Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Bundesamt für Wohnungswesen BWO

25. September 2026

Bericht über die Überarbeitung des geltenden Mietzinsmodells und der Regeln für die Anpassung der Mietzinse

Aktenzeichen: BWO-574.1-2394/4/2/3

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung **4**
Synthèse **7**
Riassunto **11**
1 Einleitung **14**
2 IAZI-Studie **14**
2.1 Daten und Methoden 14
2.2 Analyse 15
2.3 Vergütungskosten 15
2.4 Schlussfolgerungen durch IAZI 15
2.5 Reaktionen auf die IAZI-Studie 15
2.5.1 Medienecho 15
2.5.2 Parlamentarische Vorstösse 16
3 Ergänzende Abklärungen zu privaten Liegenschaftseigentümern **16**
4 Weiterführende Überlegungen zum Mietzinsmodell **18**
4.1 Bericht zur Motion 22.4448 und Vernehmlassung zur Anpassung der VMWG 18
4.2 Inputs aus dem Wohnungspolitischen Dialog WPD 20
4.3 Beratungen der Eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen EKW 21
4.4 Fachaustausch mit Experten 21
4.4.1 Dr. Urs Hausmann 21
4.4.2 Nicolas Daïna 22
4.4.3 Florian Müller 22
5 Anpassung des Mietzinsmodells **23**
5.1 Erkenntnisse aus der IAZI-Studie 23
5.1.1 Relevanz des Mietzinsmodells damals und heute 23
5.1.2 Anpassung der dem Mietzinsmodell zugrundeliegenden Werte 24
5.1.3 Unterschiedliche Mietzinsmodelle nach Vermietersegmenten 24
5.1.4 Verzicht auf ein Mietzinsmodell 25
5.1.5 Mietzinsmodell beibehalten 25
5.2 Beurteilung 25
6 Geltende Regeln für die Mietzinsgestaltung **27**
6.1 Einleitung und Übersicht 27
6.2 Absolute Kriterien der Mietzinsbeurteilung nach OR 28
6.2.1 Die Nettorendite 28
6.2.2 Die Bruttorendite 29
6.2.3 Orts- und Quartierüblichkeit 30
6.2.4 Übersicht über die absoluten Kriterien der Mietzinsbeurteilung nach Liegenschaftsalter 31
6.3 Relative Kostenfaktoren 31
6.4 Indexmiete und Staffelmiete nach OR, Umsatzmiete 32
6.5 Reine Kostenmiete nach OR 32
6.6 Kostenmiete nach WFG 32
7 Neue Regeln für die Mietzinsgestaltung **33**
7.1 Einleitung 33

7.2 Bisherige Rechtsetzungsprojekte ... 33
7.2.1 Vorbemerkungen ... 33
7.2.2 Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» 1997 ... 34
7.2.3 Indirekter Gegenvorschlag 1999 – 2002 ... 34
7.2.4 Accord Romand und Entwurf Dettling 1999 – 2002 ... 35
7.2.5 Duales System 2005/2006 ... 36
7.2.6 Konsens Mieter- und Vermieterorganisationen 2007 und Botschaft zur Änderung des Obligationenrechts vom 12. Dezember 2008 ... 37
7.2.7 Botschaft zur Änderung des Obligationenrechts vom 27. Mai 2015 ... 37
7.2.8 Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» ... 37
7.3 Eidgenössische Volksinitiative «Ja zum Schutz vor missbräuchlichen Mieten» (Mietpreis-Initiative) ... 38
7.4 Vorschläge aus der Fachliteratur und weitere denkbare Mietzinsanpassungsmodelle ... 38
7.4.1 Vorschläge für eine Mietrechtsrevision von Dr. Urs Hausmann ... 38
7.4.2 Vorschläge für die Festlegung des zulässigen Mietzinses durch Nicolas Daïna: La détermination du loyer admissible (2023) ... 39
7.4.3 Laurent Bieri : L'adaptation du loyer selon la méthode relative en cas de variations des coûts ... 41
7.5 Weitere Mietzinsanpassungsmodelle ... 41
7.5.1 Casafair-Kostenmiete-Modell ... 41
7.5.2 Verzinsung von Investitionen in Stromnetze und Stromproduktion (WACC): ... 42
7.6 Mietzinsanpassungsregeln in europäischen Staaten ... 43
7.6.1 SIR-Studie ... 43
7.6.2 Die Studie «Recent changes in rent regulation» ... 44
7.7 Zusammenfassung ... 45
8 Beurteilung ... 45
8.1 Einleitung ... 45
8.2 Gegenüberstellung ... 46
8.2.1 Vorschläge ohne grundlegende Anpassung der Mietzinsgestaltungsregeln ... 46
8.2.2 Tabellarische Übersicht der Vorschläge ohne grundlegende Anpassung der Mietzinsgestaltungsregeln ... 46
8.2.3 Vorschläge mit grundlegender Anpassung der Mietzinsgestaltungsregeln ... 47
8.2.4 Tabellarische Übersicht der grundlegenden Anpassungsvorschläge ... 47
8.3 Übergangsrechtliche Fragen ... 49
8.4 Vorschläge für eine Revision der Mietzinsanpassungsregeln ... 50
8.4.1 Vorschlag für Mietzinsanpassungsregeln ohne grundlegende Anpassung ... 50
8.4.2 Vorschlag für Mietzinsanpassungsregeln mit grundlegender Anpassung ... 51

Zusammenfassung

1. Ausgangslage und Auftrag

Am 20. Dezember 2024 nahm der Bundesrat die Ergebnisse einer Studie zur Überprüfung des Mietzinsmodells des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO zur Kenntnis. Die Studie wurde im Auftrag des BWO durch das Immobilienberatungsunternehmen IAZI AG erstellt und dient dem Ziel, das Mietzinsmodell auf seine Übereinstimmung mit den heutigen Realitäten der Immobilienfinanzierung zu überprüfen.

Das Mietzinsmodell geht auf die Nachkriegszeit zurück. Es unterstellt, dass 70 Prozent der Mietzinseinnahmen zur Deckung der Kapitalkosten und 30 Prozent zur Deckung der «übrigen Kosten», insbesondere für Unterhalt und Verwaltung, benötigt werden. Innerhalb der Kapitalkosten wird von 40 Prozent Eigenkapital und 60 Prozent Fremdkapital ausgegangen. Damit entfallen modellmässig 28 Prozent des Mietzinses auf das Eigenkapital und 42 Prozent auf die Fremdkapitalkosten.

Das Modell gelangt bei der Festlegung eines konkreten Mietzinses nicht unmittelbar als eigenständige Berechnungsformel zur Anwendung. Es wirkt jedoch mittelbar, weil seine Annahmen den in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) geregelten relativen Anpassungsmechanismen zugrunde liegen. Bei einem Referenzzinssatz von weniger als 5 Prozent berechtigt eine Veränderung um einen Viertelprozentpunkt grundsätzlich zu einer Mietzinserhöhung von höchstens 3 Prozent beziehungsweise zu einer Senkung von 2,91 Prozent. Zudem können 40 Prozent der seit der letzten Mietzinsfestsetzung eingetretenen Teuerung auf den Mietzins überwälzt werden.

Das Mietzinsmodell betrifft deshalb zunächst vor allem diese relativen Anpassungsfaktoren. Auf die absoluten Kriterien zur Beurteilung eines Mietzinses (Nettorendite, Bruttorendite sowie Orts- und Quartierüblichkeit) hat es grundsätzlich keinen Einfluss. Das geltende Recht unterscheidet zwischen der absoluten Beurteilung, die in der Regel bei Vertragsabschluss beziehungsweise als Momentaufnahme erfolgt, und der relativen Methode, welche die Kostenentwicklung während eines laufenden Mietverhältnisses berücksichtigt.

Gestützt auf die Studienresultate erteilte der Bundesrat am 21. März 2025 dem WBF (BWO) den Auftrag, das geltende Mietzinsmodell und die Regeln für die Anpassung der Mietzinse zu überarbeiten und das Ergebnis dem Bundesrat bis Ende September 2026 zu unterbreiten.

2. Zentrale Erkenntnisse

2.1. IAZI-Studie

Die IAZI-Studie bestätigt, dass die historischen Modellannahmen insbesondere bei institutionellen Eigentümerschaften nicht mehr der heutigen Realität entsprechen. Die übrigen Kosten betragen rund 20 bis 22 Prozent der Mietzinseinnahmen statt der modellmässigen 30 Prozent. Die Fremdfinanzierungskosten, insbesondere bei institutionellen Eigentümern, liegen klar unter 42 Prozent des Mietzinses, oft sogar unter 20 Prozent. Modellierte Daten lassen aber vermuten, dass bei den Privatpersonen der Fremdfinanzierungsanteil etwas höher liegt. Dies ist nicht nur, aber auch auf die anhaltende Tiefzinsphase zurückzuführen. Der Anteil der Mietzinseinnahmen, der rechnerisch auf den Ertrag des Eigenkapitals entfällt, ist deshalb wesentlich höher als im historischen Modell angenommen. Zudem fallen neue Kostenpositionen an, die im historischen Modell nicht abgebildet werden, wie etwa Vergütungen für Fonds- oder Genossenschaftsverwaltungen. Die Studie zeigt zudem, dass die übrigen Kosten ebenso von Alter und Grösse der Liegenschaft beeinflusst werden. Kleinere und ältere Liegenschaften, die sich vermehrt im Eigentum Privater befinden, verursachen grundsätzlich höhere Kosten.

Diese Veränderungen erklären sich vor allem durch den gestiegenen Anteil institutioneller Eigentümerschaften, deren Finanzierungsstruktur einen deutlich geringeren Fremdkapitalanteil aufweist. Hinzu kommen neue Finanzierungsformen wie Fest- oder SARON-Hypotheken sowie Kostenpositionen, die das historische Modell nicht berücksichtigt. Ob und in welchem Umfang Vergütungen für Fonds- und Genossenschaftsverwaltungen als notwendige Kosten der Wohnraumbereitstellung auf die Mietzinse überwälzt werden dürfen, bleibt rechtlich und konzeptionell offen.

Die Ergebnisse dürfen jedoch nicht als Nachweis überhöhter Renditen oder flächendeckend missbräuchlicher Mietzinse interpretiert werden. Ein hoher Anteil der Mietzinseinnahmen, der rechnerisch auf den

Erträgen des Eigenkapitals entfällt, ist nicht mit einer hohen Eigenkapitalrendite gleichzusetzen. Vielmehr ist letztere abhängig vom Verhältnis des eingesetzten Eigenkapitals zu den Erträgen. Die IAZI-Studie untersuchte die Zusammensetzung der Kosten und Erträge, nicht aber die konkrete Höhe der erzielten Eigenkapitalrenditen oder die Missbräuchlichkeit einzelner Mietzinse.

Zudem ist die Datengrundlage ungleich verteilt. Für institutionelle Eigentümerschaften stehen umfangreiche Geschäftsberichte und Liegenschaftsabrechnungen zur Verfügung. Bei privaten Eigentümerschaften mussten wesentliche Grössen dagegen teilweise anhand öffentlich verfügbarer Daten modelliert oder simuliert werden. Diese Aussagen sind deshalb weniger belastbar und müssten mit zusätzlichen Daten validiert werden, die aber sehr schwierig zu beschaffen sind.

2.2. Keine tragfähige Lösung durch blosse Neukalibrierung

Der Bericht prüft mehrere Möglichkeiten: die Aktualisierung der historischen Prozentwerte, unterschiedliche Modelle für verschiedene Eigentümersegmente, den Verzicht auf ein pauschales Mietzinsmodell sowie die unveränderte Beibehaltung des bestehenden Systems.

Eine Aktualisierung der Parameter wäre zwar auf den ersten Blick naheliegend, würde jedoch die grundlegenden Probleme nicht lösen. Die Eigentümer- und Finanzierungsstrukturen sind zu heterogen, um sie mit einer einzigen neuen Durchschnittsformel sachgerecht abzubilden. Unterschiedliche Modelle für private, institutionelle oder gemeinnützige Eigentümerschaften würden umgekehrt Abgrenzungsfragen, zusätzlichen Verwaltungsaufwand und Risiken für die rechtsgleiche Behandlung schaffen. Auch könnten Änderungen der Rechtsform oder Eigentümerstruktur darüber entscheiden, welches Modell anwendbar wäre.

Der vollständige Verzicht auf Pauschalen und die Berücksichtigung der effektiv anfallenden Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten wären im Einzelfall verursachergerechter. Jede Mietzinsanpassung würde dadurch jedoch faktisch zu einer Prüfung der Liegenschaftsbuchhaltung und der individuellen Finanzierung führen. Dies würde umfangreiche Offenlegungspflichten, hohe administrative Kosten und zusätzliche Verfahren vor Schlichtungsbehörden und Gerichten auslösen. Die Beibehaltung des bisherigen Modells bietet demgegenüber Rechtssicherheit und eine eingespielte Praxis, bildet die ökonomischen Verhältnisse aber zunehmend ungenau ab.

Der Bericht kommt deshalb zum Schluss, dass eine blosse Änderung der bestehenden Modellparameter nicht ausreicht. Erforderlich wäre vielmehr eine umfassendere Neukonzeption, welche die heutigen Markt- und Eigentümerverhältnisse berücksichtigt. Als folgerichtige Möglichkeit wird dabei eine Entkoppelung der Mietzinsentwicklung vom hypothekarischen Referenzzinssatz bezeichnet.

3. Auslegeordnung und Bewertung der Reformansätze

Der zweite Teil des Berichts erweitert die Analyse über das eigentliche Mietzinsmodell hinaus. Er stellt die geltenden Regeln systematisch dar und arbeitet die bisherigen mietrechtlichen Reformbemühungen, neuere Vorschläge aus der Fachliteratur, alternative Mietzinsmodelle sowie Lösungsansätze aus verschiedenen europäischen Staaten vergleichend auf. Diese Auslegeordnung bildet die Grundlage für die Beurteilung und Verdichtung zu zwei Reformpfaden.

Bei jeder grundlegenden Reform sind der verfassungsmässige Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen nach Artikel 109 der Bundesverfassung (SR 101), die Investitionsfähigkeit der Anbieterseite, die Rechtssicherheit, die Praxistauglichkeit und die regional unterschiedlichen Marktverhältnisse gemeinsam zu berücksichtigen. Die Analyse früherer Schweizer Reformvorhaben zeigt zudem, dass selbst breit abgestützte Projekte häufig an ihrer Komplexität oder an fehlender politischer Mehrheitsfähigkeit gescheitert sind. Der internationale Vergleich liefert prüfenswerte Elemente, insbesondere indexierte Anpassungsmechanismen und Vergleichsmietsysteme, die jedoch an die rechtlichen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Schweiz angepasst werden müssten.

Besondere Bedeutung hat das Übergangsrecht. Bei einem Systemwechsel könnten bestehende Mietverträge weiterhin dem bisherigen Recht und neu abgeschlossene Verträge dem neuen Recht unterstellt werden. Dies würde einen schwer steuerbaren «fliegenden» Übergang vermeiden, hätte aber während längerer Zeit zwei parallel anwendbare Systeme zur Folge.

4. Zwei Reformpfade

4.1. Begrenzte Anpassungen innerhalb des geltenden Systems

Der erste Reformpfad behält die geltende Grundstruktur bei und setzt bei einzelnen Schwachstellen an. Im Vordergrund stehen zwei Massnahmen.

Erstens könnte die Definition des «offensichtlich übersetzten Kaufpreises» nach Artikel 269 Obligationenrecht (SR 220) geändert werden. Nach geltendem Recht wird ein Kaufpreis unter anderem anhand der orts- oder quartierüblichen Mietzinse beurteilt. Daraus kann eine problematische Rückkoppelung entstehen: Hohe Marktmieten legitimieren hohe Kaufpreise, und diese Kaufpreise dienen anschliessend als Grundlage für entsprechend hohe Mietzinse. Als Alternative könnte auf einen leichter verfügbaren, durch Experten geschätzten Verkehrswert oder eine andere liegenschaftsbezogene Referenzgrösse abgestellt werden.

Anstelle einer neuen Bewertungsmethode wäre auch eine Sperrfrist von beispielsweise vier Jahren für Mietzinserhöhungen nach einer Handänderung denkbar. Diese könnte auch bei Neuvermietungen gelten und durch eine Ausnahme für wertvermehrende Investitionen ergänzt werden. Damit liesse sich verhindern, dass die Sperrfrist energetische oder andere erwünschte Verbesserungen blockiert.

Zweitens könnte eine schweizweite Formularpflicht zur Mitteilung des bisherigen und des neuen Anfangsmietzinses eingeführt werden. Sie würde die Transparenz erhöhen und die Anfechtung von Anfangsmietzinsen erleichtern. Gleichzeitig würde sie eine Vereinheitlichung des Formularwesens ermöglichen. Beide Massnahmen setzen allerdings Änderungen des Obligationenrechts voraus und lösen die strukturellen Schwächen der bestehenden Anpassungsmechanismen nur teilweise.

4.2. Grundlegende Neuausrichtung

Der zweite Reformpfad sieht einen eigentlichen Systemwechsel vor. Für die Beurteilung des Anfangsmietzinses soll nicht mehr primär auf historische Anlagekosten und Renditeberechnungen, sondern auf eine wissenschaftlich ermittelte Vergleichsmiete abgestellt werden. Vorgesehen ist ein hedonisches Modell, das den Mietwert einer Wohnung anhand ihrer Eigenschaften – etwa Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und weitere Objektmerkmale – statistisch bestimmt. Grundlage wäre eine repräsentative Stichprobe tatsächlich bezahlter Mietzinse. Das Modell soll eine nachvollziehbare Bandbreite liefern, innerhalb der ein Mietzins als nicht missbräuchlich gilt.

Bei einem verlässlichen und allgemein zugänglichen Vergleichssystem könnte auf die Formularpflicht für den Anfangsmietzins vollständig verzichtet werden. Während der Mietdauer könnte die Vermieterschaft den Mietzins regelmässig im Umfang von 80 oder 90 Prozent an den Landesindex der Konsumentenpreise anpassen. Eine andere Möglichkeit wäre, dass während einer bestimmten Zeit (z.B. vier Jahren) auf eine Erhöhung verzichtet wird; danach wäre eine Anpassung an die Vergleichsmiete möglich. Eine solche Anpassung könnte je nach Entwicklung auch eine Senkung zur Folge haben.

Nach einer Handänderung könnte der Mietzins ausnahmsweise bereits vor Ablauf der vierjährigen Frist an die Vergleichsmiete angepasst werden. Mehrleistungen und wertvermehrende Investitionen würden weiterhin nach den geltenden Regeln überwälzt.

Dieser Ansatz würde die Mietzinsentwicklung weitgehend vom Referenzzinssatz entkoppeln und die laufenden Anpassungen vereinfachen. Er setzt jedoch eine qualitativ hochwertige, repräsentative und regelmässig aktualisierte Datengrundlage sowie transparente Regeln für Entwicklung, Betrieb und Kontrolle des hedonischen Modells voraus.

5. Strategische Gesamtbeurteilung und Entscheidungsbedarf

Das geltende Mietzinsmodell ist wirtschaftlich überholt, bleibt aber institutionell eng mit einem etablierten und rechtssicheren Anpassungssystem verbunden. Ein kurzfristiger Austausch einzelner Prozentwerte wäre weder sachgerecht noch risikolos. Vor einem gesetzgeberischen Entscheid ist deshalb zunächst festzulegen, ob lediglich punktuelle Verbesserungen des Missbrauchsschutzes oder ein grundlegender Wechsel zu einem Vergleichsmiet- und Indexierungssystem angestrebt werden soll. Erst auf dieser Grundlage lassen sich die Auswirkungen auf Mietende, Eigentümerschaften, Investitionen, Verwaltung und Übergangsrecht belastbar beurteilen.

Synthèse

1. Contexte et mandat

Le 20 décembre 2024, le Conseil fédéral a pris connaissance des résultats d'une étude portant sur l'évaluation du modèle de loyer de l'Office fédéral du logement (OFL). Réalisée par la société de conseil immobilier IAZI AG sur mandat de l'OFL, cette étude visait à vérifier la pertinence du modèle de loyer compte tenu des réalités actuelles du financement immobilier.

Le modèle de loyer, qui date de l'après-guerre, est fondé sur l'hypothèse que 70 % des revenus locatifs servent à couvrir les coûts du capital et 30 %, les « autres coûts » tels que l'entretien ou les frais administratifs. Il suppose par ailleurs que 40 % des coûts du capital sont issus des fonds propres et 60 % des capitaux empruntés. Selon ce modèle, 28 % du loyer correspondent donc aux fonds propres et 42 %, aux capitaux empruntés.

Le modèle n'est pas utilisé directement en guise de formule de calcul autonome pour la fixation d'un loyer. Il a toutefois un impact indirect sur le loyer, car les hypothèses qu'il émet sous-tendent les mécanismes d'adaptation relatifs définis dans l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Si le taux d'intérêt de référence est inférieur à 5 %, une modification d'un quart de point de pourcentage justifie une augmentation du loyer de 3 % au plus ou une réduction de 2,91 %. Par ailleurs, 40 % du renchérissement constaté depuis la dernière détermination du loyer peuvent être répercutés sur ce dernier.

Le modèle de loyer concerne donc en premier lieu ces facteurs relatifs d'ajustement et il n'a pas, en principe, d'incidence sur les critères absolus d'évaluation d'un loyer (rendement net, rendement brut, loyer usuel dans la localité ou le quartier). Le droit en vigueur opère une distinction entre l'évaluation absolue, qui est effectuée généralement lors de la conclusion du contrat ou à un instant T, et la méthode relative, qui tient compte de l'évolution des coûts en cours de bail.

S'appuyant sur les résultats de l'étude, le Conseil fédéral a demandé au DEFR (OFL), le 21 mars 2025, de revoir le modèle de loyer actuel et les règles d'adaptation des loyers et de lui soumettre les résultats de son examen d'ici la fin septembre 2026.

2. Conclusions principales

2.1. L'étude d'IAZI

L'étude réalisée par IAZI confirme que les hypothèses sur lesquelles repose le modèle depuis sa création ne correspondent plus aux réalités d'aujourd'hui, s'agissant en particulier des propriétaires institutionnels. Les autres coûts ne se situent plus à 30 % du loyer comme le suppose le modèle, mais entre 20 % et 22 % environ, et le coût des capitaux empruntés est loin de représenter 42 % des revenus locatifs. Il est même souvent inférieur à 20 %, en particulier en ce qui concerne les propriétaires institutionnels. On peut cependant supposer, en s'appuyant sur des données modélisées, que la part des capitaux empruntés est légèrement supérieure chez les particuliers. Il convient de noter à cet égard le rôle que peut jouer la persistance de taux d'intérêt bas. Par conséquent, la part des revenus locatifs qui d'un point de vue comptable, correspond au produit des fonds propres est sensiblement plus élevée que supposé par le modèle actuel. En outre, de nouveaux postes de coûts qui n'y sont pas représentés apparaissent, par exemple les rémunérations pour la gestion de fonds ou l'administration de coopératives. Enfin, il ressort de l'étude que les autres coûts dépendent également de l'ancienneté et de la taille de la chose louée. Ainsi, des immeubles plutôt petits et anciens, qui sont davantage détenus par des personnes privées, occasionnent des coûts globalement plus élevés que les autres.

Ces évolutions s'expliquent surtout par l'augmentation de la proportion de propriétaires institutionnels, dont la structure de financement affiche une part de capitaux empruntés en nette régression, sans oublier de nouvelles formes de financement (hypothèques fixes et hypothèques SARON p. ex.) ainsi que des postes de coûts qui ne sont pas pris en compte dans le modèle historique. Reste à déterminer, en droit comme en théorie, si et jusqu'à quel point les rémunérations pour la gestion de fonds ou de coopératives peuvent être répercutées sur les loyers au titre des coûts nécessaires à la mise à disposition de logements.

