

Sélection d'article sur la politique suisse

Requête	24.04.2024
Thème	Sans restriction
Mot-clés	Protection des locataires
Acteurs	Parmelin, Guy (svp/udc) BR WBF / CF DEFR
Type de processus	Sans restriction
Date	01.01.1965 - 01.01.2024

Imprimer

Éditeur

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

Contributions de

Heer, Elia
Kipfer, Viktoria

Citations préféré

Heer, Elia; Kipfer, Viktoria 2024. *Sélection d'article sur la politique suisse: Protection des locataires, 2021 - 2023*. Bern: Année Politique Suisse, Institut de science politique, Université de Berne. www.anneepolitique.swiss, téléchargé le 24.04.2024.

Sommaire

Chronique générale	1
Infrastructure et environnement	1
Aménagement du territoire et logement	1
Logement et loyer	2

Abréviations

AHV	Alters- und Hinterlassenenversicherung
RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
RPG	Raumplanungsgesetz
OR	Obligationenrecht
SMV	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft

AVS	Assurance-vieillesse et survivants
CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
OFL	Office fédéral du logement
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
CO	Code des obligations
Asloca	Association suisse des locataires
APF	Association des propriétaires fonciers (Suisse alémanique & Tessin)
SVIT	Association Suisse de l'économie immobilière

Chronique générale

Infrastructure et environnement

Aménagement du territoire et logement

Aménagement du territoire et logement

Jahresrückblick 2023: Raumplanung und Wohnungswesen

RAPPORT
DATE: 31.12.2023
VIKTORIA KIPFER

Das Thema **Mietwesen** erhielt im Jahr 2023 deutlich mehr mediale Aufmerksamkeit als in den Jahren zuvor. Zum einen dominierte der durch die Erhöhung des Referenzzinssatzes ausgelöste Anstieg der Mieten den Themenbereich «Raumplanung und Wohnungswesen»: Im Juni 2023 stieg der Referenzzinssatz erstmals seit seiner Einführung im Jahre 2008 an (+0.25 Prozentpunkte auf 1.5 Prozent). Dies hatte für rund die Hälfte der Mieterinnen und Mieter in der Schweiz eine Mietzinserhöhung von durchschnittlich rund drei Prozent zur Folge. Gegen Ende Jahr gab das BWO bekannt, dass der Referenzzinssatz per 2. Dezember 2023 erneut um 0.25 Prozentpunkte auf 1.75 Prozent ansteige. Folglich kündigte der Bundesrat im November mietzinsdämpfende Massnahmen an, um die Mieterinnen und Mieter zu entlasten. Zum anderen schürte die stetige Reduktion der Leerwohnungsziffer im Verlauf des Jahres weiter die Angst vor einer **Wohnungsnot**, insbesondere in den grösseren Städten. Zusätzliche Medienaufmerksamkeit erhielt diese Problematik im Zusammenhang mit der Asyldebatte, nachdem es Medienberichte gegeben hatte, dass Mietenden zugunsten von Asylbewerbenden die Wohnung gekündigt worden sei. Die meisten dieser Berichte stellten sich in der Folge jedoch als falsch heraus.

Um die Wohnungsknappheit anzugehen, berief Bundesrat Guy Parmelin im Mai einen Runden Tisch mit Vertretenden der Kantone, Gemeinden und Städten sowie der Immobilien- und Baubranche ein. Einige Akteurinnen und Akteure vermuteten die Ursache der potenziellen Wohnungsnot in der Schweiz im **fehlenden Wohnungsbau**. Im Parlament waren die Meinungen indes gespalten, ob und wie gegen den fehlenden Wohnungsbau vorgegangen werden sollte. Einerseits überwies das Parlament ein Postulat zur Schaffung eines Kostenrisikos bei Einsprachen gegen Baubewilligungsverfahren an den Bundesrat, andererseits lehnte es einen Vorstoss zur Schaffung standardisierter Prozesse für die Ausarbeitung von Vollzugshilfen in der Baubranche ab.

Zudem verabschiedete das Parlament im Berichtsjahr vier Gesetzesvorlagen im Mietbereich, die allesamt auf parlamentarische Initiativen zurückgingen und **Verbesserungen zugunsten der Vermieterinnen und Vermieter** mit sich brachten. So beschloss das Parlament Revisionen für eine Reduktion des Verwaltungsaufwands und der Lockerung der Formularpflicht bei Staffelmieten, für eine Zulassung von Nachbildungen der handschriftlichen Unterschrift, für ein beschleunigtes Kündigungsverfahren wegen Eigenbedarf sowie für ein Mitspracherecht bei Untermieten. Auf der anderen Seite lehnte das Parlament die meisten Vorstösse von Vertretenden der Mieterinnen und Mieter ab, etwa gegen Mietzinserhöhungen, für eine bessere Durchsetzung des Mietrechts oder für ein Kündigungsverbot von Mietverträgen von über 65-Jährigen.

