

# Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	<b>24.04.2024</b>
Thema	<b>Keine Einschränkung</b>
Schlagworte	<b>Keine Einschränkung</b>
Akteure	<b>Regazzi, Fabio (cvp/pdc, TI) NR/CN, Hauseigentümerverband (HEV)</b>
Prozesstypen	<b>Keine Einschränkung</b>
Datum	<b>01.01.1965 - 01.01.2023</b>

# Impressum

## Herausgeber

Année Politique Suisse  
Institut für Politikwissenschaft  
Universität Bern  
Fabrikstrasse 8  
CH-3012 Bern  
[www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss)

## Beiträge von

Gerber, Marlène

## Bevorzugte Zitierweise

Gerber, Marlène 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Hauseigentümerverband (HEV), 2020*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. [www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss), abgerufen am 24.04.2024.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeine Chronik</b>	1
<b>Infrastruktur und Lebensraum</b>	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Mietwesen	1

## Abkürzungsverzeichnis

<b>WAK-SR</b>	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates
<b>RK-NR</b>	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
<b>BV</b>	Bundesverfassung
<b>WAK-NR</b>	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats
<b>SGV</b>	Schweizerischer Gewerbeverband

---

<b>CER-CE</b>	Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats
<b>CAJ-CN</b>	Commission des affaires juridiques du Conseil national
<b>Cst</b>	Constitution fédérale
<b>CER-CN</b>	Commission de l'économie et des redevances du Conseil national
<b>USAM</b>	Union suisse des arts et métiers

# Allgemeine Chronik

## Infrastruktur und Lebensraum

### Raumplanung und Wohnungswesen

#### Mietwesen

MOTION  
DATUM: 06.05.2020  
MARLÈNE GERBER

Nachdem der Bundesrat in seiner Mitteilung vom 8. April 2020 bekanntgegeben hatte, keine entsprechenden Massnahmen treffen zu wollen, beabsichtigten sowohl die WAK-NR als auch die WAK-SR, gewissen Betrieben, die ihre Tätigkeit Corona-bedingt einstellen oder einschränken mussten, die **Geschäftsmieten teilweise oder ganz zu erlassen**. Im Vorfeld der ausserordentlichen Session zur Bewältigung der Corona-Krise reichte sowohl die WAK-NR (Mo. 20.3142) als auch die WAK-SR (Mo. 20.3161) eine entsprechende Motion ein. Während der Vorstoss der nationalrätlichen Kommission Betreibenden von Restaurants und ähnlichen Betrieben für die Zeit der behördlichen Schliessung 70 Prozent des Mietzinses erlassen sowie einen Härtefallfonds für Vermieterinnen und Vermieter in Prüfung geben wollte, forderte die ständerätliche Kommission einen vollständigen Mietzinserlass für betroffene Kleinunternehmen und Selbständige mit einem Bruttomietzins unter CHF 5'000 pro Monat, sofern diese aufgrund der Beschlüsse zur Bekämpfung des Coronavirus ihren Betrieb schliessen oder reduzieren mussten, sowie für Betriebe, deren Umsatz im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von Covid-19 um mehr als 50 Prozent zurückging. Wo der Mietzins CHF 5'000 übersteigt, sollte ein Anreizsystem dazu beitragen, dass sich die Mieter- und Vermieterseite auf einen Mieterlass im Umfang von zwei Dritteln einigen. In diesem Fall wäre der Bund verpflichtet, ergänzend einen Drittel der Bruttomiete bis maximal CHF 3'000 pro Monat beizusteuern, womit ein letzter Drittel zu Lasten der Vermieterinnen und Vermieter ginge. Die Finanzkommission beantragte für die Beteiligung des Bundes einen Nachtragskredit in der Höhe von CHF 50 Mio. Diese Lösung käme jedoch nur Betrieben zu Gute, die keine anderen Hilfeleistungen – etwa in Form von Corona-Krediten – in Anspruch genommen hätten.

