

Eidgenössisches  
Volkswirtschaftsdepartement,  
Bildung und Forschung DEFR  
Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)  
per E-Mail: recht@bwo.admin.ch

Bern, 27. Mai 2026

Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz  
Monbijoustrasse 61  
CH-3007 Bern

031 301 90 50  
info@smv-asloca-asi.ch  
mieterverband.ch

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

Anbei finden Sie die Stellungnahme des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zur Teilrevision der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG).

Der Mieterinnen- und Mieterverband (MV) vertritt fast 240'000 Mitglieder in der ganzen Schweiz. Der Verband setzt sich für die Interessen seiner Mitglieder sowohl auf individueller und rechtlicher Ebene als auch auf politischer und kollektiver Ebene ein. **Mit der vorliegenden Vernehmlassung schlägt der Bundesrat vor, die bei der Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen maximal zulässigen Renditesätze zu erhöhen und in der entsprechenden Verordnung festzulegen. Der MV lehnt sowohl das gewählte Vorgehen als auch die materiellen Bestimmungen ab.**

### **Einleitung**

Der MV vertritt den Grundsatz der Kostenmiete unter Berücksichtigung einer gesetzlich festgelegten Renditeobergrenze (Art. 269 OR). Die vorliegende Revision ist insofern von besonderer Bedeutung, als sie darauf abzielt, die zulässige Rendite festzulegen, die einen direkten Einfluss auf das Mietzinsniveau in der Schweiz hat. Der Grundsatz der Kostenmiete stellt, einschliesslich einer Renditeobergrenze, die vorrangige Grundlage für die Festsetzung der Mieten im Schweizer Recht dar. Es ist jedoch festzustellen, dass Vermieter\*innen in der Praxis die Mieten häufig dem Marktniveau anpassen, indem sie sich an den in der Nachbarschaft üblichen Mieten orientieren, und zwar ausschliesslich mit dem Ziel, ihre Rendite entgegen des geltenden Rechtsrahmes zu maximieren.

Diese Entwicklung vollzieht sich zudem in einem besonders besorgniserregenden Kontext. Die Mieten steigen weiter an, obwohl die Zinssätze zwischen 2008 und 2023 insgesamt gesunken sind. Vermieter\*innen profitieren bereits von Renditen, die über das gesetzlich zulässige Mass hinausgehen, wie insbesondere eine Studie des Büros BASS aus dem Jahr 2022 hervorhebt. Daher

sollte die absolute Priorität darin bestehen, die wirksame Anwendung des Prinzips der Kostenmiete, einschliesslich einer Renditebegrenzung, zu gewährleisten.

In einem Umfeld, in dem risikoarme Anlagen wie Hypotheken, Anleihen oder Festgeldanlagen Renditen in der Grössenordnung von 1% bieten, erscheint eine Rendite von aktuell 3,25% bei Immobilien völlig unverhältnismässig, zumal dies nur einen sehr geringen Einfluss auf die Ausrichtung des Kapitals für den Neubau von Wohnraum hat. Zwar ist die Tätigkeit als Eigentümer\*in mit bestimmten Kosten verbunden, insbesondere im Zusammenhang mit der Investitionsanalyse, der Entscheidungsfindung und der strategischen Verwaltung, die berücksichtigt werden müssen. Diese Faktoren können jedoch keinen Renditeaufschlag in der vorgeschlagenen Höhe rechtfertigen.

