

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF  
Herr Bundesrat Guy Parmelin  
c/o Bundesamt für Wohnungswesen BWO  
Hallwylstrasse 4  
3003 Bern

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

Bern, 5. Juni 2026

## **Vernehmlassung zur Teilrevision der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG): Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Parmelin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zur Teilrevision der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) und damit zur Umsetzung der Motion Engler 22.4448 Stellung zu nehmen.

Die Mitglieder von Entwicklung Schweiz stehen für einen Lebensraum ein, der nachhaltig, innovativ und bedarfsgerecht genutzt wird. Dazu gehört die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Das gelingt, weil Planung, Entwicklung und Produktion verbunden eine Gesamtsicht schaffen. Als Verband der Gesamtleister und Entwickler stehen wir für integrierte Zusammenarbeitsmodelle, in denen unsere Mitglieder Gesamtleistungen in der Entwicklung, Planung und Realisierung von Immobilien erbringen. Dabei übernehmen wir unternehmerische Risiken, tragen gesellschaftliche Verantwortung und zeichnen uns durch innovative und ökologische Lösungen aus. Als Branchenverband bringen wir die immobilienökonomische Perspektive der Projektentwicklung in den politischen Prozess ein.

## **Entwicklung Schweiz begrüsst die Schaffung von Rechtssicherheit, sieht aber in zentralen Punkten Anpassungsbedarf.**

Entwicklung Schweiz begrüsst die Teilrevision der VMWG im Grundsatz. Die vorgeschlagenen Änderungen von Art. 10 und Art. 15 VMWG schaffen mehr Rechtssicherheit für die Anwendung der zulässigen Nettoendite und der kostendeckenden Bruttoendite bei steigenden Referenzzinssätzen. Sie kodifizieren wesentliche Elemente der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, die bislang weitgehend auf Einzelfallentscheiden beruhte, und stellen damit eine kohärentere und voraussehbarere Anwendung des Gesetzes sicher. Gegenüber dem geltenden Recht ist dies eine Verbesserung. Die Revision schafft insbesondere klare Verhältnisse für den Fall, dass der Referenzzinssatz wieder über 2.0 % ansteigt – genau jene Konstellation, für die die Motion Engler Klarheit schaffen wollte.

Gleichzeitig geht die Vorlage in einzelnen Punkten über die ursprüngliche Zielsetzung der Motion Engler hinaus und löst die zentralen immobilienökonomischen Herausforderungen bei der Bestimmung der zulässigen Nettoendite nicht vollständig. Aus Sicht von Entwicklung Schweiz sollten deshalb die nachfolgenden Punkte in den weiteren Prozess eingebracht werden. Sie betreffen weniger den klassischen Wohnungsneubau – auf den die Revision nur geringen Einfluss haben dürfte – als vielmehr die langfristig orientierten Bestandhalter sowie Areal-, Transformations- und Mischnutzungsprojekte, die einen wesentlichen Beitrag zur künftigen Wohnraumversorgung und zur inneren Siedlungsentwicklung leisten.

### **Im Einzelnen nehmen wir zu den vorgeschlagenen Änderungen wie folgt Stellung:**

#### **Die Renditeregelung ist vom offensichtlich übersetzten Kaufpreis zu trennen (Art. 10)**

Die Motion Engler entstand als Reaktion auf BGE 147 III 14 (2020). Ziel war die Schaffung von Rechtssicherheit für den Fall, dass der Referenzzinssatz wieder über 2.0 % ansteigt und die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur zulässigen Nettoendite an ihre Grenzen stösst. Der zugrundeliegende Entscheid betraf die Anfechtung eines Anfangsmietzinses nach Art. 270 OR; im Zentrum stand die Berechnung der zulässigen Nettoendite und gerade nicht die Beurteilung eines offensichtlich übersetzten Kaufpreises.

