

Sélection d'article sur la politique suisse

Requête	23.04.2024
Thème	Sans restriction
Mot-clés	Logement et loyer
Acteurs	Sans restriction
Type de processus	Rapport
Date	01.01.1965 - 01.01.2023

Imprimer

Éditeur

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

Contributions de

Bieri, Niklaus
Gerber, Jean-Frédéric
Gerber, Marlène
Heer, Elia
Müller, Sean
Seitz, Werner
Strohmann, Dirk

Citations préféré

Bieri, Niklaus; Gerber, Jean-Frédéric; Gerber, Marlène; Heer, Elia; Müller, Sean; Seitz, Werner; Strohmann, Dirk 2024. *Sélection d'article sur la politique suisse: Logement et loyer, Rapport, 1982 - 2022*. Bern: Année Politique Suisse, Institut de science politique, Université de Berne. www.anneepolitique.swiss, téléchargé le 23.04.2024.

Sommaire

Chronique générale	1
Infrastructure et environnement	1
Energie	1
Politique énergétique	1
Aménagement du territoire et logement	1
Logement et loyer	5

Abréviations

UREK-NR	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates
RK-SR	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
WAK-SR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates
UREK-SR	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerates
RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
WAK-NR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats
RPG	Raumplanungsgesetz
RPG 2	Revision Raumplanungsgesetz - 2. Etappe

CEATE-CN	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national
CAJ-CE	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
CER-CE	Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats
CEATE-CE	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil des Etats
CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
OFL	Office fédéral du logement
CER-CN	Commission de l'économie et des redevances du Conseil national
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
LAT 2	Deuxième étape de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire

Chronique générale

Infrastructure et environnement

Energie

Politique énergétique

Im April 2016 gab der Bundesrat seinen **Bericht zum «Green Deal Loan»** heraus und erfüllte damit die Forderung des Postulats Jans (sp, BS). Der Bericht verglich ein gutes Dutzend Massnahmen bezüglich der Wirkung und der Kosten. Der von Jans vorgebrachte «Green Deal Loan» schnitt dabei mittelmässig ab: Zwar vermindere er das Mieter-Vermieter-Dilemma, sei sozialverträglich und helfe, die Energie- und Klimaziele des Bundes zu erreichen, allerdings belaste er die öffentlichen Finanzen und führe zu einem beachtlichen öffentlichen und privaten Vollzugsaufwand.¹

RAPPORT
DATE: 12.04.2016
NIKLAUS BIERI

Aménagement du territoire et logement

Aménagement du territoire et logement

Jahresrückblick 2019: Raumplanung und Wohnungswesen

Der Bereich **Raumplanung und Wohnungswesen** sah sich im Jahr 2019 durch vier grosse Themen dominiert. Dazu gehören einerseits zwei Anliegen, die ihren Ursprung ausserhalb des Parlaments hatten: die im Februar 2019 verworfene «Zersiedelungsinitiative» und die Volksinitiative für «Mehr bezahlbare Wohnungen», die genau ein Jahr später zur Abstimmung gelangt aber im Berichtsjahr parlamentarisch diskutiert wurde. Aus dem Inneren der politisch-repräsentativen Institutionen hingegen kamen die anderen zwei grossen Anliegen des Jahres 2019: Anläufe zur Abschaffung des Eigenmietwerts und zur Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG). Allen vier Themen ist gemein, dass die dazugehörigen politischen Auseinandersetzungen klar entlang eines Links-rechts-Schemas verliefen, sie medial nur relativ wenig Beachtung fanden und auch von der sonst so dominierenden Europäisierungsfrage weitestgehend unbehehelligt abliefen.

Zuerst zur Raumplanung. Am 10. Februar lehnten Volk und Stände die Volksinitiative der Jungen Grünen klar ab. Mit 63.7 Prozent legten gut zwei Drittel der Stimmenden ein Nein in die Urne; in keinem Kanton fand sich eine Mehrheit. Laut VOTO-Studie unterstützen zwar 80 Prozent der Befragten das Kernanliegen der Initiative, nämlich einen besseren Schutz der Schweizer Landwirtschaft und des Kulturlandes. Das bestehende, eben erst revidierte - und vom Volk 2013 angenommene - RPG wurde jedoch als genügend zielführend angesehen. Lediglich die Anhängerinnen und Anhänger der Grünen (zu 91%) unterstützten die **«Zersiedelungsinitiative»**; die Sympathisierenden von SVP, CVP und FDP hingegen lehnten sie mit Nein-Stimmenanteilen zwischen 78 bis 84 Prozent ebenso klar ab. SP- und GLP-Anhängerinnen und Anhänger waren gespalten. Die Stimmbeteiligung von 37.9 Prozent ist als unterdurchschnittlich einzustufen, ebenso die nur mässige mediale Berichterstattung.

