

Motion 24.4337 «Verantwortungsvolle Liegenschaftsverwaltung. Vorabprüfung bei Massenkündigungen von Mietverträgen zur Vermeidung spekulativer Renovationsprojekte»

([24.4337](#), Sommaruga)

Eingereichter Text

Der Bundesrat wird beauftragt, eine Gesetzesänderung vorzulegen, die vorsieht, dass bei Massenkündigungen von Mietverträgen aufgrund eines Renovations- oder Sanierungsprojekts für ein Gebäude vorgängig die Genehmigung einer kantonalen oder kommunalen Behörde eingeholt werden muss. Die zuständige Behörde genehmigt eine Massenkündigung, wenn die Renovation oder die Sanierung wirtschaftlich, sozial und ökologisch gerechtfertigt ist und keine Möglichkeit besteht, sie in bewohntem Zustand oder mit einem Rochadesystem für die Mieterinnen und Mieter während der Bauarbeiten durchzuführen.

Begründung (Zusammenfassung)

- Verweis auf Sanierungskündigung an der Neugasse Zürich («Sugus-Häuser») und Studie der ZKB, wonach zwischen 2018 und 2022 rund 10'000 Mietwohnungen von Sanierungskündigungen betroffen waren.
- Behauptung, dass die Mietzinse nach Sanierungsarbeiten allgemein viel höher angesetzt würden und dass die Rendite deutlich über der angemessenen Rendite gemäss Mietrecht liege.
- Notwendigkeit eines Mechanismus der Vorabprüfung von Sanierungsmassnahmen, namentlich, ob eine Renovation tatsächlich notwendig sei und ob die Sanierung im bewohnten Zustand durchgeführt werden kann.
- Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren könnten vermieten werden.

Entgegnung SVIT Schweiz

- Der Vorstoss zeugt von einem etatistischen Staatsverständnis und dem bekannten Bestreben des Motionärs, regulierend in den Mietwohnungsmarkt einzugreifen und dabei Eigentums- und Verfügungsrechte zu beschneiden.
- Es wird der Eindruck erweckt, Sanierungskündigungen und Totalerneuerungen von Liegenschaften seien vorwiegend durch Spekulation motiviert. Das ist falsch. Belege dafür bringt der Motionär keine bei. Er unterstellt, dass die Mietzinse und die Rendite nach der Sanierung widerrechtlich sind. Das ist eine unbelegte Behauptung.
- Erneuerungen des Schweizer Liegenschaftsparks sind dringender denn je. Es ist hinlänglich bekannt, dass der Liegenschaftenbestand in der Schweiz einen Sanierungsstau aufweist. Ist die erwartete Lebensdauer von wichtigen Bauteilen erreicht, ist ein Grunderneuerung unausweichlich. Dies betrifft namentlich Stränge und Gebäudehülle, deren Ersatz meist nicht in bewohntem Zustand erneuert werden können.
- Der Vorstoss verkennt, dass das bestehende Mietrecht bereits Kontrollmechanismen vorsieht, die überdies von der Rechtsprechung streng ausgelegt werden (Kündigungsanfechtung, Umlegung von wertvermehrenden Investitionen).
- Die [Studie «Wohnschutzverordnung Basel-Stadt»](#) des SVIT Schweiz vom Januar 2025 zeigt, dass die Zahl der Baugesuche nach Einführung der restriktiven Wohnschutzverordnung im Stadtkanton massiv eingebrochen ist, was für die energetische Ertüchtigung und den erforderlichen Ausbau des

Gebäudeparks ein grosses Problem darstellt. Es ist zu erwarten, dass eine Bewilligungspflicht für Sanierungskündigungen zu einer deutlichen Abnahme der Gebäudesanierungen führen wird.

- Sanierungen im bewohnten Zustand verursachen nachweislich höhere Kosten, womit eine Erneuerung wirtschaftlich in Frage gestellt wird. Das Ergebnis ist eine sinkende Sanierungsquote.
- 2023 lag die Zahl der Mehrfamilienhäuser bei 496 687 (nicht berücksichtigt sind Wohngebäude mit Nebennutzung und Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung, total weitere 279 750). Geht man davon aus, dass davon rund drei Viertel auf Mietliegenschaften entfallen (ein Viertel Stockwerkeigentum), ergäbe dies eine Gesamtzahl von 375 000 Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen. Gemäss Schätzungen der ZKB in besagter Untersuchung, publiziert in [«Immobilien aktuell», Ausgabe November 2024](#), beläuft sich die Zahl der Sanierungskündigungen schweizweit auf 2000 Liegenschaften pro Jahr. Dies sind gerade einmal 0,5% des gesamten Bestandes an Mietliegenschaften. Nicht berücksichtigt ist dabei, dass viele Vermieter Anschlusslösungen für die Mieter anbieten.
- Die Untersuchung der ZKB besagt weiter, dass 80% der Sanierungskündigungen auf Liegenschaften entfallen, die 40 Jahre und älter sind. 16% aller Sanierungskündigungen entfallen überdies auf Liegenschaften, die komplett zurückgebaut und ersetzt werden. Sie kommen für eine Sanierung im bewohnten Zustand ohnehin nicht in Betracht.
- Ist eine Sanierungskündigung unumgänglich, so rät der SVIT seinen Mitgliedern zu einem Prozess nach den Richtlinien [«Sozialverträgliche Entmietungsprozesse»](#), SVIT Zürich, 2022. Die Vermieter nehmen ihre diesbezügliche Verantwortung also durchaus ernst.

Kontakt:

SVIT Schweiz
Ivo Cathomen, Stv. CEO
ic@svit.ch

Februar 2025