

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	23.04.2024
Thema	Keine Einschränkung
Schlagworte	Mietwesen
Akteure	Keine Einschränkung
Prozesstypen	Motion
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

Benteli, Marianne
Bernath, Magdalena
Brändli, Daniel
Bühlmann, Marc
Freymond, Nicolas
Gerber, Marlène
Heer, Elia
Hirter, Hans
Müller, Eva
Müller, Sean
Strohmann, Dirk

Bevorzugte Zitierweise

Benteli, Marianne; Bernath, Magdalena; Brändli, Daniel; Bühlmann, Marc; Freymond, Nicolas; Gerber, Marlène; Heer, Elia; Hirter, Hans; Müller, Eva; Müller, Sean; Strohmann, Dirk 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Mietwesen, Motion, 1990 - 2022*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 23.04.2024.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Grundlagen der Staatsordnung	1
Institutionen und Volksrechte	1
Bundesverwaltung - Organisation	1
Infrastruktur und Lebensraum	2
Raumplanung und Wohnungswesen	2
Mietwesen	2
Sozialpolitik	13
Gesundheit, Sozialhilfe, Sport	13
Sozialhilfe	13

Abkürzungsverzeichnis

FK-NR	Finanzkommission des Nationalrats
RK-SR	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
BFS	Bundesamt für Statistik
WAK-SR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates
RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
BAKOM	Bundesamt für Kommunikation
FK-SR	Finanzkommission des Ständerates
BJ	Bundesamt für Justiz
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
BBL	Bundesamt für Bauten und Logistik
WAK-NR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats
Agroscope	Kompetenzzentrum des Bundes für landwirtschaftliche Forschung
OR	Obligationenrecht
SMV	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)
VMWG	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

CdF-CN	Commission des finances du Conseil national
CAJ-CE	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
OFS	Office fédéral de la statistique
CER-CE	Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats
CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
OFCOM	Office fédéral de la communication
CdF-CE	Commission des finances du Conseil des Etats
OFJ	Office fédéral de la justice
OFL	Office fédéral du logement
OFCL	Office fédéral des constructions et de la logistique
CER-CN	Commission de l'économie et des redevances du Conseil national
Agroscope	Centre de compétence de la Confédération suisse pour la recherche agricole
CO	Code des obligations
Asloca	Association suisse des locataires
APF	Association des propriétaires fonciers (Suisse alémanique & Tessin)
OBLF	Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux

Allgemeine Chronik

Grundlagen der Staatsordnung

Institutionen und Volksrechte

Bundesverwaltung – Organisation

MOTION
DATUM: 13.03.2019
MARC BÜHLMANN

Weil sowohl bei Agroscope als auch beim Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) eine Rezentralisierung zur Debatte gestanden habe, habe sich die FK-NR über die Preise für die Mieten dieser dezentralen Verwaltungseinheiten erkundigt und herausgefunden, dass diese weit über den ortsüblich verlangten Mieten lagen. Das Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) verlange als Vermieterin für das BWO 2.5 Mal höhere Mietpreise als dies in Grenchen, dem dezentralen Standort des BWO, üblich sei. Dies lasse die Frage aufkommen, ob die Vorteile der Dezentralisierung aus finanzpolitischer Optik wirklich genutzt würden, erklärte Thomas Egger (csp, VS) als Sprecher der Finanzkommission für deren Vorstoss für **ortsübliche Bau- und Mietpreise für Verwaltungseinheiten**. Die Strategie der Dezentralisierung und die Schaffung von Arbeitsplätzen ausserhalb von Bern werde mit überhöhten Mieten unterlaufen, die Attraktivität der dezentralen Standorte gemindert und nicht zuletzt die Rechnung des Bundes unnötig aufgebläht. Die Motion fordere den Bundesrat deshalb auf, die Praxis für die Berechnung der Mietpreise so anzupassen, dass diese den an den Standorten üblichen Preisen entsprechen.

Finanzminister Ueli Maurer versuchte vergeblich, dem Rat seine Argumente für eine Ablehnung des Vorstosses schmackhaft zu machen. Man müsse sich bewusst sein, dass der Bund ein Kostenmodell habe, also intern Kosten umlagere. Beim BWO sei dies der Fall, weil das Gebäude eigentlich für mehr Personen konzipiert gewesen sei, als jetzt darin beschäftigt seien. Die nicht belegten Arbeitsplätze könnten aber nicht vermietet werden, was Kosten verursache, die irgendwo verrechnet werden müssten. Man berechne Preise, die schweizweit ausgeglichen seien, und es gebe einige Beispiele für dezentralisierte Einheiten (das BfS in Neuenburg, das Bakom in Biel), die weniger als die durchschnittlichen Mietkosten verursachten. Ueli Maurer erinnerte auch daran, dass es bei 2'600 Bauten im BBL und rund 26'000 Objekten der Armee schwierig sei, jeden Tag für jedes Objekt die optimale Lösung zu finden. Im Grossen und Ganzen funktioniere man aber «vernünftig, kostengünstig und effizient». Die Motion betreffe einen Spezialfall und verhindere den Optimierungsprozess eher, als sie ihn fördere. Der Nationalrat war jedoch anderer Meinung und wies die Motion mit 178 gegen 3 Stimmen (2 Enthaltungen) an den Ständerat weiter.¹

MOTION
DATUM: 18.09.2019
MARC BÜHLMANN

Auch der Ständerat war der Meinung, dass der Bund bei der Berechnung der Mieten von dezentralen Verwaltungseinheiten die **ortsüblichen Preise berücksichtigen** muss, um nicht durch eine künstliche Erhöhung der Mietkosten die Attraktivität der Standorte zu mindern und die Idee der Dezentralisierung zu torpedieren. Mit 8 zu 1 Stimmen hatte die FK-SR empfohlen, es dem Nationalrat gleich zu tun. Brigitte Häberli-Koller (cvp, TG) wies in der kurzen ständerätlichen Diskussion auf das Problem «Agroscope» hin, bei dem man ja noch mit dem Bundesrat ringe. Mit den überhöhten Baupreisen werde gerade auch der Standort Tänikon im von ihr vertretenen Kanton Thurgau gegenüber Standorten mit günstigeren Mietzinsen geschwächt. Mit 22 zu 7 Stimmen hiess auch die kleine Kammer das Anliegen der FK-NR gut. Wie schon im Nationalrat wies Finanzminister Ueli Maurer vergeblich darauf hin, dass die Annahme dieser Motion Kosten verursachen würde, weil einige Liegenschaften nicht auf dem Markt stünden, sondern dem Bund gehörten, und daher eben nicht zu den deutlich tieferen, ortsüblichen Preisen abgerechnet werden könnten, ohne Verluste einzufahren. Diese Kosten müssten eben überwältigt werden, wenn nicht auf die Mieter, dann wohl auf die Bundesverwaltung. Die Motion sei deshalb nicht zielführend.²

