

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	23.04.2024
Thema	Raumplanung und Wohnungswesen
Schlagworte	Keine Einschränkung
Akteure	von Graffenried, Alec (BE, gfi), Leuthard, Doris (cvp/pdc, LU) alt-BR/ex-CF, Parmelin, Guy (svp/udc) BR WBF / CF DEFR, Bärfuss, Lukas
Prozesstypen	Keine Einschränkung
Datum	01.01.1965 - 01.01.2023

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, 2020 - 2022*. 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	2
Raumplanung	7
Wohnqualität	8

Abkürzungsverzeichnis

SECO	Staatssekretariat für Wirtschaft
UREK-NR	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates
RK-SR	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
WAK-SR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates
UREK-SR	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerates
RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
WAK-NR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats
OR	Obligationenrecht
SAB	Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete
SMV	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft

SECO	Secrétariat d'Etat à l'économie
CEATE-CN	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national
CAJ-CE	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
CER-CE	Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats
CEATE-CE	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil des Etats
CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
OFL	Office fédéral du logement
CER-CN	Commission de l'économie et des redevances du Conseil national
CO	Code des obligations
SAB	Groupement suisse pour les régions de montagne
Asloca	Association suisse des locataires
APF	Association des propriétaires fonciers (Suisse alémanique & Tessin)
SVIT	Association Suisse de l'économie immobilière

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Raumplanung und Wohnungswesen

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 02.09.2021
ELIA HEER

Anfang September 2021 fanden zum **25. Mal die Grenchner Wohntage** statt. Durch den vom BWO organisierten Anlass soll neu gewonnenes Wissen verbreitet und die breite Bevölkerung für die Fragen rund ums Wohnen sensibilisiert werden. Kernstück der Grenchner Wohntage ist jeweils die Fachtagung, bei der sich Personen aus den Bereichen Raum- und Städteplanung, Architektur, Forschung, Wissenschaft und Immobilienwirtschaft austauschen. Die Jubiläumsausgabe der Tagung, an der auch Bundespräsident Guy Parmelin teilnahm, befasste sich mit dem Thema «Wohnen und Arbeiten – Hand in Hand?». ¹

BERICHT
DATUM: 31.12.2021
ELIA HEER

Jahresrückblick 2021: Raumplanung und Wohnungswesen

Weder Raumplanung noch Wohnungswesen gehörten 2021 zu den dominierenden politischen oder gesellschaftlichen Themen. Wie eine Auswertung von Zeitungsartikeln durch *Année Politique Suisse* zeigt, tangierten nur knapp ein Prozent der erfassten Artikel eines der beiden Themen (vgl. Abbildung 2 der APS-Zeitungsanalyse 2021 im Anhang). Dieser Anteil ist damit klar tiefer als in den letzten beiden Jahren. In den Medien noch am meisten zu reden gaben die im Berichtsjahr stark gestiegenen **Immobilienpreise**, welche insbesondere im Juli für einen grossen Teil der Berichterstattung im Themenbereich verantwortlich waren. Nicht zuletzt wegen der relativ grossen Anzahl Artikel über den Immobilienmarkt wurden dieses Jahr erneut deutlich mehr Zeitungsartikel über das Wohnungswesen als über die Raumplanung verfasst. Letztere war in der Schweizer Presse im Berichtsjahr kaum je präsent.

Dass insgesamt relativ wenig über Raumplanung und Wohnungswesen berichtet wurde, hing wohl auch damit zusammen, dass die beiden Themen dieses Jahr verhältnismässig wenig durch die 2021 immer noch allgegenwärtige Covid-19-Pandemie beeinflusst waren. Am ehesten noch Thema war die Pandemie bei den Diskussionen um eine Lösung bei den **Geschäftsmieten**. 2020 waren die Geschäftsmieten noch ein allgegenwärtiges Thema im öffentlichen Diskurs gewesen. Diese Diskussionen setzten sich 2021 anfänglich fort, da weiterhin weder eine nationale Lösung für Unterstützungsmodelle noch ein richtungweisendes Gerichtsurteil bezüglich der Frage, ob die Geschäftsmietenden ihre Miete aus den Lockdownmonaten schuldig waren, vorlagen. Aufgrund des im Januar gefällten bundesrätlichen Entscheids, die Härtefallgelder zu erhöhen, fielen die Diskussionen bezüglich den Geschäftsmieten 2021 jedoch etwas weniger hitzig aus als noch im Vorjahr und die Thematik verschwand nach und nach aus den Schlagzeilen. Gelöst war die Problematik damit jedoch noch nicht: Trotz den Härtefallgeldern gerieten zahlreiche Geschäftsmieterinnen und -mieter aufgrund der erneuten Schutzmassnahmen in finanzielle Schwierigkeiten, wie der im Juni veröffentlichte zweite Monitoringbericht Geschäftsmieten zeigte.

