



Landammann und Standeskommission

Sekretariat Ratskanzlei
Marktgasse 2
9050 Appenzell
Telefon +41 71 788 93 11
info.@rk.ai.ch
www.ai.ch

Ratskanzlei, Marktgasse 2, 9050 Appenzell

Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Appenzell, 20. September 2018

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (Energiespar-Contracting) Stellungnahme des Kantons Appenzell I.Rh.

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. August 2018 haben Sie uns die Vernehmlassungsunterlagen zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen betreffend das Energiespar-Contracting zukommen lassen.

Die Standeskommission begrüsst die Änderungen. Die geplante Änderung wird das Energiespar-Contracting bei Mietobjekten attraktiver machen. Sie kann helfen, das im Gebäudebereich bestehende grosse Energieeffizienzpotenzial besser auszuschöpfen. Damit kann ein weiterer Beitrag an die Erreichung der Ziele der Energiestrategie 2050 geleistet werden.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

Im Auftrage von Landammann und Standeskommission

Der Ratschreiber:



Markus Dörig

Zur Kenntnis an:

- recht@bwo.admin.ch
- Ratskanzlei Appenzell I.Rh., Marktgasse 2, 9050 Appenzell
- Ständerat Ivo Bischofberger, Ackerweg 4, 9413 Oberegg
- Nationalrat Daniel Fässler, Weissbadstrasse 3a, 9050 Appenzell

4563

fr

0

3 ottobre 2018

Repubblica e Cantone Ticino
Consiglio di Stato
Piazza Governo 6
Casella postale 2170
6501 Bellinzona
telefono +41 91 814 43 20
fax +41 91 814 44 35
e-mail can-sc@ti.ch

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Consiglio di Stato

Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DEFR
Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Invio per posta elettronica:
info@bwo.admin.ch

Modifica dell'ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL) - nuovo art. 6c

Gentili Signore,
egregi Signori,

vi ringraziamo per l'invito a prendere posizione in merito alla proposta di modifica dell'ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL).

Siamo dell'avviso che, dal profilo fiscale, manchi una sufficiente analisi della proposta in oggetto. Essa, a nostro avviso, andrebbe verificata con l'attuale sistematica della Legge federale sull'imposta federale diretta (LIFD; RS 642.11) e della Legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni (LAID; RS 642.14).

Dal rapporto esplicativo e da informazioni assunte presso l'Ufficio federale preposto, infatti, sembrerebbe che non sia stato valutato l'impatto fiscale della modifica posta in consultazione. Ritenuto che potrebbero esserci conseguenze fiscali legate all'applicazione di questo nuovo sistema di "contratto di rendimento energetico", già solo a livello di deducibilità o meno di determinati componenti di spesa legati a questo sistema (per il locatore e, rispettivamente, per l'inquilino), si auspica che venga svolta un'analisi approfondita degli aspetti fiscali per le diverse categorie di contribuenti potenzialmente toccati dalle novità in parola. In questo modo, l'analisi permetterà anche di verificare l'eventuale necessità di proporre delle modifiche delle leggi fiscali federali e, a cascata, di quelle cantonali (ad esempio, al fine di incentivare o meno, anche dal profilo fiscale e qualora vi fossero delle implicazioni, questo strumento di finanziamento delle operazioni di risanamento energetico).

Suggeriamo dunque un approfondimento dell'impatto della modifica dal profilo del diritto tributario, affinché lo stesso non crei situazioni di disparità di trattamento tra le varie categorie di contribuenti e rispetti pertanto i principi fondamentali dell'uguaglianza giuridica (art. 8 Cost.) e, di riflesso, dell'imposizione secondo la capacità economica (art. 127 cpv. 2 Cost.).

Sperando che queste osservazioni possano incontrare il vostro consenso, vogliate accogliere, gentili Signore ed egregi Signori, l'espressione della nostra alta stima.

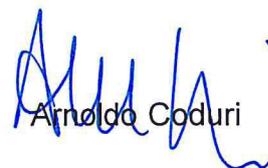
PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente:



Claudio Zali

Il Cancelliere:



Arnoldo Coduri

Copia:

- Divisione dell'economia (dfe-de@ti.ch);
- Divisione delle contribuzioni (dfe-dc@ti.ch);
- Deputazione ticinese alle Camere federali (can-relazioniesterne@ti.ch);
- Pubblicazione in internet.



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Conseil d'Etat CE
Staatsrat SR

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

T +41 26 305 10 40, F +41 26 305 10 48
www.fr.ch/ce

Conseil d'Etat
Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

Département fédéral de l'économie, de la
formation et de la recherche DEFR
Palais fédéral est
3003 Berne

Document PDF et Word à :
recht@bwo.admin.ch

Fribourg, le 30 octobre 2018

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) - Introduction d'un article 6c relatif au contrat de performance énergétique (CPE) - Réponse à la consultation

Monsieur le Conseiller fédéral,

Nous nous référons au courrier du 20 août 2018 sur l'objet cité en titre, lequel a retenu toute notre attention. Nous avons l'honneur de vous transmettre notre détermination y relative.

En préambule, nous relevons que l'assainissement énergétique des bâtiments dans le domaine du logement locatif représente un défi important. Force est de constater que le propriétaire n'est pas toujours enclin à effectuer un assainissement si son investissement ne peut être rentabilisé de manière adéquate. Dans ce sens, le contrat de performance énergétique (CPE) qui n'implique pour le propriétaire aucun investissement supplémentaire, peut être considéré comme étant une incitation intéressante devant permettre d'accélérer le rythme des investissements en matière d'assainissement énergétique des bâtiments.

Par ailleurs, dans la mesure où le droit en vigueur n'impose pas la prise en charge des coûts par le propriétaire, le report du montant d'une prestation favorable aux locataires dans les frais accessoires apparaît dès lors comme une suite logique, à partir du moment où les montants à payer ne dépassent pas la valeur des économies de coûts réalisées.

Le Conseil d'Etat formule cependant 2 remarques :

1. Durée du contrat : un des facteurs-clés est très certainement la durée du contrat. Comment sont gérés les flux de liquidités entre le propriétaire et le locataire après la fin du contrat ? Si le contrat est de relativement courte durée, et que les installations permettent une substantielle économie, cette dernière sera au bénéfice du propriétaire. La tentation d'avoir des contrats de durée plus courte pourrait influencer négativement une juste répartition des charges entre le propriétaire et le locataire.

2. Effet d'aubaine et obligations du propriétaire : selon un factsheet du 1.1.2018 de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN), tous les bâtiments en Suisse devront être suivis et optimisés dans leur exploitation d'ici 2030. Le CPE est notamment un instrument permettant d'aller dans le sens de cette optimisation. Ceci étant, le report sur le locataire, via les frais accessoires, de la valeur des économies de coûts réalisées revient de facto à intégrer les travaux d'investissement que le propriétaire devrait de toute manière effectuer, selon les cas. Il paraît dans ce sens opportun de faire attention à ce que les travaux et mesures mentionnés dans l'alinéa 4 ne correspondent pas à une obligation légale pour le propriétaire, faute de quoi il ne devrait pas pouvoir les reporter dans les frais accessoires.

Le Conseil d'Etat est néanmoins favorable à l'introduction d'un nouvel article 6c qui va certainement contribuer à une accélération des investissements en matière d'efficience énergétique.

En vous remerciant d'avoir consulté notre canton, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, l'assurance de notre considération distinguée.

Au nom du Conseil d'Etat :


Georges Godel
Président





Danielle Gagnaux-Morel
Chancelière d'Etat

Hôtel du Gouvernement – 2, rue de l'Hôpital, 2800 Delémont

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR

3003 Berne

recht@bwo.admin.ch

Hôtel du Gouvernement
2, rue de l'Hôpital
CH-2800 Delémont

t +41 32 420 51 11
f +41 32 420 72 01
chancellerie@jura.ch

Delémont, le **30 OCT. 2018**

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux : ouverture de la procédure de consultation

Madame, Monsieur,

Par lettre du 20 août dernier, Monsieur le Conseil fédéral Johann N. Schneider-Ammann a ouvert la procédure de consultation citée en titre.

Le Gouvernement jurassien en a pris connaissance et n'a pas d'observation particulière à formuler.

Il vous remercie de l'avoir consulté et vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de ses sentiments distingués.

AU NOM DU GOUVERNEMENT DE LA
RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA


David Eray
Président




Gladys Winkler Docourt
Chancelière d'État

Telefon 052 632 73 80
ernst.landolt@ktsh.ch

Volkswirtschaftsdepartement

Eidgenössisches Departement
für Wirtschaft, Bildung und
Forschung WBF

per E-Mail an:
recht@bwo.admin.ch

Schaffhausen, 31. Oktober 2018

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, in oben erwähnter Angelegenheit Stellung nehmen zu können. Unserer Meinung nach entspricht diese vom Bundesrat geplante Änderung nicht der geltenden gesetzlichen Regelung und ist deshalb in dieser Form (Änderung lediglich auf Verordnungsstufe) aus folgenden Gründen abzulehnen:

Das geltende Mietrecht ist als Ganzes auf folgende Grundregel ausgerichtet: Soweit der Mieter nicht ausschliesslich einen alles enthaltenden Bruttomietzins bezahlt, gliedert sich seine Mietzinszahlung in einen Nettomietzins und den davon ausgeschiedenen Nebenkosten. Brutto- und Nettomietzins können verschiedene Kosten enthalten, wie die Fremdkapitalkosten, die Verzinsung des Eigenkapitals (Rendite), Betriebskosten und Unterhaltskosten. Bei den allenfalls ausgeschiedenen Nebenkosten handelt es sich dagegen immer nur um Betriebskosten (vgl. die entsprechende Formulierung in Art. 257a Abs. 1 des Schweizerischen Obligationenrechts [OR; SR 220]). Genau aus diesem Grund dürfen, auch nach der aktuellen bundesgerichtlichen Rechtsprechung, keine anderen Kosten – als eben die genannten Betriebskosten – unter dem Titel Nebenkosten auf den Mieter überwältzt werden, insbesondere auch keine Unterhaltskosten.

Beim Energiespar-Contracting geht es aber nicht um die oben erwähnten Betriebskosten, sondern um Kosten im Rahmen des Unterhalts beziehungsweise um wertvermehrende Investitionen (vergleiche dazu die Formulierung in nArt. 6c Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 4 VMWG so-

wie die Erläuterungen zum Entwurf, S. I Ziffer 2 Abs. I). Solche Kosten sind jedoch gemäss geltendem Recht und zugehöriger Rechtsprechung im Rahmen des Brutto- beziehungsweise Nettomietzinses und den dafür geltenden Regeln auf den Mieter zu überwälzen.

Der Hinweis auf Art. 6a VMWG in den Erläuterungen zum Entwurf (S. 2 f., Ziffer 5) ist insofern unbehelflich, als sich diese Bestimmung überwiegend auf anfallende Betriebskosten bezieht. Es handelt sich um den Bezug von Heizenergie und/oder Warmwasser aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale. Nur im Nebenpunkt geht es dabei auch um Anlagekosten. Ausserdem beschlagen diese Anlagekosten die Zentrale, welche nicht zur belieferten Liegenschaft des Vermieters gehört. Demgegenüber handelt es sich beim Energie-Contracting um energietechnischen Unterhalt beziehungsweise um entsprechende wertvermehrende Investitionen in der Liegenschaft des Vermieters und nicht um Betriebskosten im Sinne des geltenden Rechts.

Aus den dargelegten Gründen erscheint es unerlässlich, zunächst eine Änderung des geltenden Obligationenrechts (Mietrecht) vorzuschlagen. Erst danach wäre es unseres Erachtens zulässig, allfällige Details in der VMWG zu regeln.

Freundliche Grüsse

Volkswirtschaftsdepartement

Der Vorsteher:



Ernst Landolt
Regierungsrat

REGIERUNGSRAT

Regierungsgebäude, 5001 Aarau
Telefon 062 835 12 40, Fax 062 835 12 50
regierungsrat@ag.ch
www.ag.ch/regierungsrat

A-Post Plus

Bundesamt für Wohnungswesen
Bereich Recht
Storchengasse 6
2540 Grenchen

31. Oktober 2018

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen; Vernehmlassung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. August 2018 sind die Kantonsregierungen eingeladen worden, zu oben erwähnter Angelegenheit Stellung zu nehmen. Wir danken dafür und nehmen die Gelegenheit gerne wahr.

Mit einem neuen Art. 6c soll eine Regelung in die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) aufgenommen werden, womit Vermieterinnen und Vermieter zum Energiesparen in Gebäuden animiert werden sollen. Künftig sollen die im Rahmen eines Energiespar-Contractings (ESC) anfallenden Kosten als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden können. Der Betrag, der den Mieterinnen und Mietern in Rechnung gestellt wird, soll nicht höher sein als die mit dem ESC erzielte Einsparung von Energiekosten. Potenzial gebe es vor allem bei der Optimierung oder bei einem Ersatz von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage sowie bei der Gebäudeautomation. Dieses neue Instrument werde in anderen Ländern bereits mit Erfolg eingesetzt, was einen Einsatz auch in der Schweiz als sinnvoll erscheinen lasse.

Der Regierungsrat unterstützt diese neue Regelung in Bezug auf die Aufnahme des Energiespar-Contractings in die VMWG. Damit steht ein Instrument zur Verfügung, mit welchem energetische Sanierungsmassnahmen ohne wirtschaftliche Mehrbelastung der Mieterschaft ermöglicht werden sollen.

Auszugehen ist davon, dass das Energiespar-Contracting vor allem bei grossen Wohnüberbauungen, im öffentlichen Sektor, bei Grossunternehmen und Energielieferungsunternehmen zur Anwendung gelangen kann. In den Erläuterungen sollten noch konkrete Angaben gemacht werden, inwiefern das Funktionieren und die Vorteile des ESC auch für kleinere Mietobjekte in Frage kommen, das heisst ob sich dafür Dienstleistende finden lassen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats

Alex Hürzeler
Landammann

Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Kopie

- recht@bwo.admin.ch

Staatskanzlei, Regierungsgebäude, 8510 Frauenfeld

Eidgenössisches
Departement für Wirtschaft, Bildung und
Forschung
Herr Johann N. Schneider-Ammann
Bundesrat
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Frauenfeld, 6. November 2018
904

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

Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zur vorgeschlagenen Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) und teilen Ihnen mit, dass wir mit Art. 6c des Entwurfs grundsätzlich einverstanden sind.

Bezüglich Abs. 5 der erwähnten Bestimmung sehen wir indessen noch einen gewissen Präzisierungsbedarf insofern, als weder aus dem Verordnungstext noch aus den Erläuterungen dazu klar ersichtlich ist, welche Faktoren neben den Witterungseinflüssen ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Mit freundlichen Grüssen

Die Präsidentin des Regierungsrates



Der Staatschreiber





Postgasse 68
Postfach
3000 Bern 8
www.rr.be.ch
info.regierungsrat@sta.be.ch

Herr Bundesrat
Johann N. Schneider-Ammann
Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
Bundeshaus Ost
3003 Bern
recht@bwo.admin.ch

7. November 2018

RRB-Nr.:	1155/2018
Direktion	Volkswirtschaftsdirektion
Unser Zeichen	--
Ihr Zeichen	--
Klassifizierung	Nicht klassifiziert



Vernehmlassung des Bundes: Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG); Stellungnahme des Kantons Bern

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zur geplanten Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Stellung nehmen zu können.

In den Richtlinien der Regierungspolitik 2015 – 2018 bezeichnet der Regierungsrat des Kantons Bern die «Stärkung der Nachhaltigen Entwicklung» als Grundmaxime, an der sich alle Bereiche zu orientieren haben. Er begrüsst deshalb die vorgesehene Änderung in der VMWG. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, die Energieeffizienz im Gebäudebereich zu erhöhen und den Energieverbrauch zu senken.

Da es sich beim Energiespar-Contracting um ein relativ neues Instrument handelt, fehlen Richtlinien zur praktischen Anwendung. Unseres Erachtens tragen weder der Wortlaut in Artikel 6c des VMWG-Entwurfes noch die entsprechenden Erläuterungen diesem Umstand genügend Rechnung. Es ist beispielsweise nicht klar, ob auch bauliche Massnahmen, für die im Normalfall der Eigentümer bzw. die Mieterschaft via Mietzins aufkommt, Teil des Energiespar-Contractings sein können. Damit das Potenzial des Energiespar-Contractings effektiv ausgeschöpft wird, bitten wir Sie, im erläuternden Bericht möglichst umfassend auf die Fragen und Probleme bei der Umsetzung einzugehen.

Besten Dank für die Berücksichtigung unseres Anliegens.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident



Christoph Neuhaus

Der Staatsschreiber



Christoph Auer

Verteiler

- Volkswirtschaftsdirektion
- Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Finanzdepartement

Bahnhofstrasse 19
6002 Luzern
Telefon 041 228 55 47
info.fd@lu.ch
www.lu.ch

Öffnungszeiten:
Montag - Freitag
08:00 - 11:45 und 13:30 - 17:00

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
per E-Mail an (Word- und PDF-Dateien):
recht@bwo.admin.ch

Luzern, 6. November 2018

Protokoll-Nr.: 1098

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. August 2018 haben Sie die Kantonsregierungen zur Vernehmlassung zu eingangs erwähnter Vorlage eingeladen.

Im Namen und Auftrag des Regierungsrates teile ich Ihnen mit, dass der Kanton Luzern das Ziel, den Energiekonsum in Wohngebäuden zu senken, unterstützt und befürwortet. Dass damit hohe Investitionen und eine permanente Optimierung des Energieverbrauchs verbunden sind, ist naheliegend.

Wir bezweifeln jedoch, ob zur Erreichung des angestrebten Ziels ausschliesslich eine flächendeckende Zusammenarbeit mit Energiespar-Contractor's (ESC) gefördert werden soll. Die Optimierung des Energieverbrauchs in Gebäuden kann mittels verschiedener Massnahmen erreicht werden. Durch die neu geschaffene Möglichkeit der Überwälzung der Kosten eines ESC auf die Nebenkosten wird diese Massnahme einseitig gefördert und wirtschaftlich gesehen dürften vor allem die ESC-Anbieter statt die Mieterinnen und Mieter einen Nutzen aus der Umsetzung erzielen können. Andere Massnahmen, bei welchen die Kosten beim Gebäudeeigentümer verbleiben, werden damit tendenziell unattraktiv.

Wir befürworten vielmehr ein Vorgehen, bei dem die Eigentümer einerseits sowie die Mieterinnen und Mieter andererseits verstärkt auf ihren Energiekonsum hingewiesen und sensibilisiert werden. Energieeffizienzlabels sowie Smart-Metering-Systeme sind hierfür gute Hilfsmittel. Durch solche technologischen Systeme könnten vor allem die Mieterinnen und Mieter gezielt Einfluss auf ihren Energiekonsum nehmen und direkt von den Bemühungen profitieren.

Im Weiteren lässt die Formulierung von Artikel 6c VMWG in der Praxis noch viele Fragen offen. Wir befürchten, dass die neue Bestimmung des VMWG an der Praxistauglichkeit scheitern wird. Einerseits wird die Trennung von effektiven Energiesparmassnahmen und äusse-

ren Einflüssen in der Praxis schwierig, und andererseits wird die Vermischung von wertvermehrenden Investitionen und Energieeffizienzmassnahmen zu Differenzen zwischen den Eigentümern sowie den Mieterinnen und Mietern führen.
Der Kanton Luzern beantragt daher, die neue Bestimmung noch einmal auf ihre Praxistauglichkeit hin zu überprüfen.

Freundliche Grüsse



Marcel Schwerzmann
Regierungsrat



Regierungsrat Fredy Fässler

Sicherheits- und Justizdepartement, Oberer Graben 32, 9001 St.Gallen

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
WBF
3003 Bern

Sicherheits- und Justizdepartement
Oberer Graben 32
9001 St.Gallen
T 058 229 36 00
F 058 229 39 61

St.Gallen, 7. November 2018

Ref.Nr. RR.2018.17

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen; Vernehmlassungsverfahren

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Mit Schreiben vom 20. August 2018 haben Sie die Kantonsregierungen eingeladen, zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (SR 221.213.11) Stellung zu nehmen.

