



Eidgenössischen Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Recht@bwo.admin.ch

Bern, 4. August 2020

**Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während
Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung
des Coronavirus (Covid-19)
(Covid-19-Geschäftsmietegesetz)**

Sozialdemokratische Partei
der Schweiz

Theaterplatz 4
Postfach · 3011 Bern

Telefon 031 329 69 69
Telefax 031 329 69 70

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken für die Zustellung der Vernehmlassungsunterlagen. Gerne
nehmen wir dazu Stellung.

Die SP Schweiz ist grundsätzlich einverstanden mit der vorgeschlagenen
Neuregelung zur Festlegung des Miet- oder Pachtzinses für öffentlich zu-
gängliche Einrichtungen und Gesundheitseinrichtungen, die zur Bekämp-
fung des Coronavirus Betriebsschliessungen oder Einschränkungen in
Kauf nehmen mussten. Mit Verweis auf das vom Mieterinnen- und Mie-
terverband in Auftrag gegebene Rechtsgutachten Brut-
schin/Rubli/Stastny, das für die betroffenen Betriebe einen klaren «Man-
gel am Mietobjekt» feststellt, halten wir aber fest, dass eine 40-prozen-
tige Übernahme des Miet- bzw. Pachtzinses seitens der betroffenen Mie-
ter immer noch eine ungerechtfertigt hohe Belastung darstellt.¹ Das Ver-
hältnis 40/60 fällt für die Vermieter- und Vermieterinnen sehr grosszügig
aus und lässt unberücksichtigt, dass die Vermieterinnen und Vermieter
Verluste bereits bei der Mietpreisfestlegung berücksichtigt haben.

¹ https://www.mieterverband.ch/dam/jcr:b8564082-a549-450b-8683-5a67d39375b7/mv_Gutachten_Covid19_20200327.pdf

Allgemeine Erwägungen

Die SP Schweiz bedauert und kritisiert darüber hinaus nachdrücklich, dass der Bundesrat nicht von sich aus, frühzeitig und aus eigener Initiative eine Mietzinsreduktion zur Wahrung der vitalen Interessen der kleinen und mittleren Geschäftsmieterinnen und -mieter im Rahmen einer Notverordnung in Anwendung des Pandemiegesetzes beschlossen hat. Denn bis zum Inkrafttreten des Covid-19-Geschäftsmietegesetzes werden noch Monate vergehen, was zu unnötigen Konkursen und damit zum Verlust von Arbeitsplätzen führen kann. Die vorgebrachte Begründung, dass damit ein Eingriff in die private Vertragsfreiheit vermieden werden sollte, mutet willkürlich an, wurde doch mit fast allen epidemiologisch bedingten Schutzmassnahmen direkt in die Wirtschafts- und Vertragsfreiheit eingegriffen. Die SP Schweiz unterstützt diesbezüglich die nun gewählte verfassungsrechtliche Abstützung der vorliegenden Neuregelung auf Artikel 100 BV (Konjunkturartikel), da es sich hier tatsächlich um eine präventiv wirkende konjunkturpolitische Massnahme handelt. Viele betroffene Betriebe würden ohne diese gesetzliche Regelung in die Insolvenz getrieben. Die Massnahme trägt deshalb dazu bei, eine Konkurswelle bei Betrieben der Gastronomie, des Detailhandels und der Dienstleistungsbranche abzuwenden. Sie verhindert gleichzeitig eine grosse Rechtsunsicherheit, in einer Zeit, in der sich die betroffenen Betriebe in einer Wiederaufhol- und Aufbauphase befinden, und damit eine teure Prozessflut sowie die völlig untaugliche und wirtschaftsschädliche Alternative, diese Betriebe noch weiter in die Verschuldung zu treiben. Die SP stimmt auch mit dem Bundesrat in der Feststellung überein, dass im gesetzlich verordneten Mietzinserslass von 60% kein Eingriff in die Eigentumsgarantie vorliegt. Dies belegen auch verschiedene unabhängige Rechtsgutachten.

Was den Geltungsbereich des Gesetzesentwurfs angeht, stellen wir fest, dass er zu begrenzt ist, da er nur Geschäftsräume betrifft, die direkt von den Verboten der Verordnung 2 Covid-19 betroffen waren. Während der gesamten Pandemie hat der Bundesrat jedoch die Bevölkerung aufgerufen, möglichst zu Hause zu bleiben, was sich stark auf alle Unternehmen auswirkte und nicht nur auf diejenigen, die ausdrücklich und direkt zur Schliessung (oder eingeschränkten Tätigkeit) gezwungen wurden. Eine Ausweitung der vorgeschlagenen Lösung auf weitere indirekt betroffene Betriebe (auch ausserhalb des Gesundheitsbereichs) wäre deshalb gerechtfertigt und zu begrüssen.

