

Sessionsvorschau

Empfehlungen des Mieterinnen- und Mieterverbands

Herbstsession 2026

Die Geschäfte zu Mieten und Wohnen im Nationalrat

Rat	Datum	Geschäft	Empfehlung
NR	Mittwoch, 16. September	25.065 BRG. Wohnraumförderungsgesetz. Änderung	Annahme
NR	Dienstag, 22. September	24.3961 Mo. Aeschi. Verschärfung der Lex Koller	Annahme
NR	Vorstoss WBF Kategorie IV*	24.4226 Mo. Dandrès. Für Treu und Glauben in den Mietverhältnissen (Kartellierung von Leistungen im Rahmen der Nebenkosten)	Annahme
NR	Vorstoss WBF Kategorie IV*	24.4234 Mo. Mahaim. Verzicht auf das Kriterium der orts- oder quartierüblichen Mietzinse bei Wohnungsnot	Annahme
NR	Vorstoss WBF Kategorie IV*	24.4371 Mo. Dandrès. Renovierungen sollen nicht als Vorwand für missbräuchliche Mieten dienen können	Annahme

* Vorstösse des WBF in Kategorie IV, traktandiert im Nationalrat am 24.09.

Die Geschäfte zu Mieten und Wohnen im Ständerat

Rat	Datum	Geschäft	Empfehlung
Kein Geschäft			

Mittwoch, 16. September

25.065 BRG. Wohnraumförderungsgesetz. Änderung

Der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MVS) begrüsst die im Wohnraumförderungsgesetz (WFG) vorgesehenen Änderungen. Dieser Entwurf, der ausschliesslich die vom Bund subventionierten gemeinnützigen Bauträger betrifft, verankert das kostenbasierte Mietzinsmodell im Gesetz und schafft eine gesetzliche Grundlage für die staatliche Mietzinskontrolle dieser Wohnungen.

Der vom Bundesrat vorgelegte erste Entwurf war nicht zufriedenstellend: Die genauen Modalitäten des kostenbasierten Mietmodells waren darin nicht klar definiert, was zu einer für die Mieter nachteiligen Unsicherheit führte. Der MV begrüsst den neuen Entwurf, der aus den Arbeiten der Kommission hervorgegangen ist und nun die Modalitäten dieses Modells präzisiert. Das Gesetz legt fest, welche Elemente massgebend sind, darunter die Finanzierungskosten, die durch Multiplikation der Gestehungskosten mit dem geltenden Referenzhypothekarzinssatz berechnet werden.

Insgesamt begrüsst der MV die von der Kommission vorgeschlagene Änderung und wird deren Umsetzung aufmerksam verfolgen, insbesondere was die Pauschalen für die Betriebskosten betrifft.

Da gemeinnützige Bauträger keinen Gewinn erzielen, müssen sie die Möglichkeit haben, über diese Pauschale Rücklagen und Rückstellungen zu bilden. So können sie das Ziel verfolgen, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das Modell muss jedoch eine gewisse Flexibilität gewährleisten: Die Bauträger müssen in Zeiten günstiger Konjunktur Rückstellungen und Sanierungsfonds bilden können, aber auch in schwierigen Zeiten die Pauschale für die Betriebskosten auf einem Minimum halten, um die Mieten nicht zu belasten.

Empfehlung: Diese Änderung gemäss den Vorschlägen der Kommission anzunehmen.

