

22.3180 Interpellation

**Illegale Mietrenditen. Für eine reine Kostenmiete mit Kontrollautomatismus**

Eingereicht von: Dandrès Christian  
Sozialdemokratische Fraktion  
Sozialdemokratische Partei der Schweiz



Einreichungsdatum: 16.03.2022  
Eingereicht im: Nationalrat  
Stand der Beratung: Erledigt

**Eingereichter Text**

Die neuste Studie des Büro Bass vom Februar 2022 im Auftrag des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes zur "Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006–2021" zeigt, dass die Mietpreise um 36,2 Prozent stärker gestiegen sind, als dies die gesetzlichen Vorgaben zulassen würden. Allein im Jahr 2021 wurden um die 10,5 Milliarden Franken zu viel bezahlt. Über die Jahre 2006–2021 wurden 78 Milliarden Franken so von den Miethaushalten zu den Immobilieneigentümern leistungsfrei umverteilt. Dies entspricht über die Laufzeit rund 200 Franken pro Monat und Haushalt. Im Jahr 2021 sogar 380 Franken. Dies ist nicht neu: Bereits im Jahr 2017 zeigte eine Studie der Bank Raiffeisen, dass die Mieten 40 Prozent höher sind als gesetzlich erlaubt. Die neue Studie bestätigt also die Befunde von damals. In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen:

1. Das Mietrecht wurde in den letzten 15 Jahren nachweislich derart ausgehöhlt und die Realität hat sich in krasser Weise von den gesetzlichen Vorgaben entfernt, sodass erheblich Rechtsunsicherheit herrscht. Zudem hat das System, wonach die Mieterinnen und Mieter den Anfangsmietzins anzufechten haben, ganz offensichtlich versagt. Die Rechtsdurchsetzung an die einzelnen Mieterinnen und Mieter zu delegieren, hat sich als untauglich erweisen. Angesichts dieser Rechtsunsicherheit, der mangelnden Rechtsdurchsetzung und den fatalen volkswirtschaftlich negativen Auswirkungen: Wieso zeigt sich der Bundesrat nicht bereit, diesen Zustand zu beheben und im Gesetz eine reine Kostenmiete mit explizit genannter maximalen Nettorendite, ohne die wesensfremde Ortsüblichkeit (Marktelement) dafür mit Kontrollautomatismus der gesetzlichen Rendite, zu verankern Was genau hindert ihn daran?

2. Gemeinnützige Wohnbauträger, die statuarisch der Kostenmiete verpflichtet sind, also sogar auf eine zulässige Nettorendite verzichten, sollen gemäss Verfassungsauftrag (Art. 108 BV) expandieren. Der Bundesrat hat aber explizit seine Förderinstrumente so ausgerichtet, dass der Marktanteil von lediglich 4 Prozent gehalten werden kann. Aus welchen

Gründen widersetzt sich der Bundesrat dem Verfassungsauftrag? Dies, obwohl es volkswirtschafts- wie sozialpolitisch von grossem Vorteil wäre, wenn mehr Menschen zur Kostenmiete leben könnten?

**Stellungnahme des Bundesrates vom 18.05.2022**

Die erwähnte Studie geht von einem theoretischen Mietzins aus, der aufgrund der Entwicklung der Kostenfaktoren errechnet wird. Dieser Wert entspricht nicht dem mietrechtlich zulässigen Mietzins und lässt ausser Acht, dass auch Mehrleistungen der Vermieterschaft zu Mietzinserhöhungen führen können. Zudem kann der Mietzins bei Erst- und Wiedervermietungen relativ frei festgesetzt werden. Die Studie stützt sich wesentlich auf die Entwicklung des hypothekarischen Referenzzinssatzes der seit 2008 von 3,5 Prozent auf heute 1,25 Prozent gesunken ist. Bei einer Senkung des Referenzzinssatzes können die Mieterinnen und Mieter eine Senkung der Miete verlangen; das Mietrecht sieht aber keine automatische Senkung vor. Erfahrungsgemäss kommt es bei Senkungen des Referenzzinssatzes lediglich bei einer Minderheit der Mietverhältnisse zu einer Mietzinssenkung – sei dies freiwillig durch die Vermieterschaft oder auf Verlangen



der Mieterschaft.

