Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Recht

Bern, 21. März 2025

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

Bericht über das Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens

Aktenzeichen: BWO-574.1-2393/23/5/5/1

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage 3
1.1 Mietzinsdämpfende Massnahmen 3
1.2 Abbau mietrechtlicher Formvorschriften 3
2 Stellungnahmen im Vernehmlassungsverfahren 3
3 Auswertung der Stellungnahmen 4
4 Gesamtergebnis 5
5 Ergebnisse im Einzelnen 6
5.1 Gesamtvorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen 6
5.2 Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen 8
5.3 Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs 11
5.4 Dritte Massnahme: Ergänzung des Formulars für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen 13
5.5 Vierte Massnahme: Ergänzung des Formulars für die Mitteilung des Anfangsmietzinses 16
5.6 Gesamtvorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften (Staffelmiete) 19
6 Anhang 22

1 Ausgangslage

1.1 Mietzinsdämpfende Massnahmen

Der Bundesrat hat sich gegen Ende 2023 mit der Problematik der steigenden Mietzinse befasst und das WBF im November desselben Jahres beauftragt, kurzfristig umsetzbare Massnahmen auszuarbeiten. Die entsprechende Vorlage wurde vom 10. April bis 11. Juli 2024 in die Vernehmlassung gegeben. Sie beinhaltete eine Revision der VMWG und umfasste die folgenden vier Massnahmen:

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

1.2 Abbau mietrechtlicher Formvorschriften (Staffelmiete)

Am 29. September 2023 hat die Bundesversammlung Artikel 269*d* OR mit einem neuen Absatz 5 dahingehend ergänzt, dass für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei gestaffelten Mietzinsen die schriftliche Form genügt (BBl 2023 2289). Gegen diese Änderung wurde kein Referendum ergriffen. Sie macht eine Anpassung von Artikel 19 Absatz 2 VMWG sowie einen neuen Artikel 19*a* VMWG erforderlich, für die ebenfalls im Rahmen dieser Vorlage eine Vernehmlassung und Auswertung durchgeführt wurde.

2 Stellungnahmen im Vernehmlassungsverfahren

Zur Teilnahme am Vernehmlassungsverfahren wurden die Regierungen der 26 Kantone, die Konferenz der Kantonsregierungen, 10 politische Parteien, 3 gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete, 8 gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft sowie 33 weitere interessierte Organisationen eingeladen. Der Rücklauf präsentiert sich wie folgt:

Vernehmlassungsadressaten	Angeschrieben	Eingegangen
Kantone	27[1]	24 inhaltliche Stellungnahmen
in der Bundesversammlung vertretene politische Parteien	10	4 inhaltliche Stellungnahmen
gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete	3	1 inhaltliche Stellungnahme
gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft	8	3 inhaltliche Stellungnahmen

[1] Nebst den Kantonen wurde zusätzlich die Konferenz der Kantonsregierungen (KdK) zur Vernehmlassung eingeladen.

weitere interessierte Organisationen	33	14 inhaltliche Stellungnahmen
nicht offiziell angeschriebene Organisationen / Privatpersonen	0	11 inhaltliche Stellungnahmen
Total	**81**	**57 inhaltliche Stellungnahmen**

3 Auswertung der Stellungnahmen

Im Rahmen der Einladung zur Vernehmlassung wurden die Adressaten gebeten, für die Stellungnahme den zur Verfügung gestellten Fragebogen zu verwenden. Nebst textlichen Bemerkungen konnten Vernehmlassungsteilnehmende die 6 nachfolgenden Bewertungen vornehmen:

- Einschätzung der gesamten Vorlage 1 zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen. Als Antwortmöglichkeiten standen zur Verfügung: «Ja», «Nein» oder «Neutral».
- Separate Einschätzungen der vier Massnahmen aus der Vorlage 1 zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen. Als Antwortmöglichkeit stand jeweils eine Skala von 1 bis 10 zur Verfügung, wobei sich diese in drei Bedeutungsbereiche aufteilt. Die Zahlen 1 bis 5 bedeuten, dass der Vernehmlassungsteilnehmende nicht von der Massnahme überzeugt ist, bei den Zahlen 6 bis 7 ist der Vernehmlassungsteilnehmende einigermassen von der Massnahme überzeugt und bei den Zahlen 8 bis 10 ist er von der Massnahme überzeugt. Innerhalb der Skala drückt die Zahl 1 den Wert mit der geringsten und die Zahl 10 den Wert mit der grössten Überzeugung aus.
- Einschätzung der gesamten Vorlage 2 zum Abbau mietrechtlicher Formvorschriften (Staffelmiete). Als Antwortmöglichkeiten standen zur Verfügung: «Ja», «Nein» oder «Neutral».

Das soeben dargestellte Bewertungsraster des Fragebogens bildet die Grundlage für die nachfolgenden Auswertungen in diesem Ergebnisbericht. Andersartigen Stellungnahmen, d.h. solche die nicht auf dem Fragebogen erfolgten oder mit diesem zusammenhängen, wurde das gleiche Bewertungsraster zugrunde gelegt, zumindest soweit die inhaltlichen Ausführungen eine grobe Zuteilung zulassen (in «Ja», «Nein», «Neutral» sowie «überzeugt», «einigermassen überzeugt» oder «nicht überzeugt»).

4 Gesamtergebnis

Bei den 57 Vernehmlassungsteilnehmenden, die sich inhaltlich mindestens teilweise zu den Vorlagen geäussert haben, präsentiert sich das Gesamtergebnis wie folgt:

Vorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

Gesamte Vorlage: Erste bis vierte Massnahme
- 23 befürworten die gesamte Vorlage
- 24 lehnen die gesamte Vorlage ab
- 5 stehen der Vorlage neutral gegenüber
- 5 haben diese Bewertung ausgelassen

Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen
- 19 sind überzeugt
- 3 sind einigermassen überzeugt
- 34 sind nicht überzeugt
- 1 haben diese Bewertung ausgelassen

Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs
- 23 sind überzeugt
- 6 sind einigermassen überzeugt
- 27 sind nicht überzeugt
- 1 haben diese Bewertung ausgelassen

Dritte Massnahme: Erweiterung des Formulars für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen
- 16 sind überzeugt
- 5 sind einigermassen überzeugt
- 33 sind nicht überzeugt
- 3 haben diese Bewertung ausgelassen

Vierte Massnahme: Erweiterung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses
- 22 sind überzeugt
- 4 sind einigermassen überzeugt
- 29 sind nicht überzeugt
- 2 haben diese Bewertung ausgelassen

Vorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften (Staffelmiete)

Gesamte Vorlage
- 38 befürworten den Abbau
- 12 lehnen den Abbau ab
- 4 sind gegenüber dem Abbau neutral
- 3 haben diese Bewertung ausgelassen

5 Ergebnisse im Einzelnen

5.1 Gesamtvorlage 1: Mietzinsdämpfende Massnahmen

5.1.1 Kantone

Im Zusammenhang mit der gesamten Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen präsentiert sich die Lage bei den Kantonen wie folgt:

- 14 Kantone befürworten die Gesamtvorlage (AG, AI, AR, FR, GE, GL, JU, NE, NW, SO, TG, TI, VS, ZG)
- 3 Kantone lehnen die Gesamtvorlage ab (LU, SG, SZ)
- 4 Kantone stehen der Gesamtvorlage neutral gegenüber (BL, OW, UR, ZH)
- 3 Kantone haben diese Bewertung ausgelassen (BS, GR, VD)

Die Mehrheit der Kantone sieht den Nutzen der Gesamtvorlage in der Erzielung einer gewissen mietzinsdämpfenden Wirkung und/oder der Erhöhung der Transparenz (GE, JU, SG). Der Kanton Appenzell Ausserrhoden betont, dass die Vorlage den Schutzinteressen namentlich sozial schwächerer Mietparteien entgegenkommt. Zudem führt der Kanton Genf aus, dass die Ziele der Vorlage relevant sind, weil die Bestandesmieten in über zehn Jahren gestiegen sind, obwohl der Referenzzinssatz gesunken ist.

Verschiedene Kantone äussern hingegen auch ihre Bedenken gegen die Gesamtvorlage. Einzelne Kantone stellen die generelle Notwendigkeit oder Wirkung in Frage (SG, SZ, UR). So verweist etwa der Kanton St. Gallen auf die jüngste Entspannung bei den Zinssätzen. Einige Kantone machen in der einen oder anderen Form auf den möglichen negativen Einfluss der Vorlage auf die Bautätigkeit und/oder die Investitionen in den Mietwohnungsmarkt aufmerksam (GR, LU, SG, SZ, UR). Der Kanton Schwyz hält diesbezüglich fest, dass nur ein grösseres Angebot eine kostendämpfende Wirkung entfalten kann. Ein paar Kantone sprechen zudem die administrativen Folgen der Massnahmen an (OW, SG, ZG). Der Kanton Zug weist beispielsweise darauf hin, dass die Abschaffung der Pauschalen für die allgemeine Kostensteigerung und die Formularerweiterungen das Mietrecht und dessen Anwendungsfreundlichkeit verkompliziert.