Wir haben keine Einwände gegen die unterbreitete Änderung.

Freundliche Grüsse



Fredy Fässler
Regierungsrat

Zusätzlich per Mail (in PDF- und Word-Format) an:
recht@bwo.admin.ch



Rathaus, Marktplatz 9
CH-4001 Basel

Tel: +41 61 267 85 62
Fax: +41 61 267 85 72
E-Mail: staatskanzlei@bs.ch
www.regierungsrat.bs.ch

Per E-Mail an:

Bundesamt für Wohnungswesen BWO Recht
(recht@bwo.admin.ch)

Basel, 7. November 2018

Änderung der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. August 2018 haben Sie uns die Unterlagen für die Vernehmlassung zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen zukommen lassen. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und lassen Ihnen nachstehend unsere Bemerkungen zukommen.

1. Ausgangslage

Die Herausforderungen im Rahmen der energetischen Gebäudesanierungen im Mietwohnungsbereich sind vielfältig. Das Energiespar-Contracting (ESC) soll in diesem Zusammenhang als wirkungsvolle Massnahme eingesetzt werden, indem der entsprechende Aufwand in Zukunft über die Nebenkosten abgerechnet werden kann, was heute gemäss Obligationenrecht nicht in vollem Umfang möglich ist.

2. Einschätzung

Wir befürworten die Ergänzung der VMWG durch den §6c „Energiespar-Contracting“.

Es erscheint uns wichtig, dass die überwälzbaren Kosten der Energiespar-Contracting-Massnahmen auf den Wert der Energieeinsparungen begrenzt sind. Dadurch, dass die Vermieter die Kosten als Nebenkosten in Rechnung stellen können, kann die Problematik zwischen Mieter und Vermieter, die bei Investitionen in Energiesparmassnahmen besteht, entschärft werden. Grundsätzlich dürfen für die Mieterschaft keine Mehrkosten durch die Anwendung des Energiespar-Contractings (ESC) entstehen. Die Begrenzung der überwälzbaren Kosten auf die erzielte Einsparung setzt voraus, dass diese zuverlässig gemessen werden kann.

Unter diesen Voraussetzungen erachten wir das Modell als interessant, weil dadurch Energieeffizienzmassnahmen möglich sind, ohne dass diese für Mieter und Vermieter zu finanziellen Mehrbelastungen führen. Somit könnte die VMWG-Anpassung als wirksames Instrument zur Förderung innovativer Lösungen und zur Zufriedenheit der Vermieter- und Mieterschaft bei energetischen Gebäudesanierungen beitragen.

3. Antrag

Die Ergänzung der VMWG mit dem vorgeschlagenen neuen Artikel 6c ist in dieser Form anzunehmen.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Für Rückfragen steht Ihnen gerne Frau Regula Küng, regula.kueng@bs.ch, Tel. 061 267 88 91, von der Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung im Präsidentialdepartement des Kantons Basel-Stadt zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin



Volkswirtschaftsdirektion, Postfach, 6301 Zug

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF
Bundesrat Johann N. Schneider-Ammann
Bundeshaus Ost
3003 Bern

T direkt 041 728 55 01
matthias.michel@zg.ch
Zug, 9. November 2018 DICR
VD VDS 6 / 268 - 52278

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen Stellungnahme des Kantons Zug

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. August 2018 haben Sie die Kantonsregierungen eingeladen, sich zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen zu äussern. Der Regierungsrat hat die Volkswirtschaftsdirektion mit der direkten Erledigung beauftragt. Unsere Stellungnahme umfasst die Mitberichte der Baudirektion und der Volkswirtschaftsdirektion.

Antrag:

Es sei auf die Einführung des vorgeschlagenen Artikels zu verzichten und stattdessen zu prüfen, ob eine Überwälzung auf den Nettomietzins (wertvermehrende Investition) möglich ist.

Begründung:

Der Zweck des Artikels, die Förderung des Energiespar-Contracting (ESC), ist grundsätzlich zu begrüssen. Dessen Umsetzung durch die Überwälzungsmöglichkeit der Kosten auf die Nebenkosten erscheint jedoch schwierig. Es stellen sich verschiedene Fragen: So z.B. wie ESC definiert wird. Soll ESC immer über einen Dienstleister erfolgen oder soll das Contracting von Drittfirmen gefördert werden? Eine solche Lösung wird unter dem Strich immer teurer als eine «interne» Lösung sein. Es handelt sich dabei wohl nicht zuletzt um ein ähnliches Modell wie beim Leasing: Drittpersonen werden nur Interesse am Verkauf von Energie haben, wenn sie dabei einen Gewinn erwirtschaften können. Bei einer Sanierung der Liegenschaft durch die Eigentümerschaft würde wohl der Mietzins bei gleichzeitiger Reduktion der Nebenkosten steigen. Beim vorliegenden Modell würde zwar der Mietzins gleichbleiben, die Nebenkosten würden jedoch steigen. Mit diesem Anstieg der Mietkosten müssten die Mieterinnen und Mieter wohl zusätzlich noch die Rendite des Contractings finanzieren. Per Saldo würden die Mieterinnen und

Seite 2/2

Mieter bei einer Contracting-Lösung wohl finanziell mehr kostet als bei einer von der Eigentümerschaft finanzierten Sanierung.

Zudem dürfte die die Überwälzung begrenzende «erzielte Einsparung» schwierig zu ermitteln sein und daher Konfliktpotential bieten. Das gleiche gilt für Abs. 5 des geplanten Artikels: Die Ermittlung von Faktoren, die den Energieverbrauch beeinflussen, jedoch nicht auf die Energieeffizienzmassnahmen zurückzuführen sind, dürfte sich als sehr schwierig erweisen.

Auf Ihren Wunsch nennen wir gerne die im Kanton Zug zuständige Person für allfällige Rückfragen: Carla Dittli, stv. Generalsekretärin der Volkswirtschaftsdirektion, carla.dittli@zg.ch, 041 728 55 33.

Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme.

Freundliche Grüsse
Volkswirtschaftsdirektion



Matthias Michel
Regierungsrat

Kopie per E-Mail an:

- Volkswirtschaftsdirektion
- Baudirektion
- Amt für Raumplanung, Hannes Wahl
- recht@bwo.admin.ch (als Word- und PDF-Datei)

Regierungsrat, Rathausstrasse 2, 4410 Liestal

recht@bwo.admin.ch

Liestal, 13. November 2018
VGD / SC

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen; VERNEHMLASSUNG

Sehr geehrter Herr Bundesrat Schneider-Ammann
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Regierung des Kantons Basel-Landschaft lehnt die vorgeschlagene Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen ab.

Es ist sinnvoll, wenn der Energieverbrauch in einer Liegenschaft durch Energieeffizienzmassnahmen gesenkt wird. Es ist auch nichts dagegen einzuwenden, wenn die Vermieterschaft diese Aufwendungen auf die Mieterschaft abwälzt. Jedoch ist es nicht sachgerecht diese Investitionen als Nebenkosten den Mieterschaften zu überbinden (*neu*Art. 6c Abs. 1 VMWG). Es handelt sich dabei allenfalls um wertvermehrende Investitionen, die zu einer Erhöhung des Nettomietzinses führen können. Die Investition ist rechtlich gleich zu beurteilen, wie der Einbau von Ablesegeräten für die verbrauchsabhängige Heizkostenverteilung. Diese können nach den Regeln der Erhöhung des Mietzinses zufolge wertvermehrender Investition den Mieterschaften belastet werden. Die Kosten stellen jedoch keine Nebenkosten im Sinne von Art. 257 a und b OR dar.

Die vorgeschlagene Begrenzung der überwälzbaren Kosten gemäss *neu*Art. 6c Abs. 2 VMWG birgt viel Konfliktpotenzial, da die Kosten nicht immer zuverlässig ermittelt werden können. Dementsprechend erscheint *neu*Art. 6c Abs. 2 VMWG wenig praxistauglich.

Der Regierungsrat bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zu dieser Änderung der Verordnung.

Hochachtungsvoll



Monica Gschwind
Regierungspräsidentin



Elisabeth Heer Dietrich
Landschreiberin



CH-6371 Stans, Dorfplatz 2, Postfach 1246, STK

Eidg. Departement für Wirtschaft, Bildung und
Forschung WBF
Herr Bundesrat Johann N. Schneider-Ammann
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Telefon 041 618 79 02
staatskanzlei@nw.ch
Stans, 13. November 2018

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Sie haben uns mit Schreiben vom 20. August 2018 zur Vernehmlassung zu oben genannter Vorlage eingeladen. Wir danken für die Möglichkeit der Mitwirkung und äussern uns gerne wie folgt.

Wir begrüssen die Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Energiespar-Contracting und unterstützen grundsätzlich die Bemühungen, dieses zu fördern. Die hier vorgeschlagene Form der Überwälzung auf die Mieterschaft erachten wir jedoch als nicht praxistauglich. Wir lehnen die Vorlage daher ab.

Nebenkosten sind gemäss Art.257a und b OR das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. Mit Art. 6c VMWG sollen nun dem Mieter Kosten in Rechnung gestellt werden, die durch Einsparung weggefallen sind - das widerspricht grundsätzlich dem System und dem Gesetzeswortlaut.

Wie im erläuternden Bericht treffend ausgeführt, setzt die Begrenzung der überwälzbaren Kosten auf die erzielte Einsparung voraus, dass diese Einsparung zuverlässig gemessen werden kann. Daneben müssen aber auch die Faktoren, die den Energieverbrauch beeinflussen, jedoch nicht auf die getroffenen Energieeffizienzmassnahmen zurückzuführen sind, berücksichtigt werden. Neben den in der Vorlage explizit erwähnten Beispiel der Witterungseinflüsse könnte gemäss erläuterndem Bericht beispielweise auch die Anzahl der in der betreffenden Liegenschaft respektive in den einzelnen Wohnungen lebenden Personen von Bedeutung sein. Diese hinreichend exakt zu messen, damit sie in Abzug gebracht werden können, dürfte naturgemäss nicht möglich sein.

Eine solche Regelung birgt deshalb grosses Konfliktpotential. Es ist zu erwarten, dass mit einer solchen Regelung die kantonalen Schlichtungsstellen und Zivilgerichte über die Masse mit Nebenkosten-Streitigkeiten belastet würden, die mangels zuverlässiger Grundlagen kaum einer sachgerechten Lösung zugeführt werden könnten.

Wir danken Ihnen, wenn Sie diese Überlegungen bei Ihren weiteren Arbeiten berücksichtigen.

Freundliche Grüsse
NAMENS DES REGIERUNGSRATES


Res Schmid
Landammann




lic. iur. Hugo Murer
Landschreiber

Geht an:

- recht@bwo.admin.ch

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
WBF
3003 Bern

Glarus, 13. November 2018
Unsere Ref: 2018-196

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

Hochgeachteter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie gaben uns in eingangs genannter Angelegenheit die Möglichkeit zur Stellungnahme. Dafür danken wir und teilen mit, dass wir die Vorlage befürworten. Bemerkungen bzw. Ergänzungen haben wir keine anzubringen.

Genehmigen Sie, hochgeachteter Herr Bundesrat, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Freundliche Grüsse

Für den Regierungsrat


Dr. Andrea Bettiga
Landammann


Hansjörg Dürst
Ratsschreiber

E-Mail an: recht@bwo.admin.ch

versandt am: **14. Nov. 2018**



Genève, le 14 novembre 2018

BWO OFL UFA

16. NOV. 2018

Le Conseil d'Etat

5370-2018

Département fédéral de l'économie, de
la formation et de la recherche (DEFR)
Monsieur
Johann N. SCHNEIDER-AMMANN
Conseiller fédéral
3003 Berne

A1

Concerne : modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF).

Monsieur le Conseiller fédéral,

Notre Conseil accuse réception de votre courrier du 20 août dernier dont le contenu a retenu toute son attention.

Le recours aux contrats de performance énergétique (CPE) est de nature à accélérer l'assainissement énergétique des bâtiments pour atteindre les objectifs de la Stratégie énergétique 2050. Le Conseil d'Etat salue dès lors l'ajout dans l'OBLF d'un nouvel article 6c permettant aux bailleurs de facturer, en tant que frais accessoires, les coûts liés à un contrat de performance énergétique.

Cette modification est d'autant plus importante que suite au rapport publié le 8 octobre 2018 par le groupe d'experts sur le climat (GIEC) relatif aux effets d'un réchauffement mondial de 1,5 degré par rapport à l'ère préindustrielle, l'office fédéral de l'environnement (OFEV) va examiner, avec les autres offices concernés, les conséquences de ce rapport et pourrait proposer un objectif indicatif de réduction pour 2050 révisé d'ici l'automne 2019.

Afin d'atteindre les objectifs pour lutter contre le réchauffement climatique, il est urgent d'assainir le parc bâti en recourant aux énergies renouvelables. Il nous paraît dès lors important que soit considéré comme une mesure d'efficacité énergétique appropriée le remplacement d'installations énergétiques alimentées à l'énergie fossile par des installations alimentées aux énergies renouvelables et que l'article 6c, alinéa 4, soit complété en ce sens (cf. proposition en annexe). Il n'est en effet par exemple pas envisageable qu'un CPE porte sur le renouvellement d'une chaudière à mazout.

Par ailleurs, et dans la mesure où l'article 6c nouveau est une exception à la règle selon laquelle les coûts des installations, de leur réparation et de leur amortissement ne sont pas facturés aux locataires (art. 6 OBLF), il nous paraît indispensable que ces derniers puissent bénéficier d'une connaissance précise des coûts liés au CPE qui leur sont facturés, et la manière dont ils sont calculés. Nous proposons ainsi que le mécanisme financier du CPE leur soit communiqué en annexe au décompte de charges.

Des propositions d'amendements au projet ainsi que quelques observations complémentaires sur le texte soumis en consultation vous sont remises en annexe.

En vous remerciant de nous avoir consultés sur ce projet de modification de l'OBLF, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Conseiller fédéral, l'assurance de notre haute considération.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :



Michèle Righetti

Le président :



Antonio Hodgers

Annexe :

Proposition d'amendements en italique :

Art. 6c Contrat de performance énergétique

³ Il y a contrat de performance énergétique lorsqu'un prestataire s'engage à baisser la consommation d'énergie d'un immeuble par des mesures d'efficacité énergétique appropriées et calcule sa rémunération en fonction de la valeur de l'énergie économisée.

Le détail du mécanisme financier du contrat est communiqué au locataire en annexe au décompte des frais accessoires.

⁴ Sont notamment considérées comme des mesures d'efficacité énergétique mentionnées à l'al. 3 :

- c. ***le remplacement d'installations alimentées à l'énergie fossile par des installations alimentées aux énergies non fossiles.***

Remarques complémentaires et directives d'exécution :

- Il conviendrait de reformuler l'alinéa 5, qui peut prêter à confusion. Les facteurs propres à influencer sur la consommation, mais qui ne relèvent pas des mesures d'efficacité entreprises, ne devraient pas être inclus dans les coûts du CPE facturés au locataire.
- La méthode pour calculer les économies d'énergie imputables aux mesures découlant du CPE doit être précisée. Une directive d'exécution renvoyant aux normes applicables serait judicieuse.



LE CONSEIL D'ÉTAT

DE LA RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE NEUCHÂTEL

Envoi par courrier électronique

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche
Bundeshaus Ost
3003 Berne

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux

Monsieur le conseiller fédéral,

Le Conseil d'État de la République et Canton de Neuchâtel a pris connaissance du sujet de la présente consultation du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) et vous remercie de lui donner la possibilité de donner son avis.

L'assainissement énergétique des bâtiments d'habitation représente un important défi qui n'est pas aisé à relever vu qu'il doit conjuguer des objectifs en matière d'économie d'énergie tout en maintenant des logements à loyer raisonnable. Le contrat de performance énergétique (CPE) constitue un outil intéressant à cet égard.

Toutefois, la mise en œuvre du CPE est rendue difficile par le fait que le montant payé par le propriétaire au prestataire ne peut pas être répercuté comme frais accessoires mais par une adaptation de loyers. De plus, les facteurs utilisés pour calculer le montant dû varient fréquemment (valeur de consommation mesurée, prix de l'énergie), ce qui rend cette façon de faire peu satisfaisante. Et les facteurs propres à influencer la consommation énergétique, mais qui ne résultent pas des mesures d'efficacité énergétiques prises (les conditions météorologiques, le nombre de personnes vivant dans l'immeuble, etc.) doivent aussi être pris en considération.

Limiter les coûts qu'il est possible de répercuter aux économies réalisées exige que celles-ci puissent être calculées de manière fiable. Afin d'assurer transparence et équité lors de l'établissement d'un décompte de CPE et à l'image du modèle de décompte individuel des frais d'énergie et d'eau (DIFEE) publié par l'Office fédéral de l'énergie (OFEN), un modèle de décompte CPE devrait être défini, ce qui permettrait d'harmoniser et de simplifier la méthode de décompte à l'échelle suisse.

En résumé, le Conseil d'État neuchâtelois préavise favorablement ce projet pour autant qu'un modèle de décompte CPE soit établi, par exemple, par l'OFEN.

En vous remerciant de nous avoir consultés, nous vous prions de croire, Monsieur le conseiller fédéral, à l'expression de notre haute considération.

Neuchâtel, le 14 novembre 2018

Au nom du Conseil d'État :

Le président,
L. KURTH

La chancelière,
S. DESPLAND



[Handwritten signature of L. Kurth]

[Handwritten signature of S. Despland]

Office fédéral du logement
Secteur Droit
Storchengasse 6
2540 Granges

Réf. : CS/15024541

Lausanne, le 14 novembre 2018

Consultation fédérale – modification de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitation et de locaux commerciaux (OBLF ; RS 221.213.11), nouvel article 6c OBLF sur le contrat de performance énergétique (CPE) – rejet du projet

Mesdames, Messieurs,

Le Conseil d'Etat du Canton de Vaud vous remercie de l'avoir consulté sur l'objet mentionné en exergue et vous adresse ci-après sa prise de position en précisant qu'il a procédé à une consultation élargie sur le sujet.

Si la volonté de la Confédération de lutter contre le gaspillage énergétique mérite d'être saluée, le Conseil d'Etat vaudois s'oppose néanmoins à la modification de l'OBLF proposée. Le projet est en effet très lacunaire et soulève de nombreuses questions laissées sans réponse.

Tout d'abord, les mesures proposées sont des mesures techniques dont les effets sur la consommation énergétique des ménages sont difficilement quantifiables et contrôlables sur la durée pour le locataire. D'un point de vue pratique, il est difficile de concevoir comment les économies de coûts énergétiques pourront être calculées de manière fiable et incontestable, dès lors notamment que de nombreux facteurs sont susceptibles d'influencer la consommation d'énergie (météo, comportement des usagers, prix de l'énergie, pannes, etc.).

Par ailleurs, le système de répercussion des coûts proposé par le Conseil fédéral a pour conséquence que la majeure partie des risques financiers échoira au prestataire de service avec qui le bailleur conclura un CPE. Les prestataires de service verront ainsi un intérêt à intervenir principalement dans les immeubles d'une certaine taille, et de préférence récents, pour lesquels ils auront une meilleure garantie de pouvoir réaliser suffisamment d'économie d'énergie afin de rentabiliser leur investissement. La modification envisagée ne favorise donc pas les immeubles anciens et de petite taille, alors même qu'il s'agit de ceux pour lesquels un assainissement énergétique s'impose prioritairement.

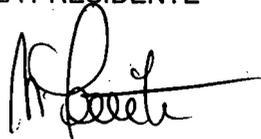
En outre, le nouvel art. 6c OBLF risque de poser problème notamment en lien avec l'art. 19 des directives vaudoises pour l'établissement du décompte annuel de chauffage et d'eau chaude. Les locataires pourraient être amenés à payer certaines prestations à double, étant donné que les frais de surveillance sont déjà facturés par le biais du décompte de chauffage et d'eau chaude, tandis que les frais des sources lumineuses sont quant à eux déjà compris dans le loyer net.

En définitive, si l'objectif poursuivi par la modification proposée est certes louable, le Conseil d'Etat du Canton de Vaud s'y oppose, compte tenu des nombreuses incertitudes quant à sa mise en œuvre.

