

# Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	<b>19.04.2024</b>
Thema	<b>Keine Einschränkung</b>
Schlagworte	<b>Mietwesen</b>
Akteure	<b>Sommaruga, Carlo (sp/ps, GE) SR/CE</b>
Prozesstypen	<b>Keine Einschränkung</b>
Datum	<b>01.01.1965 - 01.01.2024</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  
Heer, Elia  
Kipfer, Viktoria

## Bevorzugte Zitierweise

Gerber, Marlène; Heer, Elia; Kipfer, Viktoria 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Mietwesen, 2020 – 2023*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. [www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss), abgerufen am 19.04.2024.

# Inhaltsverzeichnis

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

## Abkürzungsverzeichnis

<b>AHV</b>	Alters- und Hinterlassenenversicherung
<b>RK-SR</b>	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
<b>WAK-SR</b>	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates
<b>RK-NR</b>	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
<b>BWO</b>	Bundesamt für Wohnungswesen
<b>BGer</b>	Bundesgericht
<b>WAK-NR</b>	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats
<b>OR</b>	Obligationenrecht
<b>SMV</b>	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband
<b>HEV</b>	Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)
<b>VMWG</b>	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

---

<b>AVS</b>	Assurance-vieillesse et survivants
<b>CAJ-CE</b>	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
<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>OFL</b>	Office fédéral du logement
<b>TF</b>	Tribunal fédéral
<b>CER-CN</b>	Commission de l'économie et des redevances du Conseil national
<b>CO</b>	Code des obligations
<b>Asloca</b>	Association suisse des locataires
<b>APF</b>	Association des propriétaires fonciers (Suisse alémanique & Tessin)
<b>OBLF</b>	Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux

# Allgemeine Chronik

## Infrastruktur und Lebensraum

### Raumplanung und Wohnungswesen

#### Mietwesen

MOTION  
DATUM: 06.05.2020  
MARLÈNE GERBER

Manchmal wird die Mehrheit zur Minderheit, mussten die Befürwortenden einer Motion der RK-NR mit der Forderung nach **Verlängerung der Covid-19-Verordnung zu Miete und Pacht** während der ausserordentlichen Session zur Bewältigung der Corona-Krise erfahren.

Mit 12 zu 12 Stimmen und Stichtentscheid der Präsidentin Fehlmann Rielle (sp, GE) hatte die RK-NR Ende April 2020 die Einreichung einer Motion beschlossen, mit welcher die per 31. Mai 2020 auslaufende Notverordnung des Bundesrates über die Abfederung der Auswirkungen des Coronavirus im Miet- und Pachtwesen bis zum 13. September 2020 verlängert werden soll. Somit sollen die Mieterschaft sowie Pächterinnen und Pächter bis Mitte September von einer ausgedehnten Frist zur Bezahlung der ausstehenden Miet- oder Pachtzinse sowie der Nebenkosten profitieren, bevor die Vermieterseite respektive die Verpächterin oder der Verpächter aufgrund Zahlungsverzugs zur ausserordentlichen Kündigung berechtigt ist.

Im Nationalrat stand dem Anliegen schlussendlich eine bürgerliche Kommissionsminderheit bestehend aus 13 Mitgliedern und somit faktisch eine Mehrheit der Kommission entgegen, die Ablehnung beantragte. Zu dieser speziellen Situation kam es, weil ein bürgerliches Kommissionsmitglied an der Abstimmung bei der entsprechenden Kommissionssitzung vom 29. April nicht teilgenommen hatte. Die als solche betitelte Kommissionsmehrheit wusste jedoch auch den Bundesrat im Rücken, der sich zwar geweigert hatte, Vertragsbeziehungen zwischen Privaten mittels Notrecht weiterhin zu regeln, einer parlamentarischen Lösung aber nicht entgegenstehen wollte. Im Nationalrat fand die Motion durch Unterstützung der SP, der Grünen und einer beinahe geschlossenen Mitte-Fraktion dann mit 99 zu 85 Stimmen bei 6 Enthaltungen auch eine Mehrheit.

