Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Recht

März 2019

Bericht über die Ergebnisse der Vernehmlassung zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

574.1-00008 \ COO.2101.106.7.269109

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage ... 4

2 Zum Vernehmlassungsverfahren ... 4

3 Zusammenfassung der Ergebnisse ... 5

4 Die Stellungnahmen im Einzelnen ... 6

4.1 Kantone ... 6

4.1.1 Aargau ... 6

4.1.2 Appenzell Innerrhoden ... 6

4.1.3 Basel-Landschaft ... 6

4.1.4 Basel-Stadt ... 6

4.1.5 Bern ... 7

4.1.6 Freiburg ... 7

4.1.7 Genf ... 7

4.1.8 Glarus ... 7

4.1.9 Jura ... 7

4.1.10 Luzern ... 7

4.1.11 Neuenburg ... 8

4.1.12 Nidwalden ... 8

4.1.13 Obwalden ... 8

4.1.14 St. Gallen ... 8

4.1.15 Schaffhausen ... 8

4.1.16 Solothurn ... 8

4.1.17 Tessin ... 9

4.1.18 Thurgau ... 9

4.1.19 Waadt ... 9

4.1.20 Wallis ... 9

4.1.21 Zug ... 9

4.1.22 Zürich ... 10

4.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien ... 10

4.2.1 Christlichdemokratische Volkspartei der Schweiz (CVP) ... 10

4.2.2 FDP.Die Liberalen (FDP) ... 10

4.2.3 Grünliberale Partei Schweiz (glp) ... 10

4.2.4 Schweizerische Volkspartei (SVP) ... 11

4.2.5 Sozialdemokratische Partei der Schweiz (SP) ... 11

4.3 Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete ... 11

4.3.1 Schweizerischer Städteverband (SSV) ... 11

4.4 Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft ... 11

4.4.1 Schweizerischer Gewerbeverband (sgv) ... 11

4.5 Weitere interessierte Organisationen ... 12
4.5.1 Hauseigentümerverband Schweiz (HEV) ... 12
4.5.2 Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) ... 12
4.5.3 Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT Schweiz) ... 13
4.5.4 Fédération Romande Immobilière (FRI) ... 13
4.5.5 WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften ... 13
4.5.6 Chambre genevoise Immobilière (cgi) ... 14
4.5.7 Union suisse des professionnels de l'immobilier (uspi) ... 14
4.5.8 Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF) ... 14
4.5.9 World Wide Fund for Nature Schweiz (WWF) ... 14
4.5.10 Verband Schweizerischer Elektro-Installationsfirmen (VSEI) ... 14
4.5.11 Swiss Energy Service Companies (swissesco) ... 15
4.5.12 Gastrosuisse ... 15
4.5.13 Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA) ... 15
4.5.14 Schweizerisch-Liechtensteinischer Gebäudeverband (suissetec) ... 15
4.5.15 Centre Patronal (CP) ... 15
4.5.16 Fédération des Entreprises Romandes (FER) ... 15
4.6 Diverse Stellungnahmen ... 16

1 Ausgangslage

Im dem sich rasch entwickelnden Bereich der Gebäudetechnik beschränken sich Neuerungen schon länger nicht mehr auf technische Errungenschaften, sondern umfassen immer häufiger auch innovative Geschäftsmodelle und Kooperationsformen. Zu erwähnen ist insbesondere das Contracting, bei dem sich ein Dienstleister gegenüber dem Contractingnehmer zur Lieferung oder Bereitstellung von Betriebsstoffen verpflichtet. Gegenstand des in verschiedenen Anwendungsformen praktizierten Contractings kann beispielsweise Wärme, Kälte, Strom oder Dampf sein.

Eine besondere, rechtlich anders ausgestaltete Form ist das sogenannte Performance- oder Energiesparcontracting (ESC), bei dem nicht Energie geliefert, sondern die Einsparung von Energie versprochen wird. Der Erreichung dieses Ziels dient beispielsweise der Einbau und Betrieb von technischen Anlagen oder ganz generell Optimierungen im Bereich der Gebäudetechnik. Wenn der betreffende Vertrag so ausgestaltet wird, dass sich die Gegenleistung auf die Bezahlung höchstens des Gegenwerts der eingesparten Energie beschränkt, handelt es sich um ein sehr attraktives ESC, da der Gebäudeeigentümer praktisch kein finanzielles Risiko eingeht. Er muss weder über umfassendes Fachwissen verfügen noch hohe Geldbeträge einsetzen.

Entsprechend hat die Bedeutung des ESC in den vergangenen Jahren in der Schweiz zugenommen. Dies vor allem im Bereich der öffentlichen Liegenschaften sowie im Hotelgewerbe. Beiden Zielgruppen ist gemeinsam, dass tendenziell grössere Liegenschaften optimiert werden können und dass die verbesserte Wirtschaftlichkeit direkt dem jeweiligen Liegenschaftseigentümer zu Gute kommt. Kaum verbreitet ist das ESC dagegen bisher im Bereich der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen. Massgebend ist dabei der Umstand, dass die mit den Energieeinsparungen verbundenen Kosten je nachdem, welche konkreten Massnahmen getroffen werden, nicht oder nicht vollständig dem gesetzlichen Nebenkostenbegriff gemäss Obligationenrecht (OR; SR 220) entsprechen. Gemäss Artikel 257*b* sind die Nebenkosten bei Wohn- und Geschäftsräumen die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben. Deshalb kann zumindest ein Teil der Zahlungen des Eigentümers an den Dienstleister bisher nur in Form von Mietzinsanpassungen überwälzt werden. Dies stellt ein Hindernis für die Einführung von ESC im Mietwohnungsmarkt dar.

Vor diesem Hintergrund hat das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) beauftragt, eine Vernehmlassungsvorlage zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) auszuarbeiten. Als Ausnahme zu den generell geltenden Regeln soll diese es ermöglichen, die ESC-Kosten als Nebenkosten auf die Mieterschaft zu überwälzen. Eine solche Regel wäre dadurch gerechtfertigt, dass die vom Mieter unter dem Titel „ESC“ zu bezahlenden Nebenkosten höchstens dem Betrag der gleichzeitig eingesparten Energiekosten entsprechend dürfen, sodass keine wirtschaftliche Schlechterstellung möglich ist.

2 Zum Vernehmlassungsverfahren

Am 20. August 2018 eröffnete das WBF die Vernehmlassung über eine Ergänzung der VMWG, wonach der Vermieter die im Rahmen eines ESC anfallenden Kosten als Nebenkosten in Rechnung stellen kann, sofern der dem Mieter in Rechnung gestellte Betrag nicht höher ist, als die mit dem ESC eingesparten Energiekosten.

Die Kantone, die in der Bundesversammlung vertretenen politischen Parteien, die gesamtschweizerischen Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete, die gesamtschweizerischen Dachverbände der Wirtschaft sowie weitere interessierte Organisationen, namentlich die Interessensverbände der Mietenden und Vermietenden wurden eingeladen, sich zum Entwurf der Vorlage zu äussern. Die Vernehmlassungsvorlage wurde auch im Internet auf der Website des Bundes (www.admin.ch) sowie auf der Website des Bundesamtes für Wohnungswesen (www.bwo.admin.ch) veröffentlicht.