En vous remerciant encore de l'avoir consulté, le Conseil d'Etat du Canton de Vaud vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de sa parfaite considération.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

LA PRESIDENTE



Nuria Gorrite

LE CHANCELIER



Vincent Grandjean

Copies

- *Division logement (DL), Service des communes et du logement (SCL)*
- *Office des affaires extérieures (OAE)*



Conseil d'Etat

CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS



2018.04292

P.P. CH-1951
Sion

A-PRIORITY
Conseil d'Etat

Poste CH SA

Département fédéral de l'économie, de la
formation et de la recherche
Monsieur Johann N. Schneider-Ammann
Conseiller fédéral
Schwanengasse 2
3003 Berne



Références FC
Date 14 novembre 2018

Modification de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitation et de locaux commerciaux (OBLF) : réponse à la consultation

Monsieur le Conseiller fédéral,

Le Conseil d'Etat valaisan salue l'ajout, dans l'OBLF, d'un nouvel article 6c. Ce dernier permet aux bailleurs de facturer, en tant que frais accessoires, les coûts liés à un contrat de performance énergétique. En effet, le recours à ce type de contrat est de nature à accélérer l'assainissement énergétique des bâtiments et à contribuer à l'atteinte des objectifs de la Stratégie énergétique 2050. Ceci d'autant plus que, suite au rapport publié le 8 octobre dernier par le groupe d'experts sur le climat (GIEC), l'OFEV va examiner, avec les autres offices concernés, les conséquences de ce rapport et proposer, si nécessaire, un objectif indicatif de réduction pour 2050 révisé, d'ici l'automne 2019. Il est donc urgent d'assainir le parc bâti.

Afin d'atteindre les objectifs précités, le recours aux énergies renouvelables est indispensable. L'article 6a OBLF doit en faire mention. Ainsi, les mesures d'efficacité énergétiques doivent être considérées comme appropriées uniquement si les installations énergétiques alimentées à l'énergie fossile sont remplacées par des installations alimentées aux énergies renouvelables. Il n'est en effet pas envisageable qu'un CPE porte, par exemple, sur le renouvellement d'une chaudière à mazout.

Par ailleurs, et dans la mesure où l'article 6c nouveau est une exception à la règle selon laquelle les coûts des installations, de leur réparation et de leur amortissement ne sont pas facturés aux locataires (art. 6 OBLF), il nous apparaît indispensable que ces derniers puissent bénéficier d'une connaissance précise des coûts liés au CPE qui leur sont facturés, ainsi que de la manière dont ils sont calculés. Nous proposons que le mécanisme financier du CPE leur soit communiqué en annexe au décompte de charges.

Eu égard à ce qui précède, nous vous proposons les amendements suivants :



Art. 6c : Contrat de performance énergétique

(...)

³ Il y a contrat de performance énergétique lorsqu'un prestataire s'engage à baisser la consommation d'énergie d'un immeuble par des mesures d'efficacité énergétique appropriées et calcule sa rémunération en fonction de la valeur de l'énergie économisée. Le détail du mécanisme financier du contrat est communiqué au locataire en annexe au décompte des frais accessoires.

⁴ Sont notamment considérées comme des mesures d'efficacité énergétique mentionnées à l'al. 3 :

(...)

c. le remplacement d'installations alimentées à l'énergie fossile par des installations alimentées aux énergies non fossiles.

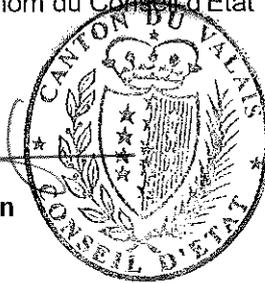
(...).

En vous remerciant de nous avoir consultés sur ce projet de modification de l'OBLF, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, l'expression de nos salutations distinguées.

Au nom du Conseil d'Etat

La présidente


Esther Waeber-Kalbermatten



Le chancelier


Philipp Spörri



Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung
3003 Bern

14. November 2018 (RRB Nr. 1094/2018)

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Mit Schreiben vom 20. August 2018 haben Sie uns den Entwurf für eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG, SR 221.213.11) zur Vernehmlassung unterbreitet. Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns wie folgt:

1. Allgemeine Bemerkungen

Wir begrüssen grundsätzlich die Absicht des Bundesrates, energetische Gebäudesanierungen zu fördern, ohne Mehrkosten für die Mieterschaft zu verursachen.

Der Gebäudebestand des Kantons Zürich entstammt verschiedenen Bauepochen und ist unterschiedlich gut erhalten, auch in Bezug auf die Energieeffizienz. Das Potenzial für energetische Gebäudesanierungen ist im Kanton Zürich daher vorhanden. Zudem erhöht das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung vor allem in den Zentrumsgebieten den Druck auf die Wohnungsmieten. Das Energiespar-Contracting (ESC) bietet vor diesem Hintergrund die Möglichkeit, die Ziele «Steigerung der Energieeffizienz» und «Erhalt von preisgünstigem Wohnraum» zu verbinden. Wirtschaftliche Anreize sowohl für die Eigentümerschaft als auch für einen ESC-Dienstleister bietet das ESC aus unserer Sicht insbesondere bei vernachlässigten bzw. älteren Gebäuden mit Sanierungsbedarf.

Auch der bisher festgestellte Nutzen bei Sanierungsprojekten der öffentlichen Hand spricht dafür, dass das ESC im Bereich der energetischen Optimierung von Wohn- und Geschäftsgebäuden grosses Einsparpotenzial besitzt. Auch aus Sicht der Public Corporate Governance stehen wir dem ESC grundsätzlich positiv gegenüber. Die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) können gemäss Eigentümerstrategie vom 7. Dezember 2016 Dienstleistungen im Bereich des Energiecontractings erbringen (vgl. RRB Nr. 1197/2016).

Wir unterstützen daher grundsätzlich Ihren Vorschlag, dass gestützt auf einen neuen Art. 6c VMWG die Kosten des ESC über die Nebenkostenabrechnung abgewälzt werden können. Wir teilen zudem ausdrücklich Ihre Ansicht, dass die überwälzbaren Kosten der ESC-Massnahmen auf den Wert der Einsparungen beschränkt sein müssen (Art. 6c Abs. 2 VMWG).

Klärungsbedürftig erscheinen uns allerdings die folgenden Fragen:

2. Investitionsmassnahmen

Wenn im Rahmen eines ESC keine Investitionsmassnahmen ergriffen, also beispielsweise reine Betriebsoptimierungen vorgenommen werden, stellt sich die Frage, ob solche Aufwendungen nicht bereits unter Art. 5 Abs. 2 Bst. g VMWG fallen und somit als Aufwendungen für «die Wartung» an die Heizungs- und Warmwasserkosten angerechnet werden können.

Wenn aber Investitionsmassnahmen ergriffen werden, regelt Art. 14 VMWG die Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen auf die Mieten. Das mit der Einführung von Art. 6c VMWG verfolgte Ziel besteht aber gerade darin, die Kosten des ESC nur in dem Umfang auf die Mieterschaft zu überwälzen, in dem eine tatsächliche Einsparung resultiert. Es muss somit sichergestellt werden, dass wertvermehrende Investitionsanteile (gemäss Art. 6c Abs. 4 Bst. b VMWG) weder während noch nach dem Ablauf der ESC-Vertragsdauer zu den Anlagekosten hinzugezählt und damit auf die Mieten überwälzt werden. Zumindest aber müsste das Verhältnis von Art. 6c Abs. 4 Bst. b zu Art. 14 VMWG geklärt werden.

3. Berechnung der überwälzbaren Kosten

Die Begrenzung der überwälzbaren Kosten auf die erzielte Einsparung setzt voraus, dass diese zuverlässig gemessen werden kann. In erster Linie geht es dabei um eingesparte Warmwasser- und Heizkosten. Möglicher Gegenstand des ESC sind aber auch andere Kostenfaktoren wie beispielsweise der in der betreffenden Liegenschaft verbrauchte Allgemeinstrom für Lüftung, Beleuchtung oder Ähnliches.

Normalerweise verrechnen die Dienstleister ihre Entschädigung in Rappen pro eingesparte Kilowattstunde Energie. Diese Grösse wird meistens über die Vertragsdauer konstant festgelegt, damit der Dienstleister Aufwand und Ertrag im Voraus berechnen kann. Unklar ist daher, was unter dem Begriff «Wert der eingesparten Energie» zu verstehen ist. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, wie bzw. ob Veränderungen des Energiepreises einbezogen werden.

4. Mietzinserhöhungen für kantonal geförderte Wohnungen

Aus Sicht der kantonalen Wohnbauförderung ergibt sich ein weiteres Problem: Während sich die Miete für freitragende Wohnungen auf der Grundlage der Kostenmiete gemäss dem Obligationenrecht (OR; SR 220) berechnet, werden die Mieten für kantonal geförderte Wohnungen auf der Grundlage der Kostenmiete nach dem sogenannten Zürcher Modell (§ 15 Abs. 1 und 2 Wohnbauförderungsverordnung; WBFV; LS 841.1) festgesetzt. Die Kostenmiete nach «Zürcher Modell» hat (unter anderem) zwei Hauptbestandteile: die Verzinsung der Anlagekosten zum hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss Art. 12a VMWG und ein Zuschlag bzw. eine Betriebsquote von höchstens 3¼% des Gebäudeversicherungswerts für öffentliche Abgaben, Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung. Sollte nun aufgrund von ESC-Massnahmen eine Neuschätzung des Gebäudewerts durch die Gebäudeversicherung erfolgen, die den bisherigen Gebäudeversicherungswert übersteigt, würde sich dementsprechend die Wohnungsmiete erhöhen. Das Ausmass solcher Mietzinserhöhungen wird sich jedoch angesichts des für ESC-Massnahmen zur Verfügung stehenden bescheidenen finanziellen Spielraums in Grenzen halten.

5. Fazit

Es ist zu begrüßen, dass energetische Gebäudesanierungen gefördert werden sollen. Das ESC birgt dazu grundsätzlich sowohl für die Eigentümer- und Mieterschaft als auch für die ESC-Dienstleister sowie für Umwelt und Gesellschaft ein Gewinnpotenzial. Allerdings sind insbesondere hinsichtlich der Berechnung der überwälzbaren Kosten noch einige Fragen offen, die genauer Abklärung bedürfen. Zu klären ist aus unserer Sicht zudem insbesondere auch die Frage nach dem Verhältnis von Art. 6c Abs. 4 Bst. b VMWG zum bestehenden Art. 14 VMWG. Es ist auf jeden Fall sicherzustellen, dass die Überwälzung der Kosten des ESC auf die Nebenkosten nicht zu einer Mehrbelastung der Mieterschaft führt.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Bundesrat,
die Versicherung unserer ausgezeichneten Hochachtung.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:

Die Staatschreiberin:

Dr. Thomas Heiniger

Dr. Kathrin Arioli





CH-6061 Sarnen, Postfach 1561, SJD

Per E-Mail an:

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
Schwanengasse 2
3003 Bern

recht@bwo.admin.ch

Referenz/Aktenzeichen: OWSTK.3288
Unser Zeichen: fu

Sarnen, 15. November 2018

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Einladung zur Vernehmlassung betr. Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen.

Energetische Gebäudesanierungen stellen in Anbetracht der Energiesparziele und dem Wunsch nach günstigem Wohnraum eine Herausforderung dar. Wir begrüßen, dass mit dem Gesetzesentwurf Anreize für Sanierungsmassnahmen geschaffen werden sollen, welche ohne wirtschaftliche Mehrbelastung der Mieterschaft auskommen und die Erreichung der Energiesparziele unterstützen.

Die konkreten Auswirkungen eines Energiespar-Contracting (ESC) sind aufgrund der fehlenden Erfahrungswerte indes schwer abzuschätzen. Hier weisen wir darauf hin, dass speziell dem Missbrauch von ESC (z.B. durch sogenanntes "Schein Contracting", bei welchem Vertragsabschlüsse lediglich zu Zwecken der Steueroptimierung erfolgen) mit geeigneten Mitteln entgegenzuwirken ist.

Wir danken Ihnen, sehr geehrter Herr Bundesrat, sehr geehrte Damen und Herren, für die Berücksichtigung unserer Ausführungen.

Freundliche Grüsse



Christoph Amstad
Landammann

Kopie mit Stellungnahmen KAZ an:

- Kantonale Mitglieder der Bundesversammlung
- Amt für Justiz
- Volkswirtschaftsdepartement
- Bau- und Raumentwicklungsdepartement
- Staatskanzlei mit den Akten (OWSTK.3288)

Regierungsrat

Rathaus / Barfüssergasse 24
4509 Solothurn
www.so.ch

KANTON **solothurn**

BWO OFL UFA
22. NOV. 2018

 AI

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Bereich Recht
Storchengasse 6
2540 Grenchen

20. November 2018

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen: Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns mit Schreiben vom 20. August 2018 die Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen zugestellt. Dazu nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir begrüssen die Aufnahme des Energiespar-Contractings (ESC) in die Verordnung. Ein ESC kann dazu beitragen, dass energetische Massnahmen im Gebäudebereich realisiert werden, für die heute weder Vermieter noch Mieter einen Anreiz haben. Damit werden die kantonalen Ziele im Gebäudebereich unterstützt.

Die vorliegende Regelung reicht allerdings nicht aus, um einen reibungslosen Vollzug zu gewährleisten. Der Entwurf gibt zwar vor, dass der in Rechnung gestellte Betrag nicht höher sein darf, als die mit dem ESC erzielte Einsparung der Energiekosten. Wie genau diese Einsparung aber ermittelt wird, bleibt offen. Teilweise sind Einsparungen bereits mit üblichen Unterhalts- oder Ersatzarbeiten möglich. So kann zum Beispiel mit einem "eins zu eins" Ersatz einer alten fossilen Heizung bereits eine Einsparung ermittelt werden.

Ebenfalls unklar ist die Berücksichtigung von Energiepreisen. Diese können stark schwanken und die Einsparung ebenso beeinflussen wie der Verbrauch. Je nach Annahmen könnte damit sogar der Ersatz einer Wärmepumpe durch eine Gasheizung als Einsparung ausgewiesen werden. Solche Massnahmen unterstützen die gemeinsamen energie- und klimapolitischen Gebäudeziele nicht. Zudem kann die Schlichtungsbehörde ohne klare Vollzugsvorgaben bei einer Anfechtung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung den effektiven Spareffekt durch den Contractor nicht überprüfen.

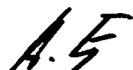
Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und bitten Sie um Berücksichtigung unseres Anliegens.

Mit freundlichen Grüßen

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES



Roland Heim
Landammann



Andreas Eng
Staatsschreiber

CVP Schweiz, Postfach, 3001 Bern

Per Email: recht@bwo.admin.ch

Bern, 16. November 2018

Vernehmlassung:

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns eingeladen, im Rahmen der oben genannten Vernehmlassung Stellung zu nehmen. Für diese Gelegenheit zur Meinungsäusserung danken wir Ihnen bestens.

Allgemeine Bemerkungen

Die CVP befürwortet die Förderung von energetischen Gebäudesanierung klar. Dies ist ein wichtiger Hebel in der Verbesserung der Energieeffizienz und damit dem Rückgang des Energieverbrauchs der Schweiz. Nur mit einer effizienteren Energienutzung kann die vom Volk absegnete Energiewende erfolgreich umgesetzt werden. Aus diesem Grund hat die CVP auch das Gebäudeprogramm immer unterstützt.

Energiespar-Contracting

Das Energiespar-Contracting (ECS) ist ein Vertrag zwischen einem Dienstleister (Contractor oder Energy Service Company ESCO) und einem Eigentümer oder Vermieter. Der Dienstleister verpflichtet sich den Energieverbrauch einer Liegenschaft durch geeignete technische und allenfalls bauliche Massnahmen zu senken. Als Gegenleistung bezahlt der Eigentümer für die getroffenen Massnahmen über die Laufzeit des Vertrags insgesamt höchstens so viel, wie er aufgrund der Leistungen des Dienstleisters eingespart hat. Dieses System erlaubt es somit auch Eigentümern in Energiesparmassnahmen zu investieren, welche das nötige Kapital im Moment nicht zur Verfügung haben. Das Potenzial eines solchen Systems wird von der CVP anerkannt. **Der vom Bundesrat in die Vernehmlassung geschickten Vorlage steht die CVP jedoch kritisch gegenüber, da sie entscheidende Mängel vorweist.**

Unklare Regelung

Der Bundesrat will mit der vorgeschlagenen Regelung erreichen, dass die Kosten für das ECS vom Vermieter über die Nebenkostenabrechnung auf den Mieter überwältzt werden können. Die vorgeschlagene Anpassung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) ist jedoch unklar formuliert. Zum Beispiel ist es nicht klar, wie die Energieein-

sparungen genau berechnet werden. Ebenfalls werden die Verhaltensanpassungen der Bewohner nicht in die Energieeinsparungen eingerechnet. Solche Unklarheiten könnten in der Praxis zu Streitigkeiten zwischen dem Mieter und Vermieter führen.

Besserstellung des Contractors

Die vorgeschlagene Regelung führt weiter zu einer Besserstellung des Contractors gegenüber den Eigentümern und Vermietern, welche selbst in Energieeffizienzmassnahmen investieren. Letztere dürfen nämlich diese Kosten nicht über die Nebenkosten verrechnen, sondern können nur einen Teil der Kosten als wertvermehrende Investitionen über den Mietzins abrechnen. Dabei gelten die mietrechtlichen Renditevorhaben, welche für die Contractors nicht gelten. Zudem wird das Missbrauchspotenzial durch die neuen Regeln erhöht. Vermieter, welche ein ECS abschliessen, haben einen Anreiz, die über die Miete durch Akontozahlungen verrechneten Nebenkosten sehr tief anzusetzen. Dies könnte zu weiteren Konflikten zwischen den Mietern und Vermietern führen.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und verbleiben mit freundlichen Grüßen.

CHRISTLICHDEMOKRATISCHE VOLKSPARTEI DER SCHWEIZ

Sig. Gerhard Pfister
Präsident CVP Schweiz

Sig. Gianna Luzio
Generalsekretärin CVP Schweiz

Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Berne, le 26 novembre 2018/ nr
VL_OBLF_contrat performance
énergétique

Par email: recht@bwo.admin.ch

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)
Prise de position du PLR.Les Libéraux-Radicaux

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions de nous avoir donné la possibilité de nous exprimer dans le cadre de la consultation de l'objet mentionné ci-dessus. Vous trouverez ci-dessous notre position.

Le PLR.Les Libéraux-Radicaux salue la volonté du Conseil fédéral de promouvoir la rénovation énergétique de bâtiments. En effet, afin d'atteindre les objectifs fixés par ce dernier en matière de consommation énergétique des bâtiments dans le cadre de la Stratégie énergétique 2050, il est crucial que les propriétaires soient encouragés à procéder aux modifications de leurs immeubles. Le contrat de performance énergétique, institution relativement nouvelle en Suisse, contribue à cet objectif en permettant aux bailleurs de facturer en tant que frais accessoires les coûts liés au contrat. Le projet permet notamment de résoudre en partie le dilemme propriétaire-locataire qui constitue un obstacle important aux mesures énergétiques dans le domaine du logement. Le PLR a tenté de mettre en avant ce dilemme par le biais de la motion 13.4207 qui a été classée en décembre 2015 car le l'examen n'avait pas été achevé dans les deux ans. Au contraire d'une approche sélective concentrée sur le Contractor, la motion voulait permettre que les coûts d'énergie économisés à la suite d'assainissements énergétiques puissent être imputés aux charges pendant une période de cinq.

Cependant, le PLR rejette la proposition soumise à consultation. En effet, il regrette qu'il ait été décidé de mettre uniquement le contrat de performance énergétique en avant et de ne pas avoir choisi une formulation plus large. Cette focalisation sur le Contractor avantage en particulier les entreprises proches de l'Etat qui sont actuellement parmi les seuls à proposer de telles solutions. Une extension à d'autres formes aurait permis de contourner la problématique de la concurrence déloyale par ces entreprises et à encourager un marché plus large à proposer des solutions à même de réaliser les objectifs de la Stratégie énergétique 2050. Le projet proposé peut et doit donc encore être amélioré. En effet, le projet soumis à consultation contient encore un trop grand nombre de termes permettant une grande interprétation. Ceci est notamment le cas pour l'al.1 de l'article 6c qui reprend la notion de coûts sans en livrer une définition claire. Il convient également de relever le fait que les conséquences détaillées du projet sont difficiles à estimer étant le fait que le rapport explicatif est pour le moins succinct.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à nos arguments, nous vous prions d'agréer,
Madame, Monsieur, l'expression de nos plus cordiales salutations.

