



---

## 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:

ASIP – Schweizerischer Pensionskassenverband Kreuzstrasse 26 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](mailto: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<sup>bis</sup> 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:

Der Schweizerische Pensionskassenverband ASIP mit Sitz in Zürich ist der Dachverband für über 900 Pensionskassen. Er vertritt über die Mitglieder rund zwei Drittel der Versicherten in der beruflichen Vorsorge sowie ein Vorsorgevermögen von gegen CHF 650 Mia. Der ASIP bezweckt die Erhaltung und Förderung der sozialpartnerschaftlich geführten beruflichen Vorsorge auf freiheitlicher und dezentraler Basis und setzt sich für das Drei-Säulen-Konzept in ausgewogener Gewichtung ein. Er positioniert sich als Ansprechpartner für alle Akteure im Umfeld der beruflichen Vorsorge. Die Exponenten unseres Verbandes vertreten die Interessen der Pensionskassen in verschiedenen Gremien sowie gegenüber der Politik und der Öffentlichkeit.

Die Vorsorgeeinrichtungen sind für den Einsatz ihres risikotragenden Kapitals auf eine angemessene Verzinsung angewiesen, um ihren gesetzlichen Auftrag der Altersvorsorge zu erfüllen. Die vorgeschlagenen Massnahmen bevorzugen die aktuell einen Anteil von 58% der Einwohner repräsentierende Mieterschaft, indem sie die Vorsorgeeinrichtungen und den Schutz der Versicherten und Rentner, die zu einem grossen Teil auch Mieter sind, durch unnötige Erhöhung der Verwaltungskosten und Beeinträchtigung der Teuerungsanpassung der Renten gemäss Art. 36 BVG schwächen.

## 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"/>									
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

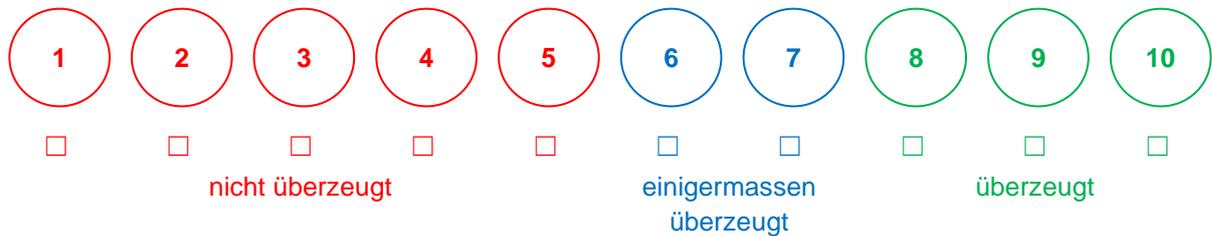
Gemäss Vernehmlassungsvorlage des Bundesrats soll die pauschale Weitergabe der allgemeinen Kostensteigerungen nicht mehr zulässig sein, sondern es muss das effektive Ausmass nachgewiesen werden. Bei Liegenschaften mit ausgelagerten Nebenkosten wird heute in der Praxis eine Kostensteigerungspauschale von 0.25% pro Jahr angewendet. Sofern die Nebenkosten in der Nettomiete enthalten sind, ist eine Kostensteigerungspauschale von 0.5% pro Jahr üblich. Viele paritätisch zusammengesetzte Schlichtungsbehörden in Mietsachen empfehlen die genannten Ansätze zur Anwendung. Die Streichung der bisherigen pauschalen Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung bei der Festlegung des Mietzinses würde den Vorsorgeeinrichtungen einen grossen, unverhältnismässig administrativen Mehraufwand verursachen, der die Verwaltungskosten zulasten der Versicherten und Rentner unnötigerweise erhöhen würde.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 12 Abs. 1<sup>bis</sup> VMWG:

STREICHEN

### 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:

Seit mehreren Jahrzehnten ist es dem Vermieter mietrechtlich erlaubt, 40% der Teuerung auf den Nettomietzins abzuwälzen (Art. 269a lit. e OR, Art. 16 VMWG). Das standardisierte Finanzierungsmodell geht davon aus, dass 60% einer Liegenschaft durch Bankkredite (Hypotheken) und 40% durch Eigenkapital finanziert sind. Für die Vorsorgeeinrichtungen ist dieser dem Inflationsschutz des investierten Kapitals dienende Satz sogar zu tief, da sie häufig bei Immobilien eine deutlich höhere Eigenkapitalquote unterlegen. Der Vorschlag des Bundesrats, den Satz auf neu 28% zu reduzieren, ist sachlich nicht gerechtfertigt, da er davon ausgeht, dass zwar noch 40% durch Eigenkapital finanziert sind, aber nur noch 28% auf den Mietzins überwälzen werden dürfen, wodurch der Vermögensschutz der Vorsorgeeinrichtungen ungerechtfertigterweise geschwächt würde. Die Folge davon wäre, dass es den Vorsorgeeinrichtungen als langfristig orientierte Investoren massiv erschwert würde, in Mehrfamilienhäuser zu investieren.

Auch diese Massnahme benachteiligt die Versicherten und die Rentner massiv, insbesondere die Letzteren angesichts von Art. 36 BVG, dessen Abs. 1 die Vorsorgeeinrichtungen in der obligatorischen beruflichen Vorsorge verpflichtet, die Hinterlassen- und Invalidenrenten der Teuerung anzupassen, und dessen Abs. 2 die Vorsorgeeinrichtungen dazu verpflichtet, auch den überobligatorischen und ausserobligatorischen (reglementarischen) Teil der Hinterlassen- und Invalidenrenten und die Altersrenten «entsprechend den finanziellen Möglichkeiten der Vorsorgeeinrichtung» der Teuerung anzupassen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

ALTER WORTLAUT (40%)

#### 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 type="checkbox"/>					
nicht überzeugt					einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

Diese vorgeschlagene Massnahme führt ebenfalls zu administrativem Mehraufwand auf Seiten der Vorsorgeeinrichtungen, welche die Verwaltungskosten – zulasten der Versicherten und Rentner – unnötig in die Höhe treibt.

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?

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

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Bereits gilt in verschiedenen Kantonen eine solche Formularpflicht. Deren Ausdehnung führt wiederum zu einem Mehraufwand, der die Verwaltungskosten der Vorsorgeeinrichtungen – zum Nachteil der Versicherten und Rentner – unnötig erhöht.

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:

Der ASIP hat gegen diese zu einer Vereinfachung der Handhabung bei Staffelmietzinsen führenden und von den Massnahmen zur Mietzinsdämpfung unabhängigen Anpassungen in Art. 19a VMWG nichts einzuwenden.