



# Fragen und Antworten zur Unterbringung von Flüchtenden aus der Ukraine

Version vom 30. Juni 2022

## Übersicht

- 1. Vor Ankunft der Flüchtenden**
  - 1.1. Allgemeine Fragen
  - 1.2. Fragen für Genossenschaften
- 2. Während der Beherbergung**
  - 2.1. Allgemeine Fragen
  - 2.2. Fragen für Genossenschaften
- 3. Bei Beendigung der Beherbergung**

## 1. Vor Ankunft der Flüchtenden

### 1.1. Allgemeine Fragen

#### Was bedeutet der «Status S»?

Das Asylgesetz sieht diesen Status in Art. 4 in Verbindung mit Art. 66 ff. für Personen vor, welche vom Bundesrat aufgrund einer schweren allgemeinen Gefährdung als schutzbedürftig erkannt und zu «Schutzbedürftigen» erklärt wurden. Sie können rasch und nach einem verkürzten Asylverfahren aufgenommen werden. Die Dauer dieser befristeten humanitären Aufnahme hängt von der Entwicklung im Ursprungsland ab. Der Bundesrat hat den [Status S](#) am 11. März 2022 auf ein Jahr befristet und wird über eine Verlängerung oder eine Aufhebung entscheiden.

Flüchtlinge mit Status S werden einem Kanton zugewiesen. Sie haben ein Anrecht auf Familiennachzug und dürfen einer Erwerbstätigkeit nachgehen. Der Zugang zum Schulwesen ist ebenfalls gewährleistet. Für ihre Lebenshaltungskosten inkl. Wohnkosten erhalten sie eine Pauschale, welche das SEM dem zuständigen Kanton erstattet. Die durchschnittliche Pauschale (sie ist kantonal unterschiedlich) beträgt 1'535 Franken pro Person und Monat. Der Anteil für die Unterbringung beträgt 216.30 Franken pro Person und Monat.



## **Können Schutzbedürftige mit Status S auf dem freien Wohnungsmarkt eine Wohnung mieten?**

Das ist grundsätzlich möglich. Jeder registrierte Schutzbedürftige mit Status S verfügt über ein Schweizer Ausweisdokument, ist krankenversichert und in der Lage, ein Bankkonto zu eröffnen.

## **Wo werden Flüchtende aus der Ukraine untergebracht?**

Personen, die aus der Ukraine fliehen und in die Schweiz kommen, können sich direkt in einem der sechs Bundesasylzentren anmelden und sich für den Schutzstatus S registrieren. Sie werden kurzfristig in den Bundesasylzentren untergebracht. Mittelfristig (bis 3 Monate) ist eine Unterbringung in Grossunterkünften (Hotels, Ferienlager usw.) und bei privaten Gastgebern (Wohnungen oder auch einzelne Zimmer) vorgesehen. Längerfristig sind jedoch Wohnungen für die Unterbringung gesucht, damit die Schutzbedürftigen einen geregelten Alltag aufbauen können (Arbeitssuche, Schule usw.).

## **Wie soll ich vorgehen, um Wohnraum anzubieten?**

Nehmen Sie direkt mit der [zuständigen Behörde in Ihrem Kanton](#) Kontakt auf und melden Sie Ihr Wohnangebot den kantonalen Asyl- und Flüchtlingskoordinatorinnen und -koordinatoren. Einzelne Gemeinden und Städte haben eigene Anlaufstellen für die Unterbringung von Geflüchteten eingerichtet.

Klären Sie vorgängig ab, welche Art von Unterbringung Sie Geflüchteten bieten möchten und können und für wie lange (reguläre Wohnung, Zwischennutzung, Gästewohnung). Prüfen Sie ebenfalls, ob sich dies mit allfälligen Reglementen oder Statuten vereinbaren lässt. Allenfalls muss das Thema an General- oder Stockwerkeigentümersammlungen traktandiert werden.