5.1.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

Im Zusammenhang mit der gesamten Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen präsentiert sich die Lage bei den Parteien wie folgt:

- 3 Parteien befürworten die Gesamtvorlage (EVP, GRÜNE Schweiz, SP)
- 1 Partei hat diese Bewertung ausgelassen (FDP)

Die Parteien machen nur wenige Ausführungen zum Nutzen der Gesamtvorlage. Die FDP. Die Liberalen hält etwa fest, dass die Massnahmen zur Steigerung der Transparenz wichtig sind, um das Vertrauen der Mieterschaft zu stärken und eine faire Praxis zu gewährleisten. Die SP sieht durch die ersten beiden Massnahmen Bundesgerichtsentscheide umgesetzt und durch die letzten beiden Massnahmen eine Erhöhung der Transparenz.

Mehrere Parteien äussern Bedenken gegen die Gesamtvorlage, empfinden insbesondere die Wirkung der Massnahmen als zu gering und sehen darin keinen zusätzlichen Missbrauchsschutz oder eine nachhaltige Entschärfung der Mietzinssituation (EVP, GRÜNE Schweiz, SP). Die GRÜNE Schweiz sieht die Lösung des Problems eigentlich auf Gesetzesstufe. Darüber hinaus vertritt die FDP. Die Liberalen die Ansicht, dass die Gesamtvorlage zusätzliche administrative Belastungen schafft und Eingriffe in die Preisbildung möglicherweise negative Auswirkungen haben (z.B. übermässiger Konsum und gleichzeitige Abnahme der Wohnungsproduktion, Abschreckung von Kapitalgebenden).

5.1.3 Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete

Im Zusammenhang mit der gesamten Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen präsentiert sich die Lage bei den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Gemeinden, Städte und Berggebiete wie folgt:

- 1 Dachverband hat diese Bewertung ausgelassen (SSV)

Der Schweizerische Städteverband äussert hauptsächlich Bedenken zur Gesamtvorlage und bezweifelt insbesondere die ausreichende Reichweite und die Praxistauglichkeit der Massnahmen. Er weist zudem darauf hin, dass die Städte weitere Massnahmen fordern, die zum Erhalt und zur Schaffung von preisgünstigem Wohnungsbau beitragen und den von ihnen beobachteten Mietzinsanstieg abfedern. Als Verband unterstützt er Massnahmen für mehr Transparenz, auch wenn es sich de facto nicht um direkt mietzinsdämpfende Massnahmen handelt.

5.1.4 Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft

Im Zusammenhang mit der gesamten Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen präsentiert sich die Lage bei den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Wirtschaft wie folgt:

- 1 Dachverband befürwortet die Gesamtvorlage (SGB)
- 2 Dachverbände lehnen die Gesamtvorlage ab (economiesuisse, SGV)

Von den Dachverbänden werden insbesondere Bedenken zur Gesamtvorlage angeführt. Für den Schweizerischen Gewerkschaftsbund sind die Massnahmen unzureichend und er spricht sich für grundlegende Reformen im Wohnungswesen aus. Für die economiesuisse gefährden die Massnahmen ein langjähriges bewährtes System und sie machen Bauinvestitionen unattraktiver. Für den Schweizerischen Gewerbeverband sind die Massnahmen ungeeignet, die anvisierten Ziele zu erreichen. Die Massnahmen führen etwa zu Mehraufwand, erhöhen die Zahl der Schlichtungsverfahren, haben kein ausgewogenes Kosten-Nutzen-Verhältnis und hemmen Investitionen. Dieser Verband spricht sich zudem für eine Reduktion der Regulierungen aus, um die nötigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu schaffen.

5.1.5 Weitere interessierte Organisationen

Im Zusammenhang mit der gesamten Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen präsentiert sich die Lage bei den weiteren interessierten Organisationen wie folgt:

- 3 Organisationen befürworten die Gesamtvorlage (Casafair, RPSL, SMV)
- 10 Organisationen lehnen die Gesamtvorlage ab (CATEF, CGI, FRI, HEV Schweiz, KGAST, SVBK, SVIT Schweiz, USPI, VIS, Wohnen Schweiz)
- 1 Organisation steht der Gesamtvorlage neutral gegenüber (wbg schweiz)

Zum Nutzen der Gesamtvorlage äussern sich nur einzelne Organisationen, wobei betont wird, dass mit den Massnahmen die geltende Rechtsprechung umgesetzt und die Transparenz erhöht wird (RPSL, SMV).

Der Grossteil der Organisationen äussert hingegen Bedenken zur Gesamtvorlage. Im Vordergrund stehen Marktüberlegungen wie befürchtete Investitions- und Bauhemmnisse bzw. eine sich verschärfende Wohnungsknappheit (CATEF, CGI, HEV Schweiz, KGAST, SVBK, SVIT Schweiz, USPI, Wohnen Schweiz). Von den Organisationen wird ebenso betont, dass die unterschiedliche Entwicklung von Angebots- und Bestandesmieten verstärkt wird (CGI, KGAST, SVIT Schweiz). Einzelne Organisationen vertreten zudem die Ansicht, dass die Kosten für viele Mietverhältnisse bereits tief sind (HEV Schweiz, SVBK) oder sich die Zinslage mittlerweile entschärft hat (CATEF, USPI). Weitere Überlegungen betreffen den Administrationsaufwand. Einige Organisationen sprechen etwa von einer Verkomplizierung der Verwaltung (HEV Schweiz, SVBK, SVIT Schweiz) oder befürchten, dass die Gesamtvorlage Eigentümerinnen und Eigentümer von der Vermietung ihrer Liegenschaften abhalten kann (CATEF, CGI,

USPI). Wiederum andere Überlegungen zielen mehr auf die Wirkung der Gesamtvorlage ab, die von einzelnen Organisationen als zu gering betrachtet wird (Casafair, RPSL, SMV, wbg schweiz).

5.1.6 Nicht offiziell angeschriebene Organisationen / Personen

Im Zusammenhang mit der gesamten Vorlage zu den mietzinsdämpfenden Massnahmen präsentiert sich die Lage bei den nicht offiziell angeschriebenen Organisationen / Personen wie folgt:

- 2 Organisationen / Personenmehrheiten befürworten die Gesamtvorlage (GastroSuisse, Studierende Uni ZH)
- 9 Organisationen lehnen die Gesamtvorlage ab (AMAS, ASIP, COPTIS, CP, HEV ZH, Immofonds Asset Management AG, SBV, SVV, UBS Fund Management [Switzerland] AG)

Zum Nutzen der Gesamtvorlage äussert sich einzig GastroSuisse, indem sie festhält, dass die Transparenz gesteigert wird und die Massnahmen dafür sorgen, dass die Mietparteien weniger der Willkür von Vermieterinnen und Vermietern ausgesetzt sind, wenn es um die Berechnung von Kostensteigerungen geht.

Die nicht offiziell angeschriebenen Organisationen und Personen bringen verschiedene Bedenken gegen die Gesamtvorlage an. So wird etwa die Ansicht vertreten, dass die Vorlage zu Investitions-, Bau- und/oder Vermietungshemmnissen führt (CP, HEV ZH, SBV) oder es sich um reine Symptombekämpfung handelt (HEV ZH, Studierende Uni ZH). Zudem wird geltend gemacht, dass sich die Lage aufgrund der Zinsentwicklung entspannt hat (CP) oder die Mietkosten bereits jetzt verhältnismässig tief sind (HEV ZH). Für den Hauseigentümerverband Zürich führt die Gesamtvorlage auch zu einer Verkomplizierung und zu Formfallen für die Vermieterschaft. Der Schweizerische Pensionskassenverband macht geltend, dass mit der Gesamtvorlage der Schutz der Versicherten und Rentner geschwächt wird sowie, dass die Vorsorgeeinrichtungen auf eine angemessene Verzinsung angewiesen sind, um den gesetzlichen Auftrag der Altersvorsorge zu erfüllen.

5.2 Erste Massnahme: Festlegung von Kostensteigerungen

5.2.1 Kantone

Im Zusammenhang mit der ersten Massnahme (Festlegung von Kostensteigerungen) präsentiert sich die Lage bei den Kantonen wie folgt:

- 12 Kantone sind überzeugt (AG, AI, FR, GE, GL, JU, NE, SO, TI, VD, VS, ZG)
- 2 Kantone sind einigermassen überzeugt (BL, GR)
- 10 Kantone sind nicht überzeugt (AR, BS, LU, NW, OW, SZ, SG, TG, UR, ZH)

Der grösste Nutzen der ersten Massnahme wird in der Übernahme der Rechtsprechung gesehen (BL, GE, GL, GR, OW, TI, VD, VS). Verschiedene Kantone betonen zusätzlich, dass die Massnahme der Rechtssicherheit diene oder zur Vereinheitlichung der Rechtsanwendung beitrage (BL, LU, VD, VS). Der Kanton Basel-Landschaft weist im Zusammenhang mit der Rechtsanwendung darauf hin, dass in den Kantonen mindestens sechs verschiedene Praxen bestehen und teils gar innerhalb eines Kantons Unterschiede auszumachen sind. Über die Übernahme der Rechtsprechung hinaus, wird in der Festigung des Grundsatzes der tatsächlichen Kosten ein weiterer Nutzen gesehen. Einzelne Kantone halten fest, dass die aktuelle Praxis der Schlichtungsbehörden keine Pauschalen zulässt (FR, GL, TI). Der Kanton Basel-Landschaft weist zudem darauf hin, dass Pauschalen nicht durch Gesetz und Verordnung vorgesehen und mit Blick auf die vermieterseitige Rechenschafts- und Belegpflicht von Kosten fraglich sind. Der Kanton Aargau empfindet es für den Vermieterschaft als möglich und zumutbar, tatsächliche Kostensteigerungen aufzuzeigen. Für den Kanton Zürich verhindert diese Massnahme, dass mit einer Pauschale die Mietzinsen stärker erhöht werden, als es die tatsächliche Kostenentwicklung erlauben würde. Schliesslich gehen verschiedene Kantone davon aus, dass die Massnahme tatsächlich eine mietzinsdämpfende Wirkung entfaltet (BL, VS).