Dem Ständerat, der sich der Motion am Folgetag der ausserordentlichen Session widmete, lag ein ablehnender Antrag einer veritablen Kommissionsmehrheit vor. Daniel Fässler (cvp, AI) erläuterte als Mehrheitssprecher unter anderem, dass diese Ausdehnung der Geltungsdauer Mietenden, die bereits zu Beginn des Lockdowns die Mietzinse nicht mehr bezahlen konnten, nichts bringe. Die Vermietenden könnten die ausstehenden Zahlungen trotzdem anmahnen und nach Verstreichen der Nachfrist von 90 Tagen die ausserordentliche Kündigung aussprechen. Hier könne eine Verlängerung des Notrechts gar kontraproduktiv wirken, da die Vermieterseite allenfalls nicht mehr länger zuwarten wolle. Ständerat Sommaruga (sp, GE), der die auf Annahme plädierende Kommissionsminderheit vertrat, wies speziell auf die ökonomischen Schwierigkeiten kleinerer und mittlerer Unternehmen hin, die den Sommer überdauern würden und denen es durch Verlängerung der Notverordnung zu begegnen gelte. Mit 16 zu 22 Stimmen (keine Enthaltungen) stellte sich der Ständerat schliesslich hinter seine Kommissionsmehrheit, womit das Anliegen vom Tisch war.<sup>1</sup>

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 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, begrüßte 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>2</sup>

MOTION  
DATUM: 29.09.2021  
ELIA HEER

Nach der Ablehnung des totalrevidierten CO<sub>2</sub>-Gesetzes an der Urne im Juni 2021 reichte Ständerat Carlo Sommaruga (sp, GE) eine Motion ein, mit der er forderte, dass im Rahmen einer **zukünftigen CO<sub>2</sub>-Gesetzgebung Mieterinnen und Mieter stärker vor Massenkündigungen und drastischen Mietzinserhöhungen aufgrund energetischer Gebäudesanierungen geschützt** werden sollen. Laut dem Motionär gilt ein ähnlicher Schutz schon im Kanton Genf, was dort gut funktioniert. Der Bundesrat nahm in seiner Stellungnahme jedoch eine ablehnende Haltung ein. Bezüglich des Schutzes vor Leerkündigungen im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen verwies die Regierung auf einen Bericht in Erfüllung eines Postulates Jans (Po. 13.3271), welcher aufzeige, dass eine Beschränkung von Förderleistungen auf Sanierungsprojekte, die ohne Wohnungskündigungen auskommen, mehr Nach- als Vorteile habe. Er wies zudem daraufhin, dass nach geltendem Mietrecht eine Kündigung missbräuchlich sei, wenn Sanierungsarbeiten durch die Weiternutzung des Gebäudes nicht oder nur wenig verzögert werden. Vor missbräuchlichen Mietzinserhöhungen seien Mieterinnen und Mieter insofern geschützt, als dass sie jede Mietzinserhöhung kostenlos vor einer Schlichtungsbehörde anfechten könnten. Nicht zuletzt habe der Bundesrat bereits Massnahmen ergriffen. Beispielsweise habe er 2014 und 2020 die VMWG angepasst, mit dem Ziel, eine finanzielle Mehrbelastung der Mieterschaft infolge energetischer Sanierungen zu verhindern.