Il ne faut cependant pas voir dans ces résultats la preuve de rendements excessifs ou de loyers abusifs. Une part plus élevée des revenus locatifs qui, d'un point de vue comptable, correspond au produit des fonds propres, n'équivaut pas à un taux de rendement élevé des fonds propres. Ce dernier dépend du rapport entre le niveau des fonds propres engagés et les revenus générés. IAZI n'a pas étudié le montant précis des rendements des fonds propres obtenus ou le caractère abusif de certains loyers, mais la composition des coûts et des rendements.

Il convient en outre de tenir compte du fait que les données ne sont pas disponibles de manière équilibrée : il existe pour les propriétaires institutionnels des comptes et rapports de gestion détaillés, tandis que des indicateurs essentiels ont parfois dus être modélisés ou simulés à l'aide de données librement accessibles pour les propriétaires privés. Dans le second cas, les conclusions sont donc moins fiables et leur validation nécessiterait des données supplémentaires qu'il serait très difficile de collecter.

2.2. Un simple recalibrage ne suffit pas

Différentes solutions sont passées au crible dans le rapport : actualiser des valeurs en pourcentage fixées il y a longtemps ; élaborer différents modèles en fonction des différentes catégories de propriétaires ; renoncer à un modèle de loyer uniforme ; conserver le modèle actuel sans le modifier.

Une actualisation des paramètres pourrait tomber sous le sens de prime abord, mais elle ne résoudrait pas les problèmes de fond. Les structures de propriétaires et de financement sont trop hétérogènes pour être reproduites correctement par une seule formule moyenne nouvelle. Inversement, des modèles différents selon les types de propriétaires (particuliers, institutions, entités à but non lucratif) soulèveraient des questions de délimitation, tout en occasionnant une charge administrative supplémentaire et en compromettant l'égalité de traitement. Enfin, le choix du modèle pourrait être déterminé par des modifications de la forme juridique ou de la structure des propriétaires.

La solution d'un renoncement intégral à un modèle uniforme et de la prise en considération des coûts réels de financement et d'exploitation respecterait davantage le principe de causalité au cas par cas. Dans les faits, chaque ajustement du loyer entraînerait toutefois un examen de la comptabilité de la chose louée et du financement individuel, ce qui s'accompagnerait d'obligations détaillées de déclarer, de frais administratifs élevés et de procédures supplémentaires devant les tribunaux et les autorités de conciliation. La conservation du modèle actuel, en revanche, offre une sécurité juridique et une pratique rodée, tout en reproduisant cependant toujours moins précisément la réalité économique.

C'est ainsi que le rapport sur la révision du modèle de loyer conclut qu'à elle seule, la modification des paramètres du modèle ne suffit pas. Il faudrait plutôt procéder à une refonte du système, laquelle tiendrait compte des réalités du marché et de la structure des propriétaires. Dès lors, le découplage de l'évolution des loyers du taux d'intérêt de référence hypothécaire pourrait constituer une possibilité assez logique.

3. État des lieux et évaluation des projets de réforme

Dans sa deuxième partie, le rapport poursuit l'analyse au-delà du modèle de loyer à proprement parler en évaluant les règles en vigueur. Il compare les pistes de réforme du droit de bail envisagées jusque-là, les dernières propositions formulées par la littérature spécialisée, des modèles de loyer alternatifs et les approches suivies par différents pays européens. C'est sur cet état des lieux qu'il s'appuie ensuite pour évaluer et condenser deux axes de réforme.

Toute réforme de fond doit tenir compte à la fois de la lutte contre les abus en matière de bail à loyer inscrite à l'art. 109 de la Constitution fédérale (RS 101), de la capacité d'investissement du côté de l'offre, de la sécurité juridique, de la faisabilité et des disparités régionales concernant les conditions du marché. L'analyse d'anciens projets de réforme suisses montre en outre que même des projets qui bénéficiaient d'une large assise ont souvent échoué du fait de leur complexité ou de l'absence de majorité politique. La comparaison internationale livre des éléments dignes d'intérêt, en particulier pour ce qui est de mécanismes d'ajustement indexés et de systèmes de loyers comparatifs, qu'il faudrait cependant adapter au cadre légal et au marché du logement suisses.

Le droit transitoire revêt une importance particulière. En cas de changement de système, les baux en vigueur pourraient rester soumis au droit actuel, tandis que les contrats nouvellement conclus relèveraient du nouveau droit. Cette solution permettrait d'éviter une rupture de système difficile à gérer, mais se traduirait par l'utilisation en parallèle de deux systèmes si elle perdurait un certain temps.

4. Deux axes de réforme

4.1. Adaptation limitée du système actuel

Le premier axe de réforme conserve la structure de base existante, tout en cherchant à remédier à différentes lacunes. La priorité est donnée à deux mesures.

Premièrement, la définition du « prix d'achat manifestement exagéré » conformément à l'art. 269 du code des obligations (RS 220) pourrait être modifiée. Selon le droit en vigueur, le prix d'achat est évalué notamment au moyen du loyer usuel dans la localité ou le quartier, ce qui peut donner lieu à une rétroaction problématique : des loyers libres élevés légitiment des prix d'achat élevés, qui servent ensuite de base à des loyers élevés. Une autre solution pourrait consister à se fonder sur la valeur vénale estimée par des experts, plus facile à obtenir, ou sur un autre indicateur en lien avec les biens immobiliers.

Plutôt que de recourir à une nouvelle méthode d'estimation, il serait envisageable de bloquer les augmentations de loyer lors d'un changement de propriétaire, par exemple pour une durée de quatre ans. Ce délai de blocage pourrait aussi être appliqué aux nouvelles locations et assorti d'une exception pour les investissements générateurs de plus-value, ce qui permettrait d'éviter que le délai n'entrave des améliorations souhaitables dans le domaine énergétique ou autre.

La seconde mesure consisterait à imposer à l'échelle nationale l'utilisation d'une formule obligatoire de notification de l'ancien et du nouveau loyer initial. Cette obligation serait source d'une plus grande transparence tout en facilitant la contestation du loyer initial. Elle présenterait en outre l'avantage d'uniformiser les formulaires. Les deux mesures supposent néanmoins des modifications du code des obligations et ne résolvent qu'en partie les faiblesses structurelles de l'actuel mécanisme d'ajustement.

4.2. Refonte en profondeur

Le deuxième axe de réforme entraîne un changement de système. L'estimation du loyer initial ne doit plus reposer principalement sur les coûts d'investissement et calculs du rendement pris en compte dans la durée, mais sur un loyer comparatif déterminé de manière scientifique. La solution envisagée est un modèle hédoniste, qui détermine par un calcul statistique la valeur locative d'un logement en prenant en considération des caractéristiques de celui-ci (situation, superficie, équipement, état, etc.). Ce modèle, qui serait fondé sur un échantillon représentatif de loyers effectivement payés, établirait une fourchette compréhensible, dans laquelle un loyer serait réputé non abusif.

Un système comparatif fiable et accessible à toutes et tous permettrait de renoncer à la formule obligatoire pour le loyer initial. Pendant la durée de la location, le bailleur pourrait reporter à intervalles réguliers l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation sur le loyer à hauteur de 80 ou 90 %. Une autre solution consisterait à renoncer à toute augmentation durant une période de quatre ans, une adaptation par rapport au loyer comparatif étant ensuite possible. Selon l'évolution, celle-ci pourrait aussi se traduire par une réduction du loyer.

Après un changement de propriétaire, il serait possible, exceptionnellement, de procéder à une adaptation par rapport au loyer comparatif avant l'expiration du délai de quatre ans. Les prestations supplémentaires et les investissements générateurs de plus-value continueraient d'être répercutés sur le loyer conformément aux règles en vigueur.

Cette approche permettrait de découpler dans une large mesure l'évolution des loyers du taux d'intérêt de référence et de simplifier les adaptations en cours. Elle suppose toutefois une base de données actualisée régulièrement, représentative et de très bonne qualité, de même que des règles transparentes pour le développement, l'exploitation et le contrôle du modèle hédoniste.

5. Évaluation globale stratégique et décisions restant à prendre

Obsolète sur le plan économique, le modèle de loyer actuel reste cependant étroitement lié, sur le plan institutionnel, à un mécanisme d'ajustement bien établi qui offre une sécurité juridique. Le remplacement à court terme de différentes valeurs en pourcentage ne serait pas approprié, sans compter qu'il comporterait des risques. Avant que le législateur ne se prononce, il convient donc de se demander si l'objectif visé est de procéder à des améliorations ponctuelles de la protection contre les abus ou d'opérer un virage à 180 degrés en passant à un mécanisme d'indexation et de comparaison des loyers. Ce n'est qu'une fois que cette décision de principe aura été prise qu'ils sera possible d'évaluer de manière fiable les répercussions du système choisi sur les locataires, les propriétaires, les investissements, l'administration et le droit transitoire.

Riassunto

1. Situazione iniziale e mandato

Il 20 dicembre 2024 il Consiglio federale ha preso atto dei risultati di uno studio concernente l'attuale modello di pigione dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB). L'obiettivo dello studio, condotto dalla società di consulenza immobiliare CIFI SA su incarico dell'UFAB, consisteva nel verificare se il modello corrisponda ancora alla realtà odierna del finanziamento immobiliare.

Il modello risale al secondo dopoguerra e ipotizza che il 70 per cento delle entrate derivanti dalla pigione serva a coprire i costi di capitale e il 30 per cento gli «altri costi», in particolare quelli di manutenzione e di gestione; il 40 per cento dei costi di capitale è imputabile al capitale proprio e il 60 per cento al capitale mutuato. Il 28 per cento della pigione è pertanto da attribuire al capitale proprio e il 42 per cento al capitale mutuato.

Nella determinazione della pigione concreta il modello non si applica direttamente come formula di calcolo a sé stante, ma influisce in maniera indiretta, in quanto le ipotesi su cui si fonda sono alla base dei meccanismi di adeguamento relativi disciplinati dall'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL). Con un tasso di riferimento inferiore al 5 per cento, una variazione di un quarto di punto percentuale dà diritto a un aumento della pigione del 3 per cento al massimo oppure a una riduzione del 2,91 per cento. È inoltre possibile trasferire sulla pigione il 40 per cento del rincaro avvenuto dopo l'ultima determinazione della pigione.

Il modello riguarda quindi in primo luogo questi fattori di adeguamento relativi e, in sostanza, non influisce sui criteri assoluti per la valutazione della pigione (reddito netto, reddito lordo e pigioni in uso nella località o nel quartiere). Il diritto vigente fa una distinzione tra la valutazione assoluta, che in genere avviene in occasione della stipula del contratto, ossia come valutazione della situazione di un dato momento, e il metodo relativo, che considera l'andamento dei costi durante un rapporto di locazione in corso.

Sulla base dei risultati dello studio, il 21 marzo 2025 il Consiglio federale ha incaricato il DEFR (UFAB) di rivedere il modello in vigore e le regole per l'adeguamento delle pigioni e di sottoporgli il risultato entro la fine di settembre 2026.

2. Principali constatazioni

2.1. Studio CIFI

Lo studio conferma che le ipotesi storiche su cui si basa il modello non corrispondono più alla realtà odierna, in particolare per quanto riguarda i proprietari istituzionali. Gli altri costi a loro carico ammontano al 20–22 per cento delle entrate derivanti dalla locazione, anziché al 30 per cento secondo il modello. I costi di finanziamento da parte di terzi, specialmente nel loro caso, sono nettamente inferiori al 42 per cento della pigione, e spesso addirittura al 20 per cento. I dati modellati fanno tuttavia supporre che, per quanto riguarda i privati, la quota del finanziamento da parte di terzi sia leggermente più elevata. Ciò è in parte riconducibile anche al perdurare di una fase di bassi tassi d'interesse. La quota delle entrate derivanti dalla locazione che, in base ai calcoli, è attribuita al rendimento del capitale proprio è quindi molto più alta di quanto non ipotizzi il modello storico. Vi sono inoltre nuove voci di costo che non figurano nel modello, come la retribuzione per le direzioni dei fondi o delle cooperative. Lo studio mostra poi che sugli altri costi influiscono anche l'età e le dimensioni dell'immobile. Gli immobili più piccoli e più vecchi, perlopiù di proprietà di privati, causano in genere costi più elevati.

Queste differenze si spiegano soprattutto con l'aumento della quota di proprietari istituzionali, la cui struttura di finanziamento presenta una percentuale di capitale mutuato nettamente inferiore. A ciò si aggiungono nuove forme di finanziamento, come le ipoteche fisse o le ipoteche SARON, e voci di costo non considerate dal modello storico. Dal punto di vista giuridico e concettuale va ancora chiarito se e in quale misura la retribuzione per le direzioni dei fondi o delle cooperative possa essere trasferita sulla pigione come costo necessario per mettere a disposizione l'abitazione.

I risultati non vanno tuttavia interpretati come la prova di redditi sproporzionali o di pigioni abusive generalizzate. Una quota più elevata delle entrate derivanti dalla locazione che, in base ai calcoli, è attribuita al rendimento del capitale proprio, non è da equiparare a un reddito elevato del capitale proprio. Quest'ultimo dipende dal rapporto tra capitale proprio investito e ricavi. Lo studio della CIFI ha esaminato la

composizione dei costi e dei ricavi, ma non l'importo concreto dei redditi del capitale proprio o il carattere abusivo di singole pigioni.

Inoltre, i dati alla base dello studio non sono disponibili in uguale quantità per i proprietari istituzionali e i proprietari privati: mentre per i primi sono disponibili ampi rapporti di gestione e conteggi relativi agli immobili, nel caso dei proprietari privati è stato invece necessario modellare o simulare i dati essenziali sulla base di dati pubblicamente accessibili. Questi dati sono quindi meno attendibili e andrebbero convalidati da altri dati che, tuttavia, sono difficili da trovare.

2.2. Ricalibrare, soluzione inefficace

Il rapporto esamina varie possibilità: aggiornamento dei valori percentuali storici, impiego di modelli diversi per tipologie di proprietari diverse, decisione di non utilizzare un modello di pigione forfettario e mantenimento del sistema esistente.

L'aggiornamento dei parametri, che a prima vista potrebbe sembrare una soluzione adeguata, non risolverebbe tuttavia i problemi fondamentali. Le strutture di proprietà e di finanziamento sono troppo eterogenee per essere rappresentate correttamente con un'unica, nuova formula. Di contro, l'impiego di modelli diversi per proprietari privati, istituzionali o di utilità pubblica solleverebbe questioni di delimitazione e creerebbe un onere amministrativo supplementare nonché rischi per quanto riguarda il pari trattamento giuridico. Inoltre, eventuali cambiamenti nella forma giuridica o nella struttura della proprietà potrebbero portare all'utilizzo di un altro modello.

Rinunciare del tutto agli importi forfettari e considerare i costi effettivi di finanziamento e di gestione sarebbe, nel singolo caso, più conforme al principio di causalità. Ogni adeguamento della pigione comporterebbe però di fatto un esame della contabilità dell'immobile e del finanziamento individuale, con conseguenti ampi obblighi di dichiarazione, elevati costi amministrativi e ulteriori procedure davanti alle autorità di conciliazione e ai tribunali. Il mantenimento dell'attuale modello offre invece la certezza del diritto e una prassi consolidata, ma rappresenta in maniera sempre più imprecisa i rapporti economici.

Il rapporto giunge quindi alla conclusione che non basti semplicemente modificare gli attuali parametri del modello. Sarebbe invece necessaria una nuova e più ampia impostazione che tenga conto delle condizioni del mercato e dei rapporti di proprietà odierni. Come logica conseguenza viene indicata la possibilità di svincolare l'evoluzione delle pigioni dal tasso ipotecario di riferimento.

3. Analisi e valutazione delle proposte di riforma

La seconda parte del rapporto va oltre l'analisi del modello di pigione: espone in maniera sistematica le norme vigenti e confronta fra loro i precedenti tentativi di riforma del diritto di locazione, le più recenti proposte provenienti dalla letteratura specializzata, alcuni modelli di pigione alternativi e approcci adottati in vari Stati europei. Questa panoramica rappresenta la base per una valutazione e l'approfondimento di due linee di riforma.

Ogni riforma deve tener conto della protezione contro le pigioni abusive secondo l'articolo 109 della Costituzione federale (RS *101*), della capacità d'investimento dell'offerente, della certezza del diritto, dell'applicabilità e delle diverse condizioni regionali del mercato. L'analisi di progetti di riforma tentati in passato mostra, inoltre, che anche i progetti che godevano di un ampio sostegno sono spesso falliti a causa della loro complessità o perché non sono stati in grado di ottenere il consenso della maggioranza politica. Il confronto internazionale fornisce elementi che vale la pena di esaminare, in particolare meccanismi di adeguamento indicizzati e sistemi basati sulla pigione di riferimento, che tuttavia andrebbero adeguati alle condizioni quadro giuridiche e del settore immobiliare della Svizzera.

Il diritto transitorio ha una particolare importanza. Nel caso di un cambio di sistema, i contratti di locazione in corso continuerebbero a essere soggetti al diritto anteriore e i nuovi contratti a quello nuovo. Ciò consentirebbe di evitare un passaggio diretto difficile da gestire, ma comporterebbe la presenza di due sistemi applicati in parallelo per un periodo prolungato.

4. Due linee di riforma

4.1. Adeguamenti limitati all'interno del sistema vigente

La prima linea di riforma consiste nel mantenere la struttura di base vigente e nell'intervenire su alcuni punti deboli. Due sono gli aspetti principali.

In primo luogo, si potrebbe modificare la definizione di «prezzo d'acquisto manifestamente eccessivo» dell'articolo 269 del Codice delle obbligazioni (RS *220*). In base al diritto vigente, il prezzo d'acquisto viene valutato, tra l'altro, sulla base delle pigioni in uso nella località o nel quartiere. Ciò può generare un'interazione problematica: pigioni elevate legittimano prezzi d'acquisto elevati, che a loro volta portano a pigioni elevate. In alternativa ci si potrebbe basare su un valore venale, più facilmente reperibile, stimato da esperti o su un altro valore di riferimento legato all'immobile.

Anziché un nuovo metodo di valutazione si potrebbe prevedere un periodo di attesa, ad esempio di quattro anni, per quanto riguarda l'aumento della pigione dopo un passaggio di proprietà. Una simile misura potrebbe valere anche per una nuova locazione ed essere integrata da un'eccezione per investimenti di valorizzazione. In questo modo il periodo di attesa non bloccherebbe migliorie di tipo energetico o di altro tipo.

In secondo luogo, si potrebbe introdurre l'obbligo a livello nazionale di utilizzare il modulo per la comunicazione della pigione iniziale precedente e di quella nuova. Questo aumenterebbe la trasparenza e renderebbe più facile contestare le pigioni iniziali, consentendo inoltre di uniformare la modulistica. Entrambe le misure richiedono tuttavia modifiche al Codice delle obbligazioni e risolvono solo in parte le debolezze strutturali dei meccanismi di adeguamento esistenti.

4.2. Cambio di sistema

La seconda linea di riforma prevede un vero e proprio cambio di sistema. La valutazione della pigione iniziale non dovrà più basarsi principalmente su costi d'investimento storici e su calcoli del reddito, bensì su una pigione di riferimento determinata scientificamente. È previsto un modello edonico che determina statisticamente il valore locativo di un'abitazione sulla base delle sue caratteristiche, ad esempio posizione, dimensioni, dotazione, stato e altri aspetti, prendendo a riferimento un campione rappresentativo di pigioni effettivamente pagate. Il modello deve fornire un intervallo chiaro entro il quale una pigione non è da ritenersi abusiva.

Con un sistema basato su una pigione di riferimento affidabile e pubblica si potrebbe fare a meno dell'obbligo di utilizzare il modulo per la pigione iniziale. Durante il periodo di locazione il locatore potrebbe adeguare regolarmente la pigione dell'80 o 90 per cento all'indice nazionale dei prezzi al consumo. Un'altra possibilità consisterebbe nel rinunciare per quattro anni a un aumento della pigione, dopodiché sarebbe possibile adeguarla alla pigione di riferimento. A seconda dell'evoluzione, un simile adeguamento potrebbe comportare anche una riduzione della pigione.

A seguito di un passaggio di proprietà la pigione potrebbe essere eccezionalmente adeguata alla pigione di riferimento già prima dello scadere del periodo di quattro anni. Le prestazioni supplementari e gli investimenti di valorizzazione continuerebbero a essere trasferiti secondo le regole vigenti.

Questo approccio svincolerebbe in larga parte l'andamento delle pigioni dal tasso di riferimento e semplificherebbe gli adeguamenti. Presuppone tuttavia una base di dati di alta qualità, rappresentativa e aggiornata regolarmente nonché regole trasparenti per lo sviluppo, la gestione e il controllo del modello edonico.

5. Valutazione globale strategica e necessità di decidere

Il modello di pigione vigente è superato dal punto di vista economico, ma a livello istituzionale rimane strettamente legato a un sistema di adeguamento delle pigioni consolidato e che offre la certezza del diritto. Una sostituzione a breve termine di singoli valori percentuali non sarebbe opportuna né priva di rischi. Prima di procedere a una decisione di carattere legislativo bisogna pertanto stabilire se apportare semplicemente modifiche mirate alle disposizioni sulla protezione contro le pigioni abusive o se passare a un sistema basato sulla pigione di riferimento e sull'indicizzazione. Soltanto su questa base sarà possibile valutare in maniera chiara gli effetti sui locatari, sui proprietari, sugli investimenti, sull'amministrazione e sul diritto transitorio.

1 Einleitung

Am 20. Dezember 2024 wurde der Bundesrat über die Ergebnisse einer Studie zur Überprüfung des derzeitigen Mietzinsmodells des BWO informiert. Das Mietzinsmodell stammt aus den Nachkriegsjahren. Es geht in seiner heutigen Form davon aus, dass der Mietzins zu 70 Prozent Kapital- und zu 30 Prozent übrige Kosten wie Unterhalt oder Verwaltungskosten abdeckt und dass die Kapitalkosten sich wiederum in 40 Prozent Eigen- und 60 Prozent Fremdkapital aufteilen.

Die Studie wurde im Zusammenhang mit dem Projekt «Mietzinsdämpfende Massnahmen» (Anpassung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen; VMWG; SR 221.213.11) initiiert. Sie wurde im Auftrag des BWO durch das Immobilienberatungsunternehmen IAZI AG erstellt und dient dem Ziel, das Mietzinsmodell des BWO auf seine Übereinstimmung mit den heutigen Realitäten der Immobilienfinanzierung zu überprüfen. Die Studie zeigt, dass sich die verschiedenen Kostenelemente des Mietzinses in den vergangenen Jahrzehnten verändert haben. So liegen heute die «übrigen Kosten» sowie jene, die für das Fremdkapital aufgewendet werden müssen, unter den Anteilen gemäss Mietzinsmodell.

Gestützt auf die Resultate der IAZI-Studie[1] erteilte der Bundesrat am 21. März 2025 folgenden Auftrag:

> *«Das WBF (BWO) wird beauftragt, das geltende Mietzinsmodell und die Regeln für die Anpassung der Mietzinse zu überarbeiten und das Ergebnis dem Bundesrat bis Ende September 2026 zu unterbreiten.»*

Im Hinblick auf die Erfüllung des Bundesratsauftrags wurden die folgenden drei Themenbereiche vertieft:

a. Ergänzende Abklärungen zu den Finanzierungsverhältnissen bei den privaten Liegenschaftseigentümern- und Liegenschaftseigentümerinnen von vermieteten Wohnungen
b. IAZI-Studie: Erkenntnisse zum BWO-Mietzinsmodell und zu den damit verbundenen Mietzinsen
c. Vorschläge für ein neues Mietzinssystem inklusive Festlegung des Anfangsmietzinses und der Anpassungsregeln

Anlässlich der 21. Sitzung des Wohnungspolitischen Dialogs des BWO mit Vertretungen der Kantone und Städte (WPD[2]) vom 23. April 2025 in Bern stellten die Studienautoren die Evaluationsstudie «Überprüfung des Mietzinsmodells des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO» den Vertreterinnen und Vertretern von Kantonen, Städten, Interessensverbänden sowie Bundesämtern vor. Am 16. Juni 2025 wurde die Evaluationsstudie auch den Mitgliedern der Eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen (EKW[3]) vorgestellt. Sowohl im Rahmen des WPD als auch in der EKW konnten verschiedene Fragen zu den Studienergebnissen beantwortet und Unklarheiten bereinigt werden.

