



Konferenz der Geschäftsführer  
von Anlagestiftungen  
Conférence des Administrateurs  
de Fondations de Placement

**Eidgenössisches Departement  
für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF**

Bundesamt für Wohnungswesen BWO  
Herr Bundespräsident Guy Parmelin  
Hallwylstrasse 4  
CH-3003 Bern

(auf elektronischem Weg als PDF- und Word-Version an: [recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch))

Zürich, 3. Juni 2026

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

Sehr geehrter Herr Bundespräsident Parmelin

Die Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) vertritt die Interessen der Anlagestiftungen. Mit einem Gesamtvermögen von über CHF 210 Milliarden verwalten die insgesamt 49 Anlagestiftungen einen substanziellen Teil des Vermögens der 2. Säule und der Säule 3a. Als Verband setzen wir uns für gute Rahmenbedingungen ein und engagieren uns deshalb auch bei der Legiferierung von für uns wichtigen Gesetzen, Verordnungen und Hearings.

Wir nehmen Bezug auf das Vernehmlassungsverfahren vom 25. Februar 2026 zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen und bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme.

## 1. Gesamteinschätzung

Die KGAST begrüsst den vorliegenden Vorschlag in allen wesentlichen Punkten. Die Vorlage leistet aus unserer Sicht einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Transparenz sowie zur Verbesserung der Planungs- und Rechtssicherheit für alle beteiligten Akteure.

Hervorzuheben ist insbesondere, dass die vorgesehenen Regelungen zu klareren und besser nachvollziehbaren Rahmenbedingungen führen. Dies unterstützt eine verlässliche und vorausschauende Planung und trägt dazu bei, rechtliche Unsicherheiten zu reduzieren – namentlich im Kontext steigender Referenzzinssätze, für die das Bundesgericht in seiner Praxisänderung von 2020 keine ausdrückliche Regelung für Zinssätze über 2% vorgegeben hatte.

Die KGAST erachtet die vorgeschlagenen Anpassungen insgesamt als sachgerecht und ausgewogen. Positiv ist zudem, dass in mehreren Punkten eine seit Langem bestehende und bewährte Praxis auf Verordnungsstufe präzisiert und rechtlich klargestellt wird (Kodifizierung und Konsolidierung der Anwendungspraxis).

## 2. Würdigung der Stossrichtung und des Regelungsbedarfs

Aus Sicht der KGAST ist der Handlungsbedarf nachvollziehbar begründet:

Das Mietrecht qualifiziert Mietzinse als missbräuchlich, wenn ein übersetzter Ertrag erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen (Art. 269 OR). Die Rechtsprechung arbeitet hierfür in der Praxis mit Netto- oder Bruttorenditeberechnungen. Seit dem Urteil BGE 147 III 14 (2020) gilt (i) die vollständige Teuerungsanpassung des Eigenkapitals und (ii) ein Zuschlag von bis zu 2 Prozentpunkten über dem Referenzzinssatz –allerdings nur, solange der Referenzzinssatz  $\leq 2\%$  ist.

Mit der Zinswende seit 2021 entstand Rechtsunsicherheit für den Fall eines Referenzzinssatzes  $> 2\%$ ; die Motion 22.4448 Engler verlangt deshalb eine klare Regelung zur Erhöhung der Rechtssicherheit, Transparenz und Ausgewogenheit zwischen Mieter- und Vermieterinteressen.

Die KGAST teilt die Einschätzung, dass eine präzise Regelung auf Verordnungsstufe geeignet ist, diese Unsicherheit zu reduzieren und die Systemkohärenz (Netto-/Bruttorendite und Investitionen) zu verbessern.

## 3. Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

### 3.1 Art. 10 VMWG – Übersetzter Ertrag / zulässiger Nettoertrag (Nettorendite)

Die KGAST begrüsst die in Art. 10 vorgesehene Struktur, wonach ein übersetzter Ertrag dann vorliegt, wenn der Mietzins höher ist als die Summe aus anrechenbaren jährlichen Liegenschaftskosten und dem höchstzulässigen Nettoertrag auf dem investierten Eigenkapital.

