



# Handlungsbedarf im Mietrecht?

Studie im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen BWO

## **Projektteam**

**Urs Bieri:** Co-Leiter

**Alexander Frind:** Projektleiter

**Marco Bürgi:** Junior Projektleiter

**Annick Doriot:** Trainee Projektleitung

**Thomas Burgunder:** Wissenschaftlicher Mitarbeiter

**Lucian Seebacher:** Wissenschaftlicher Mitarbeiter Data Science

**Camil Estermann:** Praktikant Data Science

**Daniel Bohn:** Projektmitarbeiter

Bern, 07.06.2021

Publikation: 21.06.2021

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>MANAGEMENT SUMMARY .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>BEFRAGUNGSKONZEPT UND METHODEN .....</b>	<b>7</b>
2.1	Modul 1: Befragung der organisierten Akteure .....	7
2.2	Modul 2: Bevölkerungsbefragung .....	9
2.3	Modul 3: Tiefeninterviews .....	10
<b>3</b>	<b>BEFUNDE QUANTITATIVE BEFRAGUNGEN .....</b>	<b>12</b>
3.1	Zufriedenheitseinschätzung Status quo .....	12
3.2	Einschätzung Praxistauglichkeit und Missbrauchsschutz .....	21
3.3	Nutzen des Mietrechts bei konkreten Problemstellungen .....	37
3.4	Einschätzung Revisionsbedarf im Mietrecht .....	44
3.5	Mögliche Revisionsbereiche .....	54
<b>4</b>	<b>BEFUNDE TIEFENINTERVIEWS .....</b>	<b>63</b>
4.1	Zufriedenheitseinschätzung Status quo .....	63
4.2	Revisions- und Lösungsvorschläge .....	69
4.3	Differenzierung Wohn- und Geschäftsmiete .....	73
4.4	Entwicklungen bis 2050 .....	75
4.5	Beitrag des Mietrechts zur Klimawende .....	75
<b>5</b>	<b>SYNTHESE .....</b>	<b>77</b>
<b>6</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>78</b>
6.1	gfs.bern-Team .....	78

# 1 Management Summary



Insgesamt sind die befragten Organisationen mit dem aktuellen Mietrecht zufrieden. Einzig unter den Vertreter-Organisationen von Mieter\*innen und Vermieter\*innen und der Anwaltschaft ist die Mehrheit mindestens eher unzufrieden. Die Einschätzungen zu Stärken und Schwächen sind je nach Organisation geprägt durch den organisationellen Zugang und damit unterschiedlich: Während die einen die Stärken des Mietrechts im guten Mieter\*innenschutz, in der Ganzheitlichkeit der geltenden Bestimmungen, den insgesamt gut geregelten Rechtsgebieten und in den guten Problemlösungsverfahren sehen, orten die anderen Schwächen im Inhalt und der Form geltender Bestimmungen und im zu hohen Mieter\*innenschutz. Zudem kritisieren sie die Rechtsprechung und sehen nicht alle wichtigen Aspekte durch das aktuelle Mietrecht abgedeckt.

Eine knappe Mehrheit der befragten Organisationen empfindet die Bestimmungen zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen als unausgeglichen. Dabei beurteilte die Vermieter\*innen-Seite den Schutz als zu stark und die Mieter\*innen-Seite den Schutz als nicht ausreichend. Der Kündigungsschutz ist unter den Organisationen besser abgestützt. Auch hier empfindet die Vermieter\*innen-Seite den Schutz als zu stark und die Mieter\*innen-Seite den Schutz als nicht ausreichend. Auffällig ist, dass direkt Betroffene mit dem Missbrauchsschutz häufiger zufrieden sind als deren jeweilige Vertreter-Organisationen. Demgegenüber zeichnen die befragten Organisationen in Bezug auf die Praxistauglichkeit des Missbrauchsschutzes ein positiveres Bild. 48% aller Befragten erachten den Schutz gegen missbräuchliche Mietzinse als mehr oder weniger deziert praxistauglich, während eine solche Einschätzung in Bezug auf den Kündigungsschutz sogar 59% ausmacht.

Zur Revisionsbedürftigkeit des aktuellen Mietrechts befragt, sprechen sich die meisten Organisationen für punktuelle Anpassungen aus. In der italienischsprachigen Schweiz sehen überdurchschnittlich viele Organisationen keinen Revisionsbedarf und Organisationen, die Vermieter\*innen vertreten, wünschen sich häufiger eine umfassende Revision des Mietrechts. Organisationen, die Revisionsbedarf festgestellt haben, beurteilen die Situation mehrheitlich als eher dringend. Interessenverbände und die Anwaltschaft schätzen die Dringlichkeit einer möglichen Revision am höchsten ein.

Eine zentrale Stossrichtung der Revision soll sein, dass die bestehenden Bestimmungen des Mietrechts optimiert und nicht zwangsläufig komplett neue Ansätze gefunden werden müssen. Zudem sprechen sich die Organisationen mehrheitlich für eine bessere Trennung der mietrechtlichen Bestimmungen zu Wohn- und Geschäftsräumen aus. Keiner der ausgemachten Revisionsbereiche findet eine Zustimmung von mehr als 50%; immerhin werden die Regelungen zur Anfechtung des Anfangsmietzinses, zum übersetzten Ertrag, zur Orts- und Quartierüblichkeit sowie zu den Nebenkosten von über 30% aller Organisationen als revisionsbedürftig empfunden.



Auch in der Bevölkerung steht das aktuelle Mietrecht gut da. Dabei beurteilen die Vermieter\*innen die Situation etwas positiver als die Mieter\*innen. Konkrete Schwächen werden nur am Rande geäussert, was insgesamt auf einen tiefen Problemdruck aus Sicht der breiten Bevölkerung hinweist. Die knappe Mehrheit der Schweizer Bevölkerung beurteilt das aktuelle Mietrecht als praxistauglich, allerdings ist dies für viele eine schwierig zu beantwortende Frage. Die positive Beurteilung steigt im Alter und mit der Anzahl Zimmer. Auch unter Sympathisant\*innen der Mitte und der FDP fällt sie leicht höher aus.

Für Mieter\*innen sind Erfahrungen mit Lärmbelastung, Konflikte mit anderen Bewohner\*innen aus derselben Liegenschaft und Streitigkeiten wegen der Instandhaltung von Wohn- oder Geschäftsräumen die Hauptgründe für ihre Unzufriedenheit mit der Miet-situation. Vermieter\*innen berichten am häufigsten von Zahlungsverzügen seitens der Mieter\*innen, von Problemen bei der Rückgabe der Mietsache und von Konflikten zwischen Bewohner\*innen innerhalb einer Liegenschaft.

Bei der Lösung dieser Konflikte fühlen sich die Vermieter\*innen viel stärker unterstützt durch das Mietrecht als die Mieter\*innen. Es gibt nämlich keinen abgefragten Problem-bereich, in dem die Mehrheit der Mieter\*innen einen konkreten Nutzen aus dem aktu-ellen Mietrecht hat ziehen können. Gleichzeitig gibt es zahlreiche Bereiche, in denen das Mietrecht für einen grossen Teil der Vermieter\*innen zur Problemlösung beigetra-gen hat.

Für die breite Bevölkerung scheint die Frage nach einer Revision des Mietrechts schwie-rig zu beantworten, die Mehrheit kann diese Frage nicht beurteilen. Unter Vermieter\*in-nen sehen besonders diejenigen mit mehreren Mietobjekten vermehrt Revisionsbedarf, auf der Mieter\*innen-Seite diejenigen mit weniger gemieteten Zimmern. Weiter sind es in erster Linie Personen mit SP-Sympathien, die sich für eine Revision des Mietrechts aussprechen. Insgesamt ist die hohe Unsicherheit in der Beurteilung des Revisionsbe-darfs erfahrungsgemäss ebenfalls als nicht vorhandener Problemdruck zu verstehen. Eine solche Ausgangslage macht es insbesondere in direktdemokratischen Entschei-dungssituationen schwieriger: Wer mit dem Status Quo zufrieden ist, wird eine geplante Reform kritischer beurteilen, als jemand, der mit der Ist-Situation hochgradig unzufrie-den ist.

Bei der klar minderheitlichen Gruppe von Personen, die sich für einen Revisionsbedarf aussprechen, stehen hingegen die Regelungen zu Mängeln am Mietobjekt, zur Instand-haltung (Reparaturen und Unterhalt) sowie zu den Nebenkosten im Zentrum.



Zur Vertiefung der quantitativ gewonnenen Erkenntnisse wurden in einem weiteren Schritt 20 Tiefeninterviews mit ausgewiesenen Fachexpert\*innen durchgeführt. Insgesamt zeigt sich ein ähnliches Bild wie schon bei den quantitativen Befragungen (organisierte Akteure und Bevölkerung). Das aktuelle Mietrecht gilt als zufriedenstellend. Lücken und Unklarheiten aus der Rechtsetzung wurden mit der Zeit durch die Rechtsprechung präzisiert. Revisionsbedarf sehen die befragten Fachexpert\*innen hauptsächlich punktuell, wobei die Regelungen zur Orts- und Quartierüblichkeit, zur Anfechtung des Anfangsmietzinses, zum Kündigungsschutz und generell zum Missbrauchsschutz im Zentrum stehen. Als Problem wird überdies die teilweise uneinheitliche Rechtsanwendung ausgemacht.

Die befragten Fachexpert\*innen sind in der Tendenz eher gegen die Trennung der mietrechtlichen Bestimmungen zu Wohn- und Geschäftsräumen. Wenn überhaupt, dann empfinden sie eine Trennung zwischen Gross- und Kleingeschäftsmieter\*innen als zielgerichteter.

Weitgehende Einigkeit äussern die Fachexpert\*innen dahingehend, dass das Mietrecht nicht der geeignete Ort ist, um Aspekte der ökologischen Nachhaltigkeit im Gesetz zu verankern.

## 2 Befragungskonzept und Methoden

Die vorliegende Studie zur Beurteilung eines möglichen Handlungsbedarfs im aktuellen Mietrecht wurde in einem dreistufigen Verfahren durchgeführt. Die Studie kombiniert dabei quantitative und qualitative Forschungsdesigns. Im quantitativen Teil wurden sowohl organisierte Akteure als auch Einwohner\*innen der Schweiz befragt. Im qualitativen Teil der Studie wurden – nach der ersten Auswertung der quantitativen Befragungen – zwanzig Tiefeninterviews mit ausgewählten Expert\*innen aus verschiedenen relevanten Bereichen geführt.

Während des gesamten Berichts können diese drei Module jeweils anhand des dazugehörigen Icons identifiziert werden:

### Vorgehen



#### Erhebung unter organisierten Akteuren

986 Interviews unter relevanten Organisationen, Verwaltung, Unternehmen



#### Erhebung unter Einwohner\*innen

1008 Interviews unter MieterInnen/ VermieterInnen



#### Leitfadeninterviews

20 vertiefende Leitfadeninterview zur Vertiefung der Resultate unter strategischen Stakeholdern

5

Die meisten Grafiken sind mit einem dieser drei Icons beschriftet und ermöglichen eine rasche Identifikation, zu welchem Modul sie gehören. Im Folgenden werden die drei Module kurz vorgestellt.

### 2.1 Modul 1: Befragung der organisierten Akteure



In **MODUL 1** wurde eine Onlinebefragung unter besonders betroffenen Branchen der Wirtschaft und weiteren Stakeholdern durchgeführt. Dazu gehörten die folgenden Branchen und Akteure:

- Banken und Finanzdienstleistungen
- (Filial-)Gastronomie
- Gross-/Detailhandel
- Versicherungen
- staatsnahe Betriebe, z.B. spezialrechtliche Aktiengesellschaft
- institutionelle Vermieter und Liegenschaftsverwaltungen

- Pensionskassen
- Interessenverbände
- Zivilgerichte
- Wissenschaft und Marktforschung
- Anwaltschaft
- Öffentliche Verwaltung
- Schlichtungsbehörden

Für die Bruttostichprobe der Wirtschaftsbranchen wurde auf eine Stichprobe des Betriebs- und Unternehmensregisters des Bundesamts für Statistik zurückgegriffen. Die Stichprobe umfasste 1'600 Unternehmensadressen. Die Stichprobe wurde nach Branchen, Größenklassen und Sprachregion geschichtet.

Die Adressbasis der Teilstichprobe der weiteren Stakeholder, d.h. Anwaltschaft, Zivilgerichte, öffentliche Verwaltung, Schlichtungsbehörden, Interessenverbände, Wissenschaft und Marktforschung wurde vom Bundesamt für Wohnungswesen zur Verfügung gestellt. Ergänzt wurde diese Adressbasis durch recherchierte Verbandsadressen von gfs.bern. Die Bruttostichprobe der Interessengruppen und Verbände umfasste rund 500 Adressen.

In einem ersten Schritt erhielten die Wirtschaftsbranchen und weiteren Stakeholder ein postalisches Einladungsschreiben, welches Sinn und Zweck der Studie darlegte und die Zugangsdaten der Onlineumfrage enthielt. Für die weiteren Stakeholder, d.h. Anwaltschaft, Zivilgerichte, öffentliche Verwaltung, Schlichtungsbehörden, Interessenverbände, Wissenschaft und Marktforschung wurde zudem auf die Möglichkeit hingewiesen, den Link mit weiteren interessierten Personen innerhalb der Organisation zu teilen. Rund zwei Wochen nach dem Befragungsstart erhielten die Wirtschaftsbranche und die weiteren Stakeholder ein postalisches Erinnerungsschreiben.

Die Onlinebefragung für **Modul 1** wurde zwischen dem 11. Februar und dem 11. März 2021 durchgeführt. An der Onlinebefragung beteiligten sich insgesamt 986 Personen, davon 333 Vertreter\*innen der ausgewählten Wirtschaftsbranchen und 653 Vertreter\*innen der weiteren Stakeholder (z.B. Anwaltschaft, Zivilgerichte, öffentliche Verwaltung, Schlichtungsbehörden, Interessenverbände, Wissenschaft und Marktforschung). Die Rohdaten aus der Nettostichprobe für die Wirtschaftsbranchen wurden nach Sprachregion, Branche und Größenklasse strukturgewichtet, um die Grundgesamtheit repräsentativ abzubilden.

Der Fragebogen wurde im Entwurf von gfs.bern erstellt und im Rahmen eines Fragebogenworkshops gemeinsam mit dem Auftraggeber finalisiert. Der Fragebogen enthielt neben strukturellen Angaben zu Unternehmen und Organisationen folgende thematischen Schwerpunkte:

- Zufriedenheit mit dem bestehenden Mietrecht, insbesondere zur Höhe und zur Praxistauglichkeit des Missbrauchsschutzes (Mietzins und Kündigungen)
- Beurteilung des Anpassungsbedarfs im bestehenden Mietrecht

- Bereiche mit Anpassungsbedarf und konkrete Revisionsvorschläge

Die untenstehende Tabelle fasst die technischen Daten der Onlineumfrage zu **MODUL 1** zusammen:

Tabelle 1: Methodische Details Unternehmens- und Stakeholderbefragung

<b>Auftraggeber</b>	Bundesamt für Wohnungswesen BWO
<b>Grundgesamtheit</b>	Unternehmen besonders betroffener Wirtschaftsbranchen, weitere Stakeholder
<b>Datenerhebung</b>	online, postalischer Einladungs- und Erinnerungsversand
<b>Art der Stichprobenziehung</b>	Unternehmen: Zufallsstichprobe des Betriebs- und Unternehmensregisters Weitere Stakeholder: Adressdatenbank des BWO und eigene Recherche
<b>Befragungszeitraum</b>	11.2. – 11.3.2021
<b>Stichprobengrösse</b>	Total Befragte CH N = 986 Total Unternehmen n = 333 Total Stakeholdergruppen n = 653
<b>Stichprobenfehler</b>	±3.1 Prozent bei 50/50 und 95-prozentiger Wahrscheinlichkeit

©gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar – April 2021

Tabelle 2 informiert über den statistischen Stichprobenfehler, der bei der Interpretation der Daten berücksichtigt werden muss. Um Fehlinterpretationen zu minimieren, nehmen wir keine Subgruppenanalysen unter n = 50 Fällen vor.

Tabelle 2: Stichprobenfehler

Ausgewählte statistische Stichprobenfehler nach Stichprobengrösse und Basisverteilung		
Stichprobengrösse	Fehlerquote Basisverteilung	
	50% zu 50%	20% zu 80%
N = 1'000	±3.2 Prozentpunkte	±2.5 Prozentpunkte
N = 600	±4.1 Prozentpunkte	±3.3 Prozentpunkte
N = 100	±10.0 Prozentpunkte	±8.1 Prozentpunkte
N = 50	±14.0 Prozentpunkte	±11.5 Prozentpunkte
Lesebeispiel: Bei rund 1'000 Befragten und einem ausgewiesen Wert von 50 Prozent liegt der effektive Wert zwischen 50 Prozent ±3.2 Prozentpunkte, bei einem Basiswert von 20 Prozent zwischen 20 Prozent ±2.5 Prozentpunkte. Dabei setzt man in der Umfrageforschung zumeist ein Sicherheitsmass von 95 Prozent, das heisst man akzeptiert eine Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 Prozent, dass der nachgewiesene statistische Zusammenhang so in der Bevölkerung nicht vorhanden ist.		

©gfs.bern

## 2.2 Modul 2: Bevölkerungsbefragung



In **MODUL 2** wurden die Einschätzungen zum Mietrecht in leicht abgewandelter Form unter den Einwohner\*innen der Schweiz ab 18 Jahren im Rahmen einer Onlinepanel-Befragung erhoben. Der Fragebogen wurde von gfs.bern im Entwurf erstellt und im Rahmen eines Fragebogenworkshops mit dem Auftraggeber finalisiert.

Befragt wurden dabei nur Personen, die aktuell Mieter\*in oder Vermieter\*in von Wohn- und/oder Geschäftsräumen sind oder selbiges in den letzten 10 Jahren waren. Die Befragung erfolgte über das gfs.bern-eigene Onlinepanel politrends. Die Ergebnisse der Befragung zu Modul 2 basieren auf 1'008 Onlineinterviews, die zwischen dem 3. März und

10. März 2021 durchgeführt wurden. Die Rohdaten wurden nach Sprachregion, Alter/Ge- schlecht, Siedlungsart, Kanton und Parteiaffinität gewichtet.

Tabelle 3 orientiert über die Eckwerte der Bevölkerungsbefragung aus **MODUL 2**:

Tabelle 3: Methodische Details Bevölkerungsbefragung

<b>Auftraggeber</b>	Bundesamt für Wohnungswesen BWO
<b>Grundgesamtheit</b>	Einwohner*innen der Schweiz ab 18 Jahren mit Erfahrung als Mieter*in oder Ver- mieter*in von Wohn- und/oder Geschäftsräumen
<b>Datenerhebung</b>	Onlinepanel
<b>Art der Stichprobenziehung</b>	selbstpartizipatives Verfahren
<b>Befragungszeitraum</b>	3.3.2021 – 10.3.2021
<b>Stichprobengrösse</b>	Total Befragte CH N = 1'008
<b>Stichprobenfehler</b>	±3.1 Prozent bei 50/50 und 95-prozentiger Wahrscheinlichkeit

©gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar – April 2021

Tabelle 4 informiert über den statistischen Stichprobenfehler, der bei der Interpretation der Daten berücksichtigt werden muss. Um Fehlinterpretationen zu minimieren, nehmen wir keine Subgruppenanalysen unter n = 50 Fällen vor.

Tabelle 4: Stichprobenfehler

Ausgewählte statistische Stichprobenfehler nach Stichprobengrösse und Basisverteilung		
Stichprobengrösse	Fehlerquote Basisverteilung	
N = 1'000	50% zu 50%	20% zu 80%
N = 600	±3.2 Prozentpunkte	±2.5 Prozentpunkte
N = 100	±4.1 Prozentpunkte	±3.3 Prozentpunkte
N = 50	±10.0 Prozentpunkte	±8.1 Prozentpunkte
	±14.0 Prozentpunkte	±11.5 Prozentpunkte

Lesebeispiel: Bei rund 1'000 Befragten und einem ausgewiesenen Wert von 50 Prozent liegt der effektive Wert zwischen 50 Prozent ±3.2 Prozentpunkte, bei einem Basiswert von 20 Prozent zwischen 20 Prozent ±2.5 Prozentpunkte. Dabei setzt man in der Umfrageforschung zumeist ein Sicherheitsmass von 95 Prozent, das heisst man akzeptiert eine Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 Prozent, dass der nachgewiesene statistische Zusammenhang so in der Bevölkerung nicht vorhanden ist.

©gfs.bern

## 2.3 Modul 3: Tiefeninterviews



In **MODUL 3** wurden die Ergebnisse der beiden quantitativen Onlineumfragen mit 20 leitfadengestützten Tiefeninterviews vertieft. Die Zielpersonen für das Interview wurden vom Bundesamt für Wohnungswesen ausgewählt, interdisziplinär zusammengestellt und die Teilnahmebereitschaft vor Kontaktierung durch das Forschungsinstitut gfs.bern abgeklärt.

Die rund dreissigminütigen Leitfadeninterviews wurden im Anschluss von gfs.bern durchgeführt. gfs.bern war dabei verantwortlich für die Terminierung der Tiefeninterviews. Der Gesprächsleitfaden wurde von gfs.bern erstellt und im Rahmen eines Fragebogenworkshops gemeinsam mit dem Auftraggeber finalisiert.

Die Interviews wurden zwischen dem 7. und dem 19. April 2021 online oder in Einzelfällen per Telefon durchgeführt und per Audio und Video (exkl. Telefoninterviews) aufgezeichnet. Die Aussagen der interviewten Fachexpert\*innen wurden als zusammengefasste Wortprotokolle dokumentiert und für die Verwendung im vorliegenden Bericht anonymisiert verdichtet.

### 3 Befunde quantitative Befragungen

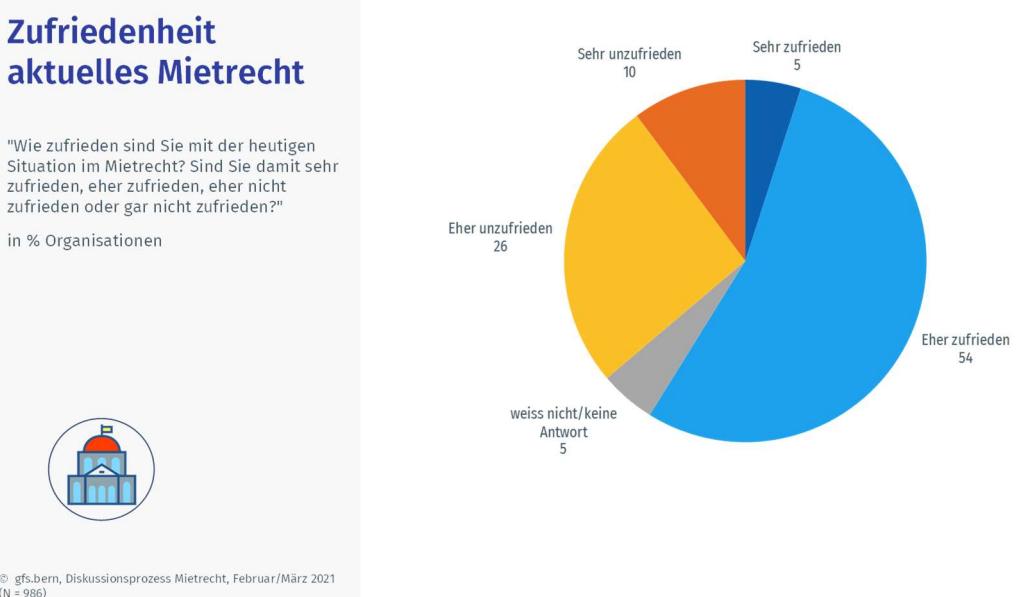
#### 3.1 Zufriedenheitseinschätzung Status quo

Insgesamt sind die befragten Organisationen mit dem aktuellen Mietrecht zufrieden. Einzig unter den Vertreter-Organisationen von Mieter\*innen und Vermieter\*innen und der Anwaltschaft ist die Mehrheit mindestens eher unzufrieden. Die Einschätzungen zu Stärken und Schwächen sind je nach Organisation geprägt durch den organisationellen Zugang und damit unterschiedlich: Während die einen die Stärken des Mietrechts im guten Mieter\*innenschutz, in der Ganzheitlichkeit der geltenden Bestimmungen, den insgesamt gut geregelten Rechtsgebieten und in den guten Problemlösungsverfahren sehen, orten die anderen Schwächen im Inhalt und der Form geltender Bestimmungen und im zu hohen Mieter\*innenschutz. Zudem kritisieren sie die Rechtsprechung und sehen nicht alle wichtigen Aspekte durch das aktuelle Mietrecht abgedeckt.

Auch in der Bevölkerung steht das aktuelle Mietrecht gut da. Dabei beurteilen die Vermieter\*innen die Situation etwas positiver als die Mieter\*innen. Konkrete Schwächen werden nur am Rande geäusserst, was insgesamt auf einen tiefen Problemdruck aus Sicht der breiten Bevölkerung hinweist.

Die Zufriedenheit mit dem aktuellen Mietrecht ist unter den befragten Organisationen hoch, denn eine Mehrheit von 59% ist mit den geltenden Bestimmungen zufrieden:

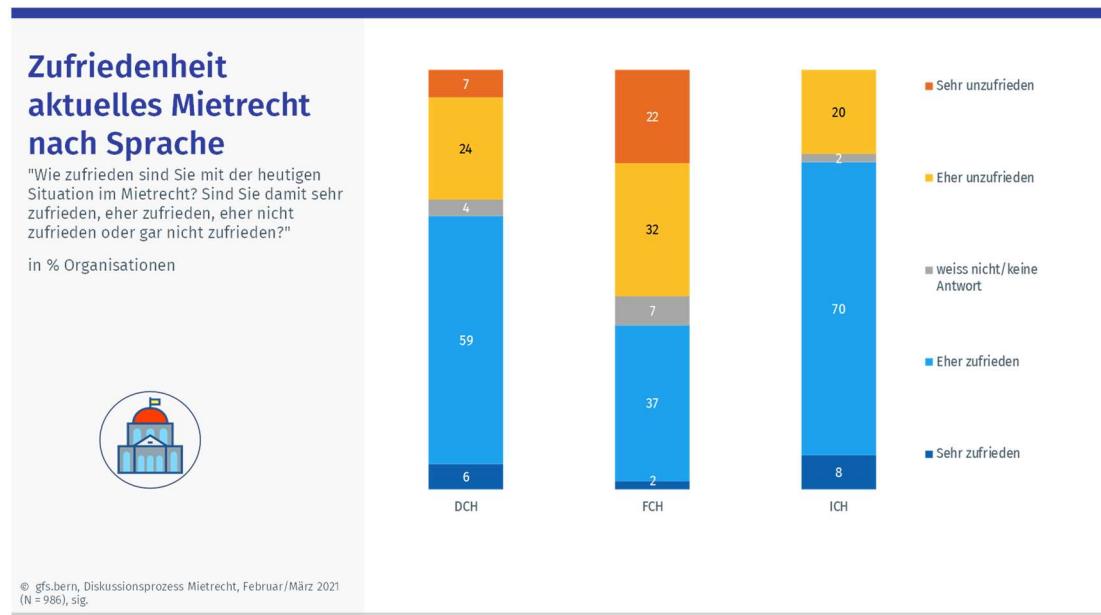
Grafik 1



Der grösste Anteil des gemessenen Zufriedenheitswerts ist tendenzieller Natur, 54% sind mit dem aktuellen Mietrecht eher zufrieden. Nicht vernachlässigbare 36% der Organisationen sind eher oder gar nicht zufrieden. Dennoch gibt das aktuelle Mietrecht auf dieser Basis keinen Anlass zu fundamentaler Kritik und scheint sich im Praxisalltag zu bewähren.

