



Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Regierung des Kantons St.Gallen
Regierungsgebäude
9001 St.Gallen
T +41 58 229 89 42
info.sk@sg.ch

St.Gallen, 27. Mai 2026

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG); Vernehmlassungsantwort

Sehr geehrter Herr Bundespräsident

Mit Schreiben vom 25. Februar 2026 laden Sie uns zur Vernehmlassung zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) ein. Wir danken für diese Gelegenheit und nehmen gern wie folgt Stellung:

Die Regierung des Kantons St.Gallen begrüsst den Vorentwurf zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen. Die vorgeschlagenen Anpassungen schliessen eine gewichtige Rechtslücke, die durch das Fehlen einer bundesgerichtlichen Praxis für Referenzzinssätze von über zwei Prozent entstanden ist.

Wir beurteilen die unterbreitete Lösung als fair und ausgewogen. Sie trägt dem verfassungsmässigen Schutzbedürfnis der Mieterschaft vor missbräuchlichen Erträgen verlässlich Rechnung, während sie gleichzeitig den berechtigten Anspruch der Vermieterschaft auf eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals wahrt. Die degressive Ausgestaltung des Renditezuschlags bei steigenden Zinsen bewirkt zudem eine volkswirtschaftlich sinnvolle Glättung der Mietzinsentwicklung in einem allfälligen Hochzinsumfeld.

Besonders positiv heben wir die mit der Vorlage einhergehende Schaffung von rechtlicher Klarheit hervor. Indem zentrale Berechnungsbegriffe wie die Brutto- und Nettorendite sowie die Parameter für wertvermehrnde Investitionen auf Verordnungsstufe definiert werden, entsteht eine hohe Transparenz für alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt. Diese klaren gesetzlichen Vorgaben beugen künftigen Rechtsunsicherheiten wirksam vor und reduzieren das Streitpotenzial zwischen den Mietparteien.

Die systematische Einbettung der neuen Bestimmungen als Ausführungsvorschriften auf Verordnungsebene erachten wir als sachgerecht und vertretbar. Wir unterstützen die Stossrichtung der Vorlage und erachten die Regelungen als praxistauglich.

Zu bemängeln ist unserer Meinung nach einzig die fehlende Definition von «neueren Bauten» (Art. 10 Abs. 4 VMWG). In der Verordnung ist nicht abschliessend definiert, ab welchem Gebäudealter diese Bestimmung nicht mehr anwendbar ist, womit eine für die Praxis massgebliche Frage weiterhin unbeantwortet bleibt.

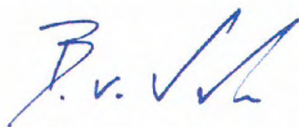
Wir empfehlen, in der Verordnung das Maximalalter für «neuere Bauten» auf zehn Jahre festzulegen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Im Namen der Regierung



Beat Tinner
Präsident



Dr. Benedikt van Spyk
Staatssekretär



Zustellung nur per E-Mail (pdf- und Word-Version) an:
recht@bwo.admin.ch