

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	23.04.2024
Thema	Raumplanung und Wohnungswesen
Schlagworte	Mietwesen
Akteure	Keine Einschränkung
Prozesstypen	Gesellschaftliche Debatte
Datum	01.01.1965 - 01.01.2021

Impressum

Herausgeber

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

Beiträge von

Gerber, Marlène
Moser, Christian
Seitz, Werner
Strohmann, Dirk

Bevorzugte Zitierweise

Gerber, Marlène; Moser, Christian; Seitz, Werner; Strohmann, Dirk 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Raumplanung und Wohnungswesen, Mietwesen, Gesellschaftliche Debatte, 1984 - 2020*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 23.04.2024.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Infrastruktur und Lebensraum	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Mietwesen	1

Abkürzungsverzeichnis

RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
BV	Bundesverfassung
SGV	Schweizerischer Gewerbeverband
SMV	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband
FRI	Fédération romande immobilière (Hauseigentümerverband Romandie)
URGCI	Französischsprachiger Verband der Immobilienverwalter und -makler

CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
OFL	Office fédéral du logement
Cst	Constitution fédérale
USAM	Union suisse des arts et métiers
Asloca	Association suisse des locataires
FRI	Fédération romande immobilière
URGCI	Union romande des gérants et courtiers en immeubles

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Mietwesen

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 11.10.1984
WERNER SEITZ

Einen **Vorschlag zur Stabilisierung der Mietkosten präsentierte die Arbeitsgruppe der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung** unter dem Vorsitz von Nationalrätin Kopp (fdp, ZH). Ausgehend davon, dass die Schweiz den höchsten Mieteranteil Europas aufweist (70%), dass ein Mangel an preisgünstigen Wohnungen herrscht und dass infolge des rar gewordenen Bodens das Einfamilienhaus nicht mehr eine unproblematische Wohnform darstellt, schlug sie ein Modell von Mieteigentum («Locacasa») vor, welches Elemente der bestehenden Eigentums- und Mietordnung in sich vereinigt: Lokale Stiftungen sollen Liegenschaften mit Mieteigentum erwerben und dieses zu kostendeckenden Zinsen vermieten, wobei sich die Mieter mit einem zinslosen Darlehen von 10-50% an den Anlagekosten zu beteiligen haben. Das Darlehen dient der Mässigung der Mietzinse und garantiert den Mietern Schutz vor Kündigung sowie ein stabiles Mietzinsniveau (ausgenommen die Schwankungen des Hypothekarzinses). Die Kündigungsfreiheit des Mieters, nicht aber jene des Vermieters, soll gewährleistet bleiben; bei einem etwaigen Auszug aus der Liegenschaft ist für den Mieter eine Beteiligung an der Wertsteigerung «seiner» Wohnung entsprechend der Höhe des angelegten Darlehens vorgesehen. Für die Unterhaltskosten hat die lokale Stiftung «Locacasa» aufzukommen. Die Arbeitsgruppe wies in weiteren darauf hin, dass «Locacasa»-Mieter eine Mietzinsverbilligung durch eidgenössische und kantonale Zuschüsse beanspruchen könnten. Die Idee wurde 1984 nur in Bern realisiert. Die Stadt Zürich weigerte sich, dieses Projekt finanziell zu unterstützen, da die Mieter an der Wertsteigerung der Liegenschaften beteiligt seien; der Mieterverband seinerseits kritisierte das «Locacasa»-Modell als zu einseitig auf die Mittelschichten bezogen und vermisste demokratische Mitbestimmungsrechte der Mieter.¹

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 31.12.1988
CHRISTIAN MOSER

Die mehrheitlich auf den 1. August **um 0.25% auf 5% reduzierten Hypothekarzinssätze** hätten theoretisch zu einer Mietzinsreduktion von 3.38% führen müssen. Der Handlungsspielraum des seit Oktober 1987 geltenden Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen ist jedoch derart bemessen, dass er über das blosse Hypothekarzinsgefüge hinausgeht, da noch weitere Kostengrössen für die Mietzinsgestaltung massgeblich sind. Trotz entsprechenden Aufrufen der Mieterverbände erhöhte sich der **Mietpreisindex** gegenüber dem Vorjahr um 2,9%, wobei namentlich durch Renovationen und Modernisierungen bedingte Mietpreiserhöhungen bei älteren Gebäuden vermehrt ins Gewicht fielen. Die Mieten neuerstellter Wohnungen verteuerten sich um 8%.