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Mietwesen

MOTION
DATUM: 04.10.1990
DIRK STROHMANN

Erfolg war einer Motion der FDP-Fraktion beschieden, welche unter dem nämlichen Titel der Entkoppelung von Miet- und Hypothekarzins die Einführung der **Marktmiete** erstrebt. Dabei sollten die durch die Kostenmiete bestehenden Einschränkungen nach und nach aufgehoben und durch eine stärkere Ausrichtung auf Marktmechanismen im Bereich des Wohnungsmarktes ersetzt werden. Den auch von der Motionärin eingestandenen daraus entstehenden sozialen Härtefällen sollte durch ein Sozialprogramm Rechnung getragen werden, was die Kritik der Sozialdemokraten hervorrief, welche darin die Finanzierung individueller Bereicherung durch die Öffentlichkeit sahen. Aus diesem Grunde forderte Leuenberger (sp, ZH) die generelle Ablehnung der Motion. Im Sinne des Bundesrates hiess sie der Rat jedoch als Postulat gut.³

MOTION
DATUM: 13.12.1990
DIRK STROHMANN

Im Dezember legte die Kommission dann die parallel zu ihrer Initiative ausgearbeiteten Vorschläge, welche vor der Verabschiedung des dringlichen Bundesbeschlusses nicht mehr hatten bereinigt werden können, **in Form einer Motion vor**. Darin wird der Bundesrat aufgefordert, dem Parlament eine Vorlage hinsichtlich der Finanzierung von Hypotheken zu unterbreiten. In sie sollten insbesondere Vorschläge für eine Sicherung der Refinanzierung von Hypotheken, für Sparanreize, vor allem durch eine steuerliche Privilegierung der Spargeldzinsen, für flexiblere Anlagevorschriften der zweiten Säule, besonders die Anlagemöglichkeiten der Pensionskassen betreffend, sowie für die Amortisationspflicht der Hypothekarschulden Eingang finden. Den deutlichen Willen des Rates, in dieser Frage zwingende Schritte zu unternehmen, bekam auch Bundesrat Delamuraz zu spüren, welcher die Motion lieber als Empfehlungen in Postulatsform entgegengenommen hätte. Einstimmig fegte der Rat bei der Abstimmung seinen Wunsch hinweg.⁴

MOTION
DATUM: 15.03.1991
DIRK STROHMANN

Zu diesem Themenkreis waren auch im Ständerat drei Motionen eingereicht worden. Die Vorstösse Onkens (sp, TG) (Mo 90.832) und Webers (Idu, ZH) (Mo 90.881) wurden problemlos als Postulate überwiesen, derjenige Zimmerlis (svp, BE) (Mo 90.678), der aufgrund seiner konkreten Ausgestaltung auf Opposition stiess, benötigte dazu die Gunst des Präsidenten, welcher ihn bei einem Patt von 8 zu 8 Stimmen mit Stichentscheid überwies.⁵

MOTION
DATUM: 21.03.1991
DIRK STROHMANN

Auch **zwei Motionen** – die eine von Reimann (sp, BE), die andere von Thür (gp, AG) (Mo 90.839) – **beschäftigten sich mit der Frage der Mietzinszuschüsse**. Verlangt wurde dabei der Erlass von Rahmenbestimmungen, welche die Kantone verpflichten, Zuschüsse an die Kosten der Wohnungsmieten von Einzelnen oder Familien auszurichten, deren Mietzinsbelastung ihre Lebenshaltung unzumutbar schmälert bzw. die Auszahlung von Bundesbeiträgen an jene Kantone, welche mindestens im Umfang von bundesrechtlich festzulegenden Rahmenbedingungen Mietzinszuschüsse ausrichten. Diese beiden Vorstösse wurden vom Nationalrat auf Antrag des Bundesrates als Postulate überwiesen.⁶

MOTION
DATUM: 21.03.1991
DIRK STROHMANN

Mehrere Vorstösse befassten sich mit längerfristigen Massnahmen im Hypothekarbereich. Als Postulate wurden auf Antrag des Bundesrates überwiesen: die Motion Reimann (sp, BE) (Mo 90.778) für eine langfristige und damit stabilere Finanzierung von Hypotheken (z.B. über Obligationen), die thematisch ähnlich gerichteten Vorstösse Jaegers (Idu, SG) (Po 90.789) hinsichtlich der Wohnbaufinanzierung über handelbare, grundpfandrechtlich gesicherte Wertpapiere mit festem Zinssatz sowie Schüles (fdp, SH) (Mo 90.864) zur Schaffung gesetzlicher Grundlagen zur Errichtung eines Marktes für Hypothekaranlagen, die Motion Meizoz (sp, VD) (Mo 90.762) für eine Abkoppelung der Mietzinsen von den Hypothekarzinsen sowie ein Postulat Salvioni (fdp, TI) (Po 90.761).⁷

MOTION
DATUM: 31.12.1991
DIRK STROHMANN

Gleiches geschah mit einer **Motion**, mit welcher die LdU/EVP-Fraktion im wesentlichen die Einführung einer **Amortisationspflicht für Hypotheken** verlangt hatte. In seiner Antwort hatte sich der Bundesrat bereits im Februar dazu bereit erklärt, diese Frage durch eine von ihm eingesetzte Arbeitsgruppe prüfen zu lassen, weshalb der Vorstoss nicht in der zwingenden Form der Motion entgegenzunehmen sei. Ein ähnliches Postulat (Po 90.718) Eisenring (cvp, ZH) hinsichtlich der Zwangsamortisation von Hypotheken wurde vom Nationalrat ebenfalls überwiesen.⁸

