung** einer im Jahr 2017 Folge gegebenen parlamentarischen Initiative Egloff (svp, ZH), mit welcher die Regelungen zur Vermeidung missbräuchlicher Untermieten verschärft werden sollen. Die Kommission begründete ihren Entscheid mit Verweis auf eine hängige Motion ihrer Schwesterkommission, die eine umfassendere Neuregelung der Mietzinsgestaltung ins Auge fasst. In der Frühjahrsession bewilligte der Nationalrat die beantragte Fristverlängerung bis zur Frühjahrsession 2021.<sup>14</sup>

#### VOLKSINITIATIVE

DATUM: 22.03.2019

SEAN MÜLLER

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

Die vorberatende Kommission des Nationalrates, die WAK-NR, hatte sich im Dezember 2018 noch gegen eine Aufstockung des Fonds de Roulement ausgesprochen. Die Kommissionssprecher, die jeweils dem deutsch- beziehungsweise französischsprachigen Hauseigentümerverband angehören (Hans Egloff (svp, ZH; HEV Schweiz) und Olivier Feller (fdp, VD; FRI)), argumentierten, dass die bestehenden Regelungen der Kommissionsmehrheit genügten. «Die Versorgung mit Wohnraum [sei] primär der Privatwirtschaft zu überlassen», meinte dann auch zum Beispiel Bruno Walliser (svp, ZH). Auf der Gegenseite standen unter anderem Michael Töngi (gp, LU) vom Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MV) und somit Mitinitiant der Initiative zusammen mit der SP. Ob den zahlreichen Voten von Mitgliedern der SP und der

Grünen für die Initiative fühlte sich Ada Marra (sp, VD) stark an einen «lutte des classes» erinnert. Die Mehrheitsmeinung zum schliesslich gefassten Beschluss dürfte Leo Müller (cvp, LU) am besten auf den Punkt gebracht haben: «Die Mängel der Initiative werden [...] durch den indirekten Gegenvorschlag behoben.» Auch in der Vernehmlassung hätten sich 24 Kantone sowie der Gemeinde- und Städteverband zwar gegen die Initiative aber für den Gegenvorschlag ausgesprochen, resümierte er weiter. Die Beiträge aus dem Fonds de Roulement seien zudem keine Subventionen, sondern verzinsten Darlehen, die dem Bund unter dem Strich gar eine Rendite einbrächten, betonten sowohl Martin Landolt (bdp, GL) als auch Markus Ritter (cvp, SG). Die Initiative gelangt am 9. Februar 2020 zur Volksabstimmung.<sup>15</sup>

**PARLAMENTARISCHE INITIATIVE**  
DATUM: 20.06.2019  
MARLÈNE GERBER

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

Die Brisanz der Thematik für die Mieterinnen- als auch für die Vermieterseite zeigte sich im Juni 2019 in einer intensiven und interrogativen nationalrätlichen Debatte, die sich über nicht weniger als 54 Voten erstreckte und in der die Vertreterinnen und Vertreter der Mieterseite die Befürwortenden mit rhetorischen Fragen zu konkreten Folgen bei Annahme der Initiativen bombardierten. Schlussendlich folgte der Nationalrat mit 109 zu 71 Stimmen bei 6 Enthaltungen dem Antrag seiner Kommissionsmehrheit und beschloss Folgegeben. Diesen Entscheid stützten die Fraktionen der SVP und FDP und erhielten dabei Unterstützung von einer knappen Mehrheit der CVP-Fraktion. Unerwarteter fiel der Entscheid zur Kommissionsmotion aus: Nachdem die RK-NR im Vorfeld die Annahme des Geschäfts ohne Gegenantrag beschlossen hatte, stellten die Nationalräte Egloff (svp, ZH), Feller (fdp, VD), Regazzi (cvp, TI) und Hess (bdp, BE) im Rat den Antrag auf Ablehnung. Die Vergangenheit habe gezeigt, dass es umfassende Revisionen im Mietwesen schwierig hätten. Deswegen seien punktuelle Anpassungen, wie sie mit Annahme der parlamentarischen Initiativen möglich wären, vorzuziehen. Mit 102 zu 82 Stimmen bei 2 Enthaltungen folgte die grosse Kammer diesem Antrag und erledigte die Motion. Die parlamentarischen Initiativen gehen nun zur Beratung in den Ständerat.<sup>16</sup>