Ebenso hat der Bundesrat keine Vorkehrungen für Mietwohnungen getroffen, obwohl die Krise die Einkommen vieler Haushalte stark reduziert hat. Fast 10% der Bevölkerung in der Schweiz sind arm und mehrere hunderttausend Menschen arbeiten in prekären Arbeitsverhältnissen. Letztere waren stärker von den Folgen der Corona-Krise betroffen. Der prozentuale Anteil des Haushaltseinkommens, den Haushalte für die Zahlung der Miete ausgeben müssen, übersteigt oft 30%, was viele Mieterinnen und Mieter in eine sehr angespannte Situation bringt. Seit März hat sich

die Lage auf dem Arbeitsmarkt drastisch verschlechtert. Die Ausweitung der Kurzarbeit und die Leistungen für den Verdienstaustausch haben dazu beigetragen, das Schlimmste zu verhindern. Hingegen wurden die Probleme jener Haushalte, die Mühe haben, die Miete bezahlen zu können, dadurch nicht behoben. Es besteht daher die Gefahr, dass Mieterinnen und Mieter durch die Pandemie und ihre Folgen ihre Wohnungen verlieren. Das Recht auf Wohnen ist jedoch ein verfassungsmässiges Recht, das nicht weniger wiegen darf als die Notwendigkeit, das Wirtschaftsgefüge zu erhalten. Die SP Schweiz verlangt deshalb auch Schutzmassnahmen für alle Mieterinnen und Mieter.

Schliesslich fordert die SP Schweiz, dass die vorgeschlagene Neuregelung so umzuformulieren und zu ergänzen ist, dass diese gesetzliche Grundlage auch für künftige Ereignisse (allfällige «zweite Welle») durch den Bundesrat angerufen werden kann und damit die Kompetenz geschaffen wird, auch bei weiteren, zukünftigen behördlich verordneten Betriebseinschränkungen und Schliessungen den entsprechenden Erlass der Geschäftsmieten zu gewähren (gemäss der Regelung 40%/60% analog den Motionen 20.3451 und 20.3460).

Vorgeschlagene Änderungen im Einzelnen

- Beim Geltungsbereich in Artikel 2 Buchstabe f. ist der Wortlaut zu eng gefasst und muss alle von den Massnahmen des Bundesrates betroffenen Berufsgruppen einschliessen. Die SP Schweiz schlägt vor, den Text von Buchstaben f. wie folgt zu ändern: «Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen wie Krankenhäuser, Kliniken, Arzt- und Zahnarztpraxen, Physiotherapeuten, Ergotherapeuten und Optiker».
- Im Geltungsbereich verwendet der Vorentwurf den Begriff "Geschäftsräume". Dazu gehören selbstverständlich alle gewerblich gepachteten Flächen, die von den Massnahmen des Bundesrates betroffen sind. Der Anwendungsbereich ist somit weiter gefasst als der Begriff der Geschäftsräume, wie er in der Rechtsprechung des Bundesgerichts definiert ist, das beispielsweise bestimmte Ausstellungsflächen oder Freizeiteinrichtungen ausschliesst. Die Formulierung ist entsprechend anzupassen.
- Hinsichtlich der Nebenkosten schlägt die SP vor, der Klarheit und Einfachheit halber Artikel 4 Absatz 2 Buchstabe a. zu streichen. Wenn sich die Parteien darauf geeinigt haben, Nebenkosten in die Miete einzubeziehen, ist es in der Tat üblich, nicht mehr zwischen Miete und Nebenkosten zu unterscheiden. So wirkt sich eine Senkung oder Erhöhung der Miete auf der Grundlage der Entwicklung der relativen Kostenfaktoren auf die gesamte Miete, einschliesslich der Nebenkosten, aus. Es ist nicht angebracht, diesen

Grundsatz zu ändern, wie es der Bundesrat in Artikel 4 Absatz 2 Buchstabe a. des Vorentwurfs vorschlägt, indem er einen Abzug vorsieht. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass dies zu grösseren Streitigkeiten führen könnte.

- In Bezug auf Artikel 3 Absatz 2 entspricht die Ausnahmeklausel nicht dem, was in den von der Bundesversammlung angenommenen Anträgen vorgesehen ist. Diese erwähnen, dass das Opting-out von beiden Parteien des Mietvertrags gefordert werden muss, gemeinsam und nicht nur von einer von ihnen. Andernfalls würde dies darauf hinauslaufen, den Geltungsbereich des Vorentwurfs auf Mietverträge mit monatlichen Nettomieten von weniger als 15'000 CHF zu beschränken.

Schliesslich ist der subsidiäre Charakter der durch dieses Gesetz festgelegten Mietzinsübernahme zu befürworten, insbesondere weil dadurch die teilweise weiter gehenden und bereits in Kraft gesetzten kantonalen Lösungen nicht tangiert werden.

Wir danken Ihnen, geschätzte Damen und Herren, für die Berücksichtigung unserer Anliegen und verbleiben

mit freundlichen Grüssen.

Sozialdemokratische Partei der Schweiz



Christian Levrat
Präsident



Luciano Ferrari
Leiter Politische Abteilung