

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung (WBF),
Kochergasse 9,
3003 Bern

Ausschliesslich per E-Mail an:
recht@bwo.admin.ch

04. Juni 2026

Stellungnahme zur Teilrevision über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Februar 2026 haben Sie uns eingeladen, in oben genannter Sache Stellung zu nehmen. Diese Gelegenheit der Meinungsäusserung nehmen wir gerne wahr. economiesuisse nimmt gestützt auf den Input der Mitglieder und aus einer übergeordneten, gesamtwirtschaftlichen Sicht wie folgt Stellung:

Zusammenfassung

economiesuisse stimmt dem Entwurf mit erheblichen Anpassungen zu. Die Teilrevision würde Rechtssicherheit schaffen für den Fall, dass der hypothekarische Referenzzinssatz über zwei Prozent steigt. Allerdings würde die vorgeschlagene Renditeregulierung die Wohnungsknappheit in der Schweiz verschärfen. Bereits heute werden in der Schweiz weniger Wohnungen gebaut als durch die Nachfrage nach Wohnraum notwendig wären. Der Grund dafür liegt am schwierigen Regulierungsumfeld in der Schweiz, welches das Bauen erschwert. Im OECD-Vergleich reagiert das Angebot in der Schweiz am langsamsten auf Knappheitssignale aus dem Markt. Eine Renditeregulierung trägt zu diesem Missstand bei, weil zulässige Renditen unter dem Marktgleichgewicht das Wohnungsangebot grundsätzlich reduzieren. Konkret ist der vorliegende Vorschlag eines mit dem Referenzzinssatz abnehmenden Zuschlag gegenüber einem pauschalen Zuschlag von zwei Prozent abzulehnen, weil tiefere Zuschläge das Angebot für Wohnraum stärker restringieren. economiesuisse empfiehlt deshalb auch oberhalb eines Referenzzinssatzes von zwei Prozent am Zuschlag von zwei Prozentpunkten festzuhalten und damit wohnungspolitische Fehlanreize zu minimieren.

Wohnungspolitische Auswirkung der Teilrevision

Die Teilrevision des VMWG soll Rechtssicherheit für den Fall schaffen, wenn der hypothekarische Referenzzinssatz wieder auf zwei Prozent und darüber hinaus ansteigen sollte. Angesichts des existierenden gesetzlichen Rahmens wird dieses Bestreben nach Rechtssicherheit von der Wirtschaft anerkannt und begrüsst. Gleichzeitig muss festgehalten werden, dass die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen

Auswirkungen der Mietpreisregulierung grundsätzlich erheblich sein können. Der vorgeschlagene Mechanismus hat mit hoher Wahrscheinlichkeit negative Auswirkungen auf die Bereitstellung von Wohnraum.

Um dies zu illustrieren, stelle man sich den vereinfachten Markt vor, der in Abbildung 1 illustriert ist: Entwickler entscheiden sich zwischen Investitionen in Immobilien oder risikofreie Alternativen (beispielsweise langfristige Bundesobligationen). Damit sich Immobilienentwickler gegenüber Risiken wie Leerstand oder Bauverzögerung absichern können, benötigen sie verglichen mit der risikofreien Alternative zusätzlich eine sogenannte Risikoprämie. Sie investieren nur in Immobilien, falls die zusätzliche Rendite von Immobilien gegenüber der risikofreien Alternative mindestens die Risiken der Immobilienentwicklung kompensiert. Gleichzeitig fragen Mieter abhängig von der Miete (und damit implizit der Immobilienrendite) Wohnraum nach. Dieser modellierte Markt pendelt sich bei der Gleichgewichtsrendite R^* ein, welche genau dem risikofreien Zins zuzüglich der Risikoprämie entspricht. Alle, die zu den Konditionen der Marktrendite R^* eine Wohnung möchten bekommen diese auch. Wenn der Gesetzgeber aber entscheidet, dass maximal eine Rendite unter R^* zulässig ist, wird der Markt verzerrt. Auf dem Niveau von R_A oder R_B lohnt es sich bei vielen Projekten nicht mehr in Immobilien zu investieren und entsprechend entsteht weniger Wohnraum.