Auch am anderen Ende des Berichtsjahres, im Dezember 2019, findet sich ein für den Bereich Raumplanung zwar wichtiges Ereignis, das aber gesellschaftlich nur wenig Resonanz fand. So lehnte es der eben erst neu bestellte Nationalrat in einer seiner ersten Abstimmungen ab, auf die vom Bundesrat vorgeschlagene **zweite Etappe der RPG-Revision** einzutreten. Bereits im Juni 2019 hatte die UREK-NR «ihrem» Rat Nichteintreten empfohlen. Im Dezember nun folgte der neue Nationalrat der Empfehlung seiner alten Kommission: SVP-, FDP- und Mitte-Fraktionen stimmten geschlossen gegen, SP, Grüne und GLP geschlossen für Eintreten, sodass am Schluss ein Ergebnis von 108 zu 86 Stimmen für Nichteintreten bei 6 Enthaltungen resultierte. Pikant dabei ist, dass genau diese zweite Etappe der RPG-Revision als Argument gegen die Zersiedelungsinitiative benutzt worden war, geht es doch bei beiden um die bessere Regulierung von Bauten ausserhalb von Bauzonen.

Auch der zweite Teilbereich, das Wohnungswesen, lässt sich für das Berichtsjahr 2019 auf zwei Kernanliegen destillieren. Zum einen sind dies parlamentarische Bestrebungen zur **Aufhebung des Eigenmietwerts**. Im Februar 2019 verabschiedete die WAK-SR einen entsprechenden Vorentwurf, dessen Anstoss auf einer parlamentarischen Initiative beruhte. Nach der Durchführung ihrer im Frühling 2019 eingeleiteten Vernehmlassung

beschloss die Kommission im August 2019 jedoch, bei der Verwaltung weitere Informationen zu Zweitliegenschaften, Schuldzinsenabzügen und ausserfiskalisch motivierten Abzügen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen einzuholen. Im November 2019 beantragte die WAK-SR ihrem Rat deshalb eine Verlängerung der Behandlungsfrist bis Herbst 2021.

Auch die auf Februar 2020 zur Abstimmung angesetzte Volksinitiative «**Mehr bezahlbare Wohnungen**» war bereits im Jahr 2019 relevant. Bereits im März stimmten sowohl National- als auch Ständerat dem Vorschlag der Regierung zu, das Anliegen des Schweizer Mieterverbands Volk und Ständen zur Ablehnung zu empfehlen. Der Ausbau von preisgünstigen Mietwohnungen lasse sich besser erreichen, wenn dafür der sogenannte Fonds de Roulement aufgestockt würde, entschiedene Mehrheiten in beiden Kammern. Auch in der Vernehmlassung hatten sich 24 Kantone sowie der Gemeinde- und Städteverband zwar gegen die Initiative aber für diesen indirekten Gegenvorschlag ausgesprochen. Die Aufstockung tritt nur dann in Kraft wenn die Initiative abgelehnt wird.²