Die kleine Kammer beugte sich in der Herbstsession 2021 über die Vorlage. Der Motionär, der auch Präsident des SMV ist, warb für sein Anliegen, unter anderem indem er Zahlen aus der Stadt Zürich erwähnte, wonach fast 40 Prozent der Sanierungsarbeiten 2017/18 zu Kündigungen geführt hätten. Weiter verwies er auf einen Artikel der NZZ am Sonntag, wonach energetische Sanierungen von der Vermieterschaft zunehmend als «Rendite-Booster» genutzt würden. Dagegen argumentierte unter anderem Brigitte Häberli-Koller (mitte, TG), Vizepräsidentin des HEV. Sie lehnte die geforderte starre Verknüpfung von Sanierungsvorschriften und Mieterschaft ab, da sich diese kontraproduktiv auswirken würde. Eine Überregulierung im Sinne des Motionärs führe zu einem Stillstand bei den wichtigen Gebäudeerneuerungen. Auch der Präsident des Verbandes Immobilien Schweiz, Daniel Fässler (mitte, AI) sprach sich in seinem Votum gegen die Vorlage aus, nicht zuletzt da bei umfassenden Sanierungen Kündigungen manchmal unumgänglich seien. Trotzdem sei es nicht angezeigt, diese Sanierungen einzuschränken, da dies die Schweiz bezüglich ihrer klima- und energiepolitischen Ziele bremsen würde. Die Mehrheit des Ständerates folgte schlussendlich dem Antrag des Bundesrates und lehnte den Vorstoss mit 26 zu 12 Stimmen – bei 2 Enthaltungen – ab, womit das Geschäft erledigt war.<sup>3</sup>

**PARLAMENTARISCHE INITIATIVE**  
DATUM: 14.12.2022  
ELIA HEER

Mittels einer im Juni 2022 eingereichten parlamentarischen Initiative forderte Carlo Sommaruga (sp, GE) die Einführung einer **Pflicht zur periodischen Revision der Renditen auf Mieteinnahmen bei Wohnimmobilien** für alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Mietwohnungen, die mehrere Wohnungen vermieten. Wie der Motionär in der Begründung seines Vorstosses erklärte, dürfen in der Schweiz die Mieten prinzipiell nur die Kosten decken, zuzüglich einer Eigenkapitalrendite, die jedoch maximal 2 Prozentpunkte über dem hypothekarischen Referenzzinssatz liegen darf. Laut Sommaruga würden die effektiven Renditen jedoch oft viel höher ausfallen, weshalb die Mieterinnen und Mieter gemäss einer Studie der Raiffeisen-Bank jährlich CHF 14 Mrd. zu viel an Miete bezahlen. Das BWO solle deshalb regelmässig überprüfen, ob die erzielten Mieteinnahmen den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

Nachdem tags zuvor der Nationalrat eine gleichlautende parlamentarische Initiative von Jacqueline Badran (sp, ZH; Pa.Iv. 21.469) abgelehnte hatte, nahm sich der Ständerat in der Wintersession 2022 der Initiative von Sommaruga an. Der Sprecher der vorberatenden RK-SR, Philippe Bauer (fdp, NE), vertrat dabei im Namen der Kommission die Position, dass die kleine Kammer die Initiative ablehnen solle. Da die Berechnung der zulässigen Renditen auf den Anlagekosten basiere, dürften Vermieterinnen und Vermieter mit Liegenschaften, die sie bereits seit Jahrzehnten besitzen, weniger hohe Renditen erzielen als jemand, der eine gleichwertige Liegenschaft vor Kurzem erworben hat – wodurch sie benachteiligt wären. Ausserdem sehe das Mietrecht bereits Möglichkeiten für Mieterinnen und Mieter vor, in bestimmten Situationen eine Renditeberechnung zu verlangen. Schliesslich sei eine solche Berechnung auch mit sehr grossem administrativem Aufwand verbunden. Der Ständerat lehnte die Initiative in der Folge mit 29 zu 12 Stimmen ab.