Bis zum Ablauf der Vernehmlassungsfrist am 20. November 2018 sind insgesamt 49 Antworten eingegangen. Mit Ausnahme der Kantone Schwyz, Uri, Graubünden und Appenzell Ausserrhoden haben alle Kantone eine inhaltliche Stellungnahme abgegeben.

Im Weiteren sind Stellungnahmen von fünf in der Bundesversammlung vertretenen politischen Parteien eingegangen. Es sind dies: Christlichdemokratische Volkspartei der Schweiz (CVP), FDP.Die Liberalen (FDP), Grünliberale Partei Schweiz (glp), Schweizerische Volkspartei (SVP) und Sozialdemokratische Partei der Schweiz (SP).

Von den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Gemeinden, Städte und Berggebiete hat der Schweizerische Städteverband (SSV) geantwortet. Und mit dem Schweizerischen Gewerbeverband (sgv) hat ebenfalls einer der gesamtschweizerischen Dachverbände der Wirtschaft inhaltlich Stellung genommen.

Insgesamt 16 weitere eingeladene interessierte Organisationen haben eine inhaltliche Stellungnahme eingereicht: Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF), Chambre genevoise immobilière (CGI), Fédération Romande Immobilière (FRI), Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz), Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband (SMV), Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT Schweiz), Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse), WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften, Schweizerisch-Liechtensteinischer Gebäudeverband (suissetec), Gastrosuisse, Fédération des entreprises romandes (FER), Centre Patronal (CP), Swiss Energy Service Companies (swissesco), Verband Schweizerischer Elektro-Installationsfirmen (VSEI) Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA) sowie World Wide Fund for Nature Schweiz (WWF).

Demgegenüber haben die Konferenz Kantonaler Energiedirektoren EnDK, der Kanton Graubünden und der Schweizerische Arbeitgeberverband den Verzicht auf eine inhaltliche Stellungnahme erklärt.

Eine weitere Eingabe ist der Kategorie „Diverse Stellungnahmen" zuzuordnen.

3 Zusammenfassung der Ergebnisse

Von den im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens eingegangenen 49 Antworten enthalten 46 eine inhaltliche Stellungnahme. Die vorgeschlagene Ergänzung der VMWG wird unterschiedlich gewürdigt. Insgesamt sind 27 zustimmende und 19 ablehnende Stellungnahmen eingegangen.

Zugestimmt haben 15 Kantone, eine in der Bundesversammlung vertretene politische Partei, ein gesamtschweizerischer Dachverband der Gemeinden, Städte und Berggebiete, ein gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft sowie neun weitere interessierte Organisation. Dagegen wurde die Vorlage von sieben Kantonen, vier in der Bundesversammlung vertretenen politischen Parteien, sieben weiteren interessierten Organisationen und einem diversen (nicht eingeladenen) Teilnehmenden abgelehnt.

In den befürwortenden Stellungnahmen wird insbesondere festgehalten, dass das ESC einen wertvollen Beitrag zur Erreichung der Ziele der Energiestrategie 2050 leisten kann, dass ein mietrechtliches Hemmnis beseitigt werden kann, dass eine Überwälzung der ESC-Kosten über die Nebenkosten sachgerechter ist als über den Mietzins, dass keine Mehrkosten für die Mieterschaft entstehen und dass das Potenzial für Emissionsreduktionen besser genutzt werden kann.

In einigen zustimmenden Antworten werden Erweiterungen oder Präzisierungen des Verordnungstextes vorgeschlagen, so beispielsweise die Ausdehnung des Anwendungsbereiches auf andere Contracting-Modelle. Ebenfalls angeregt wird eine Ergänzung der nicht abschliessenden Aufzählung möglicher ESC-Massnahmen um Gebäudehüllenmassnahmen oder um den Ersatz fossiler durch nicht fossile Energiesysteme. Ein weiterer Vorschlag betrifft die Berücksichtigung der Energiepreisentwicklung bei der Festlegung des Wertes der eingesparten Energie. In mehreren Stellungnahmen wurde zudem das Anliegen geäussert, dass der Schutz der Mieterschaft vor höheren Kosten deutlicher verankert wird und dass klarere Vorgaben für die Messung der Energieeinsparungen formuliert werden.

Die ablehnenden Stellungnahmen werden unter anderem damit begründet, dass das ESC-Potenzial im Mietwohnungsbereich als zu gering erachtet wird, dass die Anpassung nicht auf Verordnungs- sondern auf Gesetzesebene erfolgen sollte, dass Eigentümer, die selber in Energiesparmassnahmen investieren, schlechter gestellt würden, dass der Contractor gegenüber dem Eigentümer bevorzugt würde, dass das Benutzerverhalten grossen Einfluss hat, ohne bei der Berechnung der Kosteneinsparung berücksichtigt werden zu können, dass die Berücksichtigung von Klimaschwankungen unklar bleibe, dass neben den eingesparten Energiekosten auch noch andere Faktoren in die Preisbildung des Contractors einfliessen würden, dass die anstehende Revision des CO_2-Gesetzes abgewartet werden solle, dass die Auswirkungen für den Bereich der geförderten Wohnungen unklar seien und dass steuerrechtliche Fragen vertieft werden müssten.

Auch in den ablehnenden Antworten wurden wiederholt Bedenken bezüglich Messung der Energieeinsparung geäussert und mehrfach gefordert, dass die Möglichkeit der Überwälzung als Nebenkosten auch für andere Vertragsmodelle und Anbieterkategorien möglich sein müsse.

Auffallend ist, dass mit zum Teil vergleichbaren oder gar identischen Argumenten sowohl Ablehnungen als auch an Bedingungen oder Erwartungen geknüpfte Zustimmungen begründet werden. Infolgedessen ist festzuhalten, dass zwischen dem zustimmenden und dem ablehnenden Lager keine scharfe Trennlinie gezogen werden kann. Diesem Umstand wird bei der Festlegung des weiteren Vorgehens Rechnung zu tragen sein.

4 Die Stellungnahmen im Einzelnen

4.1 Kantone

4.1.1 Aargau

Der Regierungsrat des Kantons Aargau unterstützt die vorgeschlagene Regelung. Er hebt hervor, dass damit ein Instrument zur Verfügung steht, mit welchem energetische Sanierungsmassnahmen ohne wirtschaftliche Mehrbelastung der Mieterschaft ermöglicht werden. Angeregt werden ergänzende Ausführungen in den Erläuterungen zum Funktionieren des ESC bei kleineren Mietobjekten.

4.1.2 Appenzell Innerrhoden

Der Landammann und die Standeskommission des Kantons Appenzell Innerrhoden begrüssen die Änderung. Sie weisen darauf hin, dass damit ein weiterer Beitrag an die Erreichung der Ziele der Energiestrategie 2050 geleistet werden kann.

