



Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Hallwylstrasse 4
CH-3003 Bern

Per Mail: recht@bwo.admin.ch

Bern, 09. Juli 2024

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin,
sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zur Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Stellung nehmen zu können. Der Schweizerische Städteverband vertritt die Städte, städtischen Gemeinden und Agglomerationen in der Schweiz und damit gut drei Viertel der Schweizer Bevölkerung.

Der Städteverband begrüsst zwar prinzipiell mietzinsdämpfende Massnahmen seitens des Bundes, bezweifelt aber die ausreichende Reichweite und bemängelt die Praxistauglichkeit.

Die **Schweiz ist ein Land der Mieterinnen und Mieter**: Beinahe 60% der Bevölkerung leben in Mietwohnungen.¹ Die **Städte weisen einen noch höheren Anteil an Mietwohnungen** auf als der Schweizer Durchschnitt und sind insofern umso **betroffener von der erwarteten Erhöhung der Mietzinsen in bestehenden und neu abgeschlossenen Mietverhältnissen**. Deswegen begrüsst der Städteverband prinzipiell, dass der Bundesrat mit kurzfristig umsetzbaren Massnahmen eine mietzinsdämpfende Wirkung erzielen möchte.

Die Rückmeldungen der Städte zeigen dabei unterschiedliche kritische Stimmen: Die **meisten Städte finden die vorgeschlagenen Änderungen nicht ausreichend. Einige Städte befürchten einen administrativen Mehraufwand und sehen in einigen der Vorschläge gar eine mögliche Verschlechterung** und lehnen den Vorschlag insgesamt ab.

Mietzinsdämpfende Massnahmen

- Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1bis VMWG)

Der Städteverband **lehnt** diese Massnahme **ab**. Einige Städte befürworten ein Verbot der pauschalen Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung, welche bereits in einem Bundesgerichtsurteil so festgehalten wurde. Andere Städte befürchten, dass das Verbot der Pauschale in gewissen Jahren

¹ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaelt-nisse.html#:~:text=Die%20Schweiz%20ist%20ein%20Land,ihren%20eigenen%20Wohnungen%2FH%C3%A4user%20lebten.>



sogar zu einer Mietzinserhöhung führen kann, und zeigen sich skeptisch gegenüber den Unsicherheiten, welche aus dem Systemwechsel in den Schlichtungsbehörden entstehen.

- Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16 VMWG)

Eine Mehrheit der Städte **befürwortet** diese Massnahme. Einige Städte warnen jedoch vor der Ungenauigkeit von Modellrechnungen, auf welcher diese Anpassung beruht, und stehen deswegen der Anpassung kritisch gegenüber.

- 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)

Der Städteverband bezieht hier **keine eindeutige Position**. Einige Städte **befürworten** diese Massnahme, da sie Mietende besser über ihre Rechte aufklärt. Andere Städte zeigen sich allerdings skeptisch gegenüber den Auswirkungen dieser Massnahme. Die Mietenden können zwar so einfacher Mietzinssteigerungen anfechten, sind sich aber nicht unbedingt bewusst, wie kostspielig und aufwendig diese Rechtsverfahren sein können. Auch sei es unüblich, der Gegenpartei rechtlich mögliche Einwände schriftlich anzuzeigen. Ausserdem kommt diese Massnahme nur zum Zug, wenn die Mietzinse mit der relativen Berechnungsmethode angepasst werden.

- 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)

Die Städte **befürworten** diese Massnahme, welche zu mehr Transparenz beim Abschluss von neuen Mietverhältnissen führt.

Abbau mietrechtlicher Vorschriften

Die Städte **unterstützen** die Vorlage zum Abbau von mietrechtlichen Formvorschriften in der Staffelmiete.

Städte fordern weitere Massnahmen, vorliegende Änderungen sind nicht ausreichend, allenfalls viel Mehraufwand und eventuell gar kontraproduktiv

Im aktuellen Kontext der Wohnungsknappheit beobachten die Städte weitere Erhöhungen des Mietzinses, wie es sich auch im Mietpreisindex des Bundesamts für Statistik zeigt. Diese Entwicklung verbunden mit den steigenden Lebenshaltungskosten bereitet den Städten Sorge. Denn, die grösste urbane Qualität ist die Vielfalt, weshalb die Städte auch Wohnraum für sämtliche Bevölkerungsgruppen anbieten möchten. Werden diese Wohnungen aber für einen Teil der Bevölkerung immer unerschwinglicher, geht auch diese urbane Vielfalt verloren. **Deswegen fordern die Städte weitere, über diese Vernehmlassung hinausgehende Massnahmen, welche zum Erhalt und zur Schaffung von preisgünstigem Wohnungsbau beitragen und den Anstieg der Mietzinsen für die Mietenden abfedert.**

Dies umso mehr, da – wie auch im begleitenden Schreiben erwähnt – die Wirkung der mietzinsdämpfenden Massnahmen bescheiden ist. Hinzu kommt, dass die Städte wie oben skizziert gewisse Bedenken bei der Umsetzung der Massnahmen haben.



Der Städteverband möchte ausserdem darauf hinweisen, dass nur ein Teil der Massnahmen darauf abzielt, mietzinsdämpfend zu wirken. Ein zweiter Teil dient eher der Förderung der Transparenz. Während mehr Transparenz zwar durch eine präventive Wirkung und durch Anfechtungen mietzinsdämpfend wirken kann (indem kein missbräuchlicher Mietzins verlangt wird), handelt es sich de facto nicht um eine direkt mietzinsdämpfende Massnahme.

Der Städteverband unterstützt grundsätzlich Massnahmen für mehr Transparenz im Mietrecht, wie etwa eine bundesweite Formularpflicht, weswegen er auch begrüsst, dass der Bundesrat hierzu Massnahmen vorschlägt.

Während der Städteverband eine Mehrheit der Massnahmen unterstützt, ist er allerdings von einer Verbesserung der Situation in den Städten durch die Massnahmen nicht überzeugt.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Städteverband

Präsident

Anders Stokholm
Stadtpräsident Frauenfeld

Direktor

Martin Flügel

Kopie: Schweizerischer Gemeindeverband



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:

Schweizerischer Städteverband



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:

Siehe einzelne Massnahmen

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?

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

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

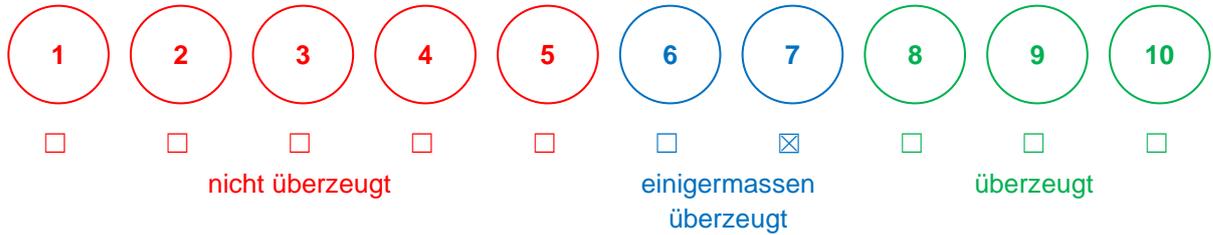
Der Städteverband lehnt diese Massnahme ab. Einige Städte befürworten ein Verbot der pauschalen Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung, welche bereits in einem Bundesgerichtsurteil so festgehalten wurde. Andere Städte befürchten, dass das Verbot der Pauschale in gewissen Jahren sogar zu einer Mietzinserhöhung führen kann, und zeigen sich skeptisch gegenüber den Unsicherheiten, welche aus dem Systemwechsel in den Schlichtungsbehörden entstehen.

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

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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:

Eine Mehrheit der Städte befürwortet diese Massnahme.
Einige Städte warnen jedoch vor der Ungenauigkeit von Modellrechnungen auf welcher diese Anpassung beruht und stehen deswegen der Anpassung sehr kritisch gegenüber.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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:

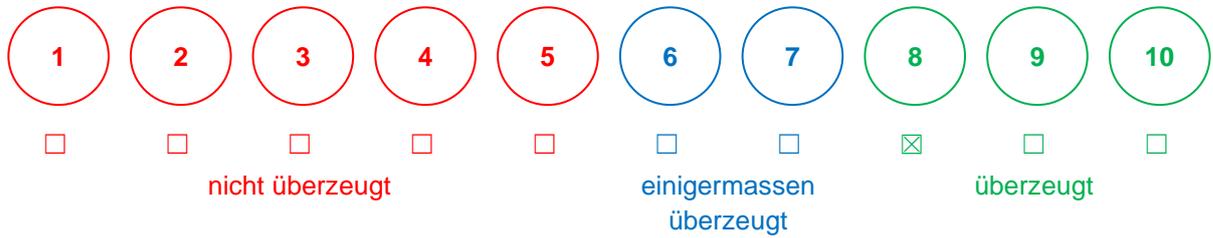
Der Städteverband bezieht hier keine eindeutige Position. Einige Städte befürworten diese Massnahme, da sie Mietende besser über ihre Rechte aufklärt. Andere Städte zeigen sich allerdings skeptisch gegenüber den Auswirkungen dieser Massnahme. Die Mietenden können zwar so einfacher Mietzinssteigerungen anfechten, sind sich aber nicht unbedingt bewusst, wie kostspielig und aufwendig diese Rechtsverfahren sein können. Auch sei es unüblich, der Gegenpartei rechtlich mögliche Einwände schriftlich anzuzeigen. Ausserdem kommt diese Massnahme nur zum Zug, wenn die Mietzinse mit der relativen Berechnungsmethode angepasst werden.

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

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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:

Die Städte befürworten diese Massnahme, welche zu mehr Transparenz beim Abschluss von neuen Mietverhältnissen führt.

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

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

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:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.