

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	23.04.2024
Thema	Raumplanung und Wohnungswesen
Schlagworte	Gewerbe, Dienstleistungen, Konsum
Akteure	Keine Einschränkung
Prozesstypen	Keine Einschränkung
Datum	01.01.1965 - 01.01.2024

Impressum

Herausgeber

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

Beiträge von

Gerber, Marlène
Heer, Elia

Bevorzugte Zitierweise

Gerber, Marlène; Heer, Elia 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Raumplanung und Wohnungswesen, Gewerbe, Dienstleistungen, Konsum, 2020 – 2021*. 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

BWO Bundesamt für Wohnungswesen

OFL Office fédéral du logement

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Mietwesen

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 18.09.2020
MARLENE GERBER

Durch die Annahme zweier Motionen (Mo. 20.2451; Mo. 20.3460) war der Bundesrat vom Parlament in der Sommersession 2020 beauftragt worden, eine Vorlage zur Regelung der Geschäftsmieten auszuarbeiten, die eine Aufteilung der Mietzinse von Betrieben oder Einrichtungen, die während der ersten Welle der Corona-Pandemie behördlich geschlossen werden mussten oder nur stark eingeschränkt betrieben werden konnten, im Verhältnis von 40 (Mieterseite) zu 60 (Vermieterseite) für die Dauer der behördlich verordneten Massnahmen vorsah.

Vom 1. Juli bis zum 4. August 2020 gab der Bundesrat einen Entwurf für ein entsprechendes Covid-19-Geschäftsmietegesetz in die verkürzte Vernehmlassung, deren Ergebnis unter den 178 stellungnehmenden Parteien kontrovers ausfiel. Neben elf Kantonen (AR, BL, GE, LU, NW, OW, SZ, TG, UR, ZG, ZH) lehnten mit den FDP.Liberalen und der SVP auch zwei grosse Parteien sowie Economiesuisse, der Schweizerische Gewerbeverband, der Hauseigentümergeverband und Immobilienverbände die Vorlage ab. Zustimmung erfuhr der Entwurf von acht Kantonen (AI, BS, FR, GL, GR, NE, SO, VD), den Parteien der Grünen, SP, CVP und EVP, von den Organisationen der Mieterinnen und Mieter, dem Schweizerischen Städteverband sowie von Gastro- und Berufsverbänden. Sechs Kantone (AG, BE, SG, SH, TI, VS) und die GLP hoben sowohl Vor- als auch Nachteile des Entwurfs hervor. Die sich in der Überzahl befindenden ablehnenden Stellungnehmenden kritisierten, dass der Staat mit einem solchen Gesetz massiv in die Vertragsverhältnisse zwischen Privaten eingreife, was in keinem Verhältnis zum volkswirtschaftlichen Nutzen einer solchen Regelung stehe. Ferner bestehe keine Verfassungsgrundlage für ein solches Vorgehen und ein allgemeiner Verteilschlüssel von 60/40 sei kein geeignetes Mittel, um den unterschiedlichen Situationen der Betroffenen gerecht zu werden. Die befürwortende Seite sprach sich in der Vernehmlassung teilweise für weitergehende Forderungen aus, man akzeptiere jedoch den gewählten Weg als Kompromiss und begrüsse ein rasches Vorwärtsgen, liess etwa Natalie Imboden, Generalsekretärin des Mieterinnen- und Mieterverbandes, gegenüber Le Temps verlauten. Im Anschluss an die Vernehmlassung passte der Bundesrat die Vorlage punktuell an, in erster Linie, um Unsicherheiten in der Anwendung zu reduzieren.