Das Parlament beschäftigte sich 2021 mit einigen wichtigen Vorlagen im Bereich Raumplanung und Wohnungswesen, die jedoch bis Ende des Jahres nicht abgeschlossen werden konnten. Die UREK-SR wagte im Berichtsjahr einen Neustart bei der zweiten Etappe der **Teilrevision des Raumplanungsgesetzes** und gab im September einen entsprechenden Entwurf in die Vernehmlassung. Mit dieser neuen, etwas abgespeckten Vorlage will die Kommission unter anderem den Kantonen mehr Handlungsspielraum bezüglich des Bauens ausserhalb von Bauzonen gewähren. Ausserdem soll die Anzahl Bauten ausserhalb der Bauzonen mit Anreizen stabilisiert werden, weshalb die Kommission die Vorlage auch als indirekten Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative präsentierte. Der Bundesrat, der die Initiative ebenso wie das Parlament ablehnte, verzichtete daraufhin auf einen eigenen Gegenvorschlag.

Die WAK-SR machte vorwärts mit ihrem Versuch, den umstrittenen **Eigenmietwert** abzuschaffen. Das aktuelle System der Wohneigentumsbesteuerung sieht vor, dass die Besitzerinnen und Besitzer von selbstbewohntem Wohneigentum eine Steuer auf ihre theoretischen Mieteinnahmen zahlen müssen. Diese Steuer auf ein «fiktives Einkommen» ist vielen Wohneigentumsbesitzenden schon lange ein Dorn im Auge.

Befürworterinnen und Befürworter einer Beibehaltung des Eigenmietwerts argumentieren hingegen, dass dieser steuerpolitisch sinnvoll ist und eine Abschaffung zudem grosse Mindereinnahmen für Bund und Kantone zur Folge haben könnte. Der Ständerat hiess die Vorlage der Kommission über den Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung in der Herbstsession gut.

Die WAK-NR nahm sich derweil einen weiteren Dauerbrenner vor: das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland («**Lex Koller**»). Die Kommission forderte den Bundesrat in einer Motion auf, einen von der Regierung eigentlich bereits beerdigten Vorentwurf einer Revision der Lex Koller dem Parlament vorzulegen. Dank einem Umdenken der SVP-Fraktion passierte die Motion erfolgreich den Nationalrat. Sollte der Ständerat diesem Entscheid folgen, würden die Räte bald über Verschärfungen der Lex Koller diskutieren. Die kleine Kammer lehnte jedoch in der Sommersession eine andere Motion ab, welche ein im Vorentwurf enthaltenes Anliegen beinhaltete. Diese Motion hätte es nämlich in der Schweiz ansässigen aussereuropäischen Staatsangehörigen ermöglichen wollen, Anteilscheine von Wohnbaugenossenschaften zu erwerben, wodurch diese einen besseren Zugang zu günstigem Wohnraum erhalten hätten.