Aus unserer Sicht ist es deshalb systematisch fragwürdig, dass im Rahmen dieser Revision ausgerechnet Art. 10 VMWG (offensichtlich übersetzter Kaufpreis) grundlegend neu gefasst wird, obwohl die Motion keine Auseinandersetzung über einen offensichtlich übersetzten Kaufpreis zum Gegenstand hatte. Die Verknüpfung von Art. 10 VMWG mit Verfahren betreffend Mietzinsanfechtungen nach Art. 270 OR sowie Anfechtungen von Mietzinserhöhungen nach Art. 270b OR vermischt zwei unterschiedliche Tatbestände: Diese Verfahren betreffen die Beurteilung eines übersetzten Ertrags nach Art. 269 OR und nicht den in Art. 10 VMWG geregelten Tatbestand des offensichtlich übersetzten Kaufpreises. Hinzu kommt, dass das vorgeschlagene Vorgehen dem Grundsatz der Quartiers- und Ortsüblichkeit zuwiderläuft und Liegenschaften, die älter als zehn Jahre sind, erheblich benachteiligt.

Entwicklung Schweiz stimmt der Schaffung von Rechtssicherheit im Grundsatz zu, lehnt jedoch die Verortung der Renditeregelung in Art. 10 VMWG ab. Sachgerecht wäre eine gezielte Präzisierung der kostendeckenden Bruttoendite und der zulässigen Nettoendite im Anwendungsbereich von Art. 15 VMWG (bestehende Mietverhältnisse) oder in einem neuen, eigenständigen Artikel. Diese Regelungen kommen ohnehin nur in laufenden Mietverhältnissen und bei Anfechtung des Anfangsmietzinses zur Anwendung, weshalb eine Verortung und Präzisierung eher in Art. 15 zu erwarten wäre.

### Die degressive Zuschlagsregel führt ab 2.0 % Referenzzins zu einem Systembruch

Die vorgeschlagene degressive Zuschlagsregel führt zu einem Bruch in der Systematik: Zwischen einem Referenzzinssatz von 2.0 % und 2.25 % sinken die zulässigen Renditen, obwohl die Finanzierungskosten steigen. Diese Konstellation ist ökonomisch nicht nachvollziehbar und konterkariert das Ziel der Revision, bei steigenden Referenzzinssätzen verlässliche Verhältnisse zu schaffen. Die nachstehende Übersicht verdeutlicht den Effekt:

Referenzzins	Zul. Nettorendite	Kostendeckende Bruttorendite
1.25 %	3.25 %	4.75 %
1.50 %	3.50 %	5.00 %
1.75 %	3.75 %	5.25 %
2.00 %	4.00 %	5.50 %
2.25 %	3.75 %	5.25 %
2.50 %	4.00 %	5.50 %
2.75 %	4.25 %	5.75 %
3.00 %	4.50 %	6.00 %
3.25 %	4.75 %	6.25 %

Beim Übergang von 2.00 % auf 2.25 % Referenzzins fällt die zulässige Nettorendite von 4.00 % auf 3.75 % zurück – trotz gestiegener Finanzierungskosten. Wir regen an, die Zuschlagsregel so auszugestalten, dass die zulässigen Renditen mit steigendem Referenzzinssatz nicht absinken.

### Die unterstellte Finanzierungsstruktur (60 % Fremd-/40 % Eigenkapital) ist nicht sachgerecht

Das Bundesgericht hält seit BGE 122 III 257 am mietrechtlichen Finanzierungsmodell von 60 % Fremd- und 40 % Eigenkapital fest. Die Vorlage rechnet durchgehend mit dieser einheitlichen Annahme. Aus immobilienökonomischer Sicht ist das nicht sachgerecht: Immobilienrenditen sind grundsätzlich unabhängig von der individuellen Finanzierungsstruktur zu ermitteln. Ein höherer Fremdkapitalanteil (Leverage) erhöht zwar die Eigenkapitalrendite, verändert aber weder die Ertragskraft noch den Marktwert der Liegenschaft – er erhöht jedoch das Risiko. Ausschlaggebend sind die Anlagekosten einschliesslich der Preisentwicklung sowie die daraus resultierenden Opportunitätskosten.

