

# Sessionsvorschau

## Empfehlungen des Mieterinnen- und Mieterverbands

### Frühlingsession 2024

#### Die Geschäfte zu Mieten und Wohnen im National- und Ständerat

Rat	Datum	Geschäft	Empfehlung
NR SR	Mo, 4. März Mi, 6. März (Differenzen)	22.085 BRG. Umweltschutzgesetz. Änderung.	Ablehnung

#### Weitere Geschäfte im Nationalrat

Rat	Datum	Geschäft	Empfehlung
NR	Mo, 4. März	23.3672 Mo. Michel Matthias. Mit Verdichtung und gemeinnützigem Wohnungsbau gegen die Wohnungsnot	Annahme
NR	Di, 5. März	22.309 Kt. Iv. Mietverträge von über 65-Jährigen. Einschränkung des Kündigungsrechts der vermietenden Partei	Annahme
NR	*Pa. Iv.	22.488 Pa. Iv. (Marra) Dandrès. Einführung einer Winterpause. Niemand soll im Winter ausser Haus schlafen müssen	Annahme
NR	*Pa. Iv.	23.435 Pa. Iv. Marti. Rückkehrrecht für Mieterinnen und Mieter nach Sanierung und Umbau.	Annahme
NR	**Vorstösse UVEK	22.3495 Mo. Töngi. Energiesparen attraktivieren. Heiz- und Warmwasserkosten nach Verbrauch abrechnen	Annahme
NR	**Vorstösse UVEK	22.3985 Mo. Klopfenstein. CO <sub>2</sub> -Abgabe. Aufteilung der Kosten zwischen Eigentümerschaft und Mieterschaft	Annahme

NR	**Vorstösse WBF	23.4237 Mo. Flach. Mietzinstransparenz für neue Mietverträge schaffen	Annahme
NR	**Vorstösse WBF	22.3672 Mo. Marti. Steigende Energiepreise. Kaufkraft der Schweizer Haushalte sichern	Annahme
NR	**Vorstösse WBF	22.4075 Mo. Fraktion SP. Mieterlass bei Gasmangellage infolge Gasmangellage	Annahme
NR	**Vorstösse WBF	22.4085 Mo. (Hurni) Dandrès. Moratorium für Kündigungen von Mietverträgen wegen nicht bezahlter Nebenkosten	Annahme
NR	**Vorstösse WBF	22.4164 Mo. (Schneider Schüttel) Dandrès. Steigende Mietnebenkosten. Kündigungsschutz für private und Gewerbemieterinnen und -mieter	Annahme
NR	**Vorstösse WBF	22.4364 Mo. Prelicz-Huber. Energiezulage für einkommensschwache Haushalte	Annahme
NR	**Vorstösse WBF	23.3921 Mo. Glättli. Steigende Energiepreise. Fehlanreize für Eigentümerinnen und Eigentümer beseitigen	Annahme
NR	**Vorstösse WBF	22.4349 Po. Brenzikofer. Housing First - Zuerst ein Zuhause. Verankerung einer wirksamen Strategie ermöglichen	Annahme
NR	**Vorstösse WBF	22.4549 Mo. Dandrès. Die Mieterinnen und Mieter in Inflationszeiten vor missbräuchlichem Mietzins schützen	Annahme
NR	**Vorstösse WBF	22.4550 Mo. Dandrès. Vorzeitige Vertragsauflösung. Vermeidung von unnötigen Schritten	Annahme
NR	**Vorstösse WBF	23.3278 Mo. Dandrès. Vermieterinnen und Vermieter müssen die Immobilienblase auffangen. Die Mieterinnen und Mieter haben ihren Beitrag bereits geleistet!	Annahme
NR	**Vorstösse WBF	23.3340 Mo. Badran Jacqueline. Wissenschaftliche Studie zu allfällig übersetzten Mieten	Annahme
NR	**Vorstösse WBF	23.3781 Po. Dandrès. Wohnungsnot, Wohnungskündigungen und Obdachlosigkeit. Es braucht eine nationale Strategie	Annahme
NR	**Vorstösse WBF	23.3936 Mo. Grossen. Laden von Elektroautos im Mietverhältnis und Stockwerkeigentum	Annahme
NR	**Vorstösse EFD	23.3336 Mo. Badran. Vorkaufsrecht für Gemeinden und Kantone auch bei Immobilien bundeseigener Betriebe	Annahme
NR	**Vorstösse EFD	23.3792 Mo. Töngi. Grundstücksgewinne zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus verwenden	Annahme
NR	**Vorstösse EDI	22.3304 Mo. Weichelt. Ausserordentlichen Heizkostenanstieg bei der EL-Berechnung berücksichtigen	Annahme

\*Parl. Initiativen im Nationalrat am 27.2./29.2./5.3./6.3./13.3./14.3.