### **Ablehnung einer Änderung auf Verordnungsstufe**

Seit der Einführung des heutigen Mietrechts 1990 hat sich der MV stets dafür eingesetzt, dass die grundlegenden Elemente auf gesetzlicher Ebene verankert werden. Bereits 1989 hatte das Parlament mangels einer Einigung bewusst eine gewisse Unbestimmtheit im Gesetz belassen, insbesondere hinsichtlich der Begründung eines Zuschlags auf dem hypothekarischen Referenzzinssatz zur Bestimmung der zulässigen Rendite der investierten Mittel. In Ermangelung einer politischen Einigung hatte der Gesetzgeber es damals dem Bundesgericht überlassen, diese Elemente zu präzisieren. Anders als im erläuternden Bericht unter Punkt 1.3.1 festgehalten, hat das Bundesgericht den Zuschlag auf dem damals massgebenden Hypothekarzinsatz in der Hochzinsphase nicht aufgrund ökonomischer Erwägungen auf 0,5 % festgesetzt. Es begründete den als ‚faible‘ bezeichneten Zuschlag von 0.5% vielmehr mit dem gesetzgeberischen Willen, lediglich Missbräuche zu sanktionieren. Der Zuschlag diene damit der Abgrenzung des zulässigen vom missbräuchlichen Mietzins (BGE 112 II 149 E. 2b: « [...] , et une faible majoration peut être admise au regard du caractère de la législation, qui se limite à sanctionner les abus »). Erst die Erhöhung des Zuschlags auf dem Referenzzinssatz von 0,5% auf 2% wurde vom Bundesgericht mit der Tiefzinsphase und damit mit ökonomischen Überlegungen begründet.

Im Jahr 2020 vollzog das Bundesgericht nach mehreren Jahrzehnten ständiger Praxis eine Kehrtwende in der Rechtsprechung, wobei es sich insbesondere auf parlamentarische Vorstösse stützte, die jedoch von den beiden Kammern nicht angenommen worden waren. Damit trat es an die Stelle des Gesetzgebers, indem es die zulässige Rendite mittels Erhöhung des Zuschlags auf dem Referenzzinssatz deutlich erhöhte. Begründet hat das Bundesgericht die Erhöhung damit, dass ein Zuschlag von 0,5% in der aktuellen Tiefzinsphase zu einem für die Nutzung der Wohnung nicht mehr angemessenen Mietzins führe (BGE 147 III 14 E. 8.4), was ein Teil der Lehre dahingehend kommentiert hat, dass es sich bei der Erhöhung des Zuschlags auf 2% um eine konjunkturelle (Stütz)Massnahme während einer Tiefzinsphase handelt. Das Bundesgericht hatte die Erhöhung des Zuschlags auf dem Referenzzinssatz bekanntlich an die Voraussetzung geknüpft, dass der Referenzzinssatz selbst die Grenze von 2% nicht übersteigt.

Dieser Kurswechsel hat nachhaltige Auswirkungen gehabt, wie zwei spätere Urteile belegen, die sich einerseits auf Mehrleistungen i.S.v. Art. 269a lit. b OR und andererseits auf die Berechnung der Bruttorendite beziehen (Urteile BGE 151 III 16 vom 30. Juli 2024 und 4A\_339/2022 vom 31. Oktober 2024).

Nun beabsichtigt der Bundesrat, diese aus der neueren Rechtsprechung stammende Regel dauerhaft in der Verordnung zu verankern. Mit diesem Vorgang wird eine demokratische Debatte umgangen und die Wählerschaft der Möglichkeit beraubt, sich im Rahmen eines fakultativen

Referendums zu äussern. Der Verzicht auf eine demokratische Debatte wiegt umso schwerer, als Art. 269 OR keine Änderung erfahren hat und der Zuschlag damals, wie heute einzig der Abgrenzung des zulässigen vom missbräuchlichen Mietzins dient. Soweit ökonomische Überlegungen das Bundesgericht im Jahre 2020 zur Erhöhung des Zuschlags veranlasst haben, ist festzustellen, dass die Massnahme auf die Verhältnisse einer Tiefzinsphase zugeschnitten ist und bis zum Erreichen eines Referenzzinssatzes von 2% befristet wurde. Da keine Einigkeit mehr darüber besteht, wie hoch der Zuschlag auf dem Referenzzinssatz für Hypotheken zur Bestimmung einer zulässigen Nettorendite und eines nicht missbräuchlichen Mietzinses sein darf, soll diese Frage zwingend auf Gesetzesstufe in einer umfassenden und transparenten parlamentarischen Debatte geregelt werden.

