

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)  
Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,  
Bildung und Forschung (WBF)  
Herrn Daniel Stähli  
Herrn Adrian Kägi

Ausschliesslich per E-Mail an:  
[recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch)

9. Juli 2024

**Stellungnahme zur Vernehmlassung des Bundesrates zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)**

Sehr geehrter Herr Stähli  
Sehr geehrter Herr Kägi

Im April 2024 haben Sie uns eingeladen, in oben genannter Sache Stellung zu nehmen. Diese Gelegenheit der Meinungsäusserung nehmen wir gerne wahr. economiessuisse nimmt gestützt auf den Input der betroffenen Mitglieder und aus einer übergeordneten, gesamtwirtschaftlichen Sicht wie folgt Stellung:

**Zusammenfassung**

*Damit langfristig ausreichend qualitativer Wohnraum geschaffen werden kann, sind aus gesamtwirtschaftlicher Sicht stabile und verlässliche Rahmenbedingungen für Investitionen im Wohnungsmarkt zentral. economiessuisse lehnt damit die Vorschläge im Rahmen der Vernehmlassung gleich in Bezug auf mehreren Punkten ab.*

*Die Rechte der Mieter sind zu schützen. economiessuisse beurteilt die aktuellen Rahmenbedingungen im Mietbereich zu Gunsten der Mieter dabei aber insgesamt als ausgewogen. Eingriffe ins Mietrecht, wie diese vorgeschlagen werden, gefährden dieses langjährige und bewährte System und sind abzulehnen. Bei Eingriffen in das Mietrecht ist sicherzustellen, dass keine Rechtsunsicherheiten, Bürokratie oder Marktverzerrungen geschaffen werden. Zusätzliche administrative Belastungen – so z.B. durch erweiterte Formularpflichten - sind abzulehnen, da sie die Flexibilität des Wohnungsmarktes beeinträchtigen. Die geplanten Änderungen würden Bauinvestitionen unattraktiver machen, die Vorlage verfehlt somit ihr in der Erläuterung deklariertes Ziel keine Investitionshemmnisse hervorzurufen.*

*Unterstützt werden können die wenigen der Effizienzsteigerung dienenden Anpassungen, wie der vorgeschlagene Abbau mietrechtlicher Formvorschriften bei Staffelmieten.*

## **Gesamtwirtschaftliche Perspektive auf mietzinsdämpfende Massnahmen**

### **1 Hintergrund und Bedeutung für die Gesamtwirtschaft**

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Mieterschutz müssen aus gesamtwirtschaftlicher Sicht in einem ausgewogenen Verhältnis stehen, um stabile und attraktive Investitionsbedingungen zu gewährleisten. Investoren sind auf stabile und verlässliche Rahmenbedingungen angewiesen, um langfristige Verpflichtungen erfüllen zu können. Diese Bedingungen sind entscheidend für die Funktionsfähigkeit des gesamten Wirtschaftssystems, da sie den Wohnungsmarkt stabilisieren und somit zur allgemeinen wirtschaftlichen Gesundheit beitragen.

### **2 Bewertung der vorgeschlagenen Verordnungsanpassungen**

#### **2.1 Anpassung der Praxis bei den allgemeinen Kostensteigerungen (Art. 12 Abs. 1bis VMWG)**

Die geplante Abschaffung der pauschalen Weitergabe von Kostensteigerungen und der Nachweis der tatsächlichen Kosten führen zu einem erheblichen administrativen Mehraufwand. Damit einher geht das Risiko, dass die Attraktivität von Investitionen in Wohnimmobilien gemindert und somit das Angebot an Mietwohnungen verringert wird. Eine Verringerung des Wohnungsangebots wiederum kann die Mietpreise weiter in die Höhe treiben. Die entsprechende Anpassung ist damit abzulehnen.

#### **2.2 Anpassung des Teuerungsausgleichs auf dem Eigenkapital (Art. 16 VMWG)**

Die Reduktion des Satzes für den Teuerungsausgleich auf dem Eigenkapital von 40 Prozent auf 28 Prozent würde den Vermögensschutz der Eigentümer erheblich schwächen. Auch diese Massnahme würde die Investitionsanreize in den Wohnungsbau reduzieren und damit zu einer Verschärfung der Wohnungsknappheit beitragen.

#### **2.3 Rechte der Mieter proaktiver aufzeigen (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 6 VMWG)**

Die geplante Ergänzung des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen, um Mieter besser über ihre Rechte zu informieren, erhöht den administrativen Aufwand für Vermieter und birgt gleichzeitig das Risiko für Rechtsunsicherheiten. Während es wichtig ist, die Rechte der Mieter zu schützen, sollte dies nicht durch Massnahmen geschehen, die die Effizienz des Marktes beeinträchtigen und somit die wirtschaftliche Dynamik bremsen.

#### **2.4 Formularpflicht Anfangsmietzins (Art. 19 Abs. 3 VMWG)**

Auch die Erweiterung der Formularpflicht zur Transparenzsteigerung bei Wiedervermietungen könnte zu zusätzlichem Mehraufwand führen, ohne einen klaren Nutzen für die Mieter zu bringen.

#### **2.5 Abbau mietrechtlicher Formvorschriften (Art. 19 Abs. 2 & Art. 19a VMWG)**

Die geplanten Anpassungen bei der Mitteilung von gestaffelten Mietzinserhöhungen, die zu einer Vereinfachung der Handhabung führen würden, sind zu begrüßen. Solche Massnahmen erhöhen die Effizienz und können den Markt flexibler und reaktionsfähiger machen. Effiziente und transparente Prozesse sind wichtig für eine dynamische Wirtschaft und tragen zur Attraktivität des Standorts bei.

### **3 Schlussfolgerung**

Die vorgeschlagenen Verordnungsanpassungen sind grösstenteils nicht geeignet, die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern. Vielmehr besteht die Gefahr, dass sie zu einer Verschlechterung der Investitionsbedingungen und einer Verschärfung der Wohnungsknappheit führen. Ein ausgewogenes Mietrechtssystem ist entscheidend für die Stabilität und Attraktivität des Wohnungsmarktes und somit für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

economiesuisse

Erich Herzog  
Mitglied der Geschäftsleitung

Isabelle Meier  
Projektmitarbeiterin Wettbewerb &  
Regulatorisches