Die RK-NR machte sich schliesslich an die Umsetzung von vier parlamentarischen Initiativen – allesamt im Interesse der Vermieterschaft. Insbesondere die Verschärfungen der Regelungen zur **Untermiete** sowie die Erleichterung der Kündigung eines Mietverhältnisses bei **Eigenbedarf** dürften in den Räten noch zu intensiven Diskussionen führen. Eine «ausgewogene Revision der **Mietzinsgestaltung**», wie dies die RK-SR in einer Motion gefordert hatte, beachtete eine Mehrheit des Nationalrats hingegen als politisch derzeit nicht machbar, da die Positionen in den Räten sowie zwischen den Vertreterinnen und Vertretern der Mieter- und Vermieterschaft zu verhärtet seien. Daran änderte auch ein von Bundespräsident Guy Parmelin organisierter runder Tisch zum Mietrecht nichts. Aufgrund der Blockade im Parlament wurde in diesem Bereich auch 2021 der Rechtsprechung eine grosse Rolle zuteil – wie beispielsweise durch ein Urteil des Bundesgerichts, das in Fällen von angefochtenen starken Mietzinserhöhungen die Beweisführung für die Vermieterschaft erleichterte.²

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 Mietzinserslass 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 Hauseigentümergeverband 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 sprach 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 Kommissionsminderheit 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.³

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 30.11.2020
MARLÈNE GERBER

Nachdem er das Geschäft zuvor an seine Kommission zur eingehenden Beratung zugewiesen hatte, nahm der **Nationalrat** zu Beginn der Wintersession 2020 die Detailberatung des **Covid-19-Geschäftsmietegesetz** in Angriff. Dem Rat lag ein stark abgeänderter Entwurf einer knappen bürgerlichen Mehrheit der RK-NR vor, der einige entscheidende Verschärfungen beinhaltete, darunter auch den Vorschlag, den Vermietenden ihren Mietzins zu 50 Prozent statt wie bisher vorgeschlagen zu 60 Prozent zu erlassen. Auf der anderen Seite war die vorberatende Kommission den Geschäftsmietenden in einigen Punkten entgegengekommen. Baptiste Hurni (sp, NE) bezeichnete dies als «stratégie perverse» und unterstellte den Gegnerinnen und Gegnern der Gesetzesvorlage, quasi mit einer neuen Gesetzesvorlage die fragile Mehrheit für den bisherigen Entwurf zu zerstören. So kam es zur paradoxen Situation, dass die Ratslinke und einzelne Vertretende der Mitte-Fraktion, die sich zu den Befürwortenden der Gesetzesvorlage zählten, mit zahlreichen Minderheitsanträgen versuchten, die von der mitte-rechts dominierten Kommissionsmehrheit eingebrachten Anträge, die auch eine Ausweitung des Geltungsbereichs erzielen wollten – und dies notabene für einen Entwurf, den die Kommissionsmehrheit am Ende der Kommissionsberatungen abgelehnt hatte – zu verhindern. Ziel einer Minderheit bestehend aus den Ratsmitgliedern Brenzikofer (gp, BL), Gugger (evp, ZH) und Hurni (sp, NE) war es etwa, auf den Entwurf des Bundesrates zurückzukommen mit der Ausnahme, dass sie sich – um die Erfolgchancen für die Zustimmung zu erhöhen – ebenfalls für einen Mietzinserslass von 50 statt 60 Prozent einsetzten. Während die Anträge des Trios die komplette GLP-Fraktion noch zu überzeugen vermochten, gelang es ihnen nicht immer, genügend Stimmen aus der Mitte-Fraktion gegen die Anträge der Kommissionsmehrheit zu sammeln. So erreichte die Minderheit – teilweise unterstützt durch weitere Minderheiten –, dass lediglich die Vermietenden von einer Härtefallregelung profitieren könnten und nicht ebenso die Mietparteien, wie dies die Kommissionsmehrheit gefordert hätte. Zudem verhinderte sie, dass auch Vertragsparteien von der Regelung ausgenommen worden wären, wenn der vereinbarte Zins bereits stillschweigend bezahlt worden war. Und nicht zuletzt gelang es ihr, die von der Kommissionsmehrheit eingeführte Bestimmung zu kippen, wonach das Gesetz nicht anwendbar wäre, wenn eine der beiden Parteien vom Gericht verlangt, den Miet- oder Pachtzins nach den allgemeinen massgebenden Bestimmungen des Obligationenrechts festzulegen. Hier erhielt die Minderheit Unterstützung von Bundesrat Parmelin, der meinte «l'application de la loi serait volontaire car son application pourrait être empêchée en invoquant cette clause du code des obligations». Erfolglos blieben Minderheitsanträge, die folgende Ausweitungen des Geltungsbereichs verhindern wollten: 1) Die Ausdehnung des Geltungsbereichs auf alle Miet- und Pachtverträge zur Nutzung von Geschäftsräumen, sofern deren Betrieb aufgrund behördlicher Massnahmen stark eingeschränkt oder verboten worden war; gemäss Version des Bundesrates wären nur Einkaufsläden, Bars, Restaurants, Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe, Betriebe mit Dienstleistungen mit Körperkontakt und Gesundheitseinrichtungen von der Regelung eingeschlossen worden. 2) Die Aufhebung der Einschränkung für die Dauer des Mieterlasses im Falle von Gesundheitseinrichtungen; hier hätte der Bundesrat vorgesehen, dass diese nur für eine maximale Dauer von zwei Monaten vom Mieterlass hätten profitieren können. 3) Keine Opt-Out-Möglichkeit für Mietverhältnisse mit einem monatlichen Miet- oder Pachtzins zwischen CHF 15'000 und CHF 20'000; der Bundesrat hatte eine solche für beide Vertragsparteien vorgesehen. Nicht umstritten war indes die zeitliche Ausweitung des Geltungsbereichs: So sollten Mietparteien etwa auch während weiterer Corona-Wellen vom teilweisen Mietzinserslass profitieren können, sofern sie aufgrund beschlossener staatlicher Massnahmen – im Unterschied zum bundesrätlichen Entwurf

