



Bern, 25. Februar 2026

Adressaten:
die Kantonsregierungen

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

Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Regierungsmitglieder

Der Bundesrat hat am 25. Februar 2026 das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) beauftragt, bei den Kantonen, den politischen Parteien, den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Gemeinden, Städte und Berggebiete, den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Wirtschaft und den interessierten Kreisen zur Änderung der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) ein Vernehmlassungsverfahren durchzuführen.

Die Vernehmlassungsfrist dauert **bis 5. Juni 2026**.

Artikel 109 der Bundesverfassung (BV; SR 101) verpflichtet den Bund, Mietzinse vor Missbrauch zu schützen. Nach Artikel 269 Obligationenrecht (OR; SR 220) gilt ein Mietzins als missbräuchlich, wenn er einen überhöhten Ertrag ermöglicht. In der Praxis erfolgt die Prüfung über die Netto- oder Bruttorendite.

Früher durfte die Nettorendite laut Bundesgericht nur 0,5 Prozentpunkt über dem Referenzzins liegen, und das Eigenkapital wurde nur teilweise der Teuerung angepasst. Seit dem Urteil BGE 147 III 14 aus dem Jahr 2020 darf das Eigenkapital vollständig der Teuerung angepasst werden, und eine Rendite bis 2 Prozentpunkte über dem Referenzzinssatz gilt als zulässig, solange dieser die 2 Prozent-Marke nicht übersteigt. Da dieses Urteil keine Regelung für Referenzzinssätze über 2 Prozent betraf und einer Tiefzinsphase entstammte, entstand mit den letzten Zinswenden seit 2021 rechtliche Unsicherheit.

Die Motion 22.4448 Engler beauftragte deshalb den Bundesrat, eine klare gesetzliche Regelung der Nettorendite zu erarbeiten, um Rechtssicherheit, Transparenz und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Mieter- und Vermieterinteressen sicherzustellen. Da eine solche Regelung nicht ohne Klärung der Begriffe der Bruttorendite und der wertvermehrenden Investitionen tragfähig ist, soll auch hierfür eine Rechtsgrundlage auf Verordnungsstufe geschaffen werden.



Die Umsetzung der Motion 22.4448 Engler erfordert demnach eine Anpassung der Artikel 10, 14 und 15 VMWG.

Wir laden Sie ein, zum Vorentwurf sowie zu den Ausführungen im erläuternden Bericht Stellung zu nehmen.

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

Um den Zugang für Menschen mit Behinderungen zu den Vernehmlassungseingaben zu gewährleisten, bitten wir Sie, uns Ihre Stellungnahme **digital und zusätzlich zu einer PDF- auch in einer Word-Version** (nur diese kann von uns barrierefrei aufbereitet werden) innert der Vernehmlassungsfrist an folgende E-Mail-Adresse zu senden:

recht@bwo.admin.ch

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

Für Rückfragen und allfällige Informationen steht Ihnen

Aldiana Mazza, Juristin
(Tel. 058 480 91 53; aldiana.mazza@bwo.admin.ch)

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

Wir danken Ihnen bestens für Ihre Mitarbeit.

Freundliche Grüsse

Guy Parmelin
Bundespräsident