Die grössten Bedenken der Kantone gegen die erste Massnahme bestehen im Mehraufwand für die Vermieterschaft, die Schlichtungsbehörden und Gerichte sowie in der Verkomplizierung des Kostennachweises und der Verfahren (AR, BL, GE, GR, LU, NW, SG, ZH). Der Kanton Basel-Stadt führt in diesem Zusammenhang aus, dass Pauschalen zu einer hohen Akzeptanz der im Schlichtungsverfahren vorgeschlagenen Lösungen beitragen und deren Wegfall die Lösungsfindung erschwert. Anstatt der vorgeschlagenen Massnahme bevorzugen einige Kantone die Einführung einer geringen Pauschale, teilweise jedoch nur, soweit sie mieterseitig nicht bestritten wird (AR, LU, NW, OW, TG, UR, ZH). In einigen Kantonen wird die Pauschale nur angewendet, wenn sie nicht bestritten wird (BL, GL). Der Kanton Luzern betont ebenfalls seine guten Erfahrungen mit seiner neuen Pauschalpraxis an den Schlichtungsbehörden, die aufgrund der stark gestiegenen Fallzahlen eingeführt wurde. Dort sind Pauschalen nur zulässig, soweit die Vermieterschaft die Kostensteigerung grundsätzlich glaubhaft macht und sich die Parteien kompromissbereit zeigen. Als weiteres Bedenken wird von den Kantonen angeführt, dass eine tatsächliche Kostenentwicklung die Pauschale auch übersteigen kann und die Massnahme in diesen Fällen den gegenteiligen – d.h. negativen – Effekt haben würde (BL, ZH), oder, dass die aktuelle und nuancierte Rechtsprechung übersteuert wird (TG).

5.2.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

Im Zusammenhang mit der ersten Massnahme (Festlegung von Kostensteigerungen) präsentiert sich die Lage bei den Parteien wie folgt:

- 2 Parteien sind überzeugt (EVP, GRÜNE Schweiz)
- 1 Partei ist einigermassen überzeugt (SP)
- 1 Partei ist nicht überzeugt (FDP)

Verschiedene Parteien sehen den Nutzen der ersten Massnahme in der Umsetzung der Rechtsprechung und des Grundsatzes der Kostenmiete (EVP, GRÜNE Schweiz, SP). Die Evangelische Volkspartei führt zusätzlich aus, dass diese Massnahme als einzige der vorgeschlagenen eine gewisse mietzinsdämpfende Wirkung hat. Die Sozialdemokratische Partei möchte sichergestellt haben, dass die anrechenbaren Kosten in einem verhältnismässigen Rahmen bleiben und es mit dieser Massnahme in Einzelfällen nicht zu einer Verschlechterung der Situation der Mietparteien kommt. Konkrete Bedenken gegen die erste Massnahme werden von den Parteien hingegen keine angeführt.

5.2.3 Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete

Im Zusammenhang mit der ersten Massnahme (Festlegung von Kostensteigerungen) präsentiert sich die Lage bei den Dachverbänden wie folgt:

- 1 Dachverband ist nicht überzeugt (SSV)

Der Schweizerische Städteverband führt als Nutzen dieser ersten Massnahme an, dass einige Städte die Übernahme der Rechtsprechung begrüssen. In Bezug auf die Bedenken gegen diese Massnahme weist er daraufhin, dass die Städte mit dem Verbot der Pauschale in gewissen Jahren sogar eine Mietzinserhöhung befürchten. Der Verband hält zudem fest, dass sich die Städte skeptisch gegenüber den Unsicherheiten zeigen, die aus dem Systemwechsel in den Schlichtungsbehörden entstehen.

5.2.4 Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft

Im Zusammenhang mit der ersten Massnahme (Festlegung von Kostensteigerungen) präsentiert sich die Lage bei den Dachverbänden wie folgt:

- 1 Dachverband ist überzeugt (SGB)
- 2 Dachverbände sind nicht überzeugt (economiesuisse, SGV)

Zum Nutzen der ersten Massnahme äussert sich einzig der Schweizerische Gewerkschaftsbund und sieht in der Massnahme die Bestätigung der Rechtsprechung sowie die Schaffung von Klarheit in der

Sache. Die economiesuisse und der Schweizerische Gewerbeverband äussern sich nur zu den Bedenken gegen die Massnahme und halten fest, dass sie zu mehr administrativem Aufwand und zu Investitionshemmnissen führt.

5.2.5 Weitere interessierte Organisationen

Im Zusammenhang mit der ersten Massnahme (Festlegung von Kostensteigerungen) präsentiert sich die Lage bei den weiteren interessierten Organisationen wie folgt:

- 2 Organisationen sind überzeugt (RPSL, SMV)
- 11 Organisationen sind nicht überzeugt (CATEF, Casafair, CGI, FRI, HEV Schweiz, KGAST, SVBK, SVIT Schweiz, USPI, VIS, Wohnen Schweiz)
- 1 Organisation hat diese Bewertung ausgelassen (wbg schweiz)

Zum Nutzen der ersten Massnahme äussern sich nur einzelne Organisationen. Betont wird, dass damit die Rechtsprechung und der Grundsatz der Kostenmiete umgesetzt wird (RPSL, SMV).

Hingegen bringt der grösste Teil der Organisationen verschiedene Bedenken gegen die erste Massnahme vor. Für viele Organisationen wird damit auf eine bewährte (Schlichtungs-)Praxis verzichtet (CATEF, CGI, FRI, HEV Schweiz, KGAST, SVBK, SVIT Schweiz, VIS). Betont wird auch, dass Pauschalen der Funktion des Schlichtungsverfahrens besser gerecht werden (HEV Schweiz, SVBK). Für verschiedene Organisationen nimmt mit der Massnahme zudem der administrative Aufwand auf Seite der Vermieterinnen und Vermieter zu (Casafair, CATEF, CGI, FRI, HEV Schweiz, KGAST, SVBK, SVIT Schweiz, USPI, VIS). Casafair und der Schweizerische Verband der Bürgergemeinden und Korporationen sehen ein gewisses Risiko, dass insbesondere private Eigentümerinnen und Eigentümer zufolge des Mehraufwands auf die Berücksichtigung der Kostensteigerung verzichten. Für SVIT Schweiz zielt der Bundesrat geradezu darauf ab, dass die Vermieterschaft den Aufwand und das Prozessrisiko nicht tragen können und darum die effektiven Kosten nicht weiterverrechnen. Für die Chambre Genevoise Immobilière führt der Mehraufwand zu längeren Verfahren, bei in der Regel geringen finanziellen Auswirkungen. SVIT Schweiz betont auch, dass diese «Verbürokratisierung» zu weiteren Kosten führt, die vermieterseitig auf den Mietzins umgelegt werden. Die Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen macht den Hinweis, dass Betriebs- und Unterhaltskosten – ohne Pauschalen – nur retrospektiv mit mehreren Jahren Verspätung angepasst werden können, was ökonomisch nicht vertretbar ist. Im Weiteren wird von einzelnen Organisationen ins Feld geführt, dass grundsätzlich Pauschalen von der Rechtsprechung und dem Gesetz nicht ausgeschlossen werden (FRI, HEV Schweiz, SVBK) bzw. bei anderen Kriterien wie der Teuerung oder den Hypothekarzinsen zur Anwendung kommen (CGI, HEV Schweiz, SVBK). Wiederum andere Organisationen betonen die vernachlässigbare Wirkung der Massnahme (RPSL, SMV, Wohnen Schweiz) oder empfinden diese als Verschärfung gegenüber der aktuellen Rechtsprechung (USPI).

5.2.6 Nicht offiziell angeschriebene Organisationen / Personen

Im Zusammenhang mit der ersten Massnahme (Festlegung von Kostensteigerungen) präsentiert sich die Lage bei den nicht offiziell angeschriebenen Organisationen / Personen wie folgt:

- 2 Organisationen / Personenmehrheiten sind überzeugt (GastroSuisse, Studierende Uni ZH)
- 9 Organisationen sind nicht überzeugt (AMAS, ASIP, COPTIS, CP, HEV ZH, Immofonds Asset Management AG, SBV, SVV, UBS Fund Management [Switzerland] AG)

Den Nutzen der ersten Massnahme sehen die nicht offiziell angeschriebenen Organisationen und Personen in der Steigerung der Transparenz und einem effizienteren Verwaltungsprozess (GastroSuisse) sowie in der normativen Festlegung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (Studierende Uni ZH).

Als Bedenken gegen die erste Massnahme äussern die Organisationen und Personen etwa, dass eine bewährte Praxis abgeschafft wird (AMAS, COPTIS, HEV ZH, Immofonds Asset Management AG, SBV, UBS Fund Management [Switzerland] AG) und die Anwendung von Pauschalsätzen von den Schlichtungsbehörden empfohlen wird (AMAS, ASIP, COPTIS, Immofonds Asset Management AG, UBS Fund

Management [Switzerland] AG). Ebenso wichtig erscheint die Steigerung des administrativen Aufwands und zwar für die Vermieterschaft, wie auch für die Schlichtungsbehörden und Gerichte (AMAS, ASIP, COPTIS, CP, HEV ZH, Immofonds Asset Management AG, Studierende Uni ZH, SVV, UBS Fund Management [Switzerland] AG). Ausserdem wird von den Organisationen geltend gemacht, dass der Gesetzgeber Pauschalen nicht ausgeschlossen hat, wobei teilweise auf andere Kriterien wie den Referenzzinssatz oder die Teuerung verwiesen wird (CP, HEV ZH, SBV). Centre Patronal führt im Weiteren aus, dass die Massnahme zu Vermietungshemmnissen führt und eine Verschärfung der Praxis darstellt, weil das Bundesgericht lediglich die systematische Anwendung von Pauschalen verneint hat.