2 IAZI-Studie

2.1 Daten und Methoden

Für die Ermittlung der Kostenanteile wurden die verschiedenen Eigentümerschaften in die Kategorien «institutionelle Eigentümerschaften», «Privatpersonen», «staatliche Trägerschaften» und «gemeinnützige Trägerschaften» unterteilt. Als Datenquelle für die Kapitalkosten dienten Geschäftsberichte (institutionelle Eigentümerschaften), Simulation aus öffentlich zugänglichen Daten der SNB (Privatpersonen) sowie die Branchenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften (Gemeinnützige Trägerschaften). Die «übrigen Kosten» wurden aus Liegenschaftsabrechnungen sowie für die gemeinnützigen Trägerschaften aus der erwähnten Branchenstatistik abgeleitet. Schliesslich dienten die Liegenschaftsabrechnungen auch für die Analyse nach Gebäudealter und Grösse der Wohnliegenschaften.

---

1 https://www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/91273.pdf
2 https://www.bwo.admin.ch/de/wohnungspolitischer-dialog
3 https://www.bwo.admin.ch/de/ekw

2.2 Analyse

Die Studie zeigt, dass das Mietzinsmodell in mehreren Punkten nicht mehr aktuell ist. Das Verhältnis zwischen den Fremdfinanzierungs- und übrigen Kosten (z.B. Betriebskosten) und den Mietzinseinnahmen liegt bei sämtlichen Eigentümerschaften und Liegenschaftstypen unter den angenommenen Werten. So liegen beispielsweise die übrigen Kosten der institutionellen Eigentümerschaften zwischen 20 und 22 Prozent. Entsprechend fallen die Erträge auf das Eigenkapital mit 47 bis 72 Prozent höher aus als nach Modell angenommen. Dies ist insbesondere auf eine veränderte Finanzierungsstruktur zurückzuführen, denn institutionelle Eigentümerschaften, deren Anteil am Mietwohnungsbestand stark zugenommen hat, verfügen über erheblich weniger Fremdkapital. Bei den Wohnbaugenossenschaften übersteigen zwar die Fremdfinanzierungs- und übrigen Kosten die angenommenen Werte, jedoch ist für diese aufgrund der geringeren Datenverfügbarkeit keine gesicherte Aussage möglich.

Die Analyse zeigt weiter, dass ältere und kleinere Liegenschaften tendenziell höhere übrige Kosten verursachen, während der Eigentümertyp nur bei den Wohnbaugenossenschaften eine signifikante Rolle spielt. Weiter weisen institutionelle Eigentümer und Wohnbaugenossenschaften erhebliche Kosten auf, die durch das Mietzinsmodell nicht berücksichtigt werden, etwa Vergütungen für Fondsleitungen oder Genossenschaftsvorstände.

2.3 Vergütungskosten

Ein mit der Eigentümerstruktur zusammenhängender Punkt bezieht sich auf die Kosten, welche das Mietzinsmodell überhaupt berücksichtigen soll. Dazu gehört einerseits die Beseitigung der rechtlichen Unschärfen darüber, welche Kosten genau bei der heutigen Berechnung einer zulässigen Mietzinserhöhung miteinfliessen dürfen. Andererseits zeigt die Studie, dass mit der veränderten Eigentümerstruktur bisher nicht berücksichtigte Kostenpunkte relevant werden. Eine Umsetzung dieser «neuen» Kostenarten im Rahmen des Mietzinsmodells könnte sich in der Praxis als schwierig herausstellen. So verfügen Privatpersonen über keine Fonds- oder Genossenschaftsverwaltung. Es wäre denkbar, Rechtsgleichheit zu schaffen, indem es Privatpersonen erlaubt wäre, eine gewisse buchhalterische Verwaltungsvergütung auf den Mietzins zu überwälzen. Jedoch stellt sich hier die grundsätzliche Frage, welche Kosten für die Bereitstellung von Wohnraum unabdingbar sind. Diese Frage zu beantworten, war jedoch nicht Teil der Studie.

2.4 Schlussfolgerungen durch IAZI

Das BWO-Mietzinsmodell entspricht in vielerlei Hinsicht, insbesondere in Bezug auf die Kostenstruktur, nicht mehr der heutigen Realität, weshalb eine Überarbeitung empfohlen wird. Vor allem trägt es der heute deutlich grösseren Bedeutung der institutionellen Eigentümerschaften und der damit einhergehenden unterschiedlichen Finanzierung mit anteilmässig deutlich weniger Fremdkapital ungenügend Rechnung. Idealerweise sollte das Mietzinsmodell möglichst unabhängig von der Eigentümerschaft und von der Finanzierungsstruktur ausgestaltet sein. Um eine abschliessende Aussage zu treffen, insbesondere in Bezug auf eine mögliche Reform des Modells, sind jedoch weitere Analysen und Abklärungen nötig. Zu klären wäre auch eine mögliche Beseitigung der rechtlichen Unschärfen darüber, welche Kosten genau bei der heutigen Berechnung einer zulässigen Mietzinserhöhung miteinfliessen dürfen.

2.5 Reaktionen auf die IAZI-Studie

2.5.1 Medienecho

Nach der Veröffentlichung der Medienmitteilung des Bundesrats vom 20. Dezember 2024 über die IAZI-Studie zur Überprüfung des derzeitigen Mietzinsmodells sind verschiedene Medienberichte zu diesem Thema erschienen, so namentlich am 20. Dezember 2024 durch Keystone-SDA («Studie zeigt Anpassungsbedarf bei Mietzinsmodell»), am 11. Januar 2025 im Tagesanzeiger («Mietzinserhöhungen fehlen Grundlagen») oder am 18. Januar 2025 in der Neuen Zürcher Zeitung NZZ («Mieter sind Profiteure des heutigen Mietzinsmodells – jetzt will der Bund die Berechnungsformel anpassen»). Insgesamt hat die Veröffentlichung der IAZI-Studie in den Tagesmedien keine übermässige Reaktion ausgelöst.

In der Verbandszeitschrift IMMOBILIA[4] meinte Ivo Cathomen, stellvertretender Geschäftsführer des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft SVIT, dass die IAZI-Studie auf bestreitbaren Annahmen beruhe und warf die Frage auf, ob damit ein geplanter Markteingriff gerechtfertigt werden solle.

2.5.2 Parlamentarische Vorstösse

2.5.2.1 Interpellation 25.3573 Michael Töngi; Erarbeitung eines Mietzinsmodells auf der Grundlage missbräuchlicher Mietzinse

Mit der Interpellation vom 5. Juni 2025[5] wurde der Bundesrat gebeten, sich dazu zu äussern, ob der hohe Anteil Eigenkapital der institutionellen Eigentümerschaften ausreicht, um ihren sehr hohen Anteil der Eigenkapitalrendite zu erklären, ob dieser Anteil auf flächendeckend missbräuchliche Mietzinse hindeute, ob wahrscheinlich missbräuchlich hohe Mietzinse als Basis für ein Mietzinsmodell dienen können und ob der Bundesrat bereit sei, die Bekämpfung der Missbräuchlichkeit zu verbessern.

In seiner Stellungnahme vom 3. September 2025 hob der Bundesrat hervor, dass ein hoher Anteil an Erträgen auf dem Eigenkapital nicht gleichbedeutend mit einer hohen Eigenkapitalrendite sei und dass die Höhe der jeweiligen Rendite auf dem Eigenkapital durch die Studie nicht ausgewiesen werde. Weiter sei eine Überprüfung der Mietzinsen auf Missbräuchlichkeit nicht Gegenstand des Studienauftrags gewesen und das Ergebnis der Abklärungen zu einem neuen Mietzinsmodell werde dem Bundesrat bis September 2026 unterbreitet.

2.5.2.2 Interpellation 25.3577 Benoît Gaillard; Mietzinsmodell: Es herrscht dringender Handlungsbedarf

Mit der Interpellation vom 10. Juni 2025[6] wurde der Bundesrat gebeten, zu erläutern, wie er die Ergebnisse der kürzlich im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) durchgeführten Studie beurteile, gemäss derer das Mietzinsmodell weitgehend veraltet sei und welchen durchschnittlichen Ertrag auf das Eigenkapital die Immobiliengesellschaften aufgrund der Verzerrungen durch das Modell zu ihren Gunsten erzielen würden. Weiter wurde der Bundesrat gefragt, ob er bestätigen könne, dass der Anteil der Mietwohnungen, die sich im Besitz von Immobiliengesellschaften und -fonds befinden, seit 2000 zugenommen hat, ob er annehme, dass der Anteil der institutionellen Investoren weiter steigen wird und ob er beabsichtige, Massnahmen zu ergreifen, um zu verhindern, dass es auf dem Immobilienmarkt angesichts der Tendenz zu sinkenden Zinsen erneut zu einer Preisspirale kommt. Weiter wurde der Bundesrat gefragt, warum er nach der Veröffentlichung der Studie nicht rasch Massnahmen ergriffen habe und ob er die Ansicht teile, dass ein Teuerungsausgleich auf dem gesamten Eigenkapital in Anbetracht der aus der Studie hervorgegangenen neuen Zahlen nicht zweckdienlich wäre und dass dabei andere Faktoren nicht genügend berücksichtigt würden.

In seiner Stellungnahme vom 3. September 2025 wies der Bundesrat unter anderem darauf hin, dass er am 21. März 2025 dem BWO den Auftrag erteilte, das geltende Mietzinsmodell und die Regeln über die Anpassung der Mietzinse zu überarbeiten, dass die Höhe der jeweiligen Rendite auf dem Eigenkapital durch die Studie nicht ausgewiesen wird, dass in der Tendenz von einem weiter steigenden Anteil der institutionellen Eigentümer auszugehen ist, dass tiefe Fremdkapitalkosten alleine nicht automatisch zu höheren Immobilienpreisen führen und dass sich gemäss der IAZI-Studie die verschiedenen Kostenanteile des Mietzinses in den vergangenen Jahrzehnten veränderten.

3 Ergänzende Abklärungen zu privaten Liegenschaftseigentümern

Die erwähnte IAZI-Studie stützte sich primär auf Daten institutioneller Liegenschaftseigentümer. Daten zu privaten Liegenschaftseigentümerinnen waren nur spärlich vorhanden. Da nach wie vor ein grosser

[4] https://www.svit.ch/sites/default/files/2025-01/immobilia_2501_politik.pdf
[5] https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20253573
[6] https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20253577

Teil der Liegenschaften in der Schweiz in privater Hand ist, hat das BWO versucht, die Datenlage in diesem Bereich zu verbessern. Durchgeführte Abklärungen zu privaten Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümern hatten das Ziel, den Anteil von Eigen- und Fremdkapital, bankseitige Finanzierungsvorgaben für Hypotheken und die Anteile der übrigen Liegenschaftskosten für von Privaten vermietete Wohnliegenschaften zu erheben. Abklärungen bei der Schweizerischen Nationalbank (SNB) wie auch verschiedenen Bankinstituten (u.a. in der «Kontaktgruppe Banken-BWO») führten zum Schluss, dass derartige Daten im Zeitverlauf nicht verfügbar sind oder nur für interne Risikoschätzungen zur Verfügung stehen.

Die SNB verfügt lediglich über eine gute Datenlage bei der Vergabe neuer Hypothekarkredite, nicht hingegen zum Bestand an Hypotheken. Für alle neu gemeldeten Pfandobjekte werden sogenannte «Loan to Value»[7]-Kennzahlen ausgewiesen. Diese Kennzahlen werden auf dem Datenportal der SNB publiziert: «Neue Hypothekarkredite – Kennzahlen zu Belehnung und Tragbarkeit | Datenportal der SNB».

Diese seit 2018 publizierten statistischen Daten zeigen, welche Anteile der Eigentümerschaft wieviel Fremdkapital einsetzen. Dabei zeigt sich quartalsweise eine recht stabile Verteilung «Limite zu Marktwert» nach Quantilen[8]:

- 10%-Quantil: 40% Fremdfinanzierung
- 25%-Quantil: 50% Fremdfinanzierung
- 50%-Quantil (Median): 64% Fremdfinanzierung
- 75%-Quantil: 70% Fremdfinanzierung
- 90%-Quantil: 75% Fremdfinanzierung (bis 2020: 80%; damals ist eine neue Regelung zur Finanzierung von Renditeobjekten in Kraft getreten, welche die Fremdfinanzierung einschränkt)

Bezüglich der bestehenden Finanzierungen arbeitet die SNB zusammen mit der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) am Aufbau einer Einzelkrediterhebung (EKE). Entsprechende Positionen sollen auf Einzelkreditebene über den gesamten Lebenszyklus hinweg periodisch erfasst werden. Die EKE soll schrittweise eingeführt werden, erste Daten sollen 2027 vorliegen.

Bezüglich der Anteile «übriger Liegenschaftskosten» könnte sich die Datengrundlage allenfalls in einigen Jahren via Steuerdaten der Kantone verbessern[9]. Auch wenn diese Daten dereinst vorliegen sollten, dürften sie zwischen den Kantonen jedoch nicht 1:1 vergleichbar sein.

---

[7] Die Belehnung oder Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) spielt bei der Vergabe von Hypotheken eine grosse Rolle und bezieht sich auf den Prozess der Kreditvergabe gegen Sicherheiten. Mit der Höhe der Belehnung wird das Verhältnis der Kreditsumme zum Verkehrswert der Immobilie beschrieben. Der maximale Anteil der Kreditsumme an der Sicherheit wird mit der Belehnungsgrenze angegeben und liegt in der Regel bei höchstens 75%/80%. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass bei der Finanzierung einer Immobilie mindestens 20%/25% des Kaufpreises aus Eigenkapital aufgebracht werden müssen (https://lend.ch/de/glossar/belehnung)

[8] Quantile sind Streuungsindikatoren, die eine statistische Verteilung in gleiche Anteile gliedern. Das 50-Prozent-Quantil einer Verteilung entspricht dem Median und bildet die Grenze zwischen der unteren und oberen Hälfte der Verteilung. Das 10%-Quantil bezeichnet den Fremdfinanzierungsanteil, den 10 % der Eigentümerinnen und Eigentümer höchstens erreichen; 90 % weisen einen gleich hohen oder höheren Fremdfinanzierungsanteil auf. Das 90%-Quantil bezeichnet den Fremdfinanzierungsanteil, den 90 % höchstens erreichen; die obersten 10 % liegen darüber. Für die vorliegende Verteilung bedeutet dies beispielsweise, dass 75 % der Eigentümerinnen und Eigentümer einen Fremdfinanzierungsanteil von höchstens 70 % aufweisen. Rund ein Viertel der Eigentümerinnen und Eigentümer weist einen Fremdfinanzierungsanteil zwischen 64 % und 70 % auf; dies entspricht dem Bereich zwischen dem Median und dem 75%-Quantil. Zudem verfügen 90 % der Eigentümerinnen und Eigentümer über einen Fremdfinanzierungsanteil von mindestens 40 %. Nicht enthalten sind Eigentümerinnen und Eigentümer ohne Fremdfinanzierung.

[9] Der Bundesrat hat am 30. April 2025 die neue Bundesstatistikverordnung verabschiedet. Allerdings verzichtete er dabei darauf, Steuerdaten natürlicher Personen zu erheben, dies im Gegensatz zur Vernehmlassungsvorlage. Im Parlament wurde wiederholt der Wunsch nach einer separaten gesetzlichen Grundlage geäussert. Eine entsprechende Motion ist von den

4 Weiterführende Überlegungen zum Mietzinsmodell

4.1 Bericht zur Motion 22.4448 und Vernehmlassung zur Anpassung der VMWG

Mit der Motion Engler 22.4448 vom 15. Dezember 2022[10] wird der Bundesrat beauftragt, im Hinblick auf eine allfällige Erhöhung des Referenzzinssatzes auf mehr als 2 Prozent eine Regelung zur zulässigen Nettorendite für Wohn- und Geschäftsliegenschaften vorzulegen, die dem Verhältnis zwischen dem Referenzzinssatz für Hypotheken (Art. 12*a* VMWG i.V.m. Art. 269*a* Bst. b OR) und dem zulässigen Ertrag (Art. 269 OR) auch in ökonomischer Hinsicht angemessen Rechnung trägt.

Zur Begründung des Vorstosses wurde unter anderem darauf hingewiesen, dass seit 1986 in der Praxis der Grundsatz galt, dass ein Ertrag im Sinne von Artikel 269 OR zulässig ist, wenn dieser 0,5 Prozentpunkte über dem Referenzzins liegt, dass das Bundesgericht jedoch mit Urteil vom 26. Oktober 2020 (4A_554/2019[11]) bei der Berechnung der Nettorendite zwei Praxisänderungen vornahm: Das investierte Eigenkapital ist neu in vollem Umfang an die Teuerung anzupassen und der Ertrag darf den Referenzzinssatz neu um 2 Prozentpunkte übersteigen, wenn der Referenzzinssatz 2 Prozent oder weniger beträgt.

Weiter wurde hervorgehoben, dass sich bei einem Anstieg des Referenzzinssatzes auf über 2 Prozent die Frage stellen wird, ob der bei der Berechnung der Nettorendite gemäss Artikel 269 OR zulässige Zuschlag zum Referenzzins direkt wieder auf 0,5 Prozentpunkte zu reduzieren ist, was zur Folge hätte, dass die zulässige Nettorendite bei einem Anstieg des Referenzzinssatzes von 2 auf 2,25 Prozent von 4 auf 2,75 Prozent sinken würde.

Am 1. März 2023 beantragte der Bundesrat die Annahme und nach dem Ständerat (28. September 2023) sprach sich am 12. Dezember 2023 auch der Nationalrat für die Annahme der Motion aus.

Zur Vertiefung verschiedener Fragestellungen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Motion 22.4448 beauftragte das BWO Dr. Urs Hausmann mit einer ökonomischen Analyse: «Mehr Rechtssicherheit im Mietrecht: Bericht mit einer ökonomischen Analyse zu Renditemassen für die Überprüfung auf missbräuchliche Mietzinsen bei Wohn- und Geschäftsräumen» [12].

Ausgangspunkt der Ausführungen von Dr. Hausmann bildet eine Analyse der Mechanik bei den mietrechtlichen Renditeberechnungen. Inhaltlich geht es um renditebasierte Kennwerte zur Bestimmung von missbräuchlichen Mietzinsen bei Wohn- und Geschäftsräumen, wobei festgestellt wird, dass dem volkswirtschaftlichen Kontext bisher nicht in gebührendem Ausmass Rechnung getragen wurde. Vor allem sei nie zwischen Nominal- und Realzinsen unterschieden worden. Im Hinblick auf den Bundesgerichtsentscheid vom 26. Oktober 2020 stellt Hausmann fest, dass die «korrigierten» Zuschläge zum Referenzzinssatz sich als mutmassliche Reaktionen auf solche Verschiebungen in den nominellen Bandbreiten der mietrechtlichen Grenzwerte deuten lassen.

Räten überwiesen worden (25.3025 | Übermittlung von Steuerdaten durch die Kantone an den Bund zu statistischen Zwecken. Für eine formelle Gesetzesgrundlage | Geschäft | Das Schweizer Parlament).

10 https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20224448

11 4A_554/2019 26.10.2020 - Schweizerisches Bundesgericht

12 https://www.bwo.admin.ch/dam/fr/sd-web/6QaJGoqq6tP0/2025-07-06-Bericht-Hausmann.pdf

Obwohl die Anpassungen intuitiv als korrekt erscheinen, würden sie aus einer fachlichen wie zinstheoretischen Sicht allerdings in die falsche Richtung zielen, da die Zinssätze korrekterweise bereits vor geraumer Zeit hätten gesenkt werden sollen. Als weitere Schwachstelle wird identifiziert, dass die Berechnung der Renditemasse mit den ursprünglichen Anlagekosten im Nenner des Bruches zu ökonomisch unhaltbaren Ergebnissen führten, mit der eine Ungleichbehandlung von identischen mietrechtlichen Konstellationen[13] einhergeht und dass die landesweit einheitlichen nominellen Grenzwerte sowohl bei der Netto- als auch bei der Bruttorendite dem Phänomen der adversen Selektion[14] Vorschub leiste. Als Ausfluss davon würden mutmasslich nicht missbräuchliche Fälle fälschlicherweise als missbräuchlich taxiert und umgekehrt.

Um die geforderte Rechtssicherheit zu schaffen, liessen sich, so der Bericht weiter, verschiedene Ansätze verfolgen. Schliesslich erfolgt eine lösungsorientierte Auslegeordnung möglicher Regelungen sowie die Empfehlung, im Hinblick auf Missbrauchsnormen im Zusammenhang mit einer allfälligen Erhöhung des Referenzzinssatzes auf mehr als 2 Prozent ökonomische Schlüsselaspekte zumindest als Argumente zu würdigen. Gestützt auf den Bericht und die darin enthaltene Auslegeordnung möglicher Regelungsansätze beauftragte der Bundesrat am 25. Februar 2026 das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) zu einer Änderung der VMWG ein Vernehmlassungsverfahren durchzuführen.

Durch die mit dem Vernehmlassungsentwurf vorgeschlagene Anpassung wird die zulässige Eigenkapitalrendite in Abhängigkeit des Niveaus des Referenzzinssatzes auf Verordnungsstufe definiert. Bis und mit einem Referenzzinssatz von 2 Prozent soll die bundesgerichtliche Festlegung des Zuschlags übernommen werden. Ab einem Referenzzinssatz von 2,25 Prozent soll der Zuschlag zur Berechnung der maximalen Rendite schrittweise abnehmen und schliesslich bei einem Referenzzinssatz von 6 Prozent den Minimalwert von 0,5 Prozentpunkten und damit die gemäss früherer Gerichtspraxis geltende Höhe erreichen und in der Folge stabil bleiben.

Das Vernehmlassungsverfahren wurde am 25. Februar 2026 eröffnet. Zur Teilnahme wurden die Regierungen der 26 Kantone, die Konferenz der Kantonsregierungen, 10 politische Parteien, 3 gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete, 8 gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft sowie 33 weitere interessierte Organisationen eingeladen. Die Vernehmlassung dauerte bis zum 5. Juni 2026.

---

[13] Ein Beispiel veranschaulicht dies: Wird eine Wohnung für 600'000 Franken gekauft, liegt die zulässige Nettorendite im heutigen Zinsumfeld um rund 600 Franken pro Monat tiefer, wenn der Erwerb zu 40 Prozent mit Eigenkapital und zu 60 Prozent mit Fremdkapital finanziert wird, als wenn der Käufer den gesamten Kaufpreis aus eigenen Mitteln bestreitet. Der Grund liegt darin, dass das Bundesgericht zulässt, dass das gesamte eingesetzte Eigenkapital zu einem Zinssatz verzinst wird, der den hypothekarischen Referenzzinssatz um bis zu 2 Prozentpunkte übersteigt (solange der Referenzzinssatz unter 2 Prozent liegt). Beim Fremdkapital dürfen die effektiven Kosten einberechnet werden, ohne Zuschlag (vgl. 26.3153 Mo Töngi).