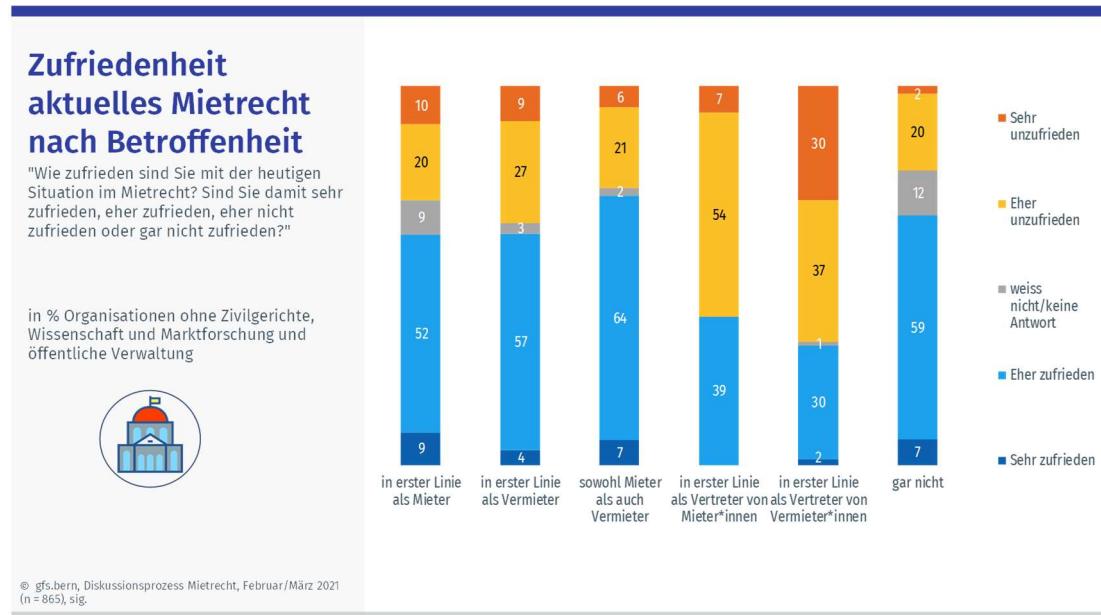
Nach Sprachregionen aufgeschlüsselt, zeigt sich, dass die Kritik in der französischsprachigen Schweiz deutlich höher ausfällt als in den übrigen Sprachregionen und mit 54% unzufriedenen Befragten sogar mehrheitlich ausfällt:

Grafik 2



Die zentrale Konfliktlinie in der Beurteilung der aktuellen mietrechtlichen Bestimmungen verläuft zwischen Vertreter\*innen von Mieter-/Vermieter\*innen und den übrigen Akteuren, die entweder als Mieter\*in und/oder Vermieter\*in betroffen sind. Dieses Ergebnis überrascht aber nicht, da die Vertreter\*innen der beiden Parteien Auffangbecken allfälliger Kritik sind und gleichzeitig die Speerspitze der Interessenvertretung bilden.

Grafik 3

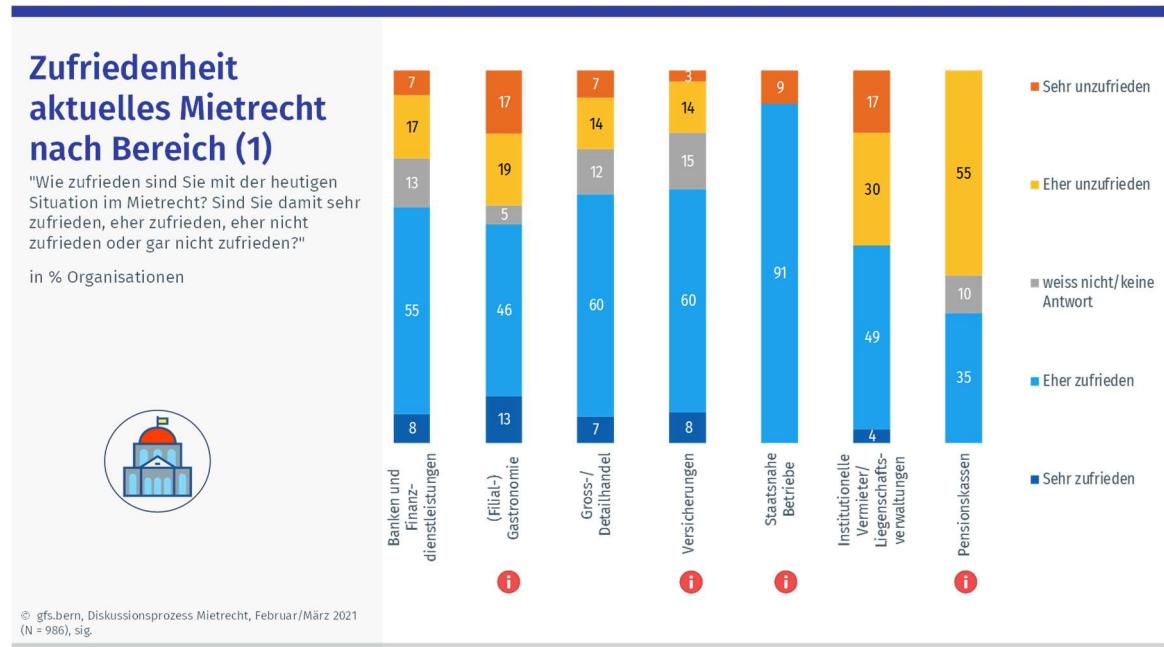


Unter den Organisationen, die in erster Linie als Mieter oder Vermieter betroffen sind, liegt die Zufriedenheit bei über 60%. Organisationen, die sowohl eine Mieter- als auch

eine Vermieterrolle einnehmen, urteilen mit 71% eher oder sehr zufrieden sogar noch positiver über den Status quo.

Eine Aufschlüsselung der Zufriedenheit nach Bereichen zeigt, dass die Zufriedenheit innerhalb der untersuchten Wirtschaftsbranchen mehrheitlich sehr hoch ist, das heutige Mietrecht von institutionellen Vermietern und Pensionskassen aber weniger positiv beurteilt wird:

Grafik 4



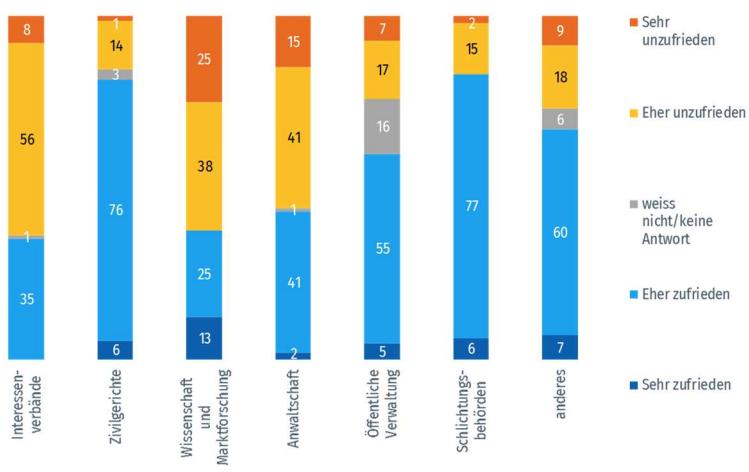
Eine besonders kritische Sicht auf die geltenden mietrechtlichen Bestimmungen haben die Interessenverbände und die Anwaltschaft. Besonders gut urteilen dagegen Zivilgerichte und Schlichtungsbehörden über das aktuelle Mietrecht. Das legt den Schluss nahe, dass Akteure, die sich im Alltag besonders stark mit den materiell-rechtlichen Bestimmungen auseinandersetzen, etwa die Anwaltschaft und die Interessenverbände, stärker als andere Organisationen für Schwächen des Mietrechts sensibilisiert sind. Dieses Muster wird aber durch die hohe Zufriedenheit der Zivilgerichte und Schlichtungsbehörden durchbrochen und ist kein allgemeingültiger Befund.

Grafik 5

## Zufriedenheit aktuelles Mietrecht nach Bereich (2)

"Wie zufrieden sind Sie mit der heutigen Situation im Mietrecht? Sind Sie damit sehr zufrieden, eher zufrieden, eher nicht zufrieden oder gar nicht zufrieden?"

in % Organisationen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(N= 986), sig.



Die mehrheitliche Zufriedenheit der befragten Organisationen stützt sich in erster Linie auf eine positive Beurteilung des Mieter\*innenschutzes, die Ganzheitlichkeit der gelgenden Bestimmungen, insgesamt gut geregelte Rechtsgebiete und gute Problemlösungsverfahren.

Grafik 6

## Stärken des aktuellen Mietrechts

"Unabhängig davon, wie Sie die aktuelle Gesamtsituation im Mietrecht einschätzen, was sind für Sie die Stärken des heutigen Mietrechts?"

Inhaltliche Nennungen der Organisationen

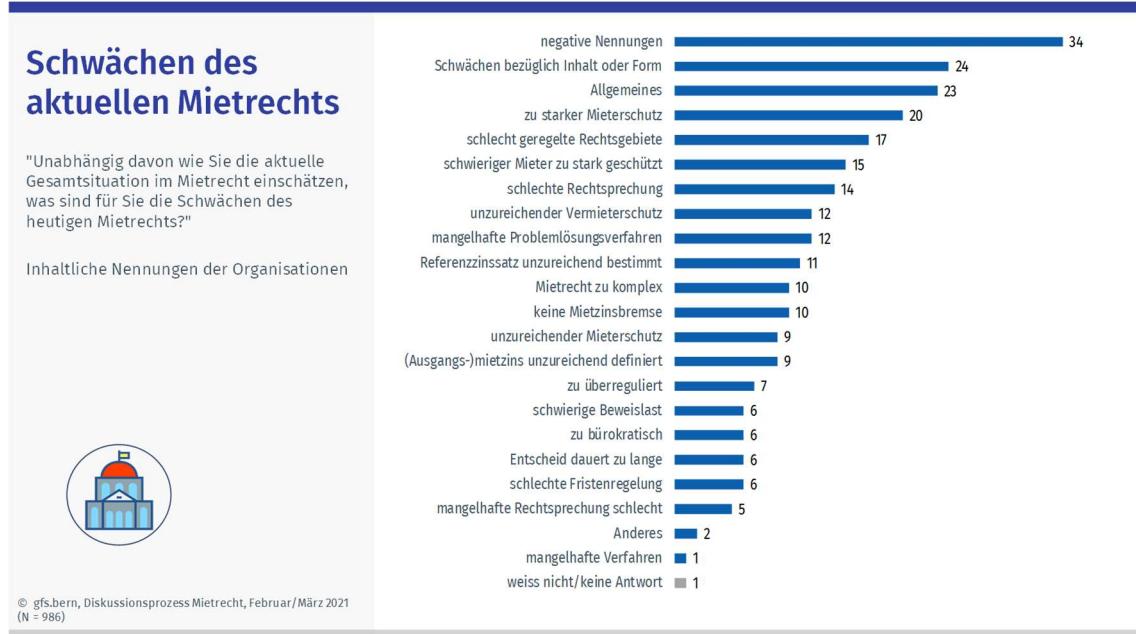


© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(N = 986)

Spezifische Schwächen sehen die Organisationen hingegen im Inhalt und der Form geltender Bestimmungen und im zu hohen Mieter\*innenschutz. Zudem kritisieren sie die Rechtsprechung und sehen nicht alle wichtigen Aspekte durch das aktuelle Mietrecht abgedeckt. Ein nicht unerheblicher Teil der Befragten äussert bei einer solchen Frage

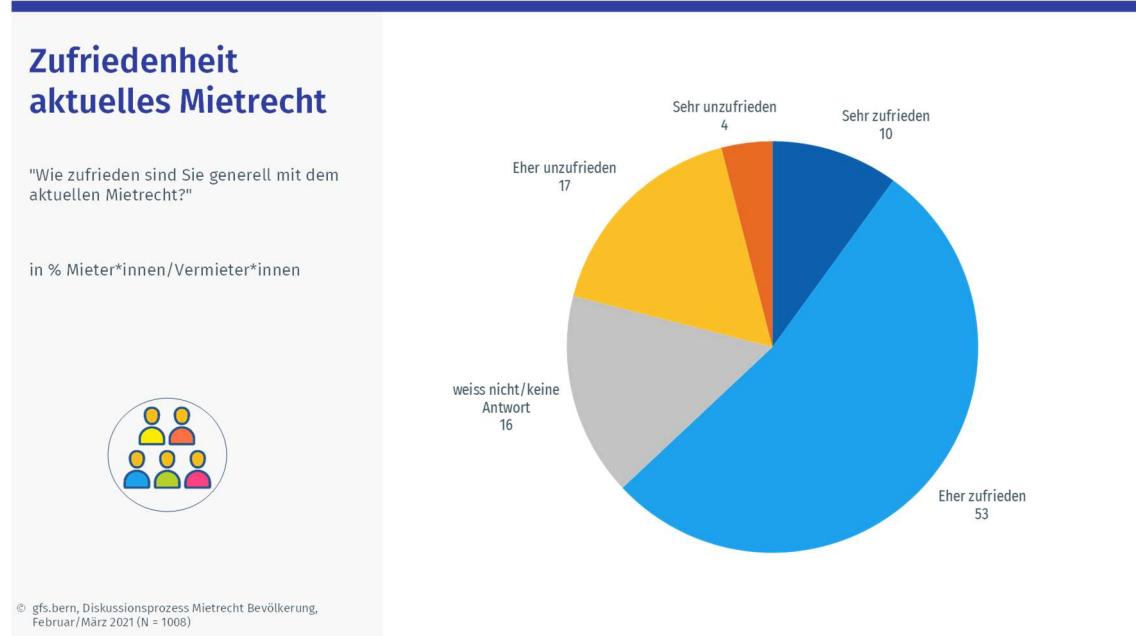
aber auch einfach generellen Unmut («dass ich als Vermieter die Arschkarte ziehe») oder betont individuell erlebte negative Situationen.

Grafik 7



Aus Sicht der Bevölkerung, welche Erfahrungen als Mieter\*in oder Vermieter\*in von Wohn- oder Geschäftsräumen hat, gibt der Status quo ebenfalls keinen Anlass zu umfassender Kritik. Fast zwei Drittel der Bevölkerung sind mit den geltenden Bestimmungen zufrieden:

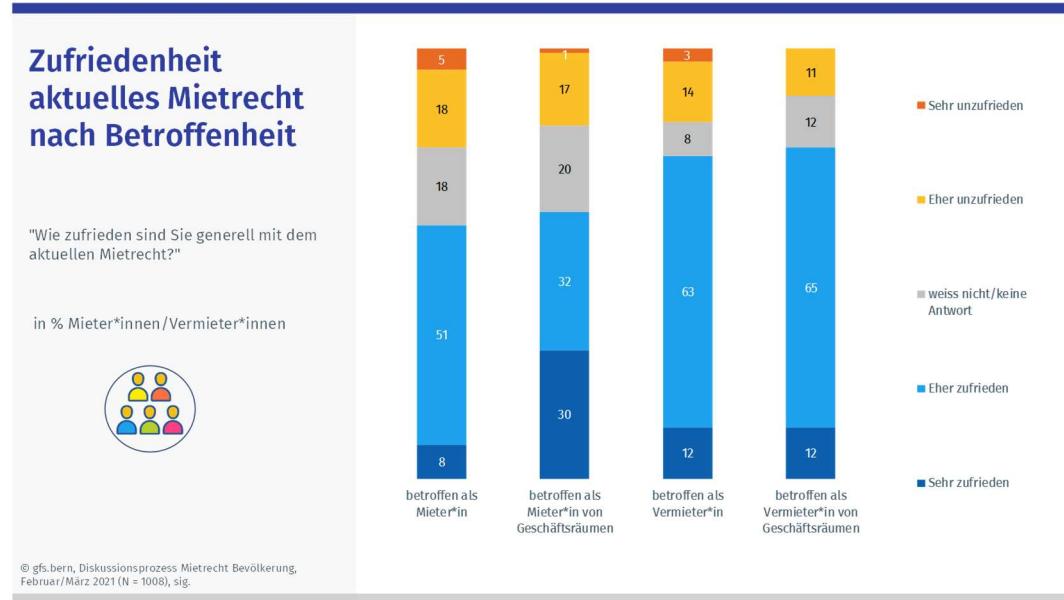
Grafik 8



Rund jede\*r Fünfte ist hingegen unzufrieden mit dem aktuellen Mietrecht und für weitere 16% war die Frage nicht zu beantworten.

Vermieter\*innen von Wohn- oder Geschäftsräumen sind insgesamt etwas zufriedener mit den heutigen Bestimmungen als Personen in der Rolle des/der Mieter\*in:

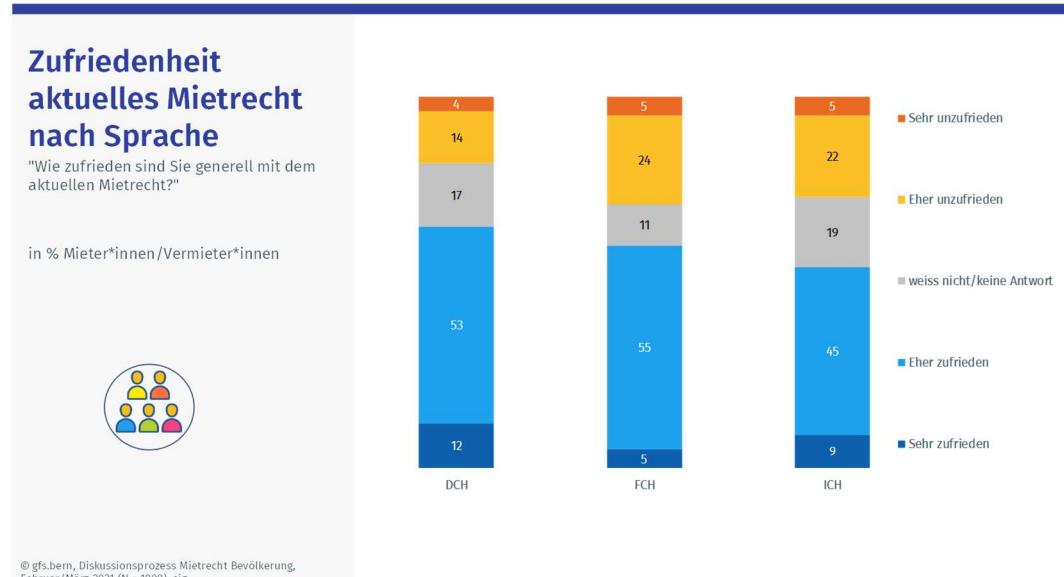
Grafik 9



Keinen statistisch signifikanten Einfluss auf die Zufriedenheit hat die Anzahl vermieteter Wohnobjekte (falls dies auf eine Person zutrifft) oder die Anzahl vermieteter oder gemieteter Geschäftsobjekte.

Anders als bei den Organisationen sind Einwohner\*innen aus der französischsprachigen Schweiz nicht überdurchschnittlich unzufrieden, sondern mehrheitlich zufrieden mit dem Status quo:

Grafik 10

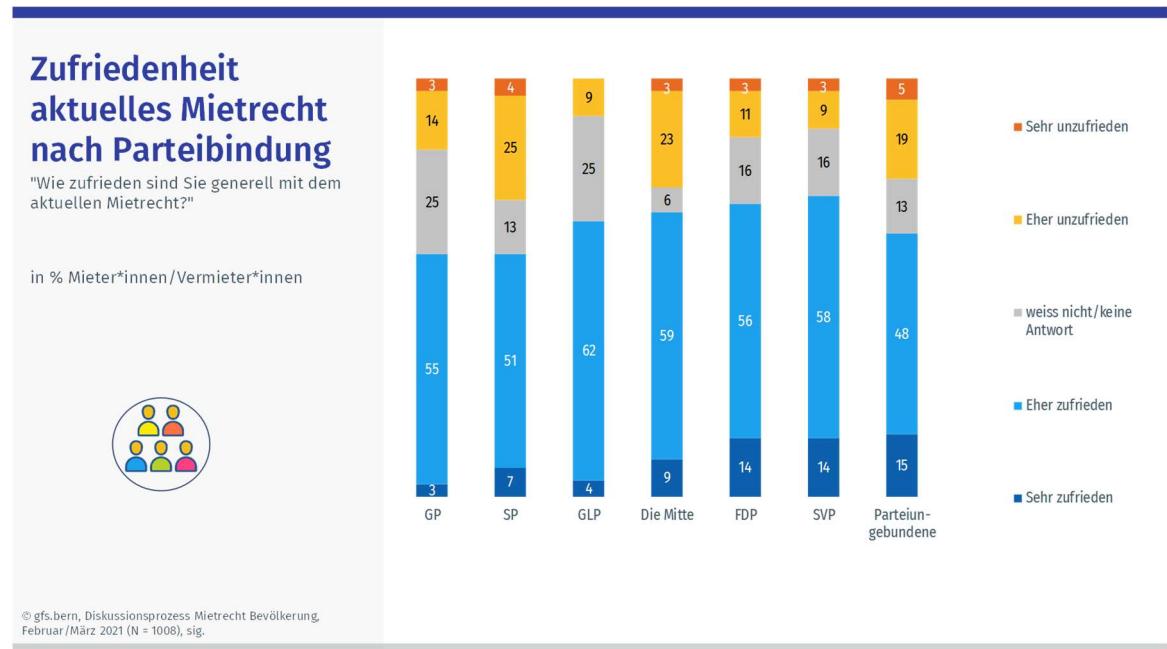


Keinen nennenswerten Unterschied für die Beurteilung des Status quo findet sich entlang der Siedlungsart, denn sowohl in ländlichen Regionen wie auch in Agglomerationsgebieten sind die Befragten mehrheitlich zufrieden mit den geltenden Bestimmungen.

Ältere Personen sind generell zufriedener mit dem Mietrecht, während in der jüngsten Altersgruppe (18 bis 39 Jahre) zwar ebenfalls mehrheitliche Zufriedenheit besteht, sich aber 29% der Befragten kein Urteil bilden können, was vermutlich in mangelnder Erfahrung respektive in den wenigen Berührungs punkten mit mietrechtlichen Fragen begründet liegt.

Über die Parteigrenzen hinweg finden die geltenden Bestimmungen Zustimmung, wobei das Urteil im linksgrünen Lager leicht verhaltener ausfällt als im bürgerlichen Parteien- spektrum.

Grafik 11



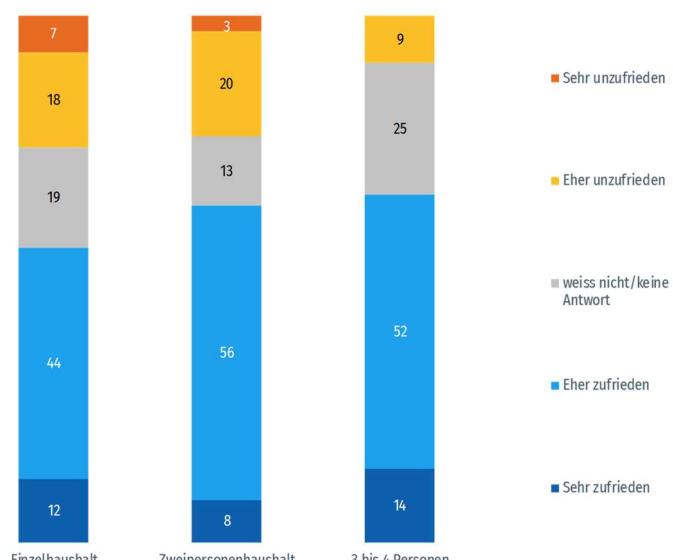
Mit zunehmender Haushaltsgrösste steigt auch die Zufriedenheit. Gleiches beobachten wir für Personen, die grössere Wohnobjekte mieten, denn die Zufriedenheit unter Mieter\*innen mit mehr als 5 Zimmern beträgt überdurchschnittliche 77%.

Grafik 12

### Zufriedenheit aktuelles Mietrecht nach Haushaltsgroesse

"Wie zufrieden sind Sie generell mit dem aktuellen Mietrecht?"

in % Mieter\*innen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht Bevölkerung, Februar/März 2021 (n = 709), sig.

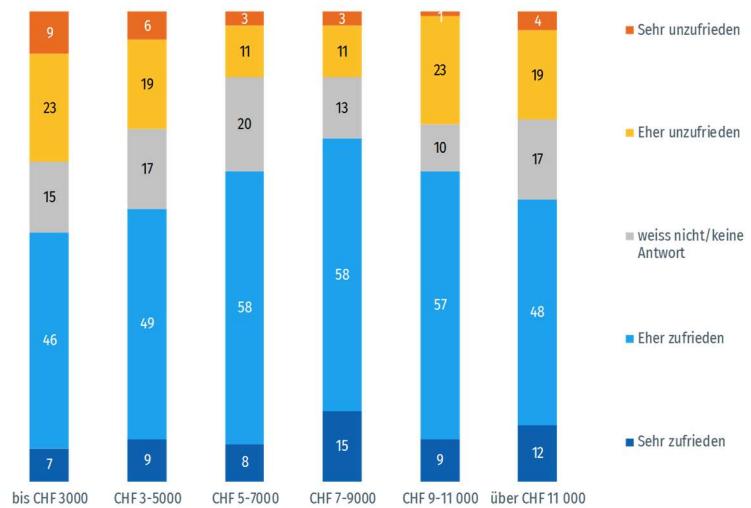
Nach Einkommen aufgeschlüsselt, sind Personen mit einem tiefen Einkommen (unter 3'000 Franken) am unzufriedensten mit dem aktuellen Mietrecht. Bis zu einem Haushaltseinkommen von 9'000 Franken nimmt die Zufriedenheit zu, während sie in den höchsten Einkommensklassen wieder leicht abnimmt, aber auch dort mehrheitlich ausgeprägt ist. Generell gilt, dass Personen mit höherer Bildung ebenfalls zufriedener mit den mietrechtlichen Bestimmungen sind als Personen mit tiefem Bildungsgrad.

Grafik 13

### Zufriedenheit aktuelles Mietrecht nach Einkommen

"Wie zufrieden sind Sie generell mit dem aktuellen Mietrecht?"

in % Mieter\*innen/Vermieter\*innen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht Bevölkerung, Februar/März 2021 (N = 1008), sig.

Unabhängig der konkreten Miet- oder Vermietungssituation gibt es keinen Anlass zur Kritik, denn sowohl in Bezug auf Wohn- als auch auf Geschäftsräume überwiegt die positive Beurteilung durch die Bevölkerung klar.

Grafik 14

## Zufriedenheit aktuelle Miet-/Vermietsituation

"Alles in allem, sind Sie zufrieden oder unzufrieden mit Ihrer gegenwärtigen Miet- oder Vermietungssituation"

in % Mieter\*innen/Vermieter\*innen



■ sehr zufrieden ■ eher zufrieden ■ weiss nicht/keine Antwort ■ eher nicht zufrieden ■ überhaupt nicht zufrieden

© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht Bevölkerung, Februar/März 2021 (\*n=726/\*\*n=233/\*\*\*n=71/\*\*\*\*n=37)

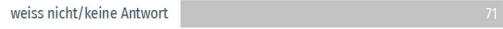
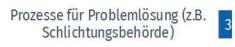
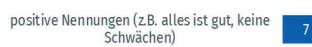
Die Hauptgründe für die Zufriedenheit der Bevölkerung mit dem aktuellen Mietrecht ähneln jenen, die für die Organisationen beobachtet wurden. In erster Linie werden der Mieter\*innenschutz, eine hohe Rechtssicherheit und gute Problemlösungsverfahren als Stärken des Mietrechts genannt. Eine grosse Mehrheit von 71% kann jedoch keine konkreten positiven Aspekte benennen, vermutlich weil Berührungspunkte mit dem Mietrecht nur selten vorkommen.

Grafik 15

## Stärken des aktuellen Mietrechts

"Gestützt auf alle Ihre Erfahrungen: Was schätzen Sie am aktuellen Mietrecht?"

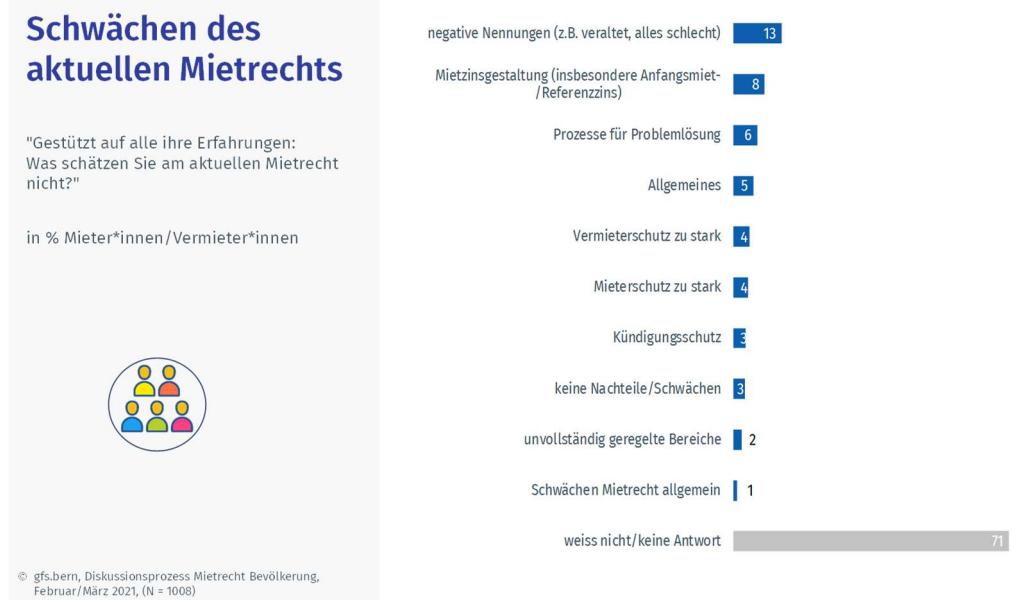
in % Mieter\*innen/Vermieter\*innen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht Bevölkerung, Februar/März 2021, (N = 1008)

Das gleiche gilt in Bezug auf Schwächen der geltenden Bestimmungen, denn nur eine Minderheit kann konkrete negative Punkte nennen. Auf den oberen Plätzen findet sich Kritik an der Gestaltung der Mietzinse, an den Prozessen für Problemlösungen oder auch die Einschätzung, dass der Vermieter\*innen- oder Mieter\*innenschutz zu hoch ist.