5.3 Zweite Massnahme: Reduktion des Teuerungsausgleichs

5.3.1 Kantone

Im Zusammenhang mit der zweiten Massnahme (Reduktion des Teuerungsausgleichs) präsentiert sich die Lage bei den Kantonen wie folgt:

- 15 Kantone sind überzeugt (AG, AR, BL, BS, GE, GL, JU, NE, NW, SO, TG, TI, VD, VS, ZG)
- 4 Kantone sind einigermassen überzeugt (FR, GR, OW, UR)
- 5 Kantone sind nicht überzeugt (AI, LU, SG, SZ, ZH)

Der Nutzen der zweiten Massnahme wird von den meisten Kantonen darin gesehen, dass sie – basierend auf dem aktuellen Mietzinsmodell des Bundesamtes für Wohnungswesen – zu einer rechnerisch korrekten Weitergabe der Teuerung führt und nur auf dem risikotragenden Kapital zugelassen wird (BL, BS, GE, GR, TI, UR, VD, VS). Der Kanton Genf hält überdies fest, dass die bescheidene Entlastung über einen längeren Zeitraum nicht unerhebliche Beträge ausmachen kann. Auch der Kanton Freiburg findet die Massnahme bescheiden, aber dennoch nicht zu vernachlässigen.

Bedenken gegen die zweite Massnahme äussern die Kantone zur betragsmässigen Auswirkung und halten diese für gering (BL, VS, ZG). Der Kanton Graubünden empfindet die Reduktion des Satzes für den Teuerungsausgleich als zu stark und betont, dass Regulierungen den Bau von Mietwohnungen nicht vermindern sollen. In eine ähnliche Richtung geht auch der Kanton St. Gallen, der sich dafür ausspricht, den höheren Satz für den Teuerungsausgleich beizubehalten, damit die Vermieterinnen und Vermieter angemessen für ihre Kostensteigerungen entschädigt werden und dadurch die Attraktivität von Investitionen in Mietwohnungen erhalten bleibt. Die Kantone Zürich und Luzern bemängeln zudem die Annahmen, die dem Mietzinsmodell des Bundesamtes für Wohnungswesen zugrunde liegen. Sie halten insbesondere fest, dass der vorgesehene Eigenfinanzierungsgrad nicht auf institutionelle Anleger zutrifft und deren Anteil in den letzten Jahren deutlich gestiegen sein dürfte. Im Weiteren bedauert der Kanton Waadt, dass die Gelegenheit nicht genutzt wurde, um die Bestimmung zu vereinfachen und an die jüngste Rechtsprechung anzupassen.

5.3.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

Im Zusammenhang mit der zweiten Massnahme (Reduktion des Teuerungsausgleichs) präsentiert sich die Lage bei den Parteien wie folgt:

- 3 Parteien sind überzeugt (EVP, Grüne Schweiz, SP)
- 1 Partei ist nicht überzeugt (FDP)

Den Nutzen der zweiten Massnahme sehen die Parteien in der Beseitigung eines jahrzehntelangen Rechenfehlers (GRÜNE Schweiz, SP). Als Bedenken benennen sie einerseits den geringen Einfluss dieser Massnahme auf die Mietzinsen (EVP, SP) und andererseits die Möglichkeit von Investitionshemmnissen und in der Folge die Verschärfung der Wohnungsknappheit (FDP).

5.3.3 Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete

Im Zusammenhang mit der zweiten Massnahme (Reduktion des Teuerungsausgleichs) präsentiert sich die Lage bei den Dachverbänden wie folgt:

- 1 Dachverband ist einigermassen überzeugt (SSV)

Der Schweizerische Städteverband führt als Bedenken gegen die zweite Massnahme auf, dass einige Städte vor der Ungenauigkeit von Modellrechnungen warnen, auf welcher diese Anpassung beruht.

5.3.4 Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft

Im Zusammenhang mit der zweiten Massnahme (Reduktion des Teuerungsausgleichs) präsentiert sich die Lage bei den Dachverbänden wie folgt:

- 1 Dachverband ist überzeugt (SGB)
- 2 Dachverbände sind nicht überzeugt (economiesuisse, SGV)

Als Nutzen der zweiten Massnahme führt der Schweizerische Gewerkschaftsbund aus, dass mit der Massnahme der rechnerisch korrekte Zustand hergestellt wird. Der Schweizerische Gewerbeverband sieht zudem eine (nicht sehr grosse) Entlastung für die Mietparteien.

Als Bedenken führt der Schweizerische Gewerkschaftsbund an, dass der korrekte Maximalsatz heute noch wesentlich tiefer zu liegen kommt. economiesuisse betont die Schwächung des Vermögensschutzes für Eigentümerinnen und Eigentümer und die Reduktion der Investitionsanreize. Ähnlich auch der Schweizerische Gewerbeverband, der von Investitionshemmnissen spricht.

5.3.5 Weitere interessierte Organisationen

Im Zusammenhang mit der zweiten Massnahme (Reduktion des Teuerungsausgleichs) präsentiert sich die Lage bei den weiteren interessierten Organisationen wie folgt:

- 3 Organisationen sind überzeugt (Casafair, RPSL, SMV)
- 10 Organisationen sind nicht überzeugt (CATEF, CGI, FRI, HEV Schweiz, KGAST, SVBK, SVIT Schweiz, USPI, VIS, Wohnen Schweiz)
- 1 Organisation hat diese Bewertung ausgelassen (wbg schweiz)

Zum Nutzen dieser zweiten Massnahme äussern sich nur einzelne weitere interessierte Organisationen. Betont wird, dass die Massnahme mathematisch richtig ist (Casafair), mit ihr ein Rechenfehler beseitigt wird und sie eine Antwort auf eine seit mehreren Jahren bestehende Problematik liefert (RPSL, SMV).

Bedenken zur zweiten Massnahme äussern verschiedene Organisationen. Zum einen wird ausgeführt, dass die Massnahme die Schere zwischen Bestandes- und Angebotsmieten verstärkt (CATEF, CGI, HEV Schweiz, SVBK, SVIT Schweiz, USPI) sowie eine Diskrepanz zwischen der absoluten Berechnung des übersetzten Ertrags und der relativen Berechnung des Teuerungsausgleichs schafft (CGI, HEV Schweiz, SVBK). Die Chambre Genevoise Immobilière und der Schweizerische Verband der Bürgergemeinden und Korporationen führen ergänzend aus, dass Altmieterinnen und -mieter durch diese Massnahme noch häufiger in Versuchung geraten, wenn sie ihre Wohnung nicht mehr nutzen wollen, diese nicht an die Vermieterschaft zurückzugeben, sondern zu wesentlich höheren Mietzinsen unterzuvermieten. Ähnlich auch die Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria, die ausführt, dass Mietparteien es vorziehen, in überdimensionierten Wohnungen zu bleiben, um von sehr günstigen Mietzinsen zu profitieren.

Zum anderen entspricht das Mietzinsmodell des Bundesamtes für Wohnungswesens für gewisse Organisationen nicht der Realität und ist praxisfremd (FRI, KGAST, SVIT Schweiz). SVIT Schweiz führt vertiefend aus, dass alle Eigentümerinnen und Eigentümer mit einem höheren als im aktuellen Mietzinsmodell vorgesehenen Eigenkapitalanteil ein mit diesem Anteil steigendes Teuerungsrisiko tragen. Dagegen sind für diesen Verband die Vermieterinnen und Vermieter mit einem höheren als im aktuellen Mietzinsmodell vorgesehenen Fremdkapitalanteil im Vorteil, da sie tendenziell von höheren Teuerungsraten profitieren, was auch unter dem Gesichtspunkt der Finanzmarktstabilität unerwünscht ist.

Ein weiteres Bedenken besteht für einige Organisationen darin, dass die Massnahme nicht dem ursprünglichen Willen des Gesetzgebers entspricht, der einen Teuerungsausgleich von 40 % aus dem

vormaligen Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen in das aktuelle Mietrecht übernommen hat (CATEF, CGI, HEV Schweiz, SVBK). Die Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich das Bundesgericht in einem älteren Urteil die 28 % anstelle der 40 % Teuerungsausgleich ausdrücklich abgelehnt hat (mit Verweis auf BGer 4C.270/1993 vom 25. Januar 1994).

Hinzu kommen vereinzelte Bedenken wie etwa, dass die Reduktion durch diese Massnahme zu gering bzw. vernachlässigbar ist (RPSL, SMV), sich eine Verteuerung des Wohnraums nicht nachhaltig bekämpfen lässt (Wohnen Schweiz), es mit einem Teuerungsausgleich von 40 % eine bewährte Praxis gibt (VIS) oder institutionellen Organisationen den notwendigen Vermögenszuwachs erschwert (KGAST).

