



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
Herr Bundesrat Guy Parmelin
Bundeshaus Ost
3003 Bern

3. Juni 2026

Telefon direkt: 044 360 28 40

steven.goldbach@wbg-schweiz.ch

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

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Mit Ihrem Schreiben vom 25. Februar 2026 haben Sie uns für die Teilnahme an der Vernehmlassung zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) eingeladen. Dafür danken wir Ihnen und nehmen zu den vorgeschlagenen Änderungen der Verordnungen wie folgt Stellung.

Grundsätzliche Haltung

Wohnbaugenossenschaften Schweiz lehnt die vorgeschlagene Anpassung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) in ihrer vorliegenden Form ab.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und muss für breite Bevölkerungskreise bezahlbar bleiben. Die Schweiz befindet sich in einer angespannten wohnungspolitischen Situation: Die Wohnungsknappheit verschärft sich nicht nur in den urbanen Zentren, sondern zunehmend auch in Agglomerationen und Tourismusregionen. Die Mietkosten sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen und belasten Haushalte bis weit in den Mittelstand hinein – mit spürbaren sozialen und wirtschaftlichen Folgen. Besonders betroffen sind Haushalte mit tiefen Einkommen, Alleinerziehende, ältere Menschen sowie Personen in beruflichen oder sozialen Übergangssituationen. Vor diesem Hintergrund erachtet es Wohnbaugenossenschaften Schweiz als zentral, dass die mietrechtlichen Rahmenbedingungen nicht zu einer weiteren Beschleunigung der Mietpreisentwicklung beitragen.

Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger wenden das Prinzip der Kostenmiete an. Die Mietzinse orientieren sich an den tatsächlichen Kosten und umfassen lediglich den effektiven Aufwand für Finanzierung, Unterhalt, Verwaltung, Abschreibungen, Rückstellungen sowie die langfristige Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität. Im Zentrum steht dabei nicht die Frage, welche Rendite auf dem eingesetzten Eigenkapital erzielt werden kann, sondern welche Mittel erforderlich



sind, um die Liegenschaften langfristig zu erhalten, zu erneuern und zukünftige Investitionen zu ermöglichen. Allfällige Überschüsse werden nicht an Investoren oder Eigentümer ausgeschüttet, sondern verbleiben im gemeinnützigen Kreislauf.

Gefahr einer Verstärkung der Miet- und Bodenpreisspirale

Aus Sicht von Wohnbaugenossenschaften Schweiz setzt die vorgeschlagene Revision in der gegenwärtigen Marktsituation das falsche Signal. Steigende zulässige Renditen können nicht nur zu höheren Mietzinspotenzialen führen, sondern wirken sich mittelbar auch auf die Preise von Land und Liegenschaften aus. Investoren bewerten Grundstücke und Immobilien auf Grundlage der künftig erwarteten Erträge. Werden höhere Erträge rechtlich ermöglicht, steigt entsprechend die Zahlungsbereitschaft für Boden und Bestandsliegenschaften. Dies hat weitreichende Folgen: Höhere Boden- und Liegenschaftspreise erschweren gemeinnützigen Wohnbauträgern zunehmend den Zugang zu geeignetem Bauland und zu bestehenden Liegenschaften. Wohnbaugenossenschaften können bei den Preisgeboten renditeorientierter Investoren vielerorts nicht mehr mithalten. Dadurch wird die Schaffung von zusätzlichem gemeinnützigem Wohnraum erschwert und der Anteil preisgünstiger Wohnungen langfristig geschwächt. Diese Entwicklung steht auch im Widerspruch zum verfassungsmässigen Auftrag des Bundes zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Art. 108 BV). Die Revision droht damit eine Entwicklung zu verstärken, die bereits heute beobachtet werden kann: Die Mieten steigen nicht primär aufgrund höherer Betriebs- oder Unterhaltskosten, sondern weil auf einem immer höheren Kapital- und Bodenwert eine höhere Rendite erzielt werden kann. Dies trägt zur weiteren Anheizung der Mietpreis- und Bodenpreisspirale bei.