PLR.Les Libéraux-Radicaux
La Présidente

Handwritten signature of Petra G ssi in black ink.

Petra G ssi
Conseill re nationale

Le Secrétaire général

Handwritten signature of Samuel Lanz in black ink.

Samuel Lanz

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
Bundesamt für Wohnungswesen
2540 Grenchen

Per E-Mail an: recht@bwo.admin.ch

16. November 2018

Ihr Kontakt: Ahmet Kut, Geschäftsführer der Bundeshausfraktion, Tel. +41 31 311 33 03, E-Mail: schweiz@grunliberale.ch

Stellungnahme der Grünliberalen zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (Energiespar-Contracting)

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Vorlage und den Erläuternden Bericht zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) und nehmen dazu wie folgt Stellung:

Im Gebäudepark schlummert ein riesiges Potential an Energieeinsparungen. Die Grünliberalen begrüssen daher, dass energetische Gebäudesanierungen im Mietwohnungsbereich gefördert werden sollen, indem die Rahmenbedingungen für Energiespar-Contracting (ESC) verbessert werden.

ESC liegt vor, wenn ein Dienstleister sich gegenüber dem Hauseigentümer bzw. Vermieter verpflichtet, den Energieverbrauch der Liegenschaft durch geeignete Energieeffizienzmassnahmen zu senken. Gemäss der Vorlage muss die Entschädigung des Dienstleisters nach dem Wert der eingesparten Energie bemessen sein. Die Vorlage sieht vor, dass der Vermieter die im Rahmen eines ESC anfallenden Kosten der Mieterschaft als Nebenkosten verrechnen darf. Für die Mieterschaft entstehen dadurch aber keine Mehrkosten, da der in Rechnung gestellte Betrag nicht höher sein darf als die mit dem ESC erzielte Einsparung von Energiekosten.

Aus Sicht der Grünliberalen ist unklar, ob der Wert der eingesparten Energie für die Entschädigung des Dienstleisters regelmässig (z.B. jährlich) gemessen und abgerechnet werden muss, damit ein ESC im Sinne der Verordnung vorliegt. Der Erläuternde Bericht deutet in diese Richtung. Die Grünliberalen beantragen, die Definition von ESC offener zu gestalten und auch Energieeffizienzmassnahmen als ESC zu definieren, bei denen der Wert der eingesparten Energie rechnerisch im Voraus bestimmt und pauschal abgerechnet wird. Wichtig ist, dass ein nachweisbarer Zusammenhang zwischen der Vergütung des Hauseigentümers an den Dienstleister und den eingesparten Energiekosten besteht. Das ESC darf nicht missbraucht werden, um andere Sanierungsmassnahmen über die Nebenkostenabrechnung der Mieterschaft zu belasten.

Die Grünliberalen beantragen, Absatz 3 des neuen Artikels 6c VMWG wie folgt zu ergänzen:

³ Ein Energiespar-Contracting liegt vor, wenn ein Dienstleister sich verpflichtet, den Energieverbrauch einer Liegenschaft durch geeignete Energieeffizienzmassnahmen zu senken und sich seine Entschädigung nach dem Wert der eingesparten Energie bemisst. Der Wert der eingesparten Energie kann durch Messungen

nachgewiesen und den aktuellen Energiepreisen angepasst oder als Pauschale aufgrund der erwarteten Einsparungen und Energiekostenentwicklung festgelegt werden.

Im Vorentwurf wird der Elektrizität zu wenig Rechnung getragen, obwohl die Stromeffizienz sehr wichtig ist. Es gibt zahlreiche elektrische Geräte und Anlagen, bei denen sich Optimierungs- und Ersatzmassnahmen lohnen, beispielsweise durch Einführung von Wärmepumpenboilern, Ersatz von Kochherden oder Massnahmen für Standby-Abschaltungen.

Die Grünliberalen beantragen, Absatz 4 Buchstabe a des neuen Artikels 6c VMWG wie folgt zu ergänzen:

⁴ Als Energieeffizienzmassnahmen nach Absatz 3 gelten insbesondere:

- a. die Optimierung des Betriebs von Heizungs-, Lüftungs-, Elektro- und Klimaanlage und der Gebäudeautomation;

Weiter ist es für die Grünliberalen nicht ersichtlich, wieso bauliche Massnahmen, insbesondere bei der Dämmung, nicht als Energieeffizienzmassnahmen nach Absatz 3 aufgeführt sind. Es mag sein, dass es zurzeit aufgrund des tiefen Ölpreises nicht attraktiv ist, ein ESC mit baulichen Massnahmen anzubieten. Im Grundsatz sollte diese Möglichkeit aber auch als ESC ausdrücklich erwähnt und anerkannt werden.

Die Grünliberalen beantragen, Absatz 4 des neuen Artikels 6c VMWG um einen Buchstaben c zu ergänzen:

⁴ Als Energieeffizienzmassnahmen nach Absatz 3 gelten insbesondere:

- c. bauliche Massnahmen an der Gebäudehülle.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und die Prüfung unserer Anmerkungen und Vorschläge.

Bei Fragen dazu stehen Ihnen die Unterzeichnenden sowie unser zuständiges Fraktionsmitglied, Nationalrat Beat Flach, gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Jürg Grossen
Parteipräsident

Ahmet Kut
Geschäftsführer der Bundeshausfraktion



Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung
und Forschung (WBF)
Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
CH-2540 Grenchen

recht@bwo.admin.ch

Bern, 20. November 2018

Stellungnahme zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Geschätzte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme. Gerne gehen wir auf die vorgeschlagene Verordnungsänderung ein.

Grundsätzlich unterstützt die SP Schweiz das Anliegen, energetische Sanierungsmassnahmen zu fördern, die ohne wirtschaftliche Mehrbelastung der Mieterschaft auskommen. Das Energiespar-Contracting (ESC), welches die vorliegende Verordnungsänderung aufnimmt, kann dieses Anliegen unterstützen, da sich die vertragliche Gegenleistung jeweils nach dem Wert der eingesparten Energie bemisst. Allerdings ist ESC in der Schweiz noch kaum bekannt, die genauen Auswirkungen einer entsprechenden Verordnungsänderungen lassen sich deshalb nicht sicher abschätzen. Vor diesem Hintergrund ist eine sorgfältige Regulierung angebracht. Die SP Schweiz erachtet eine Normierung des Energiespar-Contracting mittels Verordnungsänderung nicht als stufengerecht, vielmehr sollte die vorgesehene Kostenüberwälzung auf Gesetzesstufe geregelt werden. Dies gilt vor allem auch deshalb, weil die Kosten des Energiespar-Contracting Investitionskosten und deren Amortisation sowie den Unterhalt berücksichtigen. Die SP Schweiz lehnt deshalb die Einführung von Art. 6c VMWG ab.

Begründung im Detail:

- a) Einführung von Unterhalts- und Amortisationskosten über Nebenkosten: Gemäss Art. 257b OR sind die Nebenkosten bei Wohn- und Geschäftsräumen die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusam-

Sozialdemokratische Partei
der Schweiz

Theaterplatz 4
Postfach · 3001 Bern

Telefon 031 329 69 69
Telefax 031 329 69 70

info@spschweiz.ch
www.spschweiz.ch

menhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben. Stellt der Dienstleister die Kosten unter Berücksichtigung von Unterhalt und Investitionskosten, resp. deren Amortisation in Rechnung, sind diese Kosten durch den Nebenkostenbegriff von Art. 257b OR nicht mehr gedeckt. Diesbezüglich wird in den Erläuterungen zur vorgeschlagenen Verordnungsänderung ausgeführt, dass sich die Gegenleistung des Eigentümers vertraglich so regeln lässt, dass sie sich nach dem Wert der eingesparten Energie bemisst. Einzig in diesen Fällen, in denen die Investitionskosten des Dienstleisters keine Rolle spielen, würde eine Regelung des Energiespar-Contractings auf Verordnungsstufe genügen. Die SP Schweiz geht allerdings davon aus, dass die Preise des Dienstleisters nicht nur nach Massgabe der eingesparten Energie festgelegt werden, sondern dass andere Kosten, welche beim Dienstleister anfallen, beim Preis einfließen. Um diesem Umstand (keine gesetzliche Grundlage für die Einführung von Unterhalts- und Amortisationskosten über Nebenkosten) Rechnung zu tragen, wäre Art. 6c Abs. 1 wie folgt zu ergänzen:

„Der Vermieter kann die im Rahmen eines Energiespar-Contractings anfallenden Kosten als Nebenkosten in Rechnung stellen, sofern sich diese gemäss Vertrag zwischen Vermieter und Dienstleister ausschliesslich nach dem Wert der eingesparten Energie bemessen.“

Der in den Erläuterungen angebrachte Hinweis, dass bereits gemäss Art. 6a VMWG beim Energiebezug von einer ausgelagerten Zentrale Kostenteile den Nebenkosten zugerechnet werden, die von ihrer Art her Teil der Anlagekosten darstellen und sich nicht aus dem Gebrauch der Sache ergeben, vermag nicht zu überzeugen. Art. 6a VMWG bezieht sich auf Anlagen, die nicht Teil der Anlagekosten sind, während beim Energiespar-Contracting die technischen und allenfalls baulichen Massnahmen des Dienstleisters vielmehr Teil des Anlagewerts der Liegenschaft werden und diesen erhöhen (Akzessionsprinzip, Art. 667 und Art. 671 ZGB).

- b) Bemessung der Einsparung von Energiekosten: Art. 6c Abs. 2 VMWG sieht vor, dass der dem Mieter in Rechnung gestellte Betrag nicht höher sein darf, als die mit dem Energiespar-Contracting erzielte Einsparung von Energiekosten. Diese Regelung dient dem Ziel, den Bedarf an energetischen Sanierungsmassnahmen ohne wirtschaftliche Mehrbelastung der Mieterschaft zu decken. Diesbezüglich stellt sich die Frage, wie die erzielten Einsparungen in der Praxis konkret bemessen werden. Unklar ist zum Beispiel, wer die erzielte Einsparung berechnet und in welcher Form diese den Mietenden zur Kenntnis gebracht werden. Aus Sicht des SMV müsste Art. 6c Abs. 2 VMWG zwin-

gend um die Verpflichtung des Vermieters zur Deklaration der erzielten Einsparung wie folgt ergänzt werden:

„Der dem Mieter in Rechnung gestellte Betrag darf nicht höher sein als die mit dem Energiespar-Contracting erzielte Einsparung von Energiekosten. *Der Vermieter legt die sachdienlichen Belege dem Mieter zusammen mit der Nebenkostenabrechnung vor.*

Die Deklarationspflicht, resp. die Pflicht zur Transparenz orientiert sich an Art. 20 VMWG.

Fazit: In Anbetracht der Unsicherheiten, welche konkreten Kosten gestützt auf Art. 6c VMWG zukünftig in Rechnung gestellt und wie die Energieeinsparungen berechnet werden sollen, ist die SP Schweiz der Auffassung, dass die vorgeschlagene Verordnungsbestimmung zu viele Fragen offen lässt, die vor Einführung einer neuen Regelung einer Klärung bedürften. Grundsätzlich sollte deshalb die vorgesehene Kostenüberwälzung auf Gesetzesstufe geregelt werden.

Wir danken Ihnen, geschätzte Damen und Herren, für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und verbleiben

mit freundlichen Grüßen.

Sozialdemokratische Partei
der Schweiz



Christian Levrat
Präsident



Luciano Ferrari
Leiter Politische Abteilung

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Elektronisch an:
recht@bwo.admin.ch

Bern, 19. November 2018

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

Antwort der Schweizerischen Volkspartei (SVP)

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir nehmen im Rahmen der rubrizierten Vernehmlassung Stellung zur Vorlage.
Wir äussern uns dazu wie folgt:

Die SVP lehnt die Vorlage ab. Die vorgeschlagene Privilegierung eines bestimmten Anbietermodells ist in sachlicher Hinsicht unhaltbar und führt zu einer Erhöhung der Lasten zuungunsten der Grundeigentümer sowie der Mieter.

Die Vorlage will, dass die Vermieter die Möglichkeit erhalten, die im Rahmen eines «Energiespar-Contractings» anfallenden Kosten als Nebenkosten in Rechnung zu stellen, soweit dieser Aufwand den Wert der erzielten Kosteneinsparungen nicht übersteigt (Art. 6c E-VMWG). Nach bisherigem Recht können solche Kosten nur teilweise auf den Mietzins überwältzt werden... Mit dieser Massnahme erhofft sich der Bundesrat insbesondere die Energiesparziele zu erreichen, indem energetische Gebäudesanierungen begünstigt werden sollen.

Beim «Energiespar-Contracting» handelt es sich um einen Vertrag, bei dem ein Dienstleister (sog. «Energy Services Company»; «ESCO») seinem Kunden helfen soll, den Energieverbrauch zu senken. Dabei erbringt diese Unternehmung alle zusammenhängenden, notwendigen Dienstleistungen und organisiert regelmässig auch die Finanzierung. Im Gegenzug ergeben sich für die «ESCO» in der Regel vertragliche Ansprüche auf die innerhalb eines gewissen Zeitraums eingesparten Energiekosten. Notabene gibt es dabei im Rahmen der Vertragsfreiheit verschiedene Ausgestaltungsmöglichkeiten.

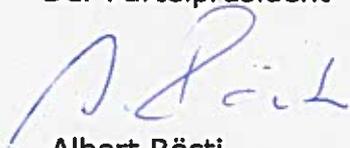
Dadurch, dass ausschliesslich bei derartigen Vertragsverhältnissen eine komplette Überwälzung der Kosten ermöglicht werden soll, findet eine exzessive Privilegierung der «ESCO» gegenüber den Grundeigentümern, der schlussendlich ebenfalls betroffenen Mieterschaft und gegenüber den Banken statt.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

SCHWEIZERISCHE VOLKSPARTEI

Der Parteipräsident

Der Generalsekretär



Albert Rösti
Nationalrat



Emanuel Weber



Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Per Mail: recht@bwo.admin.ch

Bern, 14. November 2018

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen: Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen bestens für die Gelegenheit, zu oben genannter Vernehmlassung Stellung nehmen zu können. Der Schweizerische Städteverband vertritt die Städte, städtischen Gemeinden und Agglomerationen in der Schweiz und damit gut drei Viertel der Schweizer Bevölkerung.

Allgemeine Einschätzung

Die Mitglieder des Städteverbandes begrüssen die Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Die Bestimmung sieht vor, dass Energiespar-Contracting-Lösungen sowohl für die Vermietenden als auch für die Mietenden kostenneutral sind. Daraus folgt auch ein wichtiger Anreizcharakter für dieses bislang wenig bekannte Vertragsmodell. Vor dem Hintergrund verschiedenster Anstrengungen, die gesamtstädtischen Sanierungsraten zu steigern sowie das Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen, bietet die Vorlage grosses Potenzial.

Unsere Mitglieder betonen die Wichtigkeit, die überwältzbaren Kosten der Energiespar-Contracting-Massnahmen auf den Wert der Energieeinsparungen zu begrenzen. Grundsätzlich dürfen der Mieterschaft keine Mehrkosten durch die Anwendung des Energiespar-Contractings entstehen. Die Begrenzung der überwältzbaren Kosten auf die erzielte Einsparung setzt voraus, dass diese zuverlässig gemessen werden kann. Für einzelne Mitglieder bleibt unklar, wie sichergestellt wird, dass den Mieterinnen und Mietern keine weiteren Kosten verrechnet werden.



Doppelte Verrechnung vermeiden

Bei der Anwendung des vorgeschlagenen Art. 6c Abs. 4 lit. b könnten sich Rechtsunsicherheiten hinsichtlich der Abgrenzung zum bestehenden Art. 14 Abs. 1 und 2 VMWG ergeben. Zu deren Vermeidung schlagen wir vor, einen neuen Abs. 5 in Art. 6c VMWG einzufügen, der sicherstellt, dass keine Massnahme doppelt verrechnet wird. Den Mietenden dürfen nicht sowohl die Energieersparnis als Nebenkosten im Sinne der neuen Bestimmung sowie die Verzinsung des wertvermehrenden Anteils der energiegünstigeren aber teureren Anlage gemäss Art. 14 verrechnet werden.

Antrag

Wir beantragen deshalb, folgende Bestimmung neu in Art. 6c aufzunehmen:

► **Art. 6c Abs. 5:**

⁵ Bei Massnahmen gemäss Art. 4 lit. b dürfen als Nebenkosten ausschliesslich Leistungen in Rechnung gestellt werden, soweit diese nicht über die Erhöhung des Anlagewertes in den Nettomietzins eingerechnet werden.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Städteverband

Präsident

Kurt Fluri, Nationalrat
Stadtpräsident Solothurn

Direktorin

Renate Amstutz

Kopie Schweizerischer Gemeindeverband

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
3003 Berne

Par e-mail à : recht@bwo.admin.ch

Berne, le 13 novembre 2018 usam-No/nf

Réponse à la consultation
Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)

Mesdames, Messieurs,

Plus grande organisation faïtière de l'économie suisse, l'Union suisse des arts et métiers usam représente plus de 230 associations et quelque 500 000 PME, soit 99,8% des entreprises de notre pays. La plus grande organisation faïtière de l'économie suisse s'engage sans répit pour l'aménagement d'un environnement économique et politique favorable au développement des petites et moyennes entreprises.

L'Union suisse des arts et métiers usam a étudié avec attention le projet de modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) et vous soumet son appréciation.

Le projet de révision de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) vise à permettre de facturer, en tant que frais accessoires, les coûts liés à un contrat de performance énergétique (CPE).

Le CPE est un contrat de performance énergétique, qui a pour objet de garantir, dans la durée, une amélioration de l'efficacité énergétique d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments existants. L'amélioration de l'efficacité énergétique consiste en la réduction de la consommation énergétique et, le cas échéant, la modification du niveau de service. Ce modèle permet de garantir au propriétaire que le potentiel d'économie d'énergie sera exploité le plus largement possible. Les mesures d'efficacité énergétique en principe envisagées sont, par exemple, l'optimisation du fonctionnement des installations de chauffage, ou encore le remplacement de différents équipements et installations. Le propriétaire paiera, pour les mesures prises, au maximum ce qu'il aura économisé grâce aux prestations fournies par la société de services énergétiques. Le CPE existe depuis plus de 25 ans en Amérique du nord et connaît un développement fulgurant en Europe depuis quelques années. En Suisse, ce marché n'en est pourtant qu'à ses balbutiements.

Actuellement, il existe des obstacles à l'utilisation de cet outil de marché sur le plan du droit du bail. Une simple disposition au niveau de l'OBLF constituerait une base légale suffisante pour le report des coûts du CPE au moyen du décompte de frais accessoires.

Les frais accessoires sont les frais d'exploitation et les redevances qui sont en lien avec l'usage de l'objet loué. En conséquence, constituent, par exemple, des frais accessoires admissibles, les coûts

de chauffage et d'eau chaude, l'entretien de l'immeuble, le nettoyage de la cage d'escalier, l'évacuation de la neige, l'éclairage des parties communes etc. Ceux-ci doivent être mentionnés individuellement dans le contrat de bail. A défaut, ils sont réputés être inclus dans le loyer net convenu selon le contrat de bail. Le bailleur ne peut donc que facturer les frais accessoires qui ont été spécialement convenus dans le contrat de bail. Mais les coûts liés aux économies d'énergie ne correspondent pas totalement à la définition légale des frais accessoires du Code des obligations. De ce fait, dans le cas des CPE, les paiements du propriétaire à la société de services énergétiques ne peuvent pour l'instant être répercutés qu'au moyen d'adaptations de loyer.