Besonders positiv ist:

- die Kodifizierung der bundesgerichtlichen Praxis bis 2% Referenzzinssatz: Bei Referenzzinssätzen von 2% oder tiefer entspricht der zulässige Nettoertrag dem Referenzzinssatz plus 2 Prozentpunkte;

- die stufenweise Degression des Zuschlags über 2%: Für Referenzzinssätze über 2% wird der Zuschlag in abgestuften Schritten reduziert (z.B. +1.75, +1.5, +1.25 ... bis +0.5 Prozentpunkte). Damit wird eine planbare, geglättete Entwicklung der zulässigen Nettorendite erreicht und das Risiko abrupt wechselnder Rechtsfolgen („Jojo-Effekt“) reduziert.

Aus Sicht langfristig orientierter, institutioneller Eigentümer ist diese glättende und zugleich differenzierte Ausgestaltung besonders zu begrüßen, weil sie die Kalkulierbarkeit verbessert und damit Investitions- und Instandhaltungsentscheide unterstützt.

### **3.2 Art. 10 Abs. 4 und Art. 15 VMWG – Bruttorendite (jüngere Bauten)**

Die KGAST begrüsst, dass analog der heutigen Praxis bei neueren Bauten die Missbräuchlichkeit an die Überschreitung der kostendeckenden Bruttorendite geknüpft wird und die Bruttorenditeberechnung in Art. 15 systematisch präzisiert wird.

Insbesondere erachten wir als positiv:

- die Bruttorendite wird als Verhältnis der jährlichen Nettomietzinseinnahmen zu den Anlagekosten definiert;
- die offensichtlich übersetzte Land-, Bau- und Erwerbskosten werden von der Berechnung ausgenommen, was den Missbrauchsschutz konsistent ergänzt;
- die höchstzulässige Bruttorendite wird mit einem klaren Bezug zum „erhöhten Referenzzinssatz“ (gemäss Art. 10 Abs. 2 und 3) und einem Zuschlag für Betriebs-/Unterhaltungskosten festgelegt.

Diese Klarstellungen verbessern die Nachvollziehbarkeit und unterstützen die einheitliche Anwendung.

### **3.3 Art. 14 VMWG – Mehrleistungen / wertvermehrende Investitionen**

Die KGAST begrüsst die vorgesehenen Ergänzungen (Abs. 4bis–4quater), welche die Verzinsung, Amortisation und den Unterhalt wertvermehrender Investitionen transparenter regeln und die jüngere bundesgerichtliche Praxis hierzu abbilden.

Konkret unterstützen wir:

- den Verzinsungssatz für Eigenkapital der Mehrleistungen in Höhe der Hälfte der Sätze nach Art. 10 Abs. 2 und 3;
- den Amortisationssatz als  $100 / \text{Lebensdauer}$  (in Prozent);
- den Unterhaltssatz (1% der Investitionskosten oder 10% der Summe aus Verzinsungs- und Amortisationssatz) als kodifizierte Praxis.

Gerade im Kontext der energetischen Erneuerung und der Werterhaltung des Gebäudeparks ist ein klarer, praxistauglicher Rahmen für Mehrleistungen wichtig, um Investitionen planbar zu machen und Streitigkeiten zu reduzieren.

#### 4. Schlussfolgerung

Vor diesem Hintergrund begrüsst die KGAST die Vorlage und unterstützt deren Weiterverfolgung im vorliegenden Sinne. Die vorgeschlagenen Anpassungen sind insgesamt sachgerecht, ausgewogen und geeignet, die bestehende Praxis zu konsolidieren sowie die regulatorische Klarheit zu erhöhen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme. Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

KGAST  
Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen



Dr. Claudia Emele  
Präsidentin



Monika Szalay Jenni  
stv. Geschäftsführerin