Der Bundesrat stand beiden Anliegen ablehnend gegenüber, wobei er in seinen Antworten die in seiner Mitteilung von Anfang April vorgebrachten Gründe wiederholte: Er stelle sich grundsätzlich gegen Pauschallösungen sowie gegen einen notrechtlichen Eingriff in Vertragsbeziehungen zwischen Privaten und er habe die Mieter- und Vermieterschaft dazu aufgerufen, individuelle Lösungen zu finden. Ferner habe er die Verwaltung beauftragt, bis im Herbst 2020 ein Monitoring zur Situation bei den Geschäftsmieten zu erstellen, auf dessen Basis bei Notwendigkeit weitere Massnahmen beschlossen werden könnten. Betreffend das von der WAK-SR vorgeschlagene Anreizsystem äusserte die Regierung ferner Skepsis bezüglich dessen Umsetzbarkeit und ortete Missbrauchspotential. Falls Parteien, die bereits eine Vereinbarung getroffen hätten, dennoch vom Anreizsystem oder einem weiteren Mietzinserlass profitieren würden, wäre der Grundsatz der Gleichbehandlung verletzt. Bezüglich des von der WAK-NR vorgeschlagenen Härtefallfonds hielt der Bundesrat fest, dass dies seiner Strategie widerspreche, grundsätzlich auf Liquiditätshilfen für beide Parteien zu setzen, wobei er auf die bestehende Solidarbürgschaftsverordnung und die damit einhergehende Möglichkeit der Aufnahme zinsfreier Darlehen, u.a. zur Überbrückung von Engpässen bei Fixkosten, verwies.

Die betroffenen Verbände beurteilten die Vorstösse unterschiedlich. Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) zeigte sich gar verantwortlich für die Fassung des Ständerates; er wolle hiermit Rechtssicherheit schaffen und Kleinunternehmen vor dem Konkurs bewahren. Während der Mieterverband beide Vorstösse unterstützte, äusserte sich der Hauseigentümerverband kritisch, insbesondere auch gegenüber dem über den Vorschlag des VIS hinausgehenden Passus, dass sämtliche Betriebe davon profitieren dürften, sofern deren Umsatz aufgrund des Coronavirus im Vergleich zum Vorjahr um mindestens die Hälfte eingebrochen sei. In einem gemeinsamen Schreiben zu Händen des Parlaments plädierten ferner 15 der grössten Gastronomieunternehmen für einen weiteren Vorschlag, gemäss welchem die geschuldeten Mietzinse zwischen März 2020 und Februar 2021 dem Umsatz anzupassen seien. Sie erachteten die Beschränkung der Mietzinsreduktion auf die Dauer der Zwangsschliessung als zu wenig weit gehend, da die Betriebe auch mittelfristig noch finanziell zu kämpfen hätten. Eine breite Front aus betroffenen Betrieben sprachten der Motion der WAK-NR ihre Unterstützung aus.

In der ausserordentlichen Session zur Bewältigung der Corona-Krise unterstützte jeweils eine Mehrheit im National- sowie im Ständerat die Motion der jeweiligen

Kommission. Dabei stellte sich die kleine Kammer mit 24 zu 19 Stimmen (keine Enthaltungen) hinter die Motion der WAK-SR. Im Nationalrat stiess die Motion der WAK-NR mit 103 zu 77 Stimmen (15 Enthaltungen) gegen den Willen einer aus SVP-Vertreterinnen und -Vertretern bestehenden Kommissionsmehrheit auf Zuspruch. In der Folge zeigte sich hingegen einmal mehr die Gespaltenheit der beiden Kammern in Mietrechtsfragen (vgl. etwa hier zu den gescheiterten Mietrechtsrevisionen): So beschloss die grosse Kammer auf Anraten ihrer Kommission diskussionslos die Ablehnung der vortags vom Ständerat beratenen Motion der WAK-SR, womit dieses Geschäft vom Tisch war. Mit 15 zu 2 Stimmen bei 8 Enthaltungen habe die nationalrätliche Kommission beschlossen, das Geschäft der ständerätlichen Kommission abzulehnen, führte Kommissionssprecherin Badran (sp, ZH) im Plenum aus. Die Kommissionsmehrheit erachte dieses als nicht zielführend, ungerecht und unausgewogen.