Die Festlegung der zulässigen Nettorendite ist keine technische Ausführungsfrage, sondern eine grundlegende wirtschafts- und sozialpolitische Entscheidung mit direkten Auswirkungen auf die Belastung der Haushalte durch die Wohnkosten. Zudem dürften Art. 269 ff. OR keine ausreichende Delegationsgrundlage bieten – die Verordnung ist nicht der richtige Ort für eine Regelung dieser Tragweite.

## **Kommentare zu den einzelnen Artikeln**

### **1. Nettorendite (Art. 10 VMWG)**

Durch die Vervierfachung des zulässigen Renditezuschlags über den Referenzzinssatz hinaus legalisiert der Entwurf deutlich höhere Renditen. Um diese Ausrichtung zu rechtfertigen, zieht der Bundesrat eine Parallele zur Situation in den 1990er Jahren und argumentiert, dass die vorgeschlagene Rendite zwar gestiegen sei, aber immer noch unter dem damals beobachteten Niveau liege. Dabei vergisst er jedoch, dass die Inflation damals auch deutlich höher war als heute.

Der Bundesrat schlägt eine schrittweise Senkung des Zuschlags auf dem Referenzzinssatz vor: Dieser würde auf 1,75% gesenkt, wenn der Referenzzinssatz zwischen 2,25% und 2,75% liegt, dann auf 1,5% zwischen 3% und 3,5%, auf 1,25% zwischen 3,75 % und 4,25% und schliesslich auf 1 % zwischen 4,5% und 5%. In der Praxis bedeutet dies, dass das hohe Renditeniveau so lange bestehen bliebe, bis der Referenzzinssatz 6 % erreicht, was im globalen wirtschaftlichen Kontext mittel- und sogar langfristig höchst unwahrscheinlich ist.

Der Bundesrat argumentiert, dass eine Rückkehr zur bisherigen Praxis im Falle einer Anhebung des Referenzzinssatzes auf 2,25% zu einem abrupten Abfall des Zuschlags von 2 Prozentpunkten auf 0,5 Prozentpunkte führen würde, wodurch die zulässige Nettorendite von 4,0% auf 2,75 % sinken würde. Ein solcher Mechanismus könnte seiner Ansicht nach einen „Jojo-Effekt“ auslösen und zu übermässiger Volatilität führen, weshalb vorgeschlagen wird, darauf zu verzichten. Der im erläuternden Bericht beschriebene «abrupte Abfall» ist allerdings ein Vorgang, welcher an anderer Stelle bereits heute im Gesetz angelegt und durch die bundesgerichtliche Rechtsprechung konkretisiert ist und in der Praxis keine Probleme bereitet. Beim Übergang vom Missbrauchskriterium der kostendeckenden Bruttorendite (Art. 269a lit. c OR) zum Missbrauchskriterium der Nettorendite (Art. 269 OR) reduziert sich der Renditesatz auf einen Schlag von heute 4,75% (Bruttorendite) auf 3,25% (Nettorendite), wenn die Liegenschaft nicht mehr als neuere Baute im Sinne von Art. 269a lit. c OR gilt. Unterhalts- und Betriebskosten, welche im Rahmen einer Nettorenditenberechnung als Kosten berücksichtigt werden dürfen, vermögen im Zeitpunkt des Umstiegs von der Brutto- zur Nettorendite die Differenz nicht auszugleichen, da Mietende die Nebenkosten heute regelmässig zuzüglich zum Nettomietzins schulden und Unterhaltskosten im 11. Jahr nach Erstellung der Liegenschaft kaum höher ausfallen als in den ersten 10 Jahren seit Erstellung.

Es bleibt zu berücksichtigen, dass die Überprüfung des Mietzinses anhand der maximal zulässigen Nettorendite immer eine – in der Praxis seltene – Momentaufnahme ist, was den vom Bundesrat befürchteten «Jojo-Effekt» ausschliesst. Aus Sicht des MV gibt es keinen Grund, nicht wieder zur ursprünglichen Lösung mit einem Zuschlag von 0,5% zurück zu kehren.