4.1.3 Basel-Landschaft

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft lehnt die vorgeschlagene Änderung der VMWG ab. Zur Begründung weist er darauf hin, dass eine Überbindung auf die Mieterschaft als Nebenkosten nicht sachgerecht ist, da es sich um wertvermehrende Investitionen handelt, die zu einer Mietzinserhöhung führen können. Ebenfalls hingewiesen wird auf das Konfliktpotenzial der vorgeschlagenen Bestimmung sowie auf die fehlende Praxistauglichkeit.

4.1.4 Basel-Stadt

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt befürwortet die Ergänzung der VMWG durch einen Artikel 6*c* betreffend ESC. Er führt aus, dass durch die Möglichkeit, die Kosten als Nebenkosten in Rechnung zu stellen, die Problematik zwischen Mieter und Vermieter, die bei Investitionen in Energiesparmassnahmen besteht, entschärft wird. Weiter hebt er hervor, dass für die Mieterschaft keine Mehrkosten entstehen dürfen, was voraussetzt, dass die Energieeinsparung zuverlässig gemessen werden kann. Der Regierungsrat erachtet das Modell als interessant, weil es Energieeffizienzmassnahmen ermöglicht, ohne für Mieter und Vermieter zu finanziellen Mehrbelastungen zu führen.

4.1.5 Bern

Der Regierungsrat des Kantons Bern weist darauf hin, dass er in den Richtlinien der Regierungspolitik 2015-2018 die „Stärkung der nachhaltigen Entwicklung“ als Grundmaxime bezeichnet, weshalb er die vorgeschlagene VMWG-Änderung begrüsst. Er führt aus, dass es sich beim ESC um ein relativ neues Instrument handelt, weshalb beispielsweise unklar ist, ob auch bauliche Massnahmen, für die im Normalfall der Eigentümer bzw. die Mieterschaft via Mietzins aufkommt, Teil des ESC sein können. Der Regierungsrat regt deshalb an, im erläuternden Bericht möglichst umfassend auf die Fragen und Probleme bei der Umsetzung einzugehen.

4.1.6 Freiburg

Der Staatsrat des Kantons Freiburg befürwortet das Projekt und hebt hervor, dass die Sanierung des Mietliegenschaftsparks ein wichtiges Ziel darstellt, dass aber Investitionen mangels Rentabilität nicht immer möglich sind. Daher erachtet er das ESC als interessanten Weg zur Erhöhung der Sanierungsrate und befürwortet die Möglichkeit zur Überwälzung der Kosten über die Nebenkosten. Der Staatsrat hebt indessen hervor, dass die Verhältnisse nach Ablauf insbesondere von kurzen ESC-Verträgen geregelt werden sollten. Er weist auch darauf hin, dass es sich bei den in Absatz 4 aufgeführten Arbeiten nicht um solche handeln sollte, die einer rechtlichen Verpflichtung des Eigentümers entsprechen und deshalb nicht über die Nebenkosten abgerechnet werden können.

4.1.7 Genf

Der Staatsrat des Kantons Genf begrüsst die vorgeschlagene Ergänzung der VMWG und führt aus, dass diese geeignet ist, um zur Erreichung der Ziele der Energiestrategie 2050 beizutragen. Er weist darauf hin, dass es hierfür dringend ist, den Gebäudepark zu sanieren und zu erneuerbarer Energie zu wechseln. Aus diesem Grund schlägt der Staatsrat vor, Absatz 4 dahingehend zu ergänzen, dass der Ersatz fossiler Wärmesysteme durch solche mit erneuerbarer Energie erfolgen muss, um zu verhindern, dass über einen ESC neue Ölheizungen finanziert werden können. Er regt zudem an, dass die genauen Kosten sowie der Finanzierungsmechanismus des ESC in einer Beilage zur Nebenkostenabrechnung aufgeführt werden müssen, da es sich in Bezug auf die Weitergabe über die Nebenkosten um eine Ausnahme handelt. Weiter macht der Staatsrat des Kantons Genf den Vorschlag, dass Faktoren, die den Energiekonsum beeinflussen, aber nicht auf den ESC zurückzuführen sind, der Mieterschaft nicht als Nebenkosten verrechnet werden dürfen sollten. Schliesslich empfiehlt er Vollzugsrichtlinien für die Berechnung der durch einen ESC eingesparten Energiekosten.

4.1.8 Glarus

Der Regierungsrat des Kantons Glarus befürwortet die Vorlage, ohne Ergänzungen oder Bemerkungen anzubringen.

4.1.9 Jura

Die Regierung der Republik und des Kantons Jura hat von der vorgesehenen Ergänzung Kenntnis genommen und keine Bemerkungen anzubringen.

4.1.10 Luzern

Der Regierungsrat des Kantons Luzern befürwortet das Ziel, den Energiekonsum in Wohngebäuden zu senken, bezweifelt jedoch, dass die Förderung des ESC der richtige Weg ist. Er befürwortet vielmehr ein Vorgehen, bei dem die Akteure verstärkt auf ihren Energiekonsum hingewiesen werden und verweist in diesem Zusammenhang auf technologische Systeme wie Energieeffizienzlabels oder Smart-Metering-Systeme. Schliesslich weist der Regierungsrat darauf hin, dass die vorgeschlagene Formulierung von Artikel 6*c* VMWG in der Praxis viele Fragen offenlässt, einerseits, weil die Trennung von effektiven Energiesparmassnahmen und äusseren Einflüssen schwierig ist, und andererseits, weil die Vermi-

schung von wertvermehrenden Investitionen und Energieeffizienzmassnahmen zu Differenzen zwischen der Eigentümerschaft und der Mieterschaft führt. Aus diesen Gründen beantragt der Regierungsrat, die neue Bestimmung noch einmal auf ihre Praxistauglichkeit hin zu überprüfen.

4.1.11 Neuenburg

Der Staatsrat des Kantons Neuenburg weist darauf hin, dass der ESC ein interessantes Instrument für das wichtige Ziel der energetischen Sanierung von Wohngebäuden darstellt. Er führt, dass die bisher fehlende Möglichkeit der Überwälzung der Kosten als Nebenkosten die Umsetzung des ESC in der Praxis schwierig macht. Der Staatsrat hebt weiter hervor, dass die Faktoren zur Berechnung des jeweils geschuldeten Betrags schwierig zu handhaben sind, zumal es auch solche gibt, die den Energiekonsum beeinflussen, aber nicht auf den ESC zurückzuführen sind. Er regt an, im Interesse der Transparenz und in Anlehnung an das Modell der verbrauchsabhängigen Energie- und Wasserkostenabrechnung (VEWA) für den ESC ein für die ganze Schweiz geltendes Abrechnungssystem zu definieren. Unter dieser Voraussetzung befürwortet er das vorliegende Rechtsetzungsprojekt.