Die WAK-SR zeigte sich ihresgleichen unzufrieden mit dem Vorschlag ihrer Schwesterkommission. Ursprünglich hatte sie mit 7 zu 4 Stimmen bei 2 Enthaltungen ebenfalls deren Ablehnung empfohlen, da sie sich aufgrund der unterschiedlich starken Finanzkraft innerhalb der Mieterschaft gegen eine Pauschallösung für alle Mieterinnen und Mieter aussprach. In Anbetracht der unterdessen abgelehnten hauseigenen Motion und der gegebenen Dringlichkeit sah sich der Ständerat indes während der ausserordentlichen Session zu Kompromissen bereit und beschloss – nach Annahme eines Ordnungsantrages Sommaruga (sp, GE) auf Rückweisung an die Kommission – am Nachmittag desselben Tages eine abgeänderte Version der Motion der WAK-NR. Diese sah vor, die Mietzinsreduktion auf Selbständigerwerbende und Unternehmen zu beschränken, die aufgrund der Covid-19-Verordnung 2 ihren Betrieb reduzieren oder gar einstellen mussten und deren monatliche Bruttomiete CHF 8'000 nicht übersteigt. Diese sollten neu Anrecht auf eine Mietzinsreduktion von monatlich maximal CHF 5'000 über die Dauer von zwei Monaten haben, womit der Ständerat in diesem Punkt auf seine ursprüngliche Fassung zurückkommen wollte. Als nicht umstritten entpuppte sich zudem die Forderung der nationalrätlichen Motion, dass der Bundesrat die Schaffung eines Härtefallfonds für die Vermieterschaft prüfen solle.

Bundesrat Parmelin, der im Rat Stellung zur abgeänderten Motion nahm, begrüsst zwar den Versuch der gezielten Entlastung kleinerer und mittlerer Unternehmen und Selbständiger, die in diesen Zeiten am meisten betroffen seien, hielt davon abgesehen aber an seiner bisherigen Argumentation fest. Die abgeänderte Motion passierte den Ständerat mit 23 zu 19 Stimmen (1 Enthaltung).

Dem Nationalrat lagen zwei Ordnungsanträge Nordmann (sp, VD) und Glättli (gps, ZH) vor, die die grosse Kammer dazu verpflichten wollten, noch in derselben Session über die vom Ständerat abgeänderte Version der Motion der WAK-NR zu beraten. Diese fanden jedoch kaum Zuspruch im bürgerlichen Lager und wurden beide abgelehnt. Somit gelangte das Parlament in einem zentralen Punkt der ausserordentlichen Session bis zu deren Abschluss zu keiner Einigung. Auf der Agenda blieb das Thema dennoch: Vertreterinnen und Vertreter der Kommission versicherten dem Nationalrat vor den Abstimmungen über die Ordnungsanträge, die WAK-NR werde das Geschäft bereits in der kommenden Woche erneut thematisieren.

Als Blamage bezeichnete die NZZ das Versäumnis der beiden Parlamentskammern, bei einem so dringend scheinenden Problem nach der ausserordentlichen Session keine Lösung präsentieren zu können. Die NZZ und die AZ schrieben diesen Umstand in erster Linie der CVP zu, die sich in Bezug auf die Ausgestaltung des Lösungsansatzes speziell gespalten gezeigt habe. Während Daniel Fässler (cvp, AI) als Präsident des VIS die vom Ständerat abgeänderte Motion unterstützt hatte, zeigten sich mit Fabio Regazzi (cvp, TI) und Leo Müller (cvp, LU) nationalrätliche CVP-Vertreter mit Verbindungen zum Gewerbeverband gegenüber den Medien skeptisch.<sup>1</sup>

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE  
DATUM: 01.06.2020  
MARLÈNE GERBER

Auch nachdem das Parlament in der Sommersession 2020 den Bundesrat damit beauftragt hatte, einen Gesetzesentwurf zur Regelung der Geschäftsmieten während der behördlich verordneten Schliessung zu präsentieren, ging die **ausserparlamentarische Debatte zu den Geschäftsmieten** weiter.