Auch berücksichtigt die Begründung der vorgeschlagenen Abstufung des Zuschlags auf dem Referenzzinssatz die strukturelle Entwicklung des Immobilienmarktes nicht. Das Investitionsmodell der institutionellen Akteure hat sich grundlegend gewandelt: Diese erwerben Immobilien nun zu hohen Preisen und greifen dabei fast ausschliesslich auf Eigenkapital zurück. Vor diesem Hintergrund erscheint das Finanzierungsmodell, auf dem die VMWG basiert, heute teilweise überholt. Institutionelle Investoren unterscheiden sich deutlich von anderen Eigentümergruppen durch ihren sehr geringen Rückgriff auf Fremdkapital. Diese Entwicklung wird jedoch im Rahmen der vorliegenden Revision nicht berücksichtigt, die diesbezüglich keine Anpassung der Verordnung vorsieht.

Man könnte sich in der Tat vorstellen, dass der Zuschlag zur Ermittlung der zulässigen Rendite nicht nur vom Referenzzinssatz abhängt, sondern auch vom Anteil des investierten Eigenkapitals, um keine extrem ungünstigen Situationen für Mieter\*innen zu schaffen, deren Vermieter\*innen für den Erwerb der Immobilie keinerlei Fremdkapital benötigt hat. Darüber hinaus wäre es angebracht, die Anwendungsbestimmung von Artikel 269 OR bezüglich offensichtlich überhöhter Kaufpreise zu überarbeiten. Eine Änderung könnte einen Mechanismus einführen, der es ermöglicht, offensichtlich überhöhte Kaufpreise leicht zu identifizieren und auf der Grundlage bestimmter Kriterien den Wert einer Liegenschaft (auch nach der vollständigen Teuerung des Eigenkapitals gemäss LIK) bei der Berechnung der Rendite zu mindern.

Schliesslich drängt sich eine Überlegung hinsichtlich der Modalitäten der Teuerungsanpassung auf: Während gemäss jahrzehntelanger Rechtsprechung des Bundesgerichts 40% des Eigenkapitals an die Teuerung angepasst werden konnte, womit immerhin teilweise berücksichtigt worden ist, dass Immobilien über Jahre einen steten Wertzuwachs aufweisen und das investierte Eigenkapital insofern keinem Risiko unterliegt, darf seit dem Entscheid BGE 147 III 14 das gesamte investierte Eigenkapital der Teuerung angepasst werden. Damit können Vermietende die Wertsteigerung der Immobilie mit einer Rendite zum Nominalzinssatz kumulieren. Zur Veranschaulichung: Eine Anlage mit einer Rendite von 3,75% bei einer Inflation von 1% erwirtschaftet ohne Indexierung nur eine Realrendite von 2,75%. Wird das Kapital hingegen indexiert, bleibt die Realrendite bei 3,75%, da die Inflation vollständig ausgeglichen wird. Bei einer möglichen Indexierung des gesamten Eigenkapitals ist ein erhöhter Zuschlag von 2% umso weniger gerechtfertigt.

## 2. Mehrleistungen des Vermieters (Art. 14 Abs. 4<sup>bis</sup> – 4<sup>quater</sup> VMWG)

Aus Sicht des MV hätte die Rechtsprechung von 2020 nicht auf die Rendite des wertsteigernden Kapitals übertragen werden dürfen, wie dies im Urteil BGE 151 III 16 geschehen ist. Die Änderungen erweitern die Vervielfachung des Zuschlags zum Referenzzinssatz auf die Nettorendite der Investition, die für wertvermehrende Arbeiten aufgewendet wurde und auf die Miete umgelegt werden kann. Dabei wird nicht unterschieden, ob Vermietende die Sanierung mit Eigenmitteln oder mit (günstigen) Fremdmitteln finanzieren. Gemäss Vorschlag des Bundesrates kann somit auch jener Anteil der Kosten, welcher beispielsweise mit einer Hypothek von 1.35% finanziert worden ist, zu aktuell 3,75% verzinst werden.

