



Bundesamt für Wohnungswesen BWO  
Hallwylstrasse 4  
CH-3003 Bern

Per Mail: [recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch)

Bern, 03. Juni 2026

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

Sehr geehrter Herr Bundespräsident,  
sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zur Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) 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. Die vorliegende Antwort ist eine Konsolidierung der Rückmeldungen unserer Mitglieder.

### **Grundsätzliche Bemerkungen**

#### **Wichtige Klärung von Rechtsbegriffen**

Das Ziel der Klärung aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichts (BGE 147 II 14) vom 26. Oktober 2020, wie auch die Klärung von verschiedenen der Rechtsbegriffen Nettorendite, Bruttorendite und wertvermehrende Investition, erachten die Städte als wichtig. Dies insbesondere in Bezug auf die Definition und Festlegung von Kriterien, welche eine missbräuchliche Miete darstellen. Die Schaffung von Rechtssicherheit und Transparenz für Vermietende und Mietende stehen hier für die Städte im Vordergrund.

#### **Demokratische Legitimierung durch den Gesetzesweg fehlt**

Während die Städte grundsätzlich begrüssen, dass der Bundesrat hier eine Klärung anstrebt, kritisieren sie die Wahl des Verordnungswegs. Den Änderungen fehlt so die demokratische Legitimierung – welche durch die parlamentarische Auseinandersetzung auf dem Gesetzesweg entstanden wäre. Das Bundesgericht selbst plädiert dafür, dass eine vollständige Neuregelung durch den Gesetzgeber beschlossen werden sollte. Dies ist insbesondere bei einem so zentralen und sensiblen Thema wie der Wohnraumversorgung unabdingbar.

#### **Differenzierte Beurteilung der Verordnungsrevision**

Die Anpassungen der Verordnung werden von den Städten differenziert betrachtet.

Mehrere Städte halten fest, dass die vorgeschlagene Anpassung zu einer Erhöhung der zulässigen Nettorendite von aktuell 0,5% auf 2% führt und so höhere Mietzinse als bisher als nicht missbräuchlich



normiert werden. Dadurch wird die Rechtsprechung vom Bundesgericht zur Tiefzinsperiode auch auf den Mittel- und Hochzinsbereich übertragen.

Die Vorlage wird besonders kritisch beurteilt von Städten in grossen Ballungsräumen wie dem Genferseebogen und der Region Zürich, welche die Anpassung gänzlich ablehnen. Sie befürchten, dass das Ziel des Mietrechts – ein Gleichgewicht zwischen den Interessen der Mietenden und der Vermietenden zu wahren – durch die Vorlage gefährdet wird. Dies umso mehr, da sich diese Gebiete in einer langanhaltenden Periode der Wohnungsknappheit und von steigenden Mieten befinden, welche durch die Vorlage noch verschärft werden dürfte. Mehrere Städte halten fest, dass die Anpassungen in Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nicht zur Entspannung der Situation beitragen dürfte.

Kleinere Zentren, welche weniger von Wohnungsnot betroffen sind, beurteilen die Umsetzung weniger kritisch. Im Vordergrund stehen die oben erwähnten wichtigen Schritte zur Rechtssicherheit und zu mehr Transparenz. Angebracht wurde ausserdem, dass die neuen Regelungen gleichzeitig den Schutz vor missbräuchlichen Mieten gewährleisten und weiterhin Anreize für Investitionen in den Wohnungsbestand enthalten müssen. Die Auswirkungen der vorgeschlagenen Änderung auf Investitionstätigkeit, energetische Sanierung sowie die Entwicklung der Wohnkosten sollen am besten laufend beobachtet und Änderungen sollen bei Bedarf vorgenommen werden. Angemerkt wurde ebenfalls, dass die vorliegende Vernehmlassung lediglich die bundesgerichtliche Rechtsprechung in eine Verordnung überführt, der weitergehende Klärungsbedarf zur Nettoendite aber fehlt. Diese müsste durch eine umfassende Analyse der Nettoendite vorgenommen werden. Hierzu müssen Rendite, Amortisation und die Folgen von Mietzinsaufschlägen in sozialpolitischer Hinsicht beurteilt werden.

## **Bemerkungen zu einzelnen Artikeln**

### **Artikel 10**

Die degressive Erhöhung der Nettoendite wird grundsätzlich als gangbarer Weg betrachtet. Eine automatische generelle Erhöhung auf 2% wird insofern abgelehnt. Allerdings gilt es festzuhalten, dass der Vorschlag des Bundesrats nur leicht unter der Maximalvariante ansetzt. Ausserdem ist der in der Vernehmlassung vorgeschlagene Absenkungspfad so ausgerichtet, dass dieser im Widerspruch zur bisherigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung aus dem Jahr 1986 steht, der bei 5,5% einen Zuschlag von 0,5% und nicht 0,75% vorsah. Das könnte mit einem steileren Absenkungspfad ganz einfach umgesetzt werden. Ein weiterer Vorschlag aus den Städten ist ein degressiver Absenkungspfad der Rendite, welcher in Anbetracht der Knappheit auf dem Wohnungsmarkt und den steigenden Mietzinsen, statt bei 2% bei 1% über dem Referenzzinssatz ansetzt – auch in der Tiefzinsphase.

### **Artikel 15**

Mehrere Städte wünschen sich eine Präzisierung des Begriffs der offensichtlich überhöhten Land-, Bau- und Erwerbskosten, sowie eine Klärung, wie diese weiterhin konsequent von der Mietzinsberechnung ausgeschlossen werden können.

## **Fazit**

Die Städte sehen Klärungsbedarf in Bezug auf das Bundesgerichtsurteil vom 26. Oktober 2020 (BGE 147 II 14). Sie begrüssen deswegen, dass der Bundesrat hier eine Klärung vorantreibt, verlangen aber Korrekturen in folgenden Punkten:

- Eine demokratische Absicherung des Vorhabens und damit der Weg über den Gesetzgeber ist für den Städteverband zentral, da sich die Vorlage besonders auf die städtischen Zentren auswirkt.
- Die degressive Erhöhung der Nettoendite wird grundsätzlich als gangbarer Weg betrachtet, aber eine automatische generelle Erhöhung auf 2% wird abgelehnt.



Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Bemerkungen.

Freundliche Grüsse

**Schweizerischer Städteverband**

Präsident

Hanspeter Hilfiker  
Stadtpräsident Aarau

Direktorin

Monika Litscher

Kopie: Schweizerischer Gemeindeverband