[14] Bericht «Mehr Rechtssicherheit im Mietrecht», Seite 29 f.: «Diese Theorie besagt im Kern, dass aufgrund von Informationsasymmetrien ungewollte Negativauslesen entstehen. Objektiv «schlechte» Risiken werden als solche nicht erkannt. Sie werden falsch eingeschätzt. Der Grund: Es existiert kein verlässliches trennscharfes System zur Überprüfung. Die faktischen Bruttorenditen für identische Neubauten von Mehrfamilienhäusern besitzen zeitpunkt- und standortbezogen markant unterschiedliche Niveaus. In Gemeinden mit deutlich erhöhten Mietpreisniveaus – verstanden als vertraglich fixierter Mietzins pro Wohnung – resultiert eine tiefe Bruttorendite. Genau das Umgekehrte trifft in Gemeinden zu, in denen die dortigen Mietzinsniveaus tiefer liegen.»

Bei den Vernehmlassungsteilnehmenden, die sich inhaltlich zur Vorlage geäussert haben, präsentiert sich das Gesamtergebnis wie folgt:

- Art. 10 Abs. 1–3 VMWG; Missbräuchlicher Mietzins aufgrund eines übersetzten Ertrags oder eines offensichtlich übersetzten Kaufpreises (Nettorendite): Die Mehrheit der Teilnehmenden unterstützt die Kodifizierung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Umstritten bleibt der Absenkungspfad bei Referenzzinssätzen über 2 Prozent. Während Wirtschafts- und Eigentümerverbände einen konstanten Zuschlag von zwei Prozentpunkten verlangen, sprechen sich Mieterorganisationen für eine restriktivere Regelung aus.
- Art. 14 Abs. 4bis - 4quater VMWG (Mehrleistungen): Die vorgeschlagenen Präzisierungen werden mehrheitlich begrüsst. Änderungsanträge betreffen vor allem die Berechnung wertvermehrender Investitionen, insbesondere die Verzinsung, Amortisation sowie einzelne Investitionsarten.
- Art. 15 VMWG + Art. 10 Abs. 4 VMWG (Bruttorendite): Die ausdrückliche Regelung der Bruttorendite wird mehrheitlich unterstützt. Im Mittelpunkt der Diskussion stehen die Definition der Bruttorendite, die Behandlung offensichtlich übersetzter Anlagekosten sowie die Abgrenzung neuerer Bauten.

4.2 Inputs aus dem Wohnungspolitischen Dialog WPD

Anlässlich der 21. Sitzung des Wohnungspolitischen Dialogs vom 23. April 2025 in Bern stellte Joël Hofstetter (IAZI) die Erkenntnisse der IAZI-Studie vor. In der anschliessenden Diskussion betonte er, dass die Studie nicht die Frage der Renditen geprüft, sondern sich auf das Eigenkapital resp. auf die Eigenkapitalkosten fokussiert habe. Auch machte er deutlich, dass die Erkenntnisse der Studie zu unterschiedlichen Schlüssen führen können: Man könne das Modell überarbeiten und an die veränderten Finanzierungsstrukturen anpassen; man könne auch unterschiedliche Modelle anwenden oder es wäre auch möglich, eine Entkoppelung von der Finanzierungsstruktur anzustreben (bspw. weil diese zu unterschiedlich sei) und man könne für die Anpassungsmechanik an die Inflation anknüpfen, allenfalls während der ersten Vertragsjahre mit einer Sperrfrist für Mietzinsanpassungen. Würden die Eigenkapitalkosten stärker berücksichtigt, hätte dies eine stärkere Gewichtung der Inflation zur Folge und entsprechend müsste die Referenzzinssatzanpassung weniger stark gewichtet werden. Wie Joël Hofstetter weiter ausführte, ist der Anteil der Finanzierungskosten auf gegen 80 Prozent angestiegen, wobei der Verschuldungsgrad abgenommen hat. Neu ist ebenfalls, dass durch die stärkere Präsenz von institutionellen Immobilieninvestoren Vergütungskosten sichtbar werden; wie diese zuzuordnen seien, beantworte aber das bestehende Mietzinsmodell nicht. Welche Anpassungen auch immer getroffen werden, hängen die Auswirkungen vom Zeitpunkt resp. der Zinsentwicklung ab.

In der Diskussion bemängelte insbesondere der Schweizerische Städteverband die Vergleichbarkeit unterschiedlicher Eigentümerkategorien und betonte, dass es aus Sicht der Städte wichtig sei, das Niveau der Bestandesmieten zu erhalten. Die Differenzen zwischen Bestandes- und Angebotsmieten würden oft zu Unrecht als problematisch dargestellt; die Mietenden sollten zu moderaten Bestandesmieten wohnen können. Auch wurde die Frage gestellt, ob es sinnvoll sei, dass institutionelle Immobilieneigentümer einen derart grossen Anteil am Mietwohnungsmarkt ausmachen.

Aus Sicht von Städtevertretern (bspw. der Stadt Luzern) wurde gefordert zu definieren, was die Aufgaben des Mietzinsmodells seien resp. was es abbilden soll. Verschiedentlich wurde gefordert, dass die Grundlage dafür weiterhin sein müsse, dass sich das Mietzinsmodell an den Kosten zu orientieren habe. Von Seiten des BWO wurde auch darauf hingewiesen, dass es neben der Kostenmiete als Grundprinzip der Mietzinsfestlegung gemäss Obligationenrecht (OR; SR 220) auch noch die Index- und Staffelmiete gebe (die beide hier nicht zur Diskussion stehen).

Weitere Inputs waren die Forderung, dass die Vergütungskosten als solche ausgewiesen und nicht einer anderen Kostenkategorie zugewiesen werden.

Im Sinne eines Fazits kann gefolgert werden, dass ein Mietzinsmodell oder ein Mechanismus zur Anpassung der Mietzinse im laufenden Vertragsverhältnis sich weiterhin auf die Kosten beziehen soll. Damit ist auch implizit die Erwartung verbunden, dass sich die Bestandesmieten gegenüber den heutigen

Anpassungsregeln nicht wesentlich verändern. Für unterschiedliche nebeneinander bestehende Ansätze oder Modelle – bspw. nach Eigentümerschaft – hat sich niemand ausgesprochen. Ob die Vergütungskosten anerkannt werden sollen oder nicht, blieb offen; zumindest sollen sie transparent ausgewiesen werden.

4.3 Beratungen der Eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen EKW

Anlässlich der 44. Sitzung der Eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen EKW vom 16. Juni 2025 in Bern wurden die Resultate der IAZI-Studie von den beiden Studienautoren Nicola Stalder und Joël Hofstetter vorgestellt. Wie bereits im Rahmen der Sitzung des Wohnungspolitischen Dialogs wies das BWO darauf hin, dass für private Eigentümer, die noch rund 45 Prozent der Mietwohnungen vermieten, das Verhältnis von Eigen- zu Fremdkapital wohl weiterhin im Bereich des geltenden Mietzinsmodells liegen dürfte. Selbst wenn ein alternatives Mietzinsmodell für institutionelle Eigentümerschaften in Frage kommen würde, müsste sich auch dieses an den Anforderungen von Artikel 109 der Bundesverfassung (BV; SR 101) zu den missbräuchlichen Mietzinsen messen lassen. Der verfassungsmässige Missbrauchsschutz gilt für alle Mietparteien, unabhängig davon, wer das Wohnungsangebot zur Verfügung stellt. Weiter erwähnte das BWO, dass sich im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Mietzinsmodells verschiedene Fragen stellen, so bspw. was unter dem Begriff «risikotragendes Kapital» (vgl. Art. 269a Bst. b OR) zu verstehen sei, welchen Einfluss äussere Faktoren wie FINMA-Vorgaben, Anpassungen des Gebäudeversicherungswerts oder der amtlichen Bewertung haben oder wie allfälliges Übergangsrecht auszugestalten wäre.

In der Diskussion gab es Fragen u.a. zur Berücksichtigung der Abschreibungen und Rückstellungen, aber auch zu methodologischen Aspekten der Studie. Bei der Frage der Kategorisierung der Eigentümerschaft stützt sich die Studie auf die Nomenklatur des Bundesamts für Statistik (BFS). Und für die Analyse der Kostenstruktur wurde auf detaillierte Liegenschaftsrechnungen abgestützt, während eine Analyse eines theoretischen Mietzinses viel komplizierter gewesen wäre.

Weiter wurde namentlich von Seiten der institutionellen Investoren geltend gemacht, dass ein Modell die ökonomische Realität widerspiegeln müsse. Bei zu strengen Vorgaben würden institutionelle Investoren nicht mehr in den Mietwohnungsmarkt investieren. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt von einer Region zur anderen zuweilen stark unterscheiden könne; entsprechend müsse ein Modell in unterschiedlichen Situationen «funktionieren». Auch wird ein einfaches und pragmatisches Modell gefordert. Für die EKW-Präsidentin gilt es sich auch über die Ziele des Modells klar zu werden: Zum einen soll es möglichst adäquate Annahmen enthalten und zum anderen sind die Konsequenzen zu bedenken (bspw. einen glättenden Effekt für die Entwicklung der Mietzinse). Gleichzeitig zeigt sich auch, dass je nach Startpunkt einer Beobachtungsperiode die Resultate unterschiedlich ausfallen können.

4.4 Fachaustausch mit Experten

4.4.1 Dr. Urs Hausmann

Anlässlich eines am 12. Januar 2026 durchgeführten mietrechtlichen Fachaustauschs mit Dr. Urs Hausmann haben sich folgende Aspekte und Kritikpunkte zum Mietzinsmodell herauskristallisiert:

- Das Mietzinsmodell besteht seit 1946.
- Wie jedes Modell ist auch das Mietzinsmodell immer nur ein Abbild, das der Realität im Einzelfall mehr oder weniger nahekommt.
- Das System der Kostenmiete existiert nur in der Schweiz. In anderen Staaten wird dieser Ansatz für Mietzinsfestlegungsregeln nicht praktiziert.
- Die im Rahmen des Mietzinsmodells zu berücksichtigenden Kostenpositionen haben in der Zwischenzeit abgenommen. So werden insbesondere die Abschreibungen nicht mehr berücksichtigt. Die aufgrund des Fehlens dieser Mittel für eine Liegenschaftserneuerung erforderliche Hypothek kann nur dank der Wertsteigerung des Landes finanziert werden.
- Die Opportunitätskosten für das Land bleiben unberücksichtigt. Sofern kein Baurecht besteht, fliesst die Entwicklung der Landkosten nicht in die Mietzinsberechnung ein.
- Die Zahlungsbereitschaft der Mieterschaft kann in einem Mietzinsmodell nicht abgebildet werden, da sie von den Präferenzen der jeweiligen Wohnungssuchenden abhängig ist.

- Bei einer Inflation wird die Kostenmiete zu stark erhöht.
- Im Rahmen von Artikel 13 VMWG werden die Referenzzinssatzänderungen zu stark gewichtet.
- Bei der Einführung der Regelung betreffend Mietzinsanpassung im Falle einer allgemeinen Zinssatzänderung ging es vor allem darum, dass die Vermieterschaft den Nachweis der effektiven Kostenlast nicht mehr erbringen muss.
- Durch die Preisentwicklung bei den Immobilien ist vorgegeben, dass der Eigenkapitalanteil stetig ansteigt, was durch das Mietzinsmodell nicht abgebildet wird.
- Die Betriebskosten eines Gebäudes sind überall in der Schweiz ähnlich hoch. Je nach Mietzinshöhe ergibt sich daraus aber ein unterschiedlich hoher Anteil an den Mietzinseinnahmen und infolgedessen ein unterschiedlich hoher Prozentsatz.
- Bei der Beurteilung der Eigenkapitalrendite im Rahmen des Mietzinsmodells muss auch der Leverage-Effekt[15] berücksichtigt werden.

4.4.2 Nicolas Daïna

Anlässlich eines am 21. Januar 2026 durchgeführten mietrechtlichen Fachaustauschs mit Nicolas Daïna haben sich folgende Fragen und Kritikpunkte zum Mietzinsmodell herauskristallisiert:

- Die Rückstellungen werden im Mietzinsmodell des BWO nicht berücksichtigt.
- Je nach hypothekarischer Belastung einer Mietliegenschaft können die diesbezüglichen Eigenmittel auch einen negativen Wert aufweisen[16] .
- Die Anwendung eines hedonischen Mietzinsmodells könnte von Nutzen sein, um den Wert einer Liegenschaft zu schätzen.
- Der Schweizerische Gebäudepark ist sehr heterogen, insbesondere auch was den energetischen Zustand anbetrifft. Vor diesem Hintergrund könnte für die Beurteilung im Rahmen eines Mietzinsmodells der Einsatz von künstlicher Intelligenz hilfreich sein.

4.4.3 Florian Müller

Anlässlich eines am 3. März und 1. April 2026 durchgeführten Fachaustauschs mit Florian Müller wurde u.a. auch die historische Entstehung des Mietzinsmodells des Bundes thematisiert. Bezugnehmend auf Dr. Urs Hausmanns «Skizze für eine partielle Mietrechtsrevision»[17] bestätigt Florian Müller das Jahr 1946 als zeitlichen Ursprung des Mietzinsmodells. Zur diesbezüglichen Entwicklung führt Florian Müller in seiner Dissertation über das «Mieter:innenland Schweiz»[18] aus:

«Die Behörden der Preiskontrolle verfügten bei Kriegsbeginn über unzureichende Erfahrungen. In Ermangelung einer etablierten Praxis oder verbindlicher übergeordneter Richtlinien stützten sich die miet-

---

15 https://www.df.uzh.ch/financewiki/index.php?title=Financial_Leverage-Effekt

16 SVIT-Kommentar/Beat Rohrer, N. 21 zu Art. 269 OR: «Nach der Praxis der Kreditinstitute ermittelt sich der maximale Anteil einer Fremdfinanzierung nach dem aktuellen Verkehrswert; je nach Zeitpunkt von Erwerb oder Erstellung der Mietliegenschaft und der seither eingetretenen Marktentwicklung kann bereits ein Anteil von 60% des Verkehrswertes die nach bundesgerichtlicher Praxis massgebenden «historischen» Anlagekosten übertreffen.»

17 Vertragsfreiheit im Schweizer Mietrecht von 1804 bis 2014 unter besonderer Berücksichtigung des Mietzinses; Dike Verlag, 2016

18 Florian Müller: Mieter:innenland Schweiz. Siedlungsprojekte, politische Regulierung und private Interessen im schweizerischen Wohnungsbau, 1870–1974, Zürich 2022, Seite 182 ff.

preislichen Ämter in ihrer Beurteilungspraxis stark auf die Grundlagen der Hauseigentümer:innenverbände ab. Die Definition der «angemessenen» Mietpreise orientierte sich massgeblich an den Grundsätzen, welche nach den buchhalterischen Kriterien der Wohnwirtschaft für eine rentable Vermietung mindestens notwendig war. Im Anschluss an die Mietpreisregulierung der Vorkriegszeit und die Praktiken der Wohnwirtschaft sollten die Mietpreise von Renditeobjekten neben den Aufwendungen für die Hypothekarzinsen, die Betriebsauslagen, die Versicherungen sowie Steuern und Abgaben auch die Abschreibungen und Unterhaltskosten decken und den Hausbesitzer:innen eine angemessene Entschädigung für die Verwaltungsaufgaben und eine Verzinsung des Eigenkapitals inklusive einer Risikoprämie ermöglichen.»

In seinen weiteren Ausführungen weist Florian Müller darauf hin, dass eine derart umrissene Lastenrechnung viel Interpretationsspielraum liess und dass die zulässige Rendite neben den Bewertungsmethoden und der Definition der zulässigen Entschädigungen stark von der Einschätzungspraxis der Behörden abhing. Bei Neubauten bestimmte sich der Anlagewert anhand der Erstellungskosten sowie des Wertes des Grundstücks, der zu Preisen von 1939 eingefroren wurde. In Bezug auf Vorkriegsbauten stellte sich die Einschätzung komplizierter dar. Bei älteren Immobilien schätzten die Behörden den Verkehrswert (i.d.R. Marktwert) rückwirkend auf den 31. August 1939.

Florian Müller weiter: «Ab etwa 1946 griff die Preiskontrollstelle auf die sogenannte Hägische Formel zurück, mit welcher der amtliche Anlagewert anhand des üblicherweise erwartbaren Ertrags und des Gebäudezustandswerts zu Preisen von 1939 geschätzt wurde. Wertvermehrende Investitionen nach Kriegsausbruch konnten hinzuaddiert werden. Der derart geschätzte Immobilienwert stellte die zentrale Referenzgrösse zur Bestimmung des zulässigen Mietzinses dar, der Gegenstand einer komplizierten Lastenrechnung war und in einer zulässigen Bruttorendite mündete. Der gewichtigste Posten der Lastenrechnung stellte die Verzinsung des investierten Kapitals dar. Die Behörden setzen für das Fremdkapital die üblichen Hypothekarzinsen (ca. 3.5%-3.75%) ein, während das Eigenkapital mit bis zu einem Prozent höheren Satz berücksichtigt wurde. Mit der Anpassung der Richtlinien 1946 wurde das gesamte investierte Kapital einheitlich mit 3.8% bis 4% verzinst. Zusätzlich berücksichtigten die Behörden Unterhaltskosten bis rund 1.5% und Abschreibungen von 0.5% des Gebäudewerts. In die Lastenberechnung flossen schliesslich noch die Kosten für Abgaben und Versicherungsprämien, ein kleiner Risikozuschlag sowie die Berücksichtigung des Aufwands für die Verwaltung von 3% bis 5% der Mieterträge ein. Die Nebenkosten waren nicht Teil der Lastenrechnung, sondern wurden den Mieter:innen seit 1942 separat verrechnet».

Mangels exakter Angaben über die damals zulässigen Renditen stellte Florian Müller eigene Schätzungen an, aus denen eine angemessene Bruttorendite (ohne Nebenkosten) von ungefähr 6% bis 6.5% des geschätzten Anlagewerts der Immobilien resultierte.

5 Anpassung des Mietzinsmodells

5.1 Erkenntnisse aus der IAZI-Studie

5.1.1 Relevanz des Mietzinsmodells damals und heute

Das Mietzinsmodell war historisch bedeutsam, um Stabilität und Transparenz bei Mietzinsanpassungen zu schaffen, richtete sich jedoch primär nach der Markt- und Eigentümerstruktur der Nachkriegsjahre. Damals dominierten Privatpersonen als Vermieter, es gab praktisch nur variable Hypotheken, und die Modellannahmen zu Kosten- und Finanzierungsstruktur waren im Durchschnitt näher an der Realität als heute. Deshalb war es naheliegend, eine Mietzinserhöhung zuzulassen, wenn die variablen Hypothekarzinssätze stiegen, da diese die Kosten für die Vermieter direkt erhöhten (und vice versa).

Heute zeigen sich jedoch markante Unterschiede: Die Eigentümerstruktur hat sich zu Gunsten von institutionellen Eigentümern wie Pensionskassen oder Immobiliengesellschaften verlagert, die weniger Fremdkapital einsetzen. Auch ist der Anteil der übrigen Kosten gesunken, sodass die tatsächlichen Kostenanteile sehr häufig von den Modellannahmen abweichen. Zudem gibt es heute andere Finanzierungsarten als damals, so beispielsweise Fest- oder Saron-Hypotheken. Das bedeutet, dass das rund achtzigjährige Mietzinsmodell die aktuelle Finanzierungspraxis und Kostenaufteilung nicht mehr angemessen abbildet. Deshalb lässt sich das Modell als reformbedürftig und in seiner bisherigen Form als nicht mehr zeitgemäss bezeichnen.

5.1.2 Anpassung der dem Mietzinsmodell zugrundeliegenden Werte

Die dem Mietzinsmodell zugrundeliegenden Werte gehen davon aus, dass 70 Prozent der Mietzinseinnahmen zur Deckung der Eigen- und Fremdkapitalkosten und 30 Prozent zur Deckung der übrigen Kosten notwendig sind. Von den Kapitalkosten entfielen wiederum 60 Prozent (also 42 Prozent des Mietzinses) auf das Fremdkapital und 40 Prozent (28 Prozent des Mietzinses) auf das Eigenkapital.

- Die aktuelle Analyse zeigt, dass diese Werte heute für die Mehrzahl der Immobilienfinanzierungen nicht mehr zutreffend sind.
- Übrige Kosten, wie Betrieb und Unterhalt, machen bei sämtlichen Eigentümerkategorien häufig weniger als 30 Prozent aus.
- Die Fremdfinanzierungskosten, insbesondere bei institutionellen Eigentümern, liegen klar unter 42 Prozent des Mietzinses, oft sogar unter 20 Prozent. Modellierte Daten lassen vermuten, dass bei den Privatpersonen der Fremdfinanzierungsanteil zwischen 21 und 30 Prozent und damit etwas höher liegt, aber auch selten den dem Modell zugrunde gelegten Wert erreicht. Dies ist nicht nur, aber auch auf die anhaltende Tiefzinsphase zurückzuführen.
- Der Ertrag auf das Eigenkapital fällt daher heute wesentlich höher aus als ursprünglich angenommen.
- Zudem fallen neue Kostenpositionen an, die im historischen Modell nicht abgebildet werden, wie etwa Vergütungen für Fonds- oder Genossenschaftsverwaltungen.

Um das Modell an die aktuelle Realität anzupassen, empfiehlt die Studie, die Prozentansätze für die einzelnen Kostenbestandteile nach unten zu korrigieren und neue relevante Kostenpunkte – insbesondere für institutionelle Strukturen – aufzunehmen.

5.1.3 Unterschiedliche Mietzinsmodelle nach Vermietersegmenten

Die Studie verfügt bei institutionellen Eigentümern über eine solide und breit abgestützte Datengrundlage, da hier umfangreiche Liegenschaftsabrechnungen, Geschäftsberichte und weitere Quellen systematisch ausgewertet werden konnten. Für private Vermieterinnen und Vermieter mussten einzelne Werte teils indirekt abgeleitet und simuliert werden, weil standardisierte und öffentlich zugängliche Daten fehlen – die Resultate sind deshalb für diese Gruppe weniger belastbar. Für Wohnbaugenossenschaften basiert die Analyse überwiegend auf Branchenstatistiken aus Zürich; landesweite, vergleichbare Zahlen sind wegen unterschiedlicher Buchführungen und Portfoliostrukturen nur eingeschränkt vorhanden. Entsprechend empfiehlt die Studie für Privatpersonen und Genossenschaften eine zusätzliche Validierung der Resultate aus weiteren Datenquellen, die aber nicht einfach zu beschaffen sind, vgl. dazu die Ausführungen oben, unter Ziffer 3.

Die Studie empfiehlt für die institutionellen Eigentümer folgende Werte:

- übrige Kosten: ca. 20–22 Prozent der Mietzinseinnahmen, statt aktuell 30 Prozent.
- Fremdkapitalkosten: ca. 19–20 Prozent der Mietzinseinnahmen statt der 42 Prozent.
- Ertrag auf das Eigenkapital: 47–72 Prozent (je nach individueller Finanzierung und Marktumfeld) statt der 28 Prozent des aktuellen Modells.

Die Studie zeigt zudem, dass die übrigen Kosten ebenso von Alter und Grösse der Liegenschaft beeinflusst werden. Kleinere und ältere Liegenschaften, die sich vermehrt im Eigentum Privater befinden, verursachen grundsätzlich höhere Kosten, während der Eigentümertyp per se weniger deutlich ins Gewicht fällt. Je nach konkreter Finanzierung können die Quadratmeterpreise sehr stark variieren[19]. Vor

[19] Vgl. die Beispiele bei Nicolas Daïna in den Beilagen 6a und 6b von «La détermination du loyer admissible», Helbing Lichtenhahn, 2023. Bei der Annahme von 80 Prozent Fremdkapital (und entsprechend 20 Prozent Eigenkapital) resultieren im Beispiel Quadratmeterpreise von 135 Franken. Bei einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung jedoch 228 Franken pro Quadratmeter.

diesem Hintergrund stellt sich daher die Frage, ob Modelle entwickelt werden sollten, welche solche Unterschiede ebenfalls berücksichtigen.