Die Änderungen gehen zudem in keiner Weise auf den problematischen Punkt ein, welcher Anteil der Investitionen für umfangreiche Renovierungsarbeiten im Rahmen der Mieterhöhung berücksichtigt werden kann. Tatsächlich legt Art. 14 Abs. 1 VMWG eine allgemeine Regel fest, wonach die Kosten für umfassende Überholungen zu 50 bis 70 % als wertvermehrende Investitionen angerechnet werden. Ein Bericht des Bundesamtes für Energie und des Bundesamtes für Wohnungswesen zeigt jedoch, dass dieser Anteil zu hoch ist: Er sollte zwischen 34 und 58 Prozent liegen. Die Immobilienbesitzer sind bei der aktuellen Berechnung der Mietzinserhöhung aufgrund umfangreicher Sanierungsarbeiten eindeutig im Vorteil. Die Vermieter profitieren heute bei Sanierungen zusätzlich von der Regelung, dass bei der Mietzinserhöhung zufolge Mehrleistungen die Amortisation eingerechnet wird, nach Ablauf der Amortisationsdauer der Mietzins jedoch nie gesenkt wird.

Der MV fordert daher eine Änderung des Anrechnungsrahmens für den Anteil der Arbeiten, der auf die Miete umgelegt werden kann sowie die Rückkehr zu einem Zuschlag auf dem Referenzzinssatz von 0,5%.

### 3. Bruttorendite (Art. 15 VMWG)

Neubauten unterliegen der Berechnung der Bruttorendite. Die neue Bestimmung in Artikel 10 VMWG übernimmt den umstrittenen Vorschlag, der für die Nettorendite gilt, und wendet ihn auf die Berechnung der Bruttorendite an. Eine Logik, die nach Ansicht des MV keinen Sinn ergibt.

Im Gegensatz zur Nettorenditeberechnung ist die Verzinsung und damit auch der Zuschlag auf dem Referenzzinssatz für Hypotheken nicht mehr auf das Eigenkapital beschränkt. Er wird nun auf die gesamten Investitionskosten ausgeweitet, einschliesslich des Fremdkapitals, dessen Kosten deutlich unter dem zulässigen Bruttorenditesatz liegen. Dies führt zu einer ungerechtfertigten Gewinnsteigerung für die Vermieterschaft, indem sie für das Fremdkapital beispielsweise einen Zins von 1,25% bezahlt, während sie dieses Fremdkapital für die Mietzinsberechnung mit 4,75% verzinsen darf. Die den Vermietenden so ermöglichte Gewinnsteigerung zulasten der Mietenden wird durch die vorgeschlagene Erhöhung des Zuschlags auf dem Referenzzinssatz im Vergleich zur Regelung, wie sie vor dem Entscheid BGer 4A\_285/2022 gegolten hat, noch verstärkt.

Der im Vergleich zur Nettorenditenberechnung höhere Zuschlag auf den Referenzzinssatz für Hypotheken bei der Bestimmung der zulässigen Bruttorendite wurde in Lehre und Rechtsprechung damit begründet, dass Unterhalts- und Betriebskosten hier – anders als bei der Berechnung der Nettorendite – nicht berücksichtigt werden. Der Entwurf sieht für die laufenden Unterhalts- und Betriebskosten einen Aufschlag von 1,5 % auf dem nach Art. 10 Abs. 2 und 3 erhöhten Referenzzinssatz für Hypotheken vor, den der MV als deutlich zu hoch erachtet. Zum einen werden seit der Rechtsprechung des Bundesgerichts Mitte der Nullerjahre zu Art. 257a Abs. 2 OR («besonders vereinbart») Nebenkosten vertraglich klar ausgeschieden und von den Mietenden zusätzlich zum Nettomietzins bezahlt. Zum anderen fallen bei neueren Bauten in den ersten zehn Jahren kaum Unterhaltskosten an, für die ein Zuschlag zu gewähren wäre. Unter Berücksichtigung dieses Umstands fallen die von kantonalen Schlichtungsbehörden in der Deutschschweiz zugelassenen Pauschalen für eine Unterhalts- und Betriebskostenerhöhung bei neueren Bauten regelmässig tiefer aus als bei älteren Gebäuden, die mehr Unterhalt benötigen. Zudem hat eine im Auftrag des Bundes erstellte Studie von IAZI «Evaluationsstudie: Überprüfung des Mietzinsmodells» gezeigt, dass ein weitaus kleinerer Anteil der Mieteinnahmen für Unterhalts- und Betriebskosten aufgewendet wird, als bisher angenommen worden ist. Zusammenfassend kann ein Zuschlag auf dem nach Art. 10 Abs. 2 und 3 erhöhten Referenzzinssatz für Hypotheken auch hier nur der Abgrenzung zwischen zulässigem und missbräuchlichem Mietzins dienen, womit die vorgesehene Erhöhung aus Sicht des MV nicht gerechtfertigt ist.