4.1.12 Nidwalden

Der Regierungsrat des Kantons Nidwalden begrüsst die Bemühungen zur Förderung des ESC, erachtet die vorgeschlagene Form der Überwälzung aber als nicht praxistauglich und lehnt die Vorlage deshalb ab. Er verweist darauf, dass die Vorlage der gesetzlichen Nebenkostendefinition widerspricht. Der Regierungsrat führt weiter aus, dass Faktoren, die den Energieverbrauch beeinflussen, jedoch nicht auf die getroffenen Energieeffizienzmassnahmen zurückzuführen sind, berücksichtigt werden müssen. Als Beispiel verweist er auf die Anzahl in einer Wohnung lebender Personen, deren Einfluss auf den Energiekonsum naturgemäss nicht messbar ist. Er kommt zum Schluss, dass die vorgeschlagene Regelung grosses Konfliktpotential birgt, welches zu vielen Nebenkostenstreitigkeiten vor Schlichtungsstellen und Zivilgerichten führt.

4.1.13 Obwalden

Der Regierungsrat des Kantons Obwalden begrüsst, dass mit dem Verordnungsentwurf Anreize für energetische Gebäudesanierungen geschaffen werden sollen, die ohne wirtschaftliche Mehrbelastung der Mieterschaft auskommen. Er weist darauf hin, dass mangels Praxiserfahrungen die konkreten Auswirkungen eines ESC schwer abzuschätzen sind und dass mit geeigneten Mitteln dem Missbrauch des ESC zu Zwecken der Steueroptimierung entgegenzuwirken ist.

4.1.14 St. Gallen

Der Regierungsrat des Kantons St. Gallen hat keine Einwände gegen die unterbreitete Änderung der VMWG.

4.1.15 Schaffhausen

Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen lehnt die geplante Änderung ab und verweist zur Begründung auf den im Obligationenrecht verankerten und vom Bundesgericht bestätigten Grundsatz, wonach es sich bei ausgeschiedenen Nebenkosten immer nur um Betriebskosten handeln kann. Er hebt hervor, dass es beim ESC demgegenüber auch um Kosten des Unterhalts sowie um wertvermehrende Investitionen geht, die nur über den Mietzins überwälzt werden können. Der Regierungsrat führt weiter aus, dass der in den Erläuterungen enthaltene Hinweis auf Artikel 6*a* VMWG unbehelflich ist und dass für die geplante Änderung eine gesetzliche Basis im Obligationenrecht unerlässlich ist.

4.1.16 Solothurn

Der Regierungsrat des Kantons begrüsst die Aufnahme des ESC in die Verordnung, da dies zur Realisierung von energetischen Massnahmen im Gebäudebereich beitragen kann. Er weist aber darauf hin, dass die genaue Ermittlung der Einsparung von Energiekosten offenbleibt und auch die Berücksichtigung von Energiepreisen unklar ist. Er gibt zu bedenken, dass je nach Annahmen sogar der Ersatz einer Wärmepumpe durch eine Gasheizung als Einsparung gelten könnte, obwohl dadurch die Energie-

und Klimaziele nicht unterstützt werden. Schliesslich bemängelt der Regierungsrat, dass klare Vollzugsangaben für die Schlichtungsbehörden zur Überprüfung des Spareffekts fehlen.

4.1.17 Tessin

Der Kanton Tessin ist der Ansicht, dass im Zusammenhang mit der unterbreiteten Vorlage eine ausreichend steuerrechtliche Analyse im Lichte des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer und des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden fehlt. Er weist darauf hin, dass das ESC Auswirkungen im Bereich der Steuerabzüge haben könnte und dass eine Vertiefung der Auswirkungen bei den verschiedenen Kategorien der beteiligten Steuerpflichtigen allfälligen Anpassungsbedarf im Bereich des eidgenössischen Steuerrechts aufzeigen würde. Er verweist in diesem Zusammenhang auch auf die Grundsätze der Rechtsgleichheit (Artikel 8 Bundesverfassung) und der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Artikel 127 Absatz 2 Bundesverfassung).

4.1.18 Thurgau

Der Regierungsrat des Kantons Thurgau ist mit dem unterbreiteten Entwurf grundsätzlich einverstanden, regt aber eine Präzisierung von Artikel 6*c* Absatz 5 VMWG an, aus der ersichtlich wird, welche Faktoren neben den Witterungseinflüssen bei der Berechnung ebenfalls zu berücksichtigen sind.

4.1.19 Waadt

Der Staatsrat des Kantons Waadt lehnt die vorgeschlagene Änderung der VMWG ab. Er führt aus, dass die Vorlage lückenhaft ist und viele Fragen unbeantwortet lässt. Er betont, dass es sich um technische Massnahmen handelt, deren Auswirkungen auf den Energiekonsum der Haushalte nur schwerlich messbar sind und weist in diesem Zusammenhang auf die Vielzahl von Einflussfaktoren wie Wetter, Nutzerverhalten, Energiepreise oder Defekte hin. Der Staatsrat hebt hervor, dass beim ESC das finanzielle Risiko bei den Leistungserbringern liegt, weshalb sich diese auf Gebäude von gewisser Grösse mit besseren Renditemöglichkeiten fokussieren statt auf ältere und kleinere Liegenschaften, bei denen energetische Sanierungen dringlicher wären. Er verweist ferner auf mögliche Probleme im Zusammenhang mit den kantonalen Bestimmungen betreffend Heiz- und Warmwasserabrechnung sowie auf die Gefahr, dass die Mieterschaft für einzelne Leistungen doppelt bezahlt.

4.1.20 Wallis

Der Staatsrat des Kantons Wallis begrüsst die vorgeschlagene Anpassung der VMWG und verweist auf das Potential des ESC zur Erhöhung der Sanierungsrate bei Gebäuden und zur Erreichung der Ziele der Energiestrategie 2050 beizutragen. Er hebt jedoch hervor, dass ein Hinweis auf erneuerbare Energien unerlässlich ist, da ein ESC andernfalls beispielsweise die Installation einer neuen Ölheizung zum Inhalt haben könnte. Der Staatsrat hebt auch hervor, dass die Mieterschaft Anspruch auf genaue Kenntnis sowohl der Kosten als auch der Berechnungsart haben muss, weshalb die entsprechenden Informationen in der Nebenkostenabrechnung sowie in einem Anhang dazu aufzuführen sind.

4.1.21 Zug

Der Regierungsrat des Kantons Zug beantragt, auf die Einführung des vorgeschlagenen VMWG-Artikels zu verzichten und stattdessen zu prüfen, ob eine Überwälzung als wertvermehrende Investition auf den Nettomietzins möglich ist. Er begrüsst grundsätzlich den mit der Vorlage verfolgten Zweck, gibt aber zu bedenken, dass eine Überwälzungsmöglichkeit über die Nebenkosten schwierig erscheint, da die Definition des ESC unklar ist und befürchtet werden muss, dass Dritte sich nur an der Finanzierung beteiligen, wenn sie eine entsprechende Rendite erzielen können, die letztlich von der Mieterschaft finanziert wird. Der Regierungsrat weist auch darauf hin, dass sich die Ermittlung der erzielten Einsparung sowie von Faktoren, die den Energieverbrauch beeinflussen, jedoch nicht den Energieeffizienzmassnahmen zuzuordnen sind, als schwierig erweisen dürfte.