MOTION
DATUM: 11.03.1992
DIRK STROHMANN

Im Oktober 1990 hatte Thür (gp, AG) eine Motion für eine **Verstetigung der Hypothekarzinsen** eingereicht. Der Bundesrat, welcher die Umwandlung der Motion in ein Postulat durchsetzte, konnte dem Motionär immerhin mitteilen, dass ein zu der betreffenden Problematik durchgeführtes Vernehmlassungsverfahren im Moment ausgewertet werde.⁹

MOTION
DATUM: 09.10.1992
DIRK STROHMANN

Eine Motion des Genfer Sozialdemokraten de Dardel (92.3213) für einen **grösseren Kündigungsschutz der Mieter bei Zahlungsverzug** wurde von Leuba (lp, VD) und Hegetschweiler (fdp, ZH) bekämpft und damit der Diskussion vorläufig entzogen. Ebenso erging es einer Motion V. Spoerrys (fdp, ZH) für eine **bedingte Erhöhung der Mietzinsen von Altbauwohnungen** zur Verbilligung der Mieten von Neubauwohnungen (92.3138, siehe auch hier.)¹⁰

MOTION
DATUM: 27.09.1993
DIRK STROHMANN

Im Nationalrat forderte de Dardel (sp, GE) eine Lockerung der bestehenden Gesetzgebung im Bereich der **Kündigungen bei Zahlungsverzug**. Der Motionär begründete seinen Vorstoss einerseits mit den im europäischen Vergleich rigiden schweizerischen Bestimmungen, andererseits mit der wirtschaftlichen Krise, die es immer mehr Menschen verunmögliche, für die hohen Mietkosten aufzukommen. Die Mehrheit des Rates konnte sich dieser Argumentation jedoch nicht anschliessen und verweigerte dem Vorstoss selbst als Postulat die Gefolgschaft. (Siehe auch hier.)¹¹

MOTION
DATUM: 27.09.1993
DIRK STROHMANN

Eine Motion Spoerry (fdp, ZH) (92.3138) aus dem Jahr 1992, welche eine Angleichung der Mietzinsen von Alt- und Neubauwohnungen durch einen schrittweisen **Übergang zur Marktmiete** forderte, überwies der Nationalrat als Postulat. Um die Einführung der Marktmiete ging es auch Baumberger (cvp, ZH), indem er deren graduelle Einführung auch im Bereich der Altbauwohnungen sowie eine Überarbeitung der Vorschriften über die Eigentumsrechte verlangte. Dabei sollten die bestehenden Rechte der Mieter gegenüber Missbräuchen gewahrt bleiben. Da der Bundesrat bereits im Herbst 1991 eine Studienkommission zur Prüfung der Frage der Marktmiete eingesetzt hatte, beschloss der Rat auf Antrag Seilers (cvp, ZH), deren Bericht abzuwarten und das Geschäft auf eine spätere Session zu verschieben.¹²

MOTION
DATUM: 09.06.1994
EVA MÜLLER

Überwiesen wurde vom Nationalrat mit 72 gegen 63 Stimmen eine Motion Baumberger (cvp, ZH), welche explizit die **Einführung der Marktmiete** verlangt. Die SP, die GP und ein Teil der CVP-Fraktion wehrten sich vergeblich gegen einen Systemwechsel, der ihrer Meinung nach der Abschaffung des Mieterschutzes gleichkäme und drohten, wie auch der Mieterverband, mit dem Referendum. Sie beriefen sich auf den Bericht der vom Bundesrat eingesetzten Studienkommission Marktmiete von 1993, der – ohne eine Empfehlung abzugeben – davon ausgeht, dass eine Einführung der Marktmiete zu Preiserhöhungen, insbesondere auch im Altbauwohnungsbestand, führen würde. Bundesrat Delamuraz machte sich für eine etappenweise Reform stark, die vor allem die Vereinfachung des Mieterrechts zum Ziel haben müsse. Eine reine Marktmiete sei hingegen wirtschaftlich und sozial nicht zu verkraften. Vergeblich sprach er sich für die Umwandlung der Motion in ein Postulat aus. Die Befürworter der Marktmiete sprachen sich zur „sozialen Abfederung“ des Systemwechsels für eine staatliche Subjekthilfe aus.¹³

MOTION
DATUM: 09.06.1994
EVA MÜLLER

Eine Motion de Dardel (sp, GE), welche den Bundesrat mit einem **dringlichen Bundesbeschluss** ermächtigen wollte, bei Hypothekarzinsenkungen eine allgemeine **Mietzinsenkung** anzuordnen, wurde vom Nationalrat auch als Postulat abgelehnt.¹⁴

MOTION
DATUM: 07.10.1994
EVA MÜLLER

In der Herbstsession reichte die christlichdemokratische Fraktion per Motion eine **Kompromisslösung** ein, welche sich **gegen die Marktmiete**, aber für eine Entschlackung des Mietrechts ausspricht. Die Motion wurde vom Nationalrat als Postulat überwiesen.¹⁵

MOTION
DATUM: 20.03.1996
EVA MÜLLER

Als Zweitrat überwies im März mit 22:14 Stimmen auch der Ständerat eine Motion Baumberger (cvp, ZH), die den **schrittweisen Übergang von der Kostenmiete zur Marktmiete** fordert. Er folgte damit dem Nationalrat, der dem Vorstoss bereits 1994 zugestimmt hatte. Konkret verlangte der Motionär eine Überarbeitung all jener Vorschriften über die Mietzinse, die heute faktisch ein System der Kostenmiete bewirken würden, sowie jener Vorschriften, die die privaten Investoren vom Wohnungsbau abschrecken. Explizit hätte der Übergang zur Marktmiete auch im Bereich der Altwohnungen zu erfolgen. Eine Ratsmehrheit ging mit der antragstellenden Kommission einig, dass die 1990 eingeführte Regulierung des Mietrechts für gravierende Mängel auf dem Mietwohnungsmarkt verantwortlich sei und betonte, dass der Zeitpunkt für den Systemwechsel günstiger denn je sei. Vergeblich plädierten der Bundesrat und eine linke Ratsminderheit für die unverbindlichere Form des Postulats. Während die Linke vor höheren Mieten insbesondere auch für Altwohnungen warnte, gab Bundesrat Delamuraz zu bedenken, dass der Bund mit dem Übergang zur Marktmiete viel mehr Mittel für die soziale Abfederung aufwenden müsste als heute für die Wohnbauförderung. Die Rechtskommission des Nationalrats erhielt den Auftrag, abzuklären, ob für den Übergang zur Marktmiete eine Verfassungsänderung erforderlich ist.¹⁶