Regelungsstufe

Wohnbaugenossenschaften Schweiz sieht es kritisch, dass mit einer Verordnungsänderung materiell bedeutsame Änderungen der zulässigen Ertragsmöglichkeiten vorgenommen werden sollen. Die Frage, welche Renditen im Mietwohnungsbereich zulässig sind, betrifft das grundlegende Gleichgewicht zwischen Investitionsanreizen, Mieterschutz und der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum. Solche wohnungs- und gesellschaftspolitisch relevanten Grundsatzfragen sollten im ordentlichen Gesetzgebungsverfahren diskutiert und entschieden werden. Die vorgeschlagene Regelung auf Verordnungsstufe erscheint deshalb nicht sachgerecht.

Art. 10

Es ist unklar, nach welchen Kriterien ein «offensichtlich übersetzter Kaufpreis» festgestellt werden soll. Für eine rechtssichere Anwendung der Bestimmung bedarf es einer klaren Definition beziehungsweise einer nachvollziehbaren Berechnungsmethode, anhand derer beurteilt werden kann, wann ein Kaufpreis als «offensichtlich übersetzt» gilt.

Art. 10 Abs. 2 und 3

Wohnbaugenossenschaften Schweiz lehnt die vorgeschlagene Neuregelung der höchstzulässigen Nettorendite ab. Die vorgeschlagenen Zuschläge auf den Referenzzinssatz können dazu führen, dass steigende Eigenkapitalwerte und steigende Bodenpreise künftig verstärkt in höhere Mietzinspotenziale übersetzt werden können. Dies birgt die Gefahr, dass sich die Mietzinsentwicklung zunehmend von den effektiven Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten entkoppelt. Gerade in Zeiten akuter Wohnungsknappheit setzt die vorgesehene Erhöhung der zulässigen Renditen das falsche Signal. Es besteht die Gefahr, dass sie die Mietpreis- und Bodenpreisspirale verstärkt und damit die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum erschwert wird.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz anerkennt das Anliegen der Rechtssicherheit. Die vorgeschlagene Regelung geht jedoch über eine blosser Übernahme der bestehenden bundesgerichtlichen Rechtsprechung hinaus, indem sie einen dauerhaften Mechanismus für unterschiedliche Zinsniveaus festlegt und damit wohnungspolitisch bedeutsame Grundsatzentscheide vorwegnimmt.



Art. 14 Abs. 4

Wohnbaugenossenschaften Schweiz unterstützt grundsätzlich die Möglichkeit, echte wertvermehrnde Investitionen mietrechtlich zu berücksichtigen. Gemeinnützige Wohnbauträger investieren regelmässig in energetische Sanierungen, Ersatzneubauten und qualitative Verbesserungen. Solche Investitionen müssen refinanzierbar bleiben. Kritisch beurteilen wir jedoch, dass die vorgesehene Berechnungsmethode zusätzliche Renditeelemente schaffen kann, welche über die effektive Refinanzierung der Investitionen hinausgehen. Massgebend sollte sein, dass Investitionen finanziert und amortisiert werden können, nicht dass zusätzliche Ertragsmöglichkeiten geschaffen werden.

Schlussfolgerung

Wohnbaugenossenschaften Schweiz lehnt die vorgeschlagene Revision der VMWG ab. Die Vorlage steht im Widerspruch zum Ziel, bezahlbaren Wohnraum langfristig zu sichern. Sie droht die Mietpreis- und Bodenpreisspirale weiter anzutreiben, was gemeinnützigen Wohnbauträgern den Zugang zu Land und Liegenschaften erschwert und setzt angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt das falsche Signal.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz setzt sich stattdessen für mietrechtliche Rahmenbedingungen ein, die sich an den effektiven Kosten orientieren, den langfristigen Erhalt von preisgünstigem Wohnraum fördern und die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbaren Wohnungen stärken.

Zudem sollten grundlegende Änderungen von dieser Tragweite im ordentlichen Gesetzgebungsverfahren und nicht auf dem Verordnungsweg beschlossen werden.

Für allfällige Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Caroline Morel
Direktorin