Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Bern, 10. April 2024

Adressaten:
die politischen Parteien
die Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete
die Dachverbände der Wirtschaft
die interessierten Kreise

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG);
Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Bundesrat hat am 10. April 2024 das WBF beauftragt, bei den Kantonen, den politischen Parteien, den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Gemeinden, Städte und Berggebiete, den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Wirtschaft und den interessierten Kreisen zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) ein Vernehmlassungsverfahren durchzuführen.

Die Vernehmlassungsfrist dauert **bis 11. Juli 2024.**

Der Bundesrat erwartet, dass die Mietzinse von bestehenden, aber auch von neu abgeschlossenen Mietverhältnissen in den nächsten Jahren weiter steigen werden. Seit 2020 bis 2026 ist eine Erhöhung der Mietzinse in der Grössenordnung von 10 bis 15 Prozent denkbar. Mit kurzfristig umsetzbaren Massnahmen soll eine gewisse mietzinsdämpfende Wirkung erzielt und die Markttransparenz weiter erhöht werden, ohne dabei übermässig in die Vertragsverhältnisse einzugreifen oder Investitionshemmnisse hervorzurufen. Auf Verordnungsebene (VMWG) werden die folgenden vier Massnahmen vorgeschlagen:

- Die pauschale Berücksichtigung der allgemeinen Kostensteigerung soll für unzulässig erklärt werden und die Festlegung anhand der tatsächlichen Kostenentwicklung erfolgen (Art. 12 Abs. 1^{bis});
- Der Satz für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Eigenkapital soll von bisher 40 Prozent auf 28 Prozent reduziert werden (Art. 16);
- 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);

- 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).

Weiter hat die Bundesversammlung am 29. September 2023 Artikel 269*d* Obligationenrecht dahingehend ergänzt (BBl 2023 2289), dass für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung und anderer einseitiger Vertragsänderungen eine auf mechanischem Weg nachgebildete Unterschrift auf dem vorgeschriebenen Formular (Abs. 4) und für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen die schriftliche Form (Abs. 5) genügt. Diese Änderung macht eine Anpassung von Artikel 19 Absatz 2 VMWG sowie einen neuen Artikel 19*a* VMWG erforderlich.

Wir laden Sie ein, zum Vorentwurf sowie zu den Ausführungen im erläuternden Bericht Stellung zu nehmen. Für das Verfassen Ihrer Stellungnahme bitten wir Sie, den zur Verfügung gestellten **Fragebogen zu benutzen**.

Die Vernehmlassungsunterlagen können bezogen werden über die Internetadresse: https://www.fedlex.admin.ch/de/consultation-procedures/ongoing.

Wir sind bestrebt, die Dokumente im Sinne des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG; SR 151.3) barrierefrei zu publizieren. Wir ersuchen Sie daher, Ihre Stellungnahmen, wenn möglich, elektronisch (**bitte nebst einer PDF-Version auch eine Word-Version**) innert der Vernehmlassungsfrist an folgende E-Mail-Adresse zu senden:

recht@bwo.admin.ch

Wir bitten die Adressaten, im Hinblick auf allfällige Rückfragen die bei Ihnen zuständigen Kontaktpersonen und deren Koordinaten zu vermerken.

Für Rückfragen und allfällige Informationen stehen Ihnen

Daniel Stähli, Jurist
(Tel. 058 480 91 63; daniel.staehli@bwo.admin.ch) und

Adrian Kägi, Jurist
(Tel.058 480 91 41; adrian.kaegi@bwo.admin.ch)

vom zuständigen Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) gerne zur Verfügung.

Wir danken Ihnen bestens für Ihre Mitarbeit.

Freundliche Grüsse

Guy Parmelin
Bundesrat