

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	24.04.2024
Thema	Keine Einschränkung
Schlagworte	Mietwesen
Akteure	Keine Einschränkung
Prozesstypen	Verwaltungsakt
Datum	01.01.1965 - 01.01.2024

Impressum

Herausgeber

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

Beiträge von

Gerber, Marlène
Heer, Elia
Kipfer, Viktoria
Moser, Christian
Müller, Eva
Strohmann, Dirk

Bevorzugte Zitierweise

Gerber, Marlène; Heer, Elia; Kipfer, Viktoria; Moser, Christian; Müller, Eva; Strohmann, Dirk 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Mietwesen, Verwaltungsakt, 1989 – 2023*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 24.04.2024.

Inhaltsverzeichnis

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

Abkürzungsverzeichnis

SNB	Schweizerische Nationalbank
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
WBF	Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
SMV	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)
VMWG	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

BNS	Banque nationale suisse
OFL	Office fédéral du logement
DEFR	Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche
Asloca	Association suisse des locataires
APF	Association des propriétaires fonciers (Suisse alémanique & Tessin)
OBLF	Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Mietwesen

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 29.03.1989
CHRISTIAN MOSER

Auch die Kommission für Konjunkturfragen des EVD regte die Prüfung der Koppelung der Mieten mit der Entwicklung der Hypothekenzinse in der Schweiz an. Die rechtlich zulässige automatische Anpassung der Mietzinse könne namentlich zu Beginn von Rezessionsphasen zu unerwünschten Preisschüben und damit zu einer Verschärfung der Situation führen, was im Falle der Landwirtschaft auch höhere Preise für Agrarprodukte nach sich ziehe. Damit werde eine wirksame und wohldosierte Inflationskontrolle gefährdet.¹

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 23.09.1992
DIRK STROHMANN

Auf Beschluss des Bundesamtes für Wohnungswesen und angesichts der immer noch prekären Lage auf dem Wohnungsmarkt wurde der **Anfangssatz für Grundverbilligungen von Mietzinsen** von 5.6 Prozent auf 6.1 Prozent **erhöht**. Damit sollen durch rückzahlbare Vorschüsse die Mietzinsen oder Eigentümerlasten in den ersten Jahren unter das kostendeckende Niveau gesenkt werden. Die Massnahme wurde auf den 1. Januar 1993 in Kraft gesetzt.²

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 05.12.1996
EVA MÜLLER

1994 hatte der Datenschutzbeauftragte Odilo Guntern viele **Fragen bei Wohnungsbewerbungen** als unnötig und die Privatsphäre der Mieter verletzend kritisiert. Die Eidg. Datenschutzkommission (EDSK) kam nun teilweise zu einer anderen Ansicht: So dürfe gefragt werden, ob jemand Schweizer oder Ausländer ist. Auch die Fragen nach Anzahl, Alter und Geschlecht der Kinder und nach der Anzahl Autos seien zulässig. Hingegen stützte die EDSK die Ansicht, dass punktuelle Fragen zur finanziellen Situation eines Mietinteressenten unzulässig seien.³

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 15.05.2013
MARLÈNE GERBER

Im Mai gab die Regierung an ihrer Medienkonferenz zu „Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt“ bekannt, dass sie ihren **marktwirtschaftlichen Kurs in der Wohnungspolitik weiterverfolgen** werde. Laut Bundesrat Schneider-Ammann (fdp) reagiere der Wohnungsmarkt mit dem Bau von zusätzlichen Wohneinheiten angemessen auf die bestehenden Engpässe. Sollte der Wohnungsbau dennoch ein Überangebot an Wohnfläche zur Folge haben, würden die Preise entsprechend fallen. In den anstehenden Volksabstimmungen zur Begrenzung der Zuwanderung sah der Wirtschaftsminister keinen Grund zur Korrektur seiner Politik, obwohl diese unter dem Schlagwort „Dichtestress“ ebendiese Problematik thematisieren würden. Gleichwohl anerkannte der Bundesrat den aktuellen Mangel an erschwinglichen Wohnungen in Städten und Agglomerationen. Die zusätzliche Förderung von preisgünstigem Wohnraum solle im Gespräch mit Kantonen, Gemeinden und Städten geprüft werden. Im Sinne einer Justierung seiner aktuellen Politik sollen durch mögliche Anpassungen des Raumplanungsgesetzes weitere Fördermassnahmen zum günstigen Wohnungsbau eruiert werden. Weiter soll zur Verhinderung einer Preisspirale mit einer Mietrechtsrevision unter anderem ein Obligatorium zur Mietzins-Bekanntgabe des Vermieters geschaffen werden. Während der Hauseigentümerverband (HEV) den Beschluss auf Verzicht eines Eingriffes in die Mietzinsgestaltung explizit begrüsst, kritisierten SP, Grüne und der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) die Massnahmen als zu wenig griffig und kaum förderlich zur Steigerung der Akzeptanz der Personenfreizügigkeit.⁴