MOTION
DATUM: 16.09.1996
EVA MÜLLER

Der Nationalrat überwies gegen den Willen des Bundesrates eine Motion Hegetschweiler (fdp, ZH), die den **Kündigungsschutz** für Mieter **nach Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren** relativieren will. Hegetschweiler fordert eine Änderung von Art. 271a OR, der Vorschriften enthält, welche eine Kündigung, die innerhalb einer dreijährigen Sperrfrist nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens ausgesprochen wird, als missbräuchlich erklären. Diese Regelung habe in der Praxis dazu geführt, dass Mieter wegen Kleinigkeiten beim Vermieter oder den Schlichtungsbehörden vorstellig werden, um eine Vergleichslösung einzugehen und damit einen Kündigungsschutz auszulösen. Neu soll der Vermieter dem Mieter während der dreijährigen Kündigungssperre kündigen können, wenn er nachweist, dass er aus achtbaren Gründen handelt.¹⁷

MOTION
DATUM: 19.06.1997
EVA MÜLLER

Anders als im Vorjahr der Nationalrat lehnte der Ständerat mit 11 zu 21 Stimmen eine Motion Hegetschweiler (fdp, ZH) ab, die eine **Relativierung der Kündigungssperre im Mietrecht** erreichen wollte. Sie hatte verlangt, dass der Vermieter dem Mieter während der Kündigungssperre kündigen kann, wenn er achtbare Gründe dafür vorbringt. Der Ständerat folgte damit dem Bundesrat. Während dieser sich aber gegen eine Gesetzesänderung aussprach und auf die Rechtsprechung verwies, will der Ständerat das Anliegen allenfalls in der laufenden Mietrechtsrevision wieder aufnehmen.¹⁸

MOTION
DATUM: 16.06.1999
DANIEL BRÄNDLI

Eine Motion Thanei (sp, ZH) verlangte eine Änderung des Obligationenrechts dahingehend, dass **Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrenden Investitionen**, die mehr als 10% der bisherigen Miete ausmachen, in Zukunft **nur zeitlich gestaffelt** realisiert werden dürfen. Sie wurde vom Nationalrat abgewiesen. Die Gegner der Vorlage behaupteten, die Annahme der Motion könnte sich negativ auf die notwendige Erneuerung der Wohnsubstanz auswirken.¹⁹

MOTION
DATUM: 05.06.2000
DANIEL BRÄNDLI

Der Nationalrat überwies eine Motion Thanei (sp, ZH) zur **Beschränkung der Nachzahlungen von Wohnungsnebenkosten** als Postulat. Die Sozialdemokratin hatte eine Änderung des Obligationenrechts verlangt, welche Nachzahlungen nur noch in der Höhe eines Viertels der jährlichen Vorauszahlungen zugelassen hätte. Viele Vermieter würden sich durch eine unvollständige Deklaration der Nebenkosten auf dem Papier eine bessere Marktposition schaffen, nachträglich aber hohe Nachzahlungen einfordern. Dieses Vorgehen entspreche einem unlauteren Wettbewerb.²⁰

MOTION
DATUM: 21.03.2003
MAGDALENA BERNATH

Der Nationalrat lehnte eine parlamentarische Initiative Thanei (sp, ZH) (01.446) ab, nach der ein Mieter, dem das Mietverhältnis gekündigt worden war, den Mietvertrag selber vorzeitig hätte auflösen können. Der Rat überwies eine Motion der SVP-Fraktion als Postulat, welches forderte, dass der **Eigenmietwert bei einer Hofaufgabe** nicht sofort, sondern erst bei der ersten Handänderung oder grösseren Investition angepasst wird, da sich die Steuerlast beim Übergang vom landwirtschaftlichen Eigenmietwert zum nichtlandwirtschaftlichen Eigenmietwert stark erhöht.²¹

MOTION
DATUM: 23.06.2006
MAGDALENA BERNATH

Abgeschrieben wurden eine Motion Theiler (fdp, LU) betreffend elektronische **Unterzeichnung von Formularen zur Anpassung des Mietvertrages** (Faksimile-Unterschrift), da bereits geltende Praxis, und eine Motion Zisyadis (pda, VD) (04.3245), welche ein Verbot von Mietkündigungen während des Winters und ein Ausweismoratorium vom 21. Dezember bis 21. März verlangt hatte. Gemäss Bundesrat gilt in den meisten Kantonen ein Kündigungsverbot auf Ende Dezember; ein weitergehendes Verbot würde die Vertragsfreiheit zu stark einschränken.²²

MOTION
DATUM: 18.12.2007
NICOLAS FREYMOND

En fin d'année, le Conseil des Etats a approuvé une motion Frick (pdc, SZ) chargeant le Conseil fédéral de présenter un projet de révision partielle du Code des Obligations de sorte à **dissocier la fixation des loyers des taux hypothécaires au profit de l'indice suisse des prix à la consommation (inflation)**. Le motionnaire estime que le mécanisme actuel contribue à la cherté des loyers suisses en comparaison européenne, notamment par rapport à la France et à l'Allemagne, les propriétaires adaptant rapidement les loyers en cas de hausse des taux hypothécaires mais tardant à les réévaluer en cas de baisse. Les représentants des bailleurs et des locataires étant parvenus à un accord sur cette question durant l'automne, le Conseil fédéral a soutenu la motion et indiqué que l'Office fédéral du logement avait d'ores et déjà reçu le mandat de rédiger un projet de loi en ce sens.²³