5.1.4 Verzicht auf ein Mietzinsmodell

Da das aktuelle Mietzinsmodell die Realität nicht mehr akkurat abbildet, stellt sich auch die Frage, ganz auf ein Modell zu verzichten. So könnte die Teuerung analog zum Eigenkapital-Anteil überwälzt werden und bei den Fremdkapitalkosten liessen sich die effektiven Kostenänderungen berücksichtigen.

Die Vorteile eines solchen Systems wären:

- näher an der Realität: Vermieterinnen könnten exakt die Kosten weitergeben, die ihnen entstehen (z. B. gestiegene Hypothekarzinsen bei Refinanzierung).
- verursachergerechter: Mieterinnen und Mieter würden nicht mehr für «fiktive» Zinserhöhungen bezahlen, wenn der Referenzzinssatz ansteigt, sondern nur wenn die Zinskosten im betreffenden Mietverhältnis effektiv steigen (und vice versa)..
- differenzierter: die Verzinsung des Eigenkapitals könnte differenzierter stattfinden, indem beispielsweise das risikotragende Eigenkapital höher verzinst wird, was Investitionen fördern könnte.

Den Vorteilen stehen aber auch Nachteile gegenüber:

- Massiver Administrationsaufwand: Jede Mietzinsanpassung würde zum «Buchhaltungs-Check». Die Mieterschaft oder deren Interessenvertretung müsste Einsicht in die individuelle Finanzierung der Vermieterschaft erhalten, was einen grossen Administrativaufwand bedeuten würde und in der Praxis schwer umsetzbar wäre.
- Intransparenz: Der Referenzzinssatz ist bekannt. Wäre dieser nicht mehr relevant, wüssten Mieterinnen und Mieter nicht mehr, ob eine Erhöhung gerechtfertigt ist, ohne die Bilanz des Vermieters zu kennen.
- Rechtsunsicherheit: Das aktuelle Modell bietet Rechtssicherheit durch Pauschalen. Ein Individualmodell würde die Schlichtungsbehörden und Gerichte mit Detailprüfungen belasten.

Das pauschale Modell ist ein pragmatischer Kompromiss. Es bietet zwar keine absolute Einzelfallgerechtigkeit, ist aber berechenbar und vermeidet mitunter komplexe, unsichere Berechnungen. Da eine Umstellung auf individuelle Prüfungen Gerichte und Parteien stark belasten würde, erscheinen pauschalisierte Ansätze sinnvoll.

5.1.5 Mietzinsmodell beibehalten

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, das bestehende Mietzinsmodell unverändert beizubehalten. Wohl hat die IAZI-Studie aufgezeigt, dass sich die Kostenstrukturen im Vergleich zu 1946 stark verändert haben, kaum mehr einheitlich sind und die Verzinsung des Eigenkapitals stark an Bedeutung gewonnen hat. Jedoch würde die Beibehaltung des Mietzinsmodells Rechtssicherheit bieten: die gestützt auf das Modell definierten Mietzinsanpassungswerte (Anpassung an Hypothekarzinsveränderungen aufgrund von Art. 13 VMWG und Teuerungsausgleich gemäss Art. 16 VMWG) sind bekannt und in der Praxis etabliert. Ein Investor, der im Wissen um diese Werte mehr als 40 Prozent Eigenkapital in eine Mietliegenschaft einsetzt, tut dies im Bewusstsein, dass der über 40 Prozent liegende Teil der Investition nicht an die Teuerung angepasst wird. Und da der Referenzzinssatz für Hypotheken die allgemeine Entwicklung des Hypothekarzinsniveaus widerspiegelt, rechtfertigt seine Veränderung eine Anpassung der Verzinsung sowohl für das Fremd- als auch für das Eigenkapital. Entsprechend ist die in der Praxis sehr unterschiedliche Verteilung auf Fremd- und Eigenkapital bei der Anwendung von Art. 13 VMWG von untergeordneter Bedeutung.

5.2 Beurteilung

Die Ergebnisse der Studie verdeutlichen, dass das bestehende Mietzinsmodell, welches auf einer einheitlichen Kostenstruktur für alle Eigentümer basiert, aufgrund der heutigen vielfältigen Eigentümer- und

Finanzierungsstrukturen nicht mehr angemessen ist. Eine differenzierte Ausarbeitung mehrerer Mietzinsmodelle, abgestimmt auf die jeweiligen Eigentümergruppen – mindestens für Privatpersonen und institutionelle Eigentümer – wäre prima vista sinnvoll. Zudem bedarf es weiterer Untersuchungen, um festzustellen, ob zusätzlich zu diesen beiden Hauptgruppen weitere spezifische Modelle notwendig wären.

Mit der Einführung mehrerer Modelle verbunden wäre jedoch eine erhöhte Komplexität in der Anwendung sowie ein deutlich grösserer Verwaltungsaufwand. Dies dürfte zudem die bestehenden rechtlichen Unsicherheiten bezüglich der anrechenbaren Kosten verstärken, da je nach Modell unterschiedliche Interpretationen und Anrechnungen zu erwarten sind. Eine zusätzliche Herausforderung stellt die begrenzte Verfügbarkeit und Validierung von Daten insbesondere bei privaten Eigentümern dar[20], was die Modellierung erschwert. Ausserdem muss bei der Umsetzung auf Rechtssicherheit und Gleichbehandlung aller Mietparteien geachtet werden, insbesondere im Hinblick darauf, wie verschiedene Kostenarten auf die Mietzinse umgelegt werden.

Weitere Fragestellungen ergeben sich aus der praktischen Umsetzung: So könnten die bei einer Anpassung der Basiswerte möglichen Änderungen der Mietzinsregeln «im laufenden Betrieb» dazu führen, dass bisher einheitliche Berechnungsgrundlagen für Erhöhungen und Senkungen künftig auseinanderfallen. Eine längere Übergangsphase könnte damit einhergehen, was zu einer parallelen Anwendung zweier unterschiedlicher Systeme führen und das Mietrecht zusätzlich verkomplizieren würde.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass die gleichzeitige Anwendbarkeit mehrerer Modelle zu Abgrenzungsfragen führen kann, welches Modell in welchem Fall zur Anwendung kommen soll. Dies erhöht die Rechtsunsicherheit für alle Beteiligten. Es kommt hinzu, dass Rechtsform-änderungen erfolgen könnten, um die Auswirkungen einer solchen Abgrenzung zu vermeiden.

Ein besonders wichtiger Punkt bei der Anpassung des Mietzinsmodells betrifft die Reaktion der Mietzinse auf Veränderungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes. Ursprünglich basierten die Berechnungen auf einem historischen Zinsniveau von zwischen 5 bis 6 Prozent. Die Anpassungssätze für Mietzinserhöhungen und -senkungen – beim aktuellen Stand des Referenzzinssatzes von 1,25 Prozent betragen sie gemäss Artikel 13 Absatz 1 VMWG +3 bzw. - 2,91 Prozent – spiegeln die zum Zeitpunkt ihrer Festlegung massgeblichen Rahmenbedingungen wider. So stellt eine Erhöhung des Zinssatzes von 5 Prozent auf 5,25 Prozent eine relative Zinssteigerung von 5 Prozent dar. Der Mietzins kann – so die damalige Überlegung – um diese relative Veränderung erhöht werden. Da der Mietzins aber sämtliche Kosten abzudecken hat, die Hypothekarzinserhöhung gemäss Artikel 11 Absatz 1 VMWG jedoch nur die Fremdkapitalkosten betrifft, ist die relative Zinssteigerung zu reduzieren. Gemäss dem Mietzinsmodell sind 42 Prozent der Mieteinnahmen für die Deckung der Fremdkapitalkosten vorgesehen (70% der Kosten decken die Zinskosten ab und davon entfallen 60% auf das Fremdkapital: 60% von 70% ergibt 42% – der Mietzins dürfte also um 42% von 5% erhöht werden, das ergibt 2,1%; in der Verordnung wurde dieser Wert auf 3% aufgerundet).

Eine Zinssatzveränderung von 1,25 auf 1,5 Prozent stellt im Unterschied zum oben beschriebenen Beispiel eine relative Zinssteigerung von 20 Prozent dar. Nach der gleichen Logik dürfte der Mietzins bei Tiefzinsen also um 8,4 Prozent (42% von 20%) angehoben werden.

Wenn das BWO-Mietzinsmodell angepasst würde, müssten konsequenterweise die Mietzinserhöhungssätze gemäss Artikel 13 Absatz 1 VMWG an dieses Modell angepasst werden. Wie soeben erläutert, würden rein rechnerisch bei tiefen Referenzzinssatzständen die Mietzinserhöhungen im aktuellen Modell 8,4 Prozent pro Erhöhung des Referenzzinssatzes um 0,25 Prozentpunkte betragen. Würde jedoch der Anpassungssatz auf 8 Prozent angehoben, würde eine Rückkehr des Referenzzinssatzes auf 4 Prozent (was aus historischer Sicht normal ist) zu Mietzinssprüngen führen, die für die Kaufkraft der Haushalte problematisch wäre.

[20] Vgl. Kapitel 3 Ergänzende Abklärungen zu privaten Liegenschaftseigentümern

Wenn der Anteil der Fremdfinanzierung gemäss Empfehlung der Studie auf rund 20 Prozent sinken würde (jedenfalls für institutionelle Eigentümer), wären die Mietzinsüberwälzungssätze zwar entsprechend weniger stark (20% von 20% = 4%), aber immer noch höher als die aktuell geltenden Werte.

Wie dargelegt, ist die relative Veränderung bei tiefem Stand des Referenzzinssatzes gross. Die effektiven Hypothekarkosten in absoluten Beträgen sind für den Vermieter jedoch sehr tief. Jedenfalls erscheint es nicht gerechtfertigt, deswegen die Mietzinsanpassungssätze zu erhöhen. Deswegen müsste sich eine Anpassung des BWO-Mietzinsmodells nicht zwingend in einer Anpassung des Inhalts von Artikel 13 VMWG niederschlagen.

Es kommt hinzu, dass die zulässigen Sätze, um welche die Mietzinse erhöht werden dürfen, kaum in einer Phase von historisch sehr tiefem Referenzzinssatz umgesetzt werden könnten. Es kann praktisch ausgeschlossen werden, dass der Referenzzinssatz noch tiefer fallen kann. Umgekehrt ist es jedoch nicht unwahrscheinlich, dass er sich dereinst um ein bis zwei Prozentpunkte erhöht (historisch liegt er durchschnittlich zwischen 3,5 bis 4,5 Prozent). In so einem Fall bestünde ein gewaltiges Mietzinserhöhungspotential, das die meisten Mieterhaushalte vor erhebliche finanzielle Probleme stellen würde. Die Einführung von neuen Überwälzungssätzen wäre daher wohl am ehesten bei einem Referenzzinssatz empfehlenswert, der sich im historischen Durchschnitt befindet.

Diese Ausführungen zeigen, dass die reine Übernahme der historischen Berechnungslogik auf heutige Zinssituationen komplexe und potenziell unerwünschte Auswirkungen haben kann, was in die Gesamtbewertung zur Modellrevision mit einfliessen sollte.

Zusammenfassend wäre die Anpassung des Mietzinsmodells mit zahlreichen Unsicherheiten und neuen Herausforderungen verbunden. Eine blosse Änderung der bestehenden Parameter wäre nicht ausreichend. Stattdessen sollte eine umfassendere und sorgfältig konzipierte Neukonzeption der Mietzinsberechnungsregeln angestrebt werden, die den vielfältigen aktuellen Markt- und Eigentümerverhältnissen gerecht wird. Eine Entkoppelung der Mietzinsentwicklung vom Referenzzinssatz scheint dabei eine folgerichtige Möglichkeit zu sein.

6 Geltende Regeln für die Mietzinsgestaltung

6.1 Einleitung und Übersicht

Die Mietzinsgestaltungsregeln nach dem OR stützen sich auf Artikel 109 BV. Sie enthalten sowohl Kriterien nach dem Kosten- wie nach dem Marktprinzip. Primär wird zwischen der absoluten und der relativen Berechnungsmethode unterschieden. Nachfolgend eine kurze Übersicht:

Methode	Zeitpunkt	Gestaltungsgrund	Prinzip
Absolute Berechnung	In der Regel bei Vertragsschluss; Kosten (od. Markt) werden in einer Momentaufnahme beurteilt.	Nettorendite (Regel)	Kosten
		Bruttorendite (Neubau)	Kosten
		Orts- und Quartierüblichkeit (Altbau)	Markt
Relative Berechnung	Im laufenden Mietverhältnis; Beurteilung der Kostenentwicklung seit der letzten Mietzinsfestsetzung (Zeitverlauf)	z.B. Kostensteigerungen (Referenzzinssatz, Teuerungsausgleich und allgemeine Kostensteigerungen), Mehrleistungen	Kosten

Bei der Kostenmiete im Sinne des OR wird zwischen den absoluten Kriterien der Netto- und Bruttorendite und zwischen den relativen Kriterien wie etwa einer Kostensteigerung, Mehrleistung und dem Teue-

rungsausgleich unterschieden. Ausserdem bestehen mit der gesetzlich vorgesehenen Index- und Staffelmiete sowie mit der auf Verordnungsstufe erwähnten «reinen Kostenmiete» besondere Formen der Mietzinsgestaltung. Darüber hinaus ist in der Praxis auch eine Mietzinsanpassung zulässig, die sich (ganz oder teilweise) auf den Umsatz des Geschäftsganges der Mietpartei stützt. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich insbesondere auf die Definition und die Berechnung der einzelnen Kostenkriterien. Ausgelassen werden hingegen Hierarchie- und Beweismittelfragen sowie die weiteren Voraussetzungen für Mietzinsanpassungen und deren Anfechtung.

6.2 Absolute Kriterien der Mietzinsbeurteilung nach OR

6.2.1 Die Nettorendite

Gemäss Rechtsprechung beruht die Nettorendite (Art. 269 OR) auf der Verzinsung des investierten Eigenkapitals (vgl. zum Ganzen: BGE 147 III 14 vom 26. Oktober 2020 und 4A_239/2018 vom 19. Februar 2019). Der Mietzins muss einerseits eine angemessene Rendite im Verhältnis zum investierten Eigenkapital bieten und andererseits die Kosten der Liegenschaft (Fremdkapital-, Betriebs- und Unterhaltskosten) decken. Der Mietzins wird zudem aufgrund der Kosten der Liegenschaft in einer Momentaufnahme und ohne Rücksicht auf bisherige Vereinbarungen mit dem Mieter ermittelt.

Massgeblich ist allein die Nettorendite des einzelnen Mietobjekts, also des betreffenden Wohn- oder Geschäftsraums und nicht die Nettorendite der gesamten Liegenschaft oder gar einer Überbauung mit mehreren Häusern. Da die Liegenschaftsbuchhaltungen für das gesamte Gebäude erstellt werden, wird jedoch in der Praxis zunächst die finanzielle Situation für die ganze Liegenschaft ermittelt und das Ergebnis erst anschliessend nach einem Verteilschlüssel auf die einzelnen Wohnungen aufgeteilt.

Zur Ermittlung der Nettorendite hat das Bundesgericht eine Berechnung in sieben Schritten entwickelt:

- Schritt 1: Ermittlung der Anlagekosten (oder Gestehungskosten)

  Um die Anlagekosten (oder Gestehungskosten) des Gebäudes zu ermitteln, sind der Kaufpreis für das Land und die Baukosten bzw. der Kaufpreis des Gebäudes sowie die wertvermehrenden Investitionen zu berücksichtigen (ausgenommen sind die Unterhaltskosten, die in den Betriebskosten enthalten sind, vgl. BGE 141 III 245 E. 6.6). Die Anlagekosten dürfen nicht durch mehr oder weniger abstrakte Werte, wie den Verkehrswert der Liegenschaft, den Steuerwert oder den Gebäudeversicherungswert ersetzt werden, da diese sich auf objektive Werte des Marktes und nicht auf konkrete Kosten beziehen (BGE 142 III 568 E. 2.1; 122 III 257 E. 3b/bb). Ein offensichtlich übersetzter Kaufpreis muss auf einen üblichen Preis reduziert werden (vgl. Art. 269 i.f. OR und Art. 10 VMWG; BGE 125 III 421 E. 2b; Urteil 4A_465/2015 vom 1. März 2016, E. 4.2). Die Rechtsprechung lässt umgekehrt auch eine Korrektur des Erwerbspreises nach oben zu, wenn der Vermieter die Immobilie zu einem Vorzugspreis erworben hat, beispielsweise im Rahmen einer gemischten Schenkung, mit der Begründung, dass der dem Vermieter gewährte Vorteil ausschliesslich ihn und nicht seine Mieter begünstigen soll (Urteil 4A_645/2011 vom 27. Januar 2012, E. 3.4.4 und die zitierten Urteile).
- Schritt 2: Ermittlung des investierten Eigenkapitals

  Von diesen Anlagekosten ist das Fremdkapital (Hypothekardarlehen) abzuziehen, um das investierte Eigenkapital zu ermitteln.
- Schritt 3: Anpassung des investierten Eigenkapitals an die Teuerung

  Das investierte Eigenkapital ist mit Hilfe des Landesindexes der Konsumentenpreise (LIK) anzupassen. Neu kann es bis zu 100 Prozent an die Teuerung angepasst werden. Nach der früheren Gerichtspraxis konnten nur bis zu 40 Prozent der Anlagekosten an die Teuerung angepasst werden.
- Schritt 4: Bestimmung des höchstzulässigen Nettoertrags

  Die Bestimmung des höchstzulässigen Nettoertrags erfolgt auf der Grundlage des teuerungsbereinigten Eigenkapitals. Massgebend ist neu ein Zinssatz, der maximal 2 Prozentpunkte über dem Referenzzinssatz für Hypotheken liegt, sofern dieser 2 Prozent oder weniger beträgt (BGE 147 III 14 E. 8.4).
- Schritt 5: Hinzurechnung der jährlichen Liegenschaftskosten

Zu diesem höchstzulässigen Nettoertrag sind die jährlichen Liegenschaftskosten hinzuzurechnen, die der Vermieter zu tragen hat. Das sind die Finanzierungskosten (Zinsen für das Fremdkapital, Steuern, Versicherungsprämien, Verwaltungskosten) und die Unterhaltskosten.

- Schritt 6: Verteilung dieser «Mietzinseinnahmen»

  Diese totalen «Mietzinseinnahmen» (=Nettoertrag und Liegenschaftskosten) sind anschliessend nach einem Verteilschlüssel auf die Wohnungen umzulegen. Der Verteilschlüssel orientiert sich gemäss Bundesgericht oft an (1.) der Fläche oder (2.) am Volumen der Mietobjekte und (3.) bisweilen auch an der Zimmerzahl. In gewissen Fällen, insbesondere wenn nicht alle Mietobjekte in gleichem Masse von wertvermehrenden Investitionen profitiert haben oder wenn solche Investitionen bei den Mietobjekten zu unterschiedlichen Zeiten vorgenommen wurden, ist der Verteilschlüssel anzupassen.
- Schritt 7: Vergleich zwischen ermitteltem und dem tatsächlichen Mietzins

  Der so ermittelte Mietzins ist mit dem aktuellen Mietzins zu vergleichen, um festzustellen, ob die beabsichtigte Mietzinserhöhung zulässig ist oder nicht. Dieselbe Berechnung kann auch verwendet werden, um einen relativen Erhöhungs- oder Senkungsanspruch (bspw. aufgrund einer Anpassung des Referenzzinssatzes) zu widerlegen.

6.2.2 Die Bruttorendite

Nach geltender Rechtsprechung kommt die Bruttorendite nur bei neueren Bauten (10 bis 15 Jahre) zur Anwendung und sie muss «kostendeckend» sein, d. h. sie hat die Verzinsung des Eigenkapitals, die Fremdkapitalverzinsung sowie die laufenden Kosten (Betriebskosten) abzudecken (vgl. zum Ganzen: BGer 4A_339/2022 vom 31. Oktober 2025). Die Bruttorendite ist das in Prozenten ausgedrückte Verhältnis zwischen der Nettomiete (ohne Nebenkosten) und den Gestehungs- / Anlagekosten des Mietobjekts (Art. 15 Abs. 1 VMWG), sofern diese nicht offensichtlich übersetzt sind (Art. 15 Abs. 2 VMWG).

In der Lehre wurde für die Ermittlung der Bruttorendite eine Berechnung in fünf Schritten entwickelt (vgl. PETER HIGI/CHRISTOPH WILDISEN, zu Art. 269a OR, in: PETER HIGI/ANTON BÜHLMANN/CHRISTOPH WILDISEN (Hrsg.), Zürcher Kommentar, Die Miete, Art. 269-273c OR, 5. Auflage, Zürich 2022, Ziff. 164 ff.):

- Schritt 1: Ermittlung des maximal zulässigen Bruttorenditesatzes

  Neu beläuft sich der Zuschlag zum Referenzzinssatz auf 3,5 Prozentpunkte, soweit dieser 2 Prozent nicht übersteigt. Dieser Renditesatz umfasst in pauschaler Weise die Kosten des Eigentümers. Dazu werden zwei Elemente addiert:
  - Die Verzinsung des investierten Kapitals wird durch einen Quotienten von 2 Prozent erfasst (früher waren es 0,5 %)
  - Die laufenden Kosten werden in der Regel durch einen Quotienten von in der Regel 1,5 Prozent erfasst (war früher gleich; blieb unverändert)

  Diese Pauschalierung ist notwendig, weil repräsentative konkrete Daten bei Neubauten nur lückenhaft oder gar nicht vorhanden sind. In der Praxis geht die Berechnung vom hypothekarischen Referenzzinssatz aus.
- Schritt 2: Ermittlung der massgebenden Anlagekosten

  Die ursprünglichen Anlagekosten setzen sich zusammen aus dem Preis des Grundstücks und den Baukosten sowie den damit verbundenen Nebenkosten, zu denen die Handänderungssteuer und die Notargebühren gehören. Zu diesen ursprünglichen Anlagekosten können spätere wertvermehrende Investitionen hinzukommen, sofern diese noch innerhalb der für die Qualifizierung als «neuere Baute» massgeblichen Zeitperiode anfallen. Das Bundesgericht hat bisher

offengelassen, ob eine Teuerungsbereinigung auf den Anlagekosten erfolgen soll. In der Lehre wird dies aber mehrheitlich abgelehnt[21].

- Schritt 3: Ermittlung der maximal zulässigen Einnahmen (Soll-Mietzins)

  Der zulässige Mietzins ergibt sich aus der folgenden Multiplikation:
  massgebende Anlagekosten der Liegenschaft x zulässiger Bruttorenditesatz.

- Schritt 4: Verteilung der ermittelten Einlagen auf die Mietobjekte (Soll-Mietzins)

  Der auf Basis der Anlagekosten für die Liegenschaft ermittelte zulässige Gesamtmietzins ist auf die einzelnen Mietobjekte umzulegen (siehe dazu die Ausführungen bei der Nettorendite-Berechnung).

- Schritt 5: Vergleich Soll-Mietzins für das einzelne Mietobjekt mit dem strittigen Mietzins

  Der für das einzelne Objekt errechnete zulässige Mietzins ist mit dem tatsächlichen Nettomietzins zu vergleichen.