4.1.22 Zürich

Der Regierungsrat des Kantons Zürich begrüsst die Absicht, energetische Gebäudesanierungen zu fördern, ohne Mehrkosten für die Mieterschaft zu verursachen. Er verweist auf das Potenzial des ESC, die Ziele «Steigerung der Energieeffizienz» und «Erhalt von preisgünstigem Wohnraum» zu verbinden sowie auf den bisher festgestellten Nutzen des ESC bei Sanierungsprojekten der öffentlichen Hand. Der Regierungsrat unterstützt den Vorschlag, dass die ESC-Kosten über die Nebenkostenabrechnung abgewälzt werden dürfen und auf den Wert der Einsparungen beschränkt sein müssen. Er hebt weiter hervor, dass das Verhältnis zu den Bestimmungen der VMWG betreffend Wartung (Artikel 5 Absatz 2 Bst. g) sowie Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen (Artikel 14) geklärt werden muss, dass die zuverlässige Messung der erzielten Einsparung vorausgesetzt ist, und dass sich die Frage stellt, ob Veränderungen der Energiepreise einbezogen werden müssen. Der Regierungsrat thematisiert ferner die möglichen Auswirkungen des ESC auf den Mietzins kantonal geförderter Wohnungen aufgrund einer möglichen Neueinschätzung des Gebäudewertes durch die Gebäudeversicherung.

4.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

4.2.1 Christlichdemokratische Volkspartei der Schweiz (CVP)

Die CVP anerkennt das Potenzial des ESC, äussert sich jedoch kritisch zum Entwurf. Sie führt aus, dass die Vorlage entscheidende Mängel aufweist und unklar formuliert ist. Weiter macht die CVP geltend, dass die Berechnung der Energieeinsparungen unklar ist, dass Verhaltensanpassungen nicht eingerechnet werden und dass solche Unklarheiten in der Praxis zu Streitigkeiten zwischen dem Mieter und dem Vermieter führen. Sie hebt zudem hervor, dass die vorgeschlagene Regelung zu einer Besserstellung des Contractors gegenüber den Eigentümern und Vermietern führt, welche selbst in Energieeffizienzmassnahmen investieren, da letztere die Kosten nicht über die Nebenkosten verrechnen, sondern nur teilweise über den Mietzins abrechnen können. Schliesslich weist die CVP darauf hin, dass das ESC für Vermieter einen Anreiz darstellen könnte, die Akontozahlungen für Nebenkosten sehr tief anzusetzen, was zu weiteren Konflikten führen könnte.

4.2.2 FDP.Die Liberalen (FDP)

Die FDP lehnt den Entwurf ab. Sie begrüsst den Willen, energetische Gebäudesanierungen voranzutreiben, da dies zur Erreichung der Ziele der Energiestrategie 2050 unerlässlich ist und anerkennt, dass der ESC dazu einen Beitrag leisten kann, da das Mieter-Vermieter-Dilemma teilweise vermieden werden kann. In diesem Zusammenhang verweist sie auf die Motion 13.4207, die zum Ziel hatte, dass eingesparte Energiekosten als Nebenkosten überwälzt werden können, jedoch 2015 abgeschrieben worden ist, weil sie nicht innert zwei Jahren behandelt wurde. Die FDP bemängelt jedoch, dass sich die Vorlage nur auf das ESC bezieht, da dadurch die dem Staat nahestehenden Unternehmungen bevorzugt werden. Sie führt aus, dass ein breiterer Anwendungsbereich einen grösseren Markt begünstigen und damit verstärkt zur Erreichung der Ziele der Energiestrategie 2050 beitragen würde. Weiter weist die FDP darauf hin, dass die Vorlage zu viel Interpretationsspielraum aufweist, so beispielsweise in Artikel 6*c* Absatz 1 VMWG, wo die Kosten aufgeführt sind, ohne eine klare Definition davon zu liefern. Sie bemängelt auch, dass die Erläuterungen zu wenig prägnant formuliert sind, um die genauen Auswirkungen abschätzen zu können.

4.2.3 Grünliberale Partei Schweiz (glp)

Die glp führt aus, dass im Gebäudepark ein riesiges Potential für Energieeinsparungen schummert und begrüsst daher, dass energetische Gebäudesanierungen im Mietwohnungsbereich gefördert werden sollen, indem die Rahmenbedingungen für den ESC verbessert werden. Sie weist jedoch darauf hin, dass unklar ist, ob der Wert der eingesparten Energie jährlich gemessen und abgerechnet werden muss. Sie hebt weiter hervor, dass das ESC nicht missbraucht werden darf, um andere Sanierungsmassnahmen über die Nebenkostenabrechnung zu überwälzen Die glp beantragt, die Definition des ESC in Artikel 6*c* Absatz 3 VMWG offener zu gestalten, indem auch Massnahmen erfasst werden, bei denen der Wert der eingesparten Energie zum Voraus bestimmt und pauschal abgerechnet wird. Zudem schlägt

sie vor, bei der Aufzählung der möglichen Energieeffizienzmassnahmen in Artikel 6*c* Absatz 4 VMWG auch Elektroanlagen sowie bauliche Massnahmen an der Gebäudehülle ausdrücklich zu erwähnen.

4.2.4 Schweizerische Volkspartei (SVP)

Die SVP lehnt die Vorlage ab. Sie betont, dass die vorgeschlagene Privilegierung eines bestimmten Anbietermodells in sachlicher Hinsicht unhaltbar ist und eine Erhöhung der Lasten zuungunsten der Grundeigentümer sowie der Mieter zur Folge hat. Sie führt weiter aus, dass die nur beim ESC bestehende Möglichkeit der kompletten Kostenüberwälzung eine exzessive Privilegierung der betreffenden Dienstleister gegenüber den Grundeigentümern, der schlussendlich betroffenen Mieterschaft und gegenüber den Banken darstellt.

4.2.5 Sozialdemokratische Partei der Schweiz (SP)

Die SP unterstützt das Anliegen, energetische Sanierungsmassnahmen zu fördern, die ohne wirtschaftliche Mehrbelastung der Mieterschaft auskommen und anerkennt, dass der ESC dieses Anliegen unterstützen kann. Sie macht aber geltend, dass eine Gesetzesänderung notwendig wäre, da eine Normierung auf Verordnungsebene nicht zuletzt aufgrund der durch den ESC berücksichtigten Investitions-, Amortisations- und Unterhaltskosten nicht stufengerecht ist. Sie legt dar, dass der diesbezügliche Hinweis in den Erläuterungen auf den geltenden Artikel 6a VMWG unbehelflich ist, da sich dieser im Unterschied zum ESC auf externe Anlagen bezieht, die nicht Teil der Liegenschaft sind. Die SP verweist weiter darauf, dass gemäss Artikel 257*b* OR Nebenkosten nur die tatsächlichen mit dem Gebrauch im Zusammenhang stehenden Aufwendungen umfassen, weshalb die Verordnungsstufe nur dann ausreichend wäre, wenn die Investitionskosten des Dienstleisters keine Rolle spielen würden. Um dies sicherzustellen schlägt sie eine Ergänzung von Artikel 6*c* Absatz 1 VMWG vor, wonach die als Nebenkosten überwälzbaren ESC-Kosten ausschliesslich nach dem Wert der eingesparten Energie bemessen sein dürfen. Betreffend Artikel 6*c* Absatz 2 VMWG weist die SP darauf hin, dass die Frage der Bemessung der eingesparten Energiekosten offen ist, und dass unklar bleibt, wer diese Bemessung vornimmt und in welcher Form sie den Mietenden zur Kenntnis gebracht wird. Die SP regt daher eine ergänzende Vorschrift an, wonach der Vermieter dem Mieter die sachdienlichen Belege zusammen mit der Nebenkostenabrechnung vorlegen muss. Zusammenfassend hält sie fest, dass bei der Vorlage zu viele Fragen offenbleiben, weshalb die vorgesehene Kostenüberwälzung auf Gesetzesstufe erfolgen sollte.