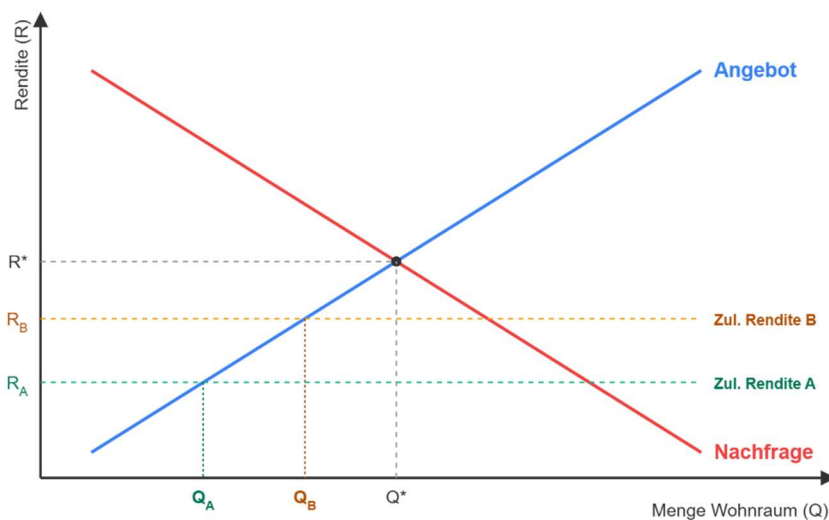


Abbildung 1: Illustration der Marktsituation mit Renditeregulierung

Die Gesetzesgrundlage und die vorgeschlagene Änderung machen die maximal zulässige Rendite abhängig vom hypothekarischen Referenzzinssatz. Die vom erläuternden Bericht vorgeschlagene Variante A sieht einen abnehmenden Zuschlag auf den Referenzzinssatz vor, sobald der Referenzzinssatz über zwei Prozent ansteigt. Wir vergleichen damit die Variante B, welche an einem Zuschlag von zwei Prozentpunkten für jedes Referenzzinsszenario festhält. Über einem Referenzzinssatz von zwei Prozent gilt jederzeit, dass die zulässige Rendite unter Variante B (R_B) höher ist als in Variante A (R_A). Der Markteingriff und damit die negativen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt ist ausgeprägter, je stärker die zulässige Rendite eingeschränkt wird. Zwar hat auch Variante B negative Auswirkungen auf die angebotene Wohnfläche, allerdings zu einem schwächeren Ausmass als Variante A. Damit das Wohnungsangebot möglichst wenig eingeschränkt wird, ist Variante B, welche höhere Renditen zulässt, vorzuziehen.

Ein abnehmender Zuschlag wie durch die Verordnungsänderung vorgeschlagen, ist ökonomisch sogar doppelt nicht zweckmässig. Wie eingangs erwähnt muss das Entwicklungsrisiko mit einer Risikoprämie entschädigt werden. Die Risikoprämie bleibt über verschiedene Zinsniveaus in etwa konstant und nimmt in der Tendenz mit höheren Zinsen sogar eher zu. Wenn die Differenz zwischen zulässiger Rendite und Rendite einer risikolosen Alternative aber mit steigendem Zinsniveau abnimmt (wie das in der

vorgeschlagenen Version der Fall wäre), wird der Markt und somit das Wohnungsangebot mit jedem positiven Zinsschritt stärker verzerrt.