auch wenn diese von den Kantonen oder den Gemeinden getroffen worden waren – ihren Betrieb einschränken mussten. «Nach einer ebenso emotionalen wie fahrigen Debatte» (NZZ) lehnte der Nationalrat den abgeänderten Entwurf in der Gesamtabstimmung mit 100 zu 87 Stimmen (7 Enthaltungen) ab. Im Unterschied zur nationalrätlichen Eintretensdebatte, wo die Fraktionen der GLP und der Mitte den Entwurf noch fast einhellig respektive mit deutlichen Mehrheiten unterstützt hatten, äusserten sich nur noch eine knappe Mehrheit der GLP-Fraktion sowie nicht ganz die Hälfte der Mitte-Fraktion zugunsten eines Covid-19-Geschäftsmietegesetzes.⁴

MOTION
DATUM: 01.06.2021
ELIA HEER

Als Zweitrat beschäftigte sich in der Sommersession 2021 der Nationalrat mit einer Kommissionsmotion der RK-SR betreffend eine **ausgewogene Revision der Mietzinsgestaltung nach Konsultation der Sozialpartner**. Die RK der kleinen Kammer hatte mit dieser Motion schon ihren zweiten Versuch gestartet – das erste Mal hatte sie ihr Ziel mit der Motion 18.4101 zu erreichen versucht –, um den Bundesrat zu beauftragen, die vielen damals hängigen Vorstösse betreffend das Mietrecht (beispielsweise Pa.lv. 17.491; Pa.lv. 17.514; Pa.lv. 17.515) zu einer ausgewogenen Revision zu vereinen. Die RK-NR folgte ihrer Schwesterkommission knapp nicht. Mit 13 zu 12 Stimmen empfahl sie dem Nationalrat, die Motion abzulehnen. Während der Debatte im Nationalrat begründete Kommissionssprecher Matthias Bregy (cvpo, VS) den Kommissionsentscheid: Erstens werde die in der Motion geforderte Konsultation der Sozialpartner schon bald stattfinden – in der Form eines von Bundespräsident Guy Parmelin organisierten runden Tisches zum Mietrecht. Zweitens sei die Mehrheit der Kommission der Meinung, dass das Parlament zum jetzigen Zeitpunkt dem Bundesrat nicht den von der Motion geforderten Anstoss zu einer grossen Gesetzesrevision im Bereich der Mietzinsgestaltung geben sollte, denn der Bundesrat könne einen solchen Prozess unabhängig vom Parlament vorantreiben. Das Parlament könne derweil mittels parlamentarischer Initiativen punktuelle Anpassungen vornehmen. Die Kommissionsminderheit sowie Bundesrat Parmelin zeigten sich hingegen überzeugt, dass der Weg der parlamentarischen Initiativen verschlossen sei, da die Situation derart verkeilt sei, dass das Parlament sich nicht einmal auf kleine technische Änderungen einigen könne. Aufgrund der Blockade der Politik werde das Mietrecht immer mehr durch die Rechtsprechung gestaltet, wie das Beispiel eines 2020 gefällten Bundesgerichtsurteils zeige. Deshalb müsse ein neuer Ansatz verfolgt und eine ausgewogene Revision angestrebt werden. Die Mehrheit des Nationalrates sprach sich schlussendlich mit 97 zu 96 Stimmen bei 1 Enthaltung hauchdünn gegen die Motion aus. Während die Fraktionen der SP, der Grünen und der GLP geschlossen für und die FDP- und SVP-Fraktionen geschlossen gegen den Vorstoss stimmten, waren sich die Mitglieder der Mitte-Fraktion uneinig. Gut die Hälfte ihrer Mitglieder (16 von 30) sprachen sich jedoch gegen das Geschäft aus, was für eine Ablehnung ausreichte.⁵