4.3 Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete

4.3.1 Schweizerischer Städteverband (SSV)

Der SSV begrüsst die vorgeschlagene Regelung und führt aus, dass die Kostenneutralität für die Vermietenden und die Mietenden einen wichtigen Anreiz für den bisher wenig bekannten ESC bildet. Er betont, dass die Vorlage grosses Potenzial im Hinblick auf die Steigerung der gesamtstädtischen Sanierungsraten sowie das Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft bietet. Der SSV betont die Wichtigkeit der Vorgabe, dass der Mieterschaft aus dem ESC keine Mehrkosten entstehen. In diesem Zusammenhang weist er auf die Notwendigkeit hin, dass die erzielte Energieeinsparung zuverlässig gemessen wird und dass keine weiteren Kosten verrechnet werden können. Zur Vermeidung von Abgrenzungsproblemen zum bestehenden Artikel 14 Absatz 1 und 2 VMWG empfiehlt der SSV die Einführung eines zusätzlichen Absatzes zu Artikel 6*c* VMWG, der sicherstellt, dass keine Massnahme doppelt verrechnet werden kann.

4.4 Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft

4.4.1 Schweizerischer Gewerbeverband (sgv)

Der sgv unterstützt die Stossrichtung der Vorlage, da es sinnvoll erscheint, dass die ESC-Kosten über die Nebenkosten weitergegeben werden können. Er bemängelt jedoch, dass sich der Entwurf nur auf

den ESC bezieht, weshalb nur Energieserviceunternehmungen sowie staatliche oder staatsnahe Betriebe profitieren können. Aus diesem Grund knüpft der sgv seine Zustimmung an die Bedingung, dass der Anwendungsbereich allgemein und offen formuliert wird. Er weist auch darauf hin, dass durch die Energieeinsparung verursachten Kosten pauschal aufgeführt werden können sollten.

.

4.5 Weitere interessierte Organisationen

4.5.1 Hauseigentümerverband Schweiz (HEV)

Der HEV lehnt die Vorlage ab. Zur Begründung führt er aus, dass sich der ESC nur ab zirka 150 Wohneinheiten lohnt und dass nebst den Anbietern primär die institutionellen Anleger und Genossenschaften profitieren. Er betont, dass die in den Erläuterungen aufgeführten Gründe für die Möglichkeit der Weitergabe der ESC-Kosten über die Nebenkosten fadenscheinig sind und dass für die vorgeschlagene Regelung kein wirklich sachlicher Grund besteht. Er hält fest, dass die Begrenzung der Nebenkosten auf die Höhe der eingesparten Energiekosten einer Deckelung entspricht, dass geklärt werden muss, ob diese nur im Zeitpunkt der Einführung der Nebenkosten gilt und dass offenbleibt, wie die Einsparung bemessen wird. Der HEV führt weiter aus, dass aufgrund hoher Volatilität der Nebenkosten infolge von Nutzerverhalten und Witterungseinflüssen Auseinandersetzungen zwischen dem Mieter und dem Vermieter vorprogrammiert sind und dass der Eigentümer dem Mieter gegenüber für Mängel haften muss, die der Contractor zu verantworten hat. Er verortet eine Besserstellung des Contractors gegenüber dem Eigentümer, da dieser seine Kosten nicht über die Nebenkosten in Rechnung stellen und eine energetische Sanierung nur zu 50 bis 70 Prozent als wertvermehrende Investition berücksichtigen kann, während jener seine Leistung nicht an den mietrechtlichen Renditevorgaben messen lassen muss. Der HEV hält weiter fest, dass der Eigentümer wirtschaftliche Massnahmen selber ausführen kann, wodurch diese günstiger werden, da der Contractor nicht auch noch daran verdient und dass bei fehlenden Eigenmitteln auch andere Finanzierungsmodelle als der ESC zur Verfügung stehen. Er gibt auch zu bedenken, dass die Höhe der Energieersparnis jeweils ungewiss ist, sodass der Contractor ein Risiko eingeht, was zu zusätzlichen Sicherheitsmargen mit entsprechend höheren Preisen führt. Der HEV betont, dass keine grosse Nachfrage nach ESC erkennbar ist, dass reine Betriebsoptimierungsmassnahmen auch als Unterhalt über die Nebenkosten abgerechnet werden können und dass Verbesserungen der Gebäudehülle meistens nicht rentieren, jedoch eine wertvermehrende Investition mit Komfortverbesserung darstellen, die eine Mietzinserhöhung begründen.

4.5.2 Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband (SMV)

Der SMV macht geltend, dass eine Gesetzesänderung notwendig wäre, da eine Normierung auf Verordnungsebene nicht zuletzt aufgrund der durch den ESC berücksichtigten Investitions-, Amortisations- und Unterhaltskosten nicht stufengerecht ist. Er legt dar, dass der diesbezügliche Hinweis in den Erläuterungen auf den geltenden Artikel 6*a* VMWG unbehelflich ist, da sich dieser im Unterschied zum ESC auf externe Anlagen bezieht, die nicht Teil der Liegenschaft sind. Er verweist weiter darauf, dass gemäss Artikel 257*b* OR Nebenkosten nur die tatsächlichen mit dem Gebrauch im Zusammenhang stehenden Aufwendungen umfassen, weshalb die Verordnungsstufe nur dann ausreichend wäre, wenn die Investitionskosten des Dienstleisters keine Rolle spielen würden. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen schlägt der SMV eine Ergänzung von Artikel 6*c* Absatz 1 VMWG vor, wonach die als Nebenkosten überwälzbaren ESC-Kosten ausschliesslich nach dem Wert der eingesparten Energie bemessen sein dürfen. Betreffend Artikel 6*c* Absatz 2 VMWG weist der SMV darauf hin, dass die Frage der Bemessung der eingesparten Energiekosten offen ist, und dass unklar bleibt, wer diese Bemessung vornimmt und in welcher Form sie den Mietenden zur Kenntnis gebracht wird. Er regt daher eine ergänzende Vorschrift an, wonach der Vermieter dem Mieter die sachdienlichen Belege zusammen mit der Nebenkostenabrechnung vorlegen muss. Zusammenfassend hält der SMV fest, dass die Vorlage zu viele Fragen offenlässt. Insgesamt lehnt er die Einführung des Artikel 6*c* VMWG ab.

