

Casafair | Postfach | 3001 Bern

Eidg. Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
Bundesamt für Wohnungswesen
3003 Bern

Bern, 8. Mai 2026 ks

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Casafair Schweiz dankt für die Möglichkeit, zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Stellung zu nehmen.

Unser Verband ist äusserst besorgt über die Entwicklung auf dem Schweizer Wohnungsmarkt. In vielen Städten und Regionen herrscht akute Wohnungsknappheit, und die Mietkosten belasten zahlreiche Haushalte stark.

Casafair setzt sich für den Erhalt bezahlbaren Wohnraums ein und orientiert sich bei der Mietzinsgestaltung an der Kostendeckung und am Fairnessprinzip. Vor diesem Hintergrund lehnt unser Verband die in der Vernehmlassung als zulässig vorgesehenen Renditen und Verzinsungen klar ab, da sie als nicht angemessen erachtet werden und zu einer weiteren Belastung der Mietenden führen würden. Zudem halten wir es für höchst problematisch, dass mit einer simplen Verordnungsänderung der ordentliche Gesetzgebungsweg umgangen werden soll.

Nachstehend finden Sie die Casafair-Positionierung im Einzelnen. Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Stellungnahme von Casafair.

Freundliche Grüsse
Kathy Steiner, Geschäftsleiterin Casafair Schweiz

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

Grundsätzliches

Casafair lehnt das vom Bundesrat gewählte Vorgehen ab. Anstelle einer referendumsfähigen Gesetzesänderung will er lediglich eine Anpassung auf Verordnungsstufe vornehmen. Angesichts der Tatsache, dass die vorgesehenen Regelungen rund drei Viertel der Bevölkerung - sowohl Mietende als auch Vermietende - unmittelbar betreffen, macht eine solche Änderung eine vertiefte parlamentarische Beratung sowie eine breite demokratische Diskussion erforderlich. Die Festlegung der zulässigen Miete stellt eine «wichtige rechtsetzende Bestimmung» im Sinne von Art. 164 BV dar und ist aus unserer Sicht zwingend in der Form eines Bundesgesetzes zu erlassen.

Casafair beurteilt den Entscheid des Bundesgerichts vom November 2020, wonach eine Rendite neu bis zu 2 % über dem aktuellen Referenzzinssatz zulässig sein soll (solange der Referenzzins unter 2 % liegt), als problematisch. Die damit erlaubte Rendite fällt deutlich höher aus als nach der früheren Rechtsprechung, die lediglich einen Zuschlag von 0,5 % vorsah. Casafair erachtet diese frühere Rechtsprechung als absolut angemessen und ausreichend.

Für Mietpreise und die daraus erzielten Renditen fehlen griffige Kontrollen. Bei einer Regelung der Rendite muss auch die Effektivität der Durchsetzungsmechanismen geprüft und verbessert werden.

Der Vorschlag des Bundesrates birgt zudem das Risiko, dass unrentabel geführte Renditeliegenschaften - insbesondere solche, die zu mutmasslich überhöhten Preisen erworben wurden - über die Hintertür «geheilt» werden könnten. Dies würde vor allem institutionellen Anlegern zugutekommen, deren Renditen nicht den Erwartungen entsprechen.

Ausserdem stellt sich die grundsätzliche Frage, weshalb im Bereich des Wohnens - in der Schweiz ein Grundrecht - höhere Erträge erzielt werden sollen als bei anderen Anlageformen. Das Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen und wird, wenn damit derart hohe Renditen erzielt werden dürfen, stark gefährdet.

Erläuterungen und Anträge zu den einzelnen Artikeln

Zu Art. 10

Es ist nicht ersichtlich, wie ein «offensichtlich übersetzter Kaufpreis» ermittelt werden soll. Ebenfalls unklar bleibt, wie die Kapitalisierungskosten hergeleitet werden.

Antrag Präzisierung:

Es braucht eine Definition oder Berechnung, wann ein Kaufpreis als «offensichtlich übersetzt» gelten kann.

