



CH-6060 Sarnen, St. Antonistrasse 4, VWA/sb

**Per E-Mail**

Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

[recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch)

Sarnen, 1. Juni 2026/OWSTK.5805 / sb, wi

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat, *Cher Jürg*  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 25. Februar 2026 haben Sie die Kantone zur Vernehmlassung zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) eingeladen. Die Vernehmlassungsfrist dauert bis zum 5. Juni 2026. Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und äussern uns gerne wie folgt:

**Ausgangslage und Inhalt der Vorlage**

Gemäss langjähriger Praxis des Bundesgerichts zur Feststellung missbräuchlicher Mietzinsen durfte die zulässige Nettorendite höchstens 0,5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Referenzzinssatz liegen. Mit seinem Urteil BGE 147 III 14 nahm das Bundesgericht eine Praxisänderung vor, die für die Bestimmung des zulässigen Anfangsmietzinses auf Basis der Nettorendite entscheidend sind. Künftig kann das eingesetzte Eigenkapital vollumfänglich der Teuerung angepasst werden. Zudem gilt ein Ertrag als zulässig, wenn er bei Mietverhältnissen nicht mehr als 2 Prozentpunkte über dem geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz liegt, sofern dieser die Marke von 2 Prozent nicht überschreitet. Das Bundesgericht liess es jedoch offen, wie hoch die zulässige Nettorendite anzusetzen sei, wenn der Referenzzinssatz über 2 Prozent ansteigen sollte.

Mit der vorgeschlagenen Anpassung der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) wird die zulässige Eigenkapitalrendite auf Verordnungsstufe in Abhängigkeit vom Niveau des Referenzzinssatzes definiert. Bis und mit einem Referenzzinssatz von 2 Prozent wird die Festlegung des Bundesgerichts übernommen. Ab einem Referenzzinssatz von 2,25 Prozent nimmt der Zuschlag zur Berechnung der maximalen Rendite schrittweise ab und erreicht bei einem Referenzzinssatz von 6 Prozent erneut die Höhe von 0,5 Prozentpunkten. Als das Bundesgericht diesen Zuschlag erstmals festlegte, lag der Hypothekarzinssatz mit 5,5 Prozent auf einem vergleichbaren Niveau. Zwar ist fraglich, ob der Referenzzinssatz künftig wieder ein solch

hohes Zinsniveau erreicht. Nach Erreichen des Minimalwerts von 0,5 Prozentpunkten über dem Referenzzinssatz soll der mögliche Zuschlag jedoch stabil bleiben. Dieses Vorgehen ergibt eine langfristige Glättung der Mietzinse wie auch der zulässigen Rendite, was den Interessen sowohl der Mietenden als auch der Vermieterschaft gerecht wird. Der Zuschlag wird jeweils bei einer Erhöhung des Referenzzinssatzes um 0,75 Prozentpunkte in Schritten von 0,25 Prozentpunkten gesenkt. Unterhalb der bundesgerichtlich festgelegten Grenze von 2,25 Prozent bleibt der Zuschlag unverändert bei 2 Prozent. Im oberen Referenzzinsniveau, ab 6 Prozent, beträgt der Zuschlag 0,5 Prozentpunkte.

Um Systemkohärenz und damit Rechtssicherheit in der Anwendung zu gewährleisten, wurden zudem nicht nur die Nettorendite, wie von der Motion 22.448 Engler gefordert, sondern auch die Begriffe Bruttorendite und wertvermehrende Investitionen präzise definiert.

### **Stellungnahme Kanton Obwalden**

Der Regierungsrat des Kantons Obwalden begrüsst in seiner Vernehmlassung vom 2. Juli 2024 zur damaligen Vorlage der Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen die Grundsatzhaltung des Bundesrates, welcher sich von den damals zur Vernehmlassung unterbreiteten vier Massnahmen eine gewisse mietzinsdämpfende Wirkung und eine Erhöhung der Markttransparenz erhoffte, ohne dabei übermässig in die Vertragsverhältnisse einzugreifen oder Investitionshemmnisse hervorzurufen. Gleichzeitig wies er darauf hin, dass massive Eingriffe in die Eigentumsfreiheit zu verhindern seien.

In diesem Sinne hält es der Kanton Obwalden für sachgerecht, eine angemessene Eigenkapitalrendite gemäss der vorgeschlagenen Anpassung festzulegen. Er begrüsst deshalb die Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen. Damit wird die bundesgerichtliche Rechtsprechung zum übersetzten Ertrag nach Art. 269 OR in die Verordnung übernommen und es wird definiert, welcher Ertrag (Nettorendite) bei welchem Referenzzinssatz als zulässig gilt. So wird die Lücke in der Rechtsprechung geschlossen und Rechtssicherheit mit Blick auf künftige Zinsentwicklungen geschaffen. Die Änderungen könnten jedoch für Privathaushalte und Unternehmen zu höheren Mieten führen. Fraglich ist in diesem Zusammenhang, ob die Anpassungen mittels Verordnungsänderung die richtige Reglementierungsstufe ist, oder ob nicht eine Änderung auf Gesetzesstufe adäquat wäre, um eine breite parlamentarische Diskussion zu ermöglichen.

Wir danken Ihnen, sehr geehrter Herr Bundesrat, sehr geehrte Damen und Herren, für die Kenntnisnahme unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Volkswirtschaftsdepartement

  
Daniel Wyler  
Landammann

Kopie an:

- Kantonale Mitglieder des eidgenössischen Parlaments
- Regierungsrat (Zirkulationsmappe)
- Volkswirtschaftsdepartement
- Volkswirtschaftsamt
- Staatskanzlei mit den Akten (OWSTK.5805)