\*\*Parl. Vorstösse UVEK im Nationalrat am 26.2./4.3./11.3./13.3. // WBF am 28.2./12.3./13.3. // EFD am 6.3./13.3. // EDI am 7.3./14.3.

# Die Geschäfte zu Mieten und Wohnen im National- und Ständerat

---

**Montag, 4. März (Mittwoch, 6. März im Ständerat, Differenzen)**

## 22.085 BRG. Umweltschutzgesetz. Änderung

In der Wintersession 2023 hat der Ständerat eine Revision des Umweltschutzgesetzes verabschiedet. Einige der Änderungen zielen darauf ab, den Lärmschutz abzubauen und die Möglichkeiten für den Wohnungsbau in lärmbelasteten Gebieten zu erleichtern.

Für die Mieterinnen und Mieter ist es wichtig, dass an zentralen Lagen Wohnen und der Bau von Wohnungen an zentralen Plätzen sowie in den Agglomerationen weiterhin möglich ist. Für den Lärmschutz muss nach dem Wegfall der Praxis der Lüftungsfenster eine pragmatische Lösung gefunden werden, ohne auf die Wohnqualität zu verzichten. Gemäss der aktuellen Fassung des Gesetzes wären Wohnungen mit kontrollierten Lüftungen möglich, ohne dass bei einem einzigen Raum die Immissionsgrenzwerte eingehalten würden. Ebenfalls möglich wären Wohnungen ohne Lüftung, in denen nur gerade ein einziger Raum die Lärmvorschriften einhält. Dies würde zu einer massiven Einschränkung der Wohnqualität führen. Lärm ist nicht nur störend, sondern auch gesundheitsschädigend, und zwar gemäss WHO bereits ab sehr viel tieferen Lärmwerten als den aktuell in der Schweiz geltenden Grenzwerten. Auch Menschen, die in dichtbesiedelten und an stark befahrenen Strassen wohnen, haben ein Recht auf einen angemessenen Gesundheitsschutz und auf Ruhe und müssen die Möglichkeit haben, ein Fenster öffnen zu können.

Die Auswirkungen dieser Änderung des Umweltschutzgesetzes auf die Lebensqualität der Mieterinnen und Mieter und die Gesundheitskosten, die die Allgemeinheit zu tragen hat, sind immens. In vielen Fällen lässt sich die Lärmbelastung mit Massnahmen an der Quelle senken, konkret mit tieferen Tempolimiten und über lärmarme Beläge. Zum Schutz des Wohnens ist es unerlässlich, dass mit solchen Massnahmen die Anwohnerinnen und Anwohner von lärmbelasteten Gebieten eine bessere Lebensqualität erhalten.

**Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt, die Änderung des Umweltschutzgesetzes in der vorliegenden Form abzulehnen.**

## Weitere Geschäfte im Nationalrat

---

**Montag, 4. März**

### **23.3672 Mo. Michel Matthias. 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 diese Motion zur Annahme.**

---

**Dienstag, 5. März**

### **22.309 Kt. Iv. Mietverträge von über 65-Jährigen. Einschränkung des Kündigungsrechts der vermietenden Partei**

Der Vorstoss schlägt vor, im Obligationenrecht ein Verbot der Kündigung von Mietverträgen von über 65-jährigen Personen zu verankern, wenn diese erfolgt, um die Miete zu erhöhen («Kündigung aus wirtschaftlichen Gründen»). Hausverwaltungen kündigen Mietverträge, z.B. mit der Begründung des Eigenbedarfs, um anschliessend die Miete zu erhöhen. Solche Kündigungen sind nicht harmlos und treffen insbesondere ältere Menschen hart. Sie haben oftmals Schwierigkeiten, sich ausserhalb ihres Quartiers und ihrer Nachbarschaft zurechtzufinden und gewohnte Aktivitäten oder Unterstützungsangebote wiederzufinden.

**Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt diese Initiative zur Annahme.**

## 22.488 Pa. Iv. (Marra) Dandrès. Einführung einer Winterpause. Niemand soll im Winter ausser Haus schlafen müssen

Der Preisdruck bei den Mietzinsen wird Miethaushalte zukünftig immer stärker belasten. Einkommensschwächere müssen mit der Angst leben, die steigenden Mieten und Nebenkosten nicht tragen zu können. Damit einher geht auch die Angst, die Wohnung ganz zu verlieren. Diese Angst wird während der Wintermonate verstärkt. Die parlamentarische Initiative fordert keine Gesetzesänderungen, sondern lediglich, dass während der Winterzeit keine Zwangsräumungen durchgeführt werden.

**Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt diese Initiative zur Annahme.**

## 23.435 Pa. Iv. Marti. Rückkehrrecht für Mieterinnen und Mieter nach Sanierung und Umbau.

Diese parlamentarische Initiative nimmt eine zentrale Forderung des Mieterinnen- und Mieterverband auf: Sie fordert, dass das Mietrecht so angepasst wird, dass Mieterinnen und Mietern nach einer Renovation wieder in ihr Gebäude einziehen dürfen. Die Kantone sollen dafür die Möglichkeit erhalten, bei Wohnungsknappheit die Bewilligung für Renovationen davon abhängig zu machen, ob ein Rückkehrrecht für ehemalige Mieterinnen und Mieter besteht. Die pa. Iv. bietet damit eine überzeugende Antwort für die problematische Praxis der Leerkündigungen bei energetischen Sanierungen.

**Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt diese Initiative zur Annahme.**

## 22.3495 Mo. Töngi. Energiesparen attraktivieren. Heiz- und Warmwasserkosten nach Verbrauch abrechnen

Altbauten, die meist einen hohen Energieverbrauch ausweisen, sind von der Pflicht ausgenommen, eine individuelle Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten zu installieren. Die individuelle Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung ist aber ein interessanter Anreiz, um die Energieeffizienz zu steigern und gleichzeitig finanzielle Einsparungen zu erzielen.

**Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt diese Motion zur Annahme.**

## 22.3985 Mo. Klopfenstein. CO<sub>2</sub>-Abgabe. Aufteilung der Kosten zwischen Eigentümerschaft und Mieterschaft

Mieterinnen und Mieter haben keinerlei Möglichkeiten, für vorbildliches Verhalten in Bezug auf den Wärmeverbrauch belohnt zu werden. Hausbesitzende wiederum haben keinerlei Anreiz, ihre Gebäude energetisch zu sanieren. Heute bezahlen die Mietenden über die Heizkosten die CO<sub>2</sub>-Abgabe vollständig. Der Vorstoss will einen Teil der CO<sub>2</sub>-Steuer auf die Eigentümerschaft abwälzen, solange nicht eine gewisse Anzahl energetischer Massnahmen umgesetzt sind.

**Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt diese Motion zur Annahme.**

## 23.4237 Mo. Flach. Mietzinstransparenz für neue Mietverträge schaffen

Diese Motion schlägt mehr Transparenz bei den Mieten vor: Vermieterinnen und Vermieter sollen bei Abschluss eines neuen Mietvertrags den vorherigen Mietzins bekannt geben müssen. Sie greift damit eine zentrale Forderung des Mieterinnen- und Mieterverbands auf. Die Offenlegung des bisherigen Mietzinses ist ein wirksames Mittel gegen missbräuchlich hohe Mietzinse. Zurzeit wenden neun Kantone ein amtliches Formular an, die Wirksamkeit des Instruments ist erwiesen. Die Ausweitung auf die ganze Schweiz würde Rechtssicherheit und administrative Erleichterungen bringen.

**Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt diese Motion zur Annahme.**

22.3672 Mo. Marti. Steigende Energiepreise. Kaufkraft der Schweizer Haushalte sichern // 22.4075 Mo. Fraktion SP. Mieterlass bei Gasdrosselung infolge Gasmangellage // 22.4085 Mo. (Hurni) Dandrès. Moratorium für Kündigungen von Mietverträgen wegen nicht bezahlter Nebenkosten // 22.4164 Mo. (Schneider Schüttel) Dandrès. Steigende Mietnebenkosten. Kündigungsschutz für private und Gewerbemieterinnen und -mieter // 22.4364 Mo. Prelicz-Huber. Energiezulage für einkommensschwache Haushalte // 23.3921 Mo. Glättli. Steigende Energiepreise. Fehlanreize für Eigentümerinnen und Eigentümer beseitigen

Alle sechs Vorstösse zielen darauf ab, auf die steigenden Energiepreise und ihre belastenden Auswirkungen für die Mieterinnen und Mieter zu reagieren. Miethaushalte sind besonders stark betroffen und sehen sich mit exorbitanten Heizkostenabrechnungen konfrontiert. Gerade Mieterinnen und Mieter mit kleinem Haushaltseinkommen leben öfter in «energetischen Altbauten» und haben keine Möglichkeit, ihre Heizkosten durch umweltfreundliche Investitionen zu senken.

