

Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF  
Bundesamt für Wohnungswesen BWO  
Hallwylstrasse 4  
3003 Bern  
[recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch)

Bern, 11. Juli 2024 sgv-ml/at

## **Vernehmlassungsantwort: Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Als grösste Dachorganisation der Schweizer Wirtschaft vertritt der Schweizerische Gewerbeverband sgv über 230 Verbände und über 600 000 KMU, was einem Anteil von 99.8 Prozent aller Unternehmen in unserem Land entspricht. Im Interesse der Schweizer KMU setzt sich der grösste Dachverband der Schweizer Wirtschaft für optimale wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen sowie für ein unternehmensfreundliches Umfeld ein.

Die Vorlage soll die Problematik der steigenden Mietzinse anpacken. Dazu werden vier Massnahmen vorgeschlagen: Erstens soll die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung für unzulässig erklärt werden. Stattdessen soll die Festlegung neu anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen. Zweitens soll der Satz für den Teuerungsausgleich auf risikotragendem Eigenkapital von 40 auf 28 Prozent reduziert werden. Drittens soll das Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen um einen Hinweis ergänzt werden, dass Mieter sich zur Abwehr von Mietzinserhöhungen auch auf die möglichen Einreden des übersetzten Ertrags und einer Überschreitung der orts- oder quartierüblichen Mietzinse berufen können. Und viertens soll das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses um die Bekanntgabe der Stände für den Referenzzinssatz und die Teuerung ergänzt werden. Zusätzlich sollen mit der Vorlage, die zur Umsetzung der Parlamentarischen Initiativen 16.457 und 16.459 zur Vereinfachung der Formvorschriften notwendigen Verordnungsänderungen vorgenommen werden.

### **Der Schweizerische Gewerbeverband sgv erachtet die vorgesehenen Massnahmen zur Mietzinsdämpfung als weder als zweck- noch als verhältnismässig, weshalb er diese ablehnt. Die Massnahmen zum Abbau mietrechtlicher Formvorschriften befürwortet der sgv hingegen.**

Es ist eine Tatsache, dass sich in der Schweiz in den letzten Jahren eine Wohnungsknappheit bemerkbar gemacht hat. Dass diese zu steigenden Mietzinsen führt, liegt auf der Hand. Denn übersteigt die Nachfrage das Angebot, steigt naturgemäss der Preis. Zudem wirkt sich das Zinsniveau auf die Mietpreise aus, wobei sich diesbezüglich aktuell eine Entspannung anbaut. Der zweifachen Senkung des Leitzinses durch die Nationalbank dürfte in näherer Zukunft eine Senkung des Referenzzinssatzes folgen, was die Mieter dazu berechtigt, Mietzinsreduktionen einzufordern. Die knappe Verfügbarkeit von Wohnraum, und das damit einhergehende Preisniveau werden jedoch voraussichtlich noch längerfristig ein Problem bleiben. Dass der Bundesrat dieser Entwicklung entgegenwirken möchte, ist grundsätzlich

begrüssenswert, benötigen wir doch auch in Zukunft ausreichend Wohnraum für die Bevölkerung im Lande.

Die mit der Vorlage vorgeschlagenen Massnahmen erachtet der sgv jedoch als ungeeignet, ebendieses Ziel zu erreichen. Sie führen allesamt zu administrativem Mehraufwand, sowohl für die Vermieter wie auch für die Behörden, sowie zu einer zusätzlichen Regulierung des Wohnungsmarkts, bzw. des Mietrechts. Zudem ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der genannten Massnahmen die Anzahl der Schlichtungsverfahren steigen würde, was ebenfalls zu grossen Mehraufwänden, sowie auch Mehrkosten für alle beteiligten Parteien führen würde. Dem gegenübergestellt ist lediglich eine «moderate Wirkung» auf die Mietzinse (siehe erläuternder Bericht, Seite 6). Dieses Kosten-Nutzen-Verhältnis ist äusserst unausgewogen. Hinzu kommt noch, dass die zusätzlichen Vorschriften und Einschränkungen Investitionen in den Wohnungsbau noch weiter hemmen würden als sie es heute aufgrund von restriktiven Bauvorschriften, komplizierten Bewilligungsverfahren und langwierigen Einspracheprozessen bereits sind. Dies würde die Wohnungsknappheit noch zusätzlich befeuern, was sich aufgrund der bereits genannten Logik tendenziell kostensteigernd auf die Mietzinse auswirken würde.

Um den dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, ist es aus Sicht des sgv unerlässlich, dem Bau neuer Wohnungen keine unnötigen Steine in den Weg zu legen, sondern die dafür nötigen Rahmenbedingungen zu schaffen. Dazu gehört vorderhand eine Reduktion – und keine Erhöhung – von Regulierungen, insbesondere von Bauvorschriften, sowie eine Vereinfachung des Baurechts. Ausserdem muss beim Denkmalschutz die Möglichkeit einer Flexibilisierung und Interessensabwägung geschaffen werden, und die Bedingungen für Einsprachemöglichkeiten müssen verschärft werden.

Positiv beurteilt der sgv daher die Massnahmen zum Abbau mietrechtlicher Formvorschriften. Die Abschaffung der Formularpflicht stellt einen Abbau bürokratischer Hürden dar. Die Zulassung mechanischer Unterschriften schafft Rechtssicherheit und verringert den Verwaltungsaufwand. Beide Massnahmen schränken dabei die Rechte des Mieters nicht ein.

Zusätzlich zu den oben ausgeführten Punkten nimmt der sgv zu den weiteren Fragen im beigefügten Fragebogen Stellung.

Freundliche Grüsse

**Schweizerischer Gewerbeverband sgv**



Urs Furrer  
Direktor



Michèle Lisibach  
Ressortleiterin

Beilage

- erwähnt



---

## 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 Gewerbeverband sgV Michèle Lisibach, Ressortleiterin Schwarztorstrasse 26 Postfach 3001 Bern
--



---

## 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:

Die vorgeschlagenen Massnahmen führen allesamt zu administrativem Mehraufwand, sowohl für die Vermieter wie auch für die Behörden, sowie zu einer zusätzlichen Regulierung des Wohnungsmarkts, bzw. des Mietrechts. Demgegenüber steht lediglich eine – wenn überhaupt – moderate zu erwartende mietzinssenkende Wirkung. Daher ist bei den vorgesehenen Massnahmen keine Verhältnismässigkeit gegeben. Hinzu kommt, dass die zusätzlichen Vorschriften und Einschränkungen Investitionen in den Wohnungsbau noch weiter hemmen würden als sie es heute aufgrund von restriktiven Bauvorschriften, komplizierten Bewilligungsverfahren und langwierigen Einspracheprozessen bereits sind. Dies würde die Wohnungsknappheit noch zusätzlich befeuern, und die Mietzinse weiter in die Höhe treiben.

## 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							
	nicht überzeugt				einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur ersten Massnahme:

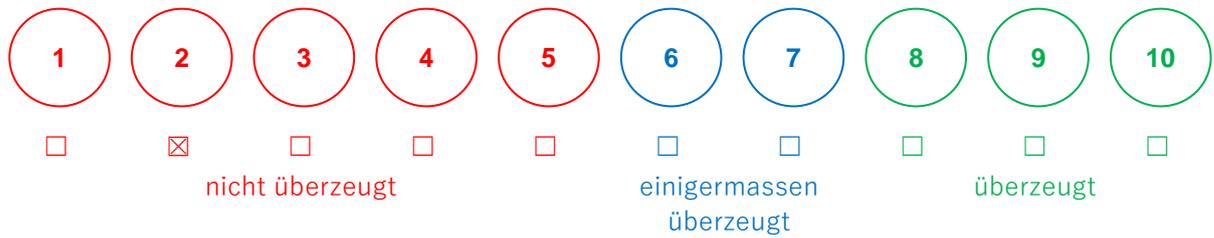
Die Massnahme führt zu einem hohen administrativem Mehraufwand für den Vermieter durch die notwendige detaillierte Aufschlüsselung der Kosten, was Investitionen in den Wohnungsbau hemmen würde. Dieser wird aus Sicht des sgv nicht gerechtfertigt durch eine allfällige – und keineswegs gewisse – Entlastung auf Mieterseite.

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

Streichung des Absatzes

### 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:

Das Mietrecht bietet heute bereits einen ausreichenden Schutz für Mieter vor missbräuchlichen Miete-  
zinserhöhungen. Die investitionsnemmende Wirkung dieser Massnahme steht in keinem Verhältnis zu  
ihrer «nicht sehr grosse[n] Entlastung für die Mieterseite» (siehe erläuternder Bericht, Seite 4).

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

Beibehaltung des heutigen Wortlauts des Artikels

#### 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 checked="" type="checkbox"/>	<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 Massnahme stärkt die Rechte der Mieter nicht, denn sie verfügen bereits heute über entsprechende Anfechtungsmöglichkeiten. Es handelt sich daher bei dieser Massnahme um reinen Formalismus, welcher übermässigen Verwaltungsaufwand für die Vermieter und die kantonalen Behörden zur Folge hätte. Einfluss auf die Mietzinse hätte die Massnahme hingegen keine.

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

Streichung der Ziffer

### 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
	nicht überzeugt				einigermassen überzeugt		überzeugt		

Spezifische Bemerkungen zur vierten Massnahme:

Diese Massnahme stärkt die Rechte der Mieter nicht, denn sie verfügen bereits heute über entsprechende Anfechtungsmöglichkeiten. Es handelt sich daher bei dieser Massnahme um reinen Formalismus und um eine unnötige zusätzliche Regulierung. Einfluss auf die Mietzinse hätte die Massnahme hingegen keine.

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

Beibehaltung des heutigen Wortlauts des Artikels

---

## 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:

Die Abschaffung der Formularpflicht stellt einen Abbau bürokratischer Hürden dar. Die Zulassung mechanischer Unterschriften schafft Rechtssicherheit und verringert den Verwaltungsaufwand. Beide Massnahmen schränken dabei die Rechte des Mieters nicht ein.