**MOTION**  
DATUM: 06.03.2023  
ELIA HEER

Ständerat Carlo Sommaruga (sp, GE) reichte im September 2022 eine Motion ein, in der er forderte, dass aufgrund des **Anstiegs der Energiepreise die Frist für die Begleichung von Nebenkostenrechnungen bei Verzug von Mieterinnen und Mietern vorübergehend von 30 auf 90 Tage verlängert** werden soll. Die Motion stand in der Frühjahressession 2023 auf der Traktandenliste der kleinen Kammer. Dort beantragte Bundesrat Guy Parmelin dem Ständerat, die Motion abzulehnen. Die Inflation sei in der Schweiz deutlich tiefer als in anderen Ländern. Ausserdem habe der Bundesrat bereits die AHV-Renten und Ergänzungsleistungen per 1. Januar 2023 an die Inflation angepasst und mit der Kampagne «Energie ist knapp – verschwenden wir sie nicht» versucht, bei der Energieknappheit Gegensteuer zu geben. Schliesslich müssten die Änderungen per Notrecht eingeführt werden, um in der aktuellen Situation noch rechtzeitig Wirkung zu zeigen. Die Situation sei aus Sicht des Bundesrates aber nicht genügend dringend, um Notrecht zu rechtfertigen. Die Mehrheit des Ständerates folgte dem Antrag des Bundesrates und lehnte die Motion mit 29 zu 10 Stimmen ab.<sup>4</sup>

**POSTULAT**  
DATUM: 06.03.2023  
ELIA HEER

Der **starke Anstieg der Wohnungsmieten** in der Schweiz seit der Jahrtausendwende veranlasste Ständerat Damian Müller (fdp, LU), ein Postulat einzureichen, mit dem er den Bundesrat beauftragte, die wesentlichen Gründe für die Preisentwicklung der Mieten zu untersuchen und in einem Bericht darzulegen. Besonderes Augenmerk sollte laut dem Postulanten auf die Auswirkungen der Einführung der Personenfreizügigkeit und dem damit einhergehenden Bevölkerungswachstum, der Einführung des revidierten Raumplanungsgesetzes sowie der Entwicklung des Angebots und der Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt gelegt werden.

Zusammen mit einem weiteren Postulat Müller betreffend die tiefe Leerwohnungsquote befasste sich der Ständerat in der Frühjahressession 2023 mit dem Vorstoss. Im Stöckli stiess das Postulat weitgehend auf Zustimmung. Carlo Sommaruga (sp, GE) kritisierte zwar noch, dass die Gründe und die Massnahmen gegen die Wohnungsnot bereits bekannt seien und das Postulat nur dazu diene, dringend nötige Massnahmen aufzuschieben. Doch nach einem positiven Votum von Bundesrat Guy Parmelin für die beiden Postulate Müller nahm die kleine Kammer die beiden Vorstösse dennoch stillschweigend an.<sup>5</sup>



**MOTION**  
DATUM: 16.03.2023  
ELIA HEER

Stefan Engler (mitte, GR) wollte den Bundesrat mittels Motion damit beauftragen, eine **Regelung zur zulässigen Nettorendite für Wohn- und Geschäftsliegenschaften vorzulegen für den Fall, dass der Referenzzinssatz auf über 2 Prozent steigen** sollte. Das Mietrecht verbietet «übersetzte» Erträge aus Mietsachen. Doch was genau ein unzulässig hoher Ertrag ist, ist nicht in einem Gesetz oder einer Verordnung, sondern durch die ständige Rechtsprechung des BGer geregelt. Konkret durfte seit 1986 die Nettorendite, also der Ertrag auf dem investierten Eigenkapital, maximal 0.5 Prozentpunkte höher liegen als der aktuelle hypothekarische Referenzzinssatz. Seit einem BGer-Urteil aus dem Jahr 2010 galt zudem, dass bei einem Referenzzinssatz von 2 Prozent oder weniger die Nettorendite um maximal 2 Prozentpunkte über dem Referenzzinssatz liegen darf. Da in letzter Zeit die Zinsen anstiegen, ist zu erwarten, dass auch der Referenzzinssatz in naher Zukunft schrittweise steigen wird. Engler fragte sich deshalb, was passieren würde, wenn der Referenzzinssatz über 2 Prozent steigt. Wenn nämlich die bisherige Regelung zur Anwendung käme, dann würde ein Anstieg des Referenzzinssatzes von 2 auf 2.25 Prozent gleichzeitig dazu führen, dass die zulässige Nettorendite von 4 auf 2.75 Prozent sinken würde. Engler ging davon aus, dass das Bundesgericht den für die Berechnung der Nettorendite zulässigen Zuschlag in Schritten reduzieren würde. Im Interesse der Rechtssicherheit sei eine politische Klärung allerdings klar vorzuziehen. Der Bundesrat empfahl die Annahme der Motion. Der Ständerat befasste sich in seiner Frühjahressession 2023 mit der Motion. Dabei stellte Eva Herzog (sp, BS) einen Ordnungsantrag für eine Zuweisung der Motion an die RK-SR zur Vorprüfung. Sie begründete ihren Antrag damit, dass die Motion so gelesen werden könne, dass sie dem Bundesrat direkt vorschreibt, eine gesetzliche Regelung auszuarbeiten. Dabei sei es angezeigt, zuerst noch eine Auslegeordnung zu machen und zu prüfen, ob eine gesetzliche Regelung überhaupt notwendig und erwünscht sei. Engler zeigte sich mit dem Ordnungsantrag einverstanden, plädierte aber für eine rasche Behandlung in der Kommission. RK-SR-Präsident Carlo Sommaruga (sp, GE) sicherte ihm dies zu und so beschloss der Ständerat einstimmig den Ordnungsantrag und schickte die Motion an seine RK.<sup>6</sup>