## **Für welchen Zeitraum sind Wohnangebote für Geflüchtete gefragt?**

Die Behörden sind allen dankbar, wenn sie einen Beitrag für die *längerfristige* Unterbringung der Menschen aus der Ukraine leisten – insbesondere für die Zeit, wenn die Geflüchteten nach der kurzfristigen Unterbringung von Asylunterkünften in Wohnungen übersiedeln. All jene, welche *kurzfristig* Wohnungen zur Verfügung stellen möchten, können sich selbstverständlich ebenfalls bei den Behörden melden.

## **Welche Räumlichkeiten eignen sich?**

Für die Unterbringung von Flüchtenden eignen sich grundsätzlich möblierte und unmöblierte Wohnungen sowie Zimmer. Für die kurz- und mittelfristige Unterbringung sind vor allem möblierte Zimmer bei Gastfamilien gesucht. Bei unmöblierten Wohnungen und Zimmern ist mit Hilfswerken und Behörden Kontakt aufzunehmen, um die Wohnungen und Zimmer entsprechend auszustatten.

Die Unterbringungsangebote werden von den Behörden geprüft. Aus Effizienzgründen werden deshalb in einem ersten Schritt vor allem Unterkünfte mit mehreren Wohnungen vergeben, bevor einzelne Wohnungsangebote geprüft werden. Es kann also einen Moment dauern, bis die Behörden auf jene, die Wohnungen angeboten haben, zukommen.

## **Wer vermittelt den Flüchtenden den Wohnraum?**

Das Vorgehen kann je nach Kanton variieren und sich je nach Verlauf der Krise auch ändern. Im Normalfall werden Schutzbedürftige von einer Hilfsorganisation oder (kantonalen) Behörde vermittelt, welche in der Regel auch Vertragspartei für den Mietvertrag ist. Die Kantone verfügen über Ansätze und Pauschalen für die Unterbringung. Es steht den Parteien frei, eine (allfällige) Entschädigung für die

Nutzung der Mietsache festzulegen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Mietrechts.

### **Wer koordiniert die Unterbringung bei privaten Gastgebern?**

Wenn die private Unterbringung nicht durch persönliche Kontakte zustande kommt, werden die Schutzbedürftigen durch die Kantone und Hilfswerke den privaten Gastgebern zugewiesen.

### **Wie erfolgt die Zuweisung der Schutzbedürftigen auf die Wohnungen?**

Die Zuteilung der Flüchtlinge auf die Kantone wird nach der Registrierung durch das Staatssekretariat für Migration SEM vorgenommen. Die Kantone sind wiederum verantwortlich für die Unterbringung. Die Zuweisung erfolgt durch die Kantone in Absprache mit den Gastgebern bzw. Vermieterinnen und Vermietern.

### **Ist es notwendig, eine vertragliche Vereinbarung abzuschliessen?**

Eine schriftliche Vereinbarung mit den Schutzbedürftigen – insbesondere bei einer unentgeltlichen Unterbringung – ist nicht zwingend notwendig. Bei entgeltlicher Unterbringung wird eine schriftliche Vereinbarung empfohlen. Beachten Sie, dass die Flüchtenden die hiesigen Landessprachen nicht immer beherrschen.

### **Wo finde ich Vertragsvorlagen und Meldeformulare?**

Miete: Einen frei zugänglichen Mustervertrag für die Miete finden Sie bei beim [Mieterverband](#). Weitere Vorlagen sind z.B. beim [SVIT](#), bei [Casafair](#) oder beim [Hauseigentümerverband Schweiz](#) erhältlich.

Untermiete: Einen frei zugänglichen Mustervertrag für die Untermiete finden Sie beim [Mieterverband](#). Der [SVIT](#) stellt eine Vorlage auf Deutsch/Ukrainisch zur Verfügung. Bei der Untermiete muss vorgängig zwingend das Einverständnis des Vermieters eingeholt werden (z.B. mittels Formular von [USPI Suisse](#)).

Meldeformular: Ein Formular für die Meldung von Flüchtenden bei ihrem Vermieter finden Sie [hier](#).