L'usam soutient globalement la direction de la révision. Il serait en effet plus judicieux, d'un point de vue matériel, que le bailleur puisse facturer les charges liées aux CPE en tant que frais accessoires. Cela encouragerait les propriétaires à faire usage de ce modèle. C'est une situation gagnant-gagnant puisqu'ainsi, on contribuerait à augmenter le confort des locataires, tout en réduisant la consommation d'énergie en Suisse. Or, il s'agit de faire attention à ce que cette révision ne mène pas à une distorsion de concurrence. Il n'est pas compréhensible que seul le modèle de contrat de performance énergétique soit ainsi mis en avant. Cela sous-entend un statut privilégié pour les sociétés de services énergétiques, sociétés étatiques ou du moins proches de l'Etat et donc une distorsion de concurrence.

L'usam soutient ainsi le projet de révision sous réserve que l'art. 6c OBLF soit adapté et que le CPE ne soit plus le seul modèle cité. Il s'agit de formuler la modification de manière générale et ouverte. Ainsi, les coûts liés à l'économie d'énergie devraient pouvoir être, par exemple, mentionnés sous forme forfaitaire.

Nous vous remercions par avance pour la prise en considération de nos arguments dans votre processus décisionnel et restons à votre disposition pour tout complément d'information ou pour un entretien.

Meilleures salutations,

Union suisse des arts et métiers usam



Hans-Ulrich Bigler
Directeur, conseiller national



Hélène Noirjean
Responsable du dossier

Herr
Bundesrat Johann N. Schneider-Ammann
Vorsteher Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
3003 Bern
Per E-Mail an: recht@bwo.admin.ch

Luzern, 20. November 2018

**Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen
(Energiespar-Contracting): Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Schneider-Ammann
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Einladung, an der externen Vernehmlassung zum oben genannten Geschäft teilzunehmen. Als bürgerlich-liberale Dachorganisation des preisgünstigen Wohnungsbaus mit rund 400 angeschlossenen Wohnbauträgern, welche über 35'000 Wohnungen besitzen, ist die Versorgung der Schweizer Bevölkerung mit angemessenem und preisgünstigem Wohnraum ein primäres Ziel von WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften. Dabei steht der Verband für eine nachhaltige Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus im Sinne einer Hilfe zur eigenverantwortlichen Selbsthilfe ein.

Gemeinnützige Wohnbauträger spielen bei der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit adäquatem Wohnraum eine wichtige Rolle. Sie schliessen unter Ausschluss der Spekulation Angebotslücken im Immobilienmarkt. Dabei orientieren sie sich an den Zielgruppen, welche für die weitere gesellschaftliche Entwicklung in den entsprechenden Gebieten elementar sind – dies vielfach in Zusammenarbeit und in Absprache mit den Gemeinwesen.

Baugenossenschaften sind als Vermieter und Eigentümer von Wohnimmobilien von den Regelungen des Mietrechts direkt und in besonderem Masse betroffen. WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften als Interessensvertreter der Baugenossenschaften nimmt in dieser Funktion zum Revisionsentwurf der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) wie folgt Stellung:

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften steht der vorgeschlagenen Änderung im Mietrecht in Form des neuen Artikel 6c der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (Energiespar-Contracting) kritisch gegenüber.

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften steht der vorgeschlagenen Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) aus folgenden Gründen kritisch gegenüber:

1. Sonderlösung mit wenig Wirkung in der Praxis

Mit dem Energiespar-Contracting (ESC) wird der Energieverbrauch einer Liegenschaft durch geeignete technische und allenfalls bauliche Massnahmen, welche durch einen externen Dienstleister (Contractor) umgesetzt und finanziert werden, gesenkt. Die Gegenleistung der Immobilieneigentümer bemisst sich dabei an dem Wert der eingesparten Energie. Die Obergrenze der Entschädigung ist dabei die aufgrund der Leistungen des Contractors über die gesamte Vertragslaufzeit erzielten Einsparung. Da sich das ESC jedoch in der Praxis nur für grosse Projekte mit über 150 Wohnungen lohnt, wird sich diese Lösung in der Praxis kaum flächendeckend durchsetzen. Auch macht das ESC nur Sinn, wenn die Immobilieneigentümer bzw. Vermieter selber nicht über die für die Investitionen in die Energieeffizienz notwendigen finanziellen Ressourcen verfügen. Andernfalls besteht kein sachlicher Grund, diese Investitionen auszulagern und so ein entsprechendes Geschäftsmodell zu finanzieren.

2. Keine Bindung des Contractors an mietrechtliche Renditevorgaben

Der Contractor hat sich weiter bei seinem Geschäftsmodell, obwohl die Leistungen über die mietrechtlichen Nebenkosten abgerechnet werden, nicht an die mietrechtlichen Renditevorgaben zu halten. Die Rendite des Contractors kann also nach mietrechtlichen Kriterien überrissen sein, was die Gesamtkosten entsprechender Projekte im Vergleich zu Eigeninvestitionen der Immobilieneigentümer bzw. Vermieter stark verteuern kann. Auf den Punkt gebracht werden die Gesamtkosten und somit die finanzielle Belastung für die Mieter bei Energiecontracting-Lösungen im Vergleich zu entsprechenden Eigeninvestitionen der Immobilieneigentümer bzw. Vermieter immer höher sein. Auch kann bei fehlendem Knowhow für die Umsetzung solcher Energiespar-Projekte, die Projektleitung und der spätere Betrieb der Anlage ausgelagert werden, ohne dass die Investitionen für die Projektumsetzung dabei zwingend extern erbracht werden müssen.

3. Keine Ungleichbehandlung im Vergleich zu Eigeninvestitionen

Wenn konkrete Investitionen in die Energieeffizienz wirtschaftlich sind, werden sie die Immobilieneigentümer bzw. Vermieter auf eigene Kosten umsetzen lassen. Nach dem bisherigen Recht können diese Investitionen teilweise (50 bis 70%) als wertvermehrende Investitionen auf den Mietzins überwält werden. Mit dem ESC wird nun eine systemfremde Besserstellung von einzelnen Anbietern geschaffen, bei welchen entsprechende Investitionen zu 100% auf die Mieter überwält werden können. Dies mit dem einzigen Anknüpfungspunkt, dass die Investitionen nicht vom Immobilienbesitzer selbst, sondern von einem externen Contractor getätigt werden. Hier muss sichergestellt werden, dass bei einer neuen Lösung für Eigeninvestitionen durch den Immobilienbesitzer keine rechtlichen Nachteile entstehen, wie dies vorliegend der Fall ist.

4. Unklare Regelung bei der Höchstentschädigung

Mit dem ESC sollen neue Investitionen in die Energieeffizienz über die Nebenkosten entschädigt und amortisiert werden können. Dadurch wird nun vom geltenden Grundsatz des Art. 257a OR abgewichen, dass Nebenkosten das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, welche mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen, darstellen. Wenn nun zukünftig diese Unterscheidung nicht mehr scharf gezogen werden kann und gewisse Nebenkostenpositionen neuen Mietcharakter erhalten können, so muss deren Festsetzung rechtlich klar definiert werden. Gemäss Art. 6 Abs. 2 nVMWG darf der dem Mieter für das ESC über die Nebenkosten in Rechnung gestellte Betrag nicht höher sein als die mit dem ESC erzielten Einsparungen an Energiekosten. Mit dieser Formulierung wird eine Deckelung der Entschädigung eingeführt, welche wichtige Fragen unbeantwortet lässt:

- Gilt diese Deckelung im Zeitpunkt der Einführung der neuen Nebenkosten oder während der gesamten Laufzeit des ESC?
- Bezieht sich Bemessung der Einsparungen auf das Durchschnittsjahr eines zu definierenden Zeitraumes oder auf das Vorjahr vor Einführung des ESC?

Gemäss Art. 6 Abs. 5 nVMWG können aufgrund des konkreten Nutzerverhaltens und Witterungseinflüssen die gesamten, durch das ESC verursachten Nebenkosten höher ausfallen, als zu Beginn der Festlegung der Nebenkosten. Demzufolge ist auch davon aufzugehen, dass die eingeführte Deckelung nur bei der erstmaligen Festlegung der Nebenkosten gilt. Andernfalls bestünde zwischen Art. 6 Abs. 2 und 5 nVMWG ein Widerspruch. Ohne eine klärende Ergänzung führt der vorliegende Verordnungswortlauf in der praktischen Umsetzung unweigerlich zu Missverständnissen und, daraus unweigerlich folgend, zu Streitigkeiten zwischen den Mietern und Vermietern führen.

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

Freundliche Grüsse

WOHNEN SCHWEIZ-
Verband der Baugenossenschaften



Daniel Burri
Präsident



Hanspeter Käppeli
Geschäftsführer

Per Mail: recht@bwo.admin.ch

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 20. November 2018

Vernehmlassungsverfahren zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns mit Schreiben vom 20. August 2018 die Vorlage zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), Art. 6c (neu), unterbreitet und zur Vernehmlassung eingeladen. Dafür danken wir Ihnen.

Als Berufs- und Fachorganisation vertritt der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz – nachfolgend SVIT – rund 2'500 Unternehmen, die Dienstleistungen unter anderem für institutionelle, gewerbliche, öffentliche und private Immobilieneigentümer, Bauherren, Betreiber und Stockwerkeigentümergeinschaften erbringen. Zusammen vertreten wir rund 30'000 Berufsleute der Immobilienwirtschaft. Der SVIT ist in allen Landesregionen der Schweiz präsent und ist die nationale Vertretung des Immobiliendienstleistungssektors in politischen Belangen.

Das Wichtigste zur Vorlage auf einen Blick

- Der SVIT begrüsst im Grundsatz, dass im Mietrecht Hindernisse für Energieeffizienzmassnahmen eliminiert werden sollen. Allerdings muss die Rechtsgrundlage für Vermieter hinreichend klar und verlässlich sein.
- Der Verband lehnt die Ergänzung der Verordnung um Art. 6c VMWG in der aktuellen Fassung ab. Vorlage und Erläuterungen sind nicht hinreichend klärend.

- Der SVIT sieht derzeit keinen dringenden Handlungsbedarf. Derzeit sind wichtige Eckpfeiler der Energiestrategie 2050 und der Umweltgesetzgebung in Revision und Weiterentwicklung. Diese Schritte sind abzuwarten.

Grundsätzliches

Die rechtlichen Fragen, wie mit Kosten umzugehen ist, die im Zusammenhang mit dem Gebrauch der Sache anfallen, sind im Mietwesen einigermassen komplex – im Unterschied etwa zu firmeneigenen betrieblichen Liegenschaften und solchen des Wohneigentums. Es geht dabei im Mietwesen namentlich um die Abgrenzung zwischen Aufwendungen, die unter die Nebenkosten fallen und solchen, die mit dem Mietzins abgegolten sind.

Eine Besonderheit in der mietrechtlichen Regelung der Nebenkostenabrechnung in Art. 257b OR stellt der 1996 eingeführte Art. 6a VMWG zum Energie-Contracting dar. Dieser lässt die Weiterverrechnung der tatsächlich anfallenden Kosten zu, die dem Vermieter für Heizenergie oder Warmwasser aus einer Energiezentrale anfallen, die nicht Teil der Anlagekosten ist. Diese externen Kosten beinhalten in der Regel – und dies ist die Besonderheit – auch Aufwendungen für Unterhalt, Verzinsung und Amortisation.

Soweit hat sich die Nebenkostenabrechnung von Energie-Contracting etabliert. Bis dato von den Gerichten ungeklärt ist aber die Frage, ob der Nettomietzins bei Einführung des Contracting bei einer bestehenden Liegenschaft sinken bzw. beim Heimfall wieder steigen soll. Dies gilt namentlich für das Anlagen-Contracting. In der Fachliteratur sind die Meinungen konträr. Fakt ist, dass ein Energie-Contracting vorwiegend bei Neuliegenschaften etabliert wird, wo sich die Frage der Nettomietzinssenkung nicht stellt – von der Berechnung des nicht missbräuchlichen Anfangsmietzinses einmal ausgenommen. Nebst allen technischen, vertragsrechtlichen und praktischen Problemen bei der Einführung von Energie- und Anlagen-Contracting in Bestandsliegenschaften bestehen namentlich verschiedene mietrechtliche Fragestellungen.

In gewissem Sinn ist das Energiespar-Contracting (ESC) mit dem Anlagen-Contracting einer Bestandsliegenschaft vergleichbar. Der nun vorliegende Entwurf zu Art. 6c VMWG greift die Frage der Verrechenbarkeit von anfallenden Kosten im ESC auf. Dies ist im Grunde begrüssenswert. Allerdings blieben in den Erläuterungen verschiedene Aspekte unbeleuchtet, womit die Konsequenzen von Art. 6a VMWG nicht abschliessend beurteilt werden können. Für die Vermieter ist die vorgeschlagene Regelung mit zahlreichen Unwägbarkeiten verbunden, was dazu führt, dass sie von einem ESC absehen könnten.

Aus wirtschaftlicher Warte wird das Potenzial von ESC im Mietwohnsektor von Experten – entgegen der Feststellung in den Erläuterungen zur Vorlage – als eher gering eingeschätzt. Im Fokus stehen namentlich gewerblich genutzte Liegenschaften und dabei solche mit einem einzigen bzw. mit wenigen Nutzern. Bei der Ausgestaltung der mietrechtlichen Grundlage ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

In der Folge geht der SVIT auf einzelne Aspekte der Vorlage ein.

Argumentation im Einzelnen

Vorlage zur Unzeit

Derzeit ist die Revision der CO₂-Gesetzgebung und die Ablösung der Fördermassnahmen für Gebäudeerneuerungen (Gebäudeprogramm) durch ein Lenkungssystem in Bearbeitung. Es ist davon auszugehen, dass die parlamentarische Diskussion mindestens noch das Jahr 2019 in Anspruch nehmen

wird – von einem allfälligen Referendum abgesehen. Mutmasslich tangieren verschiedene Aspekte der Energiestrategie 2050 und zahlreiche Änderungen der CO₂-Gesetzgebung auch das Mietrecht bzw. müssen unter dem Blickwinkel des Mietrechts betrachtet werden. Der SVIT ist darum der Auffassung, dass die jetzige Vorlage zu einem ungünstigen Zeitpunkt unterbreitet wird. Vielmehr wäre es angezeigt, nach Verabschiedung der CO₂-Gesetzgebung eine Gesamtschau der Auswirkungen auf das Mietrecht vorzunehmen und den Handlungsbedarf zu eruieren.

Ausserdem liegt dem Parlament derzeit – und nachdem die Motion Schilliger abgeschrieben worden ist – kein Vorstoss vor, der unmittelbares Handeln erforderlich machen würde.

Unbeantwortete Fragen

Der vorgeschlagene Art. 6c VMWG und die begleitenden Erläuterungen lassen verschiedene Fragen offen. So wird etwa nicht weiter erläutert, ob bei sämtlichen Finanzierungsformen des ESC (Finanzierung durch Contractor, Finanzierung durch Vermieter, Finanzierung durch Investor) die Finanzierungskosten und Betriebsaufwände vollumfänglich mittels Nebenkosten refinanziert werden können. In der Formulierung von Art. 6c Abs. 1 VMWG sticht die Formulierung «im Rahmen eines Energiespar-Contractings anfallenden Kosten» ins Auge. Demgegenüber orientiert sich Art. 6a VMWG an den «tatsächlich anfallenden Kosten». Es muss davon ausgegangen werden, dass die unterschiedliche Formulierung bewusst gewählt worden ist, was wiederum die Frage aufwirft, welche Kosten allenfalls nicht als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden können.

Im Bericht und in der Vorlage wird davon ausgegangen, dass die als Nebenkosten verrechneten Aufwendungen für das ESC nicht höher sein darf als die eingesparten Energiekosten (Art. 6c Abs. 2 VMWG). Weil die Vereinbarungen über ein ESC regelmässig das Ziel in eingesparten Kilowattstunden und nicht in eingesparten Frankenbeträgen definiert, ist nicht auszuschliessen, dass die verrechneten Kosten je nach Entwicklung der Energiepreise und Finanzierungskosten höher sein könnten als die Einsparung der Energiekosten.

Im Fall der Finanzierung der Energiesparmassnahmen durch den Vermieter oder einen Investor (als Finanzierungsvariante gemäss dem «Leitfaden Energiespar-Contracting» von Swissesco) stellt sich im Weiteren die Frage, ob die Zinskosten und die Amortisation über die Nettomiete oder über die Nebenkosten abgerechnet würden.

Fazit

Ohne auf die vertragsrechtlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen einer stärkeren Verbreitung von ESC namentlich auch im Mietwohnsektor einzugehen, erachtet es der SVIT als sinnvoll, die Hindernisse der Anwendung neuen Formen der Energieeffizienzmassnahmen im Mietrecht zu beseitigen. Allerdings hält der Verband weder den Zeitpunkt noch den Inhalt der Vorlage für geeignet. Er regt deshalb an, die Frage zu vertagen und nach Klarheit über den weiteren Fortschritt der Energiestrategie 2050 gemeinsam mit Mietervertretern nach einer für alle Beteiligten angemessenen Lösung zu suchen.

Kontakt

SVIT Schweiz

Ivo Cathomen

Puls 5 / Giessereistrasse 18

8005 Zürich

ivo.cathomen@svit.ch



Secrétariat général

recht@bwo.admin.ch

Département fédéral de l'économie
Office fédéral du logement (OFL)
Storchengasse 6
CH - 2540 Granges

Genève, le 19 novembre 2018
3157/ZE- FER No 39-2018

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux

Monsieur le Conseiller fédéral,

La Fédération des Entreprises Romandes (FER), association patronale faîtière romande représente plus de 42'000 entreprises et est très sensible aux conditions cadre pour l'avenir des entreprises et le développement économique de notre pays.

Préambule

La stratégie énergétique 2050 a été acceptée par le peuple suisse le 21 mai 2017. Elle fixe des objectifs ambitieux dont l'atteinte est très dépendante des mesures qui seront prises dans les bâtiments.

Le présent projet de modification de l'OBLF vise à intégrer les Contrats de Performance Energétique aux frais accessoires, afin d'inciter les propriétaires à prendre les mesures utiles et valoriser les investissements consentis.

La possibilité de reporter les coûts d'investissement servant à économiser l'énergie et à ménager l'environnement sont des mesures que nous saluons.

De la modification proposée

Le Contrat de Performance Energétique (CPE) est peu utilisé du fait que son coût ne peut être que partiellement introduit dans les frais accessoires refacturés aux locataires. Le seul moyen actuel de répercuter ces charges sur le locataire doit se faire au moyen d'une adaptation du loyer ce qui décourage fortement la mise en place de ces CPE.

La situation actuelle n'est pas satisfaisante et la clarification proposée est bienvenue. Elle encouragera les propriétaires à conclure des CPE qui contribueront à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments et permettront des économies d'énergie substantielles.

Du côté du propriétaire, ses investissements seront valorisés et du côté du locataire, le montant qui lui sera facturé ne pourra pas être supérieur aux économies réalisées grâce au CPE. Tout le monde est gagnant et l'environnement ne s'en portera que mieux.

Remarque particulière

La proposition de modification ne règle pas le problème de coûts qui pourraient être, dans des cas particuliers, supérieurs aux économies réalisées et surtout, elle ne précise pas la manière d'introduire l'impact financier des aléas météorologiques, qui sont évalués de bien des manières différentes selon les prestataires de service. Cette problématique devra peut-être faire l'objet de précisions ultérieures en fonction des expériences concrètes et de la jurisprudence qui ne manquera pas d'alimenter le débat.

Conclusion

Ces mesures incitatives auront un impact évident sur l'environnement, mais également des répercussions économiques en favorisant l'emploi et l'essor des activités liées au développement durable. La FER soutient donc la modification proposée.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à ces quelques lignes, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Conseiller fédéral, nos plus respectueux messages.