Einen Meilenstein stellt die **zweite Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes** (RPG) dar, die nach mehreren Jahren intensiver Arbeiten und Diskussionen in der Herbstsession 2023 vom Parlament verabschiedet werden konnte. Die ausgedehnten parlamentarischen Beratungen zum Geschäft fanden insbesondere in der Sommersession starken Widerhall in den Printmedien (vgl. Abbildung 1 der APS-Zeitungsanalyse). In der Differenzbereinigung mussten die Räte insbesondere Fragen zur Umnutzung von Landwirtschaftsgebäuden zu Wohnungen sowie zu Sonderregelungen für die Bergregionen klären. Schliesslich einigten sich die Räte unter anderem auf ein Anreizsystem zum Abbruch von Bauten ausserhalb der Bauzone. Nach Verabschiedung der Gesetzesrevision, die auch einen indirekten Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative darstellt, zogen die Initiantinnen und Initianten ihr Anliegen im Oktober bedingt zurück.

Mit der Vorlage zur Abschaffung des Eigenmietwerts bleibt hingegen eine weitere Grossreform auch nach 2023 in parlamentarischer Beratung. Auch in der zweiten Behandlungsrunde scheint noch keine Einigung in Sicht zur Frage, ob auch Zweitwohnungen vom **Eigenmietwert** befreit werden sollen. Starke Differenzen

zwischen National- und Ständerat bestehen auch bei der Höhe des Schuldzinsenabzugs.

Im Berichtsjahr als ebenfalls umstritten entpuppte sich ein im Rahmen einer parlamentarischen Initiative erarbeiteter Entwurf für eine **Revision des Zweitwohnungsgesetzes**, das durch Annahme der Zweitwohnungsinitiative geschaffen worden war. Konkret beabsichtigt die Revision, die Zweitwohnungs-Beschränkungen dahingehend zu lockern, dass in Gemeinden mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen sowohl Erweiterungen als auch Wiederaufbauten altrechtlich erbauter Gebäude als Zweitwohnungen genutzt werden dürfen. In der Herbstsession nahm der Entwurf nach längeren Diskussionen eine erste Hürde im erstberatenden Nationalrat.¹

Logement et loyer

MOTION
DATE: 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.²

DÉBAT PUBLIC
DATE: 21.06.2021
ELIA HEER

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

Die Gespräche fanden am 21. Juni 2021 in Bern statt. In den anschliessenden Interviews liessen die Teilnehmenden nüchtern durchblicken, dass auch dieses Gespräch zu keinem Durchbruch geführt habe. Beide Seiten hätten aber zumindest ihre Forderungen und Positionen darlegen können. Der Bundesrat liess in einer Medienmitteilung verlauten, er würde die Ergebnisse des runden Tisches in einem nächsten Schritt analysieren, bevor er über das weitere Vorgehen entscheidet. Der SMV äusserte sich in seinem Communiqué kämpferisch: Der runde Tisch zum Mietrecht sei zwar «gut und recht», doch die Ergebnisse der dabei als Gesprächsgrundlage dienenden Studie seien verfälscht, «da die Mieterinnen und Mieter zum Mietrecht befragt wurden, welches die wenigsten kennen, anstatt zu den realen Schwierigkeiten,

die sie im Alltag im Zusammenhang mit dem Wohnen und Mieten haben». Deshalb brauche es nun klare Verbesserungen beim Mietrecht für einen grösseren Schutz der Mieterinnen und Mieter. Der HEV äusserte sich gegenteilig: Die Ergebnisse der Studie zeigten klar, dass kein Handlungsbedarf vorhanden sei. Entsprechend solle nun auch keine Mietrechtsrevision lanciert werden, denn das würde sich kontraproduktiv auswirken. «Damit würde die grosse allgemeine Zufriedenheit der Betroffenen mit dem geltenden Mietrecht gefährdet», so der HEV.³

MOTION
DATE: 29.09.2022
ELIA HEER

Der Nationalrat beriet in der Herbstsession 2022 eine Motion von Mustafa Atici (sp, BS) zum Mietrecht. Atici forderte mit seinem Vorstoss eine **Verlängerung der Kündigungsfrist für langjährige Mieterinnen und Mieter**. Er begründete sein Anliegen damit, dass eine Kündigung für langjährige Mietende – insbesondere für ältere oder kranke Personen – sehr belastend sei. Dass sie zudem noch in relativ kurzer Frist – innerhalb von drei Monaten – eine neue Bleibe finden müssen, sorge für zusätzlichen Stress. Wenn für diese Personen die Frist verlängert würde, könnten Härtefälle verhindert werden. Da Gesamtsanierungs- oder Neubauprojekte eine erhebliche organisatorische Vorlaufzeit hätten, sei eine Verlängerung der Kündigungsfrist auch für die Vermieterschaft zumutbar, so der Motionär. Stellung zum Vorstoss nahm einzig Bundesrat Guy Parmelin. Dieser zeigte sich grundsätzlich einverstanden damit, dass eine Kündigung für langjährige Mietende sehr belastend sein könne. Er vertrat jedoch die Meinung, dass das Mietrecht bereits genügend Instrumente für die Abfederung solcher Härtefälle kenne. So könnten Mietende eine Kündigung kostenlos anfechten, falls sie denken, diese sei missbräuchlich. Falls die Kündigung von der Schlichtungsbehörde als rechtsgültig beurteilt werde, habe diese von Amtes wegen zu prüfen, ob eine Erstreckung, sprich eine angeordnete Verlängerung des Mietverhältnisses, angezeigt sei. Die Schlichtungsbehörde habe dabei einen grossen Ermessensspielraum und die Dauer des Mietverhältnisses sei im geltenden Recht (Art. 272 Abs. 2 OR) sogar explizit festgehalten als eines der Kriterien, welches die Behörde bei ihrem Entscheid berücksichtigen soll. Der Nationalrat folgte Parmelins Antrag und lehnte die Motion mit 120 zu 64 Stimmen ab. Die Fraktionen stimmten allesamt geschlossen, wobei die ablehnenden Stimmen aus den Fraktionen von SVP, FDP, Mitte und GLP kamen.⁴

DÉBAT PUBLIC
DATE: 16.11.2022
ELIA HEER

Im Zuge der drohenden Energiemangel kam es im Sommer und Herbst 2022 in der Schweiz zu Diskussionen darüber, ob der Bundesrat eine **Temperaturobergrenze für Innenräume** erlassen soll, damit Energie, welche sonst fürs Heizen verwendet würde, gespart werden kann. Konkret hatte der Bundesrat eine Regelung in die Vernehmlassung gegeben, wonach Wohnungen, die mit Gas geheizt werden, im Falle einer **Gasmangellage** nur noch bis zu 19 Grad geheizt werden dürften. Dieser Vorschlag stiess sowohl in Vermietenden- als auch in Mietendenkreisen auf Widerstand. Der SVIT befürchtete etwa, dass zahlreiche Mietende wegen der tieferen Temperaturen vor Gericht eine **Mietzinsreduktion** einklagen könnten. Wie die Sonntagszeitung berichtete, gelte eine zu kalte Wohnung generell als mangelhaft und dementsprechend könne eine Mietzinsreduktion verlangt werden. Gemäss der Rechtsprechung könnten Mieterinnen und Mieter eine Temperatur von 20 bis 21 Grad erwarten, so die Zeitung weiter. Bei der Frage, ob Mietende auch bei einer bundesrätlich angeordneten Höchsttemperatur Anrecht auf eine Mietzinsreduktion hätten, seien sich Juristen und Juristinnen hingegen nicht einig. Das Wirtschaftsdepartement von Bundesrat Guy Parmelin schloss zumindest nicht aus, dass eine solche Mietzinsreduktion eingefordert werden könnte. Der SMV wies derweil in seiner Kritik vor allem auf ältere und kranke Menschen hin, für welche Wohnungen mit 19 Grad «schlicht nicht zumutbar» seien. Einig waren sich der SVIT und der SMV darüber, dass es kaum möglich sei, die Massnahme praktikabel umzusetzen. Der Bundesrat änderte nach der Vernehmlassung seine **Verordnung**: Er hielt zwar am Konzept der Temperaturobergrenze für gasbeheizte Innenräume während einer Gasmangellage fest, änderte jedoch die zulässige Höchsttemperatur auf 20 Grad. Überprüfen sollten die Massnahme die Kantone, etwa mit Stichproben in öffentlich zugänglichen Innenräumen.⁵

MOTIONDATE: 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.⁶

INITIATIVE PARLEMENTAIREDATE: 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 Salamitaktik 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.⁷

1) APS-Zeitungsanalyse 2023 – Raumplanung und Wohnungswesen
2) AB NR, 2021, S. 921 f.; Mo. 20.4518

- 3) Medienmitteilung des BWO vom 21.6.21; Medienmitteilung des HEV vom 21.6.21; Medienmitteilung des SMV vom 21.6.21;
Studie von gfs.bern zum Mietrecht; NZZ, 2.6.21; NZZ, 22.6.21
- 4) AB NR, 2022, S. 1849 f.
- 5) Medienmitteilung des BR vom 16.11.22; SoZ, 2.10.22; AZ, NZZ, 17.11.22
- 6) AB SR, 2023, S. 106 f.
- 7) AB NR, 2023, S. 244 ff.; NZZ, 8.3.23