5.3.6 Nicht offiziell angeschriebene Organisationen / Personen

Im Zusammenhang mit der zweiten Massnahme (Reduktion des Teuerungsausgleichs) präsentiert sich die Lage bei den nicht offiziell angeschriebenen Organisationen / Personen wie folgt:

- 1 Personenmehrheit ist überzeugt (Studierende Uni ZH)
- 1 Organisation ist einigermassen überzeugt (GastroSuisse)
- 9 Organisationen sind nicht überzeugt (AMAS, ASIP, COPTIS, CP, HEV ZH, Immofonds Asset Management AG, SBV, SVV, UBS Fund Management [Switzerland] AG)

Einen konkreten Nutzen zur zweiten Massnahme wird von den nicht offiziell angeschriebenen Organisationen und Personen nicht explizit angeführt. Hingegen äussern diverse Organisationen und Personen Bedenken zur zweiten Massnahme. Vorgehoben wird beispielsweise, dass sich ein Teuerungsausgleich von 40 % in der Praxis bewährt hat (SVV, UBS Fund Management [Switzerland] AG). Im Zusammenhang mit institutionellen Organisationen wird festgehalten, dass der heutige Teuerungsausgleich aufgrund der meist höheren Eigenkapitalquote zu tief ist und durch die Massnahme der Vermögensschutz für Anlegerinnen und Anleger geschwächt wird (AMAS, ASIP, COPTIS, Immofonds Asset Management AG, SVV). Darüber hinaus sehen etwa der Centre Patronal und der Schweizerische Baumeisterverband die langjährigen (unter dem Markt liegenden) Mietzinsen durch diese Massnahme begünstigt. Auch Investitions- oder Vermietungshemmnisse werden geltend gemacht (ASIP, CP, Studierende Uni ZH, SVV, UBS Fund Management [Switzerland] AG). Für den Hauseigentümerverband Zürich wird mit dieser Massnahme zudem das Spannungsfeld zwischen dem absoluten Kriterium des übersetzten Ertrags und dem relativen Kriterium des Teuerungsausgleichs verkannt und dem Willen des Gesetzgebers widersprochen, der einen Teuerungsausgleich von 40 % vom alten in das Mietrecht von 1990 übernommen hat. Schliesslich sprechen die Studierenden der Universität Zürich die geringe Entlastung der Massnahme auf Seite der Mieterschaft an. GastroSuisse wiederum macht darauf aufmerksam, dass auch bei indexierten Mietverträgen eine Reduktion der Teuerungsüberwälzung auf 80% angezeigt wäre, da die Mietzinsen und Nebenkosten selbst schon mit rund 20% im Warenkorb enthalten sind.

5.4 Dritte Massnahme: Ergänzung des Formulars für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen

5.4.1 Kantone

Im Zusammenhang mit der dritten Massnahme (Ergänzung des Formulars für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen) präsentiert sich die Lage bei den Kantonen wie folgt:

- 8 Kantone sind überzeugt (FR, GE, JU, NE, NW, SO, TG, ZG)
- 2 Kantone sind einigermassen überzeugt (BL, ZH)
- 14 Kantone sind nicht überzeugt (AG, AI. AR, BS, GL, GR, LU, OW, SG, SZ, TI, UR, VD, VS)

Den Nutzen der dritten Massnahme sehen die meisten Kantone in einer gesteigerten Transparenz und Aufklärung der Mietparteien (BL, GE, NW, OW, ZH). Der Kanton Genf hält dabei fest, dass diese Massnahme im Einklang mit der geltenden Rechtsprechung steht und der kantonalen Praxis entspricht.

Hingegen äusseren verschiedene Kantone Bedenken, so etwa, dass die dritte Massnahme zu einer Verkomplizierung führt, die Anpassung der Formulare aufwendig ist und die Zahl der Anfechtungen ansteigt (AG, GR, LU, OW, SG, TI, UR, VS, ZG). Die Kantone Aargau, Obwalden und Uri betonen, dass der Nachweis der absoluten Kriterien schwierig ist und die Erfolgsaussichten überschätzt werden können, was auf Seiten der Mieterschaft ein Frustrationspotential hat. Der Kanton Waadt weist zudem darauf hin, dass über 100 vom Kanton genehmigte Formulare angepasst werden müssten. Um der Vielzahl an unterschiedlichen Formularen zu begegnen, schlägt die Schlichtungsbehörde des Kantons Luzern vor, in einem separaten Absatz von Artikel 19 VMWG festzulegen, dass als «vom Kanton genehmigte Formulare» einzig das vom Kanton bereit gestellte Formular gilt. Der Kanton Zürich verlangt überdies, dass im erläuternden Bericht ausgeführt wird, ob bereits genehmigte Formular nach Inkrafttreten dieser Massnahme weiterverwendet werden dürfen oder ob alle Formulare ergänzt und neu genehmigt werden müssen. Er betont dabei, dass die Ergänzung und Neugenehmigung der Formulare auf Seite der Vermieterschaft und der Behörden eine gewisse Zeit braucht und zwischen dem Beschluss der Verordnungsänderung und dem Inkrafttreten mindestens ein halbes Jahr, idealerweise ein Jahr liegen soll. Im Sinne einer Alternative wird vorgeschlagen, die Verordnungsänderung um eine Übergangsbestimmung zu ergänzen, wonach alte, bereits genehmigte Formulare noch für eine bestimmte Zeit gültig bleiben.

Nebst der befürchteten Verkomplizierung und dem Mehraufwand betonen einige Kantone auch, dass ihre Formulare die mit der Massnahme verfolgten Hinweise bereits enthalten bzw. auf Anfechtungsmöglichkeiten sowie Gesetzes-/Missbrauchsbestimmungen hinweisen (BS, GE, ZG, ZH).

Darüber hinaus wird von einzelnen Kantonen geltend gemacht, dass die Verpflichtung der prozessualen Gegenpartei, rechtlich mögliche Einwände schriftlich anzuzeigen, unüblich und abzulehnen ist (BS), die systematische Einordnung nicht überzeugt (BL) oder die Mitteilung der Einredemöglichkeiten via die Interessenverbände deutlich effizienter wäre (VD). Der Kanton Glarus führt aus, dass die Orts- und Quartierüblichkeit keine Rolle spielt, weil im Kanton genügend Vergleichsobjekte fehlen.

5.4.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

Im Zusammenhang mit der dritten Massnahme (Ergänzung des Formulars für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen) präsentiert sich die Lage bei den Parteien wie folgt:

- 2 Parteien sind überzeugt (EVP, GRÜNE Schweiz)
- 1 Partei ist einigermassen überzeugt (SP)
- 1 Partei hat diese Bewertung ausgelassen (FDP)

Als Nutzen der dritten Massnahme beschreiben die Parteien insbesondere die Erhöhung der Transparenz und die Erleichterung der Rechtsausübung (GRÜNE Schweiz, SP). Die Bedenken zur dritten Massnahme liegen hingegen in der Anwendung des neuen Artikel 19 Absatz 1 Buchstabe a Ziffer 6 auf indexierte Mietzinsen. Die FDP.Die Liberalen verlangt hierzu eine klare und präzise rechtliche Grundlage, um Missverständnisse und rechtliche Unsicherheiten zu vermeiden. Die Evangelische Volkspartei empfindet diese Massnahme zudem nicht als effektiv mietzinsdämpfend.

5.4.3 Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete

Im Zusammenhang mit der dritten Massnahme (Ergänzung des Formulars für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen) präsentiert sich die Lage bei den Dachverbänden wie folgt:

- 1 Dachverband ist einigermassen überzeugt (SSV)

Der Schweizerische Städteverband führt aus, dass einige Städte den Nutzen dieser dritten Massnahme in der besseren Aufklärung der Mietparteien über ihre Rechte sehen. Weiter hält er fest, dass die Städte auch Bedenken gegen diese Massnahme haben, so etwa, dass den Mietparteien nicht unbedingt bewusst ist, dass die vereinfachte Anfechtung kostspielig und aufwendig sein kann oder, dass es unüblich ist, der Gegenpartei rechtliche Einwände schriftlich anzuzeigen. Ein weiteres Bedenken der Städte ist, dass diese Massnahme nur zum Zug kommt, wenn die Mietzinse mit der relativen Berechnungsmethode angepasst werden.

5.4.4 Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft

Im Zusammenhang mit der dritten Massnahme (Ergänzung des Formulars für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen) präsentiert sich die Lage bei den Dachverbänden wie folgt:

- 1 Dachverband ist überzeugt (SGB)
- 2 Dachverbände sind nicht überzeugt (economiesuisse, SGV)

Die Dachverbände der Wirtschaft führen Bedenken gegen die dritte Massnahme auf und weisen insbesondere auf den administrativen Aufwand für die Vermieterschaft und die Behörden hin (economiesuisse, SGV). economiesuisse sieht mit der Massnahme zudem das Risiko von Rechtsunsicherheiten verbunden. Für den Schweizerischen Gewerbeverband hat diese Massnahme keinen Einfluss auf die Mietzinse und der Schweizerische Gewerkschaftsbund hält es für einen sehr niederschwelligen Ansatz.

5.4.5 Weitere interessierte Organisationen

Im Zusammenhang mit der dritten Massnahme (Ergänzung des Formulars für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen) präsentiert sich die Lage bei den weiteren interessierten Organisationen wie folgt:

- 3 Organisationen sind überzeugt (Casafair, RPSL, SMV)
- 1 Organisation ist einigermassen überzeugt (Wohnen Schweiz)
- 9 Organisationen sind nicht überzeugt (CATEF, CGI, FRI, HEV Schweiz, KGAST, SVBK, SVIT Schweiz, USPI, VIS)
- 1 Organisation hat diese Bewertung ausgelassen (wbg schweiz)

Die weiteren interessierten Organisationen sehen den Nutzen der dritten Massnahme in der gesteigerten Transparenz (Casafair, KGAST, RPSL, SMV, wbg schweiz, Wohnen Schweiz). Für Casafair ist es beispielsweise wesentlich, dass die Mietparteien über die Informationen verfügen, wie sie sich gegen eine übersetzte Mietzinserhöhung wehren können.