Grafik 16



## 3.2 Einschätzung Praxistauglichkeit und Missbrauchsschutz

Die knappe Mehrheit der Schweizer Bevölkerung beurteilt das aktuelle Mietrecht als praxistauglich, allerdings ist dies für viele eine schwierig zu beantwortende Frage. Die positive Beurteilung steigt im Alter und mit der Anzahl Zimmer. Auch unter Sympathisant\*innen der Mitte und der FDP fällt sie leicht höher aus.

Eine knappe Mehrheit der befragten Organisationen empfindet die Bestimmungen zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen als unausgeglichen. Dabei beurteilte die Vermieter\*innen-Seite den Schutz als zu stark und die Mieter\*innen-Seite den Schutz als nicht ausreichend. Der Kündigungsschutz ist unter den Organisationen besser abgestützt. Auch hier empfindet die Vermieter\*innen-Seite den Schutz als zu stark und die Mieter\*innen-Seite den Schutz als nicht ausreichend. Auffällig ist, dass direkt Betroffene mit dem Missbrauchsschutz häufiger zufrieden sind als deren jeweilige Vertreter-Organisationen.

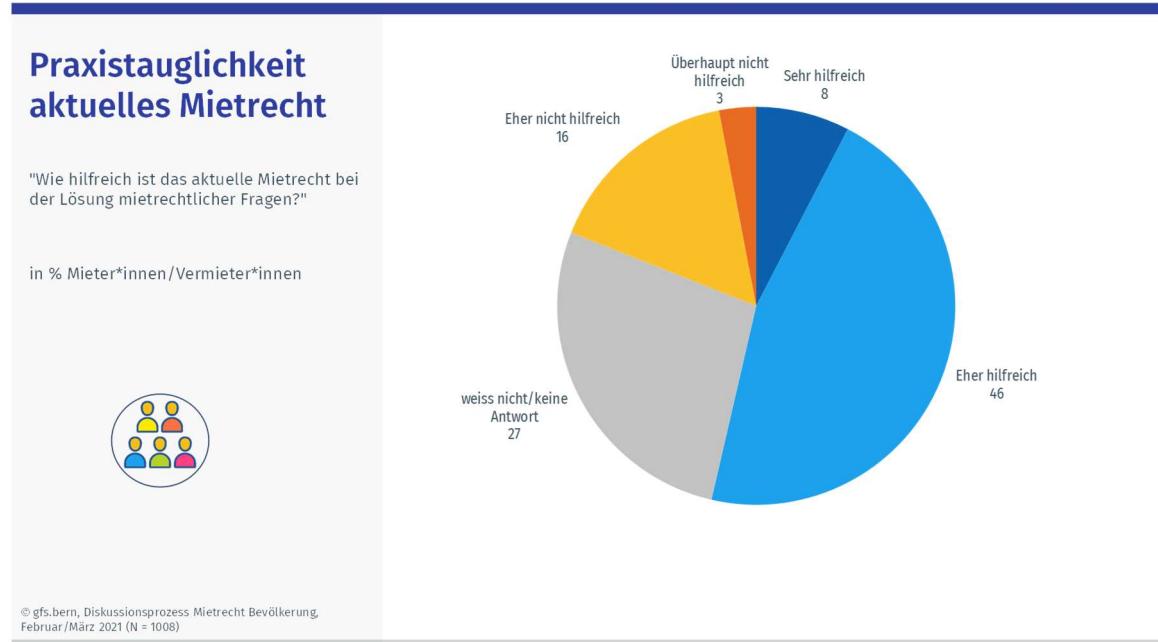
Demgegenüber zeichnen die befragten Organisationen in Bezug auf die Praxistauglichkeit des Missbrauchsschutzes ein positiveres Bild. 48% aller Befragten erachten den Schutz gegen missbräuchliche Mietzinse als mehr oder weniger dezidiert praxistauglich, während eine solche Einschätzung in Bezug auf den Kündigungsschutz sogar 59% ausmacht.

### 3.2.1 Praxistauglichkeit des Mietrechts in der Bevölkerung

Neben der allgemeinen Zufriedenheit mit dem Mietrecht wurde auch die Beurteilung der Praxistauglichkeit des Mietrechts erhoben. Auch an dieser Stelle zeigt sich, dass die Beurteilung für Mieter\*innen oder Vermieter\*innen in der Bevölkerung generell schwierig ist, denn mehr als ein Viertel können sich zu diesem Punkt nicht äussern. Diejenigen Mieter\*innen und Vermieter\*innen, die dies beurteilen konnten, empfinden das aktuelle

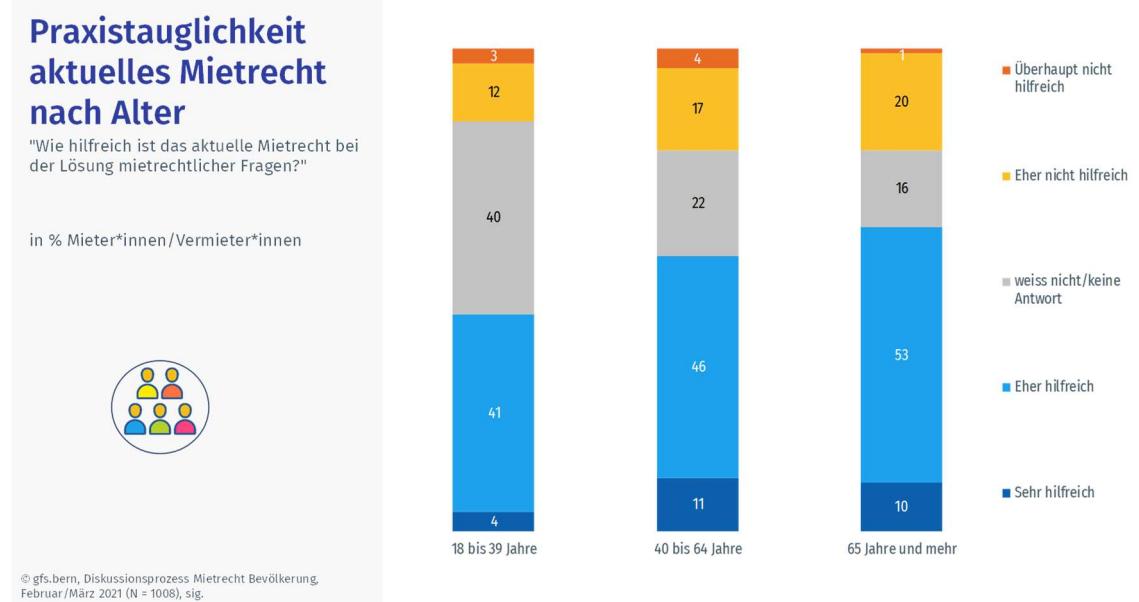
Mietrecht grösstenteils als zumindest eher hilfreich bei der Lösung von mietrechtlichen Fragen:

Grafik 17



Vergleichbar mit der Beurteilung der generellen Zufriedenheit mit dem Mietrecht durch die Bevölkerung steigt die positive Sicht auf seine Praxistauglichkeit mit dem Alter und entsprechend mit zunehmender Erfahrung an. Keine nennenswerten Unterschiede zeigen sich in der Aufschlüsselung nach Geschlecht.

Grafik 18



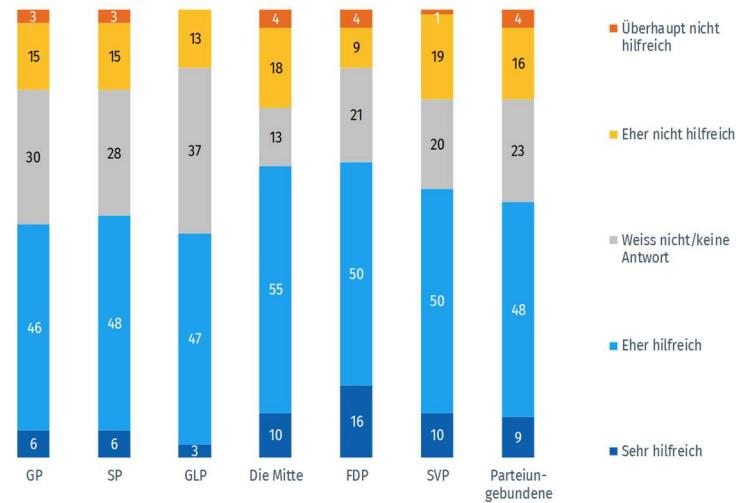
Eine parteipolitische Konfliktlinie zeigt sich in Bezug auf die Praxistauglichkeit nicht, denn von links bis rechts werden die geltenden Bestimmungen als tauglich beurteilt.

Grafik 19

## Praxistauglichkeit aktuelles Mietrecht nach Parteibindung

"Wie hilfreich ist das aktuelle Mietrecht bei der Lösung mietrechtlicher Fragen?"

in % Mieter\*innen/Vermieter\*innen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht Bevölkerung, Februar/März 2021, (N = 1008), sig.

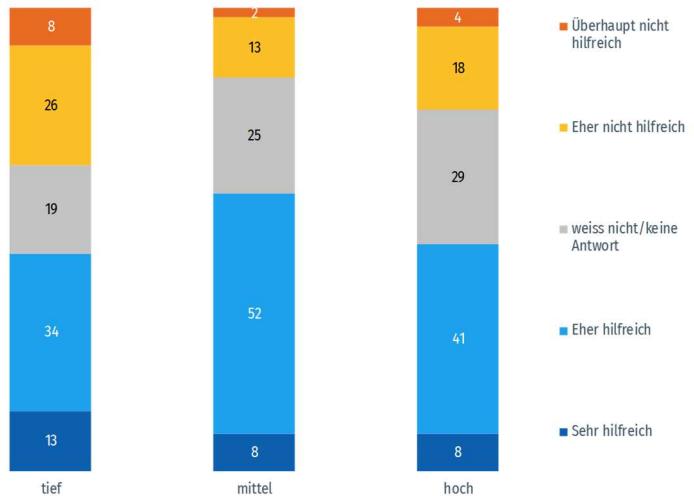
Weniger praktisch scheinen die geltenden Bestimmungen aus Sicht der Befragten mit tieferem Bildungsniveau zu sein:

Grafik 20

## Praxistauglichkeit aktuelles Mietrecht nach Bildung

"Wie hilfreich ist das aktuelle Mietrecht bei der Lösung mietrechtlicher Fragen?"

in % Mieter\*innen/Vermieter\*innen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht Bevölkerung, Februar/März 2021 (N = 1008), sig.

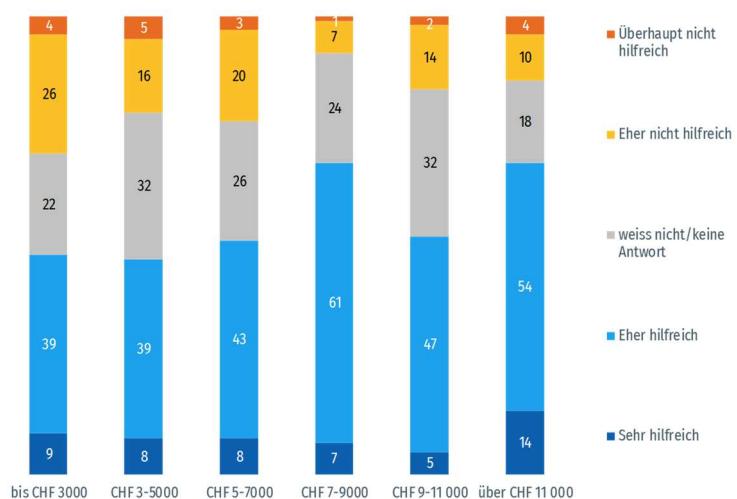
Ein vergleichbares Muster zeigt die Analyse nach Einkommen, denn Personen mit höheren Haushaltseinkommen kommen im Alltag offenbar etwas besser mit den Bestimmungen des Mietrechts zurecht.

Grafik 21

## Praxistauglichkeit aktueller Mietrecht nach Einkommen

"Wie hilfreich ist das aktuelle Mietrecht bei der Lösung mietrechtlicher Fragen?"

in % Mieter\*innen/Vermieter\*innen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht Bevölkerung, Februar/März 2021 (N = 1008), sig.

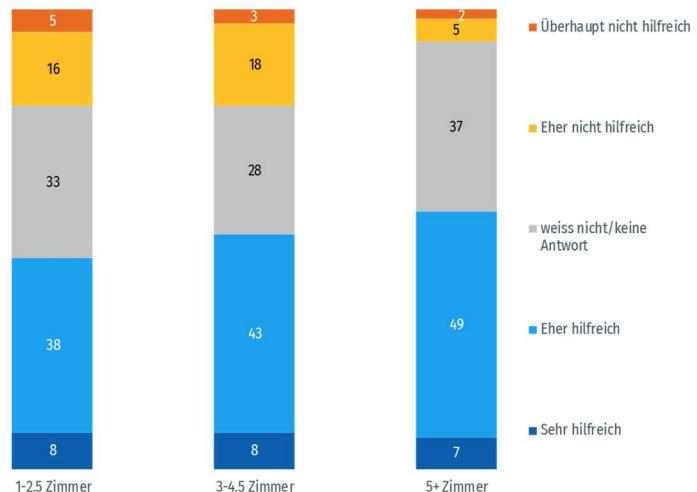
Geringfügige Unterschiede in der Einschätzung zeigen sich nach der Art des gemieteten Wohnobjekts. Je grösser das Wohnobjekt ist, desto positiver fällt auch die Beurteilung der Praxistauglichkeit aus.

Grafik 22

## Praxistauglichkeit aktueller Mietrecht nach Anzahl Zimmer

"Wie hilfreich ist das aktuelle Mietrecht bei der Lösung mietrechtlicher Fragen?"

in % Mieter\*innen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht Bevölkerung, Februar/März 2021 (n = 725), sig.

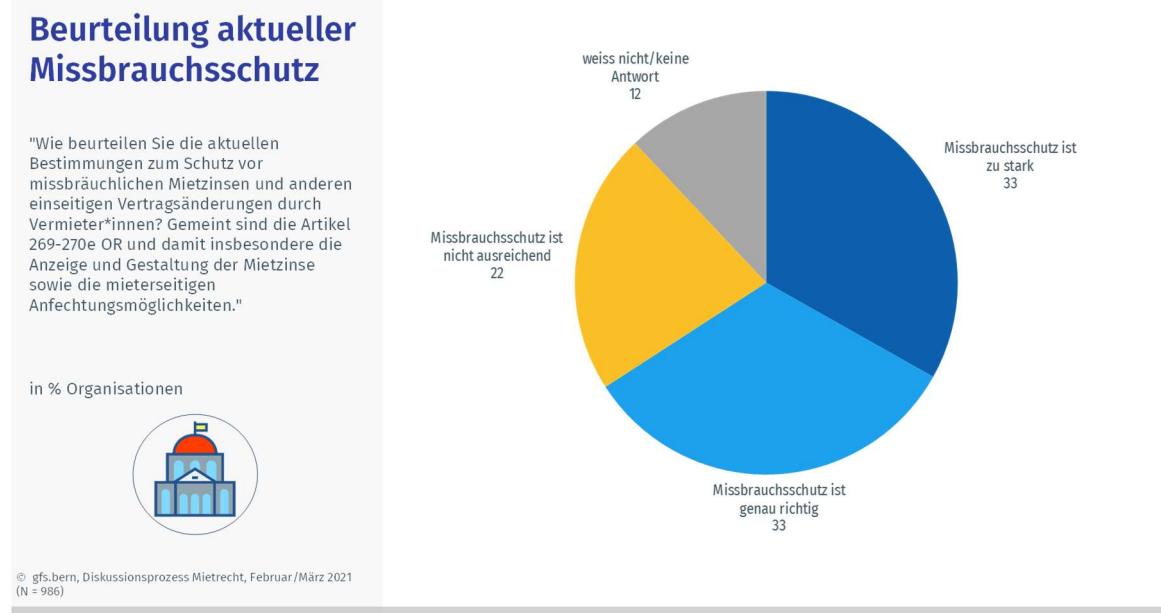
### 3.2.2 Beurteilung des Schutzes vor missbräuchlichen Mietzinsen

In der Befragung der Organisationen wurden zusätzlich Einschätzungen zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (und anderen einseitigen Vertragsänderungen) erhoben.

Insgesamt 55% der Organisationen sehen die Bestimmungen zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen – in die eine oder andere Richtung – als unausgeglichen an. Ob

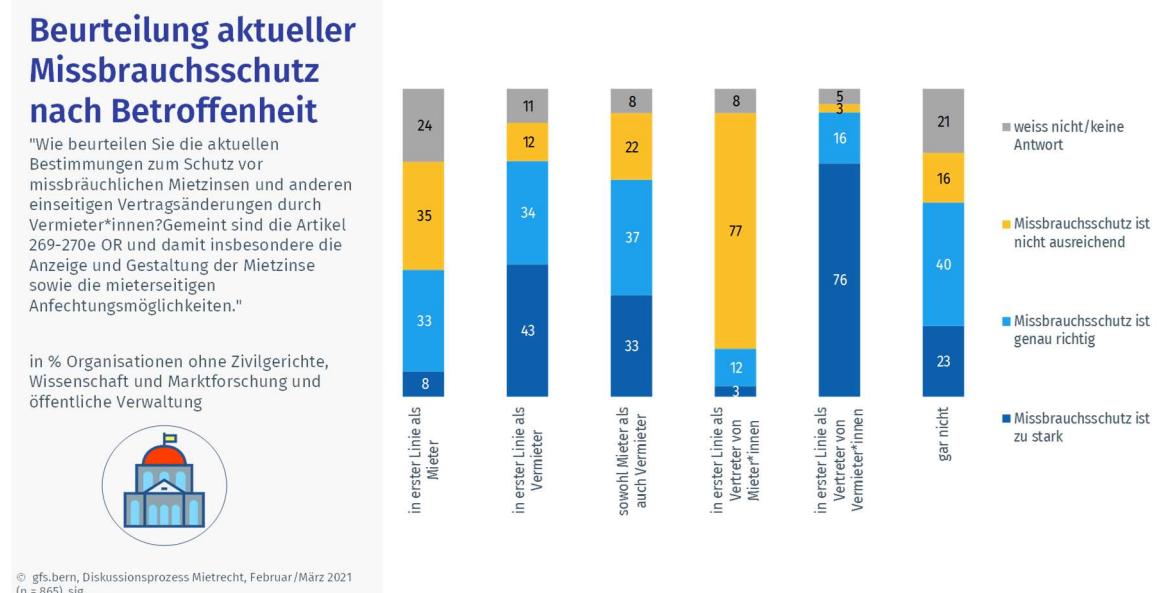
die Schutzbestimmungen allerdings nicht ausreichen oder zu stark ausgestaltet sind, spaltet die Organisationen, wobei eine Präferenz für Lockerungen besteht:

Grafik 23



Werden die Organisationen nach Betroffenheit segmentiert, zeigen sich vorhersehbare Einschätzungen, je nach Rolle der Organisation. Organisationen, die als Mieter\*innen auftreten und deren Vertreter\*innen empfinden den Missbrauchsschutz als nicht ausreichend. Die Vermieterseite empfindet den Schutz dagegen als zu stark.

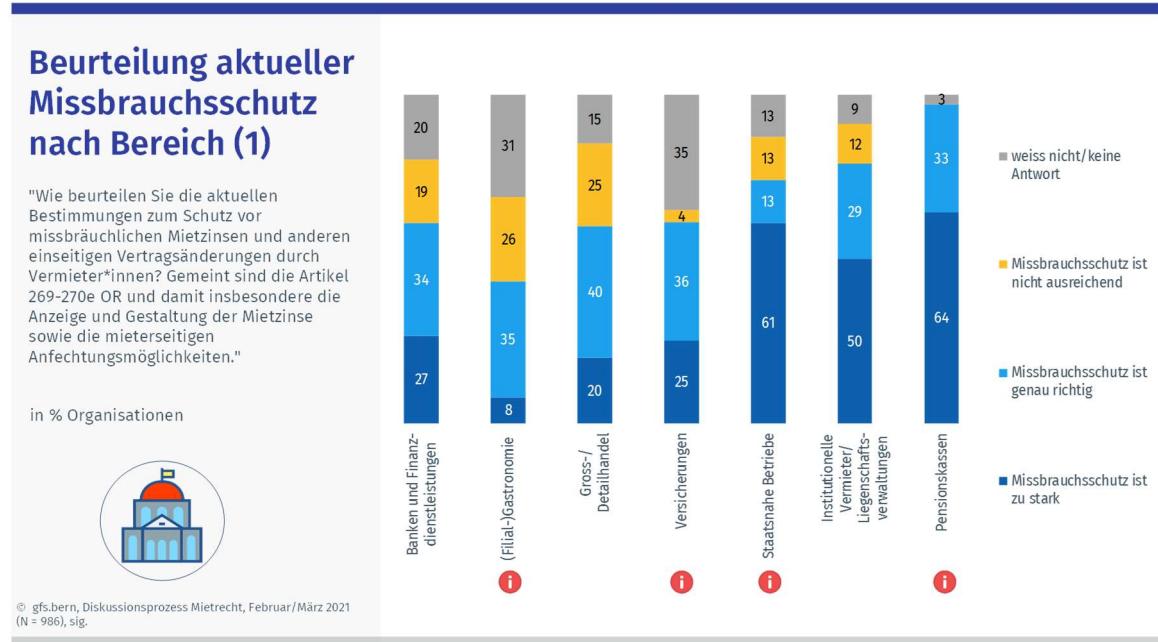
Grafik 24



Eine konkrete Aussage nach Wirtschaftsbranchen ist wiederum aufgrund der kleinen Anzahl an Organisationen in einigen Branchen nicht machbar. Es zeigt sich aber, dass

insbesondere die institutionellen Vermieter\*innen den Missbrauchsschutz als zu stark beurteilen:

Grafik 25



In der Bankenbranche und unter den Detailhändlern wird hingegen der Status quo favorisiert, jedoch in beiden Gruppen nur von einer relativen Mehrheit.

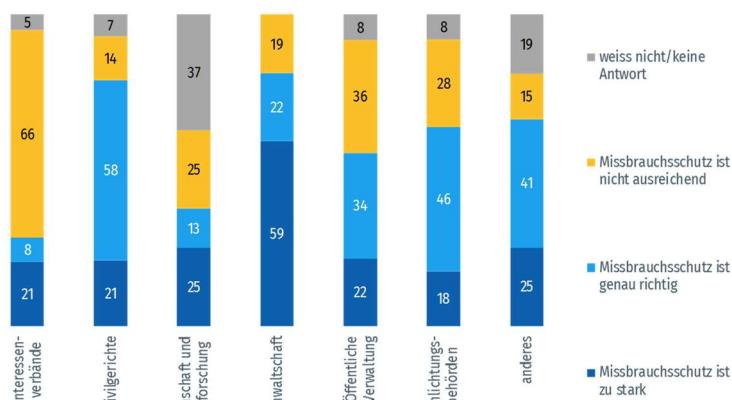
Zivilgerichte und Schlichtungsbehörden empfinden den Missbrauchsschutz überwiegend als ausreichend. Die befragten Interessenverbände beurteilen den Schutz als nicht ausreichend, während dieser von der Anwaltschaft mehrheitlich als zu stark angesehen wird. Sichtbar unterschiedlich beurteilt wird der Missbrauchsschutz bei Vertreter\*innen von Mieter\*innen und Vermieter\*innen. Während erstere den Missbrauchsschutz als nicht ausreichend betrachten, betonen letztere, dass er zu stark ausgeprägt ist.

Grafik 26

## Beurteilung aktueller Missbrauchsschutz nach Bereich (2)

"Wie beurteilen Sie die aktuellen Bestimmungen zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen einseitigen Vertragsänderungen durch Vermieter\*innen? Gemeint sind die Artikel 269-270e OR und damit insbesondere die Anzeige und Gestaltung der Mietzinse sowie die mieterseitigen Anfechtungsmöglichkeiten."

in % Organisationen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(N = 986), sig.

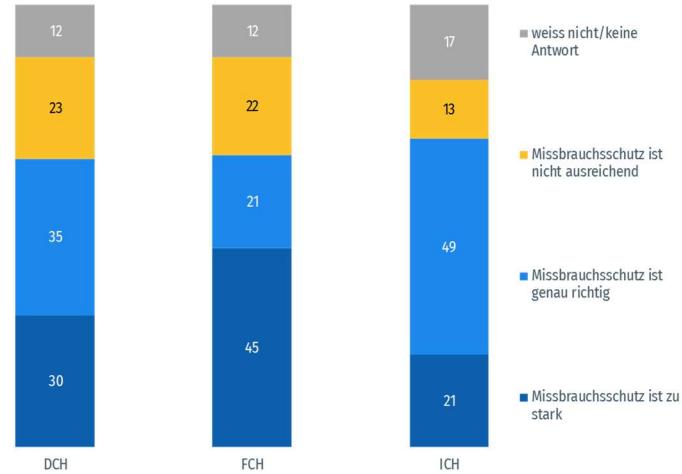
In den Sprachregionen hebt sich erneut die französischsprachige Schweiz ab, denn für den grössten Teil der Organisationen aus dieser Region ist der Missbrauchsschutz zu stark. In der italienischsprachigen Schweiz wird der Schutz als genau richtig empfunden, während Akteure aus der Deutschschweiz auf vergleichbarem Niveau den Schutz entweder als nicht ausreichend oder genau richtig beurteilen. Etwas weniger als ein Viertel der befragten Organisationen aus diesem Landesteil spricht sich somit für striktere Bestimmungen aus.

Grafik 27

## Beurteilung aktueller Missbrauchsschutz nach Sprache

"Wie beurteilen Sie die aktuellen Bestimmungen zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen einseitigen Vertragsänderungen durch Vermieter\*innen? Gemeint sind die Artikel 269-270e OR und damit insbesondere die Anzeige und Gestaltung der Mietzinse sowie die mieterseitigen Anfechtungsmöglichkeiten."

in % Organisationen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(N = 986), sig.

Grosse Organisationen mit mehr als 250 Personen halten die geltenden Bestimmungen am deutlichsten für zu stark. Tendenziell trifft dies auch für Organisationen bis 49 Per-

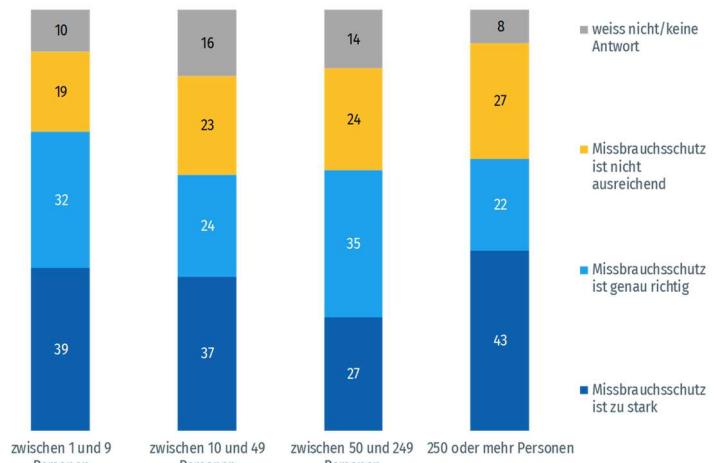
sonen zu, wobei Mikrounternehmen respektive Organisationen mit weniger als 10 Angestellten zu fast einem Drittel auch der Meinung sind, dass die geltenden Bestimmungen ausreichen. Eine Präferenz für den Status quo geben mittelgrosse Organisationen (50–249 Personen) zu Protokoll, je etwa ein Viertel der Befragten sehen demgegenüber ein zu starker oder zu schwacher Missbrauchsschutz.

Grafik 28

### Beurteilung aktueller Missbrauchsschutz nach Grösse

"Wie beurteilen Sie die aktuellen Bestimmungen zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen einseitigen Vertragsänderungen durch Vermieter\*innen? Gemeint sind die Artikel 269–270e OR und damit insbesondere die Anzeige und Gestaltung der Mietzinse sowie die mietseitigen Anfechtungsmöglichkeiten."

in % Organisationen ohne Zivilgerichte und Schlichtungsbehörden



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(n = 809), sig.

