

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Prozess

Ausserparlamentarische Debatten zur Reduktion von Geschäftsmieten

Impressum

Herausgeber

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

Beiträge von

Gerber, Marlène
Heer, Elia

Bevorzugte Zitierweise

Gerber, Marlène; Heer, Elia 2025. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Ausserparlamentarische Debatten zur Reduktion von Geschäftsmieten, 2020 - 2021*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 07.04.2025.

Inhaltsverzeichnis

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

Abkürzungsverzeichnis

RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
BV	Bundesverfassung
SGV	Schweizerischer Gewerbeverband

CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
OFL	Office fédéral du logement
Cst	Constitution fédérale
USAM	Union suisse des arts et métiers

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Mietwesen

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 18.03.2020
MARLENE GERBER

Unmittelbar nach der zur Bekämpfung des Coronavirus behördlich verordneten Schliessung von Betrieben, die nicht zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen, **kam die Frage auf, ob Geschäftsmieten für die Dauer der Schliessung geschuldet seien.** Gastrosuisse und andere Branchen- und Mieterorganisationen stellten sich auf den Standpunkt, dass für diese Zeit ein Mangel des Mietobjekts vorliege, da das gemietete Objekt für den vereinbarten Zweck nicht nutzbar sei. Der Hauseigentümerverband und der Verband Immobilien Schweiz erachteten die Aufhebung der Zahlungspflicht als verfehlt, da auch sie weiterhin mit der Liegenschaft in Verbindung stehende Zahlungen zu tätigen hätten. Sie vertraten die Ansicht, dass eine Betriebsschliessung in den Risikobereich der Betreibenden falle. Auf juristischer Seite fanden sich Fürsprecherinnen und Fürsprecher für beide Seiten, wobei aufgrund der noch nie dagewesenen Situation keine Partei auf einen Präzedenzfall Bezug nehmen konnte. Die Kontrahenten zeigten sich jedoch gesprächsbereit. Auch von Seiten der Vermietenden bestand gerade in wirtschaftlichen Krisenzeiten ein Interesse für die längerfristige Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses, weshalb es einen Konkurs der Mieterschaft zu verhindern galt. Der Hauseigentümerverband wusste einige Tage nach der Schliessung von vielen Vermieterinnen und Vermietern, die ihrer Mieterschaft entgegenkommen wollten. Gleichzeitig wies der Verband aber auch darauf hin, dass nicht alle Eigentümer und Eigentümerinnen in der finanziellen Lage seien, auf die Mietausfälle zu verzichten. Eine von Gastro Zürich-City durchgeführte Umfrage zeigte indes ein anderes Bild: Während rund 80 Prozent der Stadtzürcher Gastronomiebetriebe um eine Mietzinsreduktion angefragt hätten, hätte nur gerade die Hälfte von ihnen eine Antwort ihrer Vermieterinnen und Vermieter auf ihr Anliegen erhalten. Diese Antwort wiederum fiel nur in rund einem Drittel positiv aus, womit 13 Prozent aller Bars, Restaurants und Clubs in der Stadt Zürich mit Mietzinsreduktionen rechnen könnten.

Grosse Immobiliengesellschaften, Pensionskassen, Banken und Versicherungen zeigten sich gemäss Aussagen des Verbands der Geschäftsmieter im Gegensatz zu vielen Privatvermietenden wenig kulant. Sie würden sich gesprächsbereit zeigen, wenn ein Nachweis vorliege, dass alle verfügbaren Möglichkeiten wie Kurzarbeit und der Bezug von Notkrediten ausgeschöpft worden seien.

Zur Klärung der offenen Fragen im Mietrecht rief der Bundesrat Ende März die Einsetzung einer Task Force unter Leitung des BWO ins Leben, die Vertreterinnen und Vertreter aus der Verwaltung, der Mieter- und Vermieterorganisationen, der Immobilienwirtschaft sowie von Städten und Kantonen einschloss. Am 8. April verkündete der Bundesrat, dass er nicht in die vertraglichen Beziehungen zwischen Privaten eingreifen wolle und die Vertragsparteien dazu auffordere, «im Dialog konstruktive und pragmatische Lösungen» zu finden. Einen anderen Weg gingen die Kantone Basel-Stadt, Freiburg, Genf, Neuenburg und Waadt: Sie alle beschlossen Regelungen, die während den Frühlingsmonaten jeweils eine Kostenbeteiligung durch den Kanton vorsahen, sofern sich die beiden Parteien auf einen zum Teil vordefinierten Verteilungsschlüssel einigen konnten. Gemäss Zahlen aus Genf hätten im Westschweizer Stadtkanton 90 Prozent der von den Mietenden angefragten Vermieterinnen oder Vermieter dieser Lösung zugestimmt.

Mit der Zeit begannen sich auch einige grössere Immobilienbesitzer kulant zu zeigen. In den Medien fanden etwa der Flughafen Zürich und die Credit Suisse als erste grössere Vermietende Erwähnung in dieser Hinsicht. Nach der Mitteilung des Bundesrates folgten auch die Versicherungen Helvetia und mit der Swiss Life die grösste private Immobilienbesitzerin in der Schweiz. Letztere gab bekannt, dass sie Kleinstbetrieben, die monatlich weniger als CHF 5'000 Miete schulden, nach individueller Absprache Mietzinsreduktionen gewähre. Später beschlossen auch die Migros und die SBB während der Schliessung der Betriebe Mietreduktionen um 50 Prozent respektive erliessen die Miete für den betreffenden Zeitraum komplett. Eine Lösung wie die vom Ständerat vorgeschlagene Variante (vgl. nachfolgend) beschloss auch Swiss Prime Site nach der ausserordentlichen Session.

Im Gegensatz zum Bundesrat befand das Parlament, dass der Bund in dieser Sache Regelungen beschliessen solle, weswegen es die Frage der Geschäftsmieten als

zentrales Traktandum auf das Programm der ausserordentlichen Session zur Bekämpfung des Coronavirus setzte. Obwohl sich mit dem Verband Schweizer Immobilien gar ein Teil der Vermieterschaft für einen der beiden Vorstösse zu den Geschäftsmieten verantwortlich zeigte, konnten die beiden Räte in der ausserordentlichen Session in dieser Frage keine Einigung erzielen (Mo. 20.3142; Mo. 20.3161). Im Nachgang zeichnete sich in den Kommissionen jedoch eine Kompromisslösung ab, die eine Aufteilung der Mietkosten im Verhältnis von 40 zu 60 auf die Mieter- und Vermieterschaft vorsieht und die von den Räten in der Sommersession behandelt werden soll.

Kurz vor Beginn der Sommersession publizierte der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft eine Umfrage zum Stand der Verhandlungen bei Mietzinssenkungen, die 3544 Mietverhältnisse berücksichtigte. In 46 Prozent der Fälle seien Mietzinsreduktionen vereinbart worden, wobei diese in der Regel für die Dauer der Zwangsschliessung gelten und im Schnitt eine Reduktion um 50 Prozent umfassten. Zu Beginn der Sommersession doppelte der Verband Immobilien Schweiz mit einer eigenen Umfrage bei 30 Mitgliederunternehmen, die sich in insgesamt 5'200 Mietverhältnissen befinden, nach. In zwei Drittel aller Fälle hätten die Parteien bereits eine Einigung erzielen können, wobei diese in drei von zehn Fällen aus einer Mietzinsstundung bestand.¹

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 01.06.2020
MARLÈNE GERBER

Auch nachdem das Parlament in der Sommersession 2020 den Bundesrat damit beauftragt hatte, einen Gesetzesentwurf zur Regelung der Geschäftsmieten während der behördlich verordneten Schliessung zu präsentieren, ging die **ausserparlamentarische Debatte zu den Geschäftsmieten** weiter.

In den Medien stand zum einen Swiss Life im Zentrum, deren Chef sich bereits im Mai gegen den «Zwangsmieterlass» (Tages-Anzeiger) gestellt hatte und verlauten liess, dass eine solche Regelung die Immobilienbesitzerin CHF 10 Mio. kosten würde. Im Juni stand Swiss Life aufgrund eines Berichts in der Sonntagszeitung erneut in den Schlagzeilen, da die Immobilienverwaltungsgesellschaft Livit und Tochter von Swiss Life ihr Entgegenkommen in der Mietzinsfrage an Bedingungen geknüpft habe; gemäss einem dem Wochenblatt vorliegenden Schreiben an eine Vertragsverlängerung von fünf Jahren. Auf Anfrage wollte Swiss Life nicht für andere Liegenschaftsbesitzende sprechen und betonte, dass man selber Kleinstbetrieben auf Gesuch hin bedingungslosen Mietzinsersass gewähre. Im selben Artikel kam auch die Geschäftsleiterin des Zürcher Mieterinnen- und Mieterverbandes zu Wort, die bei der Vermieterseite zum Teil Verzögerungstaktiken feststellte.

Ein vom Hauseigentümerverband in Auftrag gegebenes und unter anderem von alt Bundesrichter Peter Karlen (svp) verfasstes Rechtsgutachten folgte im August 2020, dass der Bund eine verfassungsmässige Kompetenz für einen entsprechenden Eingriff habe, und zwar in erster Linie basierend auf Art. 118 Abs. 2 BV (Schutz der Gesundheit). Die inhaltliche Ausgestaltung des Gesetzes sei gemäss Gutachten indes verfassungswidrig: Die geplanten Eingriffe in die Eigentumsgarantie seien unverhältnismässig und der Aufteilungsschlüssel von 60 zu 40 sei willkürlich und verletze das Gebot der Rechtsgleichheit; ebenso der Umstand, dass nur von der behördlichen Schliessung betroffene Geschäftsbetriebe unterstützt werden sollen, wenn die Inhaberinnen und Inhaber in den Geschäftsräumen zur Miete sind, nicht aber, wenn sich diese in ihrem Eigentum befinden.

Ende Oktober liess Gastrosuisse auf Anfrage der Sonntagszeitung verlauten, dass es bei der Mehrheit der Mietverhältnisse bis zum gegebenen Zeitpunkt nicht zu angemessenen Lösungen in der Frage gekommen sei. Präsident Casimir Platzer drohte mit dem Rechtsweg, falls die Vorlage zu den Geschäftsmieten im Parlament scheitern sollte. Unterdessen hatte die vorberatende RK-NR die Vorlage tatsächlich mehrheitlich abgelehnt, gemäss Sonntagszeitung insbesondere, weil Vertretende der CVP ihre Meinung geändert hätten. Keinen Meinungsumschwung vollzogen hatte gemäss eigenen Aussagen Fabio Regazzi (cvp, TI), obwohl er im Begriff war, das Amt des Gewerbeverbandspräsidenten zu übernehmen. Der SGV hatte sich in der Vernehmlassung klar gegen eine eidgenössische Regelung zu den Geschäftsmieten ausgesprochen.²

Die öffentlichen **Diskussionen um die Geschäftsmieten** flammten ab Ende 2020 wieder auf. Dies einerseits, weil der Bundesrat in der zweiten Corona-Welle wieder starke Einschränkungen des öffentlichen Lebens anordnete und viele Geschäfte ihre Türen schliessen mussten. Andererseits scheiterte im Parlament ein geplantes Covid-19-Geschäftsmietegesetz. Einige Kantone und Gemeinden beschlossen daher eigene Lösungen. Gemäss dem zweiten Monitoringbericht zu den Geschäftsmieten hatten sieben Kantone (GE, VD, FR, NE, BS, SO, BL) ein spezifisches Unterstützungsmodell im Bereich der Geschäftsmieten entwickelt. Typischerweise umfassten diese Modelle einen Beitrag des Kantons an die Miet- oder Pachtkosten, wenn sich die Mietparteien vorgängig auf eine Mietreduktion einigen konnten. Insbesondere das «Drei-Drittel-Modell» des Kantons Basel-Stadt machte Schule. Gemäss dieser Regelung übernimmt der Kanton einen Drittel der Mietkosten in den Lockdownmonaten, sofern die Vermieterseite bereit ist, auf einen weiteren Drittel der Miete zu verzichten. Auch die Städte Bern und Zürich folgten dem Modell des Stadtkantons.

Unabhängig von Fragen bezüglich der finanziellen Unterstützungsmodelle, ist die Frage, ob die von den bundesrätlich angeordneten Schliessungen betroffenen Geschäfte überhaupt Miete zu bezahlen hätten, weiterhin ungeklärt. Diese mietrechtliche Frage bleibt sowohl unter den betroffenen Parteien als auch in der Rechtslehre umstritten, denn bisher gab es **noch kein richtungweisendes Urteil** zu diesen Fällen. Erste Urteile der Mietgerichte Genf und Zürich fielen zuungunsten der Mietenden aus. Doch gemäss dem Mieterinnen- und Mieterverband sind die Urteile noch nicht rechtskräftig und mindestens im Fall am Mietgericht Zürich wird das Urteil weitergezogen. Bereits im April 2021 kündigte Armin Zucker, Vizepräsident des Verbands der Geschäftsmieter, in der NZZ an, dass sein Verband Musterprozesse anstrebe, um die Frage, ob tatsächlich 100 Prozent der Miete geschuldet seien, gerichtlich zu klären. Doch Zucker meinte damals auch, er rechne erst in einigen Jahren mit einem richtungsweisenden letztinstanzlichen Urteil.

In Abwesenheit von klaren gesetzlichen und rechtlichen Grundlagen blieben vielen Geschäftsmietenden nur die **Verhandlungen mit der Vermieterschaft**. Diese zeigte sich laut verschiedenen Medienberichten, beispielsweise vom Blick oder der NZZ, im zweiten Lockdown weniger entgegenkommend als noch im Frühjahr 2020. Mietende empfanden dies gemäss den Berichten als unfair, da das Geschäftsmietengesetz im Parlament unter anderem mit der Begründung abgelehnt wurde, dass auch die Vermieterschaft ein Interesse an einem Entgegenkommen habe und sie deshalb auf die Mietenden zugehen würden, wenn der Staat nicht eingreife. Die Vermieterschaft verwies derweil laut den Medienberichten oft auf die im Januar 2021 durch den Bundesrat erhöhten Härtefallgelder und forderte ihre Geschäftsmietenden auf, diese Gelder zu beantragen anstatt einen Mietzinserslass zu fordern.

Die Autorinnen und Autoren des Monitoringberichts zu den Geschäftsmieten kamen ihrerseits zum Schluss, dass die Härtefallgelder in grossem Ausmass in Anspruch genommen wurden und wohl auch deshalb die Anzahl der Unternehmen, die mit ihrer Vermieterschaft über die Miete verhandelte, gegenüber dem ersten Lockdown leicht gesunken sei (auf ungefähr die Hälfte der Unternehmen). Der Anteil der Mietparteien, die sich einigen konnten, sei etwa bei zwei Dritteln stabil geblieben.³

1) Aktennotiz BWO zu Mo. 20.3142; Medienmitteilung BR, WBF vom 8.4.20; Medienmitteilung BR, WBF, BAG vom 27.3.20; NZZ, 18.3.20; So-Bli, 22.3.20; TA, 24.3.20; Blick, LT, 25.3.20; LT, 26.3.20; AZ, LT, 1.4.20; NZZ, 4.4.20; So-Bli, 5.4.20; NZZ, 9.4.20; WoZ, 16.4.20; AZ, 18.4.20; NZZ, 28.4.20; TA, 29.4.20; So-Bli, 3.5.20; NZZ, 8.5.20; AZ, 9.5.20; So-Bli, 24.5.20; NZZ, 25.5., 4.6.20

2) SoZ, 17.5.20; TA, 18.5.20; SoZ, 14.6.20; NZZ, 22.8.20; SoZ, 25.10.20

3) Newsletter des Mieterinnen- und Mieterverband, Nov. 2021; NZZ, 11.12.20, 15.1., 29.1.21; TA, 5.2.21; AZ, 11.2.21; So-Bli, 14.2.21; TA, 15.2.21; LT, 18.3.21; Blick, 7.4.21; NZZ, 10.4.21; Blick, 15.5.21; NZZ, 26.5.21; SoZ, 20.6.21