Während die Zahlen des BIGA, bei denen untere Einkommensklassen untervertreten sind, für die durchschnittliche finanzielle Belastung durch den Mietzins einen Anteil von 13.5% des Einkommens ausweisen, ergaben Zahlen aus einer repräsentativen und detaillierten Befragung von 4'600 Haushalten (sogenannter Mikrozensus), dass diese 1986 im Durchschnitt für die Miete (inklusive Nebenkosten) einen Viertel des Lohns aufwenden mussten. Zunehmend verteuert wird sich auch der Umstand auswirken, dass der Anteil der überalterten und sanierungsbedürftigen Wohnungen in den nächsten 20 bis 30 Jahren auf rund 600'000 steigen wird; insbesondere die Sanierungskosten für die qualitativ nicht über alle Zweifel erhabenen Hochkonjunkturbauten der 60er und frühen 70er Jahre werden auf die Renditen drücken bzw. die Mieten steigen lassen.²

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 31.12.1989
CHRISTIAN MOSER

In zwei Etappen wurde der **Hypothekarzinssatz für Althypotheke um 1 Prozent auf 6% und in 3 Etappen für Neuhypotheke auf 7% erhöht**. Zu Jahresende stand eine dritte Hypozinsrunde auch für Althypotheke bereits in Aussicht. Die Erhöhungen im Jahre 1989 würden gemäss Bundesbeschluss über Missbräuche im Mietwesen eine Mietzinssteigerung von maximal 14% zulassen. Das volle Ausmass der Mietzinssteigerung, welche regional und zeitlich sehr unterschiedlich erfolgte, wird erst im Mai 1990 sichtbar werden; Mieter- und Hauseigentümerverbände rechneten mit einem durchschnittlichen Anstieg um 10%, von dem 80 bis 90% der Mieter betroffen sein werden. Erhebungen des Bundesamts für Statistik stellten im Herbst einen Anstieg von rund 7% gegenüber dem Vorjahr fest. Gemäss Berechnungen des schweizerischen

Hauseigentümerverbandes beläuft sich der Anteil des Hypothekarzinses an der Zusammensetzung der Kostenelemente der Mietzinse auf 60 bis 80%. Die Direktbetroffenen reagierten vielfach mit Verunsicherung, Arger und Wut; die Schlichtungsstellen wurden überlastet und die Anfechtungsbegehren nahmen bereits im ersten Halbjahr um 63% gegenüber dem Vorjahr stark zu. Aber auch die Hauseigentümer protestierten bei der zweiten Erhöhungsrunde. Parallel dazu manifestierte sich eine Zunahme der sozialen Unrast mit Häuserbesetzungen und vor allem mit wiederholten Demonstrationen, die in der Stadt Zürich über eine längere Zeitperiode hinweg jeweils am Donnerstagabend durchgeführt wurden und die nicht selten mit Gewalt und Sachbeschädigungen sowie mit Auseinandersetzungen mit der Polizei endeten.³

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 27.06.1990
DIRK STROHMANN

Kurz vor Inkrafttreten des neuen Miet- und Pachtrechts schlossen die Mieter- und Vermieterverbände der französischen Schweiz – ASLOCA romande bzw. Fédération romande immobilière (FRI) sowie Union romande des gérants et courtiers en immeubles (URGCI) – einen **Rahmenvertrag** über die Mietverhältnisse. Für eine Dauer von sechs Jahren geschlossen, kann der Vertrag danach stillschweigend wieder erneuert werden. Wenn sich auch beide Seiten über die Auswirkungen dieses Vertrages keinen Illusionen hingeben – betrifft er doch allein die unterzeichnenden Parteien –, so wird damit doch erstmals ein gemeinsamer Weg beschritten, wie er vom Bundesamt für Wohnungswesen im März dieses Jahres durch die Vermittlung gemeinsamer Gespräche zwischen Mieter- und Vermieterverbänden gebahnt worden war.⁴