- Die Motion 22.3672 will die Mieterinnen und Mieter über einen Nebenkostendeckel vor solchen Preissteigerungen schützen. Ausserdem sollen Vermieterinnen und Vermieter, deren Mietparteien finanziell unterstützt werden, mindestens dazu verpflichtet werden, den Gebäudezustand zu analysieren.
- Die Motion 22.4075 verlangt, dass Mieterinnen und Mietern, die mit Gas heizen, bei Knappheit und sinkenden Temperaturen eine Mietzinsreduktion gewährt wird.
- Die Motionen 22.4085 und 22.4164 zielen darauf ab, den Kündigungsschutz zu verbessern. Denn bei Nichtbezahlung der Nebenkosten könnten die Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung relativ schnell verlieren. Daher müssen Mietende, die sich die Nebenkosten aufgrund des ausserordentlichen Anstiegs der Energiepreise nicht leisten können, besser geschützt werden.
- Die Motion 22.4364 schlägt die Einführung einer Energiezulage für einkommensschwache Haushalte vor.
- Die Motion 23.3921 zielt darauf ab, die Anreize für Vermietende zur Durchführung von Renovierungsarbeiten zu erhöhen. Darüber hinaus fordert sie eine Kontrolle der Mieten nach energetischen Sanierungen.

**Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt diese Motionen zur Annahme.**

## 22.4349 Po. Brenzikofer. Housing First - Zuerst ein Zuhause. Verankerung einer wirksamen Strategie ermöglichen

Laut der Studie «Obdachlosigkeit in der Schweiz» (BWO, Februar 2022) sind in der Schweiz rund 2'200 Personen obdachlos. Weitere 8'000 Personen sind vom Wohnungsverlust bedroht. Die Folgen von Wohnungslosigkeit sind dramatisch. In der Schweiz gibt es jedoch keine klare Strategie zur Bekämpfung der Obdachlosigkeit («Housing first»).

**Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt dieses Postulat zur Annahme.**

## 22.4549 Mo. Dandrès. Die Mieterinnen und Mieter in Inflationszeiten vor missbräuchlichem Mietzins schützen

Viele Mieterinnen und Mieter haben indexierte Mietverträge abgeschlossen, d. h. die Vermieterpartei kann die Miete entsprechend der Entwicklung des LIK erhöhen. Wenn die Inflation weiterhin so hoch bleibt (3%/Jahr), kommt auf diese Mieterinnen und Mieter bei einem Fünfjahresvertrag - dem gesetzlichen Minimum - mit vier möglichen Indexierungen (eine alle 12 Monate) eine Mieterzinserhöhung von 12,5% zu. Angesichts der restriktiven Praxis des Bundesgerichts in Bezug auf Indexmieten ist es dringend notwendig, diesen Mieterinnen und Mietern einen angemessenen Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen zu bieten.

**Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt diese Motion zur Annahme.**

## 22.4550 Mo. Dandrès. Vorzeitige Vertragsauflösung. Vermeidung von unnötigen Schritten

Bei einer vorzeitigen Beendigung des Mietvertrags sind die Mieterinnen und Mieter dafür verantwortlich, einen Nachfolger oder eine Nachfolgerin vorzuschlagen. Die Suche nach einem Ersatz ist meist mit einem hohen Arbeitsaufwand verbunden. In Regionen, in denen ein Mangel an Nachmietern herrscht, nimmt der Vermieterin oder Vermieter den Vorschlag oft nicht an und vermietet die Wohnung an einen Dritten weiter - in der Regel zu einem höheren Mietzins. Die Motion schlägt vor, diesem Vorgehen in den betroffenen Regionen den Riegel zu schieben.

**Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt diese Motion zur Annahme.**

## 23.3278 Mo. Dandrès. Vermieterinnen und Vermieter müssen die Immobilienblase auffangen. Die Mieterinnen und Mieter haben ihren Beitrag bereits geleistet!