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 11.01.2017
MARLÈNE GERBER

Im Januar 2017 nahm der Bundesrat Kenntnis vom im Dezember 2016 publizierten **Schlussbericht der Arbeitsgruppe «Wohnungspolitische Dialog»**. Der Wohnungspolitische Dialog war 2013 nach der bundesrätlichen Aussprache zur Wohnungspolitik ins Leben gerufen worden und hatte in drei Phasen die regional unterschiedlichen wohnpolitischen Herausforderungen und Bedürfnisse analysiert und Empfehlungen verabschiedet. In ihrem Schlussbericht hatte die Arbeitsgruppe dem Bundesrat keinen Kurswechsel in der Wohnungspolitik nahegelegt. Sie forderte die Regierung jedoch dazu auf, den Dialog zwischen Städten, Kantonen und Bund im Sinne

einer Informations- und Koordinationsplattform mit reduzierter Intensität weiterzuführen.⁵

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 01.03.2020
MARLÈNE GERBER

Im März 2020 **sank der Referenzzinssatz erneut auf ein Allzeittief (neu 1.25%)**. Seit der letzten Senkung vom Juni 2017 hatte der Referenzzinssatz 1.5 Prozent betragen. Bereits damals galt der Tenor, dass die Senkung auf 1.5 Prozent die letzte sein werde, da man davon ausgegangen war, dass die für die Berechnung des Referenzzinssatzes relevanten Hypothekarsätze nicht noch weiter sinken würden. Eine weitere Senkung auf 1 Prozent sei in nächster Zeit jedoch nicht zu erwarten, prognostizierte etwa die NZZ. Bis der hypothekarische Durchschnittssatz auf unter 1.13 Prozent sinken würde, was die Voraussetzung für eine Senkung auf 1 Prozent wäre, dürfte es bei einem aktuellen Zinssatz von 1.37 Prozent einige Jahre dauern.⁶

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 07.09.2022
ELIA HEER

Im September 2022 gab der Bundesrat in einer Medienmitteilung bekannt, dass die **Gespräche mit den Sozialpartnern zum Thema Mietrecht nicht fortgesetzt** würden. Die Mitteilung kam gut ein Jahr, nachdem sich Bundesrat Guy Parmelin mit Vertreterinnen und Vertretern der wichtigsten Interessengruppen im Mietwesen wie dem HEV und dem SMV zu einem runden Tisch getroffen hatte, um die verfahrenere Situation betreffend mögliche Reformen im Mietrecht zu lösen. Laut dem Bundesrat wolle sich eine Mehrheit der Verbände nicht mehr am Prozess beteiligen oder habe die Fortsetzung unter den gegebenen Umständen als nicht zielführend erachtet. In seiner Medienmitteilung gab der Bundesrat zudem bekannt, dass anders als ursprünglich geplant auch keine technische Expertengruppe zum Mietrecht eingesetzt werde.⁷