Dienstag, 22. September

24.3961 Mo. Aeschi. Verschärfung der Lex Koller

Seit den Lockerungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) in den Jahren 1998 und 2005 kann ausländisches Kapital indirekt über Immobiliengesellschaften und börsennotierte Fonds in den Schweizer Wohnimmobilienmarkt fliessen. Allein über diese Kanäle sind seit 2005 zusätzliche Dutzende Milliarden Franken in den Transaktionsmarkt geflossen. Dieser massive Kapitalzufluss hat die Überkapitalisierung des Marktes noch verstärkt. Eine wachsende Zahl von Akteuren konkurriert somit um den Boden, eine nicht vermehrbare Ressource, die im Gegensatz zu klassischen Märkten nicht durch ein grösseres Angebot auf eine steigende Nachfrage reagieren kann. Die Folge ist der massive Anstieg der Grundstücks- und Immobilienpreise. Den Preis dafür zahlen die Erwerbstätigen und die Rentner durch immer höhere Mieten. Ausserdem verdrängen diese globalen Investoren Wohnbaugenossenschaften, kleine Pensionskassen, die öffentliche Hand sowie Privatpersonen, insbesondere Familien, die eine eigene Wohnung erwerben möchten.

Auch der Bundesrat hat eine Verschärfung der Lex Koller durch eine eigene Gesetzesrevision vorgesehen; nun ist es am Nationalrat, ein klares Signal zu senden und den Empfehlungen seiner Wirtschaftskommission zu folgen.

Empfehlung: Diese Motion annehmen.

24.4226 Mo. Dandrès. Für Treu und Glauben in den Mietverhältnissen (Kartellierung von Leistungen im Rahmen der Nebenkosten)

Diese Motion beauftragt den Bundesrat, sicherzustellen, dass die den Mietern als Nebenleistungen des Mietvertrags auferlegten Dienstleistungen (Mietgarantie, Heizung, Warmwasser, Hauswartung usw.) ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis aufweisen. Ziel ist es, zu verhindern, dass Vermieter über ein wirtschaftlich verbundenes, teureres oder weniger leistungsfähiges Unternehmen einen ungerechtfertigten Vorteil erzielen.

Empfehlung: Diese Motion annehmen.

24.4234 Mo. Mahaim. Verzicht auf das Kriterium der orts- oder quartierüblichen Mietzinse bei Wohnungsnot

In der Praxis ist das Kriterium der orts- oder quartierüblichen Miete problematisch: Es führt dazu, dass die Mieten eher an die Marktpreise als an die tatsächlichen Kosten angepasst werden, was die Aufwärtsspirale eher anheizt, anstatt sie zu bremsen. Dabei sollte der Grundsatz der kostenorientierten Miete Vorrang haben. Die Motion fordert, dass dieses Kriterium in Regionen mit Wohnungsnot nicht mehr anwendbar ist oder dass die Kantone zumindest darauf verzichten können.

Empfehlung: Diese Motion annehmen.

24.4371 Mo. Dandrès. Renovierungen sollen nicht als Vorwand für missbräuchliche Mieten dienen können

Renovationen werden von manchen Vermietern oft als Vorwand genutzt, um Liegenschaften zu räumen und die renovierten Wohnungen anschliessend zu deutlich höheren Mieten neu zu vermieten. Ein Phänomen, das der MV landesweit in zunehmender Zahl dokumentiert. Die Motion sieht die Aufrechterhaltung des Mietvertrags vor, wenn die Arbeiten mit den bestehenden Mietern durchgeführt werden können oder wenn sich dieser verpflichtet, die Wohnung zu räumen. Die Situationen, in denen sich Mieter befinden, die von Massenkündigungen betroffen sind, sind sowohl in sozialer als auch in finanzieller Hinsicht dramatisch. Eine solche Massnahme verhindert, dass Renovationsarbeiten als Mittel zur Umgehung des Schutzes vor missbräuchlichen Mietzinsen dienen.

Empfehlung: Diese Motion annehmen.

Kontakt



Pauline Crettol, Co-Generalsekretärin
Mieterinnen- und Mieterverband
Schweiz (MV)
pauline.crettol@asloca.ch
031 301 90 50
079 648 76 14



Urban Hodel, Co- Generalsekretär
Mieterinnen- und Mieterverband
Schweiz (MV)
urban.hodel@mieterverband.ch
031 301 90 50
078 644 89 15

**Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz
(MV)**

Monbijoustrasse 61, 3007 Bern

031 301 90 50

info@smv-asloca-asi.ch

www.mieterverband.ch | www.asloca.ch