



Schweizerischer Pensionskassenverband
Association suisse des Institutions de pré-
voyance
Associazione svizzera delle Istituzioni di previ-
denza
Kreuzstrasse 26
8008 Zürich
Telefon 043 243 74 15/16
Telefax 043 243 74 17
E-Mail info@asip.ch
Website www.asip.ch

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Hallwylstrasse 4
CH-3003 Bern
recht@bwo.admin.ch

Zürich, 10.07.2024

Stellungnahme zur Vernehmlassung «Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)»

Sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank für die Einladung zum Vernehmlassungsverfahren «Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)». Gerne nehmen wir nachfolgend Stellung.

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.

Als Vermieter von Liegenschaften haben die Vorsorgeeinrichtungen die Auswirkungen der Mieterschutzvorschriften gemäss Art. 269ff. OR zu berücksichtigen. Da sich diese auf den Liegenschaftsertrag auswirken, sind die Interessen der Versicherten und Rentner davon stark betroffen.

Mit einem Anteil an Immobilienanlagen von 23,6% sind die Vorsorgeeinrichtungen von den Änderungen in der VMWG stark betroffen, insbesondere von der neuen Unzulässigkeit einer pauschalen Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung bei der Festlegung des Mietzinses und der Einführung der Festlegung desselben anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung (Art. 12 Abs. 1^{bis} VMWG neu), des Weiteren von der Reduktion des Satzes für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital von bisher 40% auf 28% (Art. 16 VMWG neu).

Aus nachfolgenden Gründen lehnen wir die vorgeschlagene Änderung der VMWG ab.

- **Festlegung von Kostensteigerungen**

Die Streichung der bisherigen pauschalen Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung bei der Festlegung des Mietzinses würde den Vorsorgeeinrichtungen einen unverhältnismässig grossen administrativen Mehraufwand verursachen, der die Verwaltungskosten zulasten der Versicherten und Rentner unnötigerweise erhöht.

- **Reduktion des Teuerungsausgleichs**

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 wird. Die Folge davon wäre, dass es den Vorsorgeeinrichtungen als langfristig orientierten 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.

Im Weiteren könnte die Wohnungsknappheit weiter verschärft werden, was wiederum auch die Versicherten und Rentner negativ betrifft.

Fazit

Aufgrund der **nachteiligen Auswirkungen der in den VMWG-Änderungen vorgeschlagenen Massnahmen auf die Vorsorgeeinrichtungen** (erhöhte Verwaltungskosten) **und ihre Versicherten und Rentner** (Erschwerung der Umsetzung der Teuerungsanpassung der Renten gemäss Art. 36 BVG) **lehnen wir die Verordnungsänderungen ab.**

Wir danken Ihnen für die Beachtung unserer Hinweise. Gerne stehen wir Ihnen zur Beantwortung allfälliger weiterer Fragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

ASIP

Schweizerischer Pensionskassenverband



Dr. Lukas Müller-Brunner

Direktor ASIP



Dr. Michael Lauener

Leiter Recht