MOTION
DATUM: 01.06.2021
ELIA HEER

Mit einer in der Wintersession 2020 eingereichten Motion wollte Christian Dandrès (sp, GE) erreichen, dass die **amtlich genehmigten Formulare für die Kündigung des Mietverhältnisses und für Vertragsänderungen oder Mietzinserhöhungen ergänzt** werden. Spezifisch sollten die Formulare neu die Kontaktinformationen der Vermieterschaft sowie Informationen über die gesetzlichen Voraussetzungen für das Anfechten der Kündigung im Falle einer Solidarmiete enthalten. Mit diesen Ergänzungen soll laut dem Motionär vor allem erreicht werden, dass die Mieterschaft ihr Recht auf eine Anfechtung von missbräuchlichen Kündigungen, Mietzinserhöhungen oder Vertragsänderungen schnell, einfach und innerhalb der relevanten Fristen wahrnehmen kann. Der Bundesrat unterstützte den Vorstoss und empfahl ihn zur Annahme. Die Motion wurde jedoch von Pirmin Schwander (svp, SZ) bekämpft und so befasste sich der Nationalrat in der Sommersession 2021 mit dem Geschäft. Schwander begründete während der Debatte seine ablehnende Haltung damit, dass die Motion den Prozess zwar für die Mietenden vereinfachen würde, dafür jedoch einseitig die Hürden für die Vermieterschaft heraufsetze. Eine Mehrheit der grossen Kammer sah dies ähnlich. Trotz dem unterstützenden Votum des zuständigen Bundesrates Guy Parmelin lehnte der Nationalrat die Motion mit 106 zu 84 Stimmen (bei 2 Enthaltungen) ab. Neben der SVP stimmten auch die Fraktionen der FDP sowie der Mitte beinahe geschlossen gegen den Vorstoss, der damit erledigt ist.⁶

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 21.06.2021
ELIA HEER

Bundespräsident und Wirtschaftsminister Guy Parmelin lud Mitte Juni 2021 zu einem «**runden Tisch zum Mietrecht**». Da die letzten Versuche einer Mietrechtsrevision allesamt gescheitert waren und die Positionen im Parlament diesbezüglich als verfahren galten, wollte Parmelin mit dieser Aktion den tatsächlichen Handlungsbedarf in diesem Bereich eruieren und damit einen ersten Schritt in Richtung einer Kompromisslösung zwischen den betroffenen Akteuren tätigen. Er tat dies, indem er Vertreterinnen und Vertreter der wichtigsten Interessengruppen – darunter der HEV und der SMV – an einem Tisch zusammenbrachte. Eine vom BWO in Auftrag gegebene und durch gfs.bern durchgeführte, kurz zuvor veröffentlichte Studie diente dabei als Gesprächsgrundlage. Diese zeigte, dass die Interessengruppen von Mieter- und Vermieterschaft mit der Mietrechtssituation mehrheitlich unzufrieden waren. Wenig überraschend empfand die Vermieterschaft den Schutz der Mieterinnen und Mieter, beispielsweise vor missbräuchlichen Mietzinsen, als zu stark und die Mieterschaft als nicht ausreichend. Die meisten anderen befragten Organisationen sowie die breite Bevölkerung beurteilten das aktuelle Mietrecht hingegen grossmehrheitlich positiv und wünschten sich höchstens punktuelle Änderungen, so die Schlussfolgerung der Autorinnen und Autoren der Studie. Die Frage nach dem Revisionsbedarf des Mietrechts sei jedoch für die breite Bevölkerung schwierig zu beantworten gewesen. Die Autorinnen und Autoren schlossen daraus, dass der Problemdruck in der Bevölkerung tief sei.