### **Mit wem wird der Vertrag abgeschlossen? Wer ist Mieter?**

Der Mietvertrag für Wohnungen wird in der Regel zwischen dem Kanton bzw. der Gemeinde und dem Vermieter geschlossen. Bei privaten Gastgebern und der Bereitstellung von einzelnen Zimmern kommt die Vereinbarung zwischen den Gastgebern und den Schutzbedürftigen zustande.

### **Wenn ich eine Wohnung vergünstigt oder kostenlos bereitstelle: Handle ich mir bei der späteren Wiedervermietung Probleme ein (v.a. bei vorgeschriebenem Anfangsmietzinsformular)?**

Wenn bei der Vermietung oder kostenlosen Bereitstellung der Wohnung auf die besonderen Umstände («Vermietung an Schutzbedürftige mit Status S») hingewiesen wird und klar ersichtlich ist, dass die Wohnung mit einem Rabatt zur Verfügung gestellt wird, hat dies keinerlei Auswirkung auf den Anfangsmietzins (vgl. hierzu auch die Empfehlungen im [Merkblatt](#)).

## **Soll ich die Wohnung befristet oder unbefristet vermieten?**

Eine anfängliche Befristung auf 6 Monate ist empfehlenswert. Wird der Vertrag verlängert, sollte die Dauer an die jeweilige Situation angepasst werden, insbesondere, wenn sich ein Ende der Krise abzeichnet oder wenn ein Ende der Krise nicht absehbar ist. Beachten Sie hierzu auch die Dauer, für welche der Status S gewährt wurde.

## **Gibt es eine Meldepflicht?**

In vielen Kantonen und Gemeinden besteht bei der entgeltlichen Unterbringung eine Meldepflicht. Auch bei einer unentgeltlichen Unterbringung ist eine Meldung an die zuständigen Behörden wichtig, damit die geflüchteten Personen den Status S erhalten.

## **1.2. Fragen für Genossenschaften**

### **Welche Möglichkeiten haben gemeinnützige Bauträger, um Wohnraum für Flüchtende zur Verfügung zu stellen?**

Für die Unterbringung in Frage kommen zunächst Wohnungen, die temporär leer stehen, zum Beispiel vor einem Ersatzneubau. Je nach Statuten ist es auch möglich, leer werdende Wohnungen eine Zeitlang für die Aufnahme von Flüchtlingen bereitzustellen, bevor sie regulär weitervermietet werden. Auch Gästewohnungen können für die Unterbringung von Geflüchteten genutzt werden. In allen Fällen ist zu prüfen, ob dies mit den Statuten und den Vermietungsvorschriften vereinbar ist. Unter Umständen ist dafür ein Generalversammlungsbeschluss notwendig.

### **Müssen die gemeinnützigen Bauträger mit den Flüchtenden einen Mietvertrag abschliessen?**

Der Normalfall dürfte sein, dass Mietverträge mit dem Kanton abgeschlossen werden und der Kanton sein Rechtsverhältnis mit der geflüchteten Person regelt. In dieser Konstellation entsteht kein direktes Mietverhältnis bzw. anderweitiges Rechtsverhältnis zwischen dem gemeinnützigen Bauträger und der geflüchteten Person. Denkbar sind auch andere Modelle wie zum Beispiel ein direkter Mietvertrag mit einer geflüchteten Person zusammen mit einer behördlichen Garantieerklärung oder ein Beherbergungsvertrag. Bei einer direkten Vermietung ist zu beachten, dass aufgrund des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, «Lex Koller») Geflüchtete aus der Ukraine in der Regel nicht als Genossenschaftsmitglieder aufgenommen werden können. Zentral sind schriftliche Vereinbarungen zum Wohnangebot, zur Dauer, zur Kostentragung und zur Haftung. Wichtig ist ausserdem, dass der übliche Mietzins im Vertrag vermerkt wird, und dann gegebenenfalls eine Vergünstigung auf den vorübergehend zu entrichtenden Mietzins erfolgt (vgl. Anfangsmietzins).