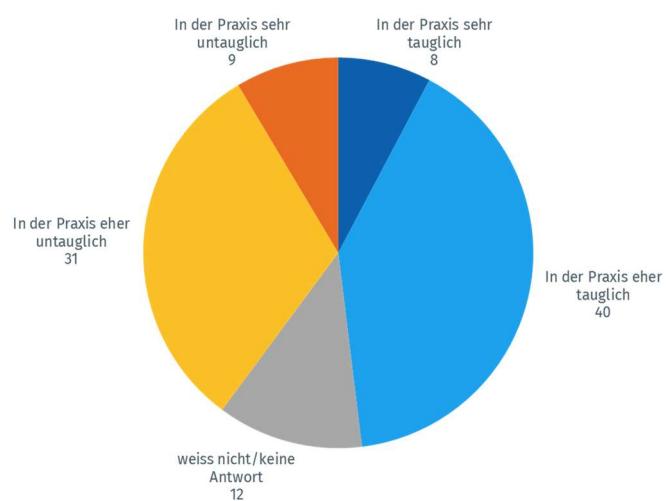
In der Beurteilung der Praxistauglichkeit des Schutzes vor missbräuchlichen Mietzinsen sind die Meinungen der befragten Organisationen ambivalent. Insgesamt beurteilt eine relative Mehrheit von 48% der Organisationen die geltenden Bestimmungen als praxistauglich, 40% der Befragten sind aber gegenteiliger Meinung.

Grafik 29

## Praxistauglichkeit aktueller Missbrauchsschutz

"Für wie praxistauglich erachten Sie die aktuellen Bestimmungen zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen einseitigen Vertragsänderungen durch Vermieter\*innen?"

in % Organisationen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(N = 986)

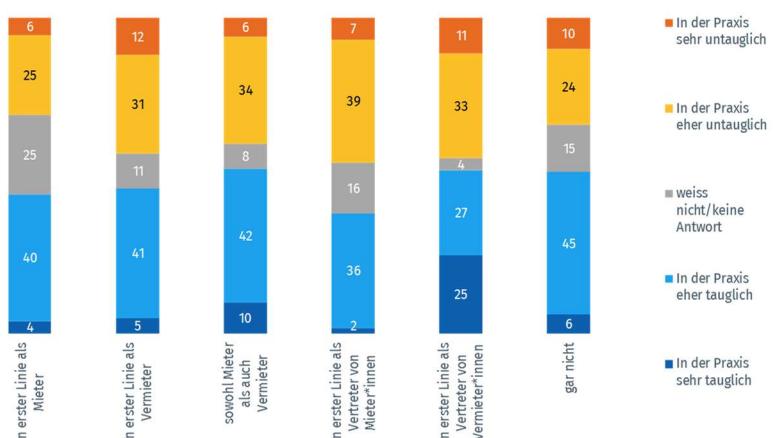
Organisationen, die Mieter\*innen vertreten, sehen in der Anwendbarkeit der Regeln zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen eher Probleme. Organisationen in anderen Rollen sind mit der Praxistauglichkeit zufriedener.

Grafik 30

## Praxistauglichkeit aktueller Missbrauchsschutz nach Betroffenheit

"Für wie praxistauglich erachten Sie die aktuellen Bestimmungen zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen einseitigen Vertragsänderungen durch Vermieter\*innen?"

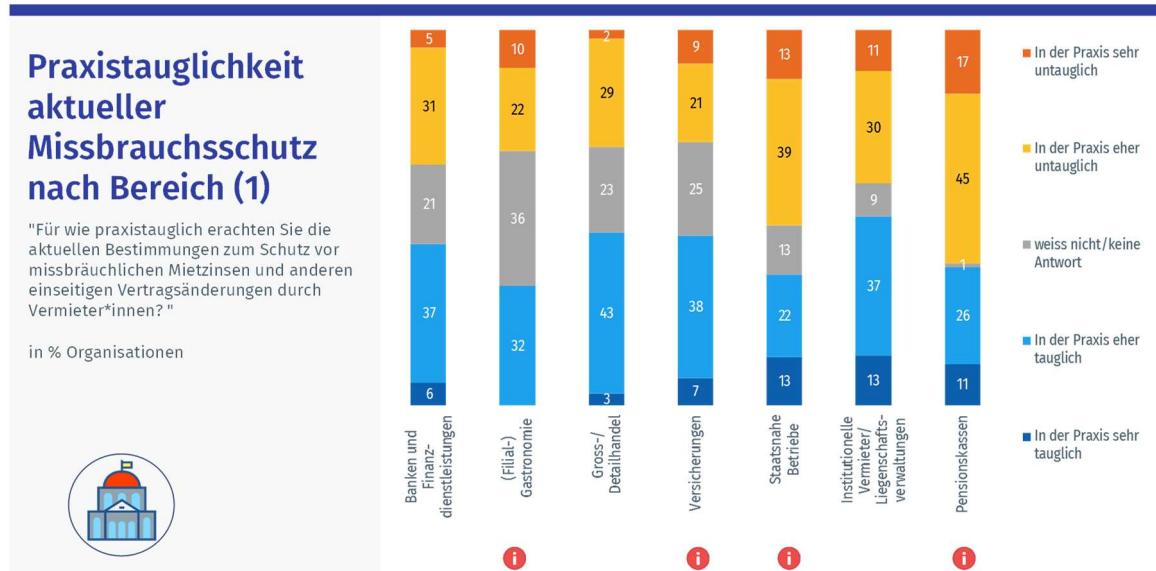
in % Organisationen ohne Zivilgerichte, Wissenschaft und Marktforschung und öffentliche Verwaltung



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(n = 853), sig.

Für viele Organisationen aus der Wirtschaft war die Praxistauglichkeit schwierig einzuschätzen, wie der hohe Anteil der Befragten zeigt, die sich in dieser Frage kein Urteil bilden können:

Grafik 31

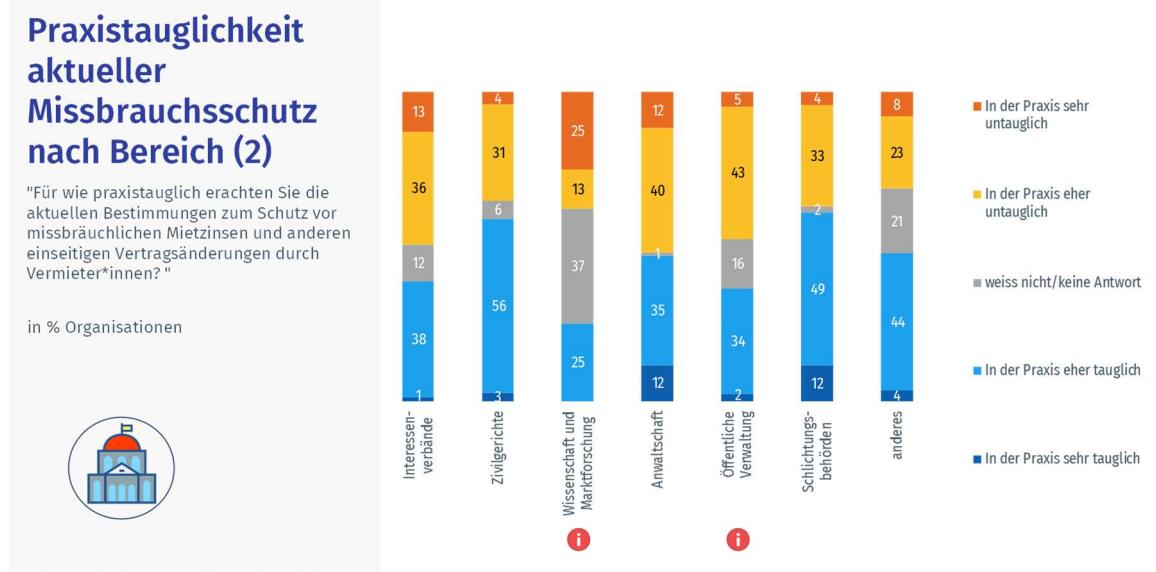


© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(N = 971), sig.

Die institutionellen Vermieter\*innen und die Liegenschaftsverwaltungen schätzen die Praxistauglichkeit leicht höher als der Durchschnitt ein. Die Finanzbranche und der Gross- und Detailhandel hingegen sind leicht unter dem Durchschnitt für alle Befragten.

Vergleichbar mit der Einschätzung der generellen Zufriedenheit mit dem Mietrecht sind die Interessenverbände und die Anwaltschaft kritischer in Bezug auf die Praxistauglichkeit des Missbrauchsschutzes als Zivilgerichte und Schlichtungsbehörden:

Grafik 32



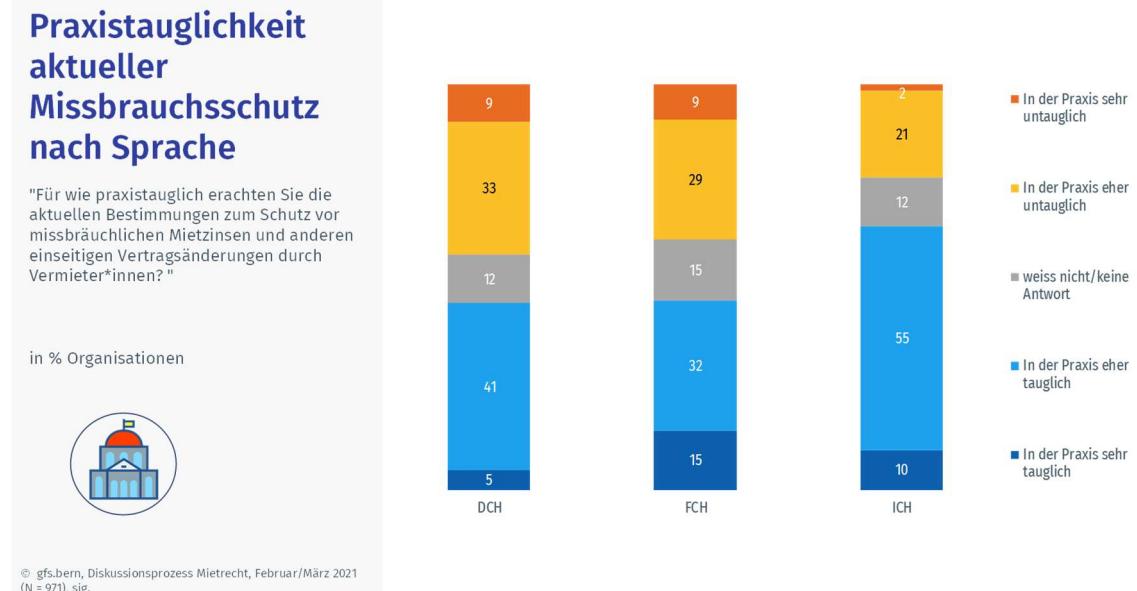
© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(N = 971), sig.

49% der Interessenverbände und 52% der Anwaltschaft halten die aktuellen Bestimmungen zum Missbrauchsschutz für untauglich. Auf der anderen Seite attestieren 59%

der Zivilgerichte und 61% der Schlichtungsbehörden dem heutigen Missbrauchsschutz gute praktische Anwendbarkeit.

Werden die befragten Organisationen nach Sprachregion analysiert, zeigt sich, dass die Praxistauglichkeit von Akteuren aus der italienischsprachigen Schweiz am besten beurteilt wird (65% eher oder sehr praxistauglich):

Grafik 33



### 3.2.3 Beurteilung des Kündigungsschutzes

Neben dem Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen wurden die Organisationen auch zu ihrer Einschätzung der aktuellen Bestimmungen zum Kündigungsschutz, insbesondere zur Anfechtbarkeit von Kündigungen und zur Erstreckung, befragt.

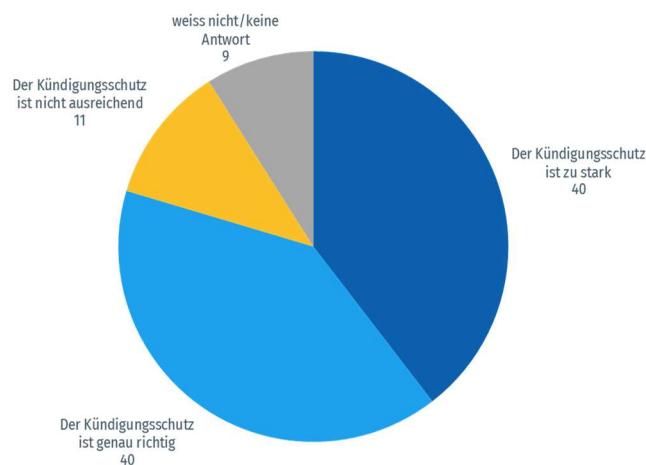
Insgesamt erachten 40% der Organisationen den aktuellen Kündigungsschutz für genau richtig, ein gleich hoher Anteil empfindet die Bestimmungen allerdings als zu stark. Insgesamt spricht sich in diesem Bereich des Mietrechts mit 51% eine knappe Mehrheit für die Unausgeglichenheit des Kündigungsschutzes aus: 40% der Stakeholder beurteilen den heutigen Kündigungsschutz als zu stark. 11% der Organisationen halten diesen für nicht ausreichend. Wenn die heutigen Bestimmungen angepasst werden sollten, dann sollten sie eher gelockert werden.

Grafik 34

## Beurteilung aktueller Kündigungsschutz

"Wie beurteilen Sie die aktuellen Bestimmungen zum Kündigungsschutz? Gemeint sind die Artikel 271-273c OR und damit insbesondere die Anfechtbarkeit von Kündigungen und die Erstreckung."

in % Organisationen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar / März 2021  
(N = 986)

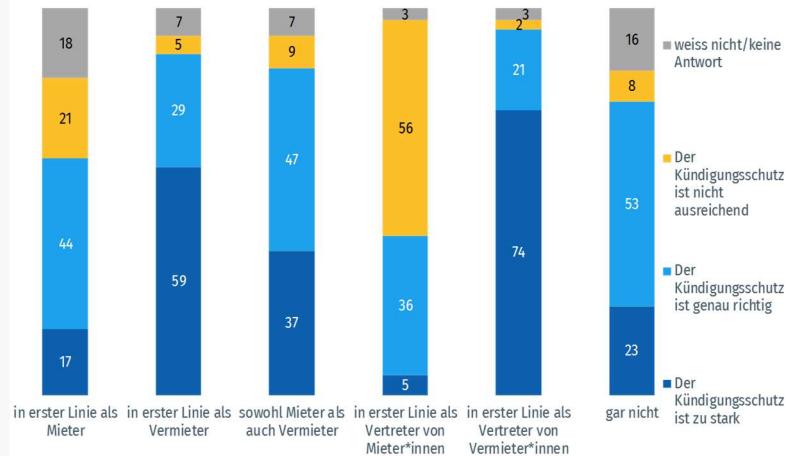
Werden die Organisationen nach Betroffenheit gruppiert, können grosse Unterschiede festgestellt werden. Grosse Teile der Vermieterorganisationen und deren Vertreter beurteilen den aktuellen Kündigungsschutz als zu stark, während die Vertreter von Mieter\*innen den Schutz als nicht ausreichend beurteilen. Damit korrespondiert das Urteil direkt mit der Parteinahme der betroffenen Organisationen.

Grafik 35

## Beurteilung aktueller Kündigungsschutz nach Betroffenheit

"Wie beurteilen Sie die aktuellen Bestimmungen zum Kündigungsschutz? Gemeint sind die Artikel 271-273c OR und damit insbesondere die Anfechtbarkeit von Kündigungen und die Erstreckung."

in % Organisationen ohne Zivilgerichte, Wissenschaft und Marktforschung und öffentliche Verwaltung



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar / März 2021  
(n = 865), sig.

In der Finanzindustrie und dem Gross- und Detailhandel überwiegt die Wahrnehmung, der Kündigungsschutz sei ausreichend, während institutionelle Vermieter\*innen und Liegenschaftsverwaltungen den Schutz mit 62% klar als zu stark beurteilen.

Grafik 36

## Beurteilung aktueller Kündigungsschutz nach Bereich (1)

"Wie beurteilen Sie die aktuellen Bestimmungen zum Kündigungsschutz? Gemeint sind die Artikel 271-273c OR und damit insbesondere die Anfechtbarkeit von Kündigungen und die Erstreckung."

in % Organisationen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(N = 986), sig.

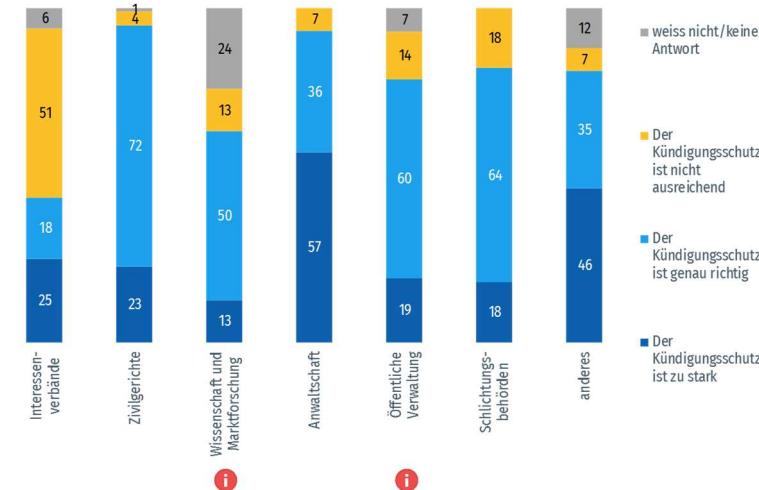
Interessenverbände empfinden den Kündigungsschutz mit einer knappen Mehrheit von 51% als nicht ausreichend. Eine klare Position bezieht die befragte Anwaltschaft, denn 57% haben eine gegenteilige Meinung. Schlichtungsbehörden und Zivilgerichte sind mit den geltenden Bestimmungen zum grossen Teil einverstanden.

Grafik 37

## Beurteilung aktueller Kündigungsschutz nach Bereich (2)

"Wie beurteilen Sie die aktuellen Bestimmungen zum Kündigungsschutz? Gemeint sind die Artikel 271-273c OR und damit insbesondere die Anfechtbarkeit von Kündigungen und die Erstreckung."

in % Organisationen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(N = 986), sig.

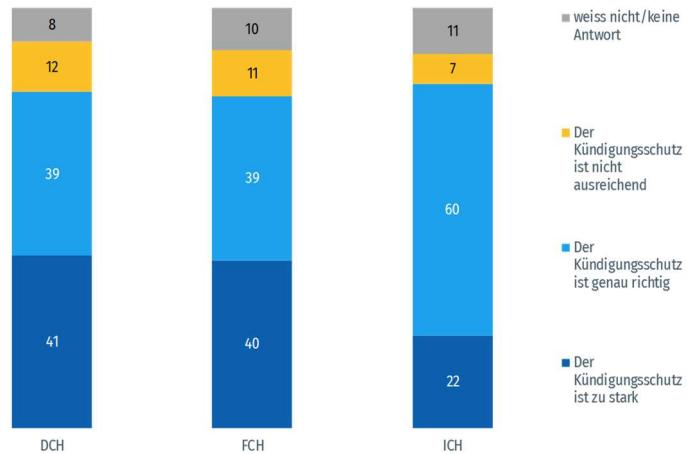
Ambivalent wird die Situation in den Sprachregionen beurteilt. Während die Organisationen der Deutschschweiz und aus dem französischsprachigen Landesteil zu fast gleichen Teilen den Kündigungsschutz als zu stark oder ausreichend beurteilen, sprechen sich 60% der Akteure aus der italienischsprachigen Schweiz für den Status quo aus.

Grafik 38

## Beurteilung aktueller Kündigungsschutz nach Sprache

"Wie beurteilen Sie die aktuellen Bestimmungen zum Kündigungsschutz? Gemeint sind die Artikel 271-273c OR und damit insbesondere die Anfechtbarkeit von Kündigungen und die Erstreckung."

in % Organisationen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(N = 986), sig.

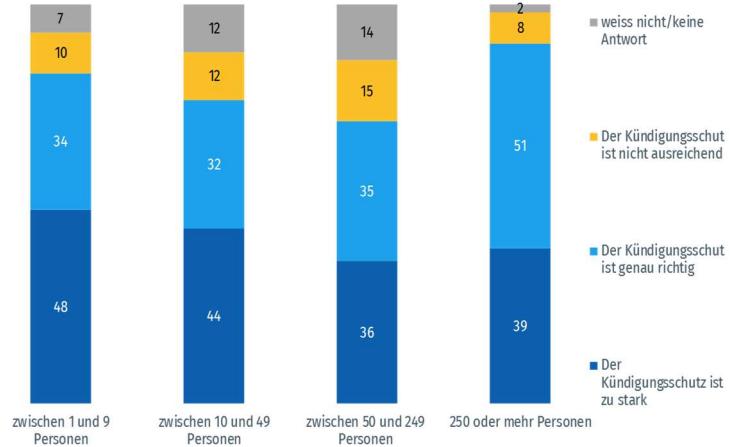
Kleinere Organisationen empfinden den Kündigungsschutz tendenziell als zu stark, während die grossen Organisationen mehrheitlich den Status quo bevorzugen. Mittel-grosse Organisationen sind ambivalent und geben zu fast gleichen Teilen an, dass der Kündigungsschutz aktuell zu stark respektive genau richtig ist.

Grafik 39

## Beurteilung aktueller Kündigungsschutz nach Grösse

"Wie beurteilen Sie die aktuellen Bestimmungen zum Kündigungsschutz? Gemeint sind die Artikel 271-273c OR und damit insbesondere die Anfechtbarkeit von Kündigungen und die Erstreckung."

in % Organisationen ohne Zivilgerichte und Schlichtungsbehörden



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(n = 809), sig.

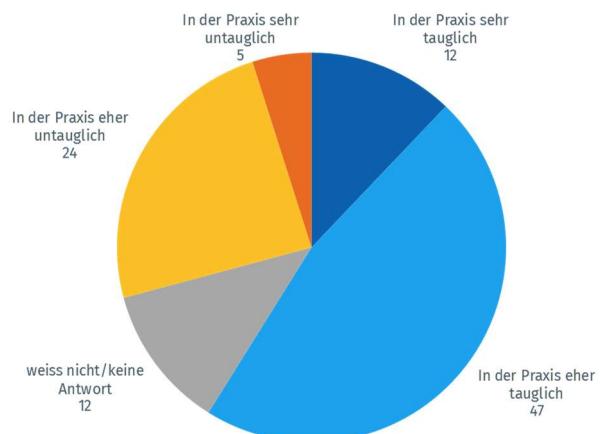
Trotz zum Teil ambivalenter Beurteilung des geltenden Kündigungsschutzes halten die befragten Organisationen den Kündigungsschutz mehrheitlich für praxistauglich (59%). 29% der Organisationen sind gegenteiliger Meinung.

Grafik 40

## Praxistauglichkeit aktueller Kündigungsschutz

"Und für wie praxistauglich erachten Sie die aktuellen Bestimmungen zum Kündigungsschutz?"

in % Organisationen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(N = 986)

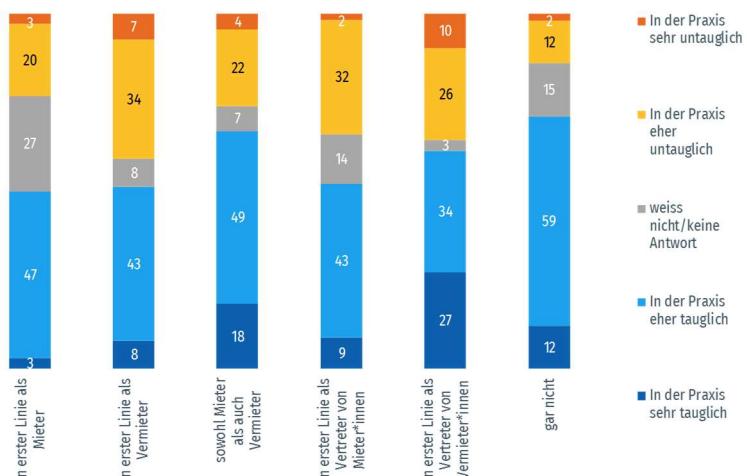
Sowohl unter den direkt betroffenen Parteien als auch unter deren Vertreterorganisationen urteilen Mehrheiten positiv über die Praxistauglichkeit des Kündigungsschutzes:

Grafik 41

## Praxistauglichkeit aktueller Kündigungsschutz nach Betroffenheit

"Und für wie praxistauglich erachten Sie die aktuellen Bestimmungen zum Kündigungsschutz?"

in % Organisationen ohne Zivilgerichte, Wissenschaft und Marktforschung und öffentliche Verwaltung



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(n = 853), sig.

Unter Organisationen, die in erster Linie als Mieter\*innen betroffen sind, ist diese Mehrheit mit 50% am kleinsten, bei Organisationen, die sowohl als Mieter\*innen als auch als Vermieter\*innen betroffen sind, ist die Mehrheit mit 67% am stärksten.

Auch die Organisationen der befragten Wirtschaftsbranchen sind mit der praktischen Anwendbarkeit des Kündigungsschutzes grundsätzlich einverstanden.

Grafik 42

## Praxistauglichkeit aktueller Kündigungsschutz nach Bereich (1)

"Und für wie praxistauglich erachten Sie die aktuellen Bestimmungen zum Kündigungsschutz?"

in % Organisationen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(N = 971), sig.

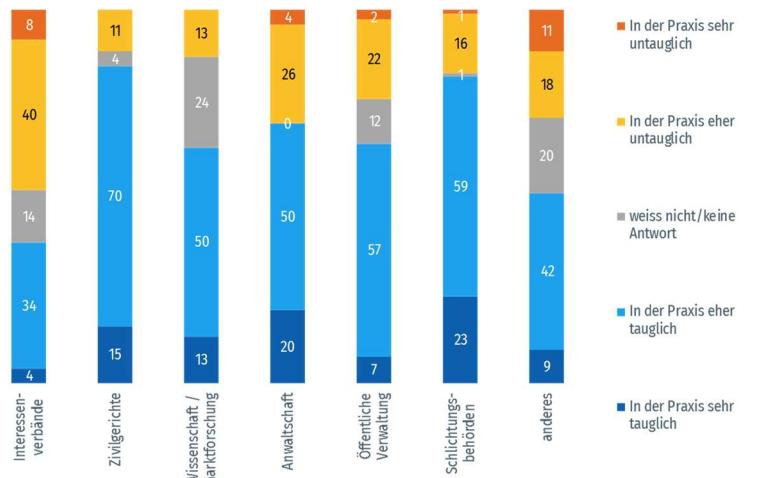
Interessenverbände beurteilen die Praxistauglichkeit der aktuellen Bestimmungen zum Kündigungsschutz klar am kritischsten. Besonders positiv fällt das Urteil hingegen bei den Zivilgerichten und Schlichtungsbehörden aus. Grossmehrheitlich für gut befunden wird die Praxistauglichkeit auch von der Anwaltschaft.

Grafik 43

## Praxistauglichkeit aktueller Kündigungsschutz nach Bereich (2)

"Und für wie praxistauglich erachten Sie die aktuellen Bestimmungen zum Kündigungsschutz?"

in % Organisationen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(N = 971), sig.

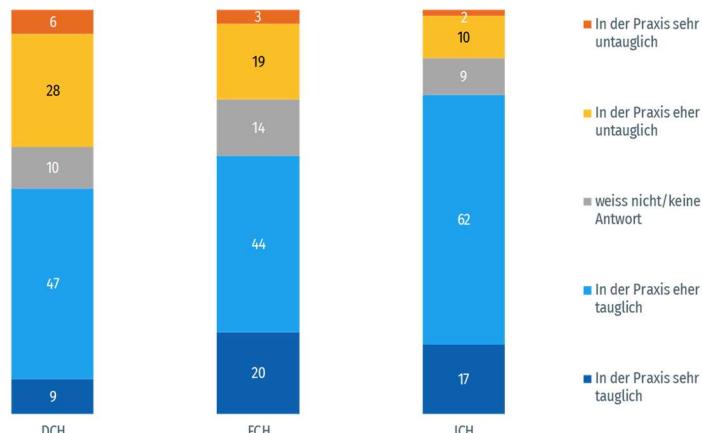
Als überdurchschnittlich praxistauglich werden die Bestimmungen zum Kündigungsschutz in der französisch- und italienischsprachigen Schweiz beurteilt. Am tiefsten ist die Zufriedenheit mit der praktischen Anwendbarkeit in der Deutschschweiz, trotzdem urteilen die befragten Organisationen auch dort mehrheitlich positiv.

Grafik 44

### Praxistauglichkeit aktueller Kündigungsschutz nach Sprache

"Und für wie praxistauglich erachten Sie die aktuellen Bestimmungen zum Kündigungsschutz?"

in % Organisationen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(N = 971), sig.