6.2.3 Orts- und Quartierüblichkeit

Nach Artikel 269*a* Buchstabe a OR sind Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen. Das Kriterium der orts- und quartierüblichen Vergleichsmiete kommt primär bei den Altbauten zur Anwendung, die vor mindestens 30 Jahren erstellt wurden oder während einer gleich langen Zeitdauer nicht die Hand gewechselt haben. Die Einzelheiten zur Orts- und Quartierüblichkeit sind auf Verordnungsebene geregelt. Gemäss Artikel 11 Absatz 1 VMWG sind für die Ermittlung der orts- und quartierüblichen Mietzinse die Mietzinse für Wohn- und Geschäftsräume massgeblich, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit der Mietsache vergleichbar sind. Amtliche Statistiken sind zu berücksichtigen (Art. 11 Abs. 4 VMWG).

Da bisher keine genügend verlässlichen Statistiken zur Verfügung stehen, muss der Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit in der Praxis stets konkret geführt werden. Für den Nachweis müssen nach geltender Bundesgerichtspraxis fünf verschiedene Vergleichsobjekte vorgelegt werden, die in Bezug auf die Lage, die Grösse, den Zustand, die Ausstattung und die Bauperiode mit dem zu beurteilenden Objekt vergleichbar sind. Da Mietzinse, die auf einer Marktbeherrschung basieren, nicht in Betracht kommen (Art. 11 Abs. 3 VMWG), kommen andere Objekte desselben Vermieters für den Vergleich nicht in Frage. Mietzinse, die nicht an den aktuellen Referenzzinssatz angepasst sind, müssen zuerst auf den neuesten Stand gebracht werden. Schliesslich kommen diejenigen Vergleichsmieten nicht in Betracht, die nicht innerhalb einer bestimmten Bandbreite liegen, da es sonst an der Voraussetzung der Üblichkeit fehlt.

Beweisen muss das Vergleichsniveau, wer daraus ein Recht ableitet. Bei einer Anfechtung des Anfangsmietzinses trifft dies die Mieterschaft, wobei der Nachweis auch gestützt auf Indizien, so beispielweise eine erhebliche Mietzinserhöhung gegenüber dem früheren Mietverhältnis, erbracht werden kann. Für die vermietende Partei bietet sich dieses Instrument insbesondere zur Abwehr von Mietzinssenkungsansprüchen an, ausnahmsweise und unter besonderen Voraussetzungen auch zur Begründung einer Mietzinserhöhung.

[21] Mietrecht für die Praxis / Sarah Brutschin, 10. Auflage, Zürich 2022, Kapitel 18.3.1: «Die Höhe dieser ursprünglichen Anlagekosten bleibt während der gesamten Besitzdauer grundsätzlich gleich; konjunkturell bedingte Preisschwankungen sind unerheblich.»

6.2.4 Übersicht über die absoluten Kriterien der Mietzinsbeurteilung nach Liegenschaftsalter

	Altbauten (≥30 Jahre) [A)]	> 10 bis < 30 Jahre	Neuere Bauten (≤ 10 Jahre)[B)]
Art. 269 OR (Nettorendite)	*Bedingt anwendbar*[C)]	**Hauptkriterium**	*Nicht anwendbar*[D)]
Art. 269*a* lit. a OR (Orts- und Quartierüblichkeit)	**Hauptkriterium**	Anwendbar	Anwendbar
Art. 269*a* lit. c OR (Bruttorendite)	*Nicht anwendbar*	*Nicht anwendbar*	**Hauptkriterium**

[A)] BGE 144 III 514, E. 3.2: «.., le Tribunal fédéral considère qu'un immeuble est ancien lorsque sa construction ou sa dernière acquisition est de 30 ans **au moins** au moment du début du bail. Massgebend für das Kriterium «Altbaute»: «Datum der Erstellung oder des letzten Erwerbs der Liegenschaft» (BGE 144 III 514)

[B)] Es gibt – soweit bekannt – noch keinen «BGE 144 III 514-ähnlichen» Bundesgerichtsentscheid, der die 10-Jahres-Grenze klipp und klar festhält. Daher gibt es auch Stimmen in der Literatur, die sich für eine Dauer von bis zu 15 Jahren aussprechen (SVIT-Kommentar, Note 89 zu Artikel 269*a* OR). Die Mehrheit der Lehre scheint aber davon auszugehen, dass die Bruttorendite nur anwendbar ist für Gebäude, die höchstens 10 Jahre alt sind (Mietrecht für die Praxis, Kapitel 19.6.4). Offen ist ebenso, ob die Bruttorendite nach Gesamtsanierungen anwendbar ist (Basler Kommentar, Note 13 zu Artikel 269*a* OR und SVIT-Kommentar, Note 90 zu Artikel 269*a* OR).

[C)] In der Regel sind bei Altbauten die Belege nicht mehr vorhanden oder das Ergebnis ist wirtschaftlich nicht mehr aussagekräftig. BGer 4A_400/2017 : « E. 2.2.1 : « Pour un immeuble ancien, le bailleur peut donc se prévaloir de la prééminence du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier; le fait que ce critère ait la priorité **ne l'empêche toutefois pas d'établir que l'immeuble ne lui procure pas un rendement excessif à l'aide du critère du rendement net**. »

[D)] Die Mängelbehebung nach der Neuerstellung fällt i.d.R. mindestens 5 Jahre lang unter die Garantie. Auch danach sind Unterhaltsarbeiten die Ausnahme und es dauert ein paar Jahre bis diesbezüglich genügend Erfahrungswerte (3-5 Jahre) zur Berechnung der Nettorendite vorhanden sind.

6.3 Relative Kostenfaktoren

Besonders im laufenden Mietverhältnis kann der Mietzins aufgrund von verschiedenen relativen Kostenkriterien angepasst werden. Beurteilt wird der Zeitverlauf, d.h. die Kostenentwicklung seit der letzten Mietzinsfestsetzung oder seit dem Vertragsabschluss.

So begründet beispielsweise eine Veränderung des Referenzzinssatzes um einen Viertelprozentpunkt:

eine Mietzinserhöhung von:	**Eine Mietzinssenkung von:**
2 % bei einem Satz von über 6 %;	1.96 % bei einem Satz über 6 %;
2.5 % bei einem Satz von zwischen 5-6 %;	2.44 % bei einem Satz zwischen 5-6 %;
3 % bei einem Satz von unter 5 %	2.91 % bei einem Satz unter 5 %

Auch die Teuerungsentwicklung kann ausgeglichen werden. Hierzu ist wie folgt vorzugehen:

- Schritt 1: Bestimmung des LIK im Zeitpunkt der letzten Mietzinsanpassung; normalerweise der Indexstand jenes Monats, der dem Datum der Anzeige bzw. des Vertragsschlusses vorangegangen ist.

- Schritt 2: Bestimmung des LIK, mit dem die Mietzinsanpassung begründet wird; normalerweise der Indexstand jenes Monats, der dem Datum der Anzeige vorangegangen ist.
- Schritt 3: Von der so berechneten Teuerung darf 40% auf den Mietzins überwälzt werden. Die Berechnungsformel lautet:

$$\frac{(\text{Indexstand neu} - \text{Indexstand alt})\ x\ 100\ x\ 40}{\text{Indexstand alt}\ x\ 100} = Erhöhungssatz\ (\%)$$

6.4 Indexmiete und Staffelmiete nach OR, Umsatzmiete

Das geltende Mietrecht sieht neben den ordentlichen Mechanismen zur Mietzinsanpassung zwei grundsätzlich eigenständige Systeme vor: die Indexmiete (Art. 269*b* OR) und die Staffelmiete (Art. 269*c* OR).

Bei indexierten Mietzinsen erfolgt die Anpassung des Mietzinses zu 100 Prozent in Abhängigkeit vom Landesindex der Konsumentenpreise. Die Entwicklung des Hypothekarzinssatzes bleibt demgegenüber unberücksichtigt. Nach aktueller Rechtslage sind vollständig indexierte Mietzinse lediglich zulässig, wenn der Mietvertrag den Vermieter – und nur diesen (Art. 17 Abs. 4 VMWG) – während einer Dauer von mindestens fünf Jahren bindet (Art. 269*b* OR).

Gestaffelte Mietzinse setzen voraus, dass die Vertragsparteien bereits bei Vertragsabschluss die Erhöhungsstufen und -intervalle festlegen. Diese Form der Mietzinsgestaltung ist nur zulässig, wenn der Mietvertrag für mindestens drei Jahre abgeschlossen wird und der Mietzins höchstens einmal jährlich um den im Voraus bestimmten Betrag erhöht wird.

Eine gleichzeitige Anwendung von Index- und Staffelungsklauseln ist ausgeschlossen (BGE 124 III 57 E. 3a).

Im Gesetz nicht geregelt, aber in der Praxis anerkannt (Vertragsfreiheit) ist zudem im Bereich der Geschäftsmiete die Umsatzmiete, bei der der Mietzins teilweise oder vollständig vom Umsatz der Mieterschaft abhängt. Die Umsatzmiete wird häufig in der Gastronomie oder im Einzelhandel angewandt. Oftmals wird neben der Vertragsdauer ein fixer Basismietzins vereinbart, der durch einen variablen Umsatzmietzins ergänzt wird. Die reine Umsatzmiete ist selten.

6.5 Reine Kostenmiete nach OR

Die sogenannte reine Kostenmiete stellt im geltenden Mietrecht einen seltenen Ausnahmefall dar und findet sowohl auf Gesetzes- als auch auf Verordnungsstufe nur begrenzte Erwähnung. Dieses Konzept richtet sich in erster Linie an Wohnbaugenossenschaften und andere nicht gewinnorientierte Vermieter.

Explizit geregelt ist, dass Mietzinse bei einer Erhöhung des Hypothekarzinssatzes im Ausmass der zusätzlichen finanziellen Belastung auf dem gesamten investierten Kapital angepasst werden dürfen, sofern der Vermieter im Gegenzug auf die Berücksichtigung der orts- und quartierüblichen Vergleichsmieten sowie auf den Teuerungsausgleich verzichtet (Art. 13 Abs. 3 VMWG).

6.6 Kostenmiete nach WFG

Die Kostenmiete im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG; SR 842) ist gesetzlich derzeit nur im Zusammenhang mit den direkten Bundeshilfen verankert. Artikel 8 der Wohnraumförderungsverordnung (WFV; SR 842.1) definiert die Positionen, die als Liegenschaftskosten bzw. Selbstkosten anrechenbar sind. Dazu gehören insbesondere:

- Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital
- Baurechtszins
- Amortisationen
- Unterhaltskosten sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds
- Verwaltungskosten
- Risikozuschlag
- mit der Liegenschaft verbundene Lasten und öffentliche Abgaben

Unter bestimmten Voraussetzungen können für einzelne Kostenpositionen Pauschalen angewendet werden (Art. 8 Abs. 6 WFV). Diese sind in der Verordnung des WBF über den Mindestumfang an Investitionen und anrechenbare Liegenschaftskosten (SR 842.11) näher geregelt. Gemäss Artikel 2 dieser Verordnung gilt:

- Für Neubauten und umfassende Erneuerungen mit wesentlichen Grundrissänderungen können 0,9 Prozent der Anlagekosten als Pauschale für Unterhalt, Erneuerungsfonds, Risikozuschlag sowie für die mit der Liegenschaft verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben angesetzt werden.
- Für Verwaltungskosten darf eine Pauschale von 4 Prozent des nicht verbilligten Nettomietzinses verwendet werden.

Seit Inkrafttreten des WFG wurden keine direkten Förderhilfen gewährt. Die Mietzinsfestlegung der indirekten Hilfe stützt sich weiterhin auf die Berechnungsgrundlagen der direkten Förderung (Art. 8–11 WFV). Diese Übertragung führt zu Inkohärenzen, da die Voraussetzungen und Ziele der indirekten Förderung nicht vollständig deckungsgleich mit denjenigen der direkten Hilfe sind. Die bestehenden Bestimmungen gelten zudem als teilweise überholt und sind aufgrund der Komplexität und des Erhebungsaufwands in der Praxis schwer anwendbar.

Die Ursachen dieser Unklarheiten liegen in der ursprünglichen Konzeption des Gesetzes, bei der eine Verlagerung des Förderschwerpunkts von der direkten zur indirekten Unterstützung nicht vorgesehen war. Die laufende Revision des WFG[22] dient daher der Anpassung des Rechtsrahmens an die heutige Förderpraxis. Sie bezweckt insbesondere die Einführung eines vereinfachten Kostenmietmodells[23], das eine effizientere und transparentere Berechnung ermöglichen soll.

7 Neue Regeln für die Mietzinsgestaltung

7.1 Einleitung

Wie die IAZI-Studie und weiterführende Analysen zeigen, hat sich die Mietrechtspraxis im Laufe der Zeit immer weiter vom geltenden Mietzinsmodell entfernt. Infolgedessen beschränkt sich der vorliegende Bericht nicht auf Überlegungen im Hinblick auf eine allfällige Anpassung des Mietzinsmodells, sondern umfasst – entsprechend dem Auftrag des Bundesrats vom 21. März 2025 – auch Überlegungen für eine mögliche grundsätzliche Neuausgestaltung der Mietzinsanpassungsregeln im OR. In diesem Zusammenhang werden nachstehend im Sinne einer Auslegeordnung bisherige Rechtsetzungsprojekte, die aktuelle Eidgenössische Volksinitiative «Ja zum Schutz vor missbräuchlichen Mieten» (Mietpreis-Initiative), Vorschläge aus der Fachliteratur und weitere denkbare Mietzinsanpassungsmodelle sowie Beispiele aus verschiedenen europäischen Staaten beschrieben. Gestützt auf die Beurteilung der verschiedenen Modelle wird sodann im Sinne einer Diskussionsgrundlage ein Vorschlag für eine Revision der Mietzinsanpassungsregeln beschrieben.

7.2 Bisherige Rechtsetzungsprojekte[24]

7.2.1 Vorbemerkungen

Das aktuelle Mietrecht wurde 1990 in Kraft gesetzt. Ab diesem Zeitpunkt gab es verschiedene Bestrebungen zur Änderung der mietrechtlichen Bestimmungen in Artikel 269ff. OR betreffend den Mietzins. Der Anstoss erfolgte in Form von Volksinitiativen, aufgrund von parlamentarischen Vorstössen oder durch bundesrätliche Botschaften. Gemeinsam war all diesen Projekten, dass sie – aus verschiedenen

[22] BBl 2025 2095 - Botschaft zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes | Fedlex

[23] https://www.parlament.ch/centers/documents/de/2026-06-09 Notiz BWO D.pdf

[24] Quelle für das ganze Kapitel: Dr. iur. Helen Rohrbach: Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts von 1911 bis zur Gegenwart, Mai 2014 (www.bwo.admin.ch)

Gründen – nicht realisiert werden konnten. Im vorliegenden Kapitel wird darauf verzichtet, die «politische Geschichte» der jeweiligen Vorlage zu beschreiben und die Gründe für das Scheitern zu analysieren.

Den nachstehend beschriebenen Vorhaben ist gemeinsam, dass sie auf die Regeln der Mietzinsgestaltung fokussieren und, mit wenigen Ausnahmen, keine Änderung im Bereich der Kündigungsvorschriften vorsahen. Da im vorliegenden Zusammenhang die Mietzinsgestaltungsregeln zur Diskussion stehen, wird darauf verzichtet, allfällige Vorschläge betreffend die Kündigungsbestimmungen zu erwähnen.

7.2.2 Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» 1997[25]

Zwischen 1990 und 1998 stiegen die Mietzinse um 28 Prozent. Diese Entwicklung sowie gewisse Schwachstellen des geltenden Mietrechts führten dazu, dass der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband am 14. März 1997 die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» einreichte. Die Volksinitiative umfasste folgende Elemente:

- Umschreibung der Missbräuchlichkeit von Anfangsmietzinsen;
- Festlegung von Mietzinsanpassungen auf Grund der Elemente der Kostenmiete, unter Ausschluss der so genannten absoluten Anpassungsgründe (Orts- und Quartierüblichkeit, Verbesserung der Rendite). Für Mietzinsanpassungen auf Grund von Hypothekarzinsänderungen sollte ein über fünf Jahre berechneter Durchschnittssatz massgebend sein (geglätteter Hypothekarzinssatz).
- Begrenzung und Staffelung von Mietzinserhöhungen im Zusammenhang mit einer Handänderung der Liegenschaft;
- Gesetzgebungsdelegation an die Kantone, nur verbrauchsabhängige Nebenkosten zuzulassen;
- Generelle Formularpflicht, auch für Anfangsmietzinse und andere Forderungen der Vermieterschaft;
- Sonderbestimmungen für gemeinnützige Wohnbauträger und für allgemein verbindlich erklärte Rahmenmietverträge;
- Beweispflicht für gerechtfertigte Gründe einer Kündigung.

Der Bundesrat lehnte die Volksinitiative ab und unterbreitete einen indirekten Gegenvorschlag. An der Urne wurde die Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» in der Abstimmung vom 18. Mai 2003 von Volk und Ständen abgelehnt.

7.2.3 Indirekter Gegenvorschlag 1999 – 2002[26]

In seiner Botschaft vom 15. September 1999 hat der Bundesrat insbesondere folgende Änderungen vorgeschlagen:

- Die Mietzinse sollen in erster Linie gemäss der Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise angepasst werden, dies im Umfang von höchstens 80 Prozent der eingetretenen Änderung. Hypothekarzinsänderungen sollten nicht mehr als Grund für Mietzinsanpassungen gelten. Mit Ausnahme der vereinbarten Zahlungspläne sollten die bisherigen speziellen Anpassungsgründe weiterhin möglich sein.
- Für die Ermittlung der Missbräuchlichkeit eines Mietzinses wird nicht mehr auf den übersetzten Ertrag bzw. den übersetzten Kaufpreis abgestellt. Neu sollen Mietzinse dann missbräuchlich sein, wenn sie die vergleichbaren Mietzinse um mehr als 15 Prozent übersteigen. Die zur Anwendung gelangende Methode zur Bestimmung der vergleichbaren Mietzinse sollte in der Verordnung geregelt werden.
- Wenn der Mietzins im laufenden Mietverhältnis während mindestens vier Jahren nicht erhöht wurde, sollte eine Anpassung an die vergleichbaren Mietzinse zulässig sein.

[25] https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/vi/vis264.html
[26] https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/1999/1_9823_9127_8685/de

- Bei luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern soll bezüglich der Grösse der Wohneinheit neu auf die Nettowohnfläche und nicht mehr auf die Anzahl Zimmer abgestellt werden.
- Bei der Mietzinsherabsetzung wird neu im Gesetz festgelegt, in welchen konkreten Fällen die Mieterschaft eine Herabsetzung verlangen kann.
- Mietzinserhöhungen nach wertvermehrenden Investitionen und Handänderungen müssen zeitlich gestaffelt werden, soweit sie 20 Prozent des bisherigen Mietzinses übersteigen.
- Die Schlichtungsbehörden sollen alle Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 5000 Franken entscheiden können.
- Neu sollen die Parteien von richterlichen Gebühren und Auslagen bei Fällen des Kündigungsschutzes generell sowie bei Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 20 000 Franken befreit werden.
- In den Übergangsbestimmungen war vorgesehen, dass Vermietende, welche in der Vergangenheit Hypothekarzinssenkungen weitergegeben haben, unter dem neuen Recht nicht schlechter gestellt werden als diejenigen, die dies nicht getan haben.

Die Vorlage des Bundesrates wurde im Parlament nach intensiven Debatten in einigen wesentlichen Punkten abgeändert. Insbesondere wurde beschlossen, den Umfang der Überwälzung der Teuerung von 80 Prozent auf 100 Prozent zu erhöhen. Zudem sollte ermöglicht werden, den Mietzins nach einer Handänderung schrittweise an die Vergleichsmiete anzupassen. In Bezug auf die Geschäftsmieten sollte den Vertragsparteien ermöglicht werden, die Preisschutzbestimmungen wegzubedingen, sofern das mietende Unternehmen einen Jahresumsatz von über 2,5 Mio. Franken gemäss letztem Abschluss erzielt oder im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses mindestens 20 Beschäftigte aufweist.

Der so abgeänderte Gegenvorschlag wurde am 14. Dezember 2002 in der Schlussabstimmung der Eidgenössischen Räte angenommen. Nachdem der Mieterinnen- und Mieterverband das Referendum ergriffen hatte, wurde der Gegenvorschlag - gleich wie 2003 die Volksinitiative - am 8. Februar 2004 an der Urne abgelehnt.

7.2.4 Accord Romand und Entwurf Dettling 1999 – 2002

Im Parlament waren Initiative und Gegenvorschlag heftig umstritten und führten zu umfangreichen Diskussionen über verschiedene Modelle der Mietzinsanpassung. Diskutiert wurden insbesondere der so genannte «accord romand», ein Modell, das von Mieter- und Vermieterorganisationen aus der Westschweiz gemeinsam erstellt worden war. Zentral war dabei, dass die Bindung der Mietzinsentwicklung an den Hypothekarzinssatz wegfallen sollte. Anstelle von Mietzinserhöhungen auf Grund von Hypothekarzinserhöhungen, anderen Kostensteigerungen oder Teuerung wurde die Anpassung des Mietzinses an die Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise zu höchstens 80 Prozent vorgeschlagen. Andere Mietzinserhöhungen gemäss geltendem Recht, zum Beispiel auf Grund von Mehrleistungen der Vermieterschaft, sollten zusätzlich möglich sein. Auch das Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit sollte bestehen bleiben. Im Übrigen sollte die Überprüfung der Missbräuchlichkeit des Mietzinses anhand von Renditeberechnungen vorgenommen werden.

Der Entwurf von Ständerat Dettling sah vor, auf die Definition einer oberen Missbrauchsgrenze ganz zu verzichten. In den ersten zwei Jahren nach Mietbeginn sollten keine Mietzinserhöhungen möglich sein. Anschliessend wären pro Jahr Erhöhungen um 4 Prozent (6 % bei aufgeschobenen Erhöhungen; i.d.R. 10 % bei Mieterwechsel) zulässig gewesen.

Lösungen im Sinne des «accord romand» oder der Vorschläge von Ständerat Dettling fanden im Parlament keine Mehrheit.

7.2.5 Duales System 2005/2006[27]

Am 2. Dezember 2005 beauftragte der Bundesrat das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement (EVD) die Vernehmlassung zu einer Anpassung der mietrechtlichen Bestimmungen im OR zu eröffnen. Die Vorlage beinhaltete mehrere Schwerpunkte, so insbesondere ein duales System der Mietzinsgestaltung, bei dem die Parteien mit dem Abschluss des Mietvertrags festlegen, ob Mietzinsanpassungen sich nach der Indexmiete oder nach der Kostenmiete richten. Weiter sah die Vorlage für die Anwendung der Indexmiete vor, dass die Vermieterschaft den Mietzins einmal jährlich im Ausmass von 80 Prozent an den Landesindex der Konsumentenpreise anpassen kann, dass bei der Miete von Geschäftsräumen eine Anpassung von bis zu 100 Prozent möglich ist und dass bei der Indexmiete die Mietzinse von den Hypothekarzinssätzen entkoppelt werden, sodass Ertragsberechnungen obsolet werden.

Für den Fall der Vereinbarung der Kostenmiete war vorgesehen, dass als Faktoren die Entwicklung des von der Schweizerischen Nationalbank vierteljährlich zu veröffentlichenden Durchschnittssatzes für inländische Hypothekarforderungen, die Teuerung auf dem Eigenkapital sowie die Entwicklung der Unterhalts- und der im Mietzins inbegriffenen Betriebs- und Verwaltungskosten berücksichtigt werden können.

Im Hinblick auf die Beurteilung der Missbräuchlichkeit des Mietzinses sah die Vorlage vor, dass bei der Indexmiete und nach einer Handänderung der Liegenschaft auf die Vergleichsmiete als Massstab für die Beurteilung bei Mietbeginn abzustellen wäre. Bei der Kostenmiete würde die Missbräuchlichkeit des Mietzinses auf Grund des übersetzten Ertrages bestimmt (bei der Beurteilung des Anfangsmietzinses und bei einer allfälligen Überprüfung nach Ablauf von sieben Jahren).