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 22.01.1991
DIRK STROHMANN

Mit einem Expertengremium unter der Leitung von Thomas Guggenheim, dem Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, und bestehend aus Vertretern der Banken, der institutionellen Anleger, der Wissenschaft, der Kantone und der Bundesverwaltung wurde eine weitere Kommission zur Bewältigung der Krise auf dem Wohnungsmarkt eingesetzt. Die **Expertengruppe, welche im Januar vom Bundesrat ernannt wurde, hat den Auftrag, Vorschläge für eine Verbesserung der Wohnbaufinanzierung zu erarbeiten**, um der bestehenden Lage auf dem Hypothekar- und Liegenschaftsmarkt besser begegnen zu können.⁵

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 31.12.1991
DIRK STROHMANN

Nach dem vom Bundesamt für Statistik halbjährlich berechneten Index für Wohnungsmieten, erhöhte sich das **Niveau der Mietpreise** im November 1991 im Vergleich zum Vorjahresmonat gesamtschweizerisch um 8,5%. Im Jahresmittel ergab sich gar eine Mietzinserhöhung von 9,9%. Der im letzten Halbjahr eingetretene Anstieg der Mietkosten ist in erster Linie eine Folge der angehobenen Hypothekarzinssätze und betrifft sowohl die alten wie die neuen, d.h. vor oder nach 1947 erstellten Wohnungen in etwa gleichem Masse.⁶

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 04.09.2012
MARLÈNE GERBER

Im September präsentierte der Schweizerische Mieterverband (SMV) seine **Forderungen nach flankierenden Massnahmen im Wohnungswesen**. Im Kampf gegen die steigenden Mietpreise in den Städten, welche der SMV nebst weiteren Faktoren der Zuwanderung aus dem EU-Raum zuschreibt, soll unter anderem der Kündigungsschutz verstärkt und Mietzinserhöhungen bei Neuvermietungen auf maximal 5% beschränkt werden. Der SMV liess verlauten, dass er seine Unterstützung der Personenfreizügigkeit an die Bedingung der flankierenden Massnahmen zu knüpfen gedenke. Mit dieser Aussage erhoffte sich der Verband mehr Gehör für ein Anliegen, welches bis zu dem Zeitpunkt kaum mehrheitsfähig war.⁷

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 18.01.2013
MARLÈNE GERBER

Im Januar des Berichtsjahrs forderten SP und Grüne in Zusammenarbeit mit dem Schweizer Mieterinnen- und Mieterverband (MV) den **Ausbau von Mieter- und Kündigungsschutz** sowie die verstärkte Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Parteipräsident Levrat liess verlauten, die SP werde die Ausdehnung der Personenfreizügigkeit auf Kroatien nicht unterstützen, wenn die Wirtschaft und bürgerliche Parteien in diesem Bereich keine Zugeständnisse machen würden.⁸

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 23.03.2013
MARLÈNE GERBER

Forderungen nach staatlicher Unterstützung bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum wurden in letzter Zeit in verschiedenen Kantonen und Städten von linker Seite laut und mündeten in der Lancierung etlicher lokaler und kantonaler Volksbegehren. Im Frühling des Berichtsjahrs gaben die Grünen als erste Partei auf nationaler Ebene bekannt, die Lancierung einer eidgenössischen **Volksinitiative für ökologisches und bezahlbares Wohnen** zu prüfen.⁹