4.5.3 Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT Schweiz)

Der SVIT begrüsst im Grundsatz, dass im Mietrecht Hindernisse für Energieeffizienzmassnahmen eliminiert werden sollen, lehnt die Vorlage jedoch ab, da deren Inhalt und die Erläuterungen nicht hinreichend klärend sind und derzeit kein dringender Handlungsbedarf besteht. Er weist darauf hin, dass sich die Nebenkostenabrechnung bei Energie-Contracting im Rahmen des bestehenden Artikels 6*a* VMWG etabliert hat und dass das ESC in gewissem Sinne mit dem Anlagen-Contracting einer Bestandesliegenschaft vergleichbar ist. Der SVIT gibt aber zu bedenken, dass in den Erläuterungen verschiedene Aspekte unbeleuchtet bleiben und die vorgeschlagene Regelung für die Vermieter mit verschiedenen Unwägbarkeiten verbunden ist. Er weist auch darauf hin, dass das wirtschaftliche Potenzial des ESC im Mietwohnungsbereich von Experten als eher gering eingeschätzt wird. Der SVIT vertritt die Meinung, dass die Vorlage zu einem ungünstigen Zeitpunkt unterbreitet wird und es angezeigt wäre, nach der Verabschiedung der aktuellen CO_2-Gesetzgebung eine Gesamtschau der Auswirkungen auf das Mietrecht vorzunehmen und den Handlungsbedarf zu eruieren. Er hebt weiter hervor, dass die Vorlage verschiedene Fragen offenlässt, so insbesondere welche Kosten genau in Rechnung gestellt werden können und gibt zu bedenken, dass die verrechneten Kosten je nach Entwicklung der Energiepreise höher sein könnten als die Einsparung. Der SVIT thematisiert auch die Frage, wie Zinskosten und die Amortisation verrechnet werden können, wenn die Finanzierung des ESC durch den Eigentümer oder durch einen Investor erfolgt.

4.5.4 Fédération Romande Immobilière (FRI)

Die FRI lehnt die Vorlage ab und macht den Vorschlag, dass das Bundesamt für Wohnungswesen mit den im Immobilienbereich aktiven Interessensverbänden einen Dialog über die mit ESC verbundenen politischen, juristischen und wirtschaftlichen Anforderungen initiiert. Sie hebt hervor, dass der unterbreitete Verordnungstext wichtige Fragen aufwirft, für die die Erläuterungen kaum Antworten bietet. Die FRI führt aus, dass unklar bleibt, wie sich die Kosten gemäss Absatz 1 von Artikel 6*c* VMWG zusammensetzen. Sie weist auf die Gefahr hin, dass Absatz 2 zuungunsten von Vermietern interpretiert werden könnte, indem die Beschränkung der überwälzbaren Kosten auf die erzielte Einsparung von Energiekosten eine Umwälzung der bisher geltenden Regeln für die Weitergabe der Kosten energetischer Verbesserungen zur Folge hat. In diesem Zusammenhang wirft sie auch die Frage auf, wie die durch das ESC begründete Einsparung von Energiekosten vor dem Hintergrund wechselhafter Witterungsbedingungen und ändernder Energiepreise gemessen werden kann. Die FRI thematisiert auch die Frage, ob der Contractor wirklich nur eine Gegenleistung beanspruchen kann, sobald eine Energiekosteneinsparung nachgewiesen ist, weist darauf hin, dass auch das Benutzerverhalten einen Einfluss auf die Energiekosten hat und kommt zum Schluss, dass die mietrechtlichen Regeln noch einmal überdacht werden sollten.

4.5.5 WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

Der Verband der Baugenossenschaften WOHNEN SCHWEIZ steht der vorgeschlagenen Änderung der VMWG kritisch gegenüber und weist darauf hin, dass es sich bei dieser Vorlage um eine Sonderlösung mit wenig Auswirkung handelt, da sich das ESC in der Praxis nur für Objekte mit über 150 Wohnungen lohnt und das Modell keinen Sinn macht, wenn der Immobilieneigentümer selber über die notwendigen Ressourcen für die betreffenden Investitionen verfügt. Er bemängelt weiter, dass die Rendite des Contractors nach mietrechtlichen Kriterien überrissen sein kann, wodurch bei einem ESC eine stärkere Mieterbelastung resultieren kann als bei Eigeninvestitionen des Vermieters. WOHNEN SCHWEIZ führt aus, dass dadurch eine systemfremde Besserstellung von einzelnen Anbietern geschaffen wird und weist darauf hin, dass von den aufgrund von Artikel 257*a* OR für Nebenkosten geltenden Regeln abgewichen wird, sodass die Unterscheidung zwischen Miete und Nebenkosten nicht mehr klar getroffen werden kann. Er weist auch darauf hin, dass aufgrund von Witterungseinflüssen und Nutzerverhalten die Nebenkosten höher ausfallen können als bei der Festlegung zu Beginn, weshalb ohne eine klärende Ergänzung der VMWG-Bestimmung Missverständnisse und Streitigkeiten zu erwarten sind.

4.5.6 Chambre genevoise Immobilière (cgi)

Die cgi führt aus, dass die vorgeschlagene Anpassung in die richtige Richtung geht, weil ein grosser Teil der ambitionierten Ziele der Energiestrategie 2050 im Gebäudesektor erreicht werden kann und Investitionen nur realisiert werden, wenn sie rentabel sind. Sie verweist darauf, dass das Risiko nicht durch den Eigentümer, sondern durch den Leistungserbringer getragen wird, wodurch Verbesserungen für die Umwelt aber auch solche im Bereich des Wohnkomforts ermöglicht werden. Die cgi betont, dass auch die Mieter profitieren können und dass es für die Eigentümer viel einfacher wird, einen ESC abzuschliessen, wenn sie die Kosten nicht über eine komplizierte Mietzinsanpassung überwälzen müssen, sondern als Nebenkosten abrechnen können.

4.5.7 Union suisse des professionnels de l'immobilier (uspi)

Die uspi unterstützt die vorgeschlagene Anpassung und verweist auf die Ziele der Energiestrategie 2050 sowie auf den von den Gebäudeeigentümern in diesem Zusammenhang zu leistenden Beitrag. Sie führt aus, dass in den Erläuterungen zu Recht darauf hingewiesen wird, dass Eigentümer ihre Kosten für einen ESC bisher nur in der Form von Mietzinserhöhungen überwälzen können, dass eine Weitergabe über die Nebenkosten angemessener wäre und dass eine rückwirkende Abrechnung sachgerechter erscheint. Die uspi kommt daher zum Schluss, dass die Eigentümer durch die Vorlage zu Gebäudesanierungen animiert werden.