Die Gespräche fanden am 21. Juni 2021 in Bern statt. In den anschliessenden Interviews liessen die Teilnehmenden nüchtern durchblicken, dass auch dieses Gespräch zu keinem Durchbruch geführt habe. Beide Seiten hätten aber zumindest ihre Forderungen und Positionen darlegen können. Der Bundesrat liess in einer Medienmitteilung verlauten, er würde die Ergebnisse des runden Tisches in einem nächsten Schritt analysieren, bevor er über das weitere Vorgehen entscheidet. Der SMV äusserte sich in seinem Communiqué kämpferisch: Der runde Tisch zum Mietrecht sei zwar «gut und recht», doch die Ergebnisse der dabei als Gesprächsgrundlage dienenden Studie seien verfälscht, «da die Mieterinnen und Mieter zum Mietrecht befragt wurden, welches die wenigsten kennen, anstatt zu den realen Schwierigkeiten, die sie im Alltag im Zusammenhang mit dem Wohnen und Mieten haben». Deshalb brauche es nun klare Verbesserungen beim Mietrecht für einen grösseren Schutz der Mieterinnen und Mieter. Der HEV äusserte sich gegenteilig: Die Ergebnisse der Studie zeigten klar, dass kein Handlungsbedarf vorhanden sei. Entsprechend solle nun auch keine Mietrechtsrevision lanciert werden, denn das würde sich kontraproduktiv auswirken. «Damit würde die grosse allgemeine Zufriedenheit der Betroffenen mit dem geltenden Mietrecht gefährdet», so der HEV.⁷

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 07.09.2022
ELIA HEER

Im September 2022 gab der Bundesrat in einer Medienmitteilung bekannt, dass die **Gespräche mit den Sozialpartnern zum Thema Mietrecht nicht fortgesetzt** würden. Die Mitteilung kam gut ein Jahr, nachdem sich Bundesrat Guy Parmelin mit Vertreterinnen und Vertretern der wichtigsten Interessengruppen im Mietwesen wie dem HEV und dem SMV zu einem runden Tisch getroffen hatte, um die verfahren Situation betreffend mögliche Reformen im Mietrecht zu lösen. Laut dem Bundesrat wolle sich eine Mehrheit der Verbände nicht mehr am Prozess beteiligen oder habe die Fortsetzung unter den gegebenen Umständen als nicht zielführend erachtet. In seiner Medienmitteilung gab der Bundesrat zudem bekannt, dass anders als ursprünglich geplant auch keine technische Expertengruppe zum Mietrecht eingesetzt werde.⁸

MOTION
DATUM: 29.09.2022
ELIA HEER

Der Nationalrat beriet in der Herbstsession 2022 eine Motion von Mustafa Atici (sp, BS) zum Mietrecht. Atici forderte mit seinem Vorstoss eine **Verlängerung der Kündigungsfrist für langjährige Mieterinnen und Mieter**. Er begründete sein Anliegen damit, dass eine Kündigung für langjährige Mietende – insbesondere für ältere oder kranke Personen – sehr belastend sei. Dass sie zudem noch in relativ kurzer Frist – innerhalb von drei Monaten – eine neue Bleibe finden müssen, sorge für zusätzlichen Stress. Wenn für diese Personen die Frist verlängert würde, könnten Härtefälle verhindert werden. Da Gesamtsanierungs- oder Neubauprojekte eine erhebliche organisatorische Vorlaufzeit hätten, sei eine Verlängerung der Kündigungsfrist auch für die Vermieterschaft zumutbar, so der Motionär. Stellung zum Vorstoss nahm einzig Bundesrat Guy Parmelin. Dieser zeigte sich grundsätzlich einverstanden damit, dass eine Kündigung für langjährige Mietende sehr belastend sein könne. Er vertrat jedoch die Meinung, dass das Mietrecht bereits genügend Instrumente für die Abfederung solcher Härtefälle kenne. So könnten Mietende eine Kündigung kostenlos anfechten, falls sie denken, diese sei missbräuchlich. Falls die Kündigung von der