1. Das Mietrecht kennt beim Schutz der Mieterinnen und Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen verschiedene Kriterien (vgl. Art. 269 und 269a OR). Die zwei Kriterien der Ortsüblichkeit und der zulässigen Rendite gehen im Wesentlichen auf den Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) von 1972 zurück. Änderungsvorschläge wurden in der Volksabstimmung oder im Parlament stets abgelehnt. Jüngst scheiterten zwei Motionen der Kommission für Rechtsfragen des Ständerates ([20.3922](#) und [18.4101](#)), welche den Bundesrat beauftragen wollten, die geltenden Regeln der Mietzinsgestaltung zu überprüfen. Der Bundesrat geht darum davon aus, dass es derzeit keine politischen Mehrheiten für eine umfassende Mietrechtsrevision gibt. Dies schliesst punktuelle Anpassungen und Verbesserungen, wie sie im Diskussionsprozess Mietrecht besprochen werden, nicht aus.

2. Artikel 108 BV verpflichtet den Bund u.a. zur Förderung der Tätigkeiten von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Der Bundesrat erfüllt diesen Verfassungsauftrag insbesondere mit folgenden Förderinstrumenten: zum einen mit dem Fonds de roulement, aus dem zinsgünstige Darlehen für die Erstellung, die Erneuerung und den Erwerb von preisgünstigen Mietobjekten gewährt werden. Und zum anderen durch die Verbürgung von Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW), welche damit ihren Mitgliedern vorteilhafte Darlehen zur langfristigen Finanzierung ihrer Liegenschaften gewähren kann. Das Parlament hat für beide Instrumente erst kürzlich zwei Rahmenkredite gesprochen, welche die Fortsetzung dieser bewährten Instrumente erlauben. Angesichts der derzeitigen Situation auf dem Immobilienmarkt ist es für gemeinnützige Wohnbauträger anspruchsvoll, bereits den gegenwärtigen Marktanteil zu halten – selbst wenn die Zahl der gemeinnützigen Wohnungen zunimmt. Die Gewährung von Mitteln aus der Wohnraumförderung des Bundes an gemeinnützige Wohnbauträger zielt indes nicht auf das Erreichen eines bestimmten Marktanteils an gemeinnützigen Wohnungen ab. Auch ist die Vergabe von Darlehen an das Einhalten von Anforderungen gebunden. Damit stellt der Bund eine bedarfsgerechte Investition der Bundesmittel sicher und zieht dabei auch Investitionsrisiken in Erwägung. Seit Einführung des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG; SR 842) im Jahr 2004 verzeichnete der Bund denn auch keine Verluste.

Antwort des Bundesrates.

## Chronologie

17.06.2022 Nationalrat  
Diskussion verschoben

15.03.2024 Abgeschrieben, weil nicht innert zwei Jahren abschliessend im Rat behandelt

## Zuständigkeiten

### Zuständige Behörde

Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF)

## Weitere Informationen

### Erstbehandelnder Rat

Nationalrat

### Mitunterzeichnende (19)

[Aebischer Matthias](#), [Atici Mustafa](#), [Barrile Angelo](#), [Fehlmann Rielle Laurence](#), [Friedl Claudia](#), [Gysi Barbara](#), [Hurni Baptiste](#), [Locher Benguerel Sandra](#), [Marra Ada](#), [Marti Samira](#), [Masshardt Nadine](#), [Meyer Mattea](#), [Munz Martina](#), [Pult Jon](#), [Roth Franziska](#), [Schneider Schüttel Ursula](#), [Seiler Graf Priska](#), [Storni Bruno](#), [Widmer Céline](#)

## Links

### Weiterführende Unterlagen

[Amtliches Bulletin](#)