4.5.8 Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF)

Die CATEF lehnt die Vorlage ab, signalisiert jedoch Bereitschaft, darauf zurückzukommen, sofern bestimmte Elemente angepasst werden. Sie weist darauf hin, dass der ESC im Tessin gar nicht und schweizweit nur in geringem Umfang bekannt ist. Die CATEF kritisiert, dass weder der Entwurf noch die Erläuterungen einen Hinweis auf die unvermeidlichen Investitionen enthält, die der Vermieter ausführen muss, um den Energiekonsum effektiv zu senken. Sie betont, dass die Kosten von solchen wertvermehrenden Arbeiten weiterhin über den Mietzins weitergegeben werden können müssen. Die CATEF bemängelt fehlende Klarheit und lehnt eine Beschränkung der überwälzbaren Kosten auf die erzielte Ersparnis ab. Sie macht geltend, dass die Notwendigkeit der jährlichen Berechnung der Einsparungen sowie der Einfluss von nur schwer zu bemessenden Faktoren zu unnötigen Diskussionen nicht nur zwischen den Parteien des Mietvertrages sondern auch zwischen Eigentümer und Contractor führt. Die CATEF hält fest, dass sich die Eigentümer aufgrund der hohen, weiter ansteigenden Leerwohnungsquote der Wichtigkeit angemessener Mietzinse zur Vermeidung von Leerständen bewusst sind. Sie hebt hervor, dass es wünschenswert wäre, dass die Investitionen für energetische Sanierungen unabhängig von der erzielten Energieersparnis als Nebenkosten überwälzt werden dürften.

4.5.9 World Wide Fund for Nature Schweiz (WWF)

Der WWF betont, dass der ESC einen Beitrag zu den notwendigen energetischen Gebäudesanierungen im Mietwohnungsbereich darstellen kann und befürwortet die vorgeschlagene Verordnungsrevision uneingeschränkt.

4.5.10 Verband Schweizerischer Elektro-Installationsfirmen (VSEI)

Der VSEI begrüsst die vorgeschlagenen Änderungen der VMWG und führt aus, dass diese dabei helfen können, die Eigentümer-Nutzer-Problematik bei energetischen Massnahmen zu umgehen und dazu beitragen können, die Energieeffizienz im Gebäudepark zu erhöhen. Er weist darauf hin, dass im Verhältnis Vermieter zu Mieter aufgrund eines Marktversagens auf Investitionen für energetische Verbesserungen verzichtet wird und dass es mit der vorgeschlagenen Neuregelung für den Vermieter möglich ist, die Kosten auf die Mieter abzuwälzen, ohne dass für diese eine Verschlechterung resultiert.

4.5.11 Swiss Energy Service Companies (swissesco)

swissesco unterstützt die vorgeschlagene Änderung der VMWG und verweist auf das grosse Potenzial für eine Erhöhung der Sanierungsrate insbesondere bei Mietliegenschaften mit Geschäftsräumen. Der Verband schlägt vor, Artikel 6*c* Absatz 4 VMWG durch einen Buchstaben c zu ergänzen, der besagt, dass auch Massnahmen zur Sanierung der Gebäudehülle und Fensterersatz als Energieeffizienzmassnahmen nach Absatz 3 gelten.

4.5.12 Gastrosuisse

Gastrosuisse hat nichts gegen die vorgesehenen Änderungen einzuwenden, setzt dabei aber voraus, dass der Mieterschaft keine Mehrkosten entstehen und die überwälzbaren Kosten klar begrenzt sind. Der Verband betont, dass die Ziele der Energiestrategie 2050 für viele gewerbliche Betriebe eine hohe finanzielle Belastung bedeuten, weshalb er innovative Instrumente wie das ESC, welche auf dem Freiwilligkeitsprinzip beruhen, unterstützt. Gastrosuisse weist darauf hin, dass das ESC zu mehr Energieeffizienz im Gebäudebereich sowie zu Kosteneinsparungen führt und dass die Liegenschaftseigentümer von Investitionsrisiken entlastet werden, ohne dass ihnen Mehrkosten entstehen.

4.5.13 Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA)

Der SIA begrüsst die vorgeschlagene Änderung und weist darauf hin, dass das ESC ein wichtiges Instrument ist, um den Gebäudepark Schweiz energetisch zu sanieren, ohne dabei Mehrkosten für die Mieter zu verursachen. Der Verein führt aus, dass die VMWG-Anpassung die Grundlage bildet, um mit dem ESC das Interesse der Eigentümer an energetischen Liegenschaftssanierungen zu wecken.

4.5.14 Schweizerisch-Liechtensteinischer Gebäudeverband (suissetec)

suissetec befürwortet energetische Gebäudesanierungen, fordert aber, dass bei der Umsetzung Wettbewerbsverzerrungen vermieden werden. Grundsätzlich unterstützt der Verband die mit Artikel 6*c* VMWG unterbreitete Idee, mit der Energieeinsparung verbundene Kosten über die Nebenkostenabrechnung abwälzen zu können, bemängelt aber, dass mit dem ESC nur ein konkretes Modell erwähnt wird. Suissetec betont, dass es beim ESC um ein Angebot von Energiedienstleistungserbringer geht, welche Verbesserungsmassnahmen aus einer Hand anbieten, bei denen sich die Frage nach ungerechtfertigten Vorteilen insbesondere dann stellt, wenn es Unternehmen der öffentlichen Hand sind. suissetec lehnt eine Spezialbestimmung für das ESC ab und fordert entweder den Verzicht auf die Vorlage oder aber eine Ausdehnung des Anwendungsbereiches auf andere Energiespar-Modelle.

4.5.15 Centre Patronal (CP)

Der Centre Patronal führt mit Verweis auf die mit der Energiestrategie 2050 verbundenen Aufgaben im Bereich Gebäudesanierung aus, dass die unterbreitete Vorlage in die richtige Richtung geht. Er betont, dass die Kosten der Eigentümer im Zusammenhang mit Energieeinsparungen bisher nur in Form von Mietzinsanpassungen überwälzt werden können und bestätigt, dass eine rückwirkende Weitergabe über die Nebenkostenabrechnung sachgerechter wäre. Aus diesen Gründen enterstützt der Centre Patronal die vorgeschlagene VMWG-Anpassung.

4.5.16 Fédération des Entreprises Romandes (FER)

Die FER begrüsst die unterbreitete Vorlage und führt aus, dass das ESC bisher deshalb selten zur Anwendung kommt, weil die betreffenden Aufwendungen nur teilweise als Nebenkosten weitergegeben werden können. Sie betont, dass aufgrund der vorgeschlagenen Regelung auf Seiten der Eigentümer die Investitionen abgedeckt werden können, während auf Seiten der Mieter sichergestellt ist, dass die ESC-Kosten nicht höher sind als die eingesparten Energiekosten. Die FER weist weiter darauf hin, dass

geregelt werden müsste, wie mit Kosten umzugehen ist, die ausnahmsweise höher sind als die Einsparungen und sicherzustellen ist, dass die aufgrund von witterungsbedingten Einflüssen erfolgenden Korrekturen der Berechnung der Energieeinsparung von allen Anbietern einheitlich vorgenommen werden.

4.6 Diverse Stellungnahmen

Ferner hat eine diverse nicht eingeladene Privatperson eine Stellungnahme abgegeben und sich kritisch zum unterbreiteten Revisionsprojekt geäussert.