Blaise Matthey
Secrétaire général



Jacques Béné
Directeur à la FER Genève
Services généraux et immobilier

Segretariato:
Via Trevano 39
cp 4137
6904 Lugano
Tel. 091 972 91 71
Fax 091 972 91 73
e-mail: info@catef.ch
www.catef.ch

Sezioni:

Mendrisio
Lugano
Bellinzona
Locarno e Vallemaggia
Biasca e Valli

CAMERA
TICINESE
DELL'ECONOMIA
FONDIARIA

CATEF

Spettabile
Ufficio federale delle abitazioni
Storchengasse 6
2540 G r e n c h e n

A.c.a. Dir. E. Hauri e avv. C. Alvarez

recht@bwo.admin.ch
info@bwo.admin.ch

Lugano, 19 novembre 2018

Modifica dell'Ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali: avvio della procedura di consultazione

Egregio Signor Dir. Hauri,
Egregio Avv. Alvarez,

La **Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF)** - che istituzionalmente si occupa dell'economia fondiaria e della difesa e diffusione della proprietà immobiliare - ringrazia per essere stata interpellata nel progetto emarginato e formula di seguito le sue osservazioni.

I. In generale

La CATEF è ben conscia dell'importanza del risanamento energetico degli stabili, che oltre a ridurre i costi di consumo energetico, riduce l'inquinamento, a tutto vantaggio sia degli inquilini come dei proprietari e di ogni e qualsiasi essere vivente.

La CATEF si è quindi espressa a più riprese a favore di interventi normativi che favorissero il raggiungimento di tale obiettivo, a condizione però che le spese per le ottimizzazioni e gli investimenti energetici venissero ripartiti equamente fra le parti locatrice e conduttrice: ciò perché l'obiettivo del contenimento del dispendio energetico e del

conseguente ambiente più sano è nell'interesse di tutti e non va certo a maggiore vantaggio di una categoria piuttosto dell'altra.

Nel corso degli anni si è però assistito alla presentazione di proposte piuttosto sbilanciate a favore della parte conduttrice, perché miravano a limitare la possibilità di fare partecipare anche gli inquilini alle spese per gli investimenti energetici secondo lo slogan "interventi energetici sì ma non sulle spalle degli inquilini...!"

Non vorremmo pertanto che la proposta in oggetto - che per il momento ci risulta poco trasparente - andasse nella stessa direzione...

Più concretamente, lo scopo della proposta in discussione, volto a favorire la stipulazione di contratti che con costi contenuti dovrebbero comportare una riduzione delle spese energetiche, risulta senz'altro attrattivo. Purtroppo, così come presentato, riteniamo che le informazioni fornite a sostegno della proposta siano insufficienti e lascino troppi interrogativi - anche importanti - senza risposta.

In assenza di maggiori informazioni riteniamo a titolo precauzionale di dovere respingere la proposta. Siamo però senz'altro disponibili a ritornare in argomento, qualora vi fossero elementi sufficienti per poter ritenere che l'orientamento vada nel senso come sotto indicato.

II. Nel merito

Secondo il Rapporto esplicativo (pt. 2) il **contratto di rendimento energetico** - sconosciuto a livello ticinese ma quasi **sconosciuto** anche a livello svizzero - è un contratto secondo il quale un prestatore di servizi si impegna a ridurre i consumi energetici di un immobile attuando le opportune misure tecniche e se del caso strutturali, ritenuto che le principali misure di efficienza energetica sono l'ottimizzazione dell'esercizio degli impianti di riscaldamento, ventilazione e climatizzazione, come pure eventualmente l'automazione degli edifici o la sostituzione di impianti e installazioni.

Sempre secondo il rapporto, durante la validità del contratto l'importo pagato dal proprietario per le misure attuate non supera globalmente quello dei risparmi realizzati grazie alle prestazioni fornite dal prestatore di servizi e potrà quindi essere da lui integralmente recuperato dagli inquilini grazie alla possibilità di inserire tale spesa nel conguaglio delle spese accessorie.

In verità le prime perplessità nascono già dal fatto che dubitiamo che l'obiettivo della riduzione energetica potrà essere raggiunto solo con una semplice impostazione diversa degli impianti già esistenti. **La proposta e il relativo rapporto non fanno però accenno alcuno agli inevitabili investimenti energetici che il locatore deve effettuare per potere ridurre effettivamente il consumo energetico.. Va da sé che i lavori di miglioria devono continuare a rimanere ripercuotibili sulle pigioni come sinora...**

Manca pure chiarezza sulle spese ricorrenti che potrebbero essere oggetto di questo contratto: sono citate l'ottimizzazione dell'esercizio degli impianti di riscaldamento, ventilazione e climatizzazione nonché l'automazione degli edifici, e la sostituzione di impianti, installazioni e lampade.

Si osserva che l'automazione degli edifici ci sembra essere la telegestione, che di per sé è già ora suscettibile d'inserimento nelle spese accessorie e per un ammontare peraltro illimitato... o si tratta invece forse di consulenze che possono mutare tutti gli anni e che comunque avranno degli effetti solo se si eseguiranno i lavori consigliati dalla ditta? Anche questa soluzione non ci convince perché tale consulenza ci sembra piuttosto essere connessa con gli eventuali lavori di miglioria... Che la sostituzione di impianti, installazioni e lampade possa rientrare - almeno in misura teorica - nelle spese accessorie, sarebbe una novità accattivante che però - costituendo una novità piuttosto importante rispetto al sistema attuale - meriterebbe una discussione più aperta e approfondita.

La proposta non ci convince neppure laddove i costi addebitabili sono limitati a priori ad un valore teorico (e anche da fissare di volta in volta) di "risparmio dei costi energetici, realizzato in virtù del contratto di rendimento energetico".

Da un lato e per principio, siamo contrari a che l'addebito di un costo sia possibile solo e limitatamente al risparmio generato: ci sembra più corretto che il costo o è addebitabile o no.

Dall'altro, sembrerebbe che il valore del risparmio energetico realizzato sia da quantificare ogni anno, tenendo presente diversi fattori fra i quali anche quelli di tipo atmosferico (non riconducibili a misure di efficienza energetica) che influiscono sul consumo di energia. **La circostanza che il limite dell'importo addebitabile debba essere ricalcolato ogni anno e che dipenda anche da fattori oggettivamente difficilmente ponderabili, rende il compito inutilmente difficoltoso, ponendo peraltro le premesse per inutili discussioni e evitabili controversie.**

I problemi insiti alla proposta non concernono solo il rapporto fra locatore e inquilino ma anche fra il proprietario e il prestatore di servizi, perché giusta il cpv. 3 la retribuzione di quest'ultimo andrebbe fissata in considerazione del valore dell'energia risparmiata, secondo i principi sopra descritti. Oltre allo scollamento nel tempo (fatturazione solo dopo avere misurato e ponderato tutti i fattori determinanti nel periodo interessato?), potrebbero senz'altro esserci delle divergenze, con conseguenze a carico del locatore e non certo dei conduttori.

Parimenti non comprendiamo come un professionista possa adoperarsi in modo tale da generare solo lavoro fatturabile in maniera praticamente equivalente al risparmio energetico. Sembrerebbe che l'obiettivo non sia la qualità del lavoro svolto bensì una prestazione commisurata alla fatturazione, a sua volta limitata da fattori quasi esterni....

In conclusione

Così come formulata la proposta, sebbene forse dotata di buone intenzioni, origina troppi interrogativi e non può pertanto essere accettata.

Con il tasso di sfritto così elevato con tendenza peraltro al rialzo, i proprietari sono perfettamente coscienti dell'importanza di potere offrire alloggi a pigione contenuta, per evitare nuovi alloggi vuoti. Sono quindi particolarmente attenti ad effettuare investimenti oculati. La formulazione proposta complica inutilmente la situazione e ancora una volta a detrimento dei locatori.

Se si conviene sul fatto che questi contratti (ai più sconosciuti) ma comunque spesso connessi anche con investimenti di miglioria energetici (a spese dei proprietari) siano utili per ridurre il consumo energetico, allora sarebbe buona cosa se i relativi costi fossero addebitabili con le spese accessorie, indipendentemente dal risparmio energetico. Se si ritenesse necessario stabilire dei limiti, allora questi dovranno essere - oltre che giustificati - anche chiari e atti a prevenire incertezze e discussioni che possano sfociare in inutili conflitti.

Da tempo sottolineamo anche il bisogno di semplificare il diritto, sia per renderlo più accessibile ai non specialisti, sia appunto per prevenire i conflitti. La proposta in esame necessita quindi di approfonditi interventi e di una discussione che coinvolga le associazioni di riferimento.

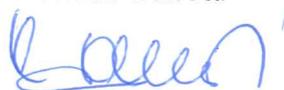
Rimaniamo quindi senz'altro a disposizione per eventuali approfondimenti in tal senso e ringraziando per l'attenzione che presterete alle presenti osservazioni, inviamo i sensi della nostra stima

Il Presidente Cantonale

La Segretaria Cantonale

Lic.rer.pol. Gianluigi Piazzini

Avv. Renata Galfetti





WWF Schweiz
Elmar Grosse Ruse
Hohlstrasse 110
Postfach
8010 Zürich

Tel.: +41 44 297 23 57
Fax: +41 44 297 21 00
Elmar.GrosseRuse@wwf.ch
www.wwf.ch
Spenden: PC 80-470-3

Bundesamt für Wohnungswesen

Zürich, 15. November 2018

Recht@bwo.admin.ch

Vernehmlassungsantwort des WWF Schweiz zur Revision der VMWG

Sehr geehrte Damen und Herren

Gern nehmen wir die Gelegenheit wahr und geben unsere Stellungnahme ab zur Vernehmlassung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Wir würden uns freuen, wenn Sie für künftige energierelevante Vernehmlassungen den WWF Schweiz bzw. die Umweltallianz in die Liste der Adressaten aufnehmen könnten.

Der WWF Schweiz teilt die Einschätzung, dass Energetische Gebäudesanierungen im Mietwohnungsbereich zugleich eine dringliche Notwendigkeit und eine grosse Herausforderung darstellen. Wir sind ebenfalls überzeugt, dass Energiespar-Contracting (ESC) einen Beitrag zur Bewältigung dieser Herausforderung leisten kann. Aus diesen Gründen befürwortet der WWF Schweiz uneingeschränkt die vorgeschlagene Verordnungsrevision.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüssen

Kathrin Schlup
Leiterin Departement Programm a.i.

Elmar Grosse Ruse
Projektleiter Klima & Energie



Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

recht@bwo.admin.ch

**VSEI
USIE**

Limmatstrasse 63
8005 Zürich
044 444 17 17
www.vsei.ch

Zürich, 13. November 2018

mr

Vernehmlassung: Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen des Verbands Schweizerischer Elektro-Installationsfirmen (VSEI) danken wir Ihnen für die Möglichkeit, zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen Stellung nehmen zu können.

Der VSEI ist die Berufsorganisation für rund 2'000 Elektro- und Telekommunikations-Installationsfirmen mit über 40'000 Mitarbeitenden. Jährlich schliessen ca. 3'000 Lernende ihre Grundbildung in einem der VSEI-Berufe Elektroinstallateur/in, Montage-Elektriker/in, Telematiker/in und Elektroplaner/in ab. Die Ausbildung Elektroinstallateur/in EFZ gehört zu den zehn meist gewählten Grundbildungen. Mehr als 1'300 Personen absolvieren jährlich eine Prüfung auf Niveau Berufsprüfung und höhere Fachprüfung. Damit ist die Branche eine der grössten Ausbilderinnen im Bereich der technischen Berufe in der Schweiz.

Der VSEI begrüsst die vorgeschlagenen Änderungen der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen. Sie helfen dabei, die Eigentümer-Nutzer-Problematik bei energetischen Massnahmen zu umgehen und tragen damit dazu bei, die Energieeffizienz im Gebäudepark zu erhöhen.

Rund 50% des Energieverbrauchs in der Schweiz entfallen auf den Gebäudepark. Dennoch ist die Sanierungsquote mit 0,9% ausserordentlich niedrig. Dabei hat sich im Elektrobereich gerade in den letzten Jahren viel bewegt. Sowohl bei der Stromverteilung als auch bei der Gebäudetechnik erlauben smarte Technologien die Optimierung des Energieverbrauchs. In der beruflichen Grundbildung weist der VSEI deshalb explizit auf die Sparpotenziale hin und schafft damit ein Bewusstsein für die Möglichkeiten in der Gebäudetechnik und damit auch die Grundlage für das Energiespar-Contracting.

Im Verhältnis von Vermieter zu Mieter sorgt ein Marktversagen dafür, dass auf Investitionen für energetische Sanierungen verzichtet wird. Investitionen seitens des Vermieters senken die Energiekosten der Mieter, ohne dass der Vermieter davon profitiert. Mit der vorgeschlagenen Neuregelung ist es dem Vermieter möglich, seine Kosten ganz- oder teilweise auf die Mieter abzuwälzen, und zwar in dem Umfang, wie diese von Kosteneinsparungen profitieren. Es handelt sich also um eine eigentliche Pareto-Verbesserung, weil der Mieter damit keine Verschlechterung

seiner Situation erfährt. Der VSEI zeigt sich zudem optimistisch hinsichtlich die zu erwartenden externen Effekte der Vorlage, namentlich die zusätzlichen Aufträge für Energiedienstleister und der Beitrag an die energiepolitischen Ziele des Bundes.

Wir danken Ihnen für die wohlwollende Prüfung und die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse



Simon Hämmerli
Direktion



Michael Rupp
Öffentlichkeitsarbeit

**VSEI
USIE**

Limmatstrasse 63
8005 Zürich
044 444 17 17
www.vsei.ch

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und
Forschung WBF

Bundesamt für Wohnungswesen BWO

E-Mail an: recht@bwo.admin.ch

Zürich, 6. November 2018

Änderung der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, im Rahmen des laufenden Vernehmlassungsverfahrens „Änderung der VMWG“ Stellung zu nehmen. GastroSuisse ist der grösste gastgewerbliche Arbeitgeberverband für Hotellerie und Restauration mit rund 20'000 Mitgliedern (Hotels, Restaurants, Cafés, Bars etc.) in allen Landesgegenden, organisiert in 26 Kantonalsektionen und vier Fachgruppen. Gerne unterbreiten wir Ihnen im Folgenden unsere Position und bitten Sie um freundliche Beachtung.

1. Vorbemerkung

Die Änderung der VMWG soll die Umsetzung des Energiespar-Contracting (ESC) begünstigen. Mit einem ESC werden Dienstleister dazu verpflichtet, den Energieverbrauch einer Liegenschaft durch geeignete technische und allenfalls bauliche Massnahmen zu senken. Die Dienstleister erhalten dafür über die Laufzeit des Vertrags einen Teil der eingesparten Kosten vergütet. Es wird nun eine Änderung der Verordnung angestrebt, damit der Aufwand bei Miet- und Pachtimmobilien über die Nebenkosten abgerechnet werden kann und nicht wie bis anhin über die Mietzinsanpassungen.

Die Energiestrategie 2050 fordert strenge Energie- und CO₂-Einsparungen. Diese Ziele bedeuten für viele gastgewerbliche Betriebe eine hohe finanzielle Belastung. Aus diesem Grund unterstützt GastroSuisse grundsätzlich innovative Geschäftsmodelle wie das ESC, welches auf dem Freiwilligkeitsprinzip beruht. Das ESC führt zu mehr Energieeffizienz im Gebäudebereich und somit langfristig zu Kosteneinsparungen für Besitzer, Mieter und Pächter. Gleichzeitig werden die Besitzer der Liegenschaft durch das ESC von Investitions- und Betriebsrisiken entlastet und es entstehen ihnen keine Mehrkosten.

Zudem trägt das ESC dazu bei, dass Unternehmen ihr Potenzial für Emissionsreduktionen besser nutzen und ihren Teil zum Klimaschutz kosteneffizienter erbringen können.

2. Zur Änderung der VMWG

Wie in den Erläuterungen der Vernehmlassung beschrieben, soll eine Ergänzung der VMWG die Umsetzung des ESC begünstigen. Die ESC-Kosten sollen neu über die Nebenkostenabrechnung erhoben werden können. GastroSuisse hat nichts gegen diese Änderungen einzuwenden. Der Verband setzt jedoch voraus, dass der Mieterschaft dadurch keine Mehrkosten entstehen und die überwälzbaren Kosten klar begrenzt sind.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

GastroSuisse



Daniel Borner
Direktor



Severin Hohler
Leiter Wirtschaftspolitik



FÉDÉRATION ROMANDE
IMMOBILIÈRE
ASSOCIATION ROMANDE
DES PROPRIÉTAIRES



rue du Midi 15
case postale 5607
1002 Lausanne

téléphone 021 341 41 42
téléfax 021 341 41 46
site internet <http://www.fri.ch>
E-mail mail@fri.ch

Office fédéral du logement
Storchengasse 6
2540 Granges

Lausanne, le 31 octobre 2018 OF/cd

Consultation relative à la révision de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) en lien avec les contrats de performance énergétique

Madame, Monsieur,

Vous avez consulté la Fédération romande immobilière (FRI) en lien avec l'objet cité en titre. Nous vous en remercions.

La FRI a examiné attentivement le dossier. Voici les conclusions auxquelles elle aboutit :

1. La FRI rejette le projet de révision de l'OBLF soumis à la consultation publique.

2. Sensible aux enjeux énergétiques, la FRI propose à l'Office fédéral du logement de réunir les acteurs du domaine du logement afin de débattre avec eux des enjeux politiques, juridiques et économiques concernant les contrats de performance énergétique.

Voici les principaux motifs qui amènent la FRI à rejeter le projet de révision de l'OBLF :

- Sur un plan général, la réglementation proposée dans le nouvel article 6c soulève un nombre très important de questions, auxquelles le rapport explicatif n'apporte guère de réponses. Dans ces conditions, il est très difficile, voire impossible, d'évaluer l'impact financier et pratique que la nouvelle disposition pourrait avoir sur les propriétaires.

- Le premier alinéa de l'article 6c prévoit que « le bailleur peut facturer en tant que frais accessoires les coûts liés à un contrat de performance énergétique ». Nous nous demandons de quels coûts il s'agit. S'agit-il des coûts d'établissement du rapport d'analyse de la performance énergétique d'un immeuble et des mesures d'amélioration susceptibles d'être prises ? Ou s'agit-il des coûts liés aux travaux de mise en œuvre des mesures préconisées dans le rapport (travaux d'optimisation du fonctionnement des installations de chauffage, travaux de remplacement d'équipements, etc.) ? Dans l'hypothèse où seuls les coûts d'établissement du rapport d'analyse sont concernés, est-ce que les coûts des travaux de mise en œuvre des mesures préconisées dans le rapport pourront continuer d'être répercutés sur les loyers, selon les méthodes actuellement en vigueur ? Par ailleurs, est-ce que les coûts d'établissement du rapport d'analyse pourront être facturés en tant que frais accessoires en une seule tranche ou faudra-t-il répartir cette facturation sur plusieurs années ? Dans la seconde hypothèse, selon quelle méthode cette répartition sur plusieurs années se fera-t-elle ?
- Le second alinéa de l'article 6c prévoit que « le montant facturé au locataire ne peut être supérieur aux économies de coûts énergétiques réalisées grâce au contrat de performance énergétique ». Cette règle risque de créer une sorte de précédent, que les tribunaux pourraient interpréter à terme au détriment des bailleurs. En effet, pour l'heure, les coûts des travaux d'amélioration énergétique peuvent être répercutés sur les loyers indépendamment de la diminution réelle des charges de chauffage et d'eau chaude payées par les locataires. En limitant les coûts pouvant être facturés aux locataires aux économies effectivement réalisées par ceux-ci, comme le propose le projet du Conseil fédéral, on chamboule les bases du droit actuellement en vigueur.
- Par ailleurs, s'agissant du second alinéa, nous nous demandons comment les économies effectivement réalisées par le locataire en lien avec un contrat de performance énergétique pourront être calculées précisément. En effet, il faudra, chaque année, au moment de l'établissement des décomptes de chauffage, déterminer l'économie réalisée grâce au contrat de performance énergétique, étant entendu que cette économie pourra, suivant les circonstances, être neutralisée par d'autres facteurs, comme les conditions météorologiques et l'évolution du prix de l'énergie (mazout, gaz, etc.).
- L'alinéa 3 de l'article 6c proposé par le Conseil fédéral prévoit notamment que la rémunération du prestataire est calculée « en fonction de la valeur de l'énergie économisée ». Est-ce que cela signifie que le prestataire renonce à toute rémunération en lien avec l'établissement du rapport d'analyse de la performance énergétique de l'immeuble et l'accomplissement des travaux préconisés par le rapport concerné (optimisation du fonctionnement du chauffage, remplacement d'équipements, etc.) ? En d'autres termes, est-ce que cela signifie que le propriétaire n'a rien à payer au prestataire avant que la diminution réelle des charges de chauffage et d'eau chaude puisse être constatée ?