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 01.06.2023
ELIA HEER

Am 1. Juni 2023 gab der Bundesrat bekannt, dass der **hypothekarische Referenzzinssatz zum ersten Mal überhaupt ansteigen** würde. Bei seiner Einführung 2008 hatte der Referenzzinssatz 3.5 Prozent betragen und war ab da schrittweise bis zum Allzeittief von 1.25 Prozent gesunken. Auf diesem Wert hatte der Zinssatz die letzten drei Jahre verharrt, bevor er nun auf 1.5 Prozent anstieg. Der Anstieg berechtigt Vermietende gemäss Mietrecht, den Mietzins im Umfang von 3 Prozent zu erhöhen, sofern der Mietzins zuvor aufgrund des bisherigen Referenzzinssatzes von 1.25 Prozent berechnet worden war. Laut Medienberichten geht das BWO davon aus, dass der Referenzzinssatz bereits im Winter 2023 oder im Verlauf des Jahres 2024 erneut steigen wird.⁸

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 22.11.2023
VIKTORIA KIPFER

In Anbetracht der steigenden Mieten gab der Bundesrat im November 2023 bekannt, dass er **mietzinsdämpfende Massnahmen plane**, und stellte dabei vier kurzfristige Anpassungen des VMWG vor: Erstens soll der Teuerungsausgleich auf dem Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent gesenkt werden. Zweitens sollen die Vermieterinnen und Vermieter Kostensteigerungen nicht pauschal an die Mietenden weitergegeben werden können. Stattdessen soll zukünftig das effektive Ausmass der Kostensteigerung nachgewiesen werden müssen. Drittens soll bei den Formularen für die Mitteilung des Anfangsmietzinses auch der zugrundeliegende Referenzzinssatz angegeben werden. Und viertens sollen Mietzins erhöhungen um die Anmerkung ergänzt werden, dass bei Anfechtungen ebendieser unter anderem die orts- und quartierüblichen Mieten als Kriterien verwendet werden können. Gleichzeitig beauftragte der Bundesrat das WBF zu überprüfen, ob das geltende Mietzinsmodell weiterhin der Realität entspreche. Die Massnahmen stiessen laut AZ-Medien insbesondere beim Mieterinnen- und Mieterverband auf Unverständnis, der sie als «völlig untauglich» erachtete. Unter anderem befürchtete der Verband, dass diese Massnahmen weitaus zu spät greifen würden.⁹

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 01.12.2023
VIKTORIA KIPFER

Der Bundesrat gab im Dezember 2023 einen erneuten **Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes auf 1.75 Prozent** bekannt. Somit stieg der Referenzzinssatz bereits das zweite Mal binnen Jahresfrist, nachdem dieser bereits im Juni 2023 von 1.25 Prozent auf 1.5 Prozent erhöht worden war. Wie bereits im Juni waren Vermietende in der Folge berechtigt, den Mietzins um bis zu 3 Prozent zu erhöhen, vorausgesetzt der aktuelle Mietzins basierte auf dem bisherigen Referenzzinssatz von 1.5 Prozent. Bei rund zwei Dritteln der Mietverträge könnte so eine Mietzinshöhung geltend gemacht werden, berichtete der Blick. Ob weitere Anpassungen des Referenzzinssatzes

bevorstünden, sei laut der Raiffeisen in erster Linie abhängig von der mittelfristigen Entwicklung der Hypothekarzinsen. Dies sei aber unwahrscheinlich, da momentan keine weiteren Erhöhungen des Leitzinses durch die SNB zu erwarten seien, argumentierte die Raiffeisen weiter.¹⁰

1) NZZ, 29.3.89.

2) Presse vom 23.9.92.

3) NZZ, 5.12.96.

4) Medienmitteilung BWO vom 15.5.13; Presse vom 16.5.13.

5) Medienmitteilung BR, WBF vom 11.1.17

6) Medienmitteilung BWO vom 1.3.20; AZ, Blick, CdT, NZZ, TA, 3.3.20

7) Medienmitteilung des Bundesrats vom 7.9.22; NZZ, 29.6., 8.9.22

8) Medienmitteilung des BR vom 1.6.23; TA, 2.6.23

9) Medienmitteilung BR vom 22.11.23; AZ, Blick, 23.11.23

10) Medienmitteilung BWO vom 1.12.23; Blick, LT, 2.12.23