

06b Resolution der MV-Generalversammlung 2020

Es braucht eine politische Lösung für die Senkung der Geschäftsmieten!

Um die Covid-19-Pandemie zu bekämpfen, hat der Bundesrat im Frühjahr die Schliessung zahlreicher öffentlicher Einrichtungen für mehrere Wochen verfügt. In verschiedenen Kantonen wurden die Schliessungen in der zweiten Welle fortgeführt. Seit Beginn der Pandemie kämpft der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MV) für Mietreduktionen für die zur Schliessung ihrer Geschäfte gezwungenen Geschäftsmieter*innen. Ein erster Versuch für eine solche politische Lösung innerhalb der Task Force des Bundesrates war erfolglos.

Das Parlament griff das Thema auf und einigte sich nach mehreren Anläufen auf eine Lösung, wonach 40 % der Miete von der Mieter*in und 60 % von der Besitzer*in der Liegenschaft übernommen werden sollten. Die beiden eidgenössischen Räte überwiesen daher eine inhaltlich identische Motion an den Bundesrat und beauftragten ihn, ein entsprechendes Gesetz auszuarbeiten. Bis heute übt die Immobilienbranche massiven Druck aus, um dieses Gesetz zu begraben - dies trotz Versprechungen an die Betroffenen. Gleichzeitig stiegen die Einnahmen der grossen Immobilienkonzerne im ersten Halbjahr 2020 weiter an.

Im Rahmen der politischen Arbeit hat der MV eine Allianz mit anderen Organisationen gebildet, die die Interessen der betroffenen Kreise verteidigen. Diese Allianz umfasst die Verbände GastroSuisse, Swiss Retail Federation, CafetierSuisse, Verband der Geschäftsmieter, Coiffure Suisse und den Schweizerischer Fitness- und Gesundheitscenter Verband.

Rechtlich gesehen ist die Position des MV klar: Geschäftsmieten sind während der Schliessung nicht oder nur in reduziertem Umfang fällig, da die Schliessung ein vertragliches Ungleichgewicht der Leistungen bewirkt, welches es nach den mietrechtlichen Mängelrechten, resp. mittels richterlicher Vertragsanpassung (*clausula rebus sic stantibus*) zu korrigieren gilt. Diese Haltung wird von einem vom MV in Auftrag gegebenen [Gutachten](#) ausgewiesener Fachleute gestützt. Diese juristische Fachmeinung wird auch von verschiedenen juristischen Fachpersonen geteilt.¹

¹ Die Mieten in Zeiten des Coronavirus, David Lachat und Sarah Brutschin. mietrechtspraxis/mp, 30.06.2020. https://www.mietrecht.ch/fileadmin/documents/Dokumente/Entscheide/mp_2_20_99.pdf

Damit ist das Gesetz zum Teilmieterlass der Geschäftsmieten eine politische Konkretisierung des bestehenden Mietrechts. Es nimmt künftige Bundesgerichtsentscheide vorweg und erspart zehntausenden von betroffenen KMU und Vermietenden den auch für die Steuerzahler*innen kostspieligen und zeitintensiven Weg über die Gerichte.

Auch das Argument der Verfassungswidrigkeit der Gegner läuft ins Leere, wie ein [Gutachten](#) der Staatsrechtsprofessor der Universität Zürich Prof. Dr. Uhlmann deutlich aufzeigt.

Der Widerstand der Immobilienbranche ist umso unverständlicher, als dass der Teilmieterlass zu höchstens 2% Jahresmietausfällen führt. (In der Botschaft vom Bundesrat zum Geschäftsmieten-Gesetz auf Seite 28 ist sogar von nur 1,6% Jahresmietausfall die Rede.) Auf die Lebensdauer einer Immobilie von 100 Jahren ist dieser Ausfall bedeutungslos. Zudem sind mit einer Restmiete von 40% mehr als alle Kosten der Vermietenden gedeckt.

Die Immobilienbranche hat in den letzten 15 Jahren wirtschaftlich massiv von steigenden Geschäftsmieten und gleichzeitig historisch tiefen Zinsen profitiert. Demgegenüber handelt es sich bei den Mietausgaben der betroffenen Mietenden um bis zu existenzbedrohenden 70% ihrer Fixkosten. Das vorliegende Geschäftsmietegesetz ist somit nicht nur rechtlich, sondern auch betriebs- und volkswirtschaftlich notwendig.

Der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MV) fordert das Parlament auf, das Covid-19-Geschäftsmietegesetz zu verabschieden und den betroffenen Geschäftsmieter*innen damit eine einfache Lösung zur Senkung ihrer Miete zu ermöglichen. Damit soll eine Klagewelle vor Gericht verhindert werden.

Falls keine Lösung gefunden wird, beauftragt die Delegiertenversammlung den Vorstand, die verschiedenen Optionen und möglichen Allianzen zu prüfen.

Darüber hinaus müssen Bund und Kantone eine angemessene finanzielle Unterstützung für die Zeit ohne Schliessung, aber mit strengen Einschränkungen, verhängt durch die Behörden, beschliessen.

Der MV ruft seine Mitglieder auf, sich zu wehren und wird seine Mitglieder begleiten, um ihre Rechte vor Gericht geltend zu machen.