MOTION
DATUM: 10.06.2008
HANS HIRTER

Die im Vorjahr vom Ständerat überwiesene **Motion Frick** (cvp, SZ) zur Entkoppelung von Miet- und Hypothekarzins gelangte im Berichtsjahr in den Nationalrat. Dieser beschloss im Sommer, die Behandlung zu sistieren und damit bis zur Vorlage der vom Bundesrat angekündigten Botschaft für eine entsprechende Revision des Mietrechts abzuwarten.²⁴

MOTION
DATUM: 08.12.2008
HANS HIRTER

Die SP wollte die **internationale Finanzkrise** nutzen, um den staatlichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt auszubauen. Mit einer Motion verlangte sie, mittels Vorschriften über Refinanzierungsmargen der Banken die Entwicklung der Hypothekarzinsen zu beeinflussen. Mit einer zweiten Motion forderte sie die Bereitstellung von Finanzmitteln, um Hauseigentümer und Mieter zu unterstützen, die in einer sich anbahnenden Wirtschaftskrise ihre Hypotheken resp. ihre Mietzinsen nicht mehr bezahlen können. Auf Empfehlung des Bundesrates lehnte der Nationalrat beide Motionen diskussionslos ab.²⁵

MOTION
DATUM: 14.09.2010
MARLENE GERBER

Auf Antrag ihrer einstimmigen RK-NR beschloss die grosse Kammer in der Herbstsession 2010 diskussionslos, die Motion Frick (cvp, SZ) zur **Entkoppelung der Mietzinse von der Entwicklung der Hypothekarzins** abzulehnen. Sie tat dies gleich im Anschluss an die Beerdigung der Mietrechtsrevision, welche dieselbe Forderung enthalten hatte.²⁶

MOTION
DATUM: 20.03.2019
MARLÈNE GERBER

Nachdem der Bundesrat bereits im Februar 2019 seinen Willen für eine umfassende **Revision der Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen** bekräftigt hatte, wie dies mit einer Motion der RK-SR verlangt wird, äusserte sich in der Frühjahrssession auch der Ständerat wohlwollend dazu. Angestossen worden war die Kommissionsmotion durch eine Vielzahl an Vorstössen sowohl von der Vermieter- als auch von der Mieterseite, was zuletzt in sechs hängigen parlamentarischen Initiativen gipfelte (Pa.lv. 16.451; 17.459; 17.491; 17.493; 17.514; 17.515), die allesamt Anpassungen der Regelungen zu den missbräuchlichen Mietzinsen verlangten. Die geltenden Bestimmungen zur Mietzinsgestaltung stammen aus dem Jahr 1990, wobei sich gemäss Bundesrat die darin enthaltenen Regelungen in den Grundzügen bereits im Bundesbeschluss über die Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen aus dem Jahr 1972 fanden.²⁷

MOTION
DATUM: 20.06.2019
SEAN MÜLLER

Im Juni 2019 versenkte der Nationalrat eine Motion der RK-SR auf **Revision der Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen**. Die Kommissionsmotion vom November 2018, die der Ständerat am 20. März 2019 angenommen hatte, war als Reaktion auf zahlreiche parlamentarische Initiativen sowohl von Mieter- und Mieterinnen- als auch von Vermieter- und Vermieterinnenseite entstanden. Sie hätte dem Bundesrat den Auftrag erteilt, die geltenden Regeln der Mietzinsgestaltung systematisch zu durchleuchten und dem Parlament einen «ausgewogenen Entwurf» zur Revision der entsprechenden Titel des OR zu unterbreiten. Obwohl der Bundesrat bereit war, diesen Auftrag entgegenzunehmen, entschied sich der Nationalrat mit 102 zu 82 Stimmen bei 2 Enthaltungen dagegen – dies trotz anderslautender Empfehlung einer Mehrheit seiner vorberatenden Kommission, der RK-NR, welche für Annahme plädiert hatte.

Zugleich gab der Nationalrat mit 109 zu 71 Stimmen bei 6 Enthaltungen drei der Motion zugrundeliegenden parlamentarischen Initiativen (Pa.lv. 17.491, Pa.lv. 17.514 und Pa.lv. 17.515) Folge. Diese gehen damit ein zweites Mal an die RK-SR bzw. den Ständerat selber. Erst wenn entweder die Schwesterkommission zustimmt oder ihre ablehnende Haltung vom Zweirat überstimmt wird, kann sich die nationalrätliche Kommission mit der eigentlichen Ausarbeitung der geforderten Gesetzesänderungen befassen. Die drei Initiativen unterscheiden sich – abgesehen von Form und Federführung – vor allem dadurch von der Motion, dass sie spezifische Änderungen verlangen: einerseits eine Anhebung der Berechnungsgrenze, ab der Mietzinse als «missbräuchlich» gelten (Pa.lv. 17.491), andererseits eine Beschränkung der Anfechtungsmöglichkeiten von angeblich missbräuchlichen (Pa.lv. 17.514) und von Anfangsmieten (Pa.lv. 17.515) auf Situationen von «Wohnungsmangel».²⁸

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 Stichentscheid 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 Kommissions Sitzung 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.²⁹

MOTION
DATUM: 06.05.2020
MARLENE 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 Mietzinsverlust 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 Mietzinsverlust 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 Hauseigentümergebieterverband 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.³⁰

MOTION
DATUM: 19.05.2020
MARLÈNE GERBER

Die WAK-NR hielt ihr Versprechen und beriet die vom Ständerat in der ausserordentlichen Session zur Bewältigung der Corona-Krise abgeänderte eigene Motion zum **Erlass von Geschäftsmieten** unmittelbar nach der Session. Dabei gelangte sie mit 15 zu 9 Stimmen bei 1 Enthaltung zum Schluss, dass der Vorschlag des Ständerats abzulehnen sei. Mit knapper Mehrheit verabschiedete sie eine neue Motion (20.3451), die höhere massgebende Mietzinsobergrenzen vorsieht und auf einer prozentualen Aufteilung der Mietzinskosten zwischen der Mieter- und Vermieterseite besteht. Eine links-grüne Kommissionsminderheit beantragte, die abgeänderte Version des Ständerats anzunehmen.⁵¹