RAPPORT
DATE: 31.12.2020
MARLÈNE GERBER

Jahresrückblick 2020: Raumplanung und Wohnungswesen

Die Massnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie dominierten im Jahr 2020 die politischen Diskussionen im Wohnungswesen. Mit der behördlich verordneten Schliessung sämtlicher Geschäfte, deren Waren nicht für den täglichen Gebrauch bestimmt sind, ergab sich ab Mitte März 2020 die Frage, ob von der Schliessung betroffene Betriebe die **Geschäftsmieten** dennoch bezahlen müssen. Diese Frage mutierte im Berichtsjahr zum grössten Zankapfel in diesem Politikfeld und zu einem Drama in mehreren Akten. Der Bundesrat machte deutlich, dass er nicht in privatrechtliche Beziehungen zwischen Mietenden und Vermietenden eingreifen wolle und verwies auf andere Massnahmen, mit denen die Mieterinnen und Mieter die Krisenzeit überbrücken könnten – namentlich auf die vom Bund verbürgten Kredite für Corona-geschädigte Betriebe und die Ausdehnung der Fristen bei Zahlungsrückständen auf Miet- und Pachtzinse. Mehrheitlich anderer Ansicht waren die Wirtschafts- und Abgabekommissionen, die ihren Räten in der ausserordentlichen Session je eine Motion vorlegten, mit deren Annahme die Geschäftsmieten für die Dauer der behördlich verordneten Schliessung ganz (WAK-SR) oder teilweise (WAK-NR) hätten erlassen werden sollen. Die beiden Parlamentskammern konnten sich indes nicht auf eine Version zur Lösung dieses als dringlich eingestuften Problems einigen, was in den Medien als Blamage aufgefasst wurde. Zur Einigung benötigte es eines zweiten, von der WAK-NR initiierten Vorschlags, der die Aufteilung der Mietkosten in einem Verhältnis von 40 Prozent (Mieterinnen und Mieter) zu 60 Prozent (Vermieter und Vermieterinnen) vorsah und der in der Sommersession vom Parlament überwiesen werden konnte. Die Vernehmlassung zum Entwurf, welchen der Bundesrat aufgrund dieses Vorschlags ausgearbeitet hatte, fiel kontrovers aus, so dass der Bundesrat in seiner Botschaft darauf verzichtete, dem Parlament die eigene Botschaft zur Annahme zu empfehlen. Unterdessen förderte ein von gfs.bern durchgeführtes und im Oktober veröffentlichtes **Monitoring zu den Geschäftsmieten** zu Tage, dass eine Mehrheit der Mietenden, die die Vermieterseite um ein Entgegenkommen gebeten hatten (insg. 38% der Befragten; bei 8% war Antwort noch ausstehend), ein solches erhalten hätten (21% vs. 17% der Befragten) und dies in sieben von zehn Fällen in Form einer Mietzinsreduktion. 12 Prozent der Befragten gaben ferner an, dass die Vermieterin oder der Vermieter selber ein Entgegenkommen angeboten habe. Die Studie wurde in der Folge sowohl von den Unterstützerinnen und Unterstützern als auch von den Gegnern und Gegnerinnen zur Untermauerung der jeweiligen Position beigezogen. Nachdem die WAK-NR die Vorlage noch weiter ausgebaut, sie dann ihrem Rat aber doch zur Ablehnung empfohlen hatte, stellte sich nach anfänglicher Unterstützung auch der Nationalrat in der Wintersession gegen die Vorlage. Zuletzt war es der Ständerat, der dem Geschäft mit seinem Nichteintretensentscheid Anfang Dezember den Dolchstoss versetzte. Somit bleibt es – wo nicht durch kantonale Regelungen anders festgehalten – der Mieter- und Vermieterschaft überlassen, in Bezug auf die Geschäftsmieten eine Lösung zu finden.

Auch bezüglich der regulären Geschäfte im Wohnungswesen, die nicht in Zusammenhang mit Covid-19 standen, gab es 2020 kaum gewichtige Fortschritte. Noch keine abschliessende Annäherung konnte in der Frage rund um die **Festlegung missbräuchlicher Mietzinse** erzielt werden. Die RK-SR lancierte erneut eine Kommissionsmotion mit der Forderung nach einer ausgewogenen Revision und lehnte drei parlamentarische Initiativen aus der Feder der Vermietenden ab, womit sie von dem im Vorjahr gefällten Entscheid des Nationalrats abwich. Der Ständerat folgte seiner

Kommission in der Wintersession, gab den parlamentarischen Initiativen keine Folge und stimmte der Motion zu. Dabei wusste er um den Umstand, dass das Bundesgericht in einem Urteil von Ende Oktober bereits im Sinne der Initiative Feller (fdp, VD) entschieden hatte.

Keinen Fortschritt gab es bezüglich des Anliegens nach **Abschaffung des Eigenmietwertes**. Der Ständerat lehnte 2020 zwei Ständesinitiativen mit dieser Forderung ab und zeigte sich somit bereit, die Erarbeitung eines Gesetzesentwurfs zur Umsetzung einer parlamentarischen Initiative abzuwarten.

Die vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband sowie von verbündeten Organisationen lancierte **Wohnrauminitiative**, die die Einführung einer gemeinnützigen Wohnungsquote von 10 Prozent auf alle neu gebauten Wohnungen verlangt hätte, scheiterte im Februar in der Volksabstimmung. Damit tritt der indirekte Gegenvorschlag in Kraft, der eine Aufstockung des Fonds de Roulement zur Vergabe zinsgünstiger Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger um zusätzliche CHF 250 Mio. für zehn Jahre ab 2020 vorsieht. Ebenfalls präsentierte der Bundesrat im Berichtsjahr seine Botschaft zur Erneuerung des Rahmenkredits für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung für den Zeitraum 2021 bis 2027.