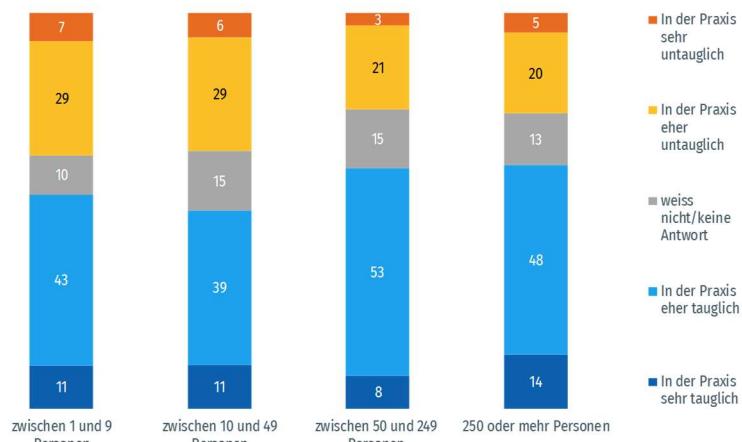
Organisationen ab 50 Mitarbeitenden sind grundsätzlich zufriedener mit der Praxistauglichkeit des geltenden Kündigungsschutzes, allerdings findet sich auch in kleineren Organisationen keine fundamentale Kritik.

Grafik 45

### Praxistauglichkeit aktueller Kündigungsschutz nach Grösse

"Und für wie praxistauglich erachten Sie die aktuellen Bestimmungen zum Kündigungsschutz?"

in % Organisationen ohne Zivilgerichte und Schlichtungsbehörden



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(n = 796), sig.

### 3.3 Nutzen des Mietrechts bei konkreten Problemstellungen

Für Mieter\*innen sind Erfahrungen mit Lärmbelastung, Konflikte mit anderen Bewohner\*innen aus derselben Liegenschaft und Streitigkeiten wegen der Instandhaltung von Wohn- oder Geschäftsräumen die Hauptgründe für ihre Unzufriedenheit mit der Miet-situation. Vermieter\*innen berichten am häufigsten von Zahlungsverzügen seitens der

**Mieter\*innen, von Problemen bei der Rückgabe der Mietsache und von Konflikten zwischen Bewohner\*innen innerhalb einer Liegenschaft.**

Bei der Lösung dieser Konflikte fühlen sich die Vermieter\*innen viel stärker unterstützt durch das Mietrecht als die Mieter\*innen. Es gibt nämlich keinen abgefragten Problem-bereich, in dem die Mehrheit der Mieter\*innen einen konkreten Nutzen aus dem aktuellen Mietrecht hat ziehen können. Gleichzeitig gibt es zahlreiche Bereiche, in denen das Mietrecht für einen grossen Teil der Vermieter\*innen zur Problemlösung beigetragen hat.

Im Rahmen der Online-Bevölkerungsbefragung unter Mieter\*innen und Vermieter\*innen von Wohn- und Geschäftsräumen wurden Erfahrungswerte mit konkreten Problemen in der Miet- oder Vermietungssituation erhoben und abgefragt, inwiefern das aktuelle Mietrecht zur Lösung dieser Probleme beitragen konnte.

Die Hauptgründe für die Unzufriedenheit mit der eigenen Mietsituation sind Erfahrungen mit Lärmbelastung, Konflikte mit anderen Bewohner\*innen aus derselben Liegenschaft und Streitigkeiten wegen der Instandhaltung von Wohn- oder Geschäftsräumen (Reparaturen und Unterhalt). Auf gleichem Niveau gaben Schimmel und Dreck Grund zu Klagen.

Im Mittelfeld der Faktoren für Unzufriedenheit befinden sich Streitfälle rund um Sanierungen durch die Vermieter\*in und Fragen zur Mietzinsgestaltung und der Nebenkostenabrechnung. Streitfälle wegen der Wohnungsumnahme, der Wohnungsabgabe oder das Vorhandensein genereller Probleme mit der Vermieter\*in wurden vergleichsweise selten genannt. Etwas mehr als ein Viertel der befragten Mieter\*innen hat noch nie Probleme mit der eigenen Mietsituation gehabt.

Grafik 46

### Elemente für Unzufriedenheit mit Mietsituation

"Gibt es Elemente, die bei Ihnen schon zu Unzufriedenheit mit der eigenen Mietsituation(en) geführt haben?"

Mehrfachantworten möglich

in % Mieter\*innen von Wohn- oder Geschäftsräumen



© gfs.bern, Mietrecht, Februar/März 2021  
(n = 757)

**Vermieter\*innen von Wohn- oder Geschäftsräumen berichten am häufigsten von Zahlungsverzügen seitens Mieter\*innen, von Problemen bei der Rückgabe der Mietsache**

und von Konflikten zwischen Bewohner\*innen innerhalb einer Liegenschaft. Streitfälle rund um die Mietzinsgestaltung und die Nebenkostenabrechnung kommen aus Vermieter\*innenperspektive etwas weniger häufig vor, als dies die Mieter\*innen wahrnehmen. Im Vergleich mit den Mieter\*innen erleben die Vermieter\*innen deutlich weniger Probleme oder Streitigkeiten, denn fast die Hälfte der Befragten gibt an, noch nie aufgrund der genannten Elemente unzufrieden gewesen zu sein.

Grafik 47



Mieter\*innen und Vermieter\*innen aus der Bevölkerung, die mit der Mietsituation bereits einmal unzufrieden waren, konnten zusätzlich angeben, ob ihnen das aktuelle Mietrecht bei der Lösung der konkreten Probleme geholfen hat oder nicht. In dieser Frage zeigt sich eine grosse Diskrepanz zwischen den Mieter\*innen und den Vermieter\*innen in der Schweiz. Während auf der Mieter\*innen-Seite das Mietrecht in keinem der Problemberiche eine grosse Hilfe zu sein scheint, gibt es für Vermieter\*innen viele Situationen, in denen das Mietrecht bei der Problemlösung nützlich war.

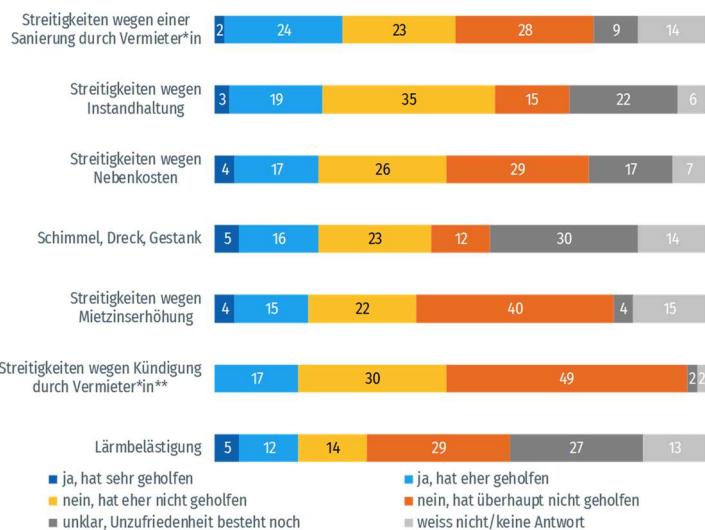
Es gibt keinen Problemberich, in dem eine Mehrheit der Mieter\*innen mit Problemsicht angibt, dass ihnen das Mietrecht bei der Lösung geholfen hat. Im Gegenteil, in allen erwähnten Bereichen haben deutlich mehr Mieter\*innen eher keinen konkreten Nutzen aus dem geltenden Mietrecht ziehen können. Am häufigsten hat das Mietrecht bei der Klärung von Sanierungsstreitigkeiten geholfen. Knapp über 20% der Mieter\*innen mit Problemsicht geben an, dass ihnen das Mietrecht bei Streitigkeiten wegen Instandhaltung, bezüglich Nebenkosten und bei Problemen mit Schimmel, Dreck und Gestank geholfen hat. Kaum hilfreich waren die geltenden Bestimmungen bei Lärmelastigungen. Hier geben lediglich 17% an, dass das Mietrecht hilfreich bei der Problemlösung war.

Grafik 48

## Hilfe des Mietrechts bei Problemlösung – Mieter\*innen (1)

"Hat Ihnen das aktuelle Mietrecht bei der Behebung des Grunds für Ihre Unzufriedenheit geholfen?"

in % Mieter\*innen von Wohn- oder Geschäftsräumen, die bereits unzufrieden mit der Mietsituation waren



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht Bevölkerung, Februar/März 2021 (n = zwischen 31 und 241), \*\*n<50

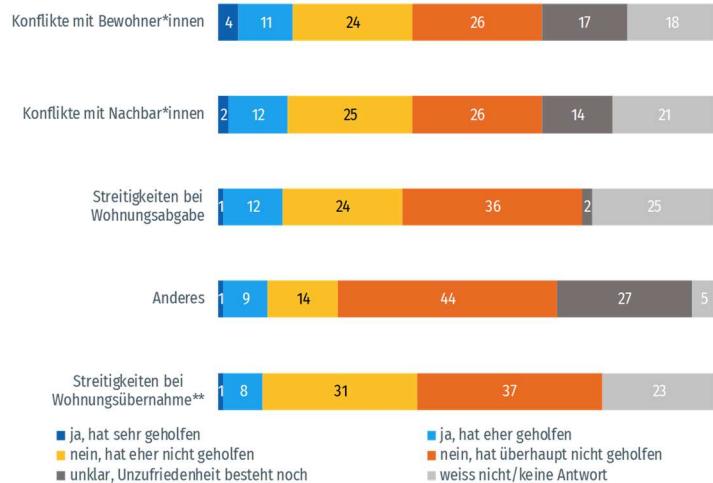
Nur in den wenigsten Fällen erhalten die befragten Mieter\*innen eine Hilfestellung durch das Mietrecht bei Nachbarschaftskonflikten oder bei Streitigkeiten bezüglich Wohnungsabgabe und -übernahme.

Grafik 49

## Hilfe des Mietrechts bei Problemlösung – Mieter\*innen (2)

"Hat Ihnen das aktuelle Mietrecht bei der Behebung des Grunds für Ihre Unzufriedenheit geholfen?"

in % Mieter\*innen von Wohn- oder Geschäftsräumen, die bereits unzufrieden mit der Mietsituation waren



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht Bevölkerung, Februar/März 2021 (n = zwischen 31 und 241), \*\*n<50

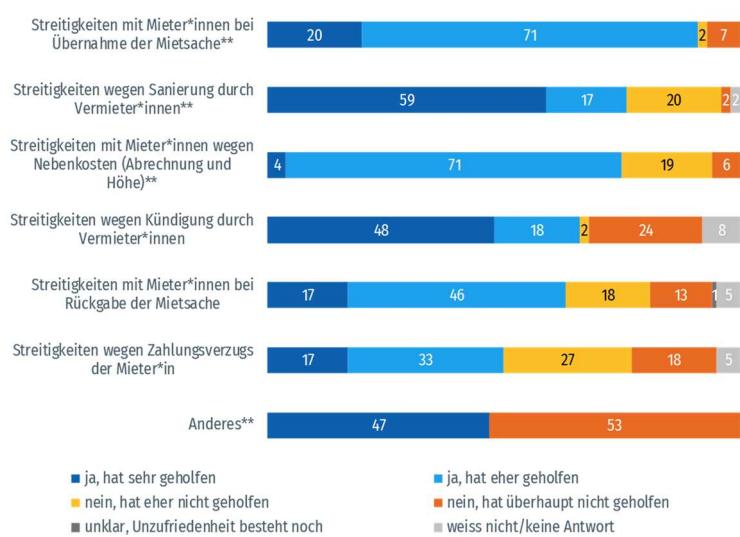
Ganz anders sieht die Situation auf der Vermieter\*innen-Seite aus. Hier gibt es zahlreiche Bereiche, in denen das Mietrecht für einen grossen Teil der Vermieter\*innen zur Problemlösung beigetragen hat. Am häufigsten hilft das Mietrecht bei der Übernahme von Mietsachen, bei Sanierungen und in Bezug auf Nebenkosten. In den genannten Bereichen hat das Mietrecht mindestens in drei Vierteln der Fälle zur Lösung beigetragen.

Grafik 50

## Hilfe des Mietrechts bei Problemlösung – Vermieter\*innen (1)

"Hat Ihnen das aktuelle Mietrecht bei der Behebung des Grunds für Ihre Unzufriedenheit geholfen?"

in % Vermieter\*innen von Wohn- oder Geschäftsräumen, die bereits unzufrieden mit der Mietsituation waren



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht Bevölkerung, Februar/März 2021 (n = zwischen 4 und 43), \*\*n<20

Ebenfalls über die Hälfte der Vermieter\*innen erlebte das Mietrecht hilfreich bei Streitigkeiten wegen Kündigungen, bei der Rückgabe von Mietsachen und bei Zahlungsverzug durch die Mieter\*innen.

Im Konfliktfall zwischen Bewohner\*innen innerhalb derselben Liegenschaft, bei Streitigkeiten wegen Instandhaltung und bei Lärmbelästigung überwiegen ebenfalls die Fälle, in denen das Mietrecht geholfen hat. Allerdings machen sie nur noch eine relative und keine absolute Mehrheit mehr aus. Die einzigen Problembereiche, in denen das Mietrecht der Mehrheit der Vermieter\*innen nicht geholfen hat, sind Schimmel, Dreck und Gestank, Streitigkeiten wegen der Mietzinshöhe und Konflikte mit Nachbar\*innen aus angrenzenden Liegenschaften.

Grafik 51

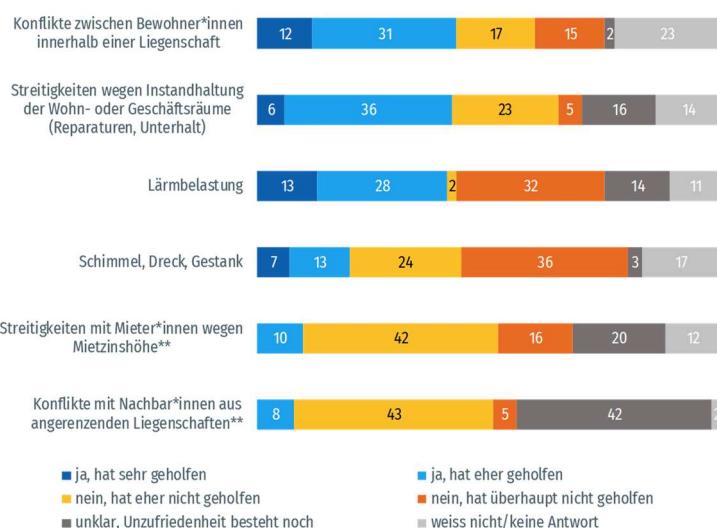
## Hilfe des Mietrechts bei Problemlösung – Vermieter\*innen (2)

"Hat Ihnen das aktuelle Mietrecht bei der Behebung des Grunds für Ihre Unzufriedenheit geholfen?"

in % Vermieter\*innen von Wohn- oder Geschäftsräumen, die bereits unzufrieden mit der Mietssituation waren



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht Bevölkerung, Februar/März 2021 (n = zwischen 4 und 43), \*\*n<20



Die Interpretation der genauen Prozentwerte in diesen Auswertungen ist aufgrund der zum Teil kleinen Fallzahlen schwierig. Entsprechend steigt der statistische Fehlerbereich und die ausgewiesenen Anteilswerte sind nicht auf die Grundgesamtheit übertragbar. Sie sollten daher als Tendenzen interpretiert werden.

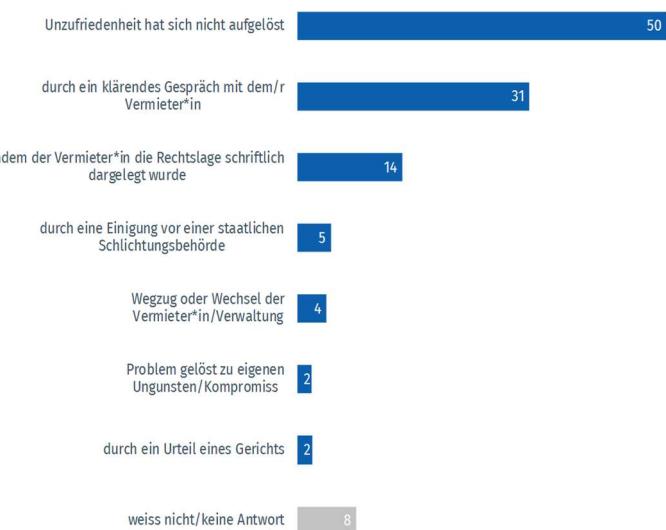
Zusammengefasst hilft das Mietrecht den Mieter\*innen nur in wenigen Fällen bei der Lösung ihrer Probleme weiter, während es für die Vermieter\*innen einen hohen praktischen Nutzen bei der Problemlösung hat. Beispielhaft ist die Übernahme der Mietsache zu erwähnen: Unter Mieter\*innen ist dieser Problembereich an letzter Stelle, während die Vermieterseite in diesem Bereich am häufigsten positive Erfahrungen gemacht hat.

Entsprechend überrascht es nicht, dass die Hälfte der negativ betroffenen Mieter\*innen angibt, dass ein genanntes Problem fortbesteht, während die Vermieter\*innen ihre Probleme in 45% der Fälle durch ein klärendes Gespräch lösen konnten. Das legt den Schluss nahe, dass die praktische Problemlösung in vielen Fällen von der gegenseitigen Kommunikation und Verhandlungsbereitschaft abhängig ist. Dieser Befund wird dadurch bekräftigt, dass 31% der Mieter\*innen ihrerseits die Probleme durch ein Gespräch mit der Vermieter\*in bereinigen konnten. Der Gang vor die Schlichtungsbehörde ist für die Mieter\*innen offenbar ein letztes Mittel.

Grafik 52

## Problemlösung – Mieter\*innen

"Wie haben sich die Unzufriedenheiten aufgelöst"  
Mehrfachantworten möglich  
in % Mieter\*innen von Wohn- oder Geschäftsräumen, die bereits unzufrieden mit der Mietssituation waren



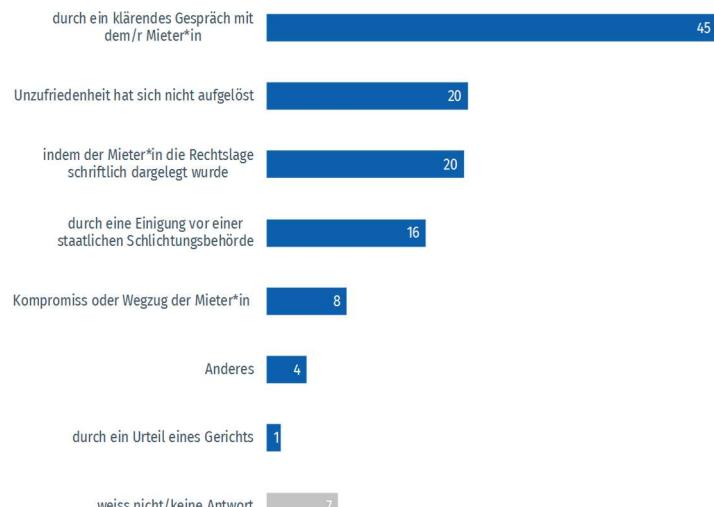
© gfs.bern, Mietrecht, Februar/März 2021  
(n = 512)

Vermieter\*innen können ihre Probleme – neben klärenden Gesprächen mit den Mieter\*innen – etwas häufiger durch schriftliche Darlegung der Rechtslage lösen (20%). Ebenfalls kommt eine Einigung vor der Schlichtungsbehörde häufiger vor als bei den Mieter\*innen (16%).

Grafik 53

## Problemlösung – Vermieter\*innen

"Wie haben sich die Unzufriedenheiten aufgelöst?"  
in % Vermieter\*innen von Wohn- oder Geschäftsräumen, die bereits unzufrieden mit der Vermiertsituation waren



© gfs.bern, Mietrecht, Februar/März 2021  
(n = 108)

Da das Mittel der Wahl sowohl für Mieter\*innen als auch Vermieter\*innen ein klärendes Gespräch ist, ist der Rückgriff auf eine rechtliche Unterstützung in den meisten Fällen nicht nötig. Falls es einer Rechtsberatung bedarf, sind für beide Parteien die Interessenverbände die erste Anlaufstelle. Die Inanspruchnahme von Anwält\*innen bildet die Ausnahme. Auf sehr tiefem Niveau wird auf andere Optionen wie Rechtsschutzversicherungen oder auf Auskünfte durch Gerichte und Schlichtungsbehörden zurückgegriffen.

Grafik 54

## Rechtliche Unterstützung – Mieter\*innen

"Haben Sie sich zur Auflösung der Unzufriedenheiten rechtlich unterstützen lassen?"

Mehrfachantworten möglich

in % Mieter\*innen von Wohn- oder Geschäftsräumen, die bereits unzufrieden mit der Mietsituation waren



© gfs.bern, Mietrecht, Februar/März 2021  
(n = 512)

Diese Ergebnisse zeigen, dass das Mietrecht durch Darlegung der Rechtslage durchaus zur Problemlösung beiträgt. Ebenso wichtig ist aber auch die Gesprächsbereitschaft der beteiligten Parteien. Falls eine rechtliche Unterstützung nötig ist, sind die Interessenverbände wie Mieter- oder Hauseigentümerverband aber die erste Anlaufstelle.

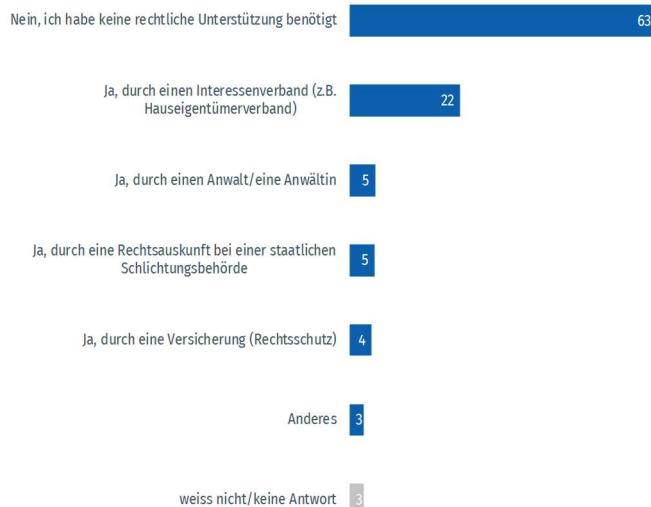
Grafik 55

## Rechtliche Unterstützung – Vermieter\*innen

"Haben Sie sich zur Auflösung der Unzufriedenheiten rechtlich unterstützen lassen?"

Mehrfachantworten möglich

in % Vermieter\*innen von Wohn- oder Geschäftsräumen, die bereits unzufrieden mit der Vermiertsituation waren



© gfs.bern, Mietrecht, Februar/März 2021  
(n = 108)

### 3.4 Einschätzung Revisionsbedarf im Mietrecht

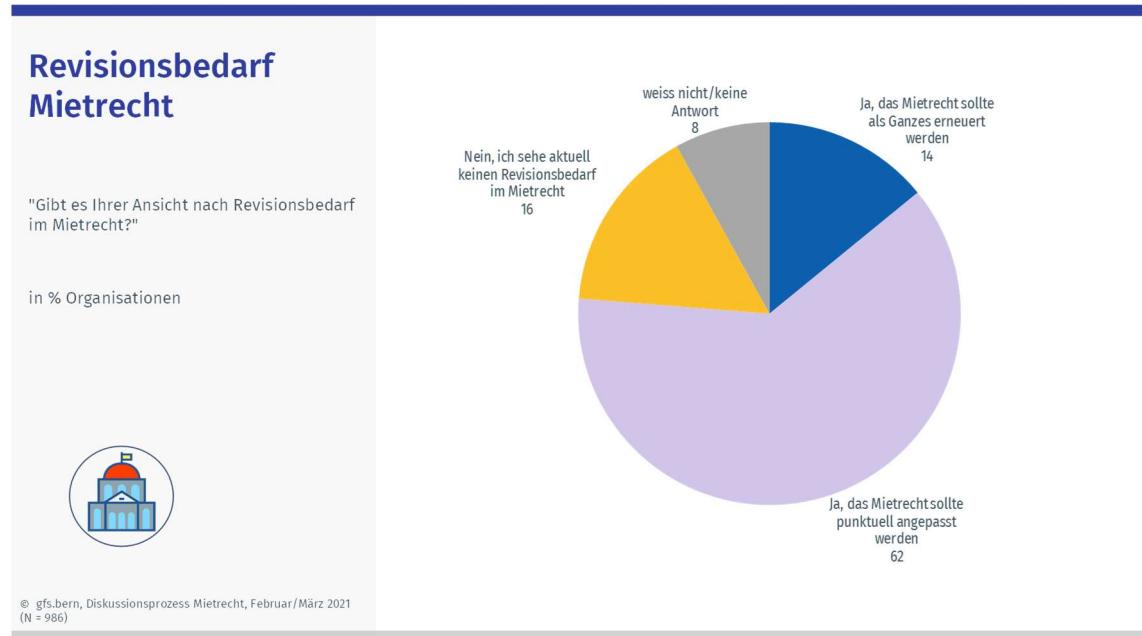
Zur Revisionsbedürftigkeit des aktuellen Mietrechts befragt, sprechen sich die meisten Organisationen für punktuelle Anpassungen aus. In der italienischsprachigen Schweiz sehen überdurchschnittlich viele Organisationen keinen Revisionsbedarf und Organi-

sationen, die Vermieter\*innen vertreten, wünschen sich häufiger eine umfassende Revision des Mietrechts. Organisationen, die Revisionsbedarf festgestellt haben, beurteilen die Situation mehrheitlich als eher dringend. Interessenverbände und die Anwirtschaft schätzen die Dringlichkeit einer möglichen Revision am höchsten ein.

Für die breite Bevölkerung scheint die Frage nach einer Revision des Mietrechts schwierig zu beantworten, die Mehrheit kann diese Frage nicht beurteilen. Unter Vermieter\*innen sehen besonders diejenigen mit mehreren Mietobjekten vermehrt Revisionsbedarf, auf der Mieter\*innen-Seite diejenigen mit weniger gemieteten Zimmern. Weiter sind es in erster Linie Personen mit SP-Sympathien, die sich für eine Revision des Mietrechts aussprechen. Insgesamt ist die hohe Unsicherheit in der Beurteilung des Revisionsbedarfs erfahrungsgemäss ebenfalls als nicht vorhandener Problemdruck zu verstehen. Eine solche Ausgangslage macht es insbesondere in direktdemokratischen Entscheidungssituationen schwieriger: Wer mit dem Status Quo zufrieden ist, wird eine geplante Reform kritischer beurteilen, als jemand, der mit der Ist-Situation hochgradig unzufrieden ist.

Die Mehrheiten der befragten Organisationen und Unternehmen sehen punktuellen Anpassungsbedarf im Mietrecht. 62% würden sich für eine zielgerichtete punktuelle Anpassung aussprechen, während nur 14% eine Totalrevision anstreben. Weniger als ein Fünftel der Organisationen sehen gar keinen Handlungsbedarf:

Grafik 56



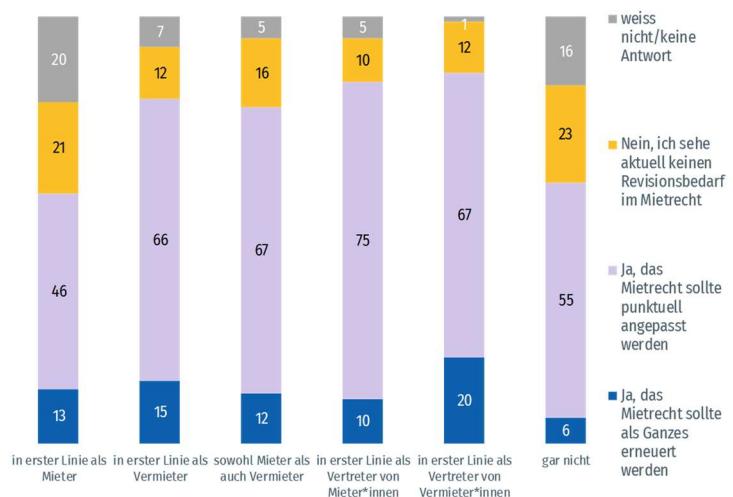
Am stärksten sprechen sich Vertreterorganisationen von Vermieter\*innen für eine Totalrevision des Mietrechts aus. Insgesamt überwiegt der Wunsch nach einer punktuellen Revision der geltenden Bestimmungen auf der Mieter\*innen- wie auch auf der Vermieter\*innen-Seite.

Grafik 57

## Revisionsbedarf Mietrecht nach Betroffenheit

"Gibt es Ihrer Ansicht nach Revisionsbedarf im Mietrecht?"

in % Organisationen ohne Zivilgerichte, Wissenschaft und Marktforschung und öffentliche Verwaltung



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(n = 865), sig.