MOTION
DATUM: 19.05.2020
MARLÈNE GERBER

Nachdem sich die beiden Parlamentskammern in der ausserordentlichen Session zur Bewältigung der Coronakrise in Bezug auf den Mieterlass für betroffene Betriebe nicht einigen können, startete die WAK-NR im Nachgang der Session einen **erneuten Versuch zum Erlass von Geschäftsmieten**. Die neue, von ihr mit 13 zu 10 Stimmen bei 2 Enthaltungen verabschiedete Motion beinhaltet folgende Eckwerte: Restaurantbetriebe und andere, in demselben Punkt der Verordnung genannte Betriebe, die aufgrund der ausserordentlichen Lage ihre Tore schliessen mussten, sollen während der Zeit der behördlich verordneten Schliessung 40 Prozent des Mietzinses aufbringen müssen, während die verbleibenden 60 Prozent zu Lasten der Vermieterinnen und Vermieter ginge. Für Unternehmen, die ihren Betrieb aus demselben Grund reduzieren mussten, gilt dasselbe, jedoch maximal für zwei Monate. Während der Ständerat mit der abgeänderten Motion der WAK-NR das Anrecht auf Mietzinsreduktion (im Umfang von max. CHF 5'000) auf monatliche Bruttomieten von bis zu CHF 8'000 beschränken wollte, sah die WAK-NR ihre Mietzinsreduktion für Bruttomieten bis zu CHF 20'000 vor, wobei beide Parteien im Falle von Bruttomieten ab CHF 15'000 die Möglichkeit hätten, von der Regelung abzusehen. Auch die neue Motion sieht die Schaffung eines Härtefallfonds für die Vermieterschaft vor. Wie auch der Hauseigentümerverband lehnte eine bürgerliche Kommissionsminderheit die Motion ab, da diese einen Eingriff in privatrechtliche Verhältnisse darstelle und die Eigentumsgarantie verletze. Ferner befürchtete die Minderheit Rechtsunsicherheit und Abgrenzungsprobleme im Falle von Unternehmen, die nicht von einer Schliessung betroffen seien, die aber eine Betriebsreduktion geltend machten, da sie in letztem Fall ebenfalls Anrecht auf eine Mietzinsreduktion hätten.

Die in der Folgewoche zum Geschäft tagende WAK-SR zeigte sich nach wie vor mehrheitlich an einer raschen Lösung interessiert. Mit 8 zu 4 Stimmen (keine Enthaltungen) stellte sie sich hinter die Forderungen der neuen Motion der WAK-NR, «obwohl diese nicht in allen Punkten perfekt» sei. Gleichzeitig beschloss sie die Lancierung einer eigenen, mit dem Anliegen der WAK-NR identischen Motion (Mo. 20.3460), um die Umsetzung voranzutreiben, indem beide Räte in der Sommersession über das Anliegen befinden könnten und der Bundesrat so im Falle der Annahme so rasch als möglich mit der Umsetzung betraut werden könnte.⁵²

MOTION
DATUM: 04.06.2020
MARLÈNE GERBER

In der ersten Woche der Sommersession befand der Nationalrat ein letztes Mal über die **erste, unterdessen abgeänderte Motion seiner WAK-NR zu den Geschäftsmieten**, für die ein Ablehnungsantrag einer Kommissionsmehrheit vorlag. Unmittelbar zuvor hatte der Nationalrat Zustimmung zur neuen Motion der WAK-NR (20.3451) beschlossen, weswegen die Kommissionsminderheit ihren Antrag auf Annahme der Motion zurückzog – auch wenn sie laut Aussagen des Minderheitssprechers Wermuth (sp, AG) nicht gänzlich von der 40/60-Lösung begeistert sei. Man wolle einer raschen Lösungsfindung jedoch nicht im Wege stehen.⁵³

MOTION
DATUM: 04.06.2020
MARLÈNE GERBER

In der ersten Woche der Sommersession 2020 beugte sich der **Nationalrat** über den neuen Vorstoss seiner WAK-NR zur **Regelung der Mietzinsreduktion bei Geschäftsmieten** während der Dauer der behördlich verordneten Zwangsschliessung aufgrund der Corona-Situation. Kommissionssprecherin Rytz (gp, BE) betitelt die neue Motion als mehrheitsfähigen Kompromiss in einer ausserordentlichen Lage, der nur subsidiär zum Zuge komme, also nur für den Fall, dass die Parteien bis anhin keine Einigung hatten erzielen können. Über die Frage, wie viele Mietverhältnisse dies betreffe, herrschte zum Zeitpunkt der Beratung keine Klarheit. Während zwei Immobilienverbände kurz vor der Sommersession nach Durchführung von Umfragen unter ihren Mitgliedern zum Schluss gekommen waren, dass bereits in der Hälfte respektive in zwei Dritteln der Fälle eine Einigung vorlag, zitierte Jacqueline Badran (sp, ZH) während der Beratung eine Studie der Swiss Retail Federation, des Verbands der

mittelständischen Detailhandelsunternehmen, die nur einen Anteil an erzielten Einigungen von 17 Prozent gefunden hatte. Bis im Herbst soll ein vom BWO angeordnetes Monitoring im Bereich der Geschäftsmieten hierzu definitive Zahlen liefern. Die Kommissionsmehrheit berief sich ferner auf ein Kurzgutachten des BJ, das zum Schluss gelangt war, dass ein Eingriff in Vertragsverhältnisse zwischen Privaten im konkreten Fall keine Verletzung der Eigentumsgarantie darstelle, da die Mietverträge wegen «einer gravierenden Äquivalenzstörung» nicht eingehalten werden könnten. Die Verletzung der Eigentumsgarantie war eines der Argumente der ablehnenden bürgerlichen Kommissionsminderheit gewesen, jedoch bei weitem nicht das einzige. Eine Pauschallösung werde den unterschiedlichen Mietverhältnissen nicht gerecht, führte etwa Minderheitssprecher Feller (fdp, VD) aus und pochte nach wie vor auf individuelle Lösungen zwischen den Vertragsparteien. Ferner vermisste man die Verfassungsgrundlage für einen solchen Eingriff, der zudem den Grundsatz der Gleichbehandlung verletze, da etwa ein Handwerker von der Regelung profitiere, wenn er in eingemieteten Räumen tätig ist, diese Möglichkeit jedoch nicht habe, wenn er Eigentümer der Geschäftsliegenschaft sei.