- S'agissant de l'alinéa 5 de l'article 6c, nous déduisons du texte que la diminution des charges de chauffage et d'eau chaude due au contrat de performance énergétique pourra être compensée par des facteurs comme les conditions météorologiques et l'évolution du prix de l'énergie. Le cas échéant, il faudrait également mentionner l'éventuelle évolution du comportement des locataires, qui peuvent, pour de multiples raisons, consommer plus ou moins d'énergie suivant les circonstances de la vie.
- En résumé, nous considérons que derrière la modification de l'OBLF proposée par le Conseil fédéral, qui part d'une bonne intention, se cachent d'innombrables problèmes. Les règles actuelles concernant les relations entre les bailleurs et les locataires en matière énergétique risquent d'être bouleversées, les litiges entre les bailleurs et les locataires risquent de se multiplier et de nombreuses questions ouvertes risquent d'être finalement traitées par les tribunaux, alors que la FRI considère, sur un plan général, qu'il est indispensable que le législateur se réapproprie le domaine du droit du bail.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Secrétaire général :



Olivier Feller

Envoyé également en format word et en format pdf à :

recht@bwo.admin.ch

Bundesamt für Wohnungswesen
Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF
3003 Bern

Per Mail an recht@bwo.admin.ch

ORT/DATUM Zürich, 1.11.2018
ZUSTÄNDIG Barbara Carl
DIREKTWAHL 043 244 73 22
E-MAIL barbara.carl@suissetec.ch

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat Schneider-Amman

Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für die Einladung zur Vernehmlassung betreffend die Verordnungsrevision über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen.

Unserem Verband gehören rund 3'500 Unternehmungen aus den Branchen Sanitär, Spenglerei/ Gebäudehülle, Heizung, Klima/Kälte, Lüftung, Rohrleitungsbau/Werkleitungen sowie Solarinstallationen an.

suissetec steht für Energieeffizienz und den Einsatz von erneuerbaren Energien. Zur Erreichung von Sparzielen im Energiesektor steuert die Sanierung der Gebäude einen grossen Anteil bei. Der Gebäudepark seinerseits besteht aus einer Vielzahl von vermieteten oder verpachteten Liegenschaften, weshalb energietechnische Sanierungen in diesem Bereich auch massgeblich positive Auswirkungen haben werden. Energetische Sanierungsmassnahmen befürworten wir grundsätzlich. Allerdings ist bei der Umsetzung darauf zu achten, dass es nicht zu Wettbewerbsverzerrungen kommt.

Art. 6c VMWG neu: Grundsätzlich unterstützen wir die Idee, dass die mit der Energieeinsparung verbundenen Kosten als Aufwand über die Nebenkostenabrechnung abgewälzt werden können. Allerdings stört uns, dass in der Ordnungsänderung nur ein konkretes Modell (Energiespar-Contracting) erwähnt wird. Dabei handelt es sich um ein Angebot von Energiedienstleistungsunternehmen, welche Optimierungs- und/oder Modernisierungsmassnahmen aus einer Hand anbieten. Gerade wenn es sich dabei um Unternehmen in öffentlicher Hand handelt, stellt sich im Rahmen der Thematik betreffend staatsnahe oder gar Staatsbetriebe die Frage, ob diesen durch ihre spezifische Stellung ungerechtfertigte Vorteile auf dem Markt zukommen. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn solche Betriebe eigene Installations- und Serviceabteilungen für Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und

WIR, DIE
GEBÄUDETECHNIKER.

NOI, I TECNICI
DELLA COSTRUZIONE.

NOUS, LES
TECHNICIENS DU BÂTIMENT.

Solaranlagen usw. führen und diese Leistungen gleich selber anbieten, anstatt sie auf dem Markt einzukaufen.

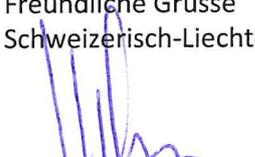
Es ist nicht nachzuvollziehen, weshalb hier allein auf das Energiespar-Contracting als ein bestimmtes Sparmodell abgestellt werden soll. Ein solches Vorgehen leistet u.E. der Vormachtstellung von Staatsbetrieben oder staatsnahen Betrieben und Wettbewerbsverzerrungen Vorschub.

Wir fordern den Gesetzgeber deshalb auf, eine Lösung zu wählen, welche nicht ausschliesslich das Energiespar-Contracting erwähnt, sondern allgemein und offen formuliert ist. So sollten z.B. Kosten oder Kostenunterschiede für Energieeinsparungen als Pauschale oder in gewissem Umfang als Nebenkosten aufgeführt werden dürfen.

Wir lehnen einen Spezialartikel allein für das Energiespar-Contracting ab. Der neue Artikel 6c VMWG ist entweder ersatzlos zu streichen oder auch für andere Energiespar-Modelle zu öffnen.

Wir danken schon zum Voraus bestens für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse
Schweizerisch-Liechtensteinischer Gebäudetechnikverband (suissetec)



Hans-Peter Kaufmann
Direktor



Dr. iur. Barbara Carl
Rechtskonsultentin

cc. Schweizerischer Gewerbeverband, bauenschweiz



swissesco
Falkenplatz 11
Postfach
3001 Bern
info@swissesco.ch

Per E-Mail an:
recht_bwo.admin.ch

Bern, 26 Oktober 2018

Ergänzung VMWG: Stellungnahme im Vernehmlassungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

Eines der Ziele von swissesco ist die Marktentwicklung für das Energiespar-Contracting in der Schweiz. Das bekannte Mieter-Vermieter-Dilemma ist aus unserer Sicht einer der wichtigsten Gründe, die eine breite Anwendung im Bereich der Mietliegenschaften derzeit verhindern. Vor diesem Hintergrund unterstützt der Verband swissesco die vorgeschlagene Ergänzung der VMWG. Insbesondere bei Mietliegenschaften mit Geschäftsräumen sehen wir sehr grosses Potenzial für eine Erhöhung der Sanierungsrate. Wir möchten im Folgenden die Prüfung eines Punktes beantragen:

Massnahmen der Gebäudehülle

Auf die Gebäudehülle wird im Textentwurf zu Artikel 6c und in den Erläuterungen kein Bezug genommen. Energiespar-Contracting schliesst jedoch Massnahmen der Gebäudehülle nicht grundsätzlich aus. Es ist sehr wohl möglich, mit intelligenten Projekten im Rahmen grosser Liegenschaften auch Massnahmen der Gebäudehülle (z.B. Fensterersatz, Fassaden- und Dachsanierung) zumindest teilweise einem Energiespar-Contracting anzurechnen. Wir regen deshalb an, eine Aufnahme des Gegenstandes "Massnahmen der Gebäudehülle" als Absatz 4c neu aufzunehmen. Alternativ beantragen wir, den Umgang mit der Gebäudehülle zumindest in die Erläuterungen zu Artikel 6c aufzunehmen.

«

4

...

c. Massnahmen zur Sanierung der Gebäudehülle und Fensterersatz

»

Für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme danken wir Ihnen sehr!

Mit freundlichen Grüssen,

Sandra Klinke
Präsidentin swissesco

Matthias Gerth
Geschäftsführer swissesco



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

OFFICE FÉDÉRAL DU
LOGEMENT
Secteur droit
Storchengasse 6
2540 Granges

Par courriel
recht@bwo.admin.ch

Genève, le 30 octobre 2018
P/1.1.1/AH

**Modifications de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations
et de locaux commerciaux (OBLF)
Contrat de performance énergétique**

Madame,
Monsieur,

Depuis 1920, la Chambre genevoise immobilière, association sans but lucratif, s'engage pour la promotion et la défense de la propriété foncière à Genève.

Elle réunit quelques 6'600 propriétaires. Ils sont occupants de leur propre logement, bailleurs ou propriétaires d'immeubles et représentent ainsi une part très importante des propriétaires genevois et de l'économie immobilière du Canton.

Dès lors, les membres de notre association sont directement touchés par le projet de modification du droit du bail soumis à consultation le 20 août 2018.

Nous nous permettons ainsi de vous transmettre notre détermination, qui est la suivante :

1. Préambule

La Stratégie énergétique 2050 fixe des buts ambitieux en termes d'efficacité et nous savons qu'une grande partie du potentiel peut être réalisée dans le secteur des bâtiments.

Afin d'inciter les propriétaires à prendre les mesures utiles, il apparaît nécessaire que les investissements consentis dans ce cadre puissent être valorisés. A défaut, ils ne sont souvent pas mis en place.

La modification proposée va ainsi dans le bon sens, en ce qu'elle permet aux bailleurs de répercuter le coût de l'investissement en lien avec les contrats de

performance énergétique dans les frais accessoires, à concurrence des économies réalisées.

Le contrat à la performance énergétique prévoit en effet que le fournisseur de services énergétiques élabore un projet d'économie d'énergie et garantit un certain volume d'économies. Il met ensuite le projet en œuvre chez le client. Si les objectifs d'économies sont dépassés, le fournisseur reçoit un bonus. Si à l'inverse ils ne sont pas atteints, c'est un malus. La contrepartie du propriétaire est fonction de la valeur de l'énergie économisée. Sur l'étendue du contrat, le propriétaire ne paiera au maximum que ce qu'il aura économisé grâce aux prestations fournies par la société de services énergétiques.

Le prestataire assume donc le risque. Le propriétaire n'en prend pas, mais il permet d'obtenir des économies d'énergie qui sont bien entendu bénéfiques pour l'environnement mais qui permettent aussi bien souvent d'améliorer le confort des locataires. Enfin, dans la mesure où le coût de l'énergie est en principe à charge des locataires, ces derniers pourront aussi bénéficier financièrement de ces économies.

Ainsi, aussi bien les locataires que les propriétaires sont avantagés par la modification proposée.

La CGI soutient donc ce projet.

2. De la modification proposée

Ce nouvel article 6c OBLF dispose que le bailleur peut facturer en tant que frais accessoires les coûts liés à un contrat de performance énergétique.

En insérant ainsi clairement que le coût de ces contrats peut être refacturé en tant que frais accessoire au locataire, à concurrence des économies réalisées, les propriétaires seront beaucoup plus enclins à conclure de tels contrats, puisque jusqu'alors, s'ils voulaient répercuter ce coût, il fallait passer par une adaptation du loyer, souvent compliquée et inefficace.

Nous notons qu'il aurait pu être admis que ces contrats constituaient des frais de maintenance ou du travail administratif qui auraient pu être refacturés sous forme de frais accessoires au sens de l'article 5 OBLF, et non répercutés par une adaptation de loyer.

Quoi qu'il en soit, le fait de prévoir une disposition spéciale pour ces contrats de performance énergétique a le mérite de poser les choses clairement et d'éviter toute interprétation possible, ce que nous saluons.

3. En conclusion

En résumé, nous considérons que la modification proposée est opportune et nous la soutenons.

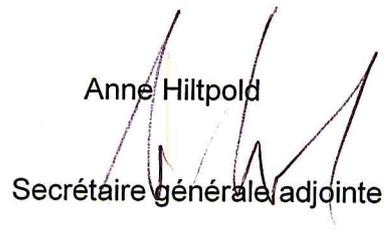
En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre respectueuse considération.

Christophe Aumeunier



Secrétaire général

Anne Hiltbold



Secrétaire générale adjointe

Office fédéral du logement OFL
M. Cipriano Alvarez, chef du secteur Droit
Storchengasse 6
2540 Granges

Email: recht@bwo.admin.ch

Berne, le 16 octobre 2018

Consultation : modification de l'ordonnance OBLF (art. 6c)

Monsieur le Conseiller fédéral,
Mesdames et Messieurs,

L'Association suisse des locataires (ASLOCA) vous remercie de la consulter sur la modification de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF).

1. Régulation dans l'ordonnance

A la différence du Département de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR), l'ASLOCA Suisse estime qu'une norme en faveur du contrat de performance énergétique (CPE) placée dans une ordonnance n'est pas une base légale suffisante. Selon l'art. 257b CO, les frais accessoires d'habitations ou de locaux commerciaux sont les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec leur consommation, comme des frais de chauffage, d'eau chaude ou des frais d'exploitation similaires ainsi que pour des redevances publiques qui résultent de l'usage de la chose.

Si le fournisseur établit les coûts en prenant en compte l'entretien et les frais d'investissement, dont en particulier l'amortissement, ces coûts ne sont plus couverts par la notion de frais accessoires défini par l'art. 257b CO. Il est du reste indiqué dans le rapport explicatif que la contreprestation du propriétaire est à régler contractuellement de façon à la mesurer à la valeur de l'énergie épargnée. Dans les cas seulement où les coûts d'investissement du fournisseur ne jouent aucun rôle, régler le contrat de performance énergétique pourrait suffire au niveau de l'ordonnance. L'ASLOCA Suisse part de l'idée que les prix du fournisseur ne sont pas seulement fixés d'après la mesure de

l'énergie épargnée mais que d'autres frais incombant au fournisseur influencent le prix. Afin de considérer ces éléments (coûts d'entretien et d'amortissement introduits sans base légale dans les frais accessoires), l'art. 6c al. 1 devrait être complété ainsi :
« Le bailleur peut facturer en tant que frais accessoires les coûts liés à un contrat de performance énergétique, *pour autant que ceux-ci se mesurent selon le contrat entre bailleur et fournisseur d'après la valeur de l'énergie épargnée exclusivement.* »

Le rapport explicatif ne convainc pas vraiment quand il précise que, selon l'art. 6a de l'OBLF, si le bailleur se fournit en énergie auprès d'une centrale extérieure, des éléments de coûts qui, par leur nature, font partie des frais d'équipement et ne résultent pas de l'utilisation de la chose peuvent être ajoutés aux frais accessoires. L'art. 6a OBLF se réfère à des équipements qui ne participent pas des frais d'équipement proprement dits, alors que les mesures techniques et de construction éventuelle du fournisseur d'un CPE feront forcément partie de la valeur d'équipement de l'immeuble et augmenteront cette dernière (principe d'accession, art. 667 et 671 CCS).

2. *Mesure des économies d'énergie selon l'art. 6c al. 2 OBLF*

L'alinéa 2 de l'art. 6c OBLF prévoit que le montant facturé au locataire ne peut être supérieur aux économies de coûts énergétiques réalisées grâce au contrat de performance énergétique. Cette règle a pour but de couvrir les besoins en mesures de rénovation énergétique sans surcharger les locataires d'un point de vue financier. S'y ajoute la difficulté déjà mentionnée au chiffre 1, puisqu'il existe diverses variantes de financement d'un contrat de performance énergétique. Il faudra aussi clarifier qui calcule les économies d'énergie qui en résultent et sous quelle forme celles-ci sont portées à la connaissance des locataires.

Du point de vue de l'ASLOCA, l'art. 6c al. 2 OBLF doit être complété d'une obligation du bailleur de déclarer les économies réalisées comme suit :

« Le montant facturé au locataire ne peut être supérieur aux économies de coûts énergétiques réalisées grâce au contrat de performance énergétique. *Le bailleur présente au locataire les pièces qui en attestent avec le décompte des frais accessoires.* »

L'obligation de déclarer ou le devoir de transparence se réfère à l'art. 20 de l'OBLF.

3. *Résumé*

L'ASLOCA Suisse considère insuffisante une réglementation du contrat de performance énergétique au niveau de l'ordonnance. Elle estime qu'il faudrait régler dans la loi le transfert des coûts prévu, pour autant que les coûts d'un CPE prennent en compte les frais d'investissement, d'amortissement et d'entretien (ce qui sera fait dans la pratique). Au vu des incertitudes quant aux coûts concrets pris en compte sur la base de l'art. 6c

OBLF à l'avenir, l'ASLOCA est d'avis que la disposition proposée dans l'ordonnance laisse ouvertes trop de questions qui exigent une clarification, avant d'introduire une règle nouvelle. Conséquemment, l'ASLOCA Suisse rejette l'insertion de l'art. 6c dans l'OBLF.

Nous vous remercions de prendre nos arguments en considération et vous adressons, Monsieur le Conseiller fédéral, Mesdames et Messieurs, nos cordiales salutations.

Association suisse des locataires ASLOCA



Carlo Sommaruga
Président



Natalie Imboden
Secrétaire générale

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
z.H. Cipriano Alvarez, Leiter Bereich Recht
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Email: Recht@bwo.admin.ch

Bern den 16. Oktober 2018

Vernehmlassung: Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband bedankt sich für die Möglichkeit, an der Vernehmlassung zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen teilnehmen zu können.

1. Regelung auf Verordnungsstufe

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) vertritt anders als das Bundesamt für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) die Auffassung, dass eine Normierung des Energiespar-Contractings auf Verordnungsstufe als rechtliche Basis nicht genügt. Gemäss Art. 257b OR 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. Stellt der Dienstleister die Kosten unter Berücksichtigung von Unterhalt und Investitionskosten, resp. deren Amortisation in Rechnung, sind diese Kosten durch den Nebenkostenbegriff von Art. 257b OR nicht mehr gedeckt. Diesbezüglich wird in den Erläuterungen ausgeführt, dass sich die Gegenleistung des Eigentümers vertraglich so regeln lässt, dass sie sich nach dem Wert der eingesparten Energie bemisst. Einzig in diesen Fällen, in denen die Investitionskosten des Dienstleisters

keine Rolle spielen, würde eine Regelung des Energiespar-Contractings auf Verordnungsstufe genügen. Der SMV geht allerdings davon aus, dass die Preise des Dienstleisters nicht nur nach Massgabe der eingesparten Energie festgelegt werden, sondern dass andere Kosten, welche beim Dienstleister anfallen, beim Preis einfließen. Um diesem Umstand (keine gesetzliche Grundlage für die Einführung von Unterhalts- und Amortisationskosten über Nebenkosten) Rechnung zu tragen, wäre Art. 6c Abs. 1 wie folgt zu ergänzen:

„Der Vermieter kann die im Rahmen eines Energiespar-Contractings anfallenden Kosten als Nebenkosten in Rechnung stellen, *sofern sich diese gemäss Vertrag zwischen Vermieter und Dienstleister ausschliesslich nach dem Wert der eingesparten Energie bemessen.*“

Der in den Erläuterungen angebrachte Hinweis, dass bereits gemäss Art. 6a VMWG beim Energiebezug von einer ausgelagerten Zentrale Kostenteile den Nebenkosten zugerechnet werden, die von ihrer Art her Teil der Anlagekosten darstellen und sich nicht aus dem Gebrauch der Sache ergeben, vermag nicht zu überzeugen. Art. 6a VMWG bezieht sich auf Anlagen, die nicht Teil der Anlagekosten sind, wohingegen beim Energiespar-Contracting die technischen und allenfalls baulichen Massnahmen des Dienstleisters mutmasslich Teil des Anlagewerts der Liegenschaft werden und diesen erhöhen (Akzessionsprinzip, Art. 667 und Art. 671 ZGB).

2. Bemessung der Einsparung von Energiekosten gemäss Art. 6c Abs. 2 VMWG

Art. 6c Abs. 2 VMWG sieht vor, dass der dem Mieter in Rechnung gestellte Betrag nicht höher sein darf, als die mit dem Energiespar-Contracting erzielte Einsparung von Energiekosten. Diese Regelung dient dem Ziel, den Bedarf an energetischen Sanierungsmassnahmen ohne wirtschaftliche Mehrbelastung der Mieterschaft zu decken. Diesbezüglich stellt sich die Frage, wie die erzielten Einsparungen in der Praxis konkret bemessen werden. Hinzu tritt die bereits in Ziffer 1. erwähnte Schwierigkeit, dass diverse Varianten der Finanzierung eines Energiespar-Contractings bestehen. Unklar ist zudem, wer die erzielte Einsparung berechnet und in welcher Form diese den Mietenden zur Kenntnis gebracht werden.