Schlichtungsbehörde als rechtsgültig beurteilt werde, habe diese von Amtes wegen zu prüfen, ob eine Erstreckung, sprich eine angeordnete Verlängerung des Mietverhältnisses, angezeigt sei. Die Schlichtungsbehörde habe dabei einen grossen Ermessensspielraum und die Dauer des Mietverhältnisses sei im geltenden Recht (Art. 272 Abs. 2 OR) sogar explizit festgehalten als eines der Kriterien, welches die Behörde bei ihrem Entscheid berücksichtigen soll. Der Nationalrat folgte Parmelins Antrag und lehnte die Motion mit 120 zu 64 Stimmen ab. Die Fraktionen stimmten allesamt geschlossen, wobei die ablehnenden Stimmen aus den Fraktionen von SVP, FDP, Mitte und GLP kamen.⁹

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE

DATUM: 16.11.2022
ELIA HEER

Im Zuge der drohenden Energieknappheit kam es im Sommer und Herbst 2022 in der Schweiz zu Diskussionen darüber, ob der Bundesrat eine **Temperaturobergrenze für Innenräume** erlassen soll, damit Energie, welche sonst fürs Heizen verwendet würde, gespart werden kann. Konkret hatte der Bundesrat eine Regelung in die Vernehmlassung gegeben, wonach Wohnungen, die mit Gas geheizt werden, im Falle einer **Gasmangellage** nur noch bis zu 19 Grad geheizt werden dürften.

Dieser Vorschlag stiess sowohl in Vermietenden- als auch in Mietendenkreisen auf Widerstand. Der SVIT befürchtete etwa, dass zahlreiche Mietende wegen der tieferen Temperaturen vor Gericht eine **Mietzinsreduktion** einklagen könnten. Wie die Sonntagszeitung berichtete, gelte eine zu kalte Wohnung generell als mangelhaft und dementsprechend könne eine Mietzinsreduktion verlangt werden. Gemäss der Rechtsprechung könnten Mieterinnen und Mieter eine Temperatur von 20 bis 21 Grad erwarten, so die Zeitung weiter. Bei der Frage, ob Mietende auch bei einer bundesrätlich angeordneten Höchsttemperatur Anrecht auf eine Mietzinsreduktion hätten, seien sich Juristen und Juristinnen hingegen nicht einig. Das Wirtschaftsdepartement von Bundesrat Guy Parmelin schloss zumindest nicht aus, dass eine solche Mietzinsreduktion eingefordert werden könnte. Der SMV wies derweil in seiner Kritik vor allem auf ältere und kranke Menschen hin, für welche Wohnungen mit 19 Grad «schlicht nicht zumutbar» seien. Einig waren sich der SVIT und der SMV darüber, dass es kaum möglich sei, die Massnahme praktikabel umzusetzen.

Der Bundesrat änderte nach der Vernehmlassung seine **Verordnung**: Er hielt zwar am Konzept der Temperaturobergrenze für gasbeheizte Innenräume während einer Gasmangellage fest, änderte jedoch die zulässige Höchsttemperatur auf 20 Grad. Überprüfen sollten die Massnahme die Kantone, etwa mit Stichproben in öffentlich zugänglichen Innenräumen.¹⁰

Raumplanung

Als Zweitrat befasste sich in der Wintersession 2022 der Nationalrat mit einer Motion Schmid (fdp, GR), mit der eine **Änderung der landwirtschaftlichen Zonen-Verordnung im Zusammenhang mit Meliorationen** gefordert wurde. Konkret verlangte der Motionär, dass im Zusammenhang mit Meliorationen oder Gewässerrevitalisierungen neu ein Abtausch zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und Sömmerungsfläche gesetzlich zugelassen werden soll, solange dabei die landwirtschaftliche Nutzfläche gesamthaft nicht zunimmt.