**STANDESINITIATIVE**  
DATUM: 31.05.2023  
ELIA HEER

Der Ständerat prüfte in der Sommersession 2023 eine **Standesinitiative des Kantons Genf** vor. In dieser hatte der Kanton gefordert, dass **Mietverträge von über 65-Jährigen nicht mehr gekündigt werden dürfen** sofern die Gründe für die Kündigung rein wirtschaftlicher Natur sind. Der Initiator im Grossen Rat des Kantons Genf, Ronald Zacharias (mcg, GE) hatte seinen Vorstoss damit begründet, dass Immobilienverwaltungen in der Stadt Genf systematisch Mieterinnen und Mietern kündigten, um ihre Immobilie für mehr Geld an andere Personen zu vermieten. Ältere Menschen sollten vor diesen Kündigungen geschützt werden. In der Debatte vertrat Philippe Bauer (fdp, NE) die Mehrheit der RK-SR, welche ihrem Rat empfahl, der Initiative keine Folge zu geben. Bauer begründete die ablehnende Haltung der Kommission damit, dass das Problem – und damit das Anliegen der Standesinitiative – hauptsächlich den Genfer Wohnungsmarkt betreffe. Die vorgeschlagene Lösung sei deshalb nicht für die gesamte Schweiz geeignet. Ausserdem würde ein Ausbau des Mietschutzes für über 65-Jährige zu einer «schwer zu rechtfertigenden Ungleichbehandlung führen». Die beiden Genfer Standesstimmen in der kleinen Kammer, Lisa Mazzone (gp, GE) und Carlo Sommaruga (sp, GE), weibelten vergeblich für die Initiative, welche vom Ständerat schlussendlich mit 29 zu 9 Stimmen abgelehnt wurde.<sup>7</sup>

**MOTION**  
DATUM: 28.09.2023  
VIKTORIA KIPFER

Der **Ständerat** beugte sich in der Herbstsession 2023 über eine Motion Engler (mitte, GR), welche **mehr Rechtssicherheit im Mietrecht** forderte. Die vorgeschlagene Regelung zur zulässigen Nettorendite für Wohn- und Geschäftsliegenschaften sollte zum Tragen kommen, falls der hypothekarische Referenzzinssatz über 2 Prozent steigen sollte. Die Motion war in der Frühjahrsession desselben Jahres von der kleinen Kammer zur Vorprüfung der RK-SR zugewiesen worden, damit die Kommission abklären konnte, ob eine gesetzliche Intervention hier notwendig und erwünscht sei. Unter Konsultation von Expertinnen und Experten sei die Kommission zum Schluss gekommen, dass eine entsprechende Regelung durch die Gesetzgebenden tatsächlich zu mehr Rechtssicherheit führe und somit Vorteile für Mietende und Vermietende mit sich bringe, so Kommissionsprecher Carlo Sommaruga (sp, GE) im Rat. Der Motionär betonte in der parlamentarischen Debatte, dass – unter anderem aufgrund der bisweilen inkohärenten Rechtsprechung – weiterhin unklar sei, wie hoch die zusätzliche Nettorendite sein dürfe, wenn der Referenzzinssatz auf über 2 Prozent steigen sollte. Um diese Rechtsunsicherheit zu mitigieren, solle der Bundesrat beauftragt werden, für

