

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	24.04.2024
Thema	Keine Einschränkung
Schlagworte	Mieterinnen- und Mieterschutz
Akteure	Flach, Beat (glp/pvl, AG) NR/CN, Sommaruga, Carlo (sp/ps, GE) SR/CE
Prozesstypen	Keine Einschränkung
Datum	01.01.1965 - 01.01.2024

Impressum

Herausgeber

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

Beiträge von

Heer, Elia
Kipfer, Viktoria

Bevorzugte Zitierweise

Heer, Elia; Kipfer, Viktoria 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Mieterinnen- und Mieterschutz, 2021 - 2023*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 24.04.2024.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Infrastruktur und Lebensraum	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Mietwesen	1

Abkürzungsverzeichnis

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

AVS	Assurance-vieillesse et survivants
CAJ-CE	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
OFL	Office fédéral du logement
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

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Mietwesen

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 lehne 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.¹

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.

STANDESINITIATIVE
DATUM: 27.02.2023
ELIA HEER

Nach dem Ständerat befasste sich in der Frühlingssession 2023 auch der Nationalrat mit einer Standesinitiative des Kantons Genf, mittels welcher der Genfer Grosse Rat gefordert hatte, dass **Mieterinnen oder Mietern, die wegen behördlich angeordneten Massnahmen gegen die Covid-19-Pandemie in Zahlungsrückständen geraten sind, eine Fristverlängerung** gewährt werden soll. Konkret sollte den betroffenen Mieterinnen und Mietern eine Frist von mindestens 90 Tage gewährt werden. Die RK-NR beantragte – ebenso wie ihre Schwesterkommission –, die Initiative abzulehnen. Sprecher Beat Flach (glp, AG) erläuterte die Erwägungen der Kommission. So habe das Parlament sich bereits im Rahmen der Beratungen der Motion 20.3158 gegen eine Verlängerung der Covid-19-Verordnung im Bereich Miete und Pacht ausgesprochen. Ausserdem habe der Genfer Grosse Rat die Standesinitiative auch mit einer vorherrschenden Wohnungskrise begründet, welche jedoch der Ansicht der Kommission nach ein strukturelles Problem des Kantons Genf sei, was nicht auf nationaler Ebene angegangen werden sollte. Nicht zuletzt sehe das OR bei Zahlungsrückständen von Mieterinnen und Mietern bereits zusätzliche Fristen vor, die über das normale Vertragsrecht hinausgehen. Eine Mehrheit des Nationalrats folgte dem Antrag seiner RK und lehnte die Standesinitiative mit 124 zu 66 Stimmen ab. Einzig die Mitglieder der Fraktionen von SP und Grünen stimmten für die Initiative.²

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.³

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 07.03.2023
ELIA HEER

In der Frühjahressession 2023 nahm sich der **Nationalrat** den von seiner RK ausgearbeiteten Entwurf betreffende eine **Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf** vor. Bereits das Eintreten auf die Vorlage wurde kontrovers diskutiert. Eine Minderheit der RK, bestehend aus Politikerinnen und Politikern von SP und Grünen, beantragte dem Rat, nicht auf die Vorlage einzutreten. Christian Dandrès (sp, GE) und Baptiste Hurni (sp, NE) beklagten beide in ihren Voten, dass der vorliegende Entwurf Teil einer Salamtaktik sei, bei der es darum ginge, das Mietrecht schrittweise auszuhöhlen. Florence Brenzikofer (gp, BL) befürchtete, dass durch die Vorlage das Machtgefälle zwischen Vermietenden und Mietenden weiter vergrössert werde. Ausserdem sei die Vorlage unnötig, da Vermieterinnen und Vermieter bereits heute das Recht hätten, bei dringendem Eigenbedarf ihrer vermietenden Partei zu kündigen. Der Schutz der Mietenden solle nicht weiter geschwächt werden, da schon jetzt Eigenbedarf sehr oft nur vorgeschoben werde, um den Mieter oder die Mieterin loszuwerden und die Wohnung zu einem höheren Preis weiterzuvermieten. Mitglieder der Fraktionen von SVP, FDP und Mitte hielten dagegen. Vincent Maître (mitte, GE) war der Ansicht, dass es bei dieser Vorlage nur darum gehe, dass Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer wieder das Recht erhalten sollen, die von ihnen gekaufte Immobilie bewohnen zu können. Mit der bestehenden Regelung, dass für die Kündigung bei Eigenbedarf ein «dringender Eigenbedarf» geltend gemacht werden muss, sei dies oft unmöglich, da es schwierig sei, die Dringlichkeit zu beweisen und dies ein langes juristisches Verfahren nach sich ziehen könnte. Ähnlich äusserte sich Christa Markwalder (fdp, BE), die darüber hinaus ausführte, dass stattdessen neu eine Kündigung bereits bei einem «bei objektiver Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf» möglich sein soll. Dies sei eine

ausgewogene und moderate Lösung, mit der der Schutz der Interessen der Mieterinnen und Mieter weiterhin gewährleistet sei. Pirmin Schwander (svp, SZ) plädierte im Namen der SVP-Fraktion ebenfalls für Eintreten. Er sehe in dieser Frage eher ein Machtgefälle zugunsten der Mietenden und deshalb müsse der Eigenbedarf schneller und einfacher geltend gemacht werden können. Gespalten zeigte sich die GLP-Fraktion. Beat Flach (glp, AG) war zwar prinzipiell mit dem Anliegen des Vorstosses einverstanden. Er liess jedoch durchblicken, dass innerhalb der GLP-Fraktion auch einige der Meinung seien, dass generell die Balance zwischen den beiden Lagern im Moment zulasten der Mietenden gestört sei. Da es sich zudem nur um wenige Fälle handle, in denen es zu langen Verfahren gekommen sei, sei es fraglich, ob man nun in diese Richtung legiferieren solle. Als letztes äusserte sich noch Bundesrat Guy Parmelin. Dieser beantragte dem Nationalrat im Namen des Bundesrates, nicht auf die Vorlage einzutreten. Parmelin vertrat die Meinung, dass die aktuelle Regelung ausreichend sei, um die Interessen beider Parteien zu schützen. Ausserdem komme es in der Praxis nicht zu so vielen störenden Fällen, als dass sich eine legislative Intervention rechtfertigen liesse. Entgegen diesem Antrag stimmte schliesslich eine Mehrheit des Nationalrates für Eintreten auf die Vorlage (mit 108 zu 80 Stimmen, bei 1 Enthaltung). Zu den geschlossen stimmenden Fraktionen von SP und Grünen gesellten sich auch acht Mitglieder der GLP und drei Mitglieder der Mitte-Fraktion. In der **Detailberatung** galt es anschliessend noch, über verschiedene Anträge der Minderheit auf Verschärfung der Regelung zur Kündigung bei Eigenbedarf zu entscheiden. Diese wurden jedoch allesamt abgelehnt. Schliesslich nahm der Nationalrat das Geschäft in der Gesamtabstimmung mit 114 zu 79 Stimmen (bei 1 Enthaltung) an.⁴

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 Initiant 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.⁵

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.⁶

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

2) AB NR, 2023, S. 21 ff.

3) AB SR, 2023, S. 106 f.

4) AB NR, 2023, S. 244 ff.; NZZ, 8.3.23

5) AB SR, 2023, S. 382 f.

6) AB NR, 2023, S. 1983; AB SR, 2023, S. 993