Am 18. September 2020 präsentierte der Bundesrat seine **Botschaft zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz**. Darin verzichtete er aufgrund der kontroversen Stellungnahmen darauf, dem Parlament die Botschaft zur Annahme zu beantragen, und bekräftigte ebenfalls seine bereits im Frühjahr vertretene negative Haltung gegenüber einer solchen Regelung (vgl. etwa Mo. 20.3161; Mo. 20.3142 oder die Stellungnahme des Bundesrates zur Situation der Geschäftsmieten). Dass der Bundesrat «seine eigene» Vorlage ablehnt (NZZ), war einigen Pressetiteln einen zentralen Vermerk wert. Konkret regelt der Gesetzesentwurf Mietverhältnisse von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der Covid-19-Verordnung 2 (Fassung 17./19./21.3.20) schliessen mussten (z.B. Restaurants, Coiffeursalons), und von Gesundheitseinrichtungen, die ihre Tätigkeiten reduzieren mussten. Für Erstere soll das Gesetz über die gesamte Dauer der vom Bund verordneten Schliessung gelten (17.3-21.6.20), während Gesundheitseinrichtungen, die ihren Betrieb einschränken mussten, gemäss Entwurf lediglich für eine maximale Dauer von zwei Monaten von einer solchen Mietzinsreduktion profitieren könnten. Von der 60/40-Regelung betroffen sind nur Mietverhältnisse, deren Nettomietzins pro Monat CHF 14'999 nicht übersteigt. Bei einem Nettomietzins zwischen 15'000 und 20'000 ist es beiden Mietparteien vorbehalten, durch eine einseitige schriftliche Mitteilung auf die Gesetzesregelung zu verzichten. Die Regelung gilt nur für Vertragsparteien, die zuvor noch keine ausdrückliche Einigung erzielt haben. Für den Fall, dass Vermieterinnen und Vermieter oder Pächter und Pächterinnen durch die Mietzinsreduktion in eine wirtschaftliche Notlage geraten würden, soll beim Bund eine finanzielle Entschädigung beantragt werden können. Dieser stellt dafür einen Härtefallfonds in der Höhe von maximal CHF 20'000 bereit.¹

Im Oktober 2020 legte der Bundesrat den **Bericht «Monitoring Geschäftsmieten»** vor, dessen Erarbeitung er im April desselben Jahres im Rahmen seiner Stellungnahme zur Situation bei den Geschäftsmieten in Auftrag gegeben hatte. Der Bericht rechnet basierend auf Zahlen von Wüest Partner vor, dass sich die Mietzinse von Geschäftsliegenschaften, die von der behördlich verordneten Schliessung betroffen waren, für die Zeit vom 17. März bis am 26. April 2020 auf CHF 530 Mio. belaufen und rund 113'000 Mietverhältnisse betroffen sind. Ferner stützte sich der Bericht auf eine von gfs.bern erstellte repräsentative Umfrage bei knapp 2000 Betrieben, wobei sowohl Mietparteien als auch die Vermieterschaft befragt wurden. Die Umfrage zeigte, dass der Anteil Mieterinnen und Mieter mit Schwierigkeiten bei der Bezahlung ihrer Geschäftsmieten während des Lockdowns von 6 auf 33 Prozent angestiegen war, wobei sich Personen in der Westschweiz und im Tessin besonders betroffen gezeigt hatten. Ferner gaben 38 Prozent der befragten Mieterinnen und Mieter an, die Vermieterseite um ein Entgegenkommen bei der Miete – etwa in Form von Mietzinsreduktion, Stundung oder Ratenzahlung – gebeten und eine Antwort erhalten zu haben. Gemäss Angaben dieser Gruppe von Befragten war die Vermieterseite diesen Anfragen in 55 Prozent der Fälle nachgekommen. Die Befragung von Vermieterinnen und Vermietern ergab ein etwas anderes Bild: Neun von zehn Personen der Vermieterseite gab an, den Anfragen ihrer Mieterschaft entgegengekommen zu sein. Weitere 10 Prozent der befragten Mieterinnen und Mieter (und 13% der Vermieterinnen und Vermieter) hielten fest, dass es zu einer Einigung gekommen war, die durch die Vermieterseite selber initiiert worden war. Bei 40 Prozent der befragten Mietenden (36% der Vermietenden) hatte sich keine der beiden Parteien um eine vom bestehenden Mietverhältnis abweichende Lösung bemüht und bei weiteren Befragten waren Verhandlungen noch im Gange (8% resp. 7%). Ungefähr sieben von zehn Personen, bei denen es zu einer Einigung gekommen war, gaben an, dass diese zu einer Mietreduktion geführt habe, wobei sich die Mietreduktion mehrheitlich auf 50 Prozent oder weniger belief (Befragung Mieterschaft). Weiter zeigte die Befragung, dass 3 von 4 Mietenden Bundeshilfen beansprucht hatten, meistens in Form von Kurzarbeitsentschädigungen (44%), Überbrückungskrediten (26%) oder Erwerbbersatz (25%).