Die Bedenken dieser Organisationen gegen die dritte Massnahme richten sich einerseits auf den zusätzlich generierten Aufwand. Für verschiedene Organisationen fordert der neue Hinweis die Mietparteien geradezu auf, eine Mietzinserhöhung nach absoluten Kriterien anzufechten (CGI, HEV Schweiz, SVBK, SVIT Schweiz). Auch betont wird der Mehraufwand und/oder die Verfahrenszunahme für Schlichtungsbehörden und Gerichte (CATEF, CGI, HEV Schweiz, KGAST, SVBK, SVIT Schweiz, wbg schweiz). Die Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria führt in diesem Zusammenhang aus, dass die Schlichtungsstellen, die Vermieterinnen und Vermieter zu großen Zugeständnissen an die Mietparteien bewegen könnten, um ihnen komplizierte, riskante und kostspielige Gerichtsverfahren zu ersparen. Die Union Suisse des Professionnels de l'immobilier weist im Weiteren auf den Verwaltungsaufwand für die Vermieterinnen und Vermieter wie auch für die Behörden (Neugestaltung und Genehmigung der Formulare) hin.

Andererseits existieren auch Bedenken zur inhaltlichen Ausgestaltung des Mietzinserhöhungsformulars. So vertreten die weiteren interessierten Organisationen beispielsweile die Meinung, dass die aktuellen Informationen ausreichend sind (FRI, SVIT Schweiz) oder das Formular mit dem neuen Hinweis unübersichtlich wird (VIS). Einzelne Organisationen betonten auch, dass der neue Hinweis die Mietparteien verwirren und zu unpassenden Begründungen bzw. zu Fehlern führen kann (CGI, SVIT Schweiz, USPI). Der SVIT Schweiz und Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria führen in diesem Zusammenhang aus, dass die Massnahme nicht mit dem geltenden Recht und/oder der Rechtsprechung zu vereinbaren ist. Die Union Suisse des Professionnels de l'immobilier weist ausserdem darauf hin, dass das Mietzinserhöhungsformular dazu dient, den Mietparteien ihre Anfechtungsmöglichkeiten aufzuzeigen, aber nicht zusätzlich auf die notwendige Begründung (Einwand) hinweisen soll.

Weitere Bedenken äussern die Organisationen im Hinblick auf das Verhältnis der dritten Massnahme zur Indexmiete (CGI, USPI). Die Chambre Genevoise Immobilière führt hierzu etwa aus, dass bei der Indexmiete eine Anfechtung der Erhöhung nur erfolgen kann, um mögliche Fehler zu korrigieren (falscher Index, Berechnungsfehler), nicht aber, um die Miete nach absoluten Kriterien (Rendite, Orts- und

Quartierüblichkeit) zu überprüfen. Der Hauseigentümerverband Schweiz und der Schweizerische Verband der Bürgergemeinden und Korporationen äussern sich zudem zur inhaltlichen Ausgestaltung des Verordnungstextes, indem sie festhalten, dass der Begriff «kostendeckende Bruttorendite» unterschlagen wird und der verwendete Begriff des «übersetzten Ertrages» nur der Nettorendite entspricht.

5.4.6 Nicht offiziell angeschriebene Organisationen / Personen

Im Zusammenhang mit der dritten Massnahme (Ergänzung des Formulars für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen) präsentiert sich die Lage bei den nicht offiziell angeschriebenen Organisationen / Personen wie folgt:

- 2 Organisationen / Personenmehrheiten sind überzeugt (GastroSuisse, Studierende Uni ZH)
- 8 Organisation sind nicht überzeugt (AMAS, ASIP, CP, HEV ZH, Immofonds Asset Management AG, SBV, SVV, UBS Fund Management [Switzerland] AG)
- 1 Organisation hat diese Bewertung ausgelassen (COPTIS)

Zum Nutzen der dritten Massnahme äussern sich nur wenige nicht offiziell angeschriebene Organisationen und Personen. GastroSuisse hält fest, dass die Massnahme praxisfreundlich und hilfreich für Mietparteien ist, besonders für diejenigen, die ihre Rechte in der Schweiz nicht kennen. Ebenso führt diese Organisation an, dass die Massnahme zu weniger Streitigkeiten und Schlichtungsverfahren führt und die Hemmschwelle für missbräuchliche Mietzinsen steigt. Die Studierenden der Universität Zürich sehen zudem eine Stärkung der Mietparteien.

Als Bedenken führen die Organisationen etwa an, dass die Massnahme einen unverhältnismässigen Verwaltungsaufwand bei der Vermieterschaft, den Behörden (Neugestaltung und Genehmigung des Formulars) oder auch Gerichten zur Folge hat (ASIP, CP, HEV ZH, SVV). Zudem wird festgehalten, dass die Bestimmungen in der Verordnung bereits festgelegt und allgemein bekannt sind (AMAS, Immofonds Asset Management AG), das Formular unübersichtlich wird (UBS Fund Management [Switzerland] AG) oder die Mietparteien verwirrt werden (CP). Weiter führt etwa der Hauseigentümerverband Zürich aus, dass die Massnahme die Mietparteien geradezu zur Anfechtung auffordert und praktisch zu einer nachgeschobenen Überprüfung von Anfangsmietzinsen führt. Centre Patronal wendet ein, dass das Formular an die Anfechtungsmöglichkeiten, nicht aber an die Begründung für Einwände erinnern soll sowie, dass die analoge Anwendung auf Indexmieten unzulässig ist. Der Schweizerische Baumeisterverband betont die geringe Wirkung des Formulars und verweist auf die Kantone Genf und Waadt, die das bereits eingeführt haben und dennoch den tiefsten Leerwohnungsbestand und die höchsten Mietzinsen verzeichnen.

5.5 Vierte Massnahme: Ergänzung des Formulars für die Mitteilung des Anfangsmietzinses

5.5.1 Kantone

Im Zusammenhang mit der vierten Massnahme (Ergänzung des Formulars für die Mitteilung des Anfangsmietzinses) präsentiert sich die Lage bei den Kantonen wie folgt:

- 12 Kantone sind überzeugt (AR, BL, FR, GE, JU, NE, SO, TG, TI, UR, ZG, ZH)
- 3 Kantone sind einigermassen überzeugt (BS, LU, VS)
- 8 Kantone sind nicht überzeugt (AG, GL, GR, NW, OW, SG, SZ, VD)
- 1 Kanton hat diese Bewertung ausgelassen (AI)

Den Nutzen der vierten Massnahme sehen die Kantone insbesondere in der Steigerung der Transparenz (BL, BS, GE, LU, UR, ZG, ZH). Einzelne Kantone betonen, dass die Massnahme eine bessere Beurteilung auf Seiten der Mieterschaft ermöglicht (BL, BS), die Beilegung der Streitigkeiten erleichtert (TI), die Gesamtwirkung der Formularpflicht verstärkt (FR) und mit einer geringfügigen Anpassung des bestehenden Formulars umsetzbar ist (LU).

Als Bedenken äussern die Kantone insbesondere den Mehraufwand, der beispielsweise für die Vermieterschaft entsteht (LU, NW, OW, SG, VD). Hinzu kommt, dass die Kantone eine Verkomplizierung

befürchten (ZG), die Massnahme für unwirksam halten (GL, GR) oder eine Zunahme von Verfahren prognostizieren (BS). Ausserdem macht etwa der Kanton Obwalden geltend, dass die Massnahme zu Unsicherheiten bei den Mietparteien führt und die Anfechtung dadurch nicht erleichtert wird.

Auch im Zusammenhang mit dieser Massnahme verlangt der Kanton Zürich, dass im erläuternden Bericht ausgeführt wird, ob bereits genehmigte Formulare nach Inkrafttreten dieser Massnahme weiterverwendet werden dürfen oder ob alle Formulare ergänzt und neu genehmigt werden müssen. Der Kanton Zürich betont dabei, dass die Ergänzung und Neugenehmigung der Formulare auf Seite der Vermieterschaft und der Behörden eine gewisse Zeit braucht und zwischen dem Beschluss der Verordnungsänderung und dem Inkrafttreten mindestens ein halbes Jahr, idealerweise ein Jahr liegen soll. Im Sinne einer Alternative wird vorgeschlagen, die Verordnungsänderung um eine Übergangsbestimmung zu ergänzen, wonach alte, bereits genehmigte Formulare noch für eine bestimmte Zeit gültig bleiben. In eine ähnliche Richtung geht der Kanton Waadt, der darauf hinweist, dass die Massnahme eine kantonale Gesetzesänderung benötigt und den Verwaltungsaufwand für die Genehmigungsbehörde erhöht (über 100 im Kanton genehmigte Formulare müssten geändert werden).

Von einzelnen Kantonen wird überdies verlangt, dass auch die Stände für das neue Mietverhältnis auf dem Formular vermerkt werden sollen (GE, VS) oder, dass die Formularpflicht auf die ganze Schweiz ausgeweitet wird (TI).