Art. 10 Abs. 1

Der Absatztext als solches ist klar. Infolge Bestreitung des BGE Nov. 2020 lehnt Casafair aber den höchstzulässigen Nettoertrag ab, auf den Bezug genommen wird.

Art. 10 Abs. 2

Casafair lehnt die Nettorendite in der vorgeschlagenen Höhe ab. Casafair erachtet eine Nettorendite von 0.5% in der Regel als angemessen unter Berücksichtigung von Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen (gemäss dem Casafair-Kalkulationsmodell «Kostendeckende Miete» casafair.ch/kosten-deckende-miete/)

Antrag Formulierung:

Liegt der Referenzzinssatz für Hypotheken bei 2 Prozent oder tiefer, so entspricht der höchstzulässige Nettoertrag auf dem investierten Eigenkapital dem um 0.5 Prozentpunkte erhöhten Referenzzinssatz für Hypotheken, unter Berücksichtigung von jährlich 0.2 - 1.0 % des Gebäudewerts zweckgebundenen Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen.

Art. 10 Abs. 3

Casafair unterstützt eine Abstufung je nach Höhe des Referenzzinssatzes, jedoch nur als Erweiterung der Bundesgerichtsentscheide von vor 2020.

Zu Art. 14

Casafair unterstützt die aufgeführten Präzisierungen in den Absätzen 1 und 2 und 3.

Art. 14 Abs. 4

4^{bis} und 4^{ter}: aus den vorgenannten Gründen zu Art. 10 erachtet Casafair die Verzinsung des Eigenkapitals als zu hoch.

4^{quater}: Casafair vertritt, dass der angemessene Satz für den Unterhalt auf die getätigten Investitionen tiefer als 1% sein muss. Die wertvermehrenden Investitionen bedingen in den ersten 10 Jahren kaum Unterhalt und sind oft nach 25 Jahren (je nach Art der Investition) abgeschrieben. Ein Prozentsatz für künftigen Unterhalt zwischen 0,5% und 0,8% erscheint deshalb angemessen.

Art. 14 Abs. 5

einverstanden

Zu Art. 15

Casafair erachtet diese revidierte Definition der Bruttorendite insgesamt als unklar formuliert. Um Rechtssicherheit zu schaffen, müssen die Grundlagen präzisiert werden.

Art. 15 Abs. 1

Die Formulierung ist unklar. Der erste Satz beschreibt lediglich, **wie** die Berechnung erfolgt - nämlich als Verhältnis der Netto-Mietzinseinnahmen zum Anlagewert. Der zweite Satz hingegen stellt die Aussage auf, dass das daraus resultierende Ergebnis **automatisch** die kostendeckende Bruttorendite darstelle. Es braucht hierzu zusätzliche Erläuterungen, um nachvollziehen zu können, wie dieser Schluss gemeint ist. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf den nachfolgenden Absatz 3.

Art. 15 Abs. 2

Es bleibt unklar, was ein offensichtlich übersetzter Land-, Bau- und Erwerbspreis darstellt. Für mehr Rechtssicherheit müssen hier klare Grundlagen festgelegt werden. Offensichtlich übersetzte Preise sollen bei der Berechnung der kostendeckenden Bruttorendite nicht berücksichtigt werden. Gleichzeitig sagt Abs. 1 jedoch aus, dass die errechnete Bruttorendite auch die kostendeckende Bruttorendite ist.

Art. 15 Abs. 3

Dieser Absatz sagt aus, dass die höchstzulässige Bruttorendite dem erhöhten Referenzzinssatz gem. Art. 10 vorstehend entspricht, zuzüglich 1,5 Prozentpunkte hinzu. Dies würde bedeuten, dass jeder, der neu baut, zuerst die höchstzulässige Bruttorendite ausrechnen muss, um diese als Ausgangswert für die Festlegung der Mietzinsen heranziehen zu können. Gerade in Zeiten von Hochpreisen kann dies zu sehr hohen Bruttorenditen bei Neubauten führen und folgend zu hohen Mietzinsen.