Im Vergleich mit dem Wohnungswesen ebenso wie im Mehrjahresvergleich wurde der Raumplanung in der Schweizer Politik 2020 lediglich eine marginale Bedeutung zuteil, wie auch die **APS-Zeitungsanalyse** verdeutlicht. Der Bereich Wohnungswesen erhielt im Vergleich zu den drei vorangegangenen Jahren indes überdurchschnittlich hohe Beachtung. Insbesondere viel Aufmerksamkeit generierte das Wohnungswesen im Januar im Vorfeld der Abstimmung zur Wohnrauminitiative.³

RAPPORT
DATE: 31.12.2021
ELIA HEER

Jahresrückblick 2021: Raumplanung und Wohnungswesen

Weder Raumplanung noch Wohnungswesen gehörten 2021 zu den dominierenden politischen oder gesellschaftlichen Themen. Wie eine Auswertung von Zeitungsartikeln durch *Année Politique Suisse* zeigt, tangierten nur knapp ein Prozent der erfassten Artikel eines der beiden Themen (vgl. Abbildung 2 der APS-Zeitungsanalyse 2021 im Anhang). Dieser Anteil ist damit klar tiefer als in den letzten beiden Jahren. In den Medien noch am meisten zu reden gaben die im Berichtsjahr stark gestiegenen **Immobilienpreise**, welche insbesondere im Juli für einen grossen Teil der Berichterstattung im Themenbereich verantwortlich waren. Nicht zuletzt wegen der relativ grossen Anzahl Artikel über den Immobilienmarkt wurden dieses Jahr erneut deutlich mehr Zeitungsartikel über das Wohnungswesen als über die Raumplanung verfasst. Letztere war in der Schweizer Presse im Berichtsjahr kaum je präsent.

Dass insgesamt relativ wenig über Raumplanung und Wohnungswesen berichtet wurde, hing wohl auch damit zusammen, dass die beiden Themen dieses Jahr verhältnismässig wenig durch die 2021 immer noch allgegenwärtige Covid-19-Pandemie beeinflusst waren. Am ehesten noch Thema war die Pandemie bei den Diskussionen um eine Lösung bei den **Geschäftsmieten**. 2020 waren die Geschäftsmieten noch ein allgegenwärtiges Thema im öffentlichen Diskurs gewesen. Diese Diskussionen setzten sich 2021 anfänglich fort, da weiterhin weder eine nationale Lösung für Unterstützungsmodelle noch ein richtungweisendes Gerichtsurteil bezüglich der Frage, ob die Geschäftsmietenden ihre Miete aus den Lockdownmonaten schuldig waren, vorlagen. Aufgrund des im Januar gefällten bundesrätlichen Entscheids, die Härtefallgelder zu erhöhen, fielen die Diskussionen bezüglich den Geschäftsmieten 2021 jedoch etwas weniger hitzig aus als noch im Vorjahr und die Thematik verschwand nach und nach aus den Schlagzeilen. Gelöst war die Problematik damit jedoch noch nicht: Trotz den Härtefallgeldern gerieten zahlreiche Geschäftsmieterinnen und -mieter aufgrund der erneuten Schutzmassnahmen in finanzielle Schwierigkeiten, wie der im Juni veröffentlichte zweite Monitoringbericht Geschäftsmieten zeigte.

Das Parlament beschäftigte sich 2021 mit einigen wichtigen Vorlagen im Bereich Raumplanung und Wohnungswesen, die jedoch bis Ende des Jahres nicht abgeschlossen werden konnten. Die UREK-SR wagte im Berichtsjahr einen Neustart bei der zweiten Etappe der **Teilrevision des Raumplanungsgesetzes** und gab im September einen entsprechenden Entwurf in die Vernehmlassung. Mit dieser neuen, etwas abgespeckten Vorlage will die Kommission unter anderem den Kantonen mehr Handlungsspielraum bezüglich des Bauens ausserhalb von Bauzonen gewähren. Ausserdem soll die Anzahl Bauten ausserhalb der Bauzonen mit Anreizen stabilisiert werden, weshalb die Kommission die Vorlage auch als indirekten Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative präsentierte. Der Bundesrat, der die Initiative ebenso wie das

Parlament ablehnte, verzichtete daraufhin auf einen eigenen Gegenvorschlag.