Die Abstufung des Zuschlags auf dem Referenzzinssatz bei der Nettorendite, auf welche der vorgeschlagene Art. 15 Abs. 3 VMWG Bezug nimmt, begründet der Bundesrat mit einer nicht erwünschten schlagartigen Senkung des zulässigen Nettorenditesatzes, wenn der Referenzzinssatz über 2% ansteigt. Diese Überlegung, welche vom MV nicht geteilt wird, müsste konsequenterweise auch dann gelten, wenn Mietzinse neuerer Bauten, deren Missbräuchlichkeit sich nach der zulässigen Bruttorendite beurteilt, nach 10 Jahren seit Erstellung der Liegenschaft nach der zulässigen Nettorendite geprüft werden müssen. Wie im Kommentar zu Art. 10 VMWG ausgeführt, reduziert sich der Renditesatz beim gesetzlich vorgesehenen Wechsel von Brutto- zu Nettorendite sofort, was nur mit einer kleineren Differenz zwischen maximal zulässiger Brutto- und Nettorendite vermieden werden kann.

### **Sichtweise aus der Praxis**

Aus Sicht der mietrechtlichen Beratung sind die bestehenden Instrumente zur Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse in der Praxis nur eingeschränkt wirksam, da Mieterinnen und Mieter mit komplexen Berechnungen, Informationsasymmetrien und erheblichen Verfahrenshürden konfrontiert sind. Oft fehlen ihnen die notwendigen Angaben zu Investitionskosten, Eigenkapitalanteilen oder zur konkreten Renditeberechnung, um die Zulässigkeit eines Mietzinses überprüfen zu können. Zusätzlich verhindern Faktoren wie Kündigungsangst, die Dauer und Kosten eines Verfahrens viel potenzielle Anfechtungen. Vor diesem Hintergrund würde die vorgeschlagene Revision das bereits bestehende Vollzugsdefizit weiter verschärfen, indem sie den zulässigen Renditespielraum ausweitet und die Berechnungsmechanismen weiter verkompliziert.

Zudem führt eine Erhöhung des zulässigen Renditeniveaus faktisch zu einer Einschränkung des Anwendungsbereichs der Missbrauchskontrolle nach Art. 269 und 269a OR, womit die Schutzfunktion dieser Bestimmungen geschwächt wird. Der Verfassungsauftrag an den Gesetzgeber in Art. 109 BV verlangt das Gegenteil. Aus Sicht der Praxis erscheint es daher angezeigt, vorrangig die effektive Durchsetzbarkeit des geltenden Rechts zu verbessern, anstatt die materiellen Vorgaben zugunsten höherer Renditen zu lockern.

Zusammenfassend lehnt der MV die vorgeschlagene Revision der VMWG entschieden ab. Diese Revision ist im aktuellen Kontext gegenüber Mietenden verantwortungslos und es ist völlig ungerechtfertigt, die ungerechte Rechtsprechung von 2020 fortzuführen. Eine Rückkehr zur früheren Situation ist so schnell wie möglich erforderlich, insbesondere sobald die Zinssätze 2 % übersteigen.

Mit freundlichen Grüssen

**Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MVS)**



Linda Rosenkranz  
Generalsekretärin



Carlo Sommaruga  
Präsident