5.5.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

Im Zusammenhang mit der vierten Massnahme (Ergänzung des Formulars für die Mitteilung des Anfangsmietzinses) präsentiert sich die Lage bei den Parteien wie folgt:

- 3 Parteien sind überzeugt (EVP, FDP, Grüne Schweiz)
- 1 Partei ist einigermassen überzeugt (SP)

Als Nutzen der vierten Massnahme beschreiben die Parteien insbesondere die Erhöhung der Transparenz und fordern die Ausweitung der Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses auf die ganze Schweiz (GRÜNE Schweiz, SP). Positiv gewürdigt wird ausserdem die Erleichterung der Rechtsausübung (SP). Hingegen empfindet die Evangelische Volkspartei die Massnahme nicht als effektiv mietzinsdämpfend.

5.5.3 Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete

Im Zusammenhang mit der vierten Massnahme (Ergänzung des Formulars für die Mitteilung des Anfangsmietzinses) präsentiert sich die Lage bei den Dachverbänden wie folgt:

- 1 Dachverband ist überzeugt (SSV)

Der Schweizerische Städteverband sieht den Nutzen der vierten Massnahmen in der gesteigerten Transparenz.

5.5.4 Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft

Im Zusammenhang mit der vierten Massnahme (Ergänzung des Formulars für die Mitteilung des Anfangsmietzinses) präsentiert sich die Lage bei den Dachverbänden wie folgt:

- 1 Dachverband ist überzeugt (SGB)
- 2 Dachverbände sind nicht überzeugt (economiesuisse, SGV)

Die gesamtschweizerischen Dachverbände der Wirtschaft führen Bedenken gegen die vierte Massnahme auf. Economiesuisse macht einen zusätzlichen Mehraufwand geltend. Der Schweizerische Gewerbeverband empfindet die Massnahme als reinen Formalismus, die weder die Rechte der Mietparteien stärkt noch einen Einfluss auf die Mietzinse hat. Für den Schweizerischen Gewerkschaftsbund ist die Massnahme sehr niederschwellig und er spricht sich für eine schweizweite Anwendung der Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses aus.

5.5.5 Weitere interessierte Organisationen

Im Zusammenhang mit der vierten Massnahme (Ergänzung des Formulars für die Mitteilung des Anfangsmietzinses) präsentiert sich die Lage bei den weiteren interessierten Organisationen wie folgt:

- 3 Organisationen sind überzeugt (Casafair, RPSL, SMV)
- 10 Organisationen sind nicht überzeugt (CATEF, CGI, FRI, HEV Schweiz, KGAST, SVBK, SVIT Schweiz, USPI, VIS, Wohnen Schweiz)
- 1 Organisation hat diese Bewertung ausgelassen (wbg schweiz)

Den Nutzen der vierten Massnahme sehen die weiteren interessierten Organisationen in der gesteigerten Transparenz (RPSL, SMV, Wohnen Schweiz).

Von diesen Organisationen werden zudem verschiedene Bedenken geäussert. So wird die generelle Wirkung der Massnahme bezweifelt (USPI, Wohnen Schweiz) oder festgehalten, dass die Festlegung des Anfangsmietzinses nach der absoluten Methode erfolgt, ohne Bezug auf den vorherigen Mietzins oder dessen Referenzzinssatz- und Teuerungsstand (CGI, HEV Schweiz, SVBK, SVIT Schweiz). Auch betonen verschiedene Organisationen, dass das jetzige Formular bereits alle relevanten Informationen enthält (CGI, FRI, VIS) oder die Massnahme das Ausfüllen des Formulars erschwert bzw. das Fehlerrisiko erhöht (CGI, HEV Schweiz, KGAST, SVBK). In eine ähnliche Richtung gehen die Ausführungen einzelner Organisationen, dass die Massnahme die Mietparteien verwirren bzw. zu falschen Schlüssen verleiten kann (CGI, FRI, SVIT Schweiz, USPI, VIS) oder dass es eine zusätzliche Hemmschwelle für Investitionen in bestehende Mietobjekte darstellt (CGI, HEV Schweiz, SVBK). Im Weiteren wird der zusätzliche Aufwand für die Vermieterschaft und die Behörden (Neugestaltung und Genehmigung des Formulars) angesprochen oder mit Blick auf den Datenschutz die Zulässigkeit der Weitergabe der Daten an Dritte angezweifelt (CATEF). Schliesslich sprechen sich einzelne Organisationen auch für die Ausweitung der Formularpflicht bei der Mitteilung des Anfangsmietzinses auf die ganze Schweiz aus (RPSL, SMV).

5.5.6 Nicht offiziell angeschriebene Organisationen / Personen

Im Zusammenhang mit der vierten Massnahme (Ergänzung des Formulars für die Mitteilung des Anfangsmietzinses) präsentiert sich die Lage bei den nicht offiziell angeschriebenen Organisationen / Personen wie folgt:

- 2 Organisationen/Personenmehrheiten sind überzeugt (GastroSuisse, Studierende Uni ZH)
- 9 Organisationen sind nicht überzeugt (AMAS, ASIP, COPTIS, CP, HEV ZH, Immofonds Asset Management AG, SBV, SVV, UBS Fund Management [Switzerland] AG)

Den Nutzen der vierten Massnahme sehen die nicht offiziell angeschriebenen Organisationen und Personen im geringen Aufwand für die Vermieterschaft und/oder der höheren Transparenz (COPTIS, GastroSuisse, Studierende Uni ZH).

Als Bedenken führen diese Organisationen und Personen etwa die gesteigerte Komplexität und Fehleranfälligkeit beim Ausfüllen des Formulars (AMAS, COPTIS, HEV ZH, Immofonds Asset Management AG) sowie den erhöhten Verwaltungsaufwand für die Vermieterschaft und/oder die Behörden (Neugestaltung und Genehmigung des Formulars) an (ASIP, CP, SVV). Zudem wird geltend gemacht, dass das Formular mit der Massnahme unübersichtlich wird oder die Mietparteien verwirrt (CP), die Informationen der Mietpartei bereits anderweitig ersichtlich gemacht werden (AMAS, COPTIS, Immofonds Asset Management AG) oder, dass alle relevanten Informationen bereits auf dem Formular aufgeführt werden (UBS Fund Management [Switzerland] AG) und der Nutzen für die Mieterschaft beschränkt ist (SVV). Ausserdem stellt die Massnahme eine weitere Hemmschwelle für Investitionen in bestehende Mietobjekte dar und fördert den Trend zum Verkauf von Mietliegenschaften Privater (HEV ZH). Der Hauseigentümerverband Zürich führt weiter aus, dass die Festlegung des Anfangsmietzinses nach absoluter Methode erfolgt und die alten Kostenstände bei Mehrleistungen oder umfassenden Überholungen kein Indiz für eine allfällige Missbräuchlichkeit sind. Centre Patronal und der Schweizerische Baumeisterverband zweifeln an der Wirkung der Formularpflicht und verweisen dabei auf die Kantone Genf

und Waadt, die das Formular eingeführt haben und dennoch den tiefsten Leerwohnungsbestand und die höchsten Mietzinsen verzeichnen.

5.6 Gesamtvorlage 2: Abbau mietrechtlicher Formvorschriften (Staffelmiete)

5.6.1 Kantone

Im Zusammenhang mit der gesamten Vorlage zum Abbau mietrechtlicher Formvorschriften (Staffelmiete) präsentiert sich die Lage bei den Kantonen wie folgt:

- 19 Kantone befürworten die Gesamtvorlage (AG, AI, AR, BL, BS, FR, GR, JU, LU, NE, NW, OW, SO, TG, UR, VD, VS, ZG, ZH)
- 2 Kantone lehnen die Gesamtvorlage ab (SG, SZ)
- 3 Kantone stehen der Gesamtvorlage neutral gegenüber (GE, GL, TI)

Den Nutzen der Gesamtvorlage sehen die Kantone mehrheitlich im korrekten Vollzug der bereits beschlossenen Gesetzesänderung (AG, GE, GR, ZH). Der Kanton Waadt führt zudem aus, dass die Vorlage die Klarheit der Bestimmung verbessert und eine Erleichterung für die Vermieterschaft darstellt, ohne die Rechte der Mietparteien zu beeinträchtigen.

Bedenken zur Gesamtvorlage äussert der Kanton St. Gallen, der die bestehenden Regelungen als ausreichend empfindet und in zusätzlichen Änderungen die Möglichkeit von unnötigen administrativen Belastungen und das Risiko einer negativen Beeinflussung der Investitionsbereitschaft sieht.

5.6.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

Im Zusammenhang mit der gesamten Vorlage zum Abbau mietrechtlicher Formvorschriften (Staffelmiete) präsentiert sich die Lage bei den Parteien wie folgt:

- 1 Partei befürwortet die Gesamtvorlage (GRÜNE Schweiz)
- 1 Partei lehnt die Gesamtvorlage ab (SP)
- 2 Parteien haben diese Bewertung ausgelassen (EVP, FDP)

Konkrete Nutzen oder Bedenken zur Gesamtvorlage führen die politischen Parteien nicht explizit an. Allerdings verlangt die Sozialdemokratische Partei eine Ergänzung auf Verordnungsebene und zwar, dass der Mietvertrag und die Formulare zwingend die Kontaktdaten der Vermieterschaft enthalten müssen.

5.6.3 Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete

Im Zusammenhang mit der gesamten Vorlage zum Abbau mietrechtlicher Formvorschriften (Staffelmiete) präsentiert sich die Lage bei den Dachverbänden wie folgt:

- 1 Dachverband befürwortet die Gesamtvorlage (SSV)

Der Schweizerische Städteverband macht keine expliziten Anmerkungen zur Gesamtvorlage.

