

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 76 (2001)

**Heft:** 1-2

**Rubrik:** Aktuell

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 24.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Ungeschoren davongekommen

Nach der Mietrechts-Debatte im Nationalrat scheint klar: Für die Genossenschaften wird es Sonderregelungen geben, so dass sie beim Mietzins weiterhin ihre effektiven Kosten geltend machen können. Den MieterInnen von nicht gemeinnützigen Wohnungen steht indes ein Preisschub ins Haus. Ihre Mietzinse sollen vom Hypothekarzins abgekoppelt und entweder der Teuerung oder einer statistischen Vergleichsmiete angepasst werden können.

**VON MIKE WEIBEL** ■ Ein knappes Mehr bewahrte die gemeinnützigen Bauträger vor einiger Ungewissheit: Mit einer Stimme Unterschied entschied die Rechtskommission des Nationalrats, dass auch im revidierten Mietrecht gemeinnützige Bauträger ihre Mietzinse aufgrund einer Sonderregelung festlegen können. Die nötige Verordnung soll der Bundesrat erlassen. Sie würde den Genossenschaften weiterhin die Kostenmiete ermöglichen. Im Nationalrat wurde diese von der Rechtskommission vorgeschlagene Regelung nicht mehr angefochten und passierte schlank die Schlussabstimmung, in der die Mietrechtsrevision mit 95 zu 54 Stimmen gutgeheissen wurde.

**KLARE FRONTEN** «Die Mietrechtsdebatte im Nationalrat hat mich an die Verkehrspolitik der 80er Jahre erinnert», sagt Ruedi Aeschbacher, «da wurden klare Fronten entlang dem Links-/rechts-Schema gebildet. Sachliche und einigermassen gerechte Lösungen waren schwierig zu finden. Nur Bundesrat Pascal Couchebin und die Verwaltung schienen an einem ausgewogenen Resultat interessiert.» Beeindruckt zeigte sich Aeschbacher, der als SVW-Präsident die Interessen der Gemeinnützigen vertrat, vom Lobbying der Hauseigentümer, namentlich bei der CVP, die sowohl in der Kommission wie auch im Parlament das Zünglein an der Waage spielte.

Gegen die Stimmen der Linken und Grünen lehnte der Nationalrat in der Dezember-Session zuerst die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten», die der MieterInnenverband als Reaktion auf einige Marktmiete-Vorstösse lanciert hatte, ab. Anschliessend hieß es die Revision des Mietrechts gut, die der Bundesrat als indirekten Gegenvorschlag zur Initiative vorbereitet hatte (siehe Kasten).



Im Nationalratssaal wurde in der Wintersession heftig um die Mietrechtsrevision gestritten.

**KLUFT IM MARKT** Für die gemeinnützigen Wohnungsanbieter bringt die vorgesehene Mietrechtsrevision wenig direkte Veränderungen. Denn sie sollen weiterhin ihre Mietzinse nach dem Modell der Kostenmiete berechnen können. Doch das Marktfeld wird sich tiefgreifend ändern, wenn alle anderen Vermieter das neue Recht anwenden. Im Gegensatz zu heute werden die Gemeinnützigen die einzigen sein, die Zinsbewegungen ihrer Hypotheken direkt an die MieterInnen weitergeben.

Nach Auffassung der Mehrheit des Nationalrates gehören die gemeinnützigen Wohnungen auch gar nicht zum Markt. Denn bei der Erhebung der Vergleichsmieten sollen die Genossenschaftswohnungen nicht mitzählen. Dadurch wird allerdings die Preissituation auf dem Markt stark verzerrt, wie ein Rechenbeispiel aus der Stadt Zürich zeigt: Dort lagen die Durchschnittsmieten für 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen von privaten Eigentümern im Jahr 1998 bei 1348 Franken. Für eine Genossenschaftswohnung zahlte man im selben Zeitraum 905 Franken. Bei einem Marktanteil von 25 Prozent drücken die gemeinnützigen Wohnungen den durchschnittlichen Mietpreis um über 10 Prozent.

**MEHR MARKTOFFENHEIT?** Während die MieterInnen bei Gemeinnützigen weiterhin das bekannte Regime erwarten dürfen, «stehen den MieterInnen im freien Wohnungsmarkt wohl beachtliche Mietzinserhöhungen bevor», schreibt der SVW in seiner aktuellen Stellungnahme. Diese Einschätzung teilt auch Anita Thanei, Vizepräsidentin des MieterInnenverbandes und SP-Nationalrätin: «Es ist ein unverfrühter Raubzug aufs Portemonnaie der MieterInnen. Keine einzige Verbesserung für die Mieterschaft bringt die Revision.» Sie sei für den Mieterverband inakzeptabel.

Die Hauseigentümer dagegen haben sich mit der Lösung aus der Werkstatt des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) angefreundet. «Wir begrüssen die Abkoppelung vom Hypothekarzins und kennen selber keinen besseren Referenzwert als die Vergleichsmiete», sagt Nationalrat Rolf Hegetschweiler. Weil aber nun der Hauseigentümer das Zinsrisiko trage, sei dies «in Form von mehr Marktoffenheit» zu kompensieren, so der Vertreter des Hauseigentümer-Verbandes. Der Antrag der bürgerlichen Kommissionsmehrheit, gleichzeitig die Teuerung zu überwälzen und an die Vergleichsmiete anzupassen, fand indes keine Mehrheit.

## Mietrechtsrevision

Die Mietrechtsrevision bringt für kommerzielle Vermieter eine Entkoppelung von Miet- und Hypothekarzinsen. Der Vermieter kann entweder jährlich 80% der Teuerung überwälzen oder alle vier Jahre eine Anpassung an eine statistische Vergleichsmiete vornehmen. Mieten, die 15% über der Vergleichsmiete liegen, gelten als missbräuchlich. Die Mietrechtsrevision ist ein indirekter Gegenvorschlag zur vom MieterInnenverband lancierten Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten». Diese will statt des aktuellen einen über 5 Jahre geglätteten Hypothekarzinssatz als Referenz für den Mietzins vorschreiben.

Nach der Behandlung im Nationalrat gehen die zwei Vorlagen an den Ständerat, wo sie in der Frühjahrs- oder Sommersession besprochen werden. Im Jahr 2002 hat das Volk das letzte Wort.