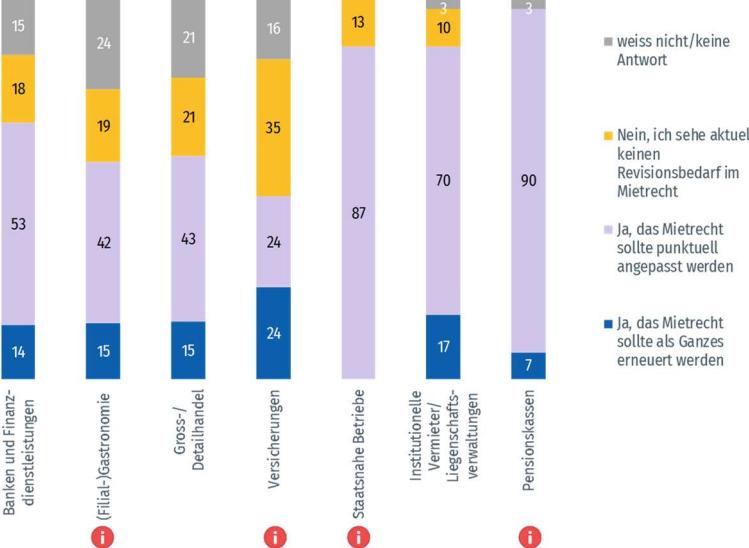
Auch in den untersuchten Wirtschaftsbranchen geht die Präferenz eindeutig in Richtung einer punktuellen Revision. Am stärksten sprechen sich die institutionellen Vermie-ter\*innen und Liegenschaftsverwalter\*innen für eine Revision aus:

Grafik 58

## Revisionsbedarf Mietrecht nach Bereich (1)

"Gibt es Ihrer Ansicht nach Revisionsbedarf im Mietrecht?"

in % Organisationen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(n = 986), sig.

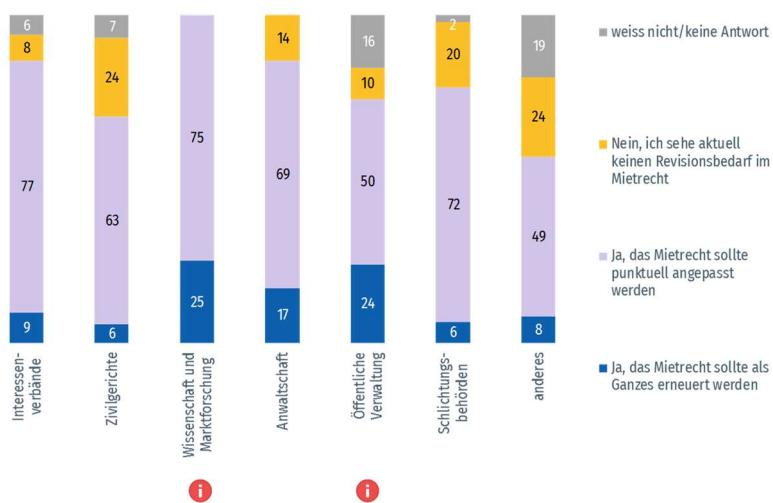
Das gleiche Beurteilungsmuster findet sich bei den Interessenverbänden, der Anwalt-schaft oder bei den Gerichten und Schlichtungsbehörden.

Grafik 59

## Revisionsbedarf Mietrecht nach Bereich (2)

"Gibt es Ihrer Ansicht nach Revisionsbedarf im Mietrecht?"

in % Organisationen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(N = 986), sig.

Der Revisionsbedarf wird von Organisationen aus der Deutschschweiz und dem französischsprachigen Landesteil gleich eingeschätzt, mit einer klaren Präferenz für punktuelle Anpassungen. Einzig in der italienischsprachigen Schweiz ist man zu fast gleichen Teilen entweder für punktuelle Anpassungen oder sieht keinen Anpassungsbedarf. Da die Zufriedenheit mit dem aktuellen Mietrecht in diesem Landesteil überdurchschnittlich hoch ist, erstaunt die vergleichsweise hohe Ablehnung einer möglichen Revision nicht.

Grafik 60

## Revisionsbedarf Mietrecht nach Sprache

"Gibt es Ihrer Ansicht nach Revisionsbedarf im Mietrecht?"

in % Organisationen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(N = 986), sig.

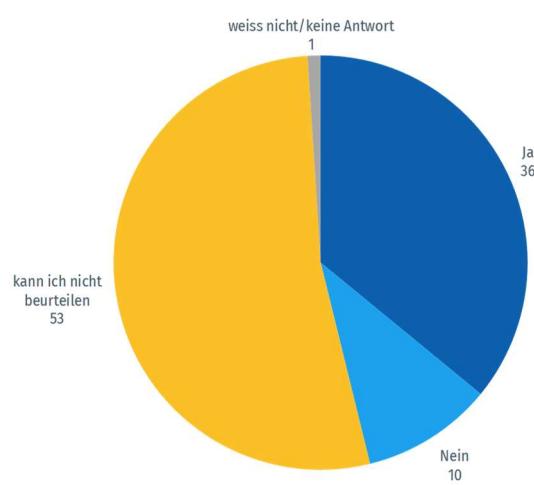
Ob das aktuelle Mietrecht überarbeitet werden soll, ist für die befragten Personen aus der Bevölkerung sehr schwierig zu beantworten. 53% der befragten Mieter- und Vermieter\*innen können sich in dieser Frage keine Meinung bilden:

Grafik 61

## Revisionsbedarf Mietrecht

"Sollte das aktuelle Mietrecht Ihrer Ansicht nach überarbeitet werden?"

in % Mieter\*innen/Vermieter\*innen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht Bevölkerung, Februar/März 2021, (N = 1008)

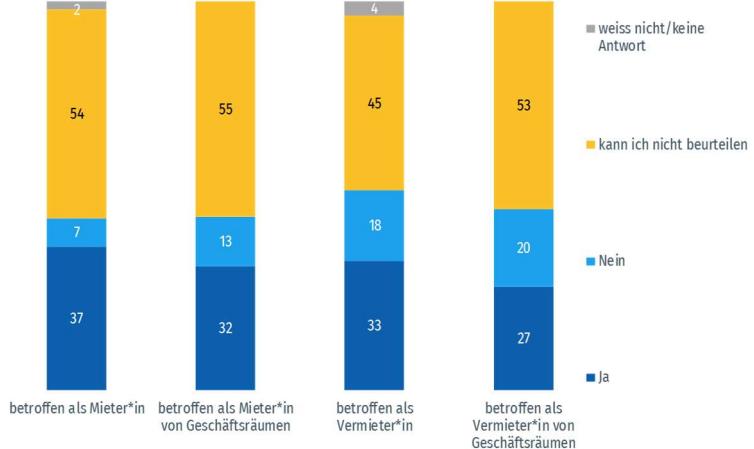
In der Bevölkerung ist ein homogenes Meinungsbild in Bezug auf eine mögliche Anpassung des Mietrechts zu beobachten. Jener Teil der Bevölkerung, der die Frage der Revisionsbedürftigkeit beurteilen kann, spricht sich mehrheitlich für eine Überarbeitung des Mietrechts aus.

Grafik 62

## Revisionsbedarf Mietrecht nach Betroffenheit

"Sollte das aktuelle Mietrecht Ihrer Ansicht nach überarbeitet werden?"

in % Mieter\*innen/Vermieter\*innen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht Bevölkerung, Februar/März 2021, (N = 1008), sig.

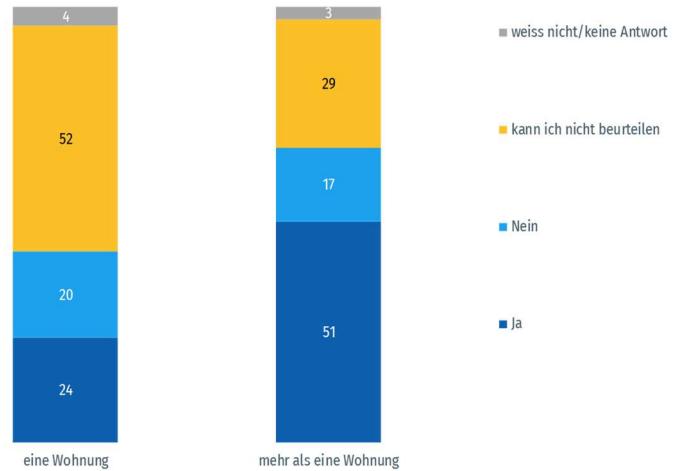
Eine klare Meinung haben die Vermieter\*innen von mehreren Wohnungen. Eine Mehrheit unter ihnen spricht sich für die Revision aus (51%). Vermieter\*innen mit bloss einer Wohnung können die Frage der Revisionsbedürftigkeit hingegen mehrheitlich nicht beurteilen (52%).

Grafik 63

### Revisionsbedarf Mietrecht nach Anzahl vermieteter Wohnungen

"Sollte das aktuelle Mietrecht Ihrer Ansicht nach überarbeitet werden?"

in % Vermieter\*innen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht Bevölkerung, Februar/März 2021, (n = 216), sig.

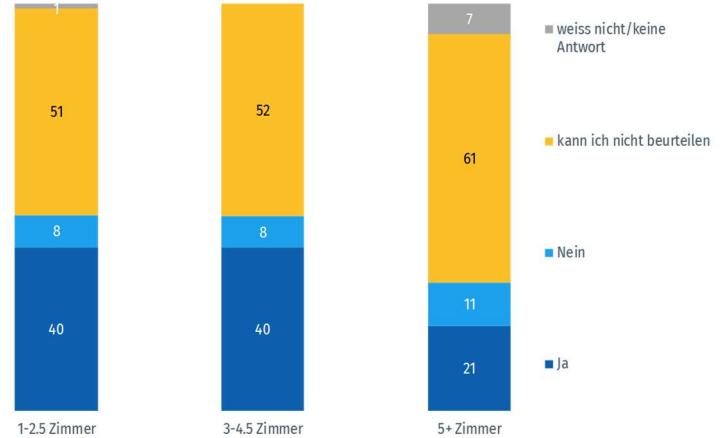
Je nach gemietetem Wohnobjekt verändert sich die Haltung gegenüber einer Revision. Wer ein Wohnobjekt mit maximal 4.5 Zimmern mietet, ist leicht überdurchschnittlich für eine Revision. Personen mit mehr Wohnraum können die Notwendigkeit einer Anpassung zu fast zwei Dritteln nicht beurteilen.

Grafik 64

### Revisionsbedarf Mietrecht nach Anzahl Zimmer

"Sollte das aktuelle Mietrecht Ihrer Ansicht nach überarbeitet werden?"

in % Mieter\*innen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht Bevölkerung, Februar/März 2021, (n = 725), sig.

Unter den Mieter\*innen und Vermieter\*innen aus der Bevölkerung sind es in erster Linie Personen mit SP-Sympathien, die sich für eine Revision des Mietrechts aussprechen. Die grösste Opposition gibt es aus dem Lager der FDP. Die Liberalen, diese Gruppe ist mit 26% aber klar in der Minderheit. Über die Parteigrenzen hinweg können die meisten Befragten keinen klaren Wunsch äussern.

Grafik 65

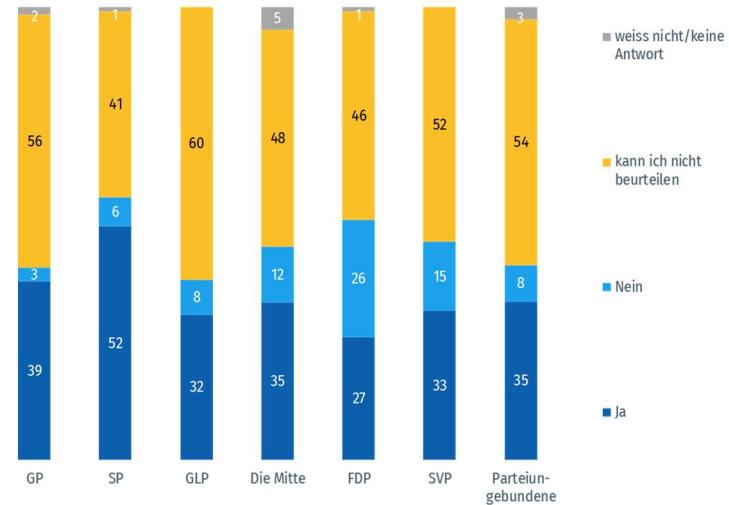
## Revisionsbedarf Mietrecht nach Parteibindung

"Sollte das aktuelle Mietrecht Ihrer Ansicht nach überarbeitet werden?"

in % Mieter\*innen/Vermieter\*innen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht Bevölkerung, Februar/März 2021, (N = 1008), sig.



Keine grossen Unterschiede zeigen sich nach Geschlecht. Männer und Frauen sind zu vergleichbaren Teilen für eine Revision, die Befürworter\*innen sind aber in einer Minderheitsposition.

Grafik 66

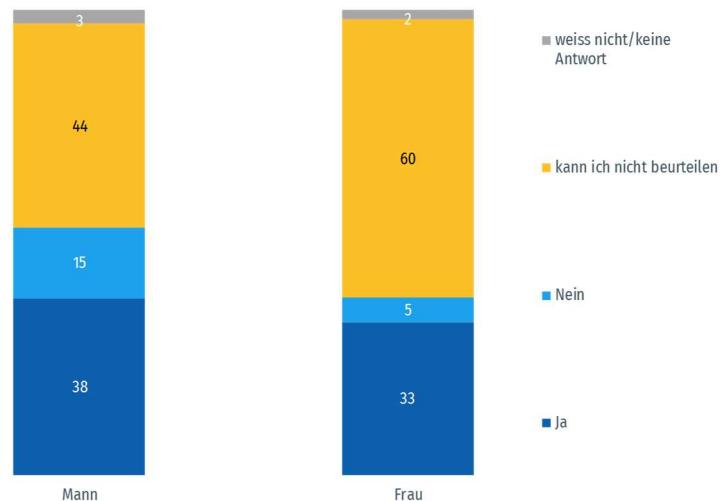
## Revisionsbedarf Mietrecht nach Geschlecht

"Sollte das aktuelle Mietrecht Ihrer Ansicht nach überarbeitet werden?"

in % Mieter\*innen/Vermieter\*innen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht Bevölkerung, Februar/März 2021, (N = 1008), sig.



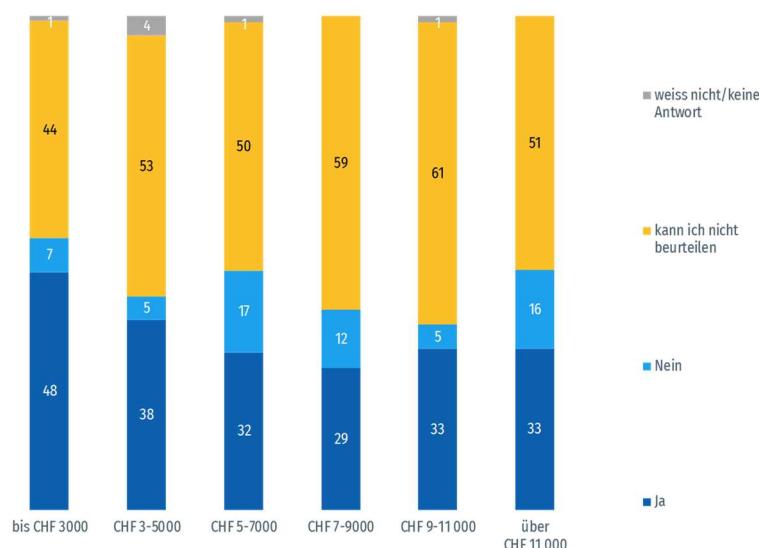
Der grösste Problemdruck besteht in der Gruppe der Vermieter- und Mieter\*innen mit tiefem Haushaltseinkommen. Knapp die Hälfte in dieser Gruppe würde eine Überarbeitung des Mietrechts nämlich begrüssen.

Grafik 67

### Revisionsbedarf Mietrecht nach Einkommen

"Sollte das aktuelle Mietrecht Ihrer Ansicht nach überarbeitet werden?"

in % Mieter\*innen/Vermieter\*innen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht Bevölkerung, Februar/März 202, (N = 1008), sig.

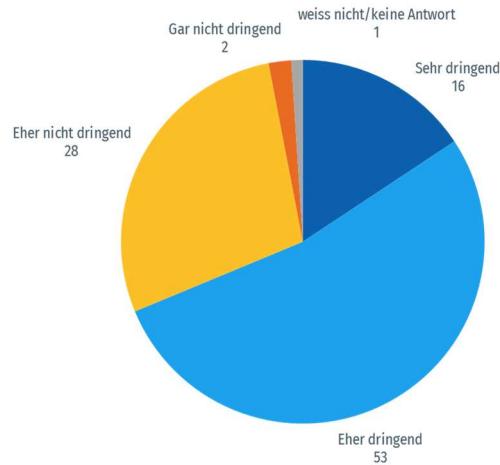
Organisationen, die mindestens punktuellen Revisionsbedarf sehen, konnten sich zusätzlich zur Dringlichkeit einer Mietrechtsrevision äussern. Mit 53% halten über die Hälfte der Organisationen die Revision des Mietrechts für eher dringend, weitere 16% sogar für sehr dringend. Fast ein Drittel der Organisationen wären einer Revision zwar nicht abgeneigt, stufen die Priorität aber nicht hoch ein.

Grafik 68

### Dringlichkeit Revisionsbedarf Mietrecht

"Wie dringend ist Ihrer Ansicht nach der Revisionsbedarf im Mietrecht?"

in % Organisationen, die mindestens punktuellen Revisionsbedarf sehen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021 (n = 745)

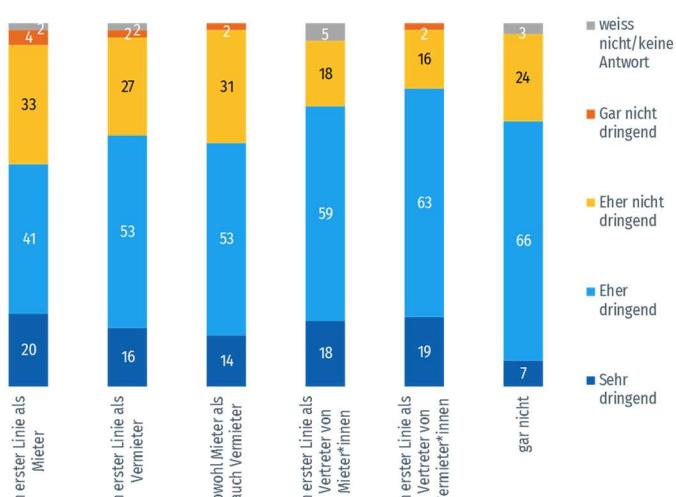
Die Vertreterorganisationen sowohl von Mieter\*innen als auch von Vermieter\*innen empfinden die Dringlichkeit leicht höher als Akteure, die direkt als Mieter\*in oder Vermieter\*in betroffen sind:

Grafik 69

## Dringlichkeit Revisionsbedarf Mietrecht nach Betroffenheit

"Wie dringend ist Ihrer Ansicht nach der Revisionsbedarf im Mietrecht?"

in % Organisationen ohne Zivilgerichte, Wissenschaft und Marktforschung und öffentliche Verwaltung, die mindestens punktuellen Revisionsbedarf sehen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(n = 657), n.sig.

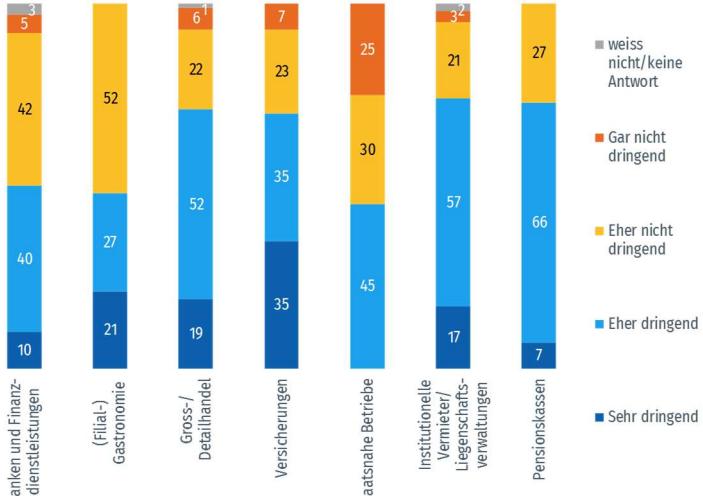
Besonders dringend scheint eine Revision für die institutionellen Vermieter\*innen und Liegenschaftsverwaltungen. Hier beurteilen insgesamt 74% der Organisationen die Überarbeitung des Mietrechts als zumindest eher dringend:

Grafik 70

## Dringlichkeit Revisionsbedarf Mietrecht nach Bereich (1)

"Wie dringend ist Ihrer Ansicht nach der Revisionsbedarf im Mietrecht?"

in % Organisationen, die mindestens punktuellen Revisionsbedarf sehen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(n = 745), sig.

Die Gross- und Detailhändler befinden sich genau im Durchschnitt aller Organisationen, während die Finanzbranche die Revision leicht weniger dringlich einschätzt.

Größtenteils nicht dringend ist eine Revision für die Zivilgerichte, während Interessenverbände oder die Anwaltschaft die Dringlichkeit einer möglichen Revision besonders hoch einschätzen. Zu gut zwei Dritteln halten auch die Schlichtungsbehörden eine Revision für dringend.

Grafik 71

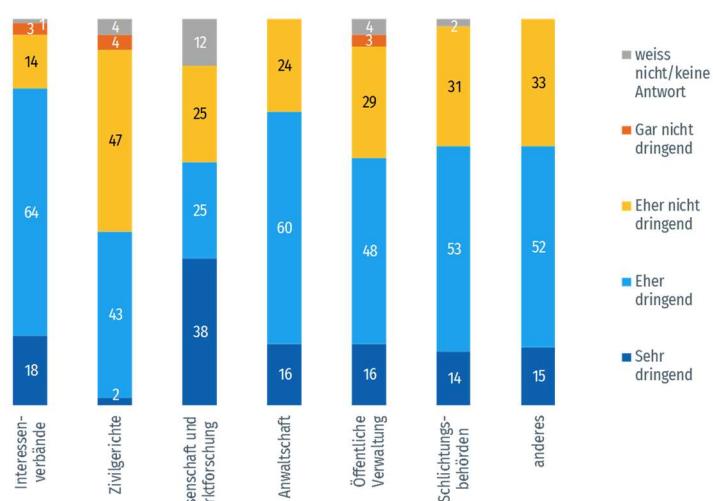
## Dringlichkeit Revisionsbedarf Mietrecht nach Bereich (2)

"Wie dringend ist Ihrer Ansicht nach der Revisionsbedarf im Mietrecht?"

in % Organisationen,  
die mindestens punktuellen  
Revisionsbedarf sehen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(n = 745), sig.



i

i

In den Sprachregionen hat eine mögliche Revision für Organisationen aus der französischsprachigen Schweiz eine besonders hohe Priorität, aber auch in den übrigen Landesteilen sind Mehrheiten für eine dringliche Revision der geltenden Bestimmungen.

Grafik 72

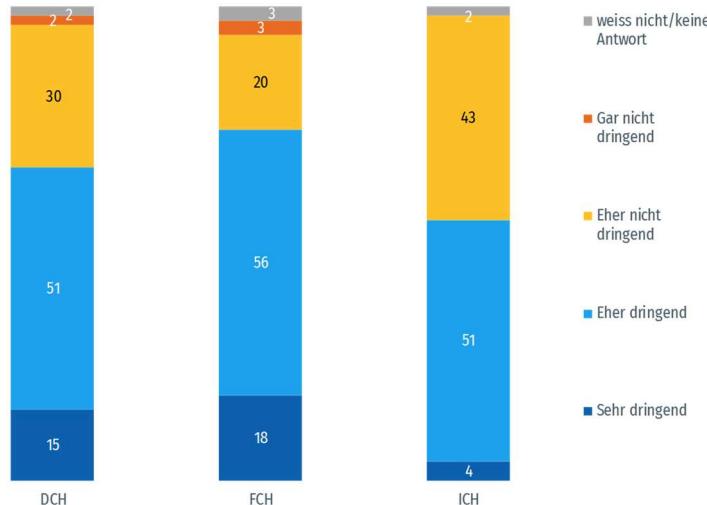
## Dringlichkeit Revisionsbedarf Mietrecht nach Sprache

"Wie dringend ist Ihrer Ansicht nach der Revisionsbedarf im Mietrecht?"

in % Organisationen, die mindestens  
puntuellen Revisionsbedarf sehen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(n = 745), sig.



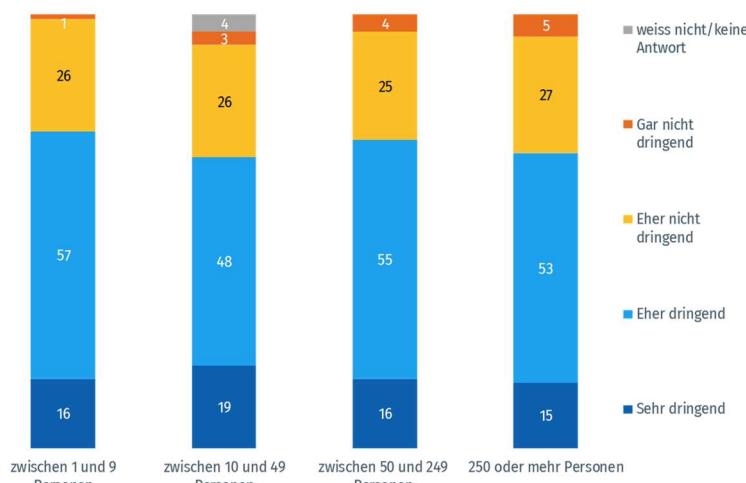
Die Organisationsgrösse hat keinen starken Einfluss auf die Beurteilung der Dringlichkeit, denn bei sämtlichen Organisationen, die einen Revisionsbedarf bejahen, finden sich Mehrheiten für eine zeitliche Priorisierung.

Grafik 73

### Dringlichkeit Revisionsbedarf Mietrecht nach Grösse

"Wie dringend ist Ihrer Ansicht nach der Revisionsbedarf im Mietrecht?"

in % Organisationen ohne Zivilgerichte und Schlichtungsbehörden, die mindestens punktuellen Revisionsbedarf sehen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(n = 617), sig.

Die Befragungsergebnisse zeigen auf, dass der Revisionsdruck eher tief ist, weil sich eine Mehrheit der befragten Organisationen punktuell für Anpassungen ausspricht. Eine Totalrevision ist kein ausdrücklicher Wunsch. Aus Bevölkerungssicht besteht in der Revisionsfrage zum grossen Teil Unsicherheit. Organisationen mit Anpassungswünschen fordern im Fall einer Teilrevision dann aber eine schnelle Vorgehensweise.

### 3.5 Mögliche Revisionsbereiche

Eine zentrale Stossrichtung der Revision soll sein, dass die bestehenden Bestimmungen des Mietrechts optimiert und nicht zwangsläufig komplett neue Ansätze gefunden werden müssen. Zudem sprechen sich die Organisationen mehrheitlich für eine bessere Trennung der mietrechtlichen Bestimmungen zu Wohn- und Geschäftsräumen aus. Keiner der ausgemachten Revisionsbereiche findet eine Zustimmung von mehr als 50%; immerhin werden die Regelungen zur Anfechtung des Anfangsmietzinses, zum über- setzten Ertrag, zur Orts- und Quartierüblichkeit sowie zu den Nebenkosten von über 30% aller Organisationen als revisionsbedürftig empfunden.

Bei der klar minderheitlichen Personengruppe aus der Bevölkerung, die einen Revisionsbedarf sieht, stehen hingegen die Regelungen zu Mängeln am Mietobjekt, zur Instandhaltung (Reparaturen und Unterhalt) sowie zu den Nebenkosten im Zentrum.

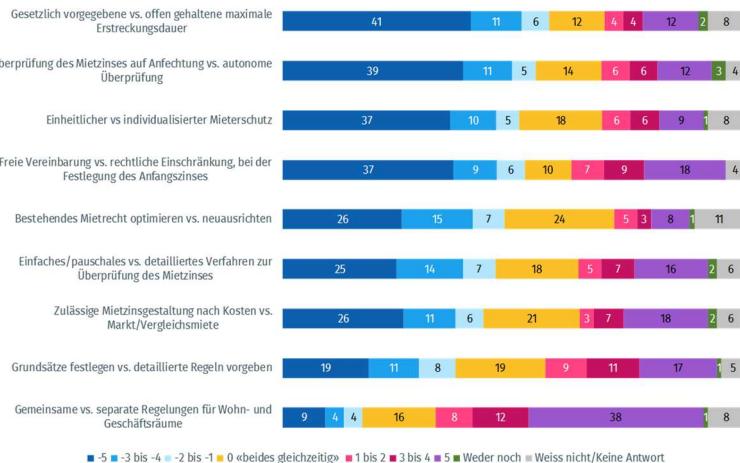
Bevor die befragten Organisationen konkrete Bereiche mit Revisionsbedarf auswählen konnten, wurden sie nach den gewünschten Stossrichtungen einer möglichen Revision befragt. Dabei finden sich durchaus Präferenzen:

Grafik 74

## Stossrichtungen Revision

"Was ist Ihnen im Bezug auf eine mögliche Revision wichtig? Bitte beurteilen Sie die folgenden Stossrichtungen einer Revision auf einer Skala von -5 bis +5"

in % Organisationen, die mindestens punktuellen Revisionsbedarf sehen oder keine Angabe gemacht haben



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar / März 2021  
(n = 833)

Am deutlichsten gewünscht wird unter den befragten Unternehmen und Organisationen eine Trennung der mietrechtlichen Regelungen für Wohn- und Geschäftsräume. 58% aller Befragten sprechen sich für eine solche Differenzierung aus.