diesen Fall eine entsprechende Regelung zur zulässigen Nettoendite zu entwickeln. Diese solle sich auf das Verhältnis zwischen dem Referenzzinssatz und dem zulässigen Ertrag gemäss OR stützen. Auch Wirtschaftsminister Parmelin pflichtete bei, dass eine Klärung in diesem Bereich sowohl von Interesse für Mietende als auch für Vermietende sei und versicherte, sich in der kommenden Legislaturperiode dem Thema zu widmen. Infolgedessen nahm der Ständerat den Vorstoss auf Antrag seiner RK und des Bundesrats stillschweigend an.<sup>8</sup>

**MOTION**  
DATUM: 28.09.2023  
VIKTORIA KIPFER

Im Sommer 2023 lancierten die Genfer Parteikollegen Carlo Sommaruga (sp, GE; Mo. 23.3949) im Ständerat und Christian Dandrès (sp, GE; Mo. 23.3850) im Nationalrat zwei wortgleiche Motionen zum **Stopp der Mietzinsexplosion**. So sollten die Mieten mithilfe einer temporären Änderung der VMWG stabilisiert werden. Als Begründung nannten die Motionäre die steigende Inflation und die damit zusammenhängende Anhebung des Referenzzinssatzes, welcher für viele Mieterinnen und Mieter zu einer Mietzinserhöhung führte und insbesondere im Frühjahr 2024 zu allgemeinen Mietzinserhöhungen von bis zu 10 Prozent führen könnten. Kombiniert mit steigenden Lebenshaltungskosten und höheren Krankenkassenprämien, könne dies schwerwiegende finanzielle Auswirkungen für Mieterinnen und Mieter haben. Der Bundesrat sah jedoch davon ab, aufgrund der erstmaligen Erhöhung des Referenzzinses das System drastisch anzupassen. Obschon ein steigender Referenzzinssatz zur Inflation beitragen könne, trage im Gegenzug ein sinkender Referenzzinssatz zur Tilgung der Teuerung bei. Dementsprechend ergebe die Kopplung des Mietzinses an den Referenzzinssatz trotzdem Sinn, insbesondere auch, da vom Bundesrat vorgeschlagene Systemwechsel bisher nie politisch mehrheitsfähig gewesen seien. Das Parlament beschäftigte sich im Rahmen der ausserordentlichen Session «Wohnen und mieten» innerhalb der Herbstsession mit dem Anliegen. Im Ständerat wurde der Vorstoss Sommaruga mit 30 zu 9 Stimmen (bei 1 Enthaltung) abgelehnt. Auch der Nationalrat stellte sich mit 111 zu 75 Stimmen (bei 3 Enthaltungen) gegen die Motion Dandrès. Unterstützt wurde die Motion im Nationalrat von der geschlossen stimmenden SP- und Grünen-Fraktion, von den drei EVP-Ratsmitgliedern sowie von einer Minderheit der GLP-Fraktion.<sup>9</sup>

---

1) AB NR, 2020, S. 521 ff.; AB SR, 2020, S. 265 ff.; Medienmitteilung RK-NR vom 29.4.20; NZZ, 4.4.20  
2) 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  
3) AB NR, 2021, S. 1035 ff.  
4) AB SR, 2023, S. 106 f.  
5) AB SR, 2023, S. 107 f.  
6) AB SR, 2023, S. 258 f.  
7) AB SR, 2023, S. 382 f.  
8) AB SR, 2023, S. 984 ff.; Medienmitteilung RK-SR vom 27.6.23  
9) AB NR, 2023, S. 1983; AB SR, 2023, S. 993