5.6.4 Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft

Im Zusammenhang mit der gesamten Vorlage zum Abbau mietrechtlicher Formvorschriften (Staffelmiete) präsentiert sich die Lage bei den Dachverbänden wie folgt:

- 2 Dachverbände befürworten die Gesamtvorlage (economiesuisse, SGV)
- 1 Dachverband hat diese Bewertung ausgelassen (SGB)

Die Dachverbände der Wirtschaft beschränken sich auf Ausführungen zum Nutzen der Gesamtvorlage. Während die economiesuisse eine Vereinfachung der Handhabung, die Erhöhung der Effizienz und

einen flexibleren und reaktionsfähigeren Markt ausmachen, betont der Schweizerische Gewerbeverband den Abbau bürokratischer Hürden und die Rechtssicherheit, ohne dass die Rechte der Mietparteien eingeschränkt werden.

5.6.5 Weitere interessierte Organisationen

Im Zusammenhang mit der gesamten Vorlage zum Abbau mietrechtlicher Formvorschriften (Staffelmiete) präsentiert sich die Lage bei den weiteren interessierten Organisationen wie folgt:

- 7 Organisationen befürworten die Gesamtvorlage (Casafair, FRI, KGAST, RPSL, VIS, wbg schweiz, Wohnen Schweiz)
- 6 Organisationen lehnen die Gesamtvorlage ab (CATEF, CGI, HEV Schweiz, SVBK, SVIT Schweiz, USPI)
- 1 Organisation steht der Gesamtvorlage neutral gegenüber (SMV)

Den Nutzen dieser Gesamtvorlage sehen die weiteren interessierten Organisationen im Abbau von Formvorschriften und in administrativen Erleichterungen für die Vermieterschaft (Casafair, Wohnen Schweiz). Casafair und der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz führen zusätzlich aus, dass mit der Vorlage keine Schwächung der Mieterrechte erfolgt bzw. keine grundsätzliche Bedrohung für die Mieterrechte besteht. Für den Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz und das Rassemblement pour une Politique Sociale du Logement erscheint es aber gerechtfertigt, auch administrative Erleichterungen für die Mietparteien vorzunehmen. Gefordert wird, dass in den mietrechtlichen Formularen wie auch im Mietvertrag inskünftig der Name des Vermieterschaft angegeben werden soll.

Bedenken zur Gesamtvorlage äussern diese Organisationen zum Verhältnis zwischen dem vorgeschlagenen Artikel 19 Absatz 1 Buchstabe a Ziffer 6 VMWG und dem anzupassenden Artikel 19 Absatz 2 VMWG (CATEF, CGI, HEV Schweiz, SVBK, SVIT Schweiz). SVIT Schweiz führt hierzu beispielsweise aus, dass diese Anpassungen zu neuen und nicht mit der Lehre und Rechtsprechung zu vereinbarenden Voraussetzungen für Indexmietverträge führt. Würde neu mit Artikel 19 Absatz 1 Buchstabe a Ziffer 6 VMWG die Einrede des übersetzten Ertrags und der Überschreitung der orts- und quartierüblichen Mietzinse ermöglicht, unterstünde der indexierte Mietzins an und für sich auch dieser Überprüfungsmöglichkeit. Aktuell umfasst die Überprüfung im laufenden Mietverhältnis aber lediglich die korrekte Aufrechnung der Teuerung. Die Ausweitung wäre geradezu absurd, weil jede Anpassung an den Index den gesamten Mietvertrag in Frage stellen würde. Nach SVIT Schweiz kann dies nicht gewollt sein und ist darum strikt abzulehnen.

Ein weiteres Bedenken zu dieser Vorlage liegt für bestimmte Organisationen darin, dass die Ankündigung einer Mietzinserhöhung (Staffelung) frühestens 4 Monate vor deren Inkrafttreten erfolgen darf. Es wird betont, dass diese Fristenregelung aufzuheben sei, weil der Gesetzgeber Formvorschriften abbauen wollte bzw. dies im Widerspruch zum neuen Artikel 269*d* Absatz 5 OR steht (CATEF, CGI, HEV Schweiz, SVBK, USPI). In eine ähnliche Richtung geht die Äusserung von der Union Suisse des Professionnels de l'immobilier, dass sich der Hinweis auf die schriftliche Mitteilung von Mietzinserhöhungen bereits aus dem neuen Gesetzesartikel ergibt und deshalb auf Verordnungsebene überflüssig ist. Schliesslich bemerkt die Fédération Romande Immobilière, dass sich in der Vernehmlassungsvorlage (Art. 19 Abs. 2 VMWG) ein Druckfehler eingeschlichen hat und der Hinweis auf die Kopie der Vereinbarung noch enthalten ist.

5.6.6 Nicht offiziell angeschriebene Organisationen / Personen

Im Zusammenhang mit der gesamten Vorlage zum Abbau mietrechtlicher Formvorschriften (Staffelmiete) präsentiert sich die Lage bei den nicht offiziell angeschriebenen Organisationen / Personen wie folgt:

- 8 Organisationen / Personenmehrheiten befürworten die Gesamtvorlage (AMAS, ASIP, COPTIS, GastroSuisse, Immofonds Asset Management AG, SVV, Studierende Uni ZH, UBS Fund Management [Switzerland] AG)
- 3 Organisationen lehnen die Gesamtvorlage ab (CP, HEV ZH, SBV)

Den Nutzen der Gesamtvorlage sehen die nicht offiziell angeschriebenen Organisationen und Personen in der Vereinfachung (AMAS, ASIP, COPTIS) und in einer besseren Einzelfallgerechtigkeit (UBS Fund Management [Switzerland] AG).

Bedenken haben diese Organisationen und Personen einerseits zur vorgeschlagenen Fristenregelung, wobei hierfür auf den Willen des Gesetzgebers (Art. 269*d* Abs. 5 OR) verwiesen wird, Formvorschriften abzubauen (CP, HEV ZH, SBV). Andererseits wird der Hinweis auf die Schriftlichkeit bei der Mitteilung von Staffelungen als überflüssig betrachtet, weil dies bereits auf Gesetzesstufe festgehalten ist (CP, SBV). Schliesslich bringt der Hauseigentümerverband Zürich vor, dass der vorgeschlagene Hinweis auf die Einredemöglichkeiten in Artikel 19 Absatz 1 Buchstabe a Ziffer 6 VMWG in Bezug auf die Indexmiete falsch ist. Er führt dazu aus, dass bei Indexmieten nur die korrekte Aufrechnung der Teuerung überprüft werden kann.

6 Anhang

*** Abkürzungen und Verzeichnis der Vernehmlassungsteilnehmenden

6.1 Rechtliche Begriffe

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BBl	Bundesblatt
OR	Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht; SR *220*)
VMWG	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (SR *221.213.11*)
WBF	Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung

6.2 Kantone

ZH	Zürich
LU	Luzern
UR	Uri
SZ	Schwyz
OW	Obwalden
NW	Nidwalden
GL	Glarus
ZG	Zug
FR	Freiburg
SO	Solothurn
BS	Basel-Stadt
BL	Basel-Landschaft
AR	Appenzell Ausserrhoden
AI	Appenzell Innerrhoden
SG	St. Gallen
GR	Graubünden
AG	Aargau
TG	Thurgau
TI	Tessin
VD	Waadt
VS	Wallis
NE	Neuenburg
GE	Genf
JU	Jura

6.3 Parteien

EVP	Evangelische Volkspartei der Schweiz
FDP	FDP. Die Liberalen
-	GRÜNE Schweiz
SP	Sozialdemokratische Partei der Schweiz

6.4 Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete

SSV	Schweizerischer Städteverband

6.5 Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft

economiesuisse	economiesuisse - Verband der Schweizer Unternehmen
SGB	Schweizerischer Gewerkschaftsbund
SGV	Schweizerischer Gewerbeverband

6.6 Weitere interessierte Organisationen

-	Casafair
CATEF	Camera ticinese dell'economia fondiaria
CGI	Chambre genevoise immobilière
FRI	Fédération Romande Immobilière
HEV Schweiz	Hauseigentümerverband Schweiz
KGAST	Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen
RPSL	Rassemblement pour une politique sociale du logement
SMV	Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz
SVBK	Schweizerischer Verband der Bürgergemeinden und Korporationen
SVIT Schweiz	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
USPI	Union suisse des professionnels de l'immobilier
VIS	Verband Immobilien Schweiz
wbg schweiz	wohnbaugenossenschaften schweiz - verband der gemeinnützigen wohnbauträger
Wohnen Schweiz	WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften

6.7 Nicht offiziell angeschriebene Organisationen und Personen

AMAS	Asset Management Association Switzerland
ASIP	Schweizerischer Pensionskassenverband
COPTIS	Schweizer Berufsverband für Immobilienverbriefung
CP	Centre Patronal
GastroSuisse	GastroSuisse - Verband für Hotellerie und Restauration
HEV ZH	Hauseigentümerverband Kanton Zürich
-	Immofonds Asset Management AG
SBV	Schweizerischer Baumeisterverband
SVV	Schweizerischer Versicherungsverband
Studierende Uni ZH	Studierende der Mastervorlesung "Rechtsetzungslehre" an der rechts-wissenschaftlichen Fakultät der Universität Zürich
-	UBS Fund Management (Switzerland) AG