Die WAK-SR machte vorwärts mit ihrem Versuch, den umstrittenen **Eigenmietwert** abzuschaffen. Das aktuelle System der Wohneigentumsbesteuerung sieht vor, dass die Besitzerinnen und Besitzer von selbstbewohntem Wohneigentum eine Steuer auf ihre theoretischen Mieteinnahmen zahlen müssen. Diese Steuer auf ein «fiktives Einkommen» ist vielen Wohneigentumsbesitzenden schon lange ein Dorn im Auge. Befürworterinnen und Befürworter einer Beibehaltung des Eigenmietwerts argumentieren hingegen, dass dieser steuerpolitisch sinnvoll ist und eine Abschaffung zudem grosse Mindereinnahmen für Bund und Kantone zur Folge haben könnte. Der Ständerat hiess die Vorlage der Kommission über den Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung in der Herbstsession gut.

Die WAK-NR nahm sich derweil einen weiteren Dauerbrenner vor: das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland («**Lex Koller**»). Die Kommission forderte den Bundesrat in einer Motion auf, einen von der Regierung eigentlich bereits beerdigten Vorentwurf einer Revision der Lex Koller dem Parlament vorzulegen. Dank einem Umdenken der SVP-Fraktion passierte die Motion erfolgreich den Nationalrat. Sollte der Ständerat diesem Entscheid folgen, würden die Räte bald über Verschärfungen der Lex Koller diskutieren. Die kleine Kammer lehnte jedoch in der Sommersession eine andere Motion ab, welche ein im Vorentwurf enthaltenes Anliegen beinhaltete. Diese Motion hätte es nämlich in der Schweiz ansässigen aussereuropäischen Staatsangehörigen ermöglichen wollen, Anteilscheine von Wohnbaugenossenschaften zu erwerben, wodurch diese einen besseren Zugang zu günstigem Wohnraum erhalten hätten.

Die RK-NR machte sich schliesslich an die Umsetzung von vier parlamentarischen Initiativen – allesamt im Interesse der Vermieterschaft. Insbesondere die Verschärfungen der Regelungen zur **Untermiete** sowie die Erleichterung der Kündigung eines Mietverhältnisses bei **Eigenbedarf** dürften in den Räten noch zu intensiven Diskussionen führen. Eine «ausgewogene Revision der **Mietzinsgestaltung**», wie dies die RK-SR in einer Motion gefordert hatte, beachtete eine Mehrheit des Nationalrats hingegen als politisch derzeit nicht machbar, da die Positionen in den Räten sowie zwischen den Vertreterinnen und Vertretern der Mieter- und Vermieterschaft zu verhärtet seien. Daran änderte auch ein von Bundespräsident Guy Parmelin organisierter runder Tisch zum Mietrecht nichts. Aufgrund der Blockade im Parlament wurde in diesem Bereich auch 2021 der Rechtsprechung eine grosse Rolle zuteil – wie beispielsweise durch ein Urteil des Bundesgerichts, das in Fällen von angefochtenen starken Mietzinserhöhungen die Beweisführung für die Vermieterschaft erleichterte.⁴

Jahresrückblick 2022: Raumplanung und Wohnungswesen

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 Nebenkostenschok 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 kantonalen 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.⁵

Logement et loyer

La situation toujours précaire du marché immobilier, les hausses réitérées des taux hypothécaires, en 1981 et mars 1982, plaident en faveur d'un renforcement de **la protection des locataires**. Le dépôt d'une nouvelle initiative et le contreprojet gouvernemental qui se dessine devraient contribuer à améliorer leur sort.

En novembre 1982, l'indice global des loyers a augmenté de 2.9 pour cent par rapport au mois de mai de la même année (1981: 4.6%), tandis qu'entre novembre 1981 et mai 1982, il avait progressé de 5.8 pour cent. En l'espace d'une année, le niveau des loyers s'est élevé de quelque 8.9 pour cent (1981: 7.6 %). Ce renchérissement est imputable en partie à la majoration des taux hypothécaires enregistrée au cours du premier semestre – les taux des anciennes hypothèques ont en effet passé en moyenne de 5.56 à 6 pour cent – ainsi qu'à la mise sur le marché d'appartements neufs en fin d'année. Bien que les fluctuations du taux d'intérêt hypothécaire relèvent traditionnellement du marché monétaire, elle donnent prise de nos jours à une confrontation politique

particulièrement acerbe. Il est vrai que, dans la situation actuelle du marché, une hausse de ces taux se traduit inexorablement par une augmentation des loyers. C'est pourquoi le Conseil fédéral a lancé un pressant appel aux institutions bancaires, afin qu'elles profitent du fléchissement probable des taux d'intérêts en Suisse pour diminuer ou du moins différer le relèvement des hypothèques prévu au printemps 1982.⁶