Modellrechnungen zeigen, wie stark die zulässige Nettorendite von dieser Annahme abhängt. Bei einer zulässigen Nettorendite von 3.25 % (Referenzzins 1.25 %) ergibt sich folgendes Bild für fünf Standorte:

Standort	Nettorendite bei 60 % Fremdkapital	Nettorendite bei 0 % Fremdkapital
A	4.25 %	2.60 %
B	4.72 %	2.79 %
C	5.13 %	2.95 %
D	5.82 %	3.23 %
E	6.20 %	3.38 %

Ohne Fremdkapital (0 % FK) wird die mietrechtlich zulässige Nettorendite von 3.25 % lediglich am Standort E überschritten; die übrigen Standorte bewegen sich nahe an der Grenze. Mit dem unterstellten Modell von 60 % Fremdkapital liegen dagegen sämtliche Standorte deutlich über der zulässigen Nettorendite, obwohl sie nach dem Prinzip der kostendeckenden Bruttorendite den Spielraum längst nicht ausschöpfen. Dieselbe Liegenschaft kann damit bei unveränderten wirtschaftlichen Parametern allein aufgrund der unterstellten Finanzierungsstruktur unterschiedlich beurteilt werden. Die zulässige Nettorendite sollte deshalb auf den massgeblichen Anlagekosten basieren und mittels Referenzzinssatz zuzüglich Zuschlag bestimmt werden – ohne Rückgriff auf eine fiktive

Finanzierungsstruktur. Andernfalls werden periphere Lagen sowie gemischt genutzte Projekte mit Wohn-, Büro- und Gewerbeflächen aufgrund ihres höheren Risikoprofils und der stärkeren Kapitalbindung weiterhin benachteiligt.

### **Die Frist für «neuere Bauten» ist auf 20 Jahre festzusetzen**

Das geltende Recht definiert weder im Gesetz noch in der Verordnung, wie lange nach der Erstellung einer Liegenschaft die kostendeckende Bruttorendite angewendet werden darf bzw. was unter «neuere Bauten» zu verstehen ist. Die in der Lehre teilweise vertretene Frist von zehn Jahren ist nirgends verankert und zu kurz: In den ersten zehn Jahren fallen erfahrungsgemäss kaum massgebliche Unterhaltsarbeiten an, während die Unterhaltsaufwendungen erst ab rund 20 Jahren signifikant ansteigen. Wird der Mietzins bereits nach zehn Jahren auf die Ertragsberechnung (Nettorendite) nach Art. 269 OR umgestellt, erzielt der Vermieter in den Folgejahren keine nachhaltig kostendeckenden Erträge.

Die vorliegende Revision sollte deshalb zum Anlass genommen werden, diese Lücke zu schliessen und «neuere Bauten» ausdrücklich zu definieren als Bauten, deren Erstellung weniger als 20 Jahre zurückliegt. Dies schafft Rechtssicherheit, trägt der fortschreitenden Alterung von Immobilien und dem damit steigenden Unterhaltsbedarf Rechnung und gleicht die Unterschiede zwischen Brutto- und Nettorenditesystem bei steigenden Kosten aus. Entwicklung Schweiz unterstützt damit die entsprechende Forderung des HEV Schweiz.

### **Die Anlagekosten sind zu präzisieren und Rückstellungen anzuerkennen**

Die zulässige Nettorendite orientiert sich weiterhin an historischen Anlagekosten und nur teilweise an der Teuerung. Die Liegenschaftswerte sind in den vergangenen Jahrzehnten jedoch deutlich stärker gestiegen als die allgemeine Teuerung, weshalb langjährige Eigentümer gegenüber Neuerwerbenden benachteiligt werden. Die historischen Anlagekosten sind deshalb anhand objektiver statistischer Indikatoren – etwa Teuerungs-, Baukosten- oder Immobilienpreisindizes – fortzuschreiben, um die langfristige Entwicklung von Mietliegenschaften sachgerecht abzubilden.

