



Konferenz der Geschäftsführer
von Anlagestiftungen
Conférence des Administrateurs
de Fondations de Placement

Herr Bundesrat Guy Parmelin
Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF
Bundeshaus Ost
3003 Bern

(auf elektronischem Weg an recht@bwo.admin.ch)

Zürich, 4. August 2020

Vernehmlassung zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz - Stellungnahme der KGAST

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Die Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) vertritt die Interessen der Anlagestiftungen. Mit einem Gesamtvermögen von knapp 150 Milliarden Schweizer Franken per 30. Juni 2020 bewirtschaften die insgesamt 37 Anlagestiftungen einen substantiellen Teil des Vermögens der beruflichen Vorsorge sowie der Säule 3a. Mit insgesamt 50 Immobilien-Anlagegruppen verwalten die in der KGAST vereinten Anlagestiftungen rund 66 Milliarden Schweizer Franken. Davon betragen Investitionen in Schweizer Immobilien 55.9 Milliarden Schweizer Franken.

Als Verband setzen wir uns für gute Rahmenbedingungen ein und engagieren uns deshalb auch bei der Legiferierung von für uns wichtigen Gesetzen und Verordnungen.

Nachfolgend nehmen wir im Rahmen der Vernehmlassung betreffend *Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz)* Stellung. Wir erlauben uns die erstaunte Feststellung, dass wir als Vertreter von Immobilieneigentümern mit knapp 56 Milliarden Schweizer Franken an Immobilienwerten nicht auf der Liste der Vernehmlassungsadressaten erschienen sind.

Der Versuch, die während des COVID-19 Lockdowns geschädigten Gewerbetreibenden zu unterstützen, ist nachvollziehbar. Doch eine durch den Verursacher zulasten der Vermieter erlassene Lösung ist **nicht akzeptabel**. Wir **lehnen** deshalb das *Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus* **vollumfänglich ab**. Dies aus folgenden Gründen:

1. Das Gesetz **verstösst gegen verfassungsmässige Rechte** der Wirtschaftsakteure, und zwar gegen:
 - a. Art. 8 der Bundesverfassung (BV) zur Rechtsgleichheit und zum Diskriminierungsverbot: Betroffene Mieter werden bevorzugt, betroffene Vermieter geschädigt.
 - b. Art. 9 BV zum Schutz vor Willkür und Wahrung von Treu und Glauben: Die vorgesehene Massnahme ist willkürlich, da Eingriffe in rechtsgültig abgeschlossene Mietverträge geplant wird.
 - c. Art. 26 BV zur Eigentumsgarantie: Die Eigentumsrechte der Vermieter werden ausgehöhlt.
 - d. Art. 27 BV zur generellen Wirtschaftsfreiheit.
2. Das Gesetz greift rückwirkend ins Privatrecht zweier Vertragspartner ein. Dies ist eine **unverhältnismässige** Einmischung des Staates in privatrechtliche Verträge und **wirtschaftspolitisch unzulässig**.
3. Diese Verstösse sollen **im Nachhinein** mittels dringlichen Bundesgesetzes **legalisiert** werden, was **rechtstaatlich als problematisch** zu bezeichnen ist.

Nachfolgend unsere diesbezüglichen Erwägungen:

1. Der Gesetzgeber will rechtmässig erworbene Vermögenserträge von Dritten durch Zwangsmassnahmen «verteilen». **Gelder, die** – wenn durch Anlagestiftungen und Vorsorgeeinrichtungen in Gewerbeimmobilien angelegt – **den Versicherten, also Arbeitnehmern und Rentnern, gehören**. Dies in einer Zeit von Tiefzinsen und Negativzinsen auf Liquidität, in denen Vorsorgeeinrichtungen und Anlagestiftungen ohnehin über Gebühr belastet werden und vor strukturellen Herausforderungen stehen.
2. Der geplante Eingriff führt zu **Folgeproblemen**: Auch Vermieter haben Verbindlichkeiten (Unterhalt, Amortisation, Hypothekarzinsen, Rückstellungen). Das geplante Gesetz berücksichtigt diesen Umstand in keiner Weise.
3. Die **Verhältnismässigkeit** eines solchen Eingriffs ist **problematisch** und die **Gleichbehandlung** ist nicht gewährleistet: Warum sollte nur ein Eingriff in das Verhältnis Mieter-Vermieter stattfinden und nicht auch in das Verhältnis Eigentümer-Hypothekargeber oder in andere Verträge zwischen Gewerbe und dessen Dienstleistern, die vom Lockdown betroffen sind/waren? Ein Eingriff nur in die Mietverträge ist **willkürlich und unverhältnismässig**. Darüber hinaus **widerspricht er dem Gleichbehandlungsgrundsatz**.
4. Mit der vorgesehenen Lösung wird **Strukturpolitik** betrieben und **Wettbewerbsverzerrungen** werden gefördert: Gewerbetreibende, die in einer eigenen Liegenschaft tätig sind, zahlen weiterhin ihre Hypothekarzinsen. Jene, die zufällig in einem Mietverhältnis agieren, werden entlastet.
5. Nicht alle Gewerbetreibenden sind/waren aufgrund des Lockdowns in gleicher Weise betroffen. Leider wird nun **keinerlei Differenzierung** vorgenommen.
6. Laut Gesetzentwurf soll Mietern von Gewerberäumlichkeiten ein Grossteil der Mietzinsen

erlassen werden. Der Vermieter hat die Probleme weder verursacht, noch ist er imstande, diese Probleme zu beheben. Dennoch soll er nun den Schaden tragen. Dies **entbehrt jeglicher Haftungsgrundlage** und widerspricht jeglichem **Verständnis für kausale Schadenshaftung**.

7. Auch wenn das Gesetz in Kraft tritt, wird die angestrebte **Rechtssicherheit und Klarheit nicht erreicht**, sondern es wird im Gegenteil die **Rechtsunsicherheit und das Konfliktpotential noch** erhöht. Dies nämlich dann, wenn die Mietparteien bereits eine Vereinbarung getroffen haben oder in Vertragsverhandlungen stehen. Deshalb machen die bereits erfolgten partnerschaftlichen Einigungen und jene, die im Verlauf des Jahres noch abgeschlossen werden, eine gesetzliche Regelung für die wenigen verbleibenden Fälle unnötig. Der Gesetzentwurf verzögert überdies partnerschaftliche Lösungen im „jetzt“ und wird voraussichtlich zu einem Zeitpunkt in Kraft treten, wo diejenigen Mieter, denen objektiv geholfen werden sollte, bereits nicht mehr auf dem Markt sein dürften.

Vielen Dank für die Berücksichtigung unserer Ausführungen. Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

KGAST

Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen



Tobias Meyer
Präsident



Roland Kriemler
Geschäftsführer