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 26.06.2013
MARLÈNE GERBER

Auch der Mieterverband (MV) sammelte im Berichtsjahr Vorschläge zur Formulierung möglicher Volksbegehren. Mitte November gab der MV bekannt, die bundesrätlichen Massnahmen würden, obwohl deren Stossrichtung richtig sei, aus seiner Sicht nicht ausreichen. An seiner Delegiertenversammlung bestärkte der Verband grundsätzlich das **Vorhaben zur Lancierung zweier Volksinitiativen**, mit denen zum einen innerhalb der nächsten 20 Jahre 100'000 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen bereitgestellt und zum anderen der Mieterschutz gegen missbräuchliche Mietzinsen verstärkt werden sollen. Letzteres soll anhand einer strengen Formularpflicht bei Mieterwechsel vollzogen werden.¹⁰

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 05.11.2013
MARLÈNE GERBER

Die **Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Wohnungsmarkt** wurden 2013 von verschiedenster Seite thematisiert. Nachdem Bundesrat Schneider-Ammann (fdp) die Zuwanderung bereits während einer Ansprache im Mai als einer von mehreren Gründen für die regional angespannte Marktlage bezeichnet hatte, bekräftigte er diese Aussage an den Grenchner Wohntagen im November. Darüber hinaus verstärkten der gestiegene Wohlstand, der moderne Lebenswandel hin zu Einpersonenhaushalten und urbanen Wohnlagen sowie tiefe Zinssätze und gestiegene Wohnansprüche den Druck auf den Wohnmarkt, lautete das Fazit der Tagung. In Grenchen führte Daniel Sager, Autor des jährlich erscheinenden Monitorings „Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt“, zudem aus, dass die Zuwanderung die Mietpreise nur in gewissen Regionen beeinflusse. Gesamtschweizerisch decke sich die Erhöhung der Mietpreise zwischen 2005 und 2012 mit der Zunahme des BIP im selben Zeitraum. Da weiter viele Schweizer Mieterinnen und Mieter in diesem Zeitraum ein Eigentumsobjekt erworben hatten, hätte die Zuwanderung dort, wo der Erwerb von Wohneigentum als Ventil wirken konnte, keinen zusätzlichen Druck auf den Mietmarkt ausgeübt. Jedoch verknappe dieser Puffer in den Überlaufgebieten in jüngster Zeit, folgte Sager im neusten Monitoring zu Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt 2012. Weiter verharre der Druck auf den Mietwohnungsmarkt der mittleren und unteren Preissegmente insbesondere in den Agglomerationen von Zürich und um den Lac Lemán auf einem hohen Niveau. Eine Entspannung dieses Marktes sei daher bei gleichbleibender Zuwanderung noch eher fern.¹¹

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 15.04.2015
MARLÈNE GERBER

Im April 2015 **äusserte sich der Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) kritisch zur 2013 eingesetzten Arbeitsgruppe** «Wohnungspolitischer Dialog». Anstatt mehrheitsfähige Lösungen in Form von griffigen Massnahmen gegen die Wohnungsknappheit und steigende Mietzinse zu beschliessen, habe die Arbeitsgruppe nur Empfehlungen zuhanden der Kantone und Städte erlassen, gab SMV-Generalsekretär Michael Töngi der NZZ zu Protokoll. Darüber hinaus warf er dem Bundesrat vor, auf Zeit zu spielen, während er auf Verbesserungen auf dem Wohnungsmarkt hoffe. Um eine Kursänderung in der Wohnungspolitik herbeizuführen, sei der Verband daran, eine Volksinitiative zu lancieren.¹²

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 02.06.2015
MARLÈNE GERBER

Der Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen sank am 31. März 2015 von 1,89% auf 1,86%. Dieser Rückgang bewirkte, kaufmännisch auf ein Viertelprozent gerundet, eine **Absenkung des Referenzzinssatzes** von 2% auf 1,75%, was die Mieterschaft im Grunde zur Geltendmachung des Anspruchs auf Mietzinssenkung in der Höhe von 2,91% berechtigt. Dieser "historische Tiefstand" des seit September 2008 bestehenden und vierteljährlich neu errechneten Referenzzinssatzes wurde in den Medien breit diskutiert. Der Mieterverband (SMV) gelangte sogleich mit der Forderung an die Vermieterseite, die Mietzinse auf den nächstmöglichen Termin anzupassen. Ferner veröffentlichte der SMV auf seiner Homepage ein Merkblatt und einen Musterbrief zum Erstellen eines Senkungsbegehrens. Gemäss Verband hätte bisher nur eine von fünf Mietparteien ihren Anspruch auf Mietzinssenkung durchgesetzt. Der Hauseigentümergebiet (HEV) riet seinerseits der Vermieterseite, die aktuelle