RAPPORT

DATE: 31.12.1985
WERNER SEITZ

Die Mietzinse stiegen gegenüber 1984 um 3.3 Prozent; ein weiteres Mal bestätigte sich, dass Preiserhöhungen im Mietwesen vor allem durch Renovationen und Modernisierungen bei älteren Wohnungen bedingt sind. Das Bundesamt für Wohnungswesen veröffentlichte eine Untersuchung über die Wohnsituation in der Schweiz, welche auf der Wohnungszählung von 1980 beruht. Darin wird beispielsweise aufgezeigt, dass die Zahl der kleinen Familienhaushalte (Ein- und Zweikinder-Familien, alleinerziehende Eltern) stark gestiegen ist und das allgemeine Wohnniveau (mehr Raum, bessere Ausstattung) weiter zugenommen hat. Problemgruppen sind kinderreiche und junge Familien sowie alleinerziehende Elternteile. Am schlechtesten sind die Wohnverhältnisse bei Ausländern. Die Studie stellt eine verstärkte Segregation in der räumlichen Verteilung von Schweizern und Ausländern auf die Wohnquartiere fest. Namentlich in grösseren Städten haben die Gettoisierungstendenzen zugenommen; gewisse Quartiere weisen einen Ausländeranteil von über 50 Prozent auf.⁷

RAPPORT

DATE: 31.12.1986
WERNER SEITZ

Der Index für die Wohnungsmieten stieg 1986 um 3.5 Prozent; diese Preiserhöhung im Mietwesen ist neben einer allgemeinen Anhebung der Mieten vor allem auf Renovationen und Modernisierungen von älteren Wohnungen zurückzuführen. Erneut zu Diskussionen Anlass gab die Frage, inwieweit eine Senkung des Hypothekarzinses auch zu einer Reduktion der Mietzinse führen sollte. Auf die Ankündigung marktführender Banken hin, in den ersten Monaten des Jahres 1987 den Hypothekarzins – erstmals wieder seit 1983 – um 0.25 Prozent zu senken, forderten der Mieterverband und die Linksparteien, dass von dieser Kostenermässigung, welche bei insgesamt CHF 500 Mio. liege, ein Teil auch den Mietern zugute kommen müsse. Der Schweizerische Hauseigentümergebund (SHEV) hingegen wies darauf hin, dass nach der Praxis der Mietgerichte die angekündigte Reduktion einer Mietzinsverbilligung von 3.38 Prozent entspreche; eine solche wäre aber durch die allgemeine Teuerung seit 1983 (Miete: 3.1%) schon fast kompensiert. Seiner Meinung nach kämen somit Mietzinssenkungen nur bei jenen Mietverhältnissen in Frage, welche in den vergangenen vier Jahren eine Zinserhöhung erfahren hätten.⁸

RAPPORT

DATE: 18.09.1993
DIRK STROHMANN

Im September legte eine vom Bundesrat beauftragte Studienkommission ihren **Bericht über die Einführung der Marktmiete** vor. Dabei kam sie im wesentlichen zu der Erkenntnis, dass ein Systemwechsel einen politischen Entscheid darstelle, konnte sich jedoch, wie aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung nicht anders zu erwarten, nicht auf eine klare Empfehlung festlegen. Für den Fall der Einführung der Marktmiete erarbeitete sie dennoch eine Reihe von Vorschlägen, welche sich vor allem auf die zu erwartenden Preissteigerungen bezogen und neben einer zeitlich begrenzten Übergangsregelung eine individuelle Mietzinsbeihilfe von insgesamt zwischen CHF 0,5 und 1,5 Mrd. jährlich vorsehen, die mit der Besteuerung der sogenannten Vermieterrrenten, d.h. der zusätzlichen Mieteinnahmen der Hausbesitzer, erbracht werden soll.⁹

RAPPORT

DATE: 05.12.2014
MARLENE 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.¹⁰