Wie im geltenden Recht waren Mietzinsanpassungen auf Grund von Mehrleistungen der Vermieterschaft sowie gestützt auf die Empfehlungen eines Rahmenmietvertrages möglich. Auch sollte es den Parteien freistehen, gestaffelte Mietzinse oder bei Geschäftsräumen vom Umsatz abhängige Mietzinse zu vereinbaren.

Schliesslich sah der Vernehmlassungsentwurf vor, dass die Missbrauchsschutzbestimmungen bei luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit mehr als 150m^2 Nettowohnfläche nicht zur Anwendung gelangen und dass die Parteien für die Miete von Geschäftsräumen den Ausschluss der Schutzbestimmungen vereinbaren können. Weitere Regeln hatten relative Erhöhungsgründe aufgrund veränderter Kosten, die Anpassung an den angemessenen Ertrag (kumulativ alle sieben Jahre), die Vorgabe, dass eine Mietzinserhöhung infolge Handänderung nur zulässig ist, wenn die Liegenschaft mindestens zwei Jahre im Eigentum der Verkäuferin oder des Verkäufers war, dass die Schlichtungsbehörden bis zu einem Streitwert von 5000 Franken über eine generelle Entscheidkompetenz verfügen und dass die bestehenden Kündigungsbestimmungen unverändert bleiben.

Die Vernehmlassungsteilnehmer bejahten zwar grossmehrheitlich den Handlungsbedarf, erachteten jedoch die Revisionsvorlage insgesamt als zu komplex. Da insbesondere die Forderungen der direkt involvierten Verbände in grundlegenden Fragen auseinander gingen, entschied der Bundesrat am 29. September 2006, auf die Revision des Mietrechts im OR vorderhand zu verzichten und stattdessen vorerst eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) anzustreben. Diese wurde vom Bundesrat am 28. November 2007 verabschiedet und am 1. Januar 2008 in Kraft gesetzt. Sie hat insbesondere zum Inhalt, dass der Referenzzinssatz für Hypotheken, der sich auf den durchschnittlichen Zinssatz der inländischen Hypothekarforderungen abstützt, für Mietzinsanpassungen massgebend ist (Art. 12*a* VMWG) und dass energetische Verbesserungen im Gebäudebereich wie wertvermehrende Massnahmen ebenfalls zu einer Mietzinsanpassung berechtigen (Art. 14 Abs. 2 VMWG).

[27] https://www.fedlex.admin.ch/de/consultation-procedures/ended/2005#EVD

7.2.6 Konsens Mieter- und Vermieterorganisationen 2007 und Botschaft zur Änderung des Obligationenrechts vom 12. Dezember 2008[28]

Im Zuge der Arbeiten zur Revision der VMWG zeigte sich, dass damit nicht alle Probleme im Mietrecht gelöst werden konnten. Infolgedessen drängten verschiedene Kreise darauf, einen weiteren Anlauf für eine Revision der mietrechtlichen Bestimmungen im OR zu nehmen. Am 1. März 2007 lud die EVD-Vorsteherin Bundesrätin Doris Leuthard die Mieter- und Vermieterverbände zu einer Aussprache ein, die zu einer Arbeitsgruppe der verschiedenen Interessengruppen führte. An der Schlusssitzung vom 13. November 2007 einigten sich die Mieter- und Vermieterverbände auf folgende Grundsätze:

- Die Mietzinse werden von den Hypothekarzinsen entkoppelt und es findet ein Systemwechsel von der Kostenmiete zu einer gesetzlich festgelegten Indexierung der Mietzinse statt.
- Für die Überprüfung der Missbräuchlichkeit wird nicht mehr auf das Kriterium des übersetzten Ertrags, sondern auf dasjenige der Vergleichsmiete abgestellt.
- Die Überprüfung der Mietzinse nach absoluter Methode ist nur noch in Bezug auf die Anfangsmietzinse möglich. Anfangsmietzinse für Wohnräume sind missbräuchlich, wenn sie die massgebliche, aufgrund des Mittelwerts der landesweit in repräsentativen Statistiken erhobenen Mietzinse für vergleichbare Wohnräume berechnete Bandbreite überschreiten. Ab Mietbeginn läuft eine einjährige Sperrfrist für Mietzinserhöhungen infolge wertvermehrender Verbesserungen.
- Handänderungen der Liegenschaft berechtigen nicht zu Mietzinserhöhungen.

Gestützt auf diesen Konsens wurde ein Gesetzesentwurf ausgearbeitet und im Frühjahr 2008 in die Vernehmlassung gegeben. In einzelnen wichtigen Punkten verblieben Differenzen, jedoch wurde die Vorlage grossmehrheitlich positiv beurteilt. Mit der Botschaft zur Änderung des Obligationenrechts vom 12. Dezember 2008 unterbreitete der Bundesrat dem Parlament eine entsprechende Gesetzesvorlage. Dieses Projekt wurde indessen nicht realisiert, da der Nationalrat am 14. September 2010, wie bereits der Ständerat am 25. Mai 2009, beschloss, nicht auf das Geschäft einzutreten.

7.2.7 Botschaft zur Änderung des Obligationenrechts vom 27. Mai 2015[29]

Die vorgeschlagene Änderung des Miet- und Pachtrechts bezweckte mehr Transparenz und damit eine preisdämpfende Wirkung auf dem Mietwohnungsmarkt. Bei einem Mieterwechsel sollten in jedem Fall und in der ganzen Schweiz mittels Formular der bisherige Mietzins bekanntgegeben und eine allfällige Mietzinserhöhung begründet werden. Weitere Anpassungen im Interesse der Ausgewogenheit der Vorlage betreffen die Verwendung der mechanischen Unterschrift (Faksimile-Unterschrift) bei Änderungsmitteilungen sowie die einfache Schriftlichkeit bei Anpassungen von gestaffelten Mietzinsen. Weiter sollten alle mietrechtlichen Formulare neu durch den Bund erlassen oder genehmigt werden.

Sowohl der Nationalrat (8. Juni 2016) als auch der Ständerat (13. September 2016) beschlossen, auf die Vorlage nicht einzutreten.

7.2.8 Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»[30]

Die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes wurde am 18. Oktober 2016 mit 104 800 gültigen Unterschriften eingereicht. Mit der Initiative wurde primär das Ziel verfolgt, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen; sie enthielt aber auch eine mietrechtliche Komponente, indem durch geeignete Vorkehrungen verhindert werden sollte, dass Programme der öffentlichen Hand zur Förderung von Sanierungen zum Verlust von preisgünstigen

[28] https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/2009/40/de
[29] https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/2015/1121/de
[30] https://www.bwo.admin.ch/de/volksinitiative-mehr-bezahlbare-wohnungen

Mietwohnungen führen. Am 9. Februar 2020 lehnten die Schweizer Stimmberechtigten diese Volksinitiative ab.

7.3 Eidgenössische Volksinitiative «Ja zum Schutz vor missbräuchlichen Mieten» (Mietpreis-Initiative)

Die von der Bundeskanzlei (BK) am 20. Mai 2025 vorgeprüfte[31] und im Juni 2025 lancierte Volksinitiative verlangt eine Anpassung von Artikel 109 BV, wonach ein Mietzins missbräuchlich ist, wenn er die tatsächlichen Kosten für die Mietsache zuzüglich einer angemessenen Rendite übersteigt oder wenn er auf einem übersetzten Kaufpreis beruht. Die Initiative verlangt weiter, dass die Mietzinse automatisch und regelmässig überprüft und gegebenenfalls angepasst werden müssen und dass eine solche Überprüfung auch auf Verlangen der Mieterschaft stattfindet. Die Volksinitiative wurde am 23. Juni 2026 bei der Bundeskanzlei eingereicht. Die Bundeskanzlei prüft, ob genügend gültige Unterschriften gesammelt wurden.

Bis spätestens drei Monate nach Einreichen der Unterschriften ist dem Bundesrat ein Aussprachepapier mit folgenden Vorgehensoptionen zu unterbreiten:

- Annahme der Initiative
- Ablehnung der Initiative
- Ablehnung der Initiative mit direktem Gegenentwurf
- Ablehnung der Initiative mit indirektem Gegenvorschlag

Der Bundesrat muss innerhalb eines Jahres nach Einreichung der Volksinitiative dem Parlament die Botschaft und den Entwurf für einen Bundesbeschluss für eine Stellungnahme der Bundesversammlung vorlegen. Wenn sich der Bundesrat für einen Gegenvorschlag entscheidet, verlängert sich diese Frist gemäss Artikel 97 Absatz 2 Parlamentsgesetz (ParlG; SR 171.10) auf 18 Monate.

7.4 Vorschläge aus der Fachliteratur und weitere denkbare Mietzinsanpassungsmodelle

7.4.1 Vorschläge für eine Mietrechtsrevision von Dr. Urs Hausmann

7.4.1.1 Skizze für eine partielle Mietrechtsrevision (2016)

Urs Hausmann identifizierte in seiner «Skizze für eine partielle Mietrechtsrevision» folgende Probleme der aktuell geltenden Regelungen im Schweizerischen Mietrecht: Je nachdem ob auf eigenem Land gebaut wird oder ein Baurecht besteht, ergibt sich eine andere Missbräuchlichkeitsgrenze. Auch in Abhängigkeit vom geltenden Nebenkostenregime ergeben sich unterschiedliche Missbräuchlichkeitsgrenzen. Und unter dem BWO-Modell werden die Mietzinsen durch fiktionale Finanzierungskosten bestimmt.

Er regt an, den monetären Themenkomplex auf eine neue fachliche wie konzeptionelle Grundlage zu stellen und schlägt eine freie Mietzinsgestaltung bei Erst- und Wiedervermietungen, die Indexmiete als Standard, aber ohne Erhöhungsmöglichkeit während der ersten vier Mietjahre[32], den Verzicht auf wertvermehrende Mehrleistungen (Einpreisung erst bei der Folgevermietung), die Neudefinition von missbräuchlichen Mietzinsen (Vergleichsmietzins + 20%[33]) sowie die Festlegung einer maximalen Dauer des

[31] https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/2025/1663/de

[32] Mietrecht auf dem Prüfstand – Vorschläge für eine Revision von Urs Hausmann, in: Swiss Real Estate Journal/ No 13, Seite 7:„Frühestens nach Ende des vierten Vertragsjahres könnte der Vermieter eine Indexierung des ursprünglich vereinbarten Anfangsmietzinses mittels gängiger Ankündigung mit einem amtlichen Formular prospektiv auf Ende des fünften Vertragsjahres ankündigen. Dazu die folgende Illustration: M. mietet ab dem 1. Juni 2017 eine Wohnung für 2000 Franken plus Nebenkosten. Der Vermieter kann den ursprünglich festgelegten Mietzins mit einem Jahr Vorlauf frühestens ab dem 1. Juni 2022 an den LIK binden. Der Indexstand des LIK sei Ende März 2021 bei 150 Indexpunkten und ein Jahr später, Ende März 2022, bei 153. In diesem modellierten Fall könnte der Vermieter den Nettomietzins auf den 1. Juni 2022 um 2 Prozent, das heisst auf 2040 Franken, nach oben anpassen. Anschliessend wäre in einem laufenden Mietverhältnis einmal pro Jahr eine Anpassung des Bestandesmietzinses an den jeweiligen Stand des LIK zulässig. Der vertraglich fixierte Indexierungsgrad darf dabei maximal 100 Prozent betragen.

[33] Mietrecht auf dem Prüfstand – Vorschläge für eine Revision von Urs Hausmann, in: Swiss Real Estate Journal/ No 13, Seite 9: „Als Referenz dafür wäre konsequenterweise im Anfechtungsfall ein mittlerer Vergleichsmietzins im Verständnis einer

Mietvertrages (20 Jahre) vor. Übergangsrechtlich sollen für alle zum Zeitpunkt der Rechtsänderung laufenden Mietverträge die bisherigen Bestimmungen gelten und für alle von diesem Zeitpunkt an neu abgeschlossenen Mietverträge die neuen Regeln.

7.4.1.2 Bericht zuhanden des BWO zur Motion 22.4448 Stefan Engler (2025)

Auch in der ökonomischen Analyse zur Umsetzung der Motion 22.4448 vom 22. April 2025 äusserte sich Urs Hausmann zu Renditemassen für die Überprüfung auf missbräuchliche Mietzinsen bei Wohn- und Geschäftsräumen (vgl. Kapitel 4.1).

Im Ergebnis plädiert Dr. Urs Hausmann nicht nur für eine substanzielle Kurskorrektur bei der Höhe der Zuschläge in Prozentpunkten im Bereich der Bruttorendite – sofern diese überhaupt als Renditemass beibehalten werden sollte – sondern auch für eine Revision mit grösserer Eingriffstiefe, für die sich aus ökonomischer Sicht folgende Anknüpfungspunkte anbieten würden:

- Neudefinition der Anlagekosten im Sinne eines geschätzten Fortführungswertes;
- räumlich differenzierte[34] und abgestufte Grenzwerte für missbräuchliche Renditemasse und
- Konsolidierung auf ein Renditemass, nämlich die Nettocashflowrendite (Ertragsrendite) bezogen auf das Gesamtkapital.

Wie Dr. Urs Hausmann ausführt, wären diese möglichen Anknüpfungspunkte voneinander unabhängig, aber miteinander kombinierbar. Bei allen Optionen, auch bei einer Fortführung des Status Quo, wäre eine Überprüfung und Neukalibrierung der Zuschläge zum Referenzzinssatz für Hypotheken unumgänglich.

7.4.2 Vorschläge für die Festlegung des zulässigen Mietzinses durch Nicolas Daïna: La détermination du loyer admissible (2023)

Nicolas Daïna schlägt in seiner Studienarbeit im Hinblick auf die Bestimmung des zulässigen Mietzinses eine Methode vor, nach der der Ertrag nach dem «reellen Wert der Mietsache» definiert wird[35]. Dies mit der Begründung, dass ein solches Konzept dem Artikel 269 OR besser entsprechen würde als dasjenige der Nettorendite des vom Eigentümer eingesetzten Eigenkapitals. Zur Begründung verweist Nicolas Daïna unter anderem auf den Umstand, dass der Preis je nach Ausprägung eines Marktungleichgewichts stark vom wirklichen Wert des betreffenden Mietobjekts abweichen kann. Der Autor nimmt die bundesgerichtliche Rechtsprechung[36] zum Anlass, um neue Ansätze für die Bestimmung der Mietzinsgestaltung gemäss den absoluten Kriterien zu empfehlen. Seine Vorschläge lauten im Einzelnen:

1. Statistiken für die Anwendbarkeit von Art. 269*a* Bst. a OR zulassen. Dies mit der Begründung, dass Modelle wie der Basler Mietpreisraster oder vergleichbare Ansätze wie der Mietpreisindex des Kantons Genf gute Ansatzpunkte bieten würden. Er räumt ein, dass die Weiterentwicklung solcher Modelle einen bedeutenden Aufwand erfordern würden, hebt aber hervor, dass dies angesichts der Bedeutung der Mietzinsgestaltung nicht unverhältnismässig wäre.

Marktmiete zu ermitteln. Bei seiner Herleitung dürften nur die Kriterien, dafür aber alle, berücksichtigt werden, die den Mietzins – unabhängig von den Eigenschaften der gegenwärtigen und von früheren Vertragsparteien – beeinflussen. Die Herleitung dieses Vergleichsmietzinses würde in der Regel durch unabhängige Gutachter im konkreten Einzelfall vorgenommen werden."

[34] Aufteilung nach Stadt, Agglomeration und Land

[35] La détermination du loyer admissible, Helbing Lichtenhahn, 2023

[36] BGer-Urteil 4A_554/2019 vom 26. Oktober 2020

2. Nicolas Daïna verweist diesbezüglich auf die Erfahrungen von Immobilienverwaltern aus dem Jahr 2010 im Zusammenhang mit der umfangreichen Datenlieferung an das BFS im Rahmen der Vereinheitlichung der kommunalen und kantonalen Register gestützt auf das Registerharmonisierungsgesetz (RHG; SR 431.02).

3. Nicolas Daïna führt weiter aus, es brauche bei der Methode der Mietzinsgestaltung aufgrund der Kosten einen Perspektivenwechsel. Problematisch sei heute, dass der zulässige Mietzins aufgrund des investierten Eigenkapitals des Eigentümers zu einem bestimmten Zeitpunkt berechnet werde und daher in einer Art und Weise, die nichts mit der Nutzung der Mietsache zu tun habe. Das Ungleichgewicht sei umso grösser, wenn das investierte Kapital stark von den Erstellungskosten resp. von den Selbstkosten (prix de revient) von vergleichbaren Objekten abweicht. Hinzu komme, dass es schwieriger werde, den zulässigen Mietzins aufgrund des Eigenkapitals des Eigentümers festzulegen, wenn der Kauf oder die Erstellung der Liegenschaft zeitlich weiter zurückliegt. In diesem Zusammenhang sei das Bundesgerichtsurteil vom 26. Oktober 2020 (4A_554/2019) für institutionelle Eigentümer wohl zu vorteilhaft und auch deshalb problematisch, weil die Missbrauchsbekämpfung gemäss Artikel 109 BV nicht einheitlich erfolge: Mieter, die in mit viel Fremdkapital finanzierten Liegenschaften wohnen, werden bevorzugt, weil die Probleme der alten Liegenschaften nicht gelöst würden und weil die Verschiedenheit der Mietsachen keine Berücksichtigung finde.

4. Aus diesen Gründen fordert Nicolas Daïna, dass der Mietzins aufgrund der Kosten nicht des Eigentümers, sondern der Mietsache berechnet werde. Dabei gelte es, den Wert der Mietsache zum Zeitpunkt der Beurteilung und daher in einem ersten Schritt das Kapital, dessen Rendite nicht missbräuchlich sein dürfe, zu bestimmen. Konkret müsse der Realwert bzw. Substanzwert der Immobilie ermittelt werden[37].

5. In einem zweiten Schritt sei unter Berücksichtigung der Betriebskosten, der notwendigen Rückstellungen für einen nachhaltigen Unterhalt sowie der Verzinsung der Investition der zulässige Mietzins zu bestimmen. Dabei gelte es einen Basis-Zinssatz (taux de base) mit einem konjunkturglättenden Effekt zu verwenden. Bis zu einem Referenzzinssatz von 2,75 Prozent betrage dieser Basiszinssatz 3,5 Prozent, bei einem Referenzzinssatz bis 3,25 Prozent liege er bei 3,75 Prozent etc. Schliesslich komme bei einem Referenzzinssatz von 5,75 Prozent ein Zinssatz von 5 Prozent zur Anwendung. Insgesamt wird also für Immobilien ein Basis-Zinssatz zwischen 3,5 Prozent und 5 Prozent angenommen.

6. Bei der Berechnung sei folgendermassen vorzugehen:
    a. Für eine Netto-Aktualisierung: Bruttomietzinsertrag - Betriebskosten / Leerstandsrisiken / Rückstellungen = Netto-Mietzins x 100 / Basis-Zinssatz
    b. Für eine Brutto-Aktualisierung: Basis-Zinssatz + Aufschlag für Vermietungskosten = Aktualisierungs-Zinssatz > Brutto-Ertrag x 100 / Aktualisierungs-Zinssatz
    c. Bei neueren Liegenschaften kommt die Methode der Bruttorendite zur Anwendung.

Anlässlich eines mietrechtlichen Fachaustauschs mit Nicolas Daïna vom 21. Januar 2026 wurden unter anderem die Feststellung gemacht, dass die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Berechnung der Nettorendite, zur Teuerungsanpassung des Eigenkapitals und zur Eigenkapitalrendite (Rechtsprechungsänderung)[38] zur Folge hat, dass der zulässige Mietzins für das gleiche Mietobjekt je nach Anteil des investierten Eigenkapitals um bis zu 70 Prozent abweichen kann.

---

[37] https://www.raiffeisen.ch/rch/de/wissen/wohnen/schaetzmethoden-immobilie.html#dteaccordionitem_334-918032810: «Durch Ermittlung des Landwerts plus des Zeitbauwerts (Baukosten inklusive Bauneben- und Umgebungskosten abzüglich der Altersentwertung). Diese Methode empfiehlt sich grundsätzlich für alle nicht ertragsorientierten Objektarten.»

[38] http://jumpcgi.bger.ch/cgi-bin/JumpCGI?id=BGE_147_III_14

7.4.3 Laurent Bieri : L'adaptation du loyer selon la méthode relative en cas de variations des coûts

Der Vorschlag von Laurent Bieri[39] hat keine grundlegende Anpassung der Mietzinsgestaltungsregeln zum Inhalt, sondern fokussiert auf die relative Methode zur Mietzinsanpassung. Dabei werden vier Elemente als Schwachpunkte der relativen Methode identifiziert:

- die Nichtberücksichtigung der Auswirkungen von Änderungen des Referenzzinssatzes auf die zulässige Eigenkapitalrendite;
- die fragwürdige Wahl des Prozentsatzes des Landesindexes der Konsumentenpreise, der zur Anpassung des Eigenkapitalwerts herangezogen wird;
- die Unangemessenheit der Prozentsätze zur Berechnung der Auswirkungen der Änderungen des Referenzzinssatzes auf die Verzinsung des Fremdkapitals, insbesondere bei einem niedrigen Referenzzinssatz; und
- die fehlende Pauschalierung bei der Berücksichtigung der Schwankungen der Betriebs- und Unterhaltskosten.

Laurent Bieri schlägt Anpassungen vor, um diese Schwächen zu beheben und zeigt die Mietzinsentwicklung bei einer dem absoluten Kriterium der Nettorendite angepassten relativen Methode auf. Diese Methode soll zu übereinstimmenden Ergebnissen führen, unabhängig davon, ob sich die Änderungen des Referenzzinssatzes über einen bestimmten Zeitraum aufheben oder ob dieser stabil bleibt.

7.5 Weitere Mietzinsanpassungsmodelle

7.5.1 Casafair-Kostenmiete-Modell

Der Verband Casafair[40], der nach eigenen Angaben einer fairen Vermietungspraxis verpflichtet ist, veröffentlichte im Jahr 2022 ein Mietzinsmodell «Kostendeckende Miete».[41]

Dieses Mietzinsmodell hat eine für beide Seiten faire Mietzinsgestaltung zum Ziel, die zudem eine nachhaltige Finanzierung der Liegenschaft sichert. Das Casafair-Mietzinsmodell bezieht für die Mietzinsberechnung alle für die Eigentümerschaft effektiv anfallenden Kosten und eine angemessene Rendite (Verzinsung des Eigenkapitals) ein. Im Sinne der Transparenz weist das Modell zweckgebundene Rückstellungen separat aus, dies im Gegensatz zu anderen Berechnungsmodellen, bei welchen die Rückstellungen Teil der Eigenkapitalrendite sind.

Neben den Verwaltungskosten bestimmen fünf Faktoren die Berechnung des kostendeckenden Mietzinses. Die jeweilige Bemessung richtet sich nach der Höhe des Kaufpreises und/oder der Erstellungskosten sowie nach Bauweise, Alter und Zustand des Gebäudes:

- Unterhaltskosten (Instandhaltung)
- Rückstellungen (Instandsetzung)
- Betriebskosten
- Fremdkapitalverzinsung
- Eigenkapitalverzinsung

---

[39] Laurent Bieri, L'adaptation du loyer selon la méthode relative en cas de variations des coûts, sui generis, 9. März 2026 : https://sui-generis.ch/article/view/sg.289

[40] https://casafair.ch/ueber-uns/

[41] https://casafair.ch/project/kostendeckende-miete/

Im Einzelnen:

Die **Unterhaltskosten** (Instandhaltung) dienen der «Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen» im Sinne der SIA-Norm 469[42]. Dies beinhaltet Reparaturmassnahmen an Bauteilen oder Ersatz einzelner Geräte oder Installationen. Die Höhe hängt von Bauqualität und Nutzungsintensität ab. Für die Berechnung wird eine Unterhaltspauschale zwischen 0.5 – 1.5 Prozent des Gebäudewerts (Gebäudeneuwert oder Gebäudeversicherungswert) veranschlagt. Je nach Alter der Liegenschaft unterscheiden sich die Unterhaltskosten. Die Pauschale ist nach der Bauweise, dem Alter und Zustand sowie der Nutzungsintensität auszurichten.

