

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	20.04.2024
Thema	Keine Einschränkung
Schlagworte	Mietwesen
Akteure	Feller, Olivier (fdp/plr, VD) NR/CN, Vuilleumier, Marc (VD, pda/pst)
Prozesstypen	Keine Einschränkung
Datum	01.01.1990 - 01.01.2020

Impressum

Herausgeber

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

Beiträge von

Gerber, Marlène
Müller, Sean
Porcellana, Diane

Bevorzugte Zitierweise

Gerber, Marlène; Müller, Sean; Porcellana, Diane 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Mietwesen, 2014 – 2019*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 20.04.2024.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Infrastruktur und Lebensraum	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Mietwesen	1

Abkürzungsverzeichnis

RK-SR	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
BV	Bundesverfassung
WAK-NR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)
FRI	Fédération romande immobilière (Hauseigentümerverband Romandie)

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

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Mietwesen

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 18.08.2014
MARLÈNE GERBER

Mit 12 zu 10 Stimmen sprach sich die erstberatende nationalrätliche Kommission für Rechtsfragen (RK-NR) im August 2014 dafür aus, einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) zur **Entkopplung des übersetzten Ertrags vom hypothekarischen Referenzzinssatz** Folge zu geben. Als übersetzter und somit unzulässiger Ertrag gilt bis anhin eine Nettorendite des Vermieters, die 0,5% des hypothekarischen Referenzzinssatzes übersteigt. Der Initiant erachtete den einheitlichen Referenzzinssatz, der auf den durchschnittlichen Hypothekarzinsforderungen der Banken beruht, als künstlich und abstrakt. Ebendiese Argumentation brachte auch die Grüne Fraktion zur Begründung ihrer parlamentarischen Initiative vor, die den Mietzinssatz vom hypothekarischen Referenzzinssatz entkoppeln wollte. In der zeitgleich mit der parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) stattfindenden Behandlung beantragte die RK-NR ihrem Rat jedoch mit 10 zu 9 Stimmen bei zwei Enthaltungen, dem grünen Anliegen keine Folge zu geben. Als Gegenargument brachten Mitglieder der Kommissionmehrheit unter anderem an, dass eine Orientierung am Landesindex für Konsumentenpreise, die die Grüne Fraktion als Alternative zur Koppelung an den hypothekarischen Referenzzinssatz forderte, bereits im Rahmen einer 2004 stattgefundenen Volksabstimmung über den indirekten Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ abgelehnt worden war. Ebendiese Forderung enthielt auch die 2010 im Parlament gescheiterte Mietrechtsrevision.¹

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 21.09.2015
MARLÈNE GERBER

Da sich die RK-SR im November 2014 einer knappen Mehrheit der RK-NR entgegengestellt hatte und einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) zur **Entkopplung des übersetzten Ertrags vom hypothekarischen Referenzzinssatz** keine Folge geben wollte, gelangte das Geschäft zur Beratung in den Nationalrat. Dort ergab sich in der Herbstsession 2015 die kuriose Situation, dass auch die nationalrätliche Kommission unterdessen – gar grossmehrheitlich – für keine Folge geben einstand. Die Kommissionssprecherinnen Chevalley (glp, VD) und Schneider Schüttel (sp, FR) begründeten diesen Kurswechsel mit folgenden Überlegungen. Man sei zum Schluss gelangt, dass ein Vorpreschen mittels parlamentarischer Initiative nicht sinnvoll sei. Das komplexe Thema sei ganzheitlich im Rahmen einer Mietrechtsrevision anzugehen, wo der Bundesrat nicht umgangen werde und die Interessen der verschiedenen Akteure durch ein Vernehmlassungsverfahren mitberücksichtigt werden können. Ferner biete die parlamentarische Initiative keine alternativen Lösungen, sondern poche lediglich auf die Abschaffung der bestehenden Lösung. Yves Nidegger (svp, GE) konterte für die Minderheit, dass eine parlamentarische Initiative der Grünen mit einem konkreten Alternativvorschlag, namentlich die Orientierung der Mietzinse am Landesindex für Konsumentenpreise, im Vorjahr mit der Begründung abgelehnt worden war, die präsentierte Lösung sei zu konkret und liesse dem Parlament zu wenig Gesetzgebungsspielraum. Es sei offensichtlich, dass eine alternative Lösung gefunden werden müsse, nur würden die Meinungen über die Art dieser auseinander gehen, weswegen man bei Ablehnung der parlamentarischen Initiative Gefahr laufe, dass schlussendlich gar nichts unternommen werde. Mit 81 ablehnenden Stimmen aus den geschlossen auftretenden Fraktionen der GLP, SP und der Grünen, mit mehrheitlicher Unterstützung der BDP und CVP, obsiegte das gegnerische Lager knapp über 78 Stimmen aus FDP, SVP und Minderheiten der BDP und CVP, womit das Anliegen beerdigt wurde. Niemand enthielt sich der Stimme.²

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 23.10.2017
DIANE PORCELLANA

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

la CAJ-CN décide de donner suite à l'initiative. Celle-ci est alors transmise à la CAJ-CE.³

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 wick 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.⁴