RAPPORT
DATE: 12.12.2016
MARLÈNE GERBER

Ende Dezember 2016 berichtete die **Arbeitsgruppe «Wohnungspolitischer Dialog»** in einem dritten Bericht erneut über die Fortschritte ihrer Beratungen. Darin konstatierte sie, dass sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt in den letzten drei Jahren an vielen Orten verbessert habe, dass es in Ballungszentren jedoch nach wie vor einen Nachfrageüberschuss bei Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment gebe. Da jedoch bald mit einer weiteren Marktentspannung zu rechnen sei, ortete die Arbeitsgruppe keinen Bedarf für eine Neuausrichtung der Wohnungspolitik des Bundes. Dazu komme, dass mehrere betroffene Kantone, Städte und Gemeinden bereits Massnahmen ergriffen hätten, um den preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern. In diesem Zusammenhang nahm die Arbeitsgruppe auch Stellung zur inzwischen zustande gekommenen Volksinitiative des Mieterinnen- und Mieterverbands mit der Forderung nach mehr bezahlbaren Wohnungen. Sie unterstütze zwar die Stossrichtung des Volksbegehrens, sehe jedoch keinen schweizweiten Bedarf für eine solche Regelung, erklärte die Arbeitsgruppe. Sie empfahl jedoch dem Bundesrat, die bisherigen Fördermassnahmen fortzusetzen und zu verstärken, namentlich durch eine Aufstockung des Fonds de Roulement für gemeinnützige Wohnbauträger. Darüber hinaus rief die Arbeitsgruppe mit ihrem Bericht die Politik dazu auf, folgenden Bereichen mehr Beachtung zu schenken: Erstens soll sichergestellt werden, dass armutsbetroffene Haushalte sowie Personengruppen mit besonderen Bedürfnissen, insbesondere ältere Menschen und anerkannte Flüchtlinge oder vorläufig aufgenommene Personen, Zugang zu angemessenem und bezahlbarem Wohnraum haben. Zweitens soll der Ressourcenverbrauch im Wohnungsbau und bei der Wohnnutzung reduziert werden. Dabei soll auf Massnahmen gesetzt werden, die auf freiwilliger Basis beruhen, die aber «durch eine verstärkte Informations- und Vermittlungstätigkeit besser ausgeschöpft werden» sollen. Nicht zuletzt soll die Wohnnutzung in Berggebieten und im ländlichen Raum gefördert werden, um der Abwanderung und Überalterung entgegenzuwirken. Mit zunehmender Digitalisierung und elektronischer Vernetzung liessen sich solche Regionen im 21. Jahrhundert als geeignete Rückzugsorte und Orte für kreatives Schaffen vermarkten. Das Potential solcher Orte werde in diesem Bereich noch kaum ausgeschöpft.¹¹

RAPPORT
DATE: 07.10.2020
MARLÈNE GERBER

Im Oktober 2020 legte der Bundesrat den **Bericht «Monitoring Geschäftsmieten»** vor, dessen Erarbeitung er im April desselben Jahres im Rahmen seiner Stellungnahme zur Situation bei den Geschäftsmieten in Auftrag gegeben hatte. Der Bericht rechnete basierend auf Zahlen von Wüest Partner vor, dass sich die Mietzinse von Geschäftliegenschaften, die von der behördlich verordneten Schliessung betroffen waren, für die Zeit vom 17. März bis am 26. April 2020 auf CHF 530 Mio. belaufen und rund 113'000 Mietverhältnisse betroffen sind. Ferner stützte sich der Bericht auf eine von gfs.bern erstellte repräsentative Umfrage bei knapp 2000 Betrieben, wobei sowohl Mietparteien als auch die Vermieterschaft befragt wurden. Die Umfrage zeigte, dass der Anteil Mieterinnen und Mieter mit Schwierigkeiten bei der Bezahlung ihrer Geschäftsmieten während des Lockdowns von 6 auf 33 Prozent angestiegen war, wobei sich Personen in der Westschweiz und im Tessin besonders betroffen gezeigt hatten. Ferner gaben 38 Prozent der befragten Mieterinnen und Mieter an, die Vermieterseite um ein Entgegenkommen bei der Miete – etwa in Form von Mietzinsreduktion, Stundung oder Ratenzahlung – gebeten und eine Antwort erhalten zu haben. Gemäss Angaben dieser Gruppe von Befragten war die Vermieterseite diesen Anfragen in 55 Prozent der Fälle nachgekommen. Die Befragung von Vermieterinnen und Vermietern ergab ein etwas anderes Bild: Neun von zehn Personen der Vermieterseite gab an, den Anfragen ihrer Mieterschaft entgegengekommen zu sein. Weitere 10 Prozent der befragten Mieterinnen und Mieter (und 13% der Vermieterinnen und Vermieter) hielten fest, dass es zu einer Einigung gekommen war, die durch die Vermieterseite selber initiiert worden war. Bei 40 Prozent der befragten Mietenden (36% der Vermietenden) hatte sich keine der beiden Parteien um eine vom bestehenden Mietverhältnis abweichende Lösung bemüht und bei weiteren Befragten waren Verhandlungen noch im Gange (8% resp. 7%). Ungefähr sieben von zehn Personen, bei denen es zu einer Einigung gekommen war, gaben an, dass diese zu einer Mietreduktion geführt habe, wobei sich

die Mietreduktion mehrheitlich auf 50 Prozent oder weniger belief (Befragung Mieterschaft). Weiter zeigte die Befragung, dass 3 von 4 Mietenden Bundeshilfen beansprucht hatten, meistens in Form von Kurzarbeitsentschädigungen (44%), Überbrückungskrediten (26%) oder Erwerbsersatz (25%).

