

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	24.04.2024
Thema	Keine Einschränkung
Schlagworte	Referenzinssatz
Akteure	Keine Einschränkung
Prozesstypen	Motion
Datum	01.01.1965 - 01.01.2024

Impressum

Herausgeber

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

Beiträge von

Heer, Elia
Kipfer, Viktoria
Zumofen, Guillaume

Bevorzugte Zitierweise

Heer, Elia; Kipfer, Viktoria; Zumofen, Guillaume 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Referenzzinssatz, Motion, 2021 – 2023*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 24.04.2024.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Wirtschaft	1
Geld, Wahrung und Kredit	1
Infrastruktur und Lebensraum	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Mietwesen	1

Abkürzungsverzeichnis

RK-SR	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
BGer	Bundesgericht
OR	Obligationenrecht

CAJ-CE	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
TF	Tribunal fédéral
CO	Code des obligations

Allgemeine Chronik

Wirtschaft

Geld, Währung und Kredit

Geld, Währung und Kredit

MOTION
DATUM: 19.03.2021
GUILLAUME ZUMOFEN

Le parlementaire Alex Farinelli (plr, TI) estime que l'écart entre le taux d'intérêt moratoire, fixé à 5 pour cent par le code des obligations (CO), et le taux d'intérêt du marché très bas depuis plusieurs années est disproportionné. Il préconise donc de **fixer le taux d'intérêt moratoire chaque année**.

Le Conseil fédéral s'est opposé à la motion. Il a indiqué que la consultation de l'avant-projet de la motion 08.3169 avait permis de déterminer qu'un intérêt moratoire variable n'était pas adapté en Suisse. Il recommande donc de maintenir un taux fixe, garant de la tradition juridique helvétique.

La **motion** a été **rejetée** tacitement par le **Conseil national**.¹

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Mietwesen

MOTION
DATUM: 16.03.2023
ELIA HEER

Stefan Engler (mitte, GR) wollte den Bundesrat mittels Motion damit beauftragen, eine **Regelung zur zulässigen Nettoendite für Wohn- und Geschäftliegenschaften 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 Nettoendite, 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 Nettoendite 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 Nettoendite von 4 auf 2.75 Prozent sinken würde. Engler ging davon aus, dass das Bundesgericht den für die Berechnung der Nettoendite 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.²

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 Nettoendite für Wohn- und Geschäftliegenschaften sollte zum Tragen kommen, falls der hypothekarische Referenzzinssatz über 2 Prozent steigen sollte. Die Motion war in der Frühjahressession 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 Kommissionssprecher 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 Nettoendite 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.³

MOTION
DATUM: 12.12.2023
VIKTORIA KIPFER

In der Wintersession 2023 widmete sich der **Nationalrat** als Zweitrat einer Motion Engler (mitte, GR), welche sich für **mehr Rechtssicherheit im Mietrecht** einsetzte. Spezifisch forderte das Geschäft die Ausarbeitung einer Regelung zur zulässigen Nettoendite für Wohn- und Geschäftsliegenschaften, wenn der hypothekarische Referenzzinssatz über 2 Prozent anwachsen sollte. Die RK-NR hatte die Motion ihrem Rat mit 17 zu 5 Stimmen zur Annahme empfohlen, wobei sich eine Minderheit Dandrès (sp, GE) gegen den Vorstoss aussprach. Diese sah im Geschäft eine weitere Abschwächung des Mieterinnen- und Mieterschutzes, da sich diese einer Mietzinserhöhung unter Berufung auf die Rendite nicht mehr widersetzen könnten. Wirtschaftsminister Parmelin betonte wiederum, dass mit einer verbindlichen Regelung der zulässigen Nettoendite sowohl die Mieterinnen und Mieter als auch die Vermieterinnen und Vermieter von der erhöhten Rechtssicherheit profitieren würden. Schliesslich entschied eine Nationalratsmehrheit, dem Antrag der Kommissionmehrheit und demjenigen des Bundesrats zu folgen und nahm die Motion mit 130 zu 61 Stimmen (bei 3 Enthaltungen) an. Lediglich die geschlossen stimmenden Fraktionen der SP und der Grünen positionierten sich gegen den Vorstoss.⁴

1) BO CN, 2021, p.658

2) AB SR, 2023, S. 258 f.

3) AB SR, 2023, S. 984 ff.; Medienmitteilung RK-SR vom 27.6.23

4) AB NR, 2023, S. 2339 f.