

*Sehr geehrte Damen und Herren
Liebe Kolleginnen und Kollegen*

Die Diskussion über den Umgang mit den Geschäftsmieten während dem staatlich verordneten Covid-19-Lockdown im Frühjahr ist noch nicht abgeschlossen. Zur Frage, ob die Vermieterinnen und Vermieter staatlich dazu gezwungen werden sollen, bei betroffenen Mietverhältnissen den vertraglich vereinbarten Mietzins um einen bestimmten Prozentsatz zu reduzieren, sind in der Wintersession in beiden Räten die entscheidenden Beschlüsse zu fassen. Dabei steht die Frage im Vordergrund, ob überhaupt Handlungsbedarf besteht. Der Verband Immobilien Schweiz VIS verneint dies. Denn wenn der Markt gute Lösungen bietet, ist eine staatliche Regulierung nicht zielführend und daher abzulehnen. Partnerschaftliche Lösungen zwischen Vermietern und Mietern sollten gefördert werden – eine staatliche Regulierung wäre geradezu kontraproduktiv. Aktuell liegt der Anteil getroffener Vereinbarungen zwischen Mietern und Vermietern allein unter den Mitgliedern des VIS bei rund 75 Prozent. Viele Verhandlungen konnten aber nicht zu Ende geführt werden, weil viele betroffene Geschäftsmieter verständlicherweise den Ausgang der parlamentarischen Beratungen abwarten wollen.

Die Rechtskommission des Ständerates beantragt dem Rat, auf das Covid-19-Geschäftsmietegesetz nicht einzutreten. Der Nationalrat ist demgegenüber an seiner Sondersession von Ende Oktober mit einem Zufallsmehr auf die Vorlage eingetreten. In der Detailberatung hat die Rechtskommission des Nationalrates den Gesetzesentwurf dennoch sogar noch ausgeweitet, in der Gesamtabstimmung aber abgelehnt. Der VIS empfiehlt dem Nationalrat, die Vorlage in der Gesamtabstimmung gemäss Antrag der RK-N abzulehnen. Dem Ständerat wird empfohlen, gemäss Antrag der RK-S nicht auf die Vorlage einzutreten.

Lesen Sie im vorliegenden Brief zum aktuellen Stand des Covid-19-Geschäftsmietegesetz, zu den Bestrebungen, das Mietrecht zu revidieren sowie zu den Auswirkungen, die das revidierte CO₂-Gesetz auf die Immobilienbranche hat.



Danke für Ihr Interesse und Ihr Engagement!

Ihr Daniel Fässler
Präsident VIS
Ständerat

Covid-19-Geschäftsmietegesetz

Aktueller Stand

Die Debatte um die Geschäftsmieten während des vom Bundesrat verordneten Lockdowns im Frühjahr 2020 wird weiterhin intensiv geführt.

Während die Rechtskommission des Nationalrats ihrem Rat vor der Herbstsession beantragt hatte, nicht auf das Gesetz einzutreten, beschloss der Nationalrat in der Herbstsession mit 91 zu 89 Stimmen bei 4 Enthaltungen Eintreten.

Die Rechtskommission des Nationalrats passte das Gesetz in wesentlichen Punkten an: Mit Blick auf die aktuelle Covid-19-Situation solle dieses über die Zeit des nationalen Lockdowns im März und April 2020 hinaus anwendbar sein, auch für die nachfolgend getroffenen Massnahmen. Zudem soll das Gesetz auch für stark einschränkende Massnahmen von Kantonen oder Gemeinden anwendbar sein. Weiter sollen die Vertragsparteien

die Kosten im Verhältnis 50:50 (und nicht wie vom Bundesrat vorgeschlagen 60:40) tragen.

In der Gesamtabstimmung wurde das Gesetz allerdings mit 13 zu 11 Stimmen abgelehnt. Eine Minderheit empfiehlt das Gesetz dem Rat zur Annahme. Die ständerätliche Rechtskommission schliesslich empfiehlt ihrem Rat Nichteintreten. Die Vorlage ist in der bevorstehenden Wintersession in beiden Räten traktandiert.

Der VIS empfiehlt den Räten, das Gesetz abzulehnen.

Umfragen des VIS sowie von gfs.bern und Wüest Partner zeigen den hohen Anteil bereits individuell getroffener Lösungen zwischen den Vertragsparteien. Allein unter den VIS Mitgliedern liegt dieser Anteil bei 75 Prozent aller bestehenden Mietverhältnisse. Eine staatliche Lösung ist zudem verfassungswidrig und unverhältnismässig – und sie käme viel zu spät.

Mietrecht

Rechtskommission des Ständerates will Gesamtrevision

Die Rechtskommission des Ständerates RK-S hat anfangs August eine Motion verabschiedet, die eine ausgewogene Revision der Regeln zur Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen anstrebt (20.3922). Die Kommission tat dies vor dem Hintergrund diverser hängiger parlamentarischen Initiativen, die Änderungen der Modalitäten zur Festlegung und Überprüfung der Mietzinse verlangen.

Die Position des VIS: Eine Mietrechtsrevision wird nur dann gelingen, wenn alle Akteure der Immobilienpolitik diese mitgestalten und dann auch mittragen können. Die Motion ist ein kleiner, erster Schritt dazu. Eine einseitige Revision ist weder zielführend noch mehrheitsfähig.

Wintersession 2020 im Parlament

Vorschau wichtige Geschäfte

NATIONALRAT

- 20.076 Covid-19-Geschäftsmietegesetz
NR, 30. November
VIS: Ablehnung
- 16.451 Pa. Iv. Egloff. Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters.
NR, 18. Dezember
VIS: Zustimmung zur Fristverlängerung
- 17.493 Pa. Iv. Egloff. Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen.
NR, 18. Dezember
VIS: Zustimmung zur Fristverlängerung
- 17.525 Pa. Iv. Rutz Gregor. Verdichtung ermöglichen. Widersprüche und Zielkonflikte aufgrund des Isos ausschliessen.
NR, 18. Dezember
VIS: Ablehnung der Abschreibung
(= Antrag Minderheit UREK-N)
- 17.526 Pa. Iv. (Egloff) Walliser. Verdichtung ermöglichen. Beim Isos Schwerpunkte setzen.
NR, 18. Dezember
VIS: Ablehnung der Abschreibung
(= Antrag Minderheit UREK-N)

Vorschau wichtige Geschäfte

STÄNDERAT

- 20.076 Covid-19-Geschäftsmietegesetz
SR, 2. Dezember
VIS: Nichteintreten
- 17.491 Pa. Iv. Feller. Zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Mietrecht.
SR, 15. Dezember
VIS: Zustimmung
- 17.514 Pa. Iv. Nantermod. Missbräuchlicher Miet-ertrag. Artikel 269 OR soll auf Zeiten von Wohnungsmangel beschränkt werden.
SR, 15. Dezember
VIS: Zustimmung
- 17.515 Pa. Iv. Nantermod. Missbräuchlicher Miet-ertrag. Artikel 270 OR soll auf Zeiten von Wohnungsmangel beschränkt werden.
SR, 15. Dezember
VIS: Zustimmung
- 20.3922 Mo. RK-SR. Ausgewogene Revision der Regeln zur Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen.
SR, 15. Dezember
VIS: Zustimmung