Kostensituation unter Berücksichtigung der Teuerung und der gestiegenen Unterhalts- und Betriebskosten genau zu prüfen. Nur wenn ein übersetzter Ertrag resultiere, müsse dem Senkungsbegehren – wo vorhanden – stattgegeben werden. Nicht zuletzt entbrannte als Folge der Anpassung des Referenzzinssatzes erneut die Diskussion, ob die Senkung des Referenzzinssatzes eine automatische Anpassung der Mieten zur Folge haben müsste. Gemäss HEV – und dies entspricht der offiziellen Interpretation der Bundesbehörden – beinhalte die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) keine automatische Mietzinssenkung bei Herabsetzung des Referenzzinssatzes. Obwohl Art. 13 der VMWG vorsieht, dass bei Hypothekarzinsenkungen "die Mietzinse entsprechend herabzusetzen oder die Einsparungen mit inzwischen eingetretenen Kostensteigerungen zu verrechnen" sind, müsse der Vermieter nicht von sich aus tätig werden. Der auf einem privatrechtlichen Vertrag beruhende Mietzins bleibe bestehen, ausser eine der beiden Vertragsparteien verlange eine ihr zustehende Anpassung des Mietzinses. Für eine automatische Anpassung des Referenzzinssatzes, wie sie der Mieterverband forderte, hatte sich im Vorjahr auch die CVP in ihrem 2014 veröffentlichten Positionspapier zur Wohnpolitik ausgesprochen, jedoch nicht ohne diesen Entscheid im Folgejahr bereits wieder zu revidieren. Man hätte erkannt, wie komplex die Sache sei, so Martin Candinas gegenüber dem Tages-Anzeiger. Es könne nicht sein, dass sich nur die Senkung des Referenzzinssatzes automatisch auf die Mieten auswirke; ebenso müssten auch Kostensteigerungen automatisch in die Mietzinse einfließen. Ferner sei er von verschiedenen Hauseigentümern sowie vom HEV-Präsidenten Hans Egloff überzeugt worden, dass ein solcher Automatismus einen hohen administrativen Aufwand für die Vermieterseite mit sich bringen würde.¹⁵

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 18.03.2020
MARLÈNE GERBER

Unmittelbar nach der zur Bekämpfung des Coronavirus behördlich verordneten Schliessung von Betrieben, die nicht zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen, **kam die Frage auf, ob Geschäftsmieten für die Dauer der Schliessung geschuldet seien.** Gastrosuisse und andere Branchen- und Mieterorganisationen stellten sich auf den Standpunkt, dass für diese Zeit ein Mangel des Mietobjekts vorliege, da das gemietete Objekt für den vereinbarten Zweck nicht nutzbar sei. Der Hauseigentümerverband und der Verband Immobilien Schweiz erachteten die Aufhebung der Zahlungspflicht als verfehlt, da auch sie weiterhin mit der Liegenschaft in Verbindung stehende Zahlungen zu tätigen hätten. Sie vertraten die Ansicht, dass eine Betriebsschliessung in den Risikobereich der Betreibenden falle. Auf juristischer Seite fanden sich Fürsprecherinnen und Fürsprecher für beide Seiten, wobei aufgrund der noch nie dagewesenen Situation keine Partei auf einen Präzedenzfall Bezug nehmen konnte. Die Kontrahenten zeigten sich jedoch Gesprächsbereit. Auch von Seiten der Vermietenden bestand gerade in wirtschaftlichen Krisenzeiten ein Interesse für die längerfristige Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses, weshalb es einen Konkurs der Mieterschaft zu verhindern galt. Der Hauseigentümerverband wusste einige Tage nach der Schliessung von vielen Vermieterinnen und Vermietern, die ihrer Mieterschaft entgegenkommen wollten. Gleichzeitig wies der Verband aber auch darauf hin, dass nicht alle Eigentümer und Eigentümerinnen in der finanziellen Lage seien, auf die Mietausfälle zu verzichten. Eine von Gastro Zürich-City durchgeführte Umfrage zeigte indes ein anderes Bild: Während rund 80 Prozent der Stadtzürcher Gastronomiebetriebe um eine Mietzinsreduktion angefragt hätten, hätte nur gerade die Hälfte von ihnen eine Antwort ihrer Vermieterinnen und Vermieter auf ihr Anliegen erhalten. Diese Antwort wiederum fiel nur in rund einem Drittel positiv aus, womit 13 Prozent aller Bars, Restaurants und Clubs in der Stadt Zürich mit Mietzinsreduktionen rechnen könnten. Grosse Immobiliengesellschaften, Pensionskassen, Banken und Versicherungen zeigten sich gemäss Aussagen des Verbands der Geschäftsmieter im Gegensatz zu vielen Privatvermietenden wenig kulant. Sie würden sich Gesprächsbereit zeigen, wenn ein Nachweis vorliege, dass alle verfügbaren Möglichkeiten wie Kurzarbeit und der Bezug von Notkrediten ausgeschöpft worden seien.