Mit 98 zu 84 Stimmen bei 12 Enthaltungen stellte sich die grosse Kammer schliesslich hinter die Kommissionsmehrheit und nahm die Motion an. Während die Fraktionen der SP und Grünen geschlossen dafür stimmten, stellten sich die FDP.Liberalen-Fraktion sowie die SVP-Fraktion mit je einer Ausnahme gegen den Vorstoss. Das Zünglein an der Wage spielten in diesem Fall die GLP-Fraktion, die sich komplett gespalten zeigte, sowie die Fraktion der Mitte, deren Vertreterinnen und Vertreter sich mit einer Ausnahme dem Vorstoss gegenüber entweder wohlwollend zeigten oder sich der Stimme enthielten.³⁴

MOTION
DATUM: 08.06.2020
MARLÈNE GERBER

Nach dem Scheitern der **Lösungsfindung zu den Geschäftsmieten** in der ausserordentlichen Session zur Bekämpfung des Coronavirus im Mai 2020 **hatte die WAK-SR eine gleichlautende Motion wie diejenige der WAK-NR lanciert**, damit sich nicht nur der National-, sondern auch der Ständerat in der Sommersession zum Anliegen äussern und das Parlament somit bereits in der Sommersession einen Beschluss fassen konnte. Wie auch im Nationalrat stellte sich im Ständerat eine bürgerliche Kommissionsminderheit, angeführt durch Hannes Germann (svp, SH), gegen eine Aufteilung der Mietzinskosten von 60 Prozent zu Lasten der Vermietenden und 40 Prozent zu Lasten der Mietparteien für die Zeit der behördlichen Schliessung, sofern der monatliche Mietzins den Betrag von CHF 15'000 nicht übersteigt. Mit einer hauchdünnen Mehrheit von 20 zu 19 Stimmen bei 4 Enthaltungen befürwortete nach längerer Diskussion schliesslich auch die kleine Kammer die zuvor von den Mehrheiten der Wirtschaftskommissionen vorgeschlagene Lösung. Für Diskussionen im Ständerat sorgte nicht zuletzt die Frage, ob die beiden Kommissionsmotionen denn tatsächlich gleichlautend wären und der Bundesrat bei Annahme der beiden Motionen im jeweiligen Erstrat bereits mit der Umsetzung des Anliegens beauftragt wäre. Aufgekommen war die Diskussion aufgrund eines unterschiedlichen Wortlauts in einer Klammerbemerkung. Während im Vorstoss der WAK-NR in einer Klammer auf die Fassung der die Schliessung von Betrieben thematisierenden Covid-19-Verordnung 2 vom 19. März verwiesen wurde, verwies der Vorstoss der WAK-SR in der analogen Klammer auf eine Fassung vom 21. März. Nach Konsultation des Rechtsdienstes und des Sekretariats der WAK bejahte Ständeratspräsident Stöckli (sp, BE) am Folgetag der parlamentarischen Debatte diese Frage, womit der geplanten Umsetzung vorerst nichts mehr im Wege stand.

Am 1. Juli gab der Bundesrat einen entsprechenden Gesetzesentwurf in die Vernehmlassung; aufgrund Dringlichkeit des Geschäfts verkürzte der Bundesrat die Frist zur Stellungnahme auf den 4. August.³⁵

MOTION
DATUM: 10.08.2020
MARLÈNE GERBER

Im Bereich Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen zeichnete sich auch 2020 noch keine Annäherung der beiden Räte ab. Nachdem die RK-SR im August 2020 ihre ablehnende Haltung gegenüber drei parlamentarischen Initiativen zur Regelung der missbräuchlichen Mietzinse (Pa.Iv. 17.514; Pa.Iv. 17.515) resp. zur Höhe der zulässigen Rendite für Vermieterinnen und Vermieter (Pa.Iv. 17.491) bekräftigt hatte, beschloss sie mit 8 zu 3 Stimmen bei 1 Enthaltung die Lancierung einer Kommissionsmotion, die den Bundesrat dazu auffordern würde, eine **ausgewogene Revision der Mietzinsgestaltung** auszuarbeiten. Bereits nach der ersten Beratung dieser Anliegen im November 2018 hatte die RK-SR eine Kommissionsmotion angestossen, die eine umfassende Revision in diesem Bereich verlangt hätte (Mo. 18.4101). Der Nationalrat hatte dieses Anliegen in der Sommersession 2019 jedoch versenkt und im Gegenzug den parlamentarischen

Initiativen Folge gegeben. Im Unterschied zur ersten Kommissionsmotion besteht das neue Anliegen auf einer Konsultation der Sozialpartner bei der Überprüfung der Rechtsgrundlagen.³⁶

MOTION
DATUM: 02.12.2020
ELIA HEER

Im September 2020 beantragte der Bundesrat dem Parlament in seiner Botschaft zum Entwurf eines Covid-19-Geschäftsmietegesetzes (BRG 20.076) die **Abschreibung** von zwei Motionen der nationalrätlichen sowie der ständerätlichen WAK. Die Motionen hatten einen **teilweisen Erlass der Geschäftsmieten** für vom Bundesrat per Covid-19-Verordnung geschlossene Betriebe gefordert. Der Bundesrat begründete seinen Antrag damit, dass sich sein Entwurf eines Geschäftsmietegesetzes eng am Wortlaut der beiden Motionen orientiere. Die Räte leisteten dem bundesrätlichen Antrag Folge und schrieben die Motionen in der Wintersession 2020 ab.³⁷