Darüber hinaus sind die anrechenbaren Anlagekosten klarer zu definieren. Marktübliche Entwicklungsleistungen und Entwicklungsgewinne sind als Bestandteil der Anlagekosten anzuerkennen – insbesondere bei im Eigenbestand gehaltenen Objekten. Ebenso sind die für die Berechnung der zulässigen Nettorendite massgeblichen Liegenschaftskosten klar zu definieren; die Anrechenbarkeit von Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen und langfristige Lebenszykluskosten ist ausdrücklich vorzusehen.

### **Verzinsung wertvermehrender Investitionen (Art. 14 Abs. 4bis)**

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass wertvermehrende Investitionen wie Anlagekosten zu behandeln und mit dem Referenzzinssatz zuzüglich Zuschlag zu verzinsen sind. Eine bloss hälftige Verzinsung ist weder ökonomisch noch systematisch nachvollziehbar. Dieser Punkt ist für unsere Mitglieder von untergeordneter Bedeutung, sollte aber im Sinne einer kohärenten Regelung berücksichtigt werden.

### **Fazit**

Die Revision schafft grundsätzlich mehr Rechtssicherheit und verbessert die Situation gegenüber dem bisherigen Recht. Entwicklung Schweiz begrüsst dies ausdrücklich. Die Verknüpfung der kostendeckenden Bruttorendite und der zulässigen Nettorendite mit Art. 10 VMWG führt jedoch zu neuen

Unsicherheiten, insbesondere im Transaktionsgeschäft, und sollte deshalb in Art. 15 VMWG oder einem eigenständigen Artikel verortet werden.

Die kostendeckende Bruttorendite stellt für typische Wohnbauprojekte in der Regel keine wesentliche Einschränkung dar. Der grösste Handlungsbedarf besteht bei der zulässigen Nettoendite: Der Wechsel von der Brutto- zur Nettoenditeprüfung erhöht das Anfechtungsrisiko für langfristig orientierte Bestandshalter, und die Nettoendite trägt Marktwerten, Kapitalbindung, Opportunitätskosten sowie der Finanzierungsstruktur nur unzureichend Rechnung.

Entwicklung Schweiz bringt deshalb insbesondere folgende Anliegen in den politischen Prozess ein:

1. die Trennung der Renditeregelung vom offensichtlich übersetzten Kaufpreis (Verortung in Art. 15 statt Art. 10);
2. die Korrektur des Systembruchs der degressiven Zuschlagsregel ab 2.0 % Referenzzins;
3. die Bestimmung der zulässigen Nettoendite unabhängig von der unterstellten Finanzierungsstruktur;
4. die Ausdehnung der Frist für «neuere Bauten» auf 20 Jahre;
5. eine sachgerechtere Berücksichtigung und Fortschreibung der Anlagekosten samt Anerkennung von Entwicklermargen und Rückstellungen;
6. sowie die volle Verzinsung wertvermehrender Investitionen.

Entscheidend für die künftige Wohnraumversorgung bleiben dabei Areal-, Transformations- und Mischnutzungsprojekte, deren Risiko- und Renditeprofile durch die heutige Systematik nur teilweise abgebildet werden.

Insgesamt verbessert die Revision die Rechtssicherheit, vermag die zentralen immobilienökonomischen Herausforderungen bei der Bestimmung der kostendeckenden Bruttorendite und der zulässigen Nettoendite jedoch nicht vollständig zu lösen. Wir bitten Sie, unsere Anliegen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Besten Dank für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Entwicklung Schweiz  
Développement Suisse



Karin Bühler, Geschäftsführerin