Nicht zuletzt warf das Monitoring auch einen Blick ins nahe Ausland. Die meisten Staaten hätten die Mieterseite bei der Deckung der Fixkosten unterstützt, eher seltener seien mietrechtliche Eingriffe festgestellt worden. Wo solche Eingriffe erfolgt seien, sei keine Mietzinsenkung beschlossen worden, sondern habe man die Zahlungs- oder Kündigungsfristen erstreckt.

Basierend auf diesen Informationen sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Konjunktorentwicklung, die auf eine «rasche und kräftige wirtschaftliche Erholung» hindeute, folgerte der Bundesrat, dass es wenig Hinweise auf grössere Schwierigkeiten im Bereich der Geschäftsmieten gebe.¹²

RAPPORT
DATE: 30.06.2021
ELIA HEER

Ende Juni 2021 veröffentlichte der Bundesrat den **zweiten Bericht «Monitoring Geschäftsmieten»**, welcher erneut auf durch das BWO in Auftrag gegebene Studien und Umfragen basiert. Er analysiert die Lage zwischen Herbst 2020 und Mai 2021, was in etwa der Zeit der «zweiten Welle» der Covid-19-Pandemie in der Schweiz entspricht. Laut den Schätzungen von Wüest Partner waren in dieser Zeit rund 48'000 Mietverhältnisse und 6.7 Prozent der Beschäftigten vom bundesrätlich angeordneten Lockdown betroffen. Damit ist die Zahl der Betroffenen deutlich tiefer als noch im ersten Lockdown (113'000 Mietverhältnisse und 17% der Beschäftigten).

Ebenfalls im Bericht enthalten sind die Resultate einer repräsentativen Umfrage des gfs.bern. Diese zeigen, dass sich der Anteil der betroffenen Unternehmen, welche Schwierigkeiten haben, ihre Miete zu bezahlen, im letzten Jahr rund vervierfacht hat (von 8% auf 30%). 29 Prozent der befragten Mieterinnen und Mieter gaben an, mit der Vermieterschaft zu einer Einigung bezüglich eines Entgegenkommens bei der Miete gekommen zu sein. 15 Prozent haben ohne Erfolg angefragt, während weitere 4 Prozent sich noch in Verhandlungen befinden. Die befragten Vermieterinnen und Vermieter gaben hingegen weitaus häufiger an, dass es zu einer Einigung gekommen sei (44%). Nur 2 Prozent gaben an, nicht auf eine Anfrage der Mietenden eingegangen zu sein. Die Lösungen zwischen den beiden Parteien waren in den meisten Fällen Mietzinsreduktionen (66%), gefolgt von Stundung der Miete (12%) und Ratenzahlung (5%).

Aufgrund der fortbestehenden Unsicherheiten im Bereich der Geschäftsmieten hat der Bundesrat das BWO beauftragt, das Monitoring weiterzuführen.¹³

1) Bericht BR Green Deal Loan

2) APS-Zeitungsanalyse 2019 – Raumplanung und Wohnungswesen; NZZ, 28.1.19

3) APS-Zeitungsanalyse 2020 – Raumplanung und Wohnungswesen

4) APS-Zeitungsanalyse 2021 – Raumplanung und Wohnungswesen

5) APS-Zeitungsanalyse 2022 – Raumplanung und Wohnungswesen

6) La Vie économique, 1982; Presse du 4.2.82.

7) Die Volkswirtschaft, 1985.; M. Bassand (1985). Les Suisses entre la mobilité et la sédentarité.

8) Bund, 8.11.86; TA, 8.11.86; NZZ, 12.11.86; BaZ, 2.12.86; Mieter-Zeitung, 1986, Nr. 12.; Die Volkswirtschaft, 1986.; Siehe auch SPJ, 1985, S. 123.

9) Presse vom 18.9.93.

10) Bericht BR

11) Bericht Arbeitsgruppe vom 12.12.16

12) Bericht «Monitoring Geschäftsmieten»; Medienmitteilung BR, WBF vom 7.10.20; CdT, NZZ, TA, 8.10.20

13) Medienmitteilung BR vom 30.6.21; Zweiter Monitoringbericht Geschäftsmieten; Lib, NZZ, 1.7.21