Im Namen der UREK-NR empfahlen Kommissionsprecherin Priska Wismer-Felder (mitte, LU) und Kommissionsprecher Pierre-André Page (svp, FR) den Mitgliedern der grossen Kammer, die Motion anzunehmen. Es solle bei Meliorationen keine landwirtschaftliche Nutzfläche mehr verloren gehen. Dies fördere nicht zuletzt auch die Akzeptanz solcher gesellschaftlich wichtigen Projekte unter Landwirtinnen und Landwirten. Die Kommissionsminderheit, vertreten durch Ursula Schneider Schüttel (sp, FR), plädierte derweil dafür, die Motion abzulehnen, da sie befürchtete, dass die Änderung zu einer intensiveren Nutzung der betroffenen Sömmerungsflächen führen könnte, wodurch Biodiversität verloren gehen könnte. Ausserdem führe die Motion auch zu einem erhöhten administrativen Aufwand für die Kantone. Auch Guy Parmelin sprach sich im Namen des Bundesrats gegen die Motion aus. Er machte darauf aufmerksam, dass nur gerade der Kanton Graubünden eine solche Änderung gefordert hatte, während die anderen Kantone sich mit der aktuellen gesetzlichen Grundlage zufrieden zeigten. Durch eine Annahme der Motion käme es überdies zu einer Ungleichbehandlung zwischen Bergkantonen und der restlichen Schweiz, da Kantone im Flachland über keine angrenzenden Sömmerungsgebiete verfügten.

Die Mehrheit des Nationalrates folgte jedoch dem Antrag der Kommissionsmehrheit und nahm die Motion mit 98 zu 86 Stimmen (bei 2 Enthaltungen) an. Die Stimmen für die Motion kamen von der geschlossenen stimmenden SVP-Fraktion, einer Mehrheit der

MOTION

DATUM: 14.12.2022
ELIA HEER

Fraktionen der FDP und der Mitte sowie zwei Personen aus den Reihen der SP.¹¹

Wohnqualität

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 31.10.2022
ELIA HEER

Im Oktober 2022 präsentierte Bundesrat Guy Parmelin der Öffentlichkeit einen **Leitfaden für attraktives Wohnen in Berggebieten**. Der Leitfaden wurde vom BWO in Zusammenarbeit mit der SAB und dem SECO erarbeitet. Laut dem Bundesrat ist das Ziel, Gemeinden in Bergregionen Mut zu machen, eine aktive Wohnstandortpolitik zu gestalten. Die Berggebiete stünden zwar alle vor unterschiedlichen Herausforderungen, doch überall gelte, dass es attraktiven und passenden Wohnraum brauche – sonst zögen Menschen weg und Neuzuzüger und Neuzuzügerinnen blieben aus. Der Leitfaden solle diesbezüglich den Handlungsspielraum für die Gemeinden und die Unterstützungsangebote durch Bund und Kantone aufzeigen. Weiter enthält das Dokument auch konkrete Beispiele von erfolgreichen Wohnstandortpolitiken in unterschiedlichen Bergregionen.¹²

1) Medienmitteilung des BWO vom 31.8.21; Rückblick 25 Jahre Grenchner Wohntage

2) APS-Zeitungsanalyse 2021 – Raumplanung und Wohnungswesen

3) 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

4) AB NR, 2020, S. 2094 ff.; AZ, Blick, CdT, NZZ, 1.12.20

5) AB NR, 2021, S. 915 f.

6) AB NR, 2021, S. 921 f.; Mo, 20.4518

7) Medienmitteilung des BWO vom 21.6.21; Medienmitteilung des HEV vom 21.6.21; Medienmitteilung des SMV vom 21.6.21; Studie von gfs.bern zum Mietrecht; NZZ, 2.6.21; NZZ, 22.6.21

8) Medienmitteilung des Bundesrats vom 7.9.22; NZZ, 29.6., 8.9.22

9) AB NR, 2022, S. 1849 f.

10) Medienmitteilung des BR vom 16.11.22; SoZ, 2.10.22; AZ, NZZ, 17.11.22

11) AB NR, 2022, S. 2372 ff.

12) Leitfaden für attraktives Wohnen in Berggebieten; Medienmitteilung des BWO vom 31.10.22