



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:

Casafair Schweiz



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:

Casafair Schweiz befürwortet die vorgeschlagenen Massnahmen grösstenteils. Dabei teilen wir jedoch die Einschätzung nicht, dass diese eine ausreichende Mietzinsdämpfung bewirken können.

Für eine wirksame Dämpfung der Mietzinsspirale fordert Casafair folgende Massnahmen:

- Abschaffung der Orts- und Quartierüblichkeit
- Einführung des Mietzinsmodells «kostendeckende Miete» für nicht-gemeinnützige Wohnbauträger <https://casafair.ch/project/kostendeckende-miete/>
- Pflicht für Anfangsmietzinsformular in allen Kantonen
- Nach erfolgten Mietzinserhöhungen auf Grund der Referenzzinssatzänderung müssen Senkungen zwingend – nicht erst auf Anfechtung durch die Mieterschaft - erfolgen, bzw. es muss begründet werden, weshalb keine Senkungen erfolgen können.

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 ersten Massnahme:

Grundsätzlich ist gut nachvollziehbar, dass nur die effektiven Kosten nachgewiesen und verrechnet werden sollen. Aus Sicht Casafair überzeugt dieser Vorschlag aber dennoch nicht. Für private Eigentümer*innen ist ein solcher Nachweis oftmals nicht machbar oder mit sehr grossem Aufwand verbunden. Damit geht ein gewisses Risiko einher, dass insbesondere private Eigentümer*innen auf die Berücksichtigung der Kostensteigerung verzichten und damit ihre Eigenkapitalrenditen zu stark sinken könnten. Institutionelle Eigentümerschaften mit professionellen Buchhaltungen hätten dagegen kaum ein Problem mit dem Nachweis und könnten ihre Kapitalrenditen stabil halten.

Casafair bevorzugt eine Regelung wie die praktizierte Weisung der Bezirksgerichte Zürich.

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

- ^{1 bis} Kostensteigerungen können pauschal berücksichtigt werden (in % vom Nettomietzins pro Jahr):
- 0.0%: bei Neubauten (d.h. Bauten bis zum Alter von 5 Jahren)
 - 0.25%: wenn viele Nebenkostenpositionen separat abgerechnet werden
 - 0.5%: wenn wenig oder keine Nebenkostenpositionen separat abgerechnet werden

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?

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

Spezifische Bemerkungen zur zweiten Massnahme:

Casafair befürwortet die neue Berechnung, wonach künftig nur 28% der Teuerung weiterverrechnet werden dürfen. Diese Änderung ist mathematisch richtig und hätte schon seit längerem gemacht werden müssen.

Änderungsvorschläge zum Wortlaut in Art. 16 VMWG:

keine

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?

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

Spezifische Bemerkungen zur dritten Massnahme:

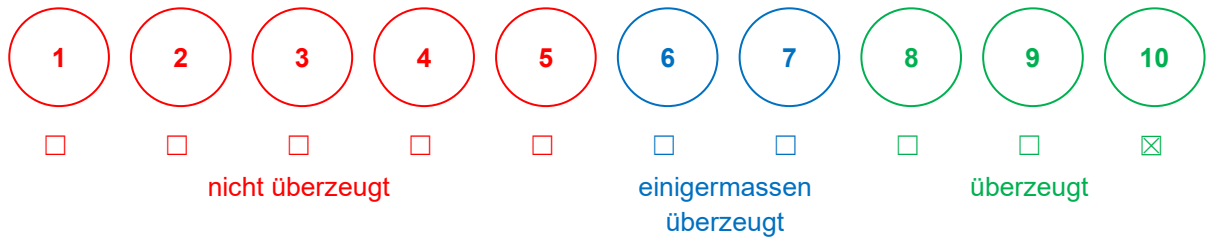
Casafair befürwortet diese Ergänzung des Formulars. Es wird als wesentlich erachtet, dass die Mietenden über die Information verfügen, wie sie sich gegen eine übersetzte Mietzinserhöhung wehren können.

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

Keine

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:

Casafair befürwortet diese Erweiterung des Formulars.

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

keine

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:

Diese Vorlage bringt den Vermietenden regulatorische Erleichterungen, ohne dass dabei einseitig die Mieterrechte geschwächt würden.