Zur Klärung der offenen Fragen im Mietrecht rief der Bundesrat Ende März die Einsetzung einer Task Force unter Leitung des BWO ins Leben, die Vertreterinnen und Vertreter aus der Verwaltung, der Mieter- und Vermieterorganisationen, der Immobilienwirtschaft sowie von Städten und Kantonen einschloss. Am 8. April verkündete der Bundesrat, dass er nicht in die vertraglichen Beziehungen zwischen Privaten eingreifen wolle und die Vertragsparteien dazu auffordere, «im Dialog konstruktive und pragmatische Lösungen» zu finden. Einen anderen Weg gingen die Kantone Basel-Stadt, Freiburg, Genf, Neuenburg und Waadt: Sie alle beschlossen Regelungen, die während den Frühlingsmonaten jeweils eine Kostenbeteiligung durch den Kanton vorsahen, sofern sich die beiden Parteien auf einen zum Teil vordefinierten

Verteilungsschlüssel einigen konnten. Gemäss Zahlen aus Genf hätten im Westschweizer Stadtkanton 90 Prozent der von den Mietenden angefragten Vermieterinnen oder Vermieter dieser Lösung zugestimmt.

Mit der Zeit begannen sich auch einige grössere Immobilienbesitzer kulant zu zeigen. In den Medien fanden etwa der Flughafen Zürich und die Credit Suisse als erste grössere Vermietende Erwähnung in dieser Hinsicht. Nach der Mitteilung des Bundesrates folgten auch die Versicherungen Helvetia und mit der Swiss Life die grösste private Immobilienbesitzerin in der Schweiz. Letztere gab bekannt, dass sie Kleinstbetrieben, die monatlich weniger als CHF 5'000 Miete schulden, nach individueller Absprache Mietzinsreduktionen gewähre. Später beschlossen auch die Migros und die SBB während der Schliessung der Betriebe Mietreduktionen um 50 Prozent respektive erliessen die Miete für den betreffenden Zeitraum komplett. Eine Lösung wie die vom Ständerat vorgeschlagene Variante (vgl. nachfolgend) beschloss auch Swiss Prime Site nach der ausserordentlichen Session.

Im Gegensatz zum Bundesrat befand das Parlament, dass der Bund in dieser Sache Regelungen beschliessen solle, weswegen es die Frage der Geschäftsmieten als zentrales Traktandum auf das Programm der ausserordentlichen Session zur Bekämpfung des Coronavirus setzte. Obwohl sich mit dem Verband Schweizer Immobilien gar ein Teil der Vermieterschaft für einen der beiden Vorstösse zu den Geschäftsmieten verantwortlich zeigte, konnten die beiden Räte in der ausserordentlichen Session in dieser Frage keine Einigung erzielen (Mo. 20.3142; Mo. 20.3161). Im Nachgang zeichnete sich in den Kommissionen jedoch eine Kompromisslösung ab, die eine Aufteilung der Mietkosten im Verhältnis von 40 zu 60 auf die Mieter- und Vermieterschaft vorsieht und die von den Räten in der Sommersession behandelt werden soll.

