



Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Diese Stellungnahme wurde eingereicht von:

- Kanton
- in der Bundesversammlung vertretene politische Partei
- Gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete
- Gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft
- Weitere interessierte Organisation
- Nicht offiziell angeschriebene Organisation / Privatperson

Absenderin oder Absender:

KGAST Kreuzstrasse 26 CH-8008 Zürich
--



Allgemeine Informationen zum Fragebogen

A. Einreichung der Stellungnahme

Ihre elektronische Stellungnahme senden Sie bitte als **Word- und PDF-Dokument** bis spätestens am **11. Juli 2024** an folgende E-Mail-Adresse: recht@bwo.admin.ch. Sie erleichtern uns die Auswertung und ermöglichen Barrierefreiheit. Die Veröffentlichung der Stellungnahmen erfolgt im PDF-Format.

B. Umgang mit Skalen in diesem Fragebogen

In diesem Fragebogen wird an mehreren Stellen eine 10er-Skala verwendet, wobei 1 die schlechteste und 10 die beste Bewertung darstellt. Beim Gebrauch der Skala ist zu beachten, dass Sie bitte **jeweils nur eine einzige Zahl auswählen**. Zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist die Skala zudem in die folgenden drei Teilbereiche gegliedert:

- **Roter Bereich** = Zahlen 1 bis 5 = nicht überzeugt von Massnahmen
- **Blauer Bereich** = Zahlen 6 bis 7 = einigermaßen überzeugt von Massnahmen
- **Grüner Bereich** = Zahlen 8 bis 10 = überzeugt von Massnahmen

C. Vernehmlassungsübersicht

In dieser Vernehmlassung sind **zwei voneinander unabhängige Vorlagen** zu beurteilen:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Erste Massnahme:
Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG);
- Zweite Massnahme:
Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG);
- Dritte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen soll den Hinweis für die Mietparteien enthalten, dass sie sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG);
- Vierte Massnahme:
Das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses soll um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben (Art. 19 Abs. 3 VMWG).

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

- Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen (Art. 19 Abs. 2);
- Bei gestaffelten Mieten soll die schriftliche Mitteilung frühestens vier Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhungen erfolgen dürfen (Art. 19a).

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

A. Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen **insgesamt**?

Ja Nein Neutral

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten ersten Vorlage:

Die Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) vertritt die Interessen der Anlagestiftungen. Mit einem Gesamtvermögen von über CHF 200 Milliarden verwalten die insgesamt 48 Anlagestiftungen einen substanziellen Teil des Vermögens der 2. Säule und der Säule 3a. Als Verband setzen wir uns für gute Rahmenbedingungen ein und engagieren uns deshalb auch bei der Legiferierung von für uns wichtigen Gesetzen und Verordnungen oder bei Grundsatzfragen zur Bundesverfassung. Gerne nehmen wir Stellung zur Vernehmlassungsvorlage.

«Dämpfung der Mietwohnungsmieten zu Lasten der Altersvorsorge»

Schweizer Vorsorgeeinrichtungen wie auch Anlagestiftungen sind für den Einsatz ihres risikotragenden Kapitals auf eine angemessene Verzinsung angewiesen, um ihren gesetzlichen Auftrag der Altersvorsorge zu erfüllen. Eine weitere Einschränkung, die diesem gesetzlichen Auftrag für alle Arbeitenden entgegensteht und nur einen Teil der Bevölkerung bevorzugen würden, ist aus Sicht KGAST stossend. Eine einseitige Bevorzugung der Mieterschaft, die aktuell einen Anteil von 58% der Einwohner repräsentiert, widersprechen den Bestrebungen um soziale Sicherheit und der Leistungsfähigkeit der sozialen Systeme.

Allgemein

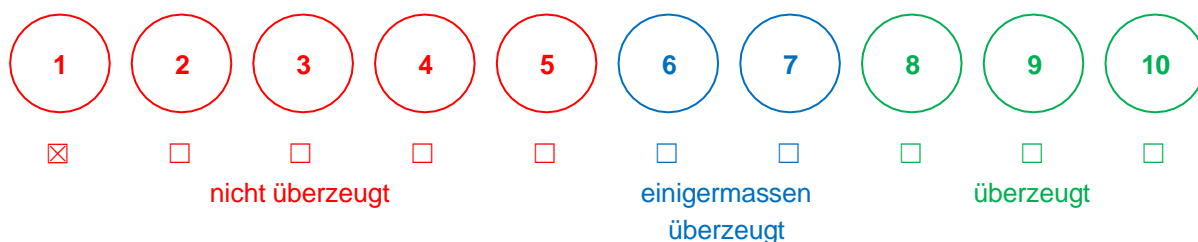
Mit der Beschränkung der Überwälzungsmöglichkeiten werden in erster Linie die Bestandesmieten gedämpft. Gleichzeitig wird mit diesen Massnahmen die Attraktivität von Immobilien-Investitionen weiter verschlechtert, was sich ebenfalls dämpfend auf die dringend notwendige Angebotsausweitung auswirkt. Die unterschiedliche Entwicklung von Angebots- und Bestandesmieten wird damit noch weiter verstärkt, was für den Gesamtmarkt kontraproduktiv ist und weitere negative Nebenwirkungen verursacht.