Die **Betriebskosten** entstehen aus der Nutzung des Grundstücks, sie setzen sich aus öffentlichen Abgaben, Versicherungskosten und weiteren Kosten, die nicht auf die Nebenkosten überwälzt werden, zusammen. Die Betriebskostenpauschale wird mit 0.1 – 0.5 Prozent der Anlagekosten (Kaufpreis und/oder Erstellungskosten) veranschlagt.

Die **Instandsetzung**, für die die Rückstellungen bestimmt sind, beinhaltet die zyklischen Aufwendungen für das Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für eine bestimmte Dauer (SIA 469). Die Höhe hängt von der zu erwartenden verbleibenden Lebensdauer des Bauteils und der Bauqualität ab.

Die **zweckgebundenen Rückstellungen** sichern die zukünftige Finanzierbarkeit. Jährlich werden 0.2 – 1.0 Prozent des Gebäudewerts zweckgebunden für grosszyklische Erneuerungen zurückgestellt. Die Höhe hängt von der zu erwartenden Lebensdauer der Bauteile ab.

Fremdkapital: Die Kapitalzinsen entstehen durch Fremdfinanzierung mittels Hypotheken und Darlehen, welche die Liegenschaft belasten. Für die Berechnung werden die effektiv anfallenden Zinsen angewendet.

Verzinsung Eigenkapital: Eine faire Mietzinsgestaltung basiert darauf, dass eine angemessene Rendite erzielt wird. Casafair empfiehlt eine Rendite, bei der der Zins maximal ein halber Prozentpunkt über dem aktuellen Referenzzinssatz liegt.

In einem Berechnungsbeispiel zeigt Casafair auf, wie sich der kostendeckende Mietzins zusammensetzen kann:

- Verzinsung Fremdkapital: 32 Prozent
- Verzinsung Eigenkapital: 17 Prozent
- Betriebskosten: 9 Prozent
- Zweckgebundene Rückstellungen: 16 Prozent
- Unterhaltskosten: 21 Prozent
- Verwaltungskosten: 5 Prozent

7.5.2 Verzinsung von Investitionen in Stromnetze und Stromproduktion (WACC):

Gemäss Artikel 269 OR sind Mietzinse missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen. Die Berechnung des zulässigen Ertrags ist weder im OR noch in der VMWG geregelt. Die geltenden Parameter für die Nettorenditeberechnung wurden durch die Rechtsprechung herausgebildet (BGE 147 III 14).

Es wäre denkbar, die Ertragsberechnung positivrechtlich und im Sinne einer Berechnungsformel neu zu regeln, beispielsweise in Anlehnung an den kalkulatorischen Kapitalkostensatz, der für die Abgeltung der Stromnetznutzungskosten zur Anwendung gelangt («Weighted Average Cost of Capital», WACC).

Im Rahmen der Regulierung werden die Netznutzungsentgelte so festgelegt, dass keine Monopolrenten entstehen, aber trotzdem genügend ökonomische Anreize für Investitionen in das Stromnetz bestehen

[42] http://shop.sia.ch/normenwerk/architekt/sia%20469/d/D/Product

und der Betrieb jederzeit materiell und finanziell gesichert ist («Versorgungssicherheit»). Ziel der Regulierung ist somit, dass die Stromnetzbetreiber durch die Tarifeinnahmen die anfallenden Kosten (Betriebs- und Abschreibungskosten inkl. Steuern) decken sowie auf dem investierten Kapital eine risikogerechte Rendite erwirtschaften können. Entsprechend fliessen die Betriebskosten sowie die Abschreibungen und die Verzinsung des investierten Kapitals in die Tarifberechnung mit ein. Der kalkulatorische Zinssatz für das im Stromnetz gebundene Kapital bzw. der WACC[43] wird gemäss Stromversorgungsverordnung vom UVEK aufgrund der Berechnungen des BFE und nach Konsultation der ElCom (staatliche Regulierungsbehörde im Elektrizitätsbereich) jährlich festgelegt.

Die Berechnung der Nettorendite bzw. der Zuschlag war und ist Bestandteil verschiedener Vorstösse. Soweit ersichtlich wurde eine Art WACC-Formel im Mietrecht bisher aber noch nie vorgeschlagen. Die Höhe des anwendbaren Satzes sowie die in der Stromversorgungsverordnung geregelte Herleitungsmethodik des WACC wird teilweise kritisiert, so beispielsweise auch durch den Eidgenössischen Preisüberwacher[44].

7.6 Mietzinsanpassungsregeln in europäischen Staaten

7.6.1 SIR-Studie

Das Schweizerische Institut für Rechtsvergleichung SIR hat für das BWO vor wenigen Jahren das Gutachten 18.039c zur Mietzinsgestaltung in Belgien, Deutschland, Frankreich, Österreich, Schweden, Spanien, Vereinigtes Königreich erarbeitet.

Dabei werden die verschiedenen Normen verglichen, die in den untersuchten Rechtssystemen zur Regulierung der Mietzinsen gelten. Darüber hinaus werden, soweit dies für das Verständnis eines Länderberichts wesentlich ist, die Besonderheiten des nationalen Kontexts dargelegt. Im Frühjahr 2026 wurde diese Studie durch das SIR überarbeitet und in Bezug auf die Länder Deutschland, Frankreich, Österreich, Schweden, Spanien und Vereinigtes Königreich aktualisiert. Diese Länder wurden einerseits aufgrund ihrer unterschiedlichen Ausprägungen als auch wegen ihrer geografischen, kulturellen, politischen und wirtschaftlichen Nähe zur Schweiz ausgewählt. Dies, um dem Schweizerischen Gesetzgeber mögliche Anregungen zu geben und gleichzeitig die Vergleichbarkeit der jeweiligen Mietzinsfestlegungsmodelle zu gewährleisten.

Die Studie zeigt, dass alle untersuchten Rechtsordnungen mehrere Mietkategorien kennen und zwischen der Vermietung von Wohnraum und der Vermietung von Räumlichkeiten, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden (einschliesslich Gewerbeflächen) unterscheiden.

Bezüglich Wohnraum wird zwischen verschiedenen Mietkategorien unterschieden. Manche Wohnungen werden zu Marktpreisen vermietet, andere zu einem niedrigeren Preis (sogenannter «sozialer» Wohnraum). Mit Ausnahme von Schweden sehen alle untersuchten Rechtsordnungen eine oder mehrere Formen von Sozialwohnungen vor. Weiter unterscheiden manche Rechtsordnungen nach der Qualität der Mietobjekte, wobei beispielsweise ganz grosse und sehr teure Wohnungen in Spanien oder Einfamilienhäuser in Österreich vom Geltungsbereich der Mieterschutzvorschriften ausgenommen sind.

Im Bereich des sozialen Wohnungsbaus können grob zwei wichtige Arten unterschieden werden: Wohnungen, die durch den Staat verwaltet werden, und solche, bei denen dies durch andere Träger erfolgt. Private Vermieter verpflichten sich zu einem preisgünstigen Mietzins oder zur Einhaltung von Einkommens- und Vermögensgrenzen bei der Vermietung und profitieren im Gegenzug von Steuererleichterungen oder von öffentlichen Zuschüssen für den Bau oder die Erneuerung der Liegenschaft. In Schweden gilt ein System, das lediglich zwischen Mietzinsen unterscheidet, die durch direkte Verhandlungen zwischen Vermieter- und Mieterschaft bestimmt werden und Mietzinsen, die auf Tarifverhandlungen der Interessensverbände basieren.

---

43 https://www.bfe.admin.ch/bfe/de/home/versorgung/stromversorgung/stromversorgungsgesetz-stromvg/wacc.html/

44 Verzinsung Kapital Stromnetze (WACC) Stellungnahme Vernehmlassung

Im deutschen, französischen und spanischen Recht unterliegen die Mietzinse einer besonderen Regulierung, sofern sich das Mietobjekt in einem «angespannten» Gebiet befindet, also an einem Ort, wo das Wohnungsangebot die Nachfrage quantitativ kaum zu decken vermag.

Für die Gewerbemiete wird in allen nationalen Berichten darauf hingewiesen, dass eine einheitliche Kategorie besteht, die sich im Wesentlichen durch Vertragsfreiheit auszeichnet, wobei die Auferlegung bestimmter gesetzlicher Vorgaben nicht ausgeschlossen ist.

Weitere Inhalte der Berichte zu den untersuchten sechs Ländern betreffen den Wechsel von einer Mietzinsfestlegungskategorie in eine andere, das Ausmass der Vertragsfreiheit im Rahmen der Festlegung des Anfangsmietzinses, die Festlegung des Mietzinses durch gesetzliche Vorgaben, Kriterien für die Mietzinsberechnung sowie für die Anpassung der Höhe des Mietzinses. Schliesslich werden die Nebenkostenregelungen sowie die wichtigsten Verfahrensvorschriften beschrieben, der Einfluss des Rechts der Europäischen Union (EU) aufgezeigt und die im jeweiligen Land geplanten Änderungen der relevanten Rechtsvorschriften aufgezeigt.

7.6.2 Die Studie «Recent changes in rent regulation»

Die Studie «Recent changes in rent regulation»[45] wurde im Hinblick auf die Fachtagung des European Housing Policy Networks (EHPN) vom 20. und 21. Mai 2026 in Bern erarbeitet. Sie basiert auf einer Umfrage bei den Mitgliedern des Netzwerks deren Ziel es ist, einen europäischen Überblick über die Gesetzgebung im privaten Mietbereich zu geben, falls vorhanden, aktuelle Gesetzesänderungen aufzuzeigen und so den Austausch von Ideen und Erfahrungen zwischen nationalen politischen Entscheidungsträgern anzuregen.

Die Studie enthält in einem ersten Kapitel allgemeine Daten zum Mietmarkt in Europa, so insbesondere Informationen zu den Wohnformen für jedes Land und eine Einschätzung der politischen Entscheidungsträger zu den Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt. Das zweite Kapitel beinhaltet eine Zusammenfassung der im privaten Mietsektor geltenden Regulierungen der untersuchten Länder sowie eine Klassifizierung der Mietsysteme. In den weiteren Kapiteln werden die politischen Debatten zur Mietpolitik in den jeweiligen Ländern skizziert und Informationen zu Kurzzeitvermietungen und den vorgeschlagenen Regulierungen dieses Sektors zusammengetragen.

Die im zweiten Kapitel der Studie enthaltene Übersicht über die mietrechtlichen Regulierungen enthält Angaben zu Regulierungen, die in den verschiedenen Ländern gelten. In der betreffenden Umfrage wurden insbesondere folgende Massnahmen genannt:

- Die im laufenden Mietverhältnis möglichen maximalen Mietzinsanpassungen sind häufig an den Konsumentenpreisindex gekoppelt
- Für die Festlegung der Mietzinsen beim Neuabschluss eines Mietvertrages kommen insbesondere die folgenden Kriterien zur Anwendung:
  - Referenzmietzinsen auf der Grundlage anderer Mietwohnungen auf dem Markt
  - Mietzinsen auf der Grundlage einer nicht marktbezogenen Referenzgrösse
  - Höhe des Mietzinses, der im vorherigen Vertragsverhältnis für das gleiche Mietobjekt angewendet wurde
  - Baujahr (ältere Wohnungen)
- Regulierung, die bei zeitlich befristeten Mietverträgen gelten:
  - Verlängerung der Vertragsdauer (Beispiel: von 3 auf 5 Jahre)
  - Automatische Verlängerung nach Ablauf des befristeten Mietvertrags zu denselben Bedingungen

[45] unveröffentlicht

- Einführung eines Systems mit unbefristeten Mietverträgen als Ersatz eines solchen mit befristeten Verträgen

- Bevorzugter Zugang für Personen mit tiefem Einkommen zu privat vermieteten Mietwohnungen

Die Studie zeigt, dass sich solche Massnahmen auf Standorte konzentrieren, an denen der Wohnungsmarkt angespannt ist. In mehreren Ländern, in denen Obergrenzen für Mietzinserhöhungen eingeführt wurden, gelten diese nur vorübergehend, bis sich der Markt stabilisiert hat. Bei Mietzinsregulierungen, die in den letzten Jahren umgesetzt wurden, liegt oft noch keine Beurteilung in Bezug auf die Auswirkungen dieser Massnahmen vor.

Von theoretischem Interesse ist die Klassifizierung von Mietregulierungssystemen durch Arnott (1995, 2003). Arnott geht in seiner Arbeit davon aus, dass Länder einen Entwicklungspfad durch drei Generationen der privaten Mietpreisregulierung durchlaufen, bevor die Mietzinsen allenfalls sogar dereguliert werden könnten:

- Die erste Generation umfasst kostendeckende Mietzinsen und Mietpreisstopps,
- Die zweite Generation regelt nur die Anfangsmietzinsen für neue Mieter sowie die Mietzinserhöhungen für bestehende Mieter,
- Die dritte Generation sieht lediglich Obergrenzen für Mietzinserhöhungen im laufenden Mietverhältnis vor.

Eine Studie von Kettunen und Ruonavaara (2021) zur Situation Mitte der 2010er Jahre zeigt, dass sich viele Länder in der zweiten Phase befinden. Die vorliegende Umfrage sowie Sekundärliteratur deuten zudem darauf hin, dass die Entwicklung in mehreren Ländern in die entgegengesetzte Richtung geht: von einer Deregulierung hin zu einer Regulierung der dritten Phase oder von dort zu einer solchen der zweiten Phase.

7.7 Zusammenfassung

Die oben unter den Ziffern 7.1 bis 7.5 aufgeführten Projekte, Vorschläge und Beispiele für Regeln für die Mietzinsgestaltung sind heterogen und haben zum Teil sehr unterschiedliche Ansätze zum Inhalt. Im Hinblick auf eine denkbare künftige Ausgestaltung der im Schweizerischen Mietrecht geltenden Regeln für die Mietzinsgestaltung sind nicht nur die Vorgaben von Artikel 109 Absatz 1 BV betreffend Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen zu berücksichtigen, sondern auch immobilienwirtschaftliche Zusammenhänge, Aspekte der Rechtssicherheit, Umsetzung und Praxistauglichkeit sowie übergangsrechtliche Fragen.

Die bisherigen Rechtsetzungsprojekte beruhen in den meisten Fällen auf einem politischen Prozess, der bis in die parlamentarische Beratung oder darüber hinaus bis zu einer Volksabstimmung geführt hat. Entsprechend stellen die Inhalte bis zu einem bestimmten Punkt einen politischen Kompromiss dar, der jedoch am Ende – aus jeweils verschiedenen Gründen – nicht mehrheitsfähig war. Dennoch können zumindest einzelne Elemente früherer Projekte für künftige Vorlagen relevant sein, wobei die diesbezügliche Beurteilung immer auch die seitherige Entwicklung des Immobilien- und Mietwohnungsmarktes mitberücksichtigen muss.

Die unter Ziffer 7.6 beschriebenen Mietzinsanpassungsregeln in europäischen Staaten liefern prüfenswerte Ansätze, die im Rahmen der Beurteilung sowie eines Vorschlags für eine Revision der Mietzinsanpassungsregeln ebenfalls berücksichtigt werden können.

8 Beurteilung

8.1 Einleitung

Die oben unter den Ziffern 7.2 bis 7.5 beschriebenen Regelungen für die Mietzinsgestaltung lassen sich grob in zwei Kategorien unterteilen: Zum einen diejenigen Modelle, die auf dem aktuellen Recht aufbauen und lediglich einzelne Anpassungen der geltenden Modalitäten vorsehen, so insbesondere hinsichtlich Bezugsgrösse für die Definition der angemessenen Rendite. Und zum anderen weitergehende

Projekte, die ebenfalls Anpassungen bei den Missbrauchskriterien zum Inhalt haben, als Basis dafür aber eine Mietrechtsrevision mit grundlegend anderen materiellen oder auch formellen Regelungen im Bereich der Mietzinsfestlegung vorsehen.

8.2 Gegenüberstellung

8.2.1 Vorschläge ohne grundlegende Anpassung der Mietzinsgestaltungsregeln

Die folgenden Vorschläge beinhalteten keine grundlegende Anpassung der Mietgestaltungsregeln:

- Accord Romand und Entwurf Dettling 1999 – 2002 (7.2.4)
- Botschaft zur Änderung des Obligationenrechts vom 27. Mai 2015 (7.2.7)
- Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» (7.2.8)
- Bericht zuhanden des BWO zur Motion 22.4448 (Dr. Urs Hausmann) (7.4.1.2)
- La détermination du loyer admissible (Daina) (7.4.2)
- Laurent Bieri : L'adaptation du loyer selon la méthode relative en cas de variations des coûts (7.4.3)
- Casafair-Kostenmiete-Modell (7.5.1)
- Verzinsung von Investitionen in Stromnetze und Stromproduktion (WACC) (7.5.2)

8.2.2 Tabellarische Übersicht der Vorschläge ohne grundlegende Anpassung der Mietzinsgestaltungsregeln

	Anfangsmietzins	**Mietzinsanpassung**	**Verschiedene Bestimmungen**
Geltendes Recht	Nettorendite Bruttorendite Orts- und Quartierüblichkeit	- Referenzzinssatz, - Kaufkraft EK (40%), - allg. Kosten - Mehrleistung - Absolute Kriterien[46]	
Accord romand 1999	Renditeberechnung Orts- und Quartierüblichkeit	LIK (80 %) Mehrleistungen	
Entwurf Dettling 1999	Keine Begrenzung 10%-Grenze bei Mieterwechsel	2 Jahre Sperrfirst 4 % pro Jahr	
OR-Botschaft 2015	Geltendes Recht	Geltendes Recht	Formularpflicht ganze Schweiz
Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» 2016	Förderung von Sanierungen soll nicht zum Verlust von preisgünstigen Mietwohnungen führen	Förderung von Sanierungen soll nicht zum Verlust von preisgünstigen Mietwohnungen führen	
Hausmann-Bericht Motion 22.4448 2025	- Anlagekosten: Geschätzter Fortführungswert; - Räumlich differenzierte und abgestufte Grenzwerte für missbräuchliche Rendite	Bei Weiterführung geltenden Rechts: Neukalibrierung der Zuschläge zum Referenzzinssatz unumgänglich	

[46] Für eine Mietzinsanpassung im laufenden Mietverhältnis kann sich nur die Vermieterschaft auf die absoluten Kriterien abstützen.

	- Nettocashflowrendite (Ertragsrendite) bezogen auf das Gesamtkapital.		
Nicolas Daïna : La détermination du loyer admissible 2023	Substanzwert Immobilie Basiszinssatz 3,5 Prozent (bis zu einem Referenzzinssatz von 2,75 Prozent)	Netto-Aktualisierung: Bruttomietzinsertrag - Betriebskosten / Leerstandsrisiken / Rückstellungen = Netto-Mietzins x 100 / Basis-Zinssatz Brutto-Aktualisierung: Basis-Zinssatz + Aufschlag für Vermietungskosten = Aktualisierungs-Zinssatz > Brutto-Ertrag x 100 / Aktualisierungs-Zinssatz	
Casafair-Kostenmiete-Modell	Effektiv anfallende Kosten inklusive Rückstellungen + angemessene Rendite		
Weighted Average Cost of Capital (WACC)	Verzinsung gemäss Berechnungsformel gemäss kalkulatorischem Kapitalkostensatz für die Abgeltung der Stromnetznutzungskosten.		

8.2.3 Vorschläge mit grundlegender Anpassung der Mietzinsgestaltungsregeln

Die folgenden Vorschläge beinhalteten grundlegende Anpassungen der Mietzinsgestaltungsregeln:

- Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» 1997 (7.2.2)
- Indirekter Gegenvorschlag 1999 – 2002 (7.2.3)
- Duales System 2005/2006 (7.2.5)
- Konsens Mieter- und Vermieterorganisationen 2007 und Botschaft zur Änderung des Obligationenrechts (Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen) vom 12. Dezember 2008 (7.2.6)
- Eidgenössische Volksinitiative «Ja zum Schutz vor missbräuchlichen Mieten» (Mietpreis-Initiative) (7.3)
- Skizze für eine partielle Mietrechtsrevision (Dr. Urs Hausmann) (7.4.1.1)

8.2.4 Tabellarische Übersicht der grundlegenden Anpassungsvorschläge

In der nachstehenden tabellarischen Übersicht werden die wichtigsten Eckpunkte der Vorschläge für eine grundlegende Anpassung der Mietzinsgestaltungsregeln aufgeführt. Einzelne Elemente der Projekte ohne grundlegende Anpassung der Mietzinsgestaltungsregeln werden im Rahmen des Vorschlags für eine Revision der Mietzinsanpassungsregeln berücksichtigt.

	Formular Anfangs-mietzins	Kriterien Anfangs-mietzins	Anpassung während Mietdauer	Handände-rung	Verschie-dene Anpass-ungs-gründe	Verschie-dene Best-immungen
Geltendes Recht	Kantonal	Übersetzter Ertrag Orts- und Quartierüb-lichkeit	KOSTEN: - Referenz-zinssatz, - Kaufkraft EK (40%), - allg. Kos-ten - Mehrleis-tung - Absolute Kriterien (Vermieter)	Übersetzter Kaufpreis	LIK Staffelung Umsatz	
Ja zu fairen Mieten 1997	Ganze Schweiz	Übersetzter Ertrag Übersetzte Kosten (> stat. Mietzins 5 Jahre)	KOSTEN: - Hypozins geglättet, - LIK auf EK - Allg. Kos-ten - Mehrleis-tung	Niveau An-fangsmiet-zins und Staffelung bei Erhö-hung > 10 %	LIK Staffelung Umsatz	Beweis-pflicht Ver-mieter für gerechtfer-tigte Kündi-gungen
Indirekter Gegenvor-schlag 1999	Kantonal	> 15 % über den ver-gleichbaren Mietzinsen	LIK (bis 80%), ≥ 4 Jahre: An-passung an die vergleich-baren Miet-zinse - Hypozins, - LIK auf EK - Allg. Kos-ten - Mehrleis-tung (Staf-felung bei > 20 %)	Staffelung bei Erhö-hung > 20 %	Staffelung Umsatz	Luxuriöse Wohnun-gen: Netto-wohnfläche statt Anzahl Zimmer, Herabset-zungs-gründe auf Gesetzes-stufe
Duales System 2005	Kantonal	Indexmiete: Vergleichs-miete Kosten-miete: Übersetzter Ertrag	LIK: bis 80%; Geschäfts-miete: 100%. KOSTEN: - vierteljährli-cher Durch-schnitts-zins, - LIK auf EK, - allg. Kos-ten - Mehrleis-tung Nach 7 Jah-ren: Anpas-sung an an-gemessenen Ertrag[47].	Mietzinser-höhung erst nach zwei Jahren	Staffelung Umsatz	Luxuriöse Wohnun-gen: > 150 m^2 statt Anzahl Zimmer,

Konsens 2007	kantonal	Vergleichs-miete	Indexierung (1x pro Jahr) Mehrleistung (einjährige Sperrfrist ab Mietbeginn)	Keine Miet-zinserhö-hung		Formular-Genehmi-gung durch den Bund.
Skizze Hausmann 2016	keine Anga-ben	Freie Miet-zinsgestal-tung; Vorbehalt = offenbares Missverhält-nis > 20 % über Vergleichs-mietzins	Indexmiete: ≤ 4 Jahre: Keine Miet-zinsanpas-sung Keