

Sessionsvorschau

Empfehlungen des Mieterinnen- und Mieterverbands

Herbstsession 2023

Die wichtigsten Geschäfte zu Mieten und Wohnen

Rat	Datum	Geschäft	Empfehlung
SR	Mo, 18.9.	15.455; Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden	Ablehnung
SR	Mo, 18.9.	18.475; Pa. Iv. Merlini. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen.	Ablehnung
SR/NR Schlussabstimmung	Fr, 29.9.	15.455; Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden.	Ablehnung
SR/NR Schlussabstimmung	Fr, 29.9.	18.475; Pa. Iv. Merlini. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen.	Ablehnung

Weitere Geschäfte im Nationalrat

Rat	Datum	Geschäft	Empfehlung
NR	Parl. Vorstösse UVEK*	22.3185; Mo. Meyer. Runder Tisch zur Rechtsdurchsetzung im Mietrecht.	Annahme
NR	Mo, 25.9.	22.4413; Mo. Schmid. Wohnungsknappheit in Tourismusgemeinden. Ergänzung von Artikel 3 BewV, Personalwohnungen von Hotels als Teil einer Betriebsstätte anerkennen.	Ablehnung

Weitere Geschäfte im Ständerat

Rat	Datum	Geschäft	Empfehlung
SR	Mo, 18.9.	16.458; Pa. Iv. Vogler. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen.	Ablehnung
SR	Mo, 18.9.	16.459; Iv.pa. Feller. Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären.	Ablehnung
SR	Mi, 20.9.	23.3672; Mo. Michel. Mit Verdichtung und gemeinnützigem Wohnungsbau gegen die Wohnungsnot.	Annahme
SR	Do, 28.9.	22.4448; Mo. Engler. Mehr Rechtssicherheit im Mietrecht.	Ablehnung
SR	Do, 28.9.	23.3949; Mo. Sommaruga. Dringliche Massnahme. Mietzinsexplosion stoppen.	Annahme
SR	Do, 28.9.	23.3847; Mo. Crevoisier Crelier. Moratorium für missbräuchliche Mietzinserhöhungen.	Annahme
SR	Do, 28.9.	23.3840; Mo. Stöckli. Ermöglichung einer regional differenzierten punktuellen und periodischen Mietpreiskontrolle.	Annahme
SR	Do, 28.9.	23.3954; Mo. Graf. Massnahmen zu Gunsten preisgünstiger Wohnungen gemäss Wohnraumförderungsgesetz.	Annahme

* Parlamentarische Vorstösse der Kategorie IV des UVEK im Nationalrat am: 13.09. / 20.9. / 21.9.

Die wichtigsten Geschäfte zu Mieten und Wohnen

Mo, 18. September: SR / Fr, 29. September: Schlussabstimmung

15.455; Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden

Die parlamentarische Initiative 15.455 will die Möglichkeiten der Untervermietung einschränken. Der aktuelle gesetzliche Rahmen genügt jedoch völlig, wie auch der Bundesrat mit seiner Empfehlung auf Nicht-Eintreten bekräftigt hat (vgl. [Medienmitteilung](#) vom 19.10.2022).

Das geltende Mietrecht beschränkt die Untervermietung bereits – ein Untermietvertrag kann nur mit Einverständnis des/der Vermieter*in unterzeichnet werden. Diese Zustimmung kann unter bestimmten Bedingungen verweigert werden (Art. 262 Abs. 2 OR). Der Initiator der parlamentarischen Initiative beschränkt die Möglichkeiten für die Untervermietung für die Mieter*innen. Die Gesetzesrevision würde einen übertriebenen Formalismus für die Mieter*innen einführen. Diese müssten der Vermieterseite jegliche Änderung der Bedingungen der Untervermietung mitteilen, da ihnen sonst (innerhalb von 30 Tagen) eine ausserordentliche Kündigung ihres Mietvertrags droht. Personen könnten so aufgrund von kleinen Formalitäten ihre Wohnung verlieren.

Darüber hinaus gibt der Text dem/der Vermieter*in das Recht, jede Untervermietung abzulehnen, die länger als zwei Jahre dauert. Diese Frist ist viel zu kurz und berücksichtigt die persönlichen Umstände nicht, die eine längerfristige Untervermietung rechtfertigen – etwa studentische oder berufliche Mobilität. Diese zusätzlichen Hürden sind absolut unverhältnismässig. Ausserdem passt diese allgemeine Einschränkung nicht in die Praxis der gewerblichen Vermietung, bei der die Untervermietung von Geschäftsräumen eine weit verbreitete Praxis ist. Schlussendlich entbehrt die vorgeschlagene Revision jeglicher Grundlage wie etwa einer Studie, die den Handlungsbedarf belegen würde.

Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt, diese parlamentarische Initiative abzulehnen.

Mo, 18. September: SR / Fr, 29. September: Schlussabstimmung

18.475; Pa. Iv. (Merlini) Markwalder. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen.

Die parlamentarische Initiative 18.475 fordert, das Verfahren bei einer Kündigung des Mietvertrags aufgrund eines Eigenbedarfs des/der Vermieter*in oder seiner/ihrer Angehörigen zu vereinfachen. Der Eigenbedarf müsste in Zukunft nicht mehr «dringend» sein. Der Bundesrat hat seinen Räten zu dieser Initiative Nicht-Eintreten empfohlen (vgl. [Medienmitteilung](#) vom 19.10.2022).

In der Praxis ist die Kündigung wegen Eigenbedarfs bereits im Obligationenrecht OR geregelt. Fällt die Dringlichkeit als Kriterium für die Anmeldung des Eigenbedarfs weg, so würde die von den Gerichten vorgenommene Interessenabwägung immer zugunsten der Vermieterpartei ausfallen, selbst wenn die Situation der Mieter*in prekär ist (z.B. ältere Menschen, die seit Jahren in einer Wohnung leben). Die Abweichung von den grundlegenden Regeln für den Fall einer Beendigung eines Mietverhältnisses, muss zwingend eine Ausnahme bleiben. Die vorgeschlagene Änderung geht jedoch in die entgegengesetzte Richtung: Indem die Vermieterpartei von der Pflicht befreit wird, die Dringlichkeit des Bedarfs nachzuweisen, wird der Schutz einer vulnerablen Gruppe – den Mieter*innen – bewusst vom Gesetzgeber angegriffen. Die Praxis zeigt, dass der Eigenbedarf oft instrumentalisiert wird, um eine Wohnung zu einem höheren Preis weiterzuvermieten, was bei einer Annahme der parlamentarischen Initiative zu einem Anstieg solcher Fälle führen würde.

Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt, diese parlamentarische Initiative abzulehnen.

22.3185; Mo. Meyer. Runder Tisch zur Rechtsdurchsetzung im Mietrecht.

Die Motionärin zitiert die Studie des Büro BASS, die im Februar 2022 veröffentlicht wurde («*Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006 – 2021*»). Darin wird auf die grosse Umverteilung zwischen Mieter- und Vermieter*innen auf dem Mietwohnungsmarkt hingewiesen. Seit 2006 beläuft sich diese Differenz auf insgesamt 78 Mia. Franken und ist grösstenteils auf missbräuchliche Renditen zurückzuführen, von denen Vermieter*innen profitieren. Diese Praktiken sind jedoch missbräuchlich und verstossen gegen Art. 109 BV. Die Motion fordert den Bundesrat auf, einen runden Tisch zur Problematik der missbräuchlichen Renditen einzuberufen, um zu einer rechtskonformen Situation zurückzukehren und eine legale Anwendung des Mietrechts durchzusetzen.

Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt, die Motion anzunehmen.

Mo, 25. September

22.4413; Mo. Schmid. Wohnungsknappheit in Tourismusgemeinden. Ergänzung von Artikel 3 BewV, Personalwohnungen von Hotels als Teil einer Betriebsstätte anerkennen.

Die Motion 22.4413 zielt darauf ab, Investitionen ausländischer Personen in Immobilien zu erleichtern, indem der Erwerb von Personalwohnungen für Hotels gefördert wird. Derzeit gibt es bereits erleichterte Möglichkeiten für den Erwerb von Mietwohnraum für bestimmte Arten von Hotels. Eine Ausweitung dieser Möglichkeiten würde es ausländischen Unternehmen ermöglichen, reine Kapitalanlagen in Gebäude zu tätigen. Das wäre eine Entwicklung in eine komplett falsche Richtung, hat doch die Lockerung der Lex Koller im Jahr 2005 schon viel mehr Kapital eingebracht. Zu viel Kapital, dass um knappe Grundstücke und Immobilien konkurriert und so die Immobilienpreise und damit die Mieten in die Höhe treibt. Darüber hinaus besteht kein Zweifel daran, dass sich die Nutzung der Personalgebäude im Laufe der Zeit ändern würde.

Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt, die Motion abzulehnen.

Mo, 18. September

16.458; Pa. Iv. Karl Vogler. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen und 16.459; Pa. Iv. Olivier Feller. Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären.

Die vorgeschlagenen Änderungen in den parlamentarischen Initiativen 16.458 und 16.459 sind von untergeordneter Bedeutung für den Mieterschutz. Sie sehen jedoch die Einführung einer administrativen Erleichterung für die Vermieter*innen vor, ohne dass eine ähnliche Gegenleistung für die Mieter*innen vorgeschlagen wird. Es ist erstaunlich, dass auf der einen Seite die Schriftform durch die Einführung der mechanischen Unterschrift für die Vermieterpartei vereinfacht werden soll, auf der anderen Seite aber diese Hürden der Schriftform für die Untermiete auferlegt werden (siehe oben parlamentarische Initiative 15.455).

Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt, die beiden Vorlagen abzulehnen.

Mi, 20. September

23.3672; Mo. Michel. Mit Verdichtung und gemeinnützigem Wohnungsbau gegen die Wohnungsnot.

In Zeiten von Wohnungsknappheit steigen die Mieten und Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen haben immer grössere Schwierigkeiten, sich eine Wohnung zu leisten. Bezahlbare Wohnungen sind daher sehr begehrt, leider aber nicht ausreichend vorhanden. Die Motion 23.3672 zielt darauf ab, dass gemeinnützige Bauträger im Rahmen des Raumplanungsgesetzes (RPG) stärker gewichtet werden. So soll der Bund die nötigen Instrumente erhalten, damit die Kantone in ihren Richtplänen Gebiete ausweisen, die innerhalb der Agglomerationen zur Verdichtung bestimmt sind, sowie Gebiete, die für den gemeinnützigen Wohnungsbau bestimmt sind.

Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt, die Motion anzunehmen.

Do, 28. September

22.4448; Mo. Engler. Mehr Rechtssicherheit im Mietrecht.

In seinem Urteil vom 26. Oktober 2020 hat das Bundesgericht die Berechnung der zulässigen Nettorendite bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen geändert. Dies bedeutet Renditen, die im Vergleich zur alten Rechtsprechung mehr als doppelt so hoch sind. Diese neue Regelung gilt, sofern der Referenzzinssatz tiefer oder gleich 2% ist. Da der Referenzzinssatz im Jahr 2023 gestiegen ist, fordert der Verfasser der Motion 22.4448 vom Bundesrat, die zulässige Nettorendite zu verankern. Der Mieterinnen- und Mieterverband ist sich bewusst, dass diese Frage in naher Zukunft entschieden werden muss. Er ist jedoch der Ansicht, dass zu viel auf dem Spiel steht, um schnell und zu wenig umsichtig zu handeln. Eine Annahme der Motion wäre riskant, da die Regel einer zulässigen Rendite von 2% unabhängig von der Höhe des Referenzzinssatzes verankert werden könnte. Ein solches Ergebnis wäre aus wirtschaftlicher Sicht schlichtweg unverständlich und katastrophal für die Mieter*innen in unserem Land, die bereits viel zu hohe Mieten zahlen.

Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt, die Motion abzulehnen.

Do, 28. September

23.3949; Mo. Sommaruga. Dringliche Massnahme. Mietzinsexplosion stoppen.

Am 1. Juni wurde der Referenzzinssatz von 1,25% auf 1,5% erhöht, was eine Mietzinserhöhung von 3% für laufende Mietverträge erlaubt (Art. 13 VMWG). Eine weitere Erhöhung des Referenzzinssatzes wird möglicherweise bereits im Dezember erfolgen. Die Vermieterparteien können zeitgleich die Inflation und allgemeine Kostensteigerungen auf die Mieten abwälzen. Den Mieter*innen stehen also erhebliche Mietzinserhöhungen bevor, während weder Löhne noch Renten real ansteigen. Der Autor der Motion fordert den Bundesrat auf, dringend Massnahmen zu ergreifen, um eine soziale Krise zu verhindern. Eine solche Krise wird sonst unweigerlich durch den Teufelskreis von steigenden Leitzinsen, steigendem Referenzzinssatz, steigenden Mieten und steigender Inflation erzeugt. Um dies zu vermeiden und die Überwälzung des erhöhten Referenzzinssatzes auf die Mieten zu reduzieren, ist eine vorübergehende Änderung der VMWG sinnvoll.

Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt, die Motion anzunehmen.

Do, 28. September

23.3847; Mo. Crevoisier Crelier. Moratorium für missbräuchliche Mietzinserhöhungen.

Die Motion 23.3847 schlägt vor, ein Moratorium für Mietzinserhöhungen einzuführen. Die Autorin erinnert daran, dass die Mieter*innen allein im Jahr 2021 10,5 Milliarden Franken zu viel bezahlt haben, was ihre Kaufkraft stark schmälert. Diese Situation ist schädlich für die Volkswirtschaft und aus rechtsstaatlicher Sicht inakzeptabel, da die Vermieter*innen von zu hohen und missbräuchlichen Renditen profitieren. Der individuelle Mechanismus der Mietzinskontrolle hat versagt, und die Mieter*innen sind mit einem allgemeinen Preisanstieg konfrontiert (Mieten, aber auch Konsumgüter und Krankenkassenprämien).

Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt, die Motion anzunehmen.

Do, 28. September

23.3840; Mo. Stöckli. Ermöglichung einer regional differenzierten punktuellen und periodischen Mietpreiskontrolle.

Die Mo. 23.3849 beauftragt den Bundesrat, die Gesetzgebung so zu ändern, dass die Kantone und Gemeinden die Konformität der auf ihrem Gebiet erhobenen Miet- und Pachtzinsen periodisch und punktuell kontrollieren können. Der Autor erinnert daran, dass die Mieterträge in der Praxis oft missbräuchlich sind und sich bei weitem nicht auf das zulässige Maximum beschränken. Eine Tatsache, die die Kaufkraft der Haushalte schmälert. Gemeinden oder Kantone, die sich in sensiblen Regionen wie etwa urbanen oder Tourismuszentren befinden, müssen die Mietzinse kontrollieren können.

Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt, die Motion anzunehmen.

Do, 28. September

23.3954; Mo. Graf. Massnahmen zu Gunsten preisgünstiger Wohnungen gemäss Wohnraumförderungsgesetz.

Mit dieser Motion will die Autorin den preisgünstigen Wohnungsbau fördern. Seit der Totalrevision des Wohnraumförderungsgesetz im Jahr 2003 waren verschiedene Massnahmen vorgesehen, um den Bau von preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungen zu fördern. Zwar wurde Unterstützung durch den Fonds de Roulement oder Bürgschaften gewährt. Die Massnahmen zu Gunsten des preisgünstigen Wohnraums hingegen wurden nie umgesetzt (zinslose oder zinsgünstige Darlehen und Bürgschaften im Gegenzug zu festgelegten und kontrollierten Kostenmieten). Die Motion fordert die Umsetzung dieser Instrumente.

Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt, die Motion anzunehmen.

Kontakt



Linda Rosenkranz, Generalsekretärin
Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MV)
linda.rosenkranz@smv-asloca-asi.ch
031 301 90 50
079 743 50 47



Pauline Crettol, stv. Generalsekretärin
Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MV)
pauline.crettol@smv-asloca-asi.ch
031 301 90 19
079 648 76 14

Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MV)

Monbijoustrasse 61, 3007 Bern

031 301 90 50

info@smv-asloca-asi.ch

www.mieterverband.ch | www.asloca.ch