In den Medien stand zum einen Swiss Life im Zentrum, deren Chef sich bereits im Mai gegen den «Zwangsmieterlass» (Tages-Anzeiger) gestellt hatte und verlauten liess, dass eine solche Regelung die Immobilienbesitzer CHF 10 Mio. kosten würde. Im Juni stand Swiss Life aufgrund eines Berichts in der Sonntagszeitung erneut in den Schlagzeilen, da die Immobilienverwaltungsgesellschaft Livit und Tochter von Swiss Life ihr Entgegenkommen in der Mietzinsfrage an Bedingungen geknüpft habe; gemäss einem dem Wochenblatt vorliegenden Schreiben an eine Vertragsverlängerung von fünf Jahren. Auf Anfrage wollte Swiss Life nicht für andere Liegenschaftsbesitzende

sprechen und betonte, dass man selber Kleinstbetrieben auf Gesuch hin bedingungslosen Mietzinserlass gewähre. Im selben Artikel kam auch die Geschäftsleiterin des Zürcher Mieterinnen- und Mieterverbandes zu Wort, die bei der Vermieterseite zum Teil Verzögerungstaktiken feststellte.

Ein vom Hauseigentümerverband in Auftrag gegebenes und unter anderem von alt Bundesrichter Peter Karlen (svp) verfasstes Rechtsgutachten folgte im August 2020, dass der Bund eine verfassungsmässige Kompetenz für einen entsprechenden Eingriff habe, und zwar in erster Linie basierend auf Art. 118 Abs. 2 BV (Schutz der Gesundheit). Die inhaltliche Ausgestaltung des Gesetzes sei gemäss Gutachten indes verfassungswidrig: Die geplanten Eingriffe in die Eigentumsgarantie seien unverhältnismässig und der Aufteilungsschlüssel von 60 zu 40 sei willkürlich und verletze das Gebot der Rechtsgleichheit; ebenso der Umstand, dass nur von der behördlichen Schliessung betroffene Geschäftsbetriebe unterstützt werden sollen, wenn die Inhaberinnen und Inhaber in den Geschäftsräumen zur Miete sind, nicht aber, wenn sich diese in ihrem Eigentum befinden.

Ende Oktober liess Gastrosuisse auf Anfrage der Sonntagszeitung verlauten, dass es bei der Mehrheit der Mietverhältnisse bis zum gegebenen Zeitpunkt nicht zu angemessenen Lösungen in der Frage gekommen sei. Präsident Casimir Platzer drohte mit dem Rechtsweg, falls die Vorlage zu den Geschäftsmieten im Parlament scheitern sollte. Unterdessen hatte die vorberatende RK-NR die Vorlage tatsächlich mehrheitlich abgelehnt, gemäss Sonntagszeitung insbesondere, weil Vertretende der CVP ihre Meinung geändert hätten. Keinen Meinungsumschwung vollzogen hatte gemäss eigenen Aussagen Fabio Regazzi (cvp, TI), obwohl er im Begriff war, das Amt des Gewerbeverbandspräsidenten zu übernehmen. Der SGV hatte sich in der Vernehmlassung klar gegen eine eidgenössische Regelung zu den Geschäftsmieten ausgesprochen.<sup>2</sup>

---

1) AB NR, 2020, S. 270 ff.; AB NR, 2020, S. 477 ff.; AB NR, 2020, S. 546; AB NR, 2020, S. 553 f.; AB SR, 2020, S. 219 ff.; AB SR, 2020, S. 267 f.; Medienmitteilung Sekretariat FK vom 2.5.20; Medienmitteilung WAK-NR vom 22.4.20; Medienmitteilung WAK-SR vom 29.4.20; NZZ, 28.4.20; TA, 29.4.20; NZZ, TA, 30.4.20; AZ, 5.5.20; NZZ, TA, 6.5.20; AZ, NZZ, TA, 7.5.20  
2) SoZ, 17.5.20; TA, 18.5.20; SoZ, 14.6.20; NZZ, 22.8.20; SoZ, 25.10.20