Aus Sicht des SMV müsste Art. 6c Abs. 2 VMWG zwingend um die Verpflichtung des Vermieters zur Deklaration der erzielten Einsparung wie folgt ergänzt werden:

„Der dem Mieter in Rechnung gestellte Betrag darf nicht höher sein als die mit dem Energiespar-Contracting erzielte Einsparung von Energiekosten. *Der Vermieter legt die sachdienlichen Belege dem Mieter zusammen mit der Nebenkostenabrechnung vor.*

Die Deklarationspflicht, resp. die Pflicht zur Transparenz orientiert sich an Art. 20 VMWG.

3. Zusammenfassung

Der SMV erachtet eine Regelung des Energiespar-Contractings auf Verordnungsstufe als ungenügend und vertritt die Auffassung, dass die vorgesehene Kostenüberwälzung auf Gesetzesstufe geregelt werden müsste, sofern die Kosten des Energie-Contractings Investitionskosten, resp. deren Amortisation und Unterhalt berücksichtigen (was in der Praxis der Fall sein wird). In Anbetracht der Unsicherheiten, welche konkreten Kosten gestützt auf Art. 6c VMWG zukünftig in Rechnung gestellt werden können, vertritt der SMV die Auffassung, dass die vorgeschlagene Verordnungsbestimmung zu viele offene Fragen zurücklässt, welche vor Einführung einer neuen Regelung einer Klärung bedürften. Insgesamt lehnt der SMV daher die Einführung von Art. 6c VMWG ab.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Argumente.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband SMV



Carlo Sommaruga, Präsident



Natalie Imboden, Generalsekretärin

Par courrier et courriel
Office fédéral du logement
Storchengasse 6
2540 GRANGES

Paudex, le 26 octobre 2018
FD

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux – contrat de performance énergétique (CPE) - procédure de consultation

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans le cadre du dossier susmentionné et vous faisons part, dans le délai imparti, de notre prise de position.

A titre de rappel, l'USPI Suisse est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, de la promotion et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

1. Contexte général et cadre légal

Le projet de révision de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) vise à permettre de facturer en tant que frais accessoires les coûts liés à un contrat de performance énergétique.

Le contrat de performance énergétique (CPE) est un contrat par lequel le prestataire s'engage à baisser la consommation d'énergie d'un immeuble par des mesures d'efficacité énergétique appropriées et calcule sa rémunération en fonction de la valeur de l'énergie économisée. Il est peu utilisé à ce jour.

Il est relevé, dans le rapport explicatif (p. 2), que la mise en œuvre du CPE est rendue difficile du fait que les coûts liés aux économies d'énergie ne correspondent pas totalement, ou peut-être partiellement, selon les mesures concrètes prises, à la définition légale des frais accessoires.

Selon le droit actuel (art. 257b al. 1 CO), on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose.

Aussi, selon le droit actuel, les paiements du propriétaire à la société de services énergétiques chargée de mettre en place les mesures prévues dans le CPE ne peuvent être répercutés qu'au moyen d'adaptations de loyer.

A l'heure de la stratégie énergétique 2050 où il est demandé aux propriétaires d'assainir énergétiquement leurs immeubles, le projet de révision de l'OBLF proposé va clairement

dans la bonne direction et encouragera les propriétaires dans cette voie, de sorte que l'USPI Suisse soutient ce projet.

2. Remarques particulières

- Article 6a OBLF

Cette nouvelle disposition projetée permettra au bailleur de facturer en tant que frais accessoires les coûts liés à un CPE, étant précisé que le montant facturé au locataire ne peut pas être supérieur aux économies de coûts énergétiques réalisées grâce au CPE.

Ce projet vise à inciter les propriétaires à recourir à de tels contrats qui permettront des économies d'énergie et amélioreront le confort des locataires. Il s'agit donc d'une situation gagnant-gagnant. En effet, en l'état, peu de propriétaire concluent de tels contrats, en raison des difficultés à répercuter leurs coûts sur les loyers.

En outre, cette révision s'inscrit parfaitement dans les mesures incitatives existantes telles que le Programme Bâtiments afin que l'assainissement énergétique des bâtiments se concrétise. En outre, elle concrétise également la Stratégie énergétique 2050, plébiscitée par le peuple suisse.

C'est le lieu de rappeler qu'il est discuté un durcissement des mesures énergétiques dans le cadre de la révision de la loi sur le CO2. Aussi, cette révision s'avère plus que nécessaire compte tenu des ambitieux objectifs du Conseil fédéral.

Enfin, c'est à bon droit qu'il est relevé, dans le rapport explicatif (p. 2), que selon le droit actuel, les paiements du propriétaire à la société de services énergétiques ne peuvent pour l'instant être répercutés qu'au moyen d'adaptations de loyer. D'un point de vue matériel, le département fédéral relève qu'il paraît plus judicieux que ces charges puissent être décomptées par le biais des frais accessoires. En effet, les facteurs pertinents pour le montant dû varient constamment. Aussi, il est plus approprié de prévoir une compensation rétroactive des coûts pour chaque période de décompte des frais accessoires plutôt qu'une répercussion de ceux-ci sur le loyer, qui est versé de manière anticipée, sans compter qu'un tel procédé est plus lourd en raison des délais d'adaptation de loyer en vigueur.

Au vu de ce qui précède, l'USPI Suisse soutient donc cette révision.

3. Conclusions

Ce projet de révision s'inscrit dans la volonté populaire et du législateur d'inciter les propriétaires à assainir énergétiquement leurs immeubles. Par ce projet, les propriétaires seront encouragés à conclure des CPE, qui amélioreront le confort des locataires, tout en diminuant leurs charges énergétiques. Par conséquent, l'USPI Suisse soutient ce projet.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire

Frédéric Dovat

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Herr Bundesrat J. Schneider-Ammann
3003 Bern

per E-Mail: recht@bwo.admin.ch

Zürich, 15. Oktober 2018

Stellungnahme des HEV Schweiz

Vernehmlassung zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), Art. 6c Energiespar-Contracting

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Einleitende Bemerkung

Mit Ihrem Schreiben vom 20. August 2018 haben Sie das Vernehmlassungsverfahren zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) eröffnet. Für die uns gebotene Möglichkeit zur Stellungnahme danken wir Ihnen bestens. Der HEV Schweiz ist mit seinen rund 330'000 Mitgliedern der grösste Vertreter der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer in der Schweiz. Da die Interessen unserer Mitglieder von der Änderung der VMWG betroffen sind, machen wir von der uns offerierten Möglichkeit zur Stellungnahme Gebrauch.

II. Zur Vorlage

Ein Energiespar-Contracting (ESC) basiert in der Regel auf einem Vertrag, durch den sich ein Dienstleister (Contractor oder Energy Service Company ESCO) verpflichtet, den Energieverbrauch einer Liegenschaft durch geeignete technische und allenfalls bauliche Massnahmen zu senken. Energieeffizienzmassnahmen, die dafür grundsätzlich infrage kommen, sind beispielsweise die Optimierung des Betriebs von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage und ggf. der Gebäudeautomation oder der Ersatz einzelner Anlagen und Installationen. Die Gegenleistung des Eigentümers (Grundeigentümer, Immobilieneigentümer) lässt sich vertraglich so regeln, dass sie sich nach dem Wert der eingesparten Energie bemisst. Der Eigentümer zahlt dann für die getroffenen Massnahmen über die Laufzeit des Vertrags insgesamt höchstens so viel, wie er aufgrund der Leistungen des Dienstleisters eingespart hat. Bei Mietliegenschaften konnte der Eigentümer (Vermieter) diese Zahlungen an den Dienst-

leister bisher nur in Form von Mietzinsanpassungen überwälzen. Gemäss erläuterndem Bericht wäre es dagegen „zweckmässiger“, wenn dieser Aufwand über die Nebenkosten abgerechnet werden könnte. Die VMWG wird deshalb um einen Artikel 6c betreffend Energiespar-Contracting ergänzt: Der Vermieter kann die Kosten als Nebenkosten in Rechnung stellen, welche nicht höher sein dürfen, als die mit dem ESC erzielten eingesparten Energiekosten. Nicht im erläuternden Bericht erwähnt wird, dass sich das ESC nur ab circa 150 Wohneinheiten lohnt. Primär vom ESC sollen – nebst den Anbietern – institutionelle Anleger und Genossenschaften profitieren.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass kein wirklich sachlicher Grund besteht, weshalb die Kosten des ESC in Form von Nebenkosten verrechnet werden sollen. Die im erläuternden Bericht angeführten Gründe der Volatilität der Nebenkosten und der verzögerten Einführung, wenn eine Mietzinsanpassung gemacht wird, erscheinen fadenscheinig. Nach bisherigem Recht können diese Kosten als wertvermehrende Investition auf den Mietzins überwälzt werden, allerdings nur zu 50-70%. Dem ESC wird nun eine «verdeckte» Sonderlösung zur Überwälzung zu 100% ermöglicht. Eine solche Privilegierung des Contractors gegenüber dem Gebäudeeigentümer/Vermieter (als Investor) ist ungerecht. Am bisherigen System ist deshalb festzuhalten. Die vorgeschlagene Änderung bringt weder dem Eigentümer/Vermieter noch dem Mieter einen Mehrwert – sie verlagert vielmehr die entschädigungslosen Risiken zulasten der Eigentümer/Vermieter. Ein Bedürfnis für eine solche Lösung ist nicht ersichtlich. Es soll vorliegend dem ESC zum Durchbruch verholfen werden und zwar auf dem Buckel der Eigentümer/Vermieter und Mieter. Der HEV Schweiz lehnt die vorgeschlagene Änderung klar ab.

1. Risiken für den Eigentümer/Vermieter

Gemäss Art. 6 Abs. 2 nVMWG darf der dem Mieter in Rechnung gestellte Betrag (Nebenkosten) nicht höher sein als die mit dem ESC erzielte Einsparung von Energiekosten. Damit wird eine Deckelung für die maximale Höhe der Nebenkosten eingeführt. Die Regelung lässt jedoch wichtige Punkte offen. Es muss explizit geklärt werden, ob diese Deckelung nur im Zeitpunkt der Einführung der Nebenkosten gilt oder während der gesamten Laufzeit des ESC. Ob sich die mit dem ESC erzielte Einsparung anhand eines Durchschnittsjahres oder des Vorjahres, vor Einführung des ESC, bemisst, wird offengelassen. Ohne eine Ergänzung führt das in der Praxis zu Streitigkeiten zwischen dem Eigentümer/Vermieter und dem Mieter.

Gemäss Art. 6 Abs. 5 nVMWG können die gesamten, durch ESC verursachten Nebenkosten aufgrund des Nutzerverhaltens und Witterungseinflüssen höher ausfallen, als zu Beginn der Festlegung der Nebenkosten. Deshalb ist davon auszugehen, dass die Deckelung nur bei der erstmaligen Festlegung der Nebenkosten gilt. Anderenfalls bestünde zwischen Art. 6 Abs. 2 und 5 nVMWG ein Widerspruch. Der Mieter wird nicht mit einer hohen Volatilität der Nebenkosten rechnen. Auseinandersetzungen zwischen dem Mieter und dem Eigentümer/Vermieter sind damit vorprogrammiert. Stellt der Eigentümer/Vermieter dem Mieter einen höheren Betrag in Rechnung aufgrund der vorgenannten Parameter, haftet der Eigentümer/Vermieter für Rückforderungen für die Nebenkosten.

Zudem haftet der Eigentümer/Vermieter für Mängel gegenüber dem Mieter, welche dieser aufgrund des mangelhaften Betriebs durch den Contractor (z.B. wenn die Heizung über mehrere Tage nicht funktioniert oder die einzuhaltende Temperatur nicht erreicht wird) geltend macht und nicht der Contractor. Der Eigentümer/Vermieter haftet somit für Mängel, welche er nicht verursacht hat. Er trägt das Verlustrisiko, wenn er auf den Contractor hierfür nicht Regress nehmen kann.

Aus Sicht des Eigentümers/Vermieters ist es eine völlige Fehlkonstruktion, diesen für etwas haftbar zu machen, was er nicht verursacht hat und fachlich nicht beurteilen kann.

2. Besserstellung des Contractors

Mit dem Vorschlag der Verrechnung über die Nebenkosten erfolgt eine Besserstellung des Contractors. Der Eigentümer/Vermieter darf diese Kosten nicht über die Nebenkosten dem Mieter in Rechnung stellen. Er darf eine energetische Sanierung nur zu 50-70% als wertvermehrende Investition im Mietzins berücksichtigen und hat dabei die mietrechtlichen Renditevorgaben einzuhalten. Im Unterschied zum Eigentümer/Vermieter hat sich der Contractor, obwohl er eine Leistung (Nebenkosten) für den Vermieter erbringt, nicht an den mietrechtlichen Renditevorgaben messen zu lassen. Die Rendite des Contractors kann überrissen sein. Im Fall einer Klage des Mieters haftet der Eigentümer/Vermieter. Sachlich lässt sich diese Ungleichbehandlung nicht rechtfertigen.

Wenn die Massnahmen wirklich wirtschaftlich sind, dann kann sie auch der Eigentümer/Vermieter ausführen lassen. Die Gesamtkosten werden dadurch günstiger sein, da der Contractor nicht auch noch daran verdient. Stehen dem Eigentümer/Vermieter die zu investierenden Mittel nicht zu Verfügung, dann braucht es andere Finanzierungsmodelle und nicht die Privilegierung eines bestimmten Anbietermodells (Contracting).

3. Risiken für den Contractor

Die Preis- und Verbrauchsentwicklung und die damit verbundene Energieeinsparung sind nicht vorhersehbar. Es handelt sich um ein rein hypothetisches Modell zur Berechnung der Energieeinsparungen und der Kostenreduktion. Wie sich diese in der Realität entwickeln, lässt sich nicht zum vorherein festlegen und ist abhängig von verschiedensten Faktoren (Stichwort Performance Gap). Das Risiko für den Contractor ist damit sehr hoch, was zu zusätzlichen Sicherheitsmargen des Contractors führen wird und sich in höheren Preisen für die Leistung des Contractors und entsprechend höheren Nebenkosten zulasten des Eigentümers/Vermieters und des Mieters niederschlägt.

Mit dieser Änderung wird ein falsches Signal an die Contractor gesandt. Eine grosse Nachfrage nach ESC erkennen wir nicht. Reine Betriebsoptimierungsmassnahmen (ohne neue Installationen) lassen sich auch als Unterhalt über die Nebenkosten abrechnen, wenn zum Beispiel im Rahmen einer Wartung der Betrieb einer Heizung optimiert werden kann. Massnahmen, welche an der Gebäudehülle Verbesserungen vorsehen, rentieren sich meist nicht. Dafür bringen sie eine Komfortverbesserung hervor, die auch in einem höheren Mietzins in Form einer wertvermehrenden Investition resultieren darf.

Aus den vorgenannten Gründen lehnt der HEV Schweiz die neue Regelung des ESC in Art. 6c nVMWG ab.

Sehr geehrter Herr Bundesrat, sehr geehrte Damen und Herren, wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Hauseigentümerverband Schweiz



NR Hans Egloff
Präsident HEV Schweiz



MLaw Annikäthi Krebs
Rechtskonsulentin

Par courriel et courrier A
Office fédéral du logement
Storchengasse 6

2540 GRANGES

Paudex, le 8 octobre 2018
FD

Modification de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux – contrat de performance énergétique (CPE) - procédure de consultation

Madame, Monsieur,

Nous avons pris connaissance de la consultation relative au projet mentionné sous rubrique. Après avoir étudié les documents mis à disposition, nous sommes en mesure de vous transmettre ci-après notre position.

1. Contexte général et cadre légal

Le projet de révision de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) vise à permettre de facturer en tant que frais accessoires les coûts liés à un contrat de performance énergétique.

Le contrat de performance énergétique (CPE) est un contrat par lequel le prestataire s'engage à baisser la consommation d'énergie d'un immeuble par des mesures d'efficacité énergétique appropriées et calcule sa rémunération en fonction de la valeur de l'énergie économisée. Il est peu utilisé à ce jour.

Il est relevé, dans le rapport explicatif (p. 2), que la mise en œuvre du CPE est rendue difficile du fait que les coûts liés aux économies d'énergie ne correspondent pas totalement, ou peut-être partiellement, selon les mesures concrètes prises, à la définition légale des frais accessoires.

Selon le droit actuel (art. 257b al. 1 CO), on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose.

Aussi, selon le droit actuel, les paiements du propriétaire à la société de services énergétiques chargée de mettre en place les mesures prévues dans le CPE ne peuvent être répercutés qu'au moyen d'adaptations de loyer.

A l'heure de la stratégie énergétique 2050 où il est demandé aux propriétaires d'assainir énergétiquement leurs immeubles, le projet de révision de l'OBLF proposé va clairement dans la bonne direction et encouragera les propriétaires dans cette voie, de sorte que le Centre Patronal soutient ce projet.

2. Remarques particulières

- Article 6a OBLF

Cette nouvelle disposition projetée permettra au bailleur de facturer en tant que frais accessoires les coûts liés à un CPE, étant précisé que le montant facturé au locataire ne peut pas être supérieur aux économies de coûts énergétiques réalisées grâce au CPE.

Ce projet vise à inciter les propriétaires à recourir à de tels contrats qui permettront des économies d'énergie et un meilleur confort pour les locataires. Il s'agit donc d'une situation gagnant-gagnant. En effet, en l'état, peu de propriétaire concluent de tels contrats, en raison des difficultés à répercuter leurs coûts sur les loyers.

En outre, cette révision s'inscrit parfaitement dans les mesures incitatives existantes telles que le Programme Bâtiments afin que l'assainissement énergétique des bâtiments se réalise. En outre, elle concrétise également la Stratégie énergétique 2050, plébiscitée par le peuple suisse.

C'est le lieu de rappeler qu'il est discuté un durcissement des mesures énergétiques dans le cadre de la révision de la loi sur le CO2. Aussi, cette révision s'avère plus que nécessaire compte tenu des ambitieux objectifs du Conseil fédéral.

Enfin, c'est à bon droit qu'il est relevé, dans le rapport explicatif (p. 2), que, selon le droit actuel, les paiements du propriétaire à la société de services énergétiques ne peuvent pour l'instant être répercutés qu'au moyen d'adaptations de loyer. D'un point de vue matériel, le département fédéral relève qu'il paraît plus judicieux que ces charges puissent être décomptées par le biais des frais accessoires. En effet, les facteurs pertinents pour établir le montant dû varient constamment. Aussi, il est plus approprié de prévoir une compensation rétroactive des coûts pour chaque période de décompte des frais accessoires plutôt qu'une répercussion de ceux-ci sur le loyer, qui est versé de manière anticipée, sans compter qu'un tel procédé est plus lourd en raison des délais d'adaptation de loyer en vigueur.

3. Conclusions

Ce projet de révision s'inscrit dans la volonté populaire et du législateur d'inciter les propriétaires à assainir énergétiquement leurs immeubles. Par ce projet, les propriétaires seront encouragés à conclure des CPE, qui amélioreront le confort des locataires, tout en diminuant leurs charges énergétiques. Par conséquent, le Centre Patronal soutient ce projet.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Centre Patronal

Frédéric Dovat

sia

schweizerischer ingenieur- und architektenverein
société suisse des ingénieurs et des architectes
società svizzera degli ingegneri e degli architetti
swiss society of engineers and architects

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Herr Bundesrat
Johann N. Schneider-Ammann

per E-Mail an: recht@bwo.admin.ch

Luca Pirovino
Verantwortlicher Energie
luca.pirovino@sia.ch
+41 44 283 15 87

Zürich, 13. September 2018 / mm

Stellungnahme Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

Sehr geehrter Herr Bundesrat Schneider-Ammann

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur Teilrevision der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen.

Der SIA begrüsst die Änderung und die damit verbundene Einführung von Art. 6c zum Energiespar-Contracting. Das Energiespar-Contracting ist ein wichtiges Instrument, um den Gebäudepark Schweiz energetisch zu modernisieren, ohne dabei Mehrkosten für die Mieter zu verursachen. Die vorgeschlagene Anpassung schafft die gesetzliche Grundlage, um mit dem Energiespar-Contracting das bisher fehlende Interesse der Vermieter, ihre Liegenschaften energetisch zu ertüchtigen, zu überwinden.

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Adrian Altenburger
Vizepräsident SIA und
Präsident Fachrat Energie



Luca Pirovino
Verantwortlicher Energie