

# Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	<b>20.04.2024</b>
Thema	<b>Keine Einschränkung</b>
Schlagworte	<b>Mietwesen</b>
Akteure	<b>Keine Einschränkung</b>
Prozesstypen	<b>Verordnung / einfacher Bundesbeschluss</b>
Datum	<b>01.01.1989 - 01.01.2019</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  
Moser, Christian  
Müller, Eva

## Bevorzugte Zitierweise

Gerber, Marlène; Moser, Christian; Müller, Eva 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Mietwesen, Verordnung / einfacher Bundesbeschluss, 1989 – 2013*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. [www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss), abgerufen am 20.04.2024.

# Inhaltsverzeichnis

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

# Abkürzungsverzeichnis

---

# Allgemeine Chronik

## Infrastruktur und Lebensraum

### Raumplanung und Wohnungswesen

#### Mietwesen

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>1</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>2</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 Hauseigentümergebund kritisierte, dass die „Mini-Revision“ zu wenig weit gehe.<sup>3</sup>

VERORDNUNG / EINFACHER  
BUNDESBESCHLUSS  
DATUM: 26.10.2011  
MARLÈNE GERBER

Ende Oktober beschloss der Bundesrat eine Änderung der Verordnung zum Mietrecht. Neu soll der **Referenzzinssatz** durch kaufmännische Rundung auf den nächsten Viertelprozentwert des Durchschnittzinssatzes für inländische Hypothekarforderungen angepasst werden. Damit löst die neue Regelung die seit 2008 geltende, und von der breiten Öffentlichkeit als kompliziert und bürokratisch wahrgenommene Methode ab, die erst eine Mietzinsanpassung vorsah, wenn sich der Durchschnittzinssatz um mindestens 0,25 Prozentpunkte (oder ein Mehrfaches davon) vom erstmalig gemessenen Wert im Jahr 2008 von 3,43 Prozent wegbewegte. Diese Regelung war ursprünglich als Zwischenlösung bis zur Verabschiedung der Mietrechtsrevision gedacht gewesen. Angesichts des Scheiterns der Revision im Jahr 2010 forderte der Schweizerische Mieterverband im Berichtsjahr eine Anpassung, da sich die geltende Rundungsregel aufgrund des seit der Einführung im 2008 stark gesunkenen Zinsniveaus für die Mieter nachteilig auswirke. Die Neuregelung trat per 1.12.11 in Kraft und führte sogleich zu einer ersten Zinssenkung im 2011 von 2,75 auf 2,5 Prozent.<sup>4</sup>

Dass es insbesondere für die schwächeren Einkommensegmente in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten zusätzlicher Unterstützung bedarf, anerkannte die Exekutive im Berichtsjahr. Mit einer im Oktober vom Bundesrat verabschiedeten **Änderung der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum** soll ein Schritt in diese Richtung gemacht werden. Gemeinnützige Bauträger erhalten mit der Verordnungsanpassung das Recht, neben Bauinvestitionen auch für den Landschaftserwerb zinsgünstige Darlehen zu erhalten.<sup>5</sup>

---

1) AS, 1989, S. 1856; BaZ, JdG und NZZ, 19.9.89.

2) Presse vom 24.8.95.

3) Presse vom 27.6.96.

4) Medienmitteilung des Bundesrates und des EVD vom 26.10.11; NZZ, 20.8., 27.10. und 2.12.11.

5) Medienmitteilung BR, WBF und BWO vom 23.10.13; NZZ, 5.11.13.