



**wohnbaugenossenschaften schweiz**

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

**coopératives d'habitation Suisse**

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

**cooperative d'abitazione svizzera**

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates

Per E-Mail an  
recht@bwo.admin.ch

2. Dezember 2021 lg

Telefon direkt: 044 360 26 61

lea.gerber@wbg-schweiz.ch

## **Vernehmlassung zu drei Vorentwürfen zum Mietrecht: Stellungnahme**

Sehr geehrte Nationalrätinnen, sehr geehrte Nationalräte  
Sehr geehrte Frau Kommissionssekretärin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wohnbaugenossenschaften Schweiz wurde mit Schreiben vom 6. September 2021 von der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates (RK-N) eingeladen, eine Stellungnahme zur Umsetzung von vier parlamentarischen Initiativen betreffend das Mietrecht einzureichen (parlamentarische Initiativen «Missbräuchliche Untermiete vermeiden», «Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen», «Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären» und «Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen»). Wir bedanken uns für die Gelegenheit, zu den Vorentwürfen Stellung zu nehmen.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist die Dachorganisation von über 1200 Wohnbaugenossenschaften und weiteren gemeinnützigen Wohnbauträgern mit mehr als 150'000 Wohnungen. Der Verband vertritt die Interessen seiner Mitglieder, die auf gemeinnütziger Grundlage preisgünstigen Wohnraum erstellen und bewirtschaften. Vor diesem Hintergrund möchten wir insbesondere zur Vorlage 1 Untermiete Stellung nehmen.

### **Vorlage 1 Untermiete Kommentar zu den Änderungsvorschlägen**

#### Absatz 1

Mieterinnen und Mieter müssen bereits nach geltendem Recht die Zustimmung der Vermieterschaft für die Untervermietung einholen. Vorstände bzw. Verwaltungen von Wohnbaugenossenschaften werden heute jedoch über Untervermietungen – insbesondere solche von kurzfristiger Dauer – häufig trotz gesetzlichem Gebot nicht informiert oder die Untermietbedingungen werden ihnen vorenthalten. Vielfach erfahren Vorstände erst aufgrund von Reaktionen durch Nachbarinnen oder Nachbarn von einer Untervermietung.



Bisher bestanden im Hinblick auf die von der Vermieterschaft einzuholende Zustimmung keine Formvorschriften. Absatz 1 des Vorentwurfs statuiert neu explizit, dass die Untervermietung durch die Mieterschaft nur mit der schriftlichen Zustimmung der Vermieterschaft erfolgen darf. Dies kommt den verantwortlichen Vorständen der Wohnbaugenossenschaften entgegen, da von der Mieterschaft die schriftliche Einwilligung bewiesen werden muss.

#### Absatz 4

Neu wird in Abs. 4 Bst. d eine vorgesehene Untermietdauer von mehr als zwei Jahren als Grund für die Verweigerung der Zustimmung definiert. Wohnbaugenossenschaften Schweiz begrüsst diese Regelung. Eine klare Regelung und zeitliche Begrenzung der Untermiete ist im Interesse unserer Mitglieder. Wohnbaugenossenschaften haben den statutarischen Zweck, ihren Mitgliedern Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Viele Wohnbaugenossenschaften haben in ihren Statuten verankert, dass sie ihre Wohnungen vorwiegend an bestimmte Zielgruppen wie Familien, ältere Menschen oder wirtschaftlich schwächere Haushalte vermieten. Auch achten sie auf eine gute Durchmischung in ihren Siedlungen. Es entspricht nicht ihrem Zweck, wenn über längere Zeit Personen in ihren Wohnungen wohnen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind und allenfalls den Vermietungskriterien und Belegungsvorschriften nicht entsprechen.

Die beiden Minderheitsanträge zu Abs. 4 sind aus Sicht von Wohnbaugenossenschaften Schweiz abzulehnen, da der erste Antrag aufgrund der fehlenden Befristung eine erhebliche Rechtsunsicherheit nach sich zieht und der zweite aufgrund der ersatzlosen Streichung von Abs. 4 keine differenzierten Lösungen mehr zulässt.

Was jedoch **wiederholte kurzzeitige Vermietungen auf Buchungsplattformen** wie z.B. Airbnb betrifft, ist das Problem mit den vorgeschlagenen Änderungen nicht behoben. Die Schriftlichkeit allein führt nicht zu einer Verbesserung der Situation für gemeinnützige Wohnbauträger. Hier bedarf es griffiger Regelungen, damit wiederholte kurzzeitige Vermietungen über Buchungsplattformen nur dann erlaubt sind, wenn eine Zustimmung vorgängig erteilt wird. Zudem müsste es möglich sein, die Zustimmung alleine deshalb zu verweigern, weil durch die durch kurzzeitige Untervermietung erhöhte Fluktuation bereits wesentliche Nachteile für die Vermieterschaften sowie für die betroffenen Nachbarinnen und Nachbarn eintreten.

**Wohnbaugenossenschaften Schweiz beantragt deshalb, dass in der überarbeiteten Vorlage 1 griffige Regelungen bezüglich wiederholter kurzzeitiger Vermietungen auf Buchungsplattformen verankert werden. Eine Möglichkeit wäre, die kurzfristigen Vermietungen auf Buchungsplattformen auf 30 Tage pro Jahr zu beschränken, wie es z.B. die Stadt Lausanne bereits macht.**

#### **Vorlage 2 Formvorschriften**

Zur Vorlage 2 möchten wir Sie darauf hinweisen, dass der Begriff «mechanisch» im Kontext der Nachbildung von Unterschriften verwirrend ist. Die Serienbriefe werden ja nicht mehr von mechanischen Druckmaschinen gedruckt. Ansonsten begrüssen wir die administrative Vereinfachung.

#### **Vorlage 3 Kündigung wegen Eigenbedarfs**

Zur Vorlage 3 Kündigung wegen Eigenbedarfs äussern wir uns nicht, weil bei gemeinnützigen Bauträgern dieser Kündigungsgrund nicht existiert.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme dieses Schreibens und für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

wohnbaugenossenschaften schweiz  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger



Eva Herzog  
Präsidentin



Urs Hauser  
Direktor