

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 27. Mai 2026

553. Teilrevision der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (Vernehmlassung)

Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung hat am 25. Februar 2026 das Vernehmlassungsverfahren zur Änderung über die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG, SR 221.213.11) eröffnet. Auslöser der Teilrevision ist eine Praxisänderung des Bundesgerichts und die daraufhin eingereichte Motion 22.4448 Engler.

Gemäss neuerer Rechtsprechung des Bundesgerichts gilt ein Ertrag aus einer Mietsache als zulässig, wenn er bei Mietverhältnissen nicht mehr als 2 Prozentpunkte über dem geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz liegt, sofern dieser die Marke von 2% nicht überschreitet. Das Bundesgericht nahm mit diesem Entscheid eine Änderung seiner bisherigen Praxis vor, wonach die Nettorendite höchstens 0,5 Prozentpunkte über dem Referenzzinssatz liegen durfte. Das Bundesgericht liess jedoch offen, wie hoch die zulässige Nettorendite anzusetzen ist, wenn der Referenzzinssatz über 2% ansteigen sollte. Mit der Motion 22.4448 Engler wurde der Bundesrat deshalb aufgefordert, die rechtlichen und ökonomischen Grundlagen zu prüfen, um mehr Transparenz und Rechtssicherheit für alle Betroffenen zu gewährleisten. Für den Fall, dass der Referenzzinssatz über 2% steigt, sollten klare gesetzliche Vorgaben für den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen gemäss Art. 269 des Obligationenrechts (SR 220) festgelegt werden. Ziel der Umsetzung der Motion ist deshalb eine Definition, welche Rendite bei welchem Referenzzinssatz als zulässig gilt.

Mit der vorgeschlagenen Anpassung der VMWG wird die zulässige Eigenkapitalrendite auf Verordnungsstufe in Abhängigkeit vom Niveau des Referenzzinssatzes definiert. Bis und mit einem Referenzzinssatz von 2% wird die Festlegung des Bundesgerichts übernommen. Ab einem Referenzzinssatz von 2,25% nimmt der Zuschlag zur Berechnung der maximalen Rendite schrittweise ab und erreicht bei einem Referenzzinssatz von 6% erneut die Höhe von 0,5 Prozentpunkten. 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% bleibt der Zuschlag unverändert bei 2%. Im oberen Referenzzinsniveau, ab 6% beträgt der Zuschlag 0,5 Prozentpunkte.

Auf Antrag der Direktion der Justiz und des Innern

beschliesst der Regierungsrat:

I. Schreiben an das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung, 3003 Bern (Zustellung auch per E-Mail als PDF- und Word-Version an recht@bwo.admin.ch):

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 25. Februar 2026, mit dem Sie zur Vernehmlassung zur Teilrevision der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) eingeladen haben. Wir danken Ihnen für die Einladung und äussern uns wie folgt:

Die vorgeschlagenen Konkretisierungen setzen die bundesgerichtliche Rechtsprechung um und schliessen bestehende Rechtslücken. Für die bislang ungeklärte Rechtslage ab einem Referenzzinssatz von 2% wird ein Modell gewählt, das bei einem höheren Zinsumfeld die zulässige Rendite begrenzt. Es ist heute schwer abschätzbar, welche Wirkung die Regulierung in einer Situation mit einem Referenzzinssatz von 5% oder 6% hätte. Mit dem detaillierten Berechnungsmodell wird jedoch immerhin Vorhersehbarkeit und Transparenz geschaffen.

Wir weisen allerdings darauf hin, dass die mit der vorgeschlagenen Verordnungsänderung übernommene Rechtsprechung des Bundesgerichts eine erhebliche Steigerung der zulässigen Erträge aus Mietsachen bedeutet und dies zu einer Erhöhung der Mietzinse führen dürfte. Neben der finanziellen Belastung der Mieterinnen und Mieter könnte eine Erhöhung des Mietzinsniveaus auch Einfluss auf die Zusatzleistungen zur AHV und IV haben, was sich auch auf die Kantone und Gemeinden finanziell auswirken würde. Wir regen deshalb an, zu überprüfen, ob die in Art. 10 Abs. 3 VE-VMWG genannte zulässige Rendite von 2% über den Referenzzinssatz (solange der Referenzzinssatz 2% nicht übersteigt) nicht zu hoch angesetzt ist.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Regierungsrates sowie an die Direktion der Justiz und des Innern.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli