

Bern, 1. Juli 2024

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF  
Bundeshaus Ost  
3003 Bern



recht@bwo.admin.ch

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin, Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme, die wir gerne wie folgt wahrnehmen:

Die SP Schweiz begrüsst, die mit dieser Änderung vorgestellten Massnahmen. Allerdings sind wir tiefgreifend irritiert, dass sämtliche vorgestellten Massnahmen ohnehin hätten erfolgen müssen und eine Selbstverständlichkeit sind. Zudem müssen wir leider bemängeln, dass die ergriffenen Massnahmen nicht weit genug gehen, um die missbräuchlichen Renditen, welche durch Vermieter:innen erzielt werden, zu verhindern. Die Mieten steigen jedoch nicht nur wegen den missbräuchlichen Renditen, sondern seit neustem auch aufgrund des Anstiegs des Referenzzinssatzes und des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK). Um dieses Problem zu lösen, braucht es weitergehende Massnahmen, welche Mieter:innen tatsächlich vor überhöhten und missbräuchlichen Mieten schützen. Der Bundesrat sollte im Wissen um diese Herausforderung handeln, indem er die VMWG, die in seiner alleinigen Zuständigkeit liegt, dahingehend ändert. Mehrere Vorschläge in diese Richtung wurden dem Parlament unterbreitet – leider erfolglos (Motionen [23.3850](#) und [23.3949](#) «Dringliche Massnahme. Mietzinsexplosion stoppen»). Tatsächlich setzen die ersten beiden Massnahmen bereits längst gefällte Bundesgerichtsentscheide um, die letzten beiden erhöhen die Transparenz – sie stärken aber in keiner Weise den Schutz der Mieter:innen vor missbräuchlichen Mietzinsen. Über das VMWG würde der Bundesrat jedoch über einen erheblichen Handlungsspielraum verfügen, da die an die Hypothekarzinsentwicklung gekoppelte Erhöhung durch den Referenzzinssatz ausschliesslich in Art. 13 VMWG festgelegt ist. Nachfolgend soll sodann auf die einzelnen Massnahmen eingegangen werden und Vorschläge für effizientere Massnahmen gemacht werden.

## **1 Kommentare zu einzelnen Massnahmen**

### **1.1 Effektive Kosten nach Art. 12 Abs. 1bis VE-VMWG**

Mit dieser Massnahme wird lediglich das Urteil des Bundesgerichts umgesetzt und ist eine Selbstverständlichkeit. Ein von der SP übrigens längst bemängelter Zustand. Zu begrüessen ist dabei, dass nun in Art. 12 Abs. 1bis VE-VMWG explizit verankert wird, dass die Anwendung von Pauschalen unzulässig wird und so der Grundsatz der Kostenmiete gestärkt wird. Es muss jedoch sichergestellt werden, dass die anrechenbaren Kosten in einem verhältnismässigen Rahmen bleiben und es mit dieser Änderung nicht in Einzelfällen zu einer Verschlechterung der Situation von Mieter:innen kommt.

### **1.2 Teuerungsausgleich nach Art. 16 VE-VMWG**

Wie im erläuternden Bericht richtigerweise erwähnt, handelte es sich bei der ursprünglichen Regelung um eine grosszügige Lösung zu Gunsten der Vermieterseite (S. 4). Mit dieser Änderung

1

wird aber lediglich ein jahrzehntealter Rechenfehler beseitigt, was schon längst hätte erfolgen müssen. Es ist jedoch zu bemängeln, dass diese Massnahme praktisch keinen Einfluss auf die Mieten haben wird: Wie im erläuternden Bericht ausgeführt, ist dadurch keine signifikante Senkung des Mietzinses zu erwarten (S. 4). Jedoch im Anfechtungsfall bei übersetzter Rendite wird neu das zu Grunde liegende Eigenkapital künftig wenigstens korrekt berechnet. Das wiederum weist darauf hin, dass in der Vergangenheit die zulässigen Renditen viel zu hoch berechnet wurden, was überaus stossend ist.

### **1.3 Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen nach Art. 19 Abs. 1 litt. a und Abs. 3 VE-VMWG**

Wie der Bundesrat bereits angemerkt hat, würde dies die Ausübung der Rechte von Mieter:innen erleichtern (S. 4 des erläuternden Berichts). Die eine Änderung betrifft eine Vervollständigung der Rechtsbelehrung: eine Selbstverständlichkeit, die schon längst hätte umgesetzt werden sollen. Die andere betrifft die Bekanntgabe von Daten (massgebender Hypothekarzins und Teuerung), die erst die Grundlage schaffen, um mieterseits die gerechtfertigte Höhe des Mietzinses abschätzen zu können. Auch dies eine längst fällige Massnahme und Selbstverständlichkeit. Dementsprechend unterstützen wir die Massnahmen, welche die Transparenz in der ungleichen Beziehung zwischen der Mieter:innen- und Vermieter:innenseite erhöhen. Anzumerken ist jedoch auch hier, dass diese Massnahme keine Verbesserung im Hinblick auf die Höhe der Mieten mit sich bringen wird.

Betreffend der Bekanntgabe des Anfangsmietzinses ist ebenfalls die erhöhte Transparenz zu begrüssen. Nichtsdestotrotz ist die SP Schweiz der Meinung, dass die Bekanntgabe des Anfangsmietzinses in der ganzen Schweiz, unabhängig von der Situation auf dem Wohnungsmarkt, eingeführt werden sollte.

### **1.4 Formaufhebung im Mietrecht**

Am 29. September 2023 hat die Bundesversammlung zwei Änderungen von Art. 269d OR verabschiedet. Um diese Änderungen umzusetzen, schlägt der Bundesrat eine Änderung von Art. 19 der VMWG vor. Die SP Schweiz nimmt diese Änderungen zur Kenntnis.

Auszuführen ist, dass es nicht gerechtfertigt erscheint, dass diese Anpassungen einzig im Interesse der Vermieter:innen liegen. Es wäre daher wichtig, dass die VMWG dahingehend ergänzt wird, dass der Mietvertrag und die Formulare für Mitteilungen über Mietzinsänderungen, andere Ansprüche der Vermieter:innen oder die Kündigung des Mietverhältnisses zwingend die Kontaktdaten der Vermieter:innen enthalten müssen. Dies insbesondere deshalb, da Mieter:innen, um vor der Schlichtungsbehörde oder dem Richter zu klagen, die Kontaktdaten benötigen.

Zudem wird hier die Verwendung der mechanischen Unterschrift für die Vermieterseite eingeführt, während die Revision bezüglich der Untermiete, die ebenfalls am 29. September 2023 von der Bundesversammlung verabschiedet wurde, die Schriftform für die Untermiete verlangt. Auch dies stellt eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung von Mieter:innen und Vermieter:innen (notabene zu Gunsten Letzterer) dar.

## **2 Vorschläge für weitere Massnahmen**

Zusammenfassend ist dementsprechend festzuhalten, dass die SP Schweiz grundsätzlich die Massnahmen zur Änderung der VMWG unterstützt. Es ist aber äusserst bedauerlich, dass der Bundesrat diese Chance nicht ergreift, um die Mieter:innen wirklich zu unterstützen. Der Bundesrat muss jetzt geeignete Massnahmen ergreifen, um überhöhte und missbräuchliche Mieten zumindest zu dämpfen. Nachfolgend sollen vier Massnahmen aufgezeigt werden, welche im Rahmen der bundesrätlichen Kompetenz ebenfalls ergriffen werden müssten, um tatsächlich eine Verbesserung für Mieter:innen herbeizuführen.

### **1. Änderung der Möglichkeit der Mietzinserhöhung nach Art. 13 VMWG**

Art. 12a VMWG sieht vor, dass für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinseszinses ein Referenzzinssatz gilt. Für jede Erhöhung dieses hypothekarischen Referenzzinssatzes ist sodann eine Mietzinserhöhung um  $\frac{1}{4}$  möglich und zwar unabhängig davon, ob man tatsächlich eine Hypothek hat oder nicht (Art. 13 VMWG). Von dieser Möglichkeit, die Mieten zu erhöhen, profitieren ungerechtfertigterweise insbesondere Pensionskassen, obwohl sie oft keine Hypothek zu bezahlen haben. Es sind in der Praxis zudem fast ausschliesslich institutionelle Vermieter, welche eine Mietzinserhöhung aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes angekündigt haben. Somit sollte bei einer Mietzinserhöhung aufgrund von Art. 13 VMWG auch immer darauf abgestellt werden, ob man tatsächlich auch eine Hypothek bezahlt und somit effektiv Kosten entstehen. Überdies würde eine solche Massnahme unmittelbar Wirkung zeigen, da die meisten Mietzinserhöhungen von Pensionskassen vorgenommen werden.

Sollte diese Änderung nicht vorgenommen werden, ist zumindest, um eine Entlastung der Mieter:innen zu garantieren, der Mietzinserhöhungssatz zu reduzieren, solange die Inflation so hoch ist.

### **2. Minderung des Prozentsatzes der umfassenden Renovation in Art. 14 VMWG**

50 bis 70% der Kosten von umfassenden Renovationen gelten heute als wertvermehrende Investitionen und können deshalb auf den Mietzins überwälzt werden. Eine Studie der Fachhochschule Luzern belegt jedoch, dass dieser Prozentsatz zu hoch ist. Der Bundesrat ist gefordert, die VMWG so anzupassen, dass 35 bis max. 55% der Kosten einer umfassenden Renovation als wertvermehrende Investitionen gelten.

### **3. Nur effektive Nebenkosten anrechnen**

Allzu oft, insbesondere bei steigenden Energiepreisen, übersteigen die effektiven Nebenkosten die geleisteten Akontozahlungen deutlich. Art. 4 VMWG könnte dahingehend angepasst werden, dass die Vermieter:innen verpflichtet werden, Vorauszahlungen entsprechend den tatsächlichen Kosten festzulegen (auf die Gefahr hin, dass z. B. die Festsetzung des Mietzinses als nichtig anerkannt

wird). Eine solche Massnahme würde das Risiko vermindern, dass die Mieterpartei in finanzielle Schwierigkeiten kommt.

#### 4. Mitwirkungspflicht der Vermieter:innen bereits im Schlichtungsverfahren

Die in der Änderung vorgeschlagene Massnahme 3 wird nur dann Wirkung zeigen, wenn die Vermieter:innen zu einer stärkeren Zusammenarbeit gezwungen werden. Auf der Stufe Schlichtungsbehörde müssen Vermieter:innen die notwendigen Belege für eine Renditeberechnung nicht einreichen, da zwar eine Mitwirkungspflicht besteht, aber keine Dokumentenaufbewahrungspflicht und die Mieter:innen beweispflichtig sind. So werden Mieter:innen eine Stufe höher in ein kostenpflichtiges Gerichtsverfahren gezwungen. Erstrebenswert wäre eine Umkehr der Beweislast auf Stufe Schlichtungsbehörde, zumindest aber, dass Vermieter:innen bereits im Rahmen eines Schlichtungsverfahrens verpflichtet wären, die nötigen Unterlagen vorzulegen.

Wir danken Ihnen, geschätzte Damen und Herren, für die Berücksichtigung unserer Anliegen und verbleiben mit freundlichen Grüssen

SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DER SCHWEIZ



Mattea Meyer  
Co-Präsidentin



Cédric Wermuth  
Co-Präsident



Jessica Gauch  
Politische Fachreferentin