In der Schweiz herrscht bereits heute in vielen regionalen Zentren Wohnungsknappheit. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt aufgrund steigender Bevölkerung und erhöhten Platzansprüchen mittelfristig weiter. Das Angebot hält mit dieser Entwicklung nicht mit. Eine [Publikation der OECD](#) kommt gar zum Schluss, dass die Schweiz im OECD-Vergleich über die geringste Angebotselastizität im Wohnungsmarkt verfügt. Das bedeutet, dass die Wohnbautätigkeit im OECD-Vergleich in der Schweiz am geringsten auf Nachfragesignale reagiert. Ein Grund dafür ist, dass der Wohnungsbau in der Schweiz dermassen reguliert ist, dass er sich nur noch an wenigen Orten wirklich lohnt. Eine Renditeregulierung wie sie die Schweiz kennt, hat das Potenzial zu diesem Missstand beizutragen. Insgesamt hat die Regulierung im besten Fall keinen Einfluss auf den Wohnungsmarkt und trägt im schlimmsten Fall aktiv zur Wohnungsknappheit in der Schweiz bei.

Obschon *economiesuisse* die Renditeregulierung entsprechend kritisch betrachtet, anerkennt die Wirtschaft, dass die vorliegende Teilrevision Rechtssicherheit schaffen und nicht den gesetzlichen Rahmen insgesamt behandeln will. Das Ziel der Rechtssicherheit kann aber auch erreicht werden, wenn der zulässige Nettoertrag auch für Referenzzinssätze über zwei Prozent um zwei Prozentpunkte gegenüber dem Referenzzinssatz erhöht ist. Dieser Ansatz ist wohnungspolitisch vorzuziehen, da das Potenzial der Marktverzerrung geringer ist. Als positiver Nebeneffekt wäre unter diesem Ansatz auch der administrative Aufwand am geringsten.

Arbiträre erhöhte Zuschläge auf den Referenzzinssatz

Der erläuternde Bericht beschreibt korrekt, wie die Umsetzung der Vorschriften gegen missbräuchliche Mietzinse durch die Praxis des Bundesgerichts geprägt ist. Nun soll Rechtssicherheit geschaffen werden, indem die Praxis des Bundesgerichts im Gesetz festgeschrieben wird. Dabei muss aber klar festgehalten werden, dass die vom Bundesgericht gewählten Erhöhungen des Referenzzinssatzes arbiträr und nicht legitimiert sind. Die Teilrevision des VMWG nimmt die vom Bundesgericht gewählten Eckwerte als Ausgangslage, ohne deren Niveau oder deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt weiter zu diskutieren. Dadurch wird die Rechtsunsicherheit zwar gelöst, aber die neue Gesetzgebung bleibt ein Resultat der Willkür. Unterschiedlich hohe zulässige Renditen haben unterschiedliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Entsprechend ist auch das schlussendliche Resultat auf dem Wohnungsmarkt ein Resultat dieser Willkür. Angesichts der Wohnungsknappheit in der Schweiz, ist die Regulierung der zulässigen Rendite grundsätzlich nicht im Interesse von Mietenden und Entwicklern.

Anpassung des Begriffs «kostendeckende Bruttorendite»

In Art. 10 Abs. 4 und Art. 15 VMWG wird das Konzept der «kostendeckenden» Bruttorendite eingeführt. Der Begriff «kostendeckend» sollte angepasst werden, da er keine Renditekomponente suggeriert. Das Wort «kostendeckend» kann ersatzlos gestrichen werden.

Schlussfolgerung

economiesuisse unterstützt das Ziel der Vorlage, die durch das Bundesgerichtsurteil 147 III 14 entstandene Rechtslücke auf Verordnungsebene zu schliessen. Die vorgeschlagene degressive Absenkung des zulässigen Zuschlags ab einem Referenzzinssatz von 2,25 Prozent ist jedoch wohnungspolitisch problematisch: Sie setzt die zulässige Rendite unterhalb des marktgerechten Niveaus, was das Wohnungsangebot einschränkt, und die bestehende Wohnungsknappheit verschärft. *economiesuisse* fordert, den Zuschlag einheitlich bei zwei Prozentpunkten zu belassen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und stehen Ihnen für einen weiterführenden Austausch gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

economiesuisse



Prof. Dr. Rudolf Minsch
Stv. Vorsitzender der Geschäftsleitung /
Chefökonom



Fabian Scheidegger
Projektmitarbeiter allgemeine
Wirtschaftspolitik & Bildung