Die Preise für Renditeobjekte sind in den grossen Agglomerationen sehr stark gestiegen, was das Risiko einer Immobilienblase erhöht. Die Motion fordert den Bundesrat auf, dringende Massnahmen zu ergreifen, um zu verhindern, dass die Blase platzt, was zu Lasten der Mieterschaft gehen würde.

**Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt diese Motion zur Annahme.**

## 23.3340 Mo. Badran. Wissenschaftliche Studie zu allfällig übersetzten Mieten

Die effektiven Mietrenditen übersteigen das vom Bundesgericht erlaubte Maximum bei weitem. Das Ausmass dieser Missbräuche wurde bereits durch mehrere Studien (Raiffeisen, BASS) belegt, deren Methodik von den Eigentümerorganisationen immer wieder kritisiert wird. Die Motion beauftragt den Bundesrat, eine Studie zu erstellen, die das Ausmass des Phänomens der übersetzten Mieten und dessen Folgen für die Wirtschaft aufzeigt.

**Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt diese Motion zur Annahme.**

## 23.3781 Po. Dandrès. Wohnungsnot, Wohnungskündigungen und Obdachlosigkeit. Es braucht eine nationale Strategie

Der Anstieg der Mietzinse etwa durch die Erhöhung des Referenzzinssatzes kann zu Zahlungsausfällen und damit zu Kündigungen von Mietverträgen führen, ohne dass die soziale Situation der Mieterschaft berücksichtigt wird. Im Falle einer Wohnungskündigung gibt es keine Massnahmen, die den Verbleib der Mieterpartei ermöglichen, selbst wenn keine alternative Unterbringungsmöglichkeiten bestehen. Das Postulat möchte eine Einschätzung des Risikos einer zunehmenden Obdachlosigkeit für Mieterinnen und Mieter.

**Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt dieses Postulat zur Annahme.**

## 23.3936 Mo. Grossen. Laden von Elektroautos im Mietverhältnis und Stockwerkeigentum

Die meisten Menschen in der Schweiz leben in Mehrparteienhäusern und können keine Ladestation in der Garage ohne Mitsprache anderer installieren. Mietende sind derzeit auf den guten Willen der Vermieterparteien angewiesen. Die aktuellen Vorschriften sind damit eine rechtliche Hürde, die Mieterinnen und Mieter davon abhält, auf ein Elektroauto umzusteigen. Der Zugang zu Ladeinfrastrukturen für Elektroautos ist auch im Mietverhältnis sicherzustellen.

**Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt diese Motion zur Annahme.**

---

**Parlamentarische Vorstösse aus dem EFD, im Nationalrat am 6.3./13.3.**

## 23.3336 Mo. Badran. Vorkaufsrecht für Gemeinden und Kantone auch bei Immobilien bundeseigener Betriebe

Die Motion will den Kantonen und Gemeinden ein Vorkaufsrecht für Liegenschaften des Bundes garantieren und die Zusammenarbeit zwischen den drei Staatsebenen in Bezug auf die knappe, aber wichtige Ressource Boden stärken. Für Kantone und Gemeinden wird es immer schwieriger, Grundstücke und Immobilien zu finden, um öffentliche Dienste einzurichten oder gemeinnützigen Wohnraum zu fördern.

**Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt diese Motion zur Annahme.**

## 23.3792 Mo. Töngi. Grundstückgewinne zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus verwenden

Die Grundstücksgewinnsteuer generiert beträchtliche Einnahmen. Diese Beträge zeigen also das Ausmass der auf dem Grundstücksmarkt erzielten Gewinne. Durch die Einführung der Steuer auf Bundesebene zielt die Motion darauf ab, die Steuersätze gesamtschweizerisch zu harmonisieren und einen Teil der Einnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verwenden. Der verbleibende Anteil kann an die Kantone zurückfliessen.

**Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt diese Motion zur Annahme.**

---

**Parlamentarische Vorstösse aus dem EDI, im Nationalrat am 7.3./14.3.**

## 22.3304 Mo. Weichelt. Ausserordentlichen Heizkostenanstieg bei der EL-Berechnung berücksichtigen

Gemäss geltendem Recht werden bei der Berechnung der Ergänzungsleistungen nur die akonto bezahlten Heizkosten berücksichtigt. Aufgrund der steigenden Energiepreise sind die nicht durch Vorauszahlungen gedeckten Beträge, also die effektiven Kosten, stark angestiegen, ohne dass die Ergänzungsleistungen angepasst wurden.

**Der Mieterinnen- und Mieterverband empfiehlt diese Motion zur Annahme.**

## 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