Die KGAST erachtet von den vorgeschlagenen Massnahmen, insbesondere den ersten Punkt, das mögliche Verbot der Anwendung von Pauschalsätzen für die Berechnung der Weitergabe der allgemeinen Kostensteigerung als sehr problematisch.

Die Pauschalisierung hat sich in der Praxis bewährt und wird üblicherweise zwischen den Vertragsparteien sogar einvernehmlich verabredet. Ein effektiver Nachweis führt zu ungewünschten und unnötigen Kostensteigerungen und ist oftmals nicht praktikabel. Gerade deshalb hat sich die Pauschalisierung im Markt etabliert. Zweitens ist die vorgeschlagene Reduktion des Teuerungsausgleichs von (pauschal) 40 auf (pauschal) 28 Prozent auf das Eigenkapital wirklichkeitsfern und führt zu einer weiteren Benachteiligung der Anlagestiftungen und der Pensionskassen. Die beiden wichtigen Marktteilnehmer werden bereits mit der heutigen Regelung benachteiligt. Die Immobilienanlagegruppen der Anlagestiftungen sind im Durchschnitt mit 87 Prozent Eigenkapital finanziert, die Pensionskassen im Normalfall sogar mit 100 Prozent Eigenkapital. Damit wäre sogar eine Erhöhung dieser Pauschale und nicht eine Senkung angezeigt. Wir lehnen die vorgeschlagenen Änderungen in diesen Punkten deshalb klar ab, da der vorliegende Vorschlag eine Entwertung der investierten Vorsorgegelder der Destinatäre bedeuten würde.

B. Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig zu erklären und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung zuzulassen?



Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

In der heutigen Schlichtungsstellenpraxis ist es verbreitet, mit pauschalisierten Ansätzen zu arbeiten. Die Pauschalen gelangen im Sinne einer vereinfachten Handhabung bei Schlichtungsbehörden zur Anwendung. Die pauschalisierten Ansätze variieren und sind wie die ortsüblichen Kündigungstermine bei den örtlichen Schlichtungsstellen abrufbar:

Beispiel Basel-Stadt = Gebäude 0-10 Jahre = 0%, 10-25 Jahre = 0.5%, älter als 25 Jahre = 1% (vorbehältlich des nachweisbar geleisteten Unterhalts)

Beispiel Zürich = Neubauten bis 5 Jahren = 0%, 0.25% wenn viele Nebenkostenpositionen separat abgerechnet werden, 0.5%, wenn wenig oder keine Nebenkostenpositionen separat abgerechnet werden. (mp, 2024)

Diese Handhabung ist nicht ausschliesslich auf die Deutschschweiz begrenzt, sondern auch teilweise in der Westschweiz anzutreffen (Bsp. Kreis Echallens/VD).

In der Praxis – insbesondere auch wieder jüngst bei den Mietzinsanpassungen im Rahmen der Referenzzinssatzanpassungen unter Beweis gestellt – werden hier flächendeckend bilaterale Lösungen mit der Mieterschaft gefunden. Die Einigungen auf der Basis von Pauschalen sind im Sinne aller Parteien.

Die bundesgerichtliche Rechtsprechung erachtet die Anwendung einer Pauschale ausnahmsweise für zulässig, wenn keine andere Methode ein genaueres Ergebnis erwarten lässt und gewährleistet ist, dass die Pauschalen nicht zu einer überhöhten Kostensteigerung führen (Mietrecht für die Praxis, 2022). Die aktuelle Rechtsprechung sieht in diesem Zusammenhang auch weiter vor, dass die Kosten für den werterhaltenden Teil einer umfassenden Sanierung grundsätzlich nicht überwält und auch nicht in die durchschnittliche Unterhaltsteuerung eingerechnet werden können (BGE 4A_530/2012), was ökonomisch schwer nachvollziehbar ist, wieso dies ausgeklammert werden sollte. Geht es doch hier um den nicht überwältbaren 'Unterhalts'-anteil einer Sanierung.

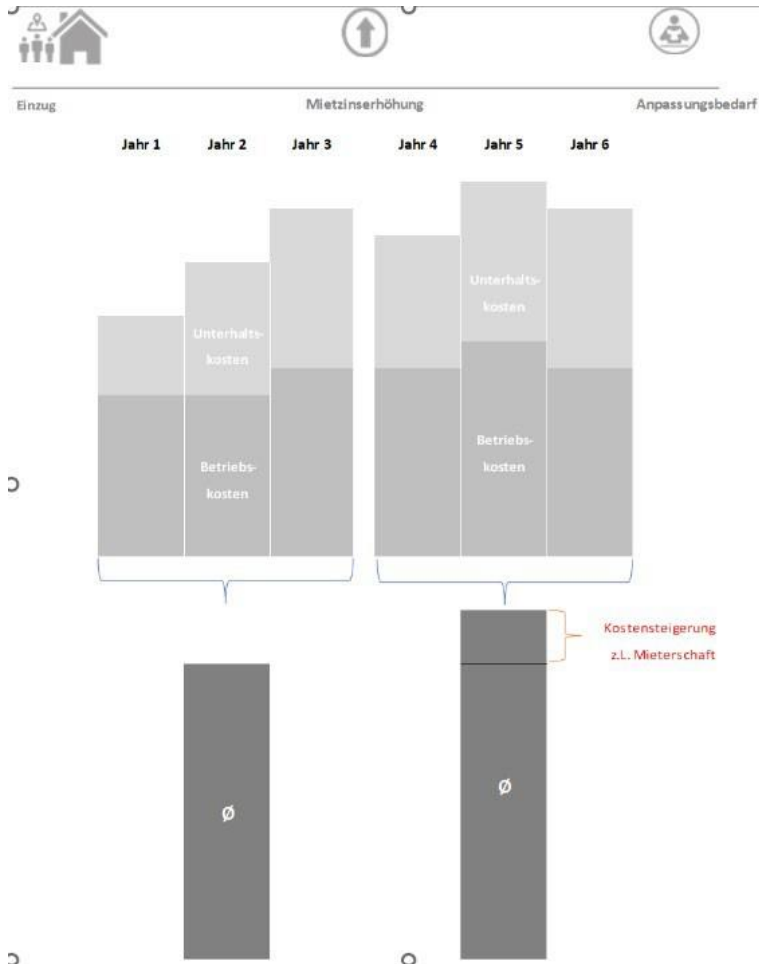
Die grundsätzliche Unzulässigkeit dieser Pauschalen erhöht nicht nur den administrativen Aufwand erheblich, da in der Folge ein sehr aufwändiger Mehrjahresvergleich (mind. 6 Jahre; 'retrospektiv'; siehe Grafik) notwendig wird, was wiederum Kostensteigerungen bedeutet, sondern in der Folge könnten Betriebs- und Unterhaltskostensteigerungen nur retrospektiv mit mehreren Jahren Verspätung angepasst werden. Angefallene Mehrkosten nach einer erfolgten Anpassung müssten über mehrere Jahre selber getragen und könnten nicht überwält werden.

Dies wäre ökonomisch nicht vertretbar und würde durch einen erheblichen Eingriff in die Vertragsgestaltung und den mietrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten widersprechen (wie beispielsweise bei der Nebenkostenregelung als «pauschal» oder «à conto» oder auch der Mietvertragslaufzeitenregelung durch «unbefristet» oder «befristet» und Laufzeiten mit «Indexierung» oder «Staffelmiete»).

Der Verzicht auf Pauschalen hätte zudem negative Auswirkungen auf die Liegenschaftsbewirtschaftung. Die «Verbürokratisierung» von operativen Prozessabläufen in der Bewirtschaftung führt unweigerlich zu einer weiteren Kostensteigerung. Die KGAST lehnt daher die vom Bundesrat vorgeschlagene Anpassung des Teuerungsausgleichssatzes auf dem Eigenkapital entschieden ab.

Zahlenbeispiel (in Anlehnung an Mietrecht für die Praxis, 2022):

Betragen die durchschnittlichen Unterhalts- und Betriebskosten in den Jahren 1-3 (als Basis der erfolgten Mietzinsanpassung per Anfang Jahr 4) CHF 17'500 und die durchschnittlichen Unterhalts- und Betriebskosten in den Jahren 3-6 CHF 19'400, ergibt sich eine Differenz von CHF 1'900. Ausgehend von einer jährlichen Mietzinsbasis von CHF 50'000 p.a. resultiert eine prozentuale Anpassung der Unterhalts- und Betriebskosten für die Jahre 4-6 für die Mieterschaft von 3,8%.



Grafische Darstellung zur Ermittlung der effektiven Steigerung der Unterhalts- und Betriebskosten

(gemäss Praxis mit einem Vergleich zwischen zwei Durchschnittswerten von mind. drei

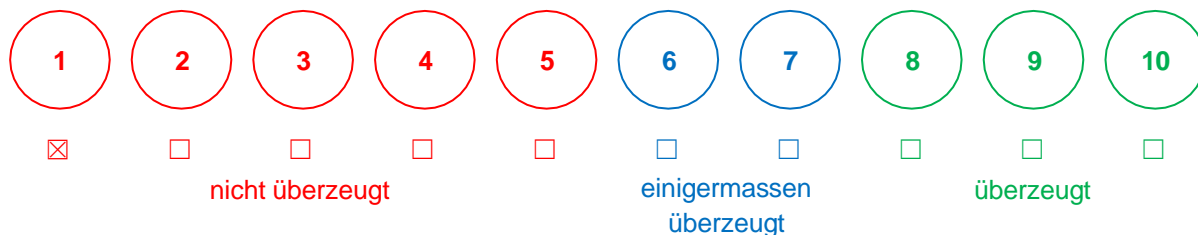
Jahren).Quelle: Mietrecht für die Praxis, 2022. Eigene Darstellung.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG:

-

C. Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, den Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent zu reduzieren?



Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Die vorgeschlagene Reduktion einer 40%igen auf eine 28%ige Teuerungsanpassung ist 'rechnerisch' - auf Basis des zu Grunde liegenden standardisierten Berechnungsmodell - nachvollziehbar. Dieses Modell entspricht aber bei weitem nicht der Realität bei Schweizer Vorsorgeeinrichtungen und ist praxisfremd.

Für Pensionskassen und Anlagestiftungen, die eine tiefe Fremdfinanzierungsquote ihrer Immobilien aufweisen (per 31.12.2023 beträgt die Fremdfinanzierungsquote aller KGAST-Immobilien-Anlagegruppen Schweiz 12,8%; Quelle: KGAST – Investitionsmodalitäten und Kennzahlen der Anlagestiftungen mit Immobilien-Anlagegruppen 31.12.2023), würde dies den notwendigen Vermögenszuwachs zur Leistung der geforderten Mindestverzinsung der Vorsorgeguthaben erschweren, was nicht hinnehmbar ist.

Eine teilweise Kompensation mit der Anpassung an den Referenzzinssatz aufgrund des Berechnungsmodells liesse sich hiermit auch nicht rechtfertigen, da mit dem heutigen Modell des volumengewichteten Durchschnittzinssatzes eine Anpassung geglättet und auch nur stark zeitverzögert stattfindet. Die KGAST lehnt daher die vom Bundesrat vorgeschlagene Umstellung bzgl. Weitergabe der allg. Kostensteigerungen entschieden ab.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

-

D. Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um den Hinweis für die Mietparteien zu ergänzen, dass sie sich zur Abwehr von Erhöhungen auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse berufen können?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

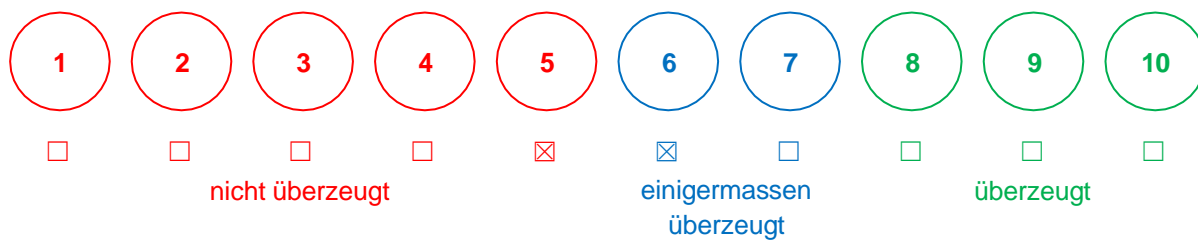
Einerseits ist im Sinne der Transparenz eine Ergänzung vertretbar. Andererseits kann dies wiederum zu aufwendigeren Verfahren führen, was die Liegenschaftsaufwendungen und daraus folgend die vorerwähnten Betriebskosten erhöhen kann. Die KGAST vertritt daher eine neutrale Haltung.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG:

-

E. Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Wie überzeugt sind Sie von der Massnahme, das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung (LIK) zu ergänzen, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben?



Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Eine zusätzliche Reglementierung erhöht die Komplexität und die Fehlerquellen in der formalen Umsetzung in der Praxis. Auch hier ist im Sinne der Transparenz das Bedürfnis nachvollziehbar. Die KGAST vertritt daher eine neutrale Haltung.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 19 Abs. 3 VMWG:

-

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften

Allgemeine Einschätzung

Befürworten Sie die Vorlage zum Abbau der mietrechtlichen Formvorschriften bei der Staffelmiete **insgesamt?**

Ja Nein Neutral

Weitere (allgemeine) Bemerkungen zur gesamten zweiten Vorlage:

Das Bundesgericht hatte sich bereits Ende 2019 in diese Richtung geäußert. Eine Verordnungsanpassung von Art. 19 im VMWG wird von der KGAST begrüßt.