Nicht zuletzt warf das Monitoring auch einen Blick ins nahe Ausland. Die meisten Staaten hätten die Mieterseite bei der Deckung der Fixkosten unterstützt, eher seltener seien mietrechtliche Eingriffe festgestellt worden. Wo solche Eingriffe erfolgt seien, sei keine Mietzinssenkung beschlossen worden, sondern habe man die Zahlungs- oder Kündigungsfristen erstreckt.

Basierend auf diesen Informationen sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Konjunktorentwicklung, die auf eine «rasche und kräftige wirtschaftliche Erholung» hindeute, folgerte der Bundesrat, dass es wenig Hinweise auf grössere Schwierigkeiten im Bereich der Geschäftsmieten gebe.²

Ende Juni 2021 veröffentlichte der Bundesrat den **zweiten Bericht «Monitoring Geschäftsmieten»**, welcher erneut auf durch das BWO in Auftrag gegebene Studien und Umfragen basiert. Er analysiert die Lage zwischen Herbst 2020 und Mai 2021, was in etwa der Zeit der «zweiten Welle» der Covid-19-Pandemie in der Schweiz entspricht. Laut den Schätzungen von Wüest Partner waren in dieser Zeit rund 48'000 Mietverhältnisse und 6.7 Prozent der Beschäftigten vom bundesrätlich angeordneten Lockdown betroffen. Damit ist die Zahl der Betroffenen deutlich tiefer als noch im ersten Lockdown (113'000 Mietverhältnisse und 17% der Beschäftigten).

Ebenfalls im Bericht enthalten sind die Resultate einer repräsentativen Umfrage des gfs.bern. Diese zeigen, dass sich der Anteil der betroffenen Unternehmen, welche Schwierigkeiten haben, ihre Miete zu bezahlen, im letzten Jahr rund vervierfacht hat (von 8% auf 30%). 29 Prozent der befragten Mieterinnen und Mieter gaben an, mit der Vermieterschaft zu einer Einigung bezüglich eines Entgegenkommens bei der Miete gekommen zu sein. 15 Prozent haben ohne Erfolg angefragt, während weitere 4 Prozent sich noch in Verhandlungen befinden. Die befragten Vermieterinnen und Vermieter gaben hingegen weitaus häufiger an, dass es zu einer Einigung gekommen sei (44%). Nur 2 Prozent gaben an, nicht auf eine Anfrage der Mietenden eingegangen zu sein. Die Lösungen zwischen den beiden Parteien waren in den meisten Fällen Mietzinsreduktionen (66%), gefolgt von Stundung der Miete (12%) und Ratenzahlung (5%).

Aufgrund der fortbestehenden Unsicherheiten im Bereich der Geschäftsmieten hat der Bundesrat das BWO beauftragt, das Monitoring weiterzuführen.³

1) BBl, 2020, S. 8307 ff.; BBl, 2020, S. 8341 ff.; Ergebnisbericht Vernehmlassung; Medienmitteilung BR, WBF vom 18.9.20; AZ, LT, NZZ, TA, 19.9.20; WW, 24.9.20

- 2) Bericht «Monitoring Geschäftsmieten»; Medienmitteilung BR, WBF vom 7.10.20; CdT, NZZ, TA, 8.10.20
- 3) Medienmitteilung BR vom 30.6.21; Zweiter Monitoringbericht Geschäftsmieten; Lib, NZZ, 1.7.21