Kurz vor Beginn der Sommersession publizierte der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft eine Umfrage zum Stand der Verhandlungen bei Mietzinssenkungen, die 3544 Mietverhältnisse berücksichtigte. In 46 Prozent der Fälle seien Mietzinsreduktionen vereinbart worden, wobei diese in der Regel für die Dauer der Zwangsschliessung gelten und im Schnitt eine Reduktion um 50 Prozent umfassten. Zu Beginn der Sommersession doppelte der Verband Immobilien Schweiz mit einer eigenen Umfrage bei 30 Mitgliederunternehmen, die sich in insgesamt 5'200 Mietverhältnissen befinden, nach. In zwei Drittel aller Fälle hätten die Parteien bereits eine Einigung erzielen können, wobei diese in drei von zehn Fällen aus einer Mietzinsstundung bestand.¹⁴

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 01.06.2020
MARLENE 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 Immobilienbesitzerin 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 Mietzinsersass 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 Hauseigentümergeverband in Auftrag gegebenes und unter anderem von alt Bundesrichter Peter Karlen (svp) verfasstes Rechtsgutachten folgerte 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.¹⁵

1) Presse vom 13.1.84; Vr., 31.7.84; TA, 11.10.84; 12.11.84; NZZ, 11.10.84.

2) Bundesamt für Statistik (1988) Mietpreiserhebung Herbst 1988; (1989) Die Volkswirtschaft Nr. 62; BZ, 29.2.88; JdG, 10.3.88; 24 Heures, 22.4.88; NZZ, 4.5.88; SGT, 7.7.88; NZZ, 16.4. und 21.5.88; TA, 19.4. und 30.9.88.

3) (1990) Die Volkswirtschaft, 63, Nr. 2 ; TA, 9.2.89; 29.4.89; 30.5.89; 3.11.89; NZZ, 11.2.89; 8.4.89; 10.7.89; 8.8.89; 15.9.89; 20.11.89; 4.12.89; Bund, 30.5.89; JdG 8.8.89; 24 Heures, 8.8.89;

4) Presse vom 27.6.90.

5) NZZ, 22.1.91.

6) 1992 (Die Volkswirtschaft)

7) NZZ und LT, 4.9.12.

8) LZ und TG, 18.1.13.

9) BaZ, 23.3.13; NZZ, 15.4.13.

10) NZZ, 26.6. und 13.11.13.

11) Medienmitteilungen BWO vom 15.5. und 5.11.13; NZZ, 12.7.13; AZ, 7.11.13; www.bwo.admin.ch.

12) NZZ, 15.4., 22.7.15

13) Medienmitteilung BWO vom 1.6.15; Medienmitteilung BWO vom 1.9.15; AZ, BaZ, Lib, NZZ, TA, 2.6.15; TA, 11.8.15; NZZ, 21.9.15

14) Aktennotiz BWO zu Mo. 20.3142; Medienmitteilung BR, WBF vom 8.4.20; Medienmitteilung BR, WBF, BAG vom 27.3.20; NZZ, 18.3.20; So-Bli, 22.3.20; TA, 24.3.20; Blick, LT, 25.3.20; LT, 26.3.20; AZ, LT, 1.4.20; NZZ, 4.4.20; So-Bli, 5.4.20; NZZ, 9.4.20; WoZ, 16.4.20; AZ, 18.4.20; NZZ, 28.4.20; TA, 29.4.20; So-Bli, 3.5.20; NZZ, 8.5.20; AZ, 9.5.20; So-Bli, 24.5.20; NZZ, 25.5., 4.6.20

15) SoZ, 17.5.20; TA, 18.5.20; SoZ, 14.6.20; NZZ, 22.8.20; SoZ, 25.10.20