### **Ist es rechtlich zulässig, wenn gemeinnützige Bauträger leerstehende Wohnungen Flüchtenden zur Verfügung stellen, oder verstösst dies gegen die Statuten?**

Dies ist abhängig von den statutarischen Bestimmungen und Vermietungsvorschriften. In vielen Wohnbaugenossenschaften dürfen gemäss Statuten die Wohnungen nur an Genossenschaftsmitglieder vermietet werden, Ausnahmefälle müssen entsprechend begründet werden. Die Geflüchteten können auch nicht ohne Weiteres als Genossenschaftsmitglieder aufgenommen werden, da das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, «Lex Koller») einer Genossenschaftsmitgliedschaft von Geflüchteten aus der Ukraine entgegensteht. Um dennoch in der aktuellen Situation Wohnungen an Menschen aus der Ukraine vergeben zu können, dürfte es in vielen Fällen nötig sein, die Generalversammlung darüber beschliessen zu lassen.

Bei leerstehenden Wohnungen wegen eines Ersatzneubaus und entsprechenden Zwischennutzungen ergeben sich hingegen meist andere rechtliche Umstände und Risiken als bei regulären Mietobjekten. Auch hier muss die Situation individuell geprüft werden.

Neben bzw. mit den statutarischen Bestimmungen und Vermietungsvorschriften sind auch finanzielle Fragen zu klären: Besteht eine Differenz zum üblichen Mietzins und wie wird diese gedeckt? Insbesondere bei der Anwendung der Kostenmiete ist dies genau zu prüfen.

### **Müssen Genossenschaften die Zustimmung ihrer Mitglieder einholen, wenn sie Wohnraum für Flüchtende zur Verfügung stellen möchten, oder kann der Vorstand dies entscheiden?**

Dies hängt massgeblich von der statutarischen Zweckbestimmung, den Vermietungsvorschriften, der Vergütungssituation sowie der statutarischen Kompetenzordnung ab. Die Vermietung ist häufig Sache des Vorstandes. Wenn gemäss Statuten Wohnungen nur an Mitglieder vermietet werden können, müsste für die Vermietung an Nicht-Mitglieder über einen längeren Zeitraum die Zustimmung der Genossenschaftsmitglieder eingeholt werden oder sogar an einer Generalversammlung über eine Statutenänderung beschlossen werden. Es empfiehlt sich, diese Fragen rechtzeitig zu klären und das Thema gegebenenfalls anlässlich der Generalversammlung zu traktandieren. Der Text einer allfälligen Statutenänderung muss den Mitgliedern rechtzeitig bekanntgegeben werden.

### **Was muss beachtet werden, wenn Genossenschaftsmitglieder in ihren Wohnungen privat Geflüchtete aufnehmen möchten?**

Genossenschaften sollten ihre Mitglieder auf jeden Fall darauf hinweisen, dass sie dafür die Zustimmung der Genossenschaft einholen müssen. Gemäss den genossenschaftlichen Meldepflichten müssen die Mitglieder Änderungen bei der Nutzung des Wohnobjekts der Genossenschaft mitteilen. Für eine Untermiete braucht es von Gesetzes wegen vorgängig die Zustimmung durch die Vermieterin.

Wir empfehlen Genossenschaften, solche Anfragen für private Unterbringungen im Einzelfall sorgfältig zu prüfen. Im Sinne der Gleichbehandlung der Genossenschaftsmitglieder sind dabei die Belegungs- und weitere Vermietungsvorschriften zu berücksichtigen. Bei privaten Unterbringungen ist zu beachten, dass die private Wohnsituation, das direkte Wohnumfeld und die persönliche Lebenssituation dies zulassen müssen. Die betreffenden Personen müssen in der Lage sein, mit unter Umständen durch die Fluchtsituation belasteten Menschen umzugehen.

Wir empfehlen zudem, die Unterbringung schriftlich festzuhalten und darin zu klären, wie lange die Unterbringung dauert, wer welche Kosten trägt, wer bei Schäden haftet und wie die Betreuung und die Kommunikation zu den Flüchtenden sichergestellt wird. Zu bedenken ist weiter, dass das Genossenschaftsmitglied als Mietpartei gegenüber dem gemeinnützigen Wohnbauträger für die sorgfältige Nutzung der Mietsache und die Einhaltung der Hausordnung verantwortlich ist.

Die Genossenschaft kann die Bewilligung zur Untermiete bzw. zur privaten Unterbringung verweigern, wenn die Vermietungsvorschriften nicht eingehalten werden oder wesentliche Nachteile entstehen könnten. Nachteile können zum Beispiel Bedenken sein aufgrund der Konstellation der Mieterschaft oder der Gemeinschaft im Haus (Anzahl bereits in der Wohnung lebende Personen, schwierige Verhältnisse) oder individuelle persönliche Faktoren.

Um die grosse Solidarität und Hilfsbereitschaft der Genossenschaftsmitglieder zu nutzen, kann es sinnvoll sein, die Mitglieder auch auf andere Möglichkeiten der Hilfeleistungen hinzuweisen, zum Beispiel für die Unterstützung bei der Möblierung leerstehender Wohnungen.

## **2. Während der Beherbergung**

## 2.1. Allgemeine Fragen

### Wie unterscheidet sich die (Unter-)Miete von der Gebrauchsleihe?

Werden Flüchtlinge im eigenen Mietobjekt unentgeltlich aufgenommen, so liegt kein Untermietverhältnis, sondern eine Gebrauchsleihe vor. Die Einwilligung der Vermieterschaft ist zwar nicht zwingend nötig. Es empfiehlt sich dennoch, die Vermieterschaft zu informieren (vgl. [Meldeformular](#)).

Werden Schutzsuchende im eigenen Mietobjekt gegen Bezahlung aufgenommen, so liegt ein Untermietverhältnis vor. Dieses Untermietverhältnis bedarf nach Art. 262 OR der Zustimmung der Vermieterschaft. Die Vermieterschaft kann die Bewilligung zur Untermiete verweigern, wobei die Gründe eng definiert sind. Dies gilt namentlich, wenn dem Vermieter wesentliche Nachteile entstehen oder wenn die vom Untermieter im Vergleich zur Hauptmiete ein überhöhter Mietzins verlangt wird.

### Welche Besonderheiten gelten für Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer?

Die unentgeltliche Aufnahme von Personen steht Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümern grundsätzlich frei. Im Stockwerkeigentum müssen jedoch bei entgeltlicher Aufnahme (Mietvertrag), die entsprechenden mietrechtlichen Grundsätze beachtet werden. Zudem gilt es reglementarische Einschränkungen der Benutzung zu beachten, welche auch in der aktuellen Situation weiterhin ihre Gültigkeit behalten. Bei Unklarheiten empfiehlt sich stets die Kontaktaufnahme mit der Verwaltung.

### Wie hoch darf der Mietzins sein und wer bezahlt für die Unterbringung?

Schutzbedürftige erhalten teilweise von den Kantonen (und diese wiederum vom Bund) eine Pauschale für den Lebensunterhalt. Die durchschnittliche Pauschale (sie ist kantonal unterschiedlich) beträgt 1'535 Franken pro Person und Monat. Der Anteil für die Unterbringung beträgt 216.30 Franken pro Person und Monat. Es ist also davon auszugehen, dass in den meisten Regionen der Schweiz keine Marktmiete erzielt werden kann. Es wird empfohlen auf dem Mietzins einen Rabatt zu gewähren (vgl. hierzu die Empfehlungen im [Merkblatt](#)).

Da die Kantone bzw. Hilfsorganisationen Mieter der Wohnungen sind, erfolgt die Bezahlung durch diese.

### **Wer bezahlt die Heiz- und Nebenkosten sowie Strom, Wasser, Internet, TV usw.?**

Es besteht die Möglichkeit einen Mietvertrag abzuschliessen, mit vollständigem Rabatt auf die Miete. Somit sind nur die nachgewiesenen Nebenkosten geschuldet. Da die Kantone bzw. Hilfsorganisationen Mieter der Wohnungen sind, erfolgt die Bezahlung durch diese.

### **Wer ist für die Möblierung der Wohnungen zuständig?**

Bereitgestellte Wohnungen sind i.d.R. nicht möbliert. Die Möblierung liegt in der Verantwortung der Kantone bzw. der Hilfsorganisationen.

### **Werden die Flüchtlinge betreut? Und wenn ja, wer betreut sie?**

Im Rahmen der kantonalen Zuständigkeit werden die Personen, denen der Status S zuerkannt wird, betreut. Dies kann durch kantonale oder kommunale Stellen erfolgen oder durch Nichtregierungsorganisationen, die mit dieser Aufgabe vom Kanton betraut werden.

Neben der Betreuung durch die kantonalen Stellen sind die Geflüchteten allenfalls auf weitere Hilfestellungen und Unterstützungsangebote angewiesen.

### **Wer haftet bei Schäden an der Mietsache und bei Mietzinsausfällen?**

Die Mietpartei haftet im Rahmen der üblichen gesetzlichen Vorschriften für eine ausserordentliche Abnutzung an der Mietsache. Normalerweise ist der zuständige Kanton bzw. die zuständige Gemeinde Vertragspartei bei einem Vertragsverhältnis für eine Person mit Status S. Als Vertragspartei haftet der Kanton bzw. die Gemeinde für allfällige Schäden an der Mietsache und leistet dafür eine entsprechende Sicherheit gemäss Art. 257e OR. Er bzw. sie verfügt zudem gegebenenfalls über eine Haftpflichtversicherung.

### **Muss eine Gästetaxe bezahlt werden?**

Eine Gästetaxe ist nur bei gastgewerblichen Verträgen geschuldet.

### **Wo finde ich Informationen zum Wohnen in der Schweiz in ukrainischer Sprache?**

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat ein [Infoblatt «Wohnen in der Schweiz»](#) herausgegeben. Dieses stellt die wichtigsten Basisinformationen zum Wohnen sowie Regeln und Recht im Mietwesen vor. Es besteht in 19 Sprachen, neu auch in Ukrainisch.

## **2.2. Fragen für Genossenschaften**

### **Ist es rechtlich zulässig, wenn Genossenschaften ihre Gästewohnungen für einen bestimmten Zeitraum für Flüchtende zur Verfügung stellen?**

Die Antwort ist abhängig vom Einzelfall und ist insbesondere anhand der Nutzungsvorschriften und Vergütungsmodalität bzw. dem Umgang mit einer allfälligen Differenz zum üblichen Entgelt zu klären.

### **Was gilt, wenn für die Gästewohnungen bereits Buchungen vorhanden sind?**

In diesem Fall besteht eine vertragliche Verpflichtung, die Gästewohnung entsprechend der Buchung zur Verfügung zu stellen, andernfalls haftet die Genossenschaft für den aus der Pflichtverletzung entstandenen Schaden. Es erscheint bei bereits bestehenden Reservationen sinnvoll, vorgängig eine einvernehmliche Lösung zu finden.

### **3. Bei Beendigung der Beherbergung.**

#### **Was gilt betreffend Vertrag bei Rückkehr der schutzbedürftigen Person in ihre Heimat?**

Es kommt grundsätzlich nicht zu einer «automatischen» Auflösung des Vertrages. Lediglich bei einem befristeten Vertragsverhältnis endet dieses ohne jeweiliges Zutun der Parteien. Bei unbefristeten Verträgen hingegen müssen die gesetzlichen und vertraglichen Kündigungsfristen eingehalten werden. Ebenfalls denkbar ist eine «sofortige» Auflösung im gegenseitigen Einverständnis. Angesichts der bestehenden Situation ist es ratsam, dass kulante Lösungen für alle beteiligten Parteien zustande kommen.