Ebenfalls verstärkt gewünscht wird eine gesetzlich vorgegebene Erstreckungsdauer. Hier sprechen sich 58% dafür aus, dass diese gesetzlich vorgegeben und nicht offen gehalten werden soll. Mit 55% ähnlich stark gewünscht wird auch eine Überprüfung des Mietzinses auf Anfechtung der Mietpartei, während vergleichbare 52% einen einheitlichen Mieterschutz einem individualisierten vorziehen. Schlussendlich ebenfalls mehrheitlich geliebäugelt wird mit der Möglichkeit den Anfangsmietzins frei vereinbaren zu können.

Verstärkte Zustimmung finden auch die Vorstellungen, dass man besser das bestehende Mietrecht optimiert anstatt neu ausrichtet sowie ein einfaches und pauschales Verfahren zur Prüfung des Mietzinses einem detaillierten Vorgehen vorzuziehen ist. Allerdings sprechen sich in beiden Punkten keine absoluten Mehrheiten dafür aus.

Bezüglich Markt- und Vergleichsmiete sprechen sich leicht mehr Organisationen dafür aus, die zulässige Mietzinsgestaltung an den Kosten auszurichten und nicht an der Vergleichsmiete.

Ob im Mietrecht lediglich Grundsätze festgelegt oder ob möglichst detaillierte Regelungen vorgegeben werden sollen, spaltet die Organisationen. Jeweils rund 40% sprechen sich für je eine Seite aus und die restlichen 20% hätten gerne beides gleichzeitig.

Die grösste Priorität in Bezug auf eine mögliche Revision hat die Anfechtung des Anfangsmietzinses. Insgesamt nennen 42% der Organisationen diesen Bereich. An zweiter Stelle stehen die Bestimmungen zum übersetzten Ertrag, an dritter Stelle jene zur Orts- und Quartierüblichkeit der Mietzinse. Mehr als ein Drittel würden einen Schwerpunkt auch auf den Bereich der Nebenkosten legen. Damit steht die Mietzinsgestaltung klar im Fokus einer möglichen Anpassung des aktuellen Mietrechts.

Grafik 75

## Revisionsbereiche (1)

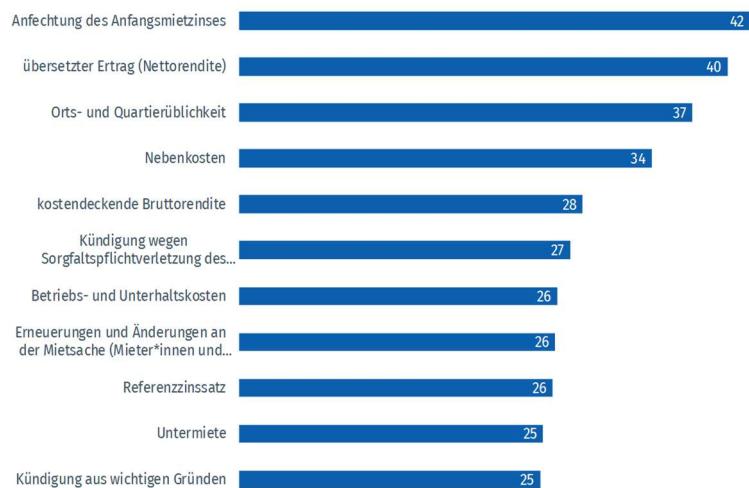
"Wenn Sie an die aktuellen Gesetzesbestimmungen denken, in welchem Bereich(en) sehen Sie ganz konkret Revisionsbedarf?"

Mehrfachantworten möglich

in % Organisationen, die mindestens punktuell Revisionsbedarf sehen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(n = 745)



Die anderen Bereiche sind dagegen für weniger als ein Drittel der Befragten Gegenstand einer möglichen Anpassung des Mietrechts. Im Mittelfeld der Prioritätenliste sind die Bestimmungen zum Zahlungsverzug, zu wertvermehrenden Investitionen und jene zur Übergabe und Instandhaltung von Mietsachen, zur Anfechtung von Mietzinserhöhungen oder zur Erstreckung.

Grafik 76

## Revisionsbereiche (2)

"Wenn Sie an die aktuellen Gesetzesbestimmungen denken, in welchem Bereich(en) sehen Sie ganz konkret Revisionsbedarf?"

Mehrfachantworten möglich

in % Organisationen, die mindestens punktuell Revisionsbedarf sehen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(n = 745)



Das Schlusslicht bilden etwa folgende Bereiche: Kündigung von Mietverhältnissen, Teuerung, befristete Mietverhältnisse oder Sicherheitsleistungen.

Grafik 77

### Revisionsbereiche (3)

"Wenn Sie an die aktuellen Gesetzesbestimmungen denken, in welchem Bereich(en) sehen Sie ganz konkret Revisionsbedarf?"

Mehrfachantworten möglich

in % Organisationen, die mindestens punktuell Revisionsbedarf sehen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(n = 745)

Betrachtet man die Priorisierung der zehn meistgenannten Revisionsbereiche nach Sprachregionen, werden die Schwerpunkte in der Deutschschweiz und dem französischsprachigen Landesteil sehr ähnlich gesetzt. In beiden Regionen steht die Mietzinsgestaltung im Vordergrund, insbesondere die Anfechtung der Anfangsmietzinse. Dieser Aspekt wird in der italienischsprachigen Schweiz nur von 10% der Organisationen als wichtigster Bereich genannt. Besonders stark gewichtet wird in dieser Region stattdessen eine Anpassung in den Bereichen Orts- und Quartierüblichkeit, Betriebs- und Unterhaltskosten sowie Kündigung aus wichtigen Gründen.

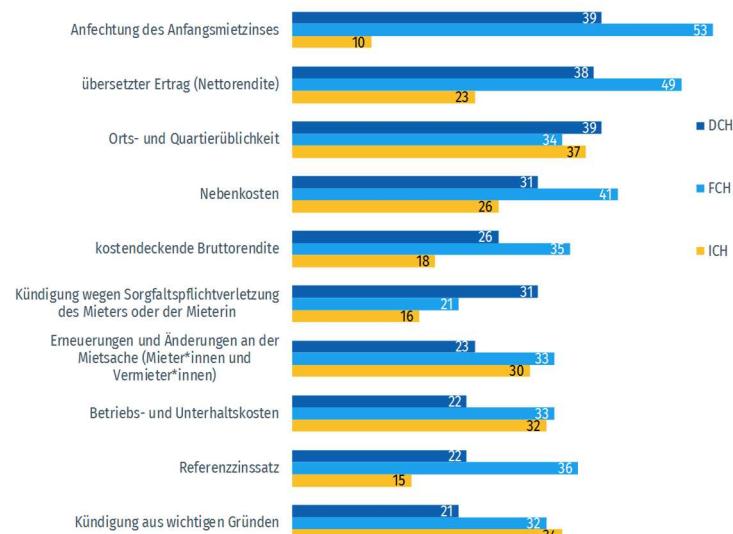
Grafik 78

### Meist genannte Revisionsbereiche nach Sprache

"Wenn Sie an die aktuellen Gesetzesbestimmungen denken, in welchem Bereich(en) sehen Sie ganz konkret Revisionsbedarf?"

Mehrfachantworten möglich

in % Organisationen, die mindestens punktuell Revisionsbedarf sehen

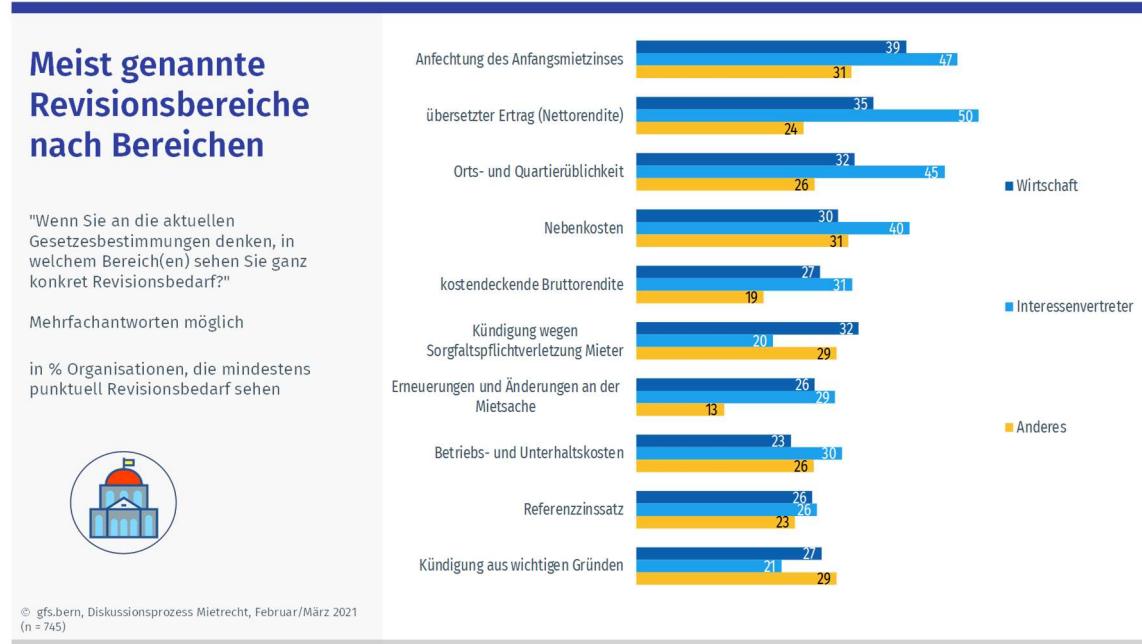


© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(n = 745)

Wirtschaftsunternehmen und Organisationen aus dem Bereich der Interessenvertretung sind sich weitgehend in den Schwerpunkten einer möglichen Revision einig. In beiden

Gruppen sind die wichtigsten Bereiche die Bestimmungen zur Anfechtung des Anfangs- mietzinses, zum übersetzten Ertrag, zur Orts- und Quartierüblichkeit und zu den Nebenkosten. Interessenvertreter\*innen wünschen überdurchschnittlich häufig auch eine Anpassung bei den Betriebs- und Unterhaltskosten.

Grafik 79



Wenig überraschend geniessen die meistgenannten Revisionsbereiche auch eine hohe Priorität. Weit über zwei Drittel der Organisationen, die sich für einen Revisionsbedarf aussprechen, räumen den meistgenannten Bereichen eine hohe Priorität ein. Unter den zehn meistgenannten Bereichen haben Anpassungen bei den Bestimmungen zu den Betriebs- und Unterhaltskosten, zur Kündigung und zur Erneuerungen von Mietsachen eine tiefere Priorität. Die Nebenkosten gehören zwar zu den am häufigsten genannten Bereichen für eine mögliche Revision, die Umsetzung ist aber nur von mittlerer Priorität.

Grafik 80

## Priorität Top 10 meist genannte Revisionsbereiche

"Ist aus Ihrer Sicht eine Revision in den von Ihnen ausgewählten Bereichen jeweils von hoher Priorität, mittlerer Priorität oder tiefer Priorität?"

in % Organisationen, die mindestens punktuellen Revisionsbedarf sehen und mindestens einen Bereich ausgewählt haben



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(n variiert zwischen 185 und 318)

Die Organisationen, die Revisionsbedarf im Mietrecht sehen, konnten zudem neue Bereiche angeben, die in den geltenden Gesetzesbestimmungen noch nicht enthalten sind, aber gleichwohl bei einer Revision berücksichtigt werden sollten. Über die Hälfte der Organisationen hat hier keine neuen Bereiche genannt. Das spricht dafür, dass das aktuelle Mietrecht aus Sicht der befragten Organisationen bereits die wichtigsten Bereiche abdeckt und nicht zwingend neue Bereiche rechtlich geregelt werden müssen.

Am häufigsten, wenn auch nur von einer Minderheit, werden weiterführende Regeln zur Mietzinsgestaltung gewünscht. Weitere Nennungen entfallen auf die Neben- und Heizkosten (7%), die gewerbliche Untermiete (7%), die Bestimmungen zu den Kündigungsgründen (5%), die Kurzzeitvermietung (5%) und auf alternative Mietformen (5%). Bestimmungen zu ökologischen Aspekten sind aus Sicht der Organisationen ebenfalls kein zwingender Bereich, der bei einer Revision stärker berücksichtigt werden sollte.

Grafik 81

## Neue Revisionsbereiche

"Gibt es zudem neue Bereiche, die in den geltenden Gesetzesbestimmungen noch nicht enthalten sind, aber gleichwohl bei einer Revision berücksichtigt werden müssten?"

Inhaltliche Nennungen von Organisationen, die mindestens punktuell Revisionsbedarf im Mietrecht sehen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(n = 312)

Wer seitens der Organisationen aktuell keinen Revisionsbedarf im Mietrecht sieht, würde sich – käme es gleichwohl zu einer Revision – aber Verbesserungen des Mieter\*innen- und Vermieter\*innenschutzes, insgesamt einfachere Gesetzestexte und eine bessere Absicherung gegen Risiken wünschen. Demgegenüber wünscht sich nur eine Minderheit bessere Regelungen in Pandemiefällen wie der aktuellen Coronakrise, bessere Problemlösungsverfahren oder bessere Möglichkeiten, schwierige Mieter\*innen aus den gemieteten Objekten auszuweisen.

Grafik 82

## Weitere Revisionsbereiche

"Wenn es trotzdem zu einem Revisionsversuch kommt, was müsste aus Ihrer Sicht zwingend beachtet werden? Sowohl bezüglich Verfahren als auch bezüglich des Inhalts?"

Inhaltliche Nennungen von Organisationen, die aktuell keinen Revisionsbedarf im Mietrecht sehen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, Februar/März 2021  
(n = 241)

Gefragt nach konkreten Bereichen, die in einer möglichen Revision des Mietrechts überarbeitet werden sollen, identifizieren die klar minderheitlichen 36% Mieter\*innen und

Vermieter\*innen mit Revisionsbedarf in der Schweizer Bevölkerung zahlreiche revisionswürdige Bereiche. An erster Stelle stehen dabei die Rechte bei Mängeln am Mietobjekt. 50% der Bevölkerung sehen in diesem Bereich Revisionsbedarf. Ebenfalls über 40% der Schweizer Mieter\*innen und Vermieter\*innen nennen die Bereiche Instandhaltung des Mietobjekts (Unterhalt) und Nebenkosten:

Grafik 83



Nach diesen drei wichtigsten Revisionsbereichen folgen die Bereiche Mietzins und Kündigungen. Bezuglich Mietzins besteht für die Bevölkerung Revisionsbedarf bei den Gestaltungskriterien (36%), bei der Herabsetzung (35%) und Erhöhung (32%) während des laufenden Mietverhältnisses sowie bei der Anfechtung des Anfangsmietzinses (29%). Im Bereich Kündigungen wünscht sich rund ein Fünftel der Bevölkerung mit Revisionsbedarf eine Überarbeitung des Mietrechts. Dies gilt sowohl für ausserordentliche (21%) als auch für ordentliche (20%) Kündigungen sowie für die Anfechtung von Kündigungen (17%).

Weitere genannte Bereiche sind die vorzeitige Rückgabe der Mietsache (20%), die Untermiete (12%) sowie der Umgang mit schwierigen Mieter\*innen (9%) und die Schadenshaftung (7%).

Grafik 84

## Revisionsbereiche (2)

"In welchem Bereich(en) sehen Sie ganz konkret Revisionsbedarf?"

Mehrfachantworten möglich

in % Mieter\*innen/Vermieter\*innen, die Revisionsbedarf sehen



© gfs.bern, Mietrecht, Februar/März 2021  
(n = 383)

Die restlichen Bereiche wurden von weniger als einem Prozent der Befragten für revisionsbedürftig empfunden. Dazu gehören beispielsweise der rechtliche Umgang mit Wohngemeinschaften und die Untermiete.

Eine weitere Unterscheidung entlang von Subgruppen ist aufgrund der kleinen Fallzahl nicht möglich.

## 4 Befunde Tiefeninterviews

Zur Vertiefung der quantitativ gewonnenen Erkenntnisse wurden in einem weiteren Schritt 20 Tiefeninterviews mit ausgewiesenen Fachexpert\*innen durchgeführt. Insgesamt zeigt sich ein ähnliches Bild wie schon bei den quantitativen Befragungen (organisierte Akteure und Bevölkerung). Das aktuelle Mietrecht gilt als zufriedenstellend. Lücken und Unklarheiten aus der Rechtsetzung wurden mit der Zeit durch die Rechtsprechung präzisiert. Revisionsbedarf sehen die befragten Fachexpert\*innen hauptsächlich punktuell, wobei die Regelungen zur Orts- und Quartierüblichkeit, zur Anfechtung des Anfangsmietzinses, zum Kündigungsschutz und generell zum Missbrauchsschutz im Zentrum stehen. Als Problem wird überdies die teilweise uneinheitliche Rechtsanwendung ausgemacht.

Die befragten Fachexpert\*innen sind in der Tendenz eher gegen die Trennung der mietrechtlichen Bestimmungen zu Wohn- und Geschäftsräumen. Wenn überhaupt, dann empfinden sie eine Trennung zwischen Gross- und Kleingeschäftsmieter\*innen als zielgerichteter.

Weitgehende Einigkeit äussern die Fachexpert\*innen dahingehend, dass das Mietrecht nicht der geeignete Ort ist, um Aspekte der ökologischen Nachhaltigkeit im Gesetz zu verankern.

In der Beurteilung der Tiefeninterviews ist es wichtig, dass hier die qualitative Dimension im Vordergrund steht. Es wurden Interviews mit Fachexpert\*innen aus diversen Bereichen geführt. Dabei wurden unterschiedliche, aber gleichwertige Meinungen geäußert. Bei der Interpretation der Aussagen muss darum bewusst sein, dass aufgrund der Form des Forschungsdesigns in diesem Berichtsteil keine quantitativen Aussagen möglich sind. Das Ziel dieser Tiefeninterviews ist Unterschiede und Gemeinsamkeiten in der Beurteilung herauszuarbeiten und die verschiedenen Standpunkte und Meinungen einander gegenüberzustellen.

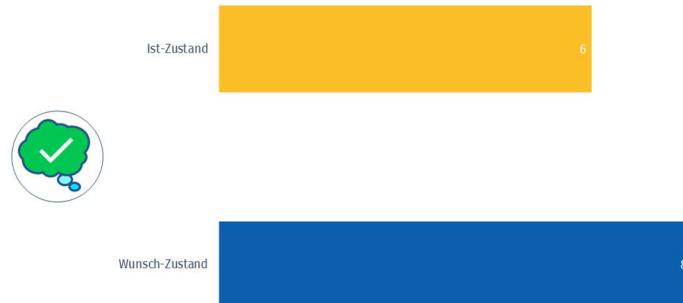
### 4.1 Zufriedenheitseinschätzung Status quo

Wie zuvor in den quantitativen Befragungen wurden auch die Fachexpert\*innen in den Interviews zuerst gebeten, sich zur eigenen Zufriedenheit mit dem aktuellen Mietrecht zu äussern. Dabei wurde ein grundsätzlich eher positives Bild abgegeben. Die Sechs auf der Zehner-Skala deckt sich mit dem, in den quantitativen Befragungen ebenfalls festgestellten, eher tiefen Problemdruck.

Grafik 85

## Zufriedenheit aktuelles Mietrecht

"Auf einer Skala von 0 bis 10 (0 "absolut unzufrieden" bis 10 "vollkommen zufrieden"), wie beurteilen Sie persönlich das aktuelle Mietrecht? Bitte überlegen Sie kurz und fixieren Sie Ihre Zahl. Was genau hat Sie dazu gebracht, die Zahl X zu nennen?"



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, April 2021  
(N = 20)

Die befragten Fachpersonen wünschen sich ausserdem keineswegs, das aus ihrer Sicht «perfekte» Mietrecht, sondern wären auch mit etwas weniger zufrieden. Durchschnittlich wäre der Wunschzustand eine Acht. Nichts desto trotz scheint es aus ihrer Sicht Luft nach oben zu geben.

Als Stärken des aktuellen Mietrechts beziehungsweise als Gründe für eine positive Bewertung des Status quo haben sich der praktische Nutzen, die Ausgewogenheit und die hohe Stabilität des Rechts herausgestellt. Auch die Rechtsprechung und der Mieterschutz sowie die allgemein gute Situation des Wohnungsmarkts wurden genannt. Damit decken sich die zufriedenheitsstiftenden Faktoren relativ stark mit der Befragung der organisierten Akteure.

Grafik 86

## Stärken und Schwächen aktuelles Mietrecht

"Auf einer Skala von 0 bis 10 (0 "absolut unzufrieden" bis 10 "vollkommen zufrieden"), wie beurteilen Sie persönlich das aktuelle Mietrecht? Was genau hat Sie dazu gebracht, die Zahl X zu nennen?"



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, April 2021  
(N = 20)

Auch die angesprochenen Schwächen des Mietrechts ähneln den Erkenntnissen der quantitativen Befragung: Oft werden fehlende und/oder schlecht geregelte Bereiche genannt. Zudem wird kritisiert, dass sich die Konkretisierungen durch die Rechtsprechung zu weit vom Gesetz entfernt haben. Bereits in diesem Teil der Interviews lassen sich Schwerpunkte einer möglichen Revision erkennen.

Weiter gibt es natürlich auch gegenteilige Meinungen, je nachdem aus welchem Bereich die Fachexpert\*innen stammen oder welche Seite sie vertreten. So wurde zum Beispiel der hohe Mieterschutz als Stärke genannt, und gleichzeitig wurde von einigen die schwache Position der Mieter\*innen als Schwäche aufgezählt. Dabei handelt es sich aber auf keinen Fall um einen Widerspruch, die Tiefeninterviews bieten die Möglichkeit, in solchen Fällen genauer auf die Ausführungen der befragten Fachexpert\*inneneinzugehen.

Zur Anschauung folgen zwei unterschiedliche Zitate zum aktuellen Mietrecht. Die nachfolgende Aussage zu den Stärken stammt von einer Fachperson aus der Wissenschaft. Hier werden in erster Linie die Stabilität und die gefestigte Kommentarliteratur hervorgehoben.

## Grafik 87

**Zufriedenheit aktuelles Mietrecht – Stärken**

Das Mietrecht hat verschiedene Mängel, deshalb keine 10 natürlich. Es hat sich aber auch seit 1990 einiges verbessert im Vergleich zu früher. Es hat sich auch eine Stabilisierung ergeben dadurch, dass es nicht immer wieder revidiert worden ist. Das ist ein Vorteil. Daraus ergibt sich eine gefestigte Rechtsprechung und gefestigte Kommentarliteratur. Von daher gesehen denke ich, so schlecht funktioniert das schweizerische Mietrecht im Vergleich zum europäische Mietrecht nicht.

**Wissenschaft/Marktforschung**

© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht , April 2021  
(N = 20)

Dabei ist der Vorteil einer über längere Zeit gefestigten Rechtsprechung hervorzuheben: Bestehende Lücken oder Unklarheiten aus der Rechtsetzung werden mit der Zeit durch Urteile präzisiert, was insgesamt die Transparenz und die Berechenbarkeit des Mietrechts wesentlich erhöht. Eine radikale Revision startet demgegenüber wieder bei Null.

Die nachfolgende kritische Aussage wurde von einer Person aus der Immobilienbranche geäussert und bezieht sich auf die Unklarheit der Formulierungen im Gesetz und bemängelt, dass sich die Rechtsprechung zum Teil gegen den Wortlaut des Gesetzes entwickelt hat. Allerdings ist auch aus Sicht dieser kritischen Fachperson keine vollständige Revision des Mietrechts erwünscht, sondern es werden in erster Linie punktuelle Anpassungen gefordert.

Grafik 88

## Zufriedenheit aktuelles Mietrecht – Schwächen

Es gibt viele Sachen, die sind unklar und sehr offen formuliert im Gesetz, es gibt eine Rechtsprechung die sich teilweise gegen den Wortlaut des Gesetzes entwickelt hat. All das ist unbefriedigend. Auf der anderen Seite haben die meisten damit zu leben gelernt. Das Mietrecht muss Leitplanken setzen und das tut es. In diesem Sinne, glaube ich, war zu Beginn der 90er Jahre – das Gesetz ist zum 1. Juli 1990 in Kraft getreten – die Unzufriedenheit und die Unsicherheit sehr gross, an vielen Orten wurde gezogen und gekämpft, um die Rechtsprechung in eine bestimmte Richtung zu ziehen. Und heute hat sich sehr vieles geklärt. In diesem Sinne meine ich, dass eben, wenn es Bedarf gibt das Ganze zu prüfen, dann gibt es nur sehr punktuelle Fragen zu klären.

Interessenverband Immobilienfachleute

© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht , April 2021  
(N = 20)

Konkrete Aspekte, die angepasst werden müssen damit die Fachexpert\*innen ihre Beurteilung des Mietrechts verbessern, können in drei grobe Kategorien eingeteilt werden – Rechtsbereiche, Praxis, Entwicklungen am Wohnungsmarkt:

<b>Rechtsbereiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserungen Orts- und Quartierüblichkeit</li> <li>• Verbesserungen Anfechtung Anfangsmietzinse</li> <li>• Ausbau Kündigungsschutz</li> <li>• Verbesserungen der Regeln für befristete Verträge</li> <li>• Neue Regelung zur Entgeltlichkeit der Gebrauchsüberlassung aufnehmen</li> </ul>
<b>Praxis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verminderung uneinheitlicher Rechtsanwendung (z.B. unechte Optionen)</li> <li>• Verminderung regionaler Unterschiede in der Rechtsanwendung (z.B. Genfer Modell zur Mietzinskontrolle vs. andere Kantone)</li> </ul>
<b>Entwicklungen Wohnungsmarkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beseitigung von Marktverzerrungen (z.B. bei zulässigen Renditen)</li> </ul>

©gfs.bern, Tiefeninterviews Mietrecht, April 2021

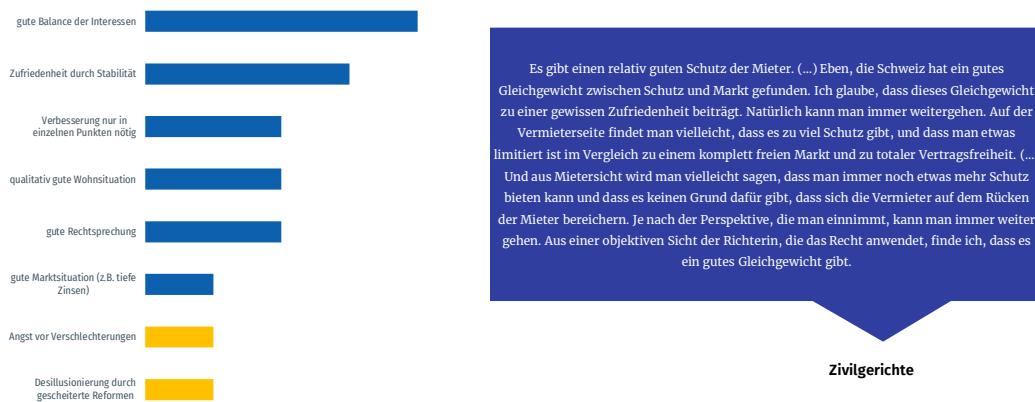
Insgesamt sind die qualitativ geäusserten Anpassungsvorschläge sehr nahe an den Ideen der quantitativen Befragung bei den organisierten Akteuren. Ergänzt werden die gemeinsamen Vorstellungen insbesondere durch eine Problemsicht auf die teilweise uneinheitliche Rechtsanwendung in der Praxis.