MOTION
DATUM: 15.12.2020
MARLÈNE GERBER

In der Wintersession 2020 folgte der Ständerat seiner Kommission und nahm die Motion der RK-SR, die eine **ausgewogene Revision der Mietzinsgestaltung nach Konsultation der Sozialpartner** forderte, als Erstrat an. Als Konsequenz dieses Entscheids lehnte er drei parlamentarische Initiativen, die punktuelle Gesetzesanpassungen zur Regelung der missbräuchlichen Mietzinse gefordert hätten (Pa.lv. 17.491; Pa.lv. 17.514; Pa.lv. 17.515), ab, im Wissen darum, dass sie bei der Erarbeitung einer umfassenden Mietzinsrevision wieder zur Diskussion gestellt würden. Bürgerliche Vertreterinnen und Vertreter wiesen während der Beratung zudem auf ein Bundesgerichtsurteil vom 26. Oktober 2020 hin, das dem Anliegen der parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD; Pa.lv. 17.491) mit einer Praxisänderung bereits nachgekommen war. Beat Rieder (cvp, VS) zeigte sich etwa überzeugt, dass das Bundesgericht in dieser Frage den Weg zu einem fairen Mietrecht bereits aufgezeigt habe.³⁸

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 Kommissionsprecher 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.³⁹

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.⁴⁰

MOTION
DATUM: 29.09.2021
ELIA HEER

Nach der Ablehnung des totalrevidierten CO2-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 CO2-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.⁴¹

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 rechtmässig 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.⁴²

Sozialpolitik

Gesundheit, Sozialhilfe, Sport

Sozialhilfe

Fachleute und Politiker wiesen immer wieder auf den engen **Zusammenhang zwischen Armut und Wohnungsnot** hin. Diese Einsicht fand auch im Parlament ihren Niederschlag, wo eine parlamentarische Initiative der Kommission des Ständerates und drei Motionen (Mo. 90.259, Mo. 90.778 und Mo. 90.839) eingereicht wurden, die den Bundesrat beauftragen, in diesem Bereich konkrete Massnahmen zur Verhinderung von Härtefällen zu ergreifen. Die Motion Zimmerli (svp, BE; Mo. 90.679) im Ständerat wurde später wieder zurückgezogen.⁴³

MOTION
DATUM: 11.03.1990
MARIANNE BENTELI

-
- 1) AB NR, 2019, S. 301 ff.
 - 2) AB SR, 2019, S. 778; Bericht FK-SR vom 26.8.19
 - 3) AB NR, 1990, S. 1855 ff.
 - 4) AB NR, 1990, S. 1847f.; AB SR, 1990, S. 1069
 - 5) AB SR, 1991, S. 190
 - 6) AB NR, 1991, S. 693 f.
 - 7) AB NR, 1991, S. 697; AB NR, 1991, S. 698; AB NR, 1991, S. 699; AB NR, 1991, S. 700
 - 8) AB NR, 1991, S. 697; AB NR, 1991, S. 698; AB NR, 1991, S. 699
 - 9) AB NR, 1992, S. 434 f.
 - 10) AB NR, 1992, S. 1205 f.; AB NR, 1992, S. 2166 f.; TA, 6.10.92.
 - 11) AB NR, 1993, S. 1592 f. (2)
 - 12) AB NR, 1993, S. 1591; AB NR, 1993, S. 1592 f.; AB NR, 1993, S. 1593 f.
 - 13) AB NR, 1994, S. 947; Presse vom 21.5., 7.6. und 10.6.94.
 - 14) AB NR, 1994, S. 949 f.
 - 15) AB NR, 1994, S. 1895 f.
 - 16) AB SR, 1996, S. 193 ff.; Presse vom 21.3.96; SHZ, 11.4. und 6.6.96.
 - 17) AB NR, 1996, S. 1336 ff.
 - 18) AB SR, 1997, S. 595 ff.; AB SR, 1997, S. 665 f.; SGT, 20.6.97.
 - 19) AB NR, 1999, S. 1175 ff.
 - 20) AB NR, 2000, S. 489.
 - 21) AB NR, 2003, S. 492 ff. und 502 sowie Beilagen I, S. 314 f.
 - 22) AB NR, 2006, S. 1141 und 1143 sowie Beilagen III, S. 175 f. und 183.
 - 23) BO CE, 2007, p. 1151 s.; presse du 14.11.07.
 - 24) AB NR, 2008, S. 844 ff.
 - 25) AB NR, 2008, S. 1754.
 - 26) AB NR, 2010, S. 1220
 - 27) AB SR, 2019, S. 201 ff.
 - 28) AB NR 2019, S. 1286 ff.; BaZ, NZZ, TA, 21.6.19; SGT, 22.6.19
 - 29) AB NR, 2020, S. 521 ff.; AB SR, 2020, S. 265 ff.; Medienmitteilung RK-NR vom 29.4.20; NZZ, 4.4.20
 - 30) 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
 - 31) Bericht WAK-NR vom 2.6.20; Medienmitteilung WAK-NR vom 13.5.20
 - 32) Medienmitteilung WAK-NR vom 13.5.20; Medienmitteilung WAK-SR vom 19.5.20; NZZ, 14.5.20; CdT, 19.5.20; AZ, 22.5.20; NZZ, 25.5., 29.5.20
 - 33) AB NR, 2020, S. 668 f.
 - 34) AB NR, 2020, S. 663 ff.
 - 35) AB SR, 2020, S. 395 ff.; AB SR, 2020, S. 448 f.; Medienmitteilung BR, WBF vom 1.7.20
 - 36) Medienmitteilung RK-SR vom 11.8.20; Mo. 20.3922
 - 37) BBI, 2020, S. 8307 ff.
 - 38) AB SR, 2020, S. 1378 ff.
 - 39) AB NR, 2021, S. 915 f.
 - 40) AB NR, 2021, S. 921 f.; Mo. 20.4518

41) AB NR, 2021, S. 1035 ff.

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

43) Amtl. Bull. StR, 1990, S. 832 f. Verhandl. B.vers., 1990, IV, S. 121 und 134, Verhandl. B.vers., 1990, V, S. 150,
"Arend/Kellerhals Spitz/Mächler (1990). Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt. Probleme und Massnahmen",
Amtl. Bull. NR, 1990, S. 2506 f.