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 06.07.2018
MARLÈNE GERBER

Mittels parlamentarischer Initiative forderte Olivier Feller (fdp, VD), seines Zeichens Generalsekretär der Fédération romande immobilière, die **gesetzliche Festlegung von Kriterien zur Bestimmung missbräuchlicher Mietzinse**. Insbesondere bei Altbauten führe die Berechnung der Rendite, wonach sich der zulässige Ertrag aus den ursprünglichen Erwerbskosten plus den nachträglich getätigten, wertvermehrenden Investitionen ergibt, gemäss aktueller Rechtsprechung zu unrealistischen Werten. Der Waadtländer Nationalrat verwies ferner auf einen Bundesgerichtsentscheid aus dem Jahr 1986, gemäss welchem die Rendite der ursprünglich investierten Eigenmittel nicht mehr als 0.5 Prozentpunkte über den massgeblichen Hypothekarzinsätzen zu liegen kommen dürfe. Der Initiator machte geltend, dass diese zu gegebener Zeit 5.5 Prozent betragen hätten, während der aktuelle Referenzzinssatz nur bei 1.5 Prozent liege und diese Regelung deswegen nicht mehr zeitgemäss sei. Künftig soll die Eigenkapitalrendite als übersetzt gelten, wenn sie den geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz um mehr als 2 Prozentpunkte übersteigt. Dieser Regelung nicht unterstellt werden sollen hingegen Immobilien, die 20 Jahre oder älter sind oder bei denen die Höhe der Investitionskosten aus anderen Gründen nicht bekannt ist. Bei solchen Bauten sollen Mietzinse als missbräuchlich gelten, wenn sie nicht im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mieten liegen.

Die RK-NR teilte die Ansicht des Initiators und gab dem Anliegen im Juli 2018 mit 13 zu 8 Stimmen bei 2 Enthaltungen Folge. An derselben Sitzung befürwortete sie drei weitere parlamentarische Initiativen, welche die Vermieterseite in dieser Sache zu stärken beabsichtigten (17.493, 17.514, 17.515). Mieterverbandspräsident Carlo Sommaruga (cvp, GE) und Urheber zweier weiterer parlamentarischen Initiativen (17.459, 17.502), die gleichentags behandelt und denen nicht Folge gegeben wurden, äusserte gegenüber den Medien die Referendumsdrohung für den Fall, dass die Anliegen der Vermieterseite tatsächlich durchkommen würden.⁵

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 21.08.2018
MARLÈNE GERBER

Ebenso wie der thematisch eng verwandten parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD; Pa.lv. 16.459) gab die RK-SR im August 2018 auch einer parlamentarischen Initiative Vogler (csp, OW) ohne Gegenstimme Folge. Letztere sieht ebenfalls eine **Erleichterung im Bereich der Formularpflicht** vor. Damit müsste der Vermieter in Zukunft zur Information der Mietzinserhöhung, die auf einem Mietvertrag mit vereinbarten Mietzinsstaffelungen beruht, kein vom Kanton beglaubigtes amtliches Formular mehr verwenden. Der Initiator argumentiert, dass der Einsatz eines solchen Formulars bei der

Staffelmiete verwirrt und irrational sei, da der Mieter gegen die einzelnen Staffeln nur im Rahmen der Anfangsmietzins-Anfechtung Einwand erheben kann und danach nicht mehr.⁶

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 21.08.2018
MARLÈNE GERBER

Neben der parlamentarischen Initiative Vogler (csp, OW; Pa.Iv. 16.458) verlangte auch die parlamentarische Initiative Feller (fdp, VD) Erleichterungen im Bereich der Formularpflicht. Konkret verlangte sie, dass bei Mitteilungen einer Mietzinserhöhung eine **auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschrift auf dem offiziellen Formular zulässig** und der eigenhändigen Unterschrift gleichzusetzen sei. Wie dem Anliegen Vogler leistete die RK-SR im August 2018 auch diesem Geschäft ohne Gegenstimme Folge.⁷

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 06.11.2018
MARLÈNE GERBER

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

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 genügen. «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.⁹

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.¹⁰

Auf Anraten einer knappen Kommissionsmehrheit (12 zu 11 Stimmen) beschloss der Nationalrat in der Sommersession 2019, einer Initiative Feller (fdp, VD) mit der **Forderung nach Einschränkung der Möglichkeiten zur Mietzinsanfechtung Folge zu geben**. Er fällte diesen Entscheid – ebenso wie seinen Beschluss über zwei verwandte parlamentarische Initiativen Nantermod (fdp, VS; Pa.lv. 17.514, Pa.lv. 17.515) – mit 102 zu 82 Stimmen bei 2 Enthaltungen nach einer intensiven Debatte. Im gleichen Zug versenkte der Nationalrat eine Motion der RK-SR, die eine umfassendere und ausgewogene Revision verlangt hätte (Mo. 18.4101). Der Ball geht nun zurück zur Urheberin der Motion, die im Vorjahr einen anderslautenden Beschluss zu den drei Initiativen gefasst hatte.¹¹

1) Bericht RK-NR vom 28.8.14; vgl. Pa.lv. 13.459; TG, 13.3.14; TA, 7.7.14; NZZ, 6.10.14

2) AB NR, 2015, S. 1710 ff.

3) Communiqué de presse CAJ-CN

4) Medienmitteilung SMV vom 15.3.18; LZ, 16.3.18

5) Medienmitteilung RK-NR vom 6.7.18; TA, 6.7.18; Lib, 7.7.18

6) Medienmitteilung RK-SR vom 22.8.18

7) Medienmitteilung RK-SR vom 22.8.18

8) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18

9) 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

10) AB NR, 2019, S. 1294 ff.; Bericht RK-NR vom 3.5.19

11) AB NR, 2019, S. 1294 ff.; Bericht RK-NR vom 3.5.19