Auf die hohe Zufriedenheit mit dem aktuellen Mietrecht in den quantitativen Befragungen bezogen, bemerken die befragten Fachexpert\*innen sowohl Push- als auch Pull-Faktoren, die für diese hohe Zufriedenheit mit dem Status quo verantwortlich sind:

Grafik 89

## Zufriedenheit aktuelles Mietrecht – Erklärungsfaktoren

"Die Ergebnisse der Befragungen zeigen, dass die Zufriedenheit mit dem aktuellen Mietrecht grundsätzlich ziemlich hoch und der Problemdruck eher tief ist. **Können Sie sich dieses Ergebnis erklären?**"



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, April 2021  
(N = 20)

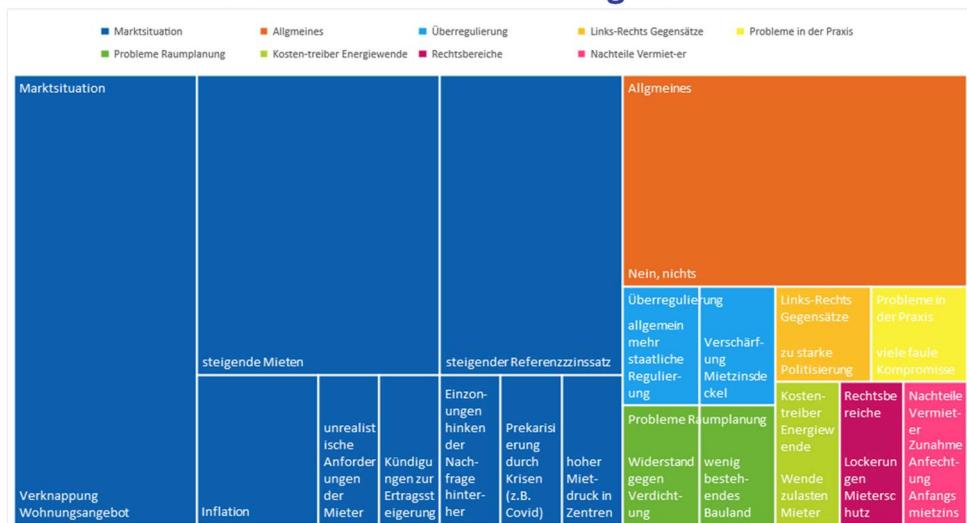
Als stärkste Treiber für die Zufriedenheit werden die gute Balance unterschiedlicher Interessen und die Stabilität der mietrechtlichen Bestimmungen vermutet. Für die Zufriedenheit spricht ebenso die Tatsache, dass nur einzelne Punkte zu verbessern sind und nicht das Mietrecht als Ganzes revidiert werden muss. Weiter wurden auch die gute Wohn- und Marktsituation sowie die gute Rechtsprechung erwähnt.

Zusätzlich wurden Aspekte erwähnt, die generell gegen Überarbeitung des Mietrechts sprechen. Dazu gehört die Angst vor Verschlechterungen im Falle einer missglückten Revision sowie die Desillusionierung aufgrund von bisherigen gescheiterten Reformen.

Als Gefahren oder mögliche Treiber einer Erhöhung des Problemdrucks im Mietrecht wurden oft Aspekte der Marktsituation genannt. Dabei stehen die Verknappung des Wohnungsangebots und steigende Mieten an erster Stelle. Daneben sind ein steigender Referenzzinssatz und die Angst vor Inflation genannt worden. Nur vereinzelt erwähnt wurden etwa der besonders hohe Mietdruck in den Zentren und die Prekarisierung durch Krisen.

Grafik 90

## Potenzielle Risiken – Treiber und Entwicklungen



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, April 2021  
(N = 20)

Neben den marktbezogenen Aspekten wurden auch politische Aspekte als mögliche Gefahren identifiziert. Genannt wurden Probleme in der Raumplanung, staatliche Überregulierungen sowie die übermässige politische Polarisierung. Weitere mögliche Treiber für die Erhöhung des Problemdrucks werden in der Praxis vermutet. Angesprochen wurden dabei die in der Praxis teilweise gängigen «faulen Kompromisse» bei Referenzzinssatzsenkungen (Mietzinsreduktion bei gleichzeitiger ungerechtfertigter Erhöhung der Pauschalkosten), die Gefahr einer Klageflut bei Erhöhung des Referenzzinssatzes, eine Lockerung des Mieterschutzes oder Nachteile für Vermieter (massive Wertsteigerung vom Immobilien, ohne die Möglichkeit diese Steigerung durch Mietzinserhöhungen als Rendite geltend machen zu können). Als letzte potenzielle Gefahr wurden ausserdem die Kosten der Energiewende erkannt.

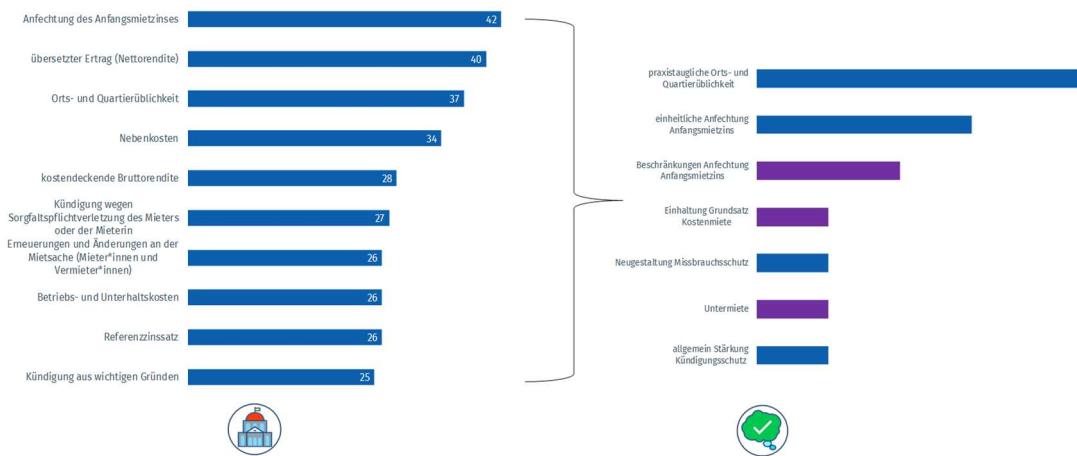
## 4.2 Revisions- und Lösungsvorschläge

Die Fachexpert\*innen konnten nach ihrer Einschätzung des Status quo die aus ihrer Sicht wichtigsten Revisionsbereiche des Mietrechts benennen. Auch hier zeichnet sich eine grosse Überschneidung mit den vorgängigen quantitativen Befragungen ab. Die Bereiche Orts- und Quartierüblichkeit, die Anfechtung des Anfangsmietzinses sowie generell der Missbrauchs- und Kündigungsschutz wurden nämlich sowohl in den quantitativen Befragungen als auch in den Tiefeninterviews als revisionsbedürftig identifiziert.

Grafik 91

## Wichtigste Revisionsbereiche

"Angenommen, es kommt zu einer Mietrechtsrevision: Wenn Sie sich auf **drei Anliegen** beschränken müssten, die Sie gerne einbringen würden, welche wären das?"



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, April 2021  
(N = 20)

Das Einhalten des Grundsatzes der Kostenmiete und die Untermiete sind Bereiche, die von den Fachexpert\*innen zusätzlich ins Spiel gebracht wurden. Außerdem hat sich in den Gesprächen sowohl eine Vereinheitlichung wie auch eine Beschränkung der Anfechtung von Anfangsmietzinsen als Wunschbereich einer möglichen Revision herausgestellt.

Weiterführende Anregungen, die als eigene Prioritäten genannt wurden, lassen sich in vier Kategorien zusammenfassen. Dabei finden sich sowohl Einzelwünsche im prozessrechtlichen Bereich, ein gewisser Erneuerungswunsch im Bereich Kündigung der Mietssache, wie auch ein Wunsch nach Liberalisierung und die schon erwähnte Verminderung von regionalen Unterschieden in der Rechtsanwendung.

## Grafik 92

## Wichtigste Revisionsbereiche - Anregungen

"Angenommen, es kommt zu einer Mietrechtsrevision: Wenn Sie sich auf **drei Anliegen** beschränken müssten, die Sie gerne einbringen würden, welche wären das?"

			
<p><b>Prozessrecht</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weniger formelle Hürden für den Rechtsweg</li> <li>• Mehr Befugnisse für die Schlüchtungsbehörden</li> <li>• Entgeltlichkeit sollte für Zustandekommen eines Mietvertrags ausreichen</li> <li>• Kostenfreiheit für Gerichtsverfahren</li> </ul>	<p><b>Kündigungsgründe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neubestimmung Kündigung wegen Zahlungsverzug</li> <li>• Verbesserung Mieterschutz bei Zahlungsverzug (z.B. Probezeit)</li> <li>• Numerus Clausus für Kündigungsgründe</li> </ul>	<p><b>Liberalisierung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Marktmiete als Grundsatz</li> <li>• Allgemeine Liberalisierung des Mietrechts</li> </ul>	<p><b>Anwendungspraxis</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionale Unterschiede in der Anwendung des Mietrechts bereinigen</li> </ul>

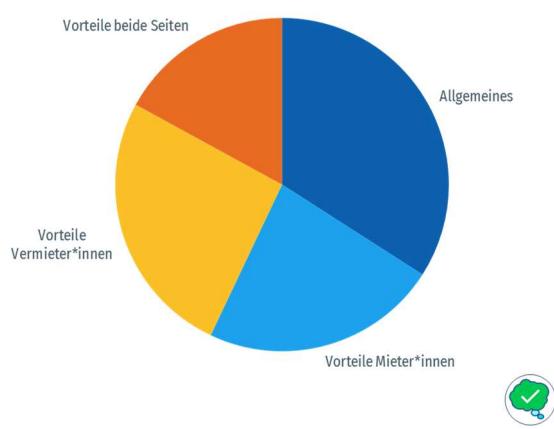
© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, April 2021  
(N = 20)

Die genannten Revisionswünsche zeigen aus Sicht der befragten Fachexpert\*innen insgesamt eine ausgewogene Interessenlage, da weder Vermieter\*innen noch Mieter\*innen besonders bevor- oder benachteiligt würden und es anscheinend eine grosse Schnittmenge gibt. Es ist aber allen Befragten klar, dass es Trade-offs geben wird und niemand ausschliesslich profitiert, ausser beispielsweise bei mehr Transparenz (z.B. Rendite, Nebenkosten, Orts- und Quartierüblichkeit)

## Grafik 93

## Wichtigste Revisionsbereiche – Gewinner und Verlierer

"Angenommen, es kommt zu einer Mietrechtsrevision: Wenn Sie sich auf **drei Anliegen** beschränken müssten, die Sie gerne einbringen würden, welche wären das?"



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, April 2021  
(N = 20)

Auf die Frage hin, ob der Reformbedarf resp. die Schwierigkeiten mit dem bestehenden Mietrecht eher materiell-rechtlicher oder prozessrechtlicher Natur sind, ist das Bild aus der Expertenschaft nicht eindeutig. Betont wird einerseits die hohe Verquickung zwi-

schen materiell-rechtlichen und prozessrechtlichen Fragen, gerade dann, wenn gesetzliche Regulierungen verstört politischen Willen abbilden. Besonders in Bezug auf die Anfechtung des Anfangsmietzinses zeigt sich dies aus Expert\*innensicht relativ deutlich.

Grafik 94

### Herausforderung auf materiell-rechtlicher Ebene

Letztlich ist im Kern alles materiell-rechtlich, schliesslich geht es um eine politische Entscheidung. Anfechtung des Anfangsmietzinses ist beispielsweise nur scheinbar ein prozess-rechtliches Problem. Im Kern ist das eine Folge der Mietzinskontrolle. Wenn es die Mietzinskontrolle nicht ge, dann hätten wir auch keine Anfechtung des Anfangsmietzinses, weil dann einfach das, was die Parteien abmachen, der Mietzins wäre. Aber diese Anfechtung gibt es ja eben nur, weil man nicht frei in der Mietzinsgestaltung ist. Das ist ja schliesslich eigentlich ein Sanktionsinstrument. Die Frage die sich meiner Meinung eher stellt, ist wie und ob der Mietzins vom Staat gestaltet wird. Und weil die Anfechtung eben nur ein Instrument ist, ginge es auf gesetzlicher Ebene eher um die Gestaltung der Mietzinskontrolle. Aber ich meine, um auf Ihre Frage zurük zu kommen, kann man die zwei Ebenen nicht wirklich oder nur schlecht trennen. Darum steckt in allem ein bisschen beides (prozess-rechtliche und materiell-rechtliche Probleme) drin.

**Interessenverband Immobilienfachleute**

© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, April 2021  
(N = 20)

So entstehen beispielsweise aus Sicht eines Immobilienfachvertreters die prozessrechtlichen Herausforderungen bei der Anfechtung des Anfangsmietzinses nur, weil der Gesetzgeber materiell-rechtlich festhielt, dass ein Mietzins überhaupt missbrchlich sein kann.

Grafik 95

### Herausforderung auf prozessrechtlicher Ebene

Natürlich spielt das Verfahrensrecht insofern eine Rolle, als man bei der jetzigen Ausgestaltung der Orts- und Quartierlchkeit letztlich beweisrechtlich oft vor dem Problem steht, dass man die Vergleichbarkeit praktisch nie herstellen kann. Das liegt aber eher an der Art und Weise der Bestimmung von Vergleichsobjekten. Hätte man Statistiken, hätte man eine valide Gre, die auf einer genug grossen Menge von Daten beruht. Wrend dann, wenn sie auf 5 Vergleichsobjekte abstellen, wie dies jetzt die Praxis tut, natürlich an die Vergleichbarkeit hohe Anforderungen stellen müssen, damit nicht Äpfel mit Birnen verglichen werden am Ende.

**Zivilgerichte**

© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, April 2021  
(N = 20)

Nichts desto trotz wäre es aber aus Sicht einer Gerichtsperson prozessrechtlich ausgesprochen nützlich, wenn man bessere statistische Daten zur Bestimmung der Vergleichsmiete zur Verfügung hätte.

Konkret auf eine Spezifizierung der in der quantitativen Befragung unter den organisierten Akteuren geäusserten Stossrichtung einer möglichen Revision, die bestehenden Regelungen zu optimieren, angesprochen, findet sich durchaus eine Fülle von Ideen. Rund die Hälfte davon stellen Einzelnennungen dar (hier bezeichnet mit «sekundär»). Bei der anderen Hälfte handelt es sich um Mehrfachnennungen (hier bezeichnet mit «prioritär»).

Grafik 96

### Lösungsvorschläge/Optimierungen Top 4 Revisionsbereiche

"Gemäss der quantitativen Umfrage besteht bei der Mehrheit der Befragten die Tendenz, bestehende Regeln zu optimieren und nicht neue Ansätze zu entwickeln. Wie könnte eine Optimierung für diese Themen aussehen?"

Anfechtung Anfangsmietzinsen Priorität	Übersetzter Ertrag (Nettorendite) Priorität	Orts- und Quartierüblichkeit Priorität	Nebenkosten Priorität
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Status quo beibehalten</li> <li>• Anwendungsfälle beschränken</li> <li>• Automatismus statt Holschuld</li> <li><b>Sekundär:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Strengere Auslegung Gesetz</li> <li>• Offenlegung der Vormieten</li> <li>• Wegfall Eintrittsvoraussetzungen</li> <li>• kürzere Einsprachefrist</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• System vereinfachen</li> <li>• Transparente Berechnungsgrundlage (Akontobeträge)</li> <li>• Akzeptable Beträge aus Praxis in Gesetz festhalten</li> <li><b>Sekundär:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rendite differenzieren nach Referenzzinssatz</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mieten auf statistischen Modellen abstützen</li> <li>• Vergleichsmiete beibehalten</li> <li><b>Sekundär:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemein mehr Transparenz nötig</li> <li>• Strengere Auslegung des heutigen Rechts</li> <li>• Beweislast zu Mieter*innen verschieben</li> <li>• Rechtsprechung des BGer revidieren</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Genaue Vorgaben machen (aufgrund steigenden Anteils an Gesamtmiete)</li> <li>• Definition von Akontobeträgen</li> <li><b>Sekundär:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Berechnung auf Basis der Vorjahre</li> <li>• Rechtsprechung in Gesetz überführen</li> <li>• Einführung Genfer Modell</li> <li>• Quartierüblichkeit löst das Problem</li> <li>• Problem Mieter*innen: "Schok" über Verursacherprinzip</li> </ul> </li> </ul>

© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, April 2021  
(N = 20)

- In Bezug auf die **ANFECHTUNG DES ANFANGSMIETZINSES** finden sich mehrere Expert\*innenstimmen, die hier keine Änderung bevorzugen. Soweit Revisionsbedarf besteht, wird einerseits eine Beschränkung der Anwendungsfälle und andererseits die Einführung eines Automatismus (unter Wegfall der aktuell notwendigen Anfechtungsvoraussetzungen) gewünscht.
- In Bezug auf den **ÜBERSETZEN ERTRAG (NETTORENDITE)** wünschen sich die Expert\*innen ein einfacheres und transparenteres System, das insbesondere auch eine praxisbezogene Spannbreite akzeptabler Nettorenditen im Gesetz vorsieht.
- In Bezug auf die **ORTS- UND QUARTIERÜBLICHKEIT** besteht der schon vorgängig festgehaltene Wunsch nach einer besseren statistischen Basis, allerdings durchaus im Rahmen der Beibehaltung der Vergleichsmiete.
- In Bezug auf die **NEBENKOSTEN** findet sich der Wunsch nach einer präziseren Definition.

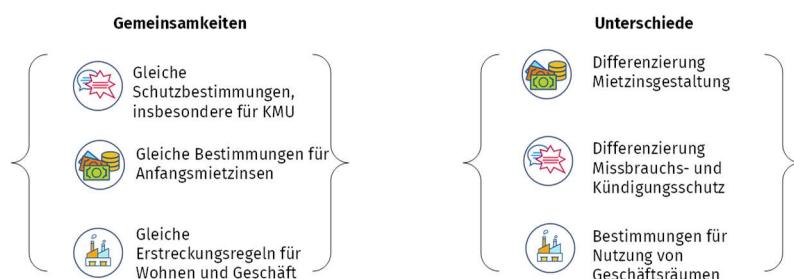
### 4.3 Differenzierung Wohn- und Geschäftsmiete

In Bezug auf eine zukünftige Trennung der mietrechtlichen Bestimmungen zur Wohn- und Geschäftsraummiete gibt es aus Sicht der befragten Expert\*innen gute Gründe für und ebenso gute Gründe gegen eine Trennung.

Grafik 97

## Stossrichtung – getrennte Regeln Wohn- und Geschäftsraummiete (1)

"Und wo sind Ihrer Ansicht nach gesonderte Regelungen zwischen der Wohn- und Geschäftsraummiete sinnvoll?"



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, April 2021  
(N = 20)

Im Kern betonen die Expert\*innen, dass es im Bereich Geschäftsraummieten sehr grosse Unterschiede innerhalb der Mieterschaft gibt. So finden sich sehr grosse Mieter\*innen mit Mietvolumen im Bereich von über einer Million, mit entsprechend grosser Marktmacht. Demgegenüber stehen Klein- und Kleinstmieter\*innen im KMU-Bereich, welche über eine ähnliche Marktmacht wie private Wohnungsmieter\*innen und damit wohl auch über ähnliche Schutzbedürfnisse wie private Wohnungsmieter\*innen verfügen. Erstere könnten von einer klareren Trennung zwischen Geschäfts- und Wohnungsmiete durchaus profitieren, letztere eher nicht.

Grafik 98

## Stossrichtung – getrennte Regeln Wohn- und Geschäftsraummiete (2)

Die Schwierigkeit besteht etwas darin, dass wir Gewerbemieten haben – und darüber wir gerade massiv diskutiert, das hatte man früher nicht so – die riesige Differenzen aufweisen. Es gibt viele, viele Kleinstmietverhältnisse auch im gewerblichen Bereich. Dort meine ich sollte keine Differenzierung gemacht werden zu einer Wohnung. Dort wo man auch sehr grosse Mietverhältnisse hat – ich kenne Verhältnisse, da werden Mietzinsen von weit, weit über 1 Million gezahlt – dort ist oft der Mieter die starke Partei und nicht der Vermieter. Und wenn man Differenzieren möchte, dann müsste man bei den Gewerbemieten zwischen kleinen und grösseren differenzieren.

Interessenverband Immobilienfachleute

© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, April 2021  
(N = 20)

Entsprechend schwingt aus Sicht der befragten Expert\*innen in der Folge durchaus die Vorstellung mit, dass eine Trennung der mietrechtlichen Bestimmungen zu Wohn- und

Geschäftsraummieten nicht zweckdienlich und eine Trennung zwischen Gross- und Kleingeschäftsmieter\*innen allenfalls zielgerichteter wäre.

#### 4.4 Entwicklungen bis 2050

Chancen sehen die interviewten Fachpersonen oft in einer neuen Herangehensweise bei der Konzeption der Wohnungen. Dies beinhaltet einerseits innovative Projekte mit neuen Wohnformen aber auch eine stärkere Betonung der Vernunft und der verstärkten Wahrnehmung für verschiedene Bedürfnisse (Wohnen im Alter, familiengerechtes Wohnen, Nachhaltigkeit usw.). Weiter wird von einigen Expert\*innen die zunehmende Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelobt und auch als Chance für die Zukunft gesehen. Als weitere positive Aspekte werden die Stabilität des Wohnungsmarkts und die allgemein gute Wirtschaftslage betont.

Grafik 99

#### Beurteilung Entwicklungen bis 2050

"Lassen Sie uns noch einen Blick in die Zukunft werfen. Welchen Entwicklungen bis 2050 sehen Sie mit Sorge entgegen? Und was sind positive Entwicklungen?"



© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht, April 2021  
(N = 20)

Auf der anderen Seite werden Risiken in erster Linie auf dem Wohnungsmarkt erwartet. So zum Beispiel, wenn nicht mehr genügend (günstiger) Wohnraum zur Verfügung stehen würde, oder der Gebäudepark nicht erneuert wird. Weiter wird auch die Entwicklung der Eigentumsverhältnisse von vielen mit Sorge betrachtet. Insbesondere werden die steigende Macht der institutionellen Anleger und der fehlende soziale Wohnungsbau als Risiko identifiziert. Als zweiter Risikoherd zeigt sich die ökologische Nachhaltigkeit. Dabei werden einerseits die Raumplanung und andererseits die Frage der ökologischen und energetischen Sanierungen und wer die Kosten davon trägt angesprochen.

#### 4.5 Beitrag des Mietrechts zur Klimawende

Die klare Mehrheit der befragten Fachpersonen sieht das Mietrecht nicht als den geeigneten Ort, um Aspekte der ökologischen Nachhaltigkeit oder Massnahmen zur Klimawende im Gesetz zu verankern.

## Grafik 100

**Beitrag des Mietrechts zur Klimawende**

Mann kann über Finanzierungsmöglichkeiten denken, die schon implementiert sind. [...] Man wird die Kosten für ökologische Bauten oder Sanierungen nicht nur den Mietenden auferlegen können und man wird sie nicht nur von den Vermietenden können tragen lassen. Es wird den dritten Player, die öffentliche Hand auch brauchen. Ich denke schon, dass es hier gesetzliche Normierungen geben wird – in den Kantonen haben wir sie ja schon.»

Also das Einzige, was ich sehe, und das muss der Hauseigentümer selber sehen, dass er beim Bauen oder Umbauen ökologische Aspekte beachtet. Aber für das Mietverhältnis ist das überhaupt nicht relevant.

**Anwaltschaft**

**Interessenverband Mieter**

© gfs.bern, Diskussionsprozess Mietrecht , April 2021  
(N = 20)

Relevante Aspekte zur Nachhaltigkeit und Massnahmen zur Energiereduktion werden über Steuern, Subventionen oder über andere Bereiche des öffentlichen und privaten Rechts gesteuert (z.B. Heizanlagen in Gebäuden und bauliche Massnahmen). Für das Mietverhältnis sind diese Elemente allerdings nicht relevant. Außerdem werden technische Schwierigkeiten erwartet und wie in vielen politischen Konflikten wäre auch hier die Aufteilung der Kosten auf die Mieter- beziehungsweise Vermieter\*innenseite äußerst schwierig.

## 5 Synthese

Grundsätzlich haben sich sowohl die betroffenen Organisationen, wie auch die Bevölkerung mit dem aktuellen Mietrecht weitgehend arrangiert. Die aktuelle Zufriedenheit entstand dabei insbesondere auch dadurch, dass die Rechtsprechung über die Zeit offene Punkte und Unklarheiten bereinigte. Aktuell gibt das gerade aus Sicht der betroffenen Organisationen Erwartungs- und damit Planungssicherheit. Bei der Bevölkerung misst sich das Arrangement demgegenüber daran, dass man in (Ver-)Mietsituationen nur selten wirkliche Probleme erlebt und deshalb gegenüber dem Mietrecht wenig Problemdruck empfindet. Hier gilt die Devise: Was nicht negativ auffällt, kann so schlecht nicht sein.

In der Folge vermag es nicht zu erstaunen, dass der grosse Wurf eines radikalen Umbaus des aktuellen Mietrechts nicht im Fokus der betroffenen Organisationen, geschweige denn der Bevölkerung steht. Revisionsbedarf wird zwar mehrheitlich gesehen, gewünscht werden hauptsächlich aber nur punktuelle Anpassungen. Besonders hervorgehoben werden die Bestimmungen zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen, verstärkt mit Bezug zur Anfechtung des Anfangsmietzinses. Gewichtige Gruppen seitens der Organisationen (wenn auch nicht Mehrheiten) nennen ebenfalls die Bereiche des übersetzten Ertrags (Nettorendite), der Orts- und Quartierüblichkeit sowie der Nebenkosten. Bevölkerungsseitig zeigt sich kein wesentlicher Revisionsbedarf, klar minderheitlich stehen, wenn schon, dann die Bestimmungen zu den Mängelrechten und zur Instandhaltung (Unterhalt und Reparaturen) im Vordergrund.

Die Gewichtung und Beurteilung der technischen und politischen Machbarkeit der im Schlussbericht ausgeführten Auslegeordnung bedingt nun eine weitere verwaltungsseitige Prüfung und Verarbeitung.

## 6 Anhang

### 6.1 gfs.bern-Team

---

#### URS BIERI

Co-Leiter und Mitglied des Verwaltungsrats gfs.bern, Politik- und Medienwissenschaftler, Executive MBA FH in strategischem Management, Dozent an der Kalaidos Fachhochschule und der ZHAW

✉ urs.bieri@gfsbern.ch

**Schwerpunkte:**

Themen- und Issue-Monitoring, Image- und Reputationsanalysen, Risikotechnologien, Abstimmungsanalysen, Kampagnenvorbereitung und -begleitung, Integrierte Kommunikationsanalysen, Qualitative Methoden

Publikationen in Sammelbänden, Fachmagazinen, Tagespresse und im Internet

---



#### ALEXANDER FRIND

Projektleiter, Politikwissenschaftler

✉ alexander.frind@gfsbern.ch

**Schwerpunkte:**

Analyse politischer Themen und Issues, Abstimmungen und Wahlen, Gesellschaftsthemen, Medieninhaltsanalysen, Qualitative Methoden

---



#### ANNICK DORIOT

Trainee Projektleitung, Politikwissenschaftlerin

✉ annick.doriot@gfsbern.ch

**Schwerpunkte:**

Abstimmungen, Wahlen, Internationale Beziehungen, Sicherheitspolitik

---





### MARCO BÜRGI

Junior Projektleiter

✉ marco.buergi@gfsbern.ch

Schwerpunkte:

Abstimmungen, Wahlen, Issue Monitoring, politische Einstellungen

---



### THOMAS BURGUNDER

Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Mathematiker

✉ thomas.burgunder@gfsbern.ch

Schwerpunkte:

Programmierung und Auswertung quantitative Projekte, Modellierungen, Visualisierungen, qualitative Datenanalyse

---



### LUCIAN SEEBAKER

Wissenschaftlicher Mitarbeiter Data Science

✉ lucian.seebacher@gfsbern.ch

Schwerpunkte:

Datenanalyse, Programmierungen, Visualisierungen, statistische Methoden, Machine Learning

---



### CAMIL ESTERMANN

Praktikant Data Science

✉ camil.estermann@gfsbern.ch

Schwerpunkte:

Datenanalyse, Programmierungen, Qualitative Methoden, Visualisierungen

---



### **DANIEL BOHN**

Projektmitarbeiter, Fachinformatiker Anwendungsentwicklung

✉ [daniel.bohn@gfsbern.ch](mailto:daniel.bohn@gfsbern.ch)

**Schwerpunkte:**

Quantitative und qualitative Datenanalyse, Datenaufbereitung,  
Visualisierung

---

gfs.bern ag  
Effingerstrasse 14  
CH – 3011 Bern  
+41 31 311 08 06  
info@gfsbern.ch  
www.gfsbern.ch

Das Forschungsinstitut gfs.bern ist Mitglied des Verbands Schweizer Markt- und Sozialforschung und garantiert, dass keine Interviews mit offenen oder verdeckten Werbe-, Verkaufs- oder Bestellabsichten durchgeführt werden.

Mehr Infos unter [www.schweizermarktforschung.ch](http://www.schweizermarktforschung.ch)

**SWISS INSIGHTS**  
Institute Member

**gfs.bern**  
Menschen. Meinungen. Märkte.