**VOLKSINITIATIVE**  
DATUM: 09.02.2020  
MARLÈNE GERBER

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

Das Ja in den Städten habe deutlich gemacht, dass das Problem teurer Wohnungen dort gross sei, liess etwa Natalie Imboden, Generalsekretärin des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes (SMV), gegenüber den Medien verlauten. Ebenso

verwies sie auf einen «masslosen Angriff» der Vermietenden, der aktuell mit mehreren parlamentarischen Initiativen im Parlament stattfindet und der das ungebremsste Streben nach Renditen aufzeige (etwa Pa.Iv. 17.491; Pa.Iv. 17.514; Pa.Iv. 17.515). Der SMV kündigte am Tag der Abstimmung ferner an, dass er beabsichtige, sich für eine weitere Erhöhung des Fonds de Roulement einzusetzen; die vom Bund beschlossene Aufstockung an Darlehen für preisgünstige Wohnbauträger würden nicht ausreichen. Eine zweite Initiative zu diesem Anliegen werde es aber in naher Zukunft nicht geben; man konzentriere sich momentan auf die Bekämpfung des Paketes an Vorstössen zur Schwächung des Mietrechts und sei bereit, bei Annahme im Parlament dagegen das Referendum zu ergreifen, bekräftigte Balthasar Glättli (gp, ZH) vom SMV gegenüber den Medien. Auf der anderen Seite interpretierte Hans Egloff (svp, ZH) als Präsident des Hauseigentümergeverbandes das Resultat dergestalt, dass regional zugeschnittene Lösungen zielführender seien und dass es andere Massnahmen brauche, da in den Städten die 10-Prozent-Quote bereits erreicht werde. Auch er ortete Handlungsbedarf, wobei er zum einen Subjekt- anstelle von Objekthilfen vorschlug und empfahl zu überprüfen, ob alle Mietparteien in Genossenschaftswohnungen tatsächlich auch Anrecht auf eine solche hätten.

### Abstimmung vom 9. Februar 2020

Beteiligung: 41.7%  
Ja: 963'740 (42.9%), Stände 16 5/2  
Nein: 1'280'331 (57.1%), Stände 4 1/2

Parolen:

- Ja: Grüne, PdA, SP; Berufsverband Soziale Arbeit Schweiz, Caritas, Hausverein, Mieterinnen- und Mieterverband, Schweizerischer Gewerkschaftsbund, Travail Suisse, Wohnbaugenossenschaften Schweiz
- Nein: BDP, CVP, EDU, EVP, FDP, GLP, SVP; Baumeisterverband, Centre patronal, Economiesuisse, Gemeindeverband, Gewerbeverband, Hauseigentümergeverband, Verband der Immobilienwirtschaft
- Stimmfreigabe: Städteverband<sup>17</sup>

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 18.12.2020  
ELIA HEER

In der Wintersession 2020 verlängerte der Nationalrat stillschweigend die Frist zur Umsetzung zweier parlamentarischer Initiativen von Hans Egloff (svp, ZH) – darunter Egloffs Initiative zur **Schaffung beweisbarer Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit von Mieten** – um zwei Jahre bis zur Wintersession 2022. Die RK-NR hatte die **Fristverlängerung** zuvor beantragt. In ihrer Begründung erwähnte die Kommission, dass sie zuerst noch auf eine andere Motion gewartet und ihr danach die Zeit zur Ausarbeitung eines Entwurfs gefehlt habe.<sup>18</sup>

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 18.12.2020  
ELIA HEER

Die RK-NR beschloss Mitte Oktober 2020 einstimmig, ihrem Rat eine **Fristverlängerung** um zwei Jahre für die Umsetzung zweier das Mietrecht betreffender parlamentarischer Initiativen von Hans Egloff (svp, ZH) zu beantragen. In der ersten Initiative (Pa.Iv. 16.451) hatte Egloff gefordert, dass Mieterinnen und Mieter den **Anfangsmietzins nur anfechten können** sollen, wenn sie sich «wegen einer **persönlichen oder familiären Notlage** zum Vertragsabschluss gezwungen sah[en]». Dies etwa, weil sie bei Vertragsabschluss kein anderes zumutbares Mietobjekt finden konnten. Mit der zweiten Initiative (Pa.Iv. 17.493) wollte Egloff den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit von Mieten vereinfachen, da die Hürden für einen solchen Nachweis heutzutage zu gross seien. Er schlug deshalb neue Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit von Mieten vor. Die RKs beider Räte hatten den beiden Initiativen Folge gegeben. Die RK-NR begründete nun in ihrem Bericht ihren Antrag auf Fristverlängerung damit, dass sie vor der Ausarbeitung eines Erlassentwurfs erst noch die Behandlung einer Motion der RK-SR (Mo. 18.4101), welche mittels eines globalen Ansatzes die Regelungen im Mietrecht vereinfachen und den heutigen Gegebenheiten anpassen wollte, abgewartet hatte. Die Motion war jedoch im Nationalrat abgelehnt worden. Danach fehlte der Kommission, laut dem Bericht, «aufgrund ihrer hohen Arbeitsbelastung bislang die Zeit, einen eigenen Entwurf in dieser Sache auszuarbeiten». Der Nationalrat beschloss in der Wintersession 2020 stillschweigend, die Frist zur Umsetzung der Initiativen bis zur Wintersession 2022 zu verlängern.<sup>19</sup>

- 1) Medienmitteilung BWO vom 1.6.15; Medienmitteilung BWO vom 1.9.15; AZ, BaZ, Lib, NZZ, TA, 2.6.15; TA, 11.8.15; NZZ, 21.9.15
- 2) BGE 4A\_691/2015; Tages Anzeiger Online, 3.6.16; NZZ, 6.6.16
- 3) Medienmitteilung RK-NR vom 13.5.16; Medienmitteilung RK-SR vom 30.8.16
- 4) AB NR, 2016, S. 927 ff.; AB SR, 2016, S. 626 ff.; TA, 14.5.16; Lib, NZZ, SGT, TA, 9.6.16; BZ, NZZ, SGT, TA, 14.9.16
- 5) Bericht RK-NR vom 2.2.17; Medienmitteilung RK-SR vom 25.4.17
- 6) Medienmitteilung RK-NR vom 26.6.17; AZ, NZZ, 27.6.17
- 7) Medienmitteilung SMV vom 15.3.18; LZ, 16.3.18
- 8) Medienmitteilung RK-NR vom 6.7.18; TA, 6.7.18; Lib, 7.7.18
- 9) AB NR, 2018, S. 1249 ff.
- 10) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18
- 11) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18
- 12) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18
- 13) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18
- 14) AB NR, 2019, S. 576; Bericht RK-NR vom 25.1.19
- 15) AB NR 2018, S. 2115 ff.; AB NR 2019, S. 618; AB SR 2019, S. 239; BBI 2020, S. 5061 f.; Kommissionsbericht WAK-SR vom 1. Nov. 2018; Zusatzbericht WAK-NR vom 23. Okt. 2018; AZ, SGT, 12.12.18; AZ, NZZ, TA, 13.12.18; TG, 15.12.18
- 16) AB NR, 2019, S. 1294 ff.; Bericht RK-NR vom 3.5.19
- 17) BBI, 2020, S. 4377 ff.; NZZ Online, 29.1.20; SGL, 29.1.20; TA, 8.2.20; AZ, Blick, LT, Lib, NF, NZZ, QJ, SN, TA, TG, 10.2.20; WoZ, 13.2.20
- 18) AB NR, 2020, S. 2686; Bericht der RK-NR vom 9.10.20
- 19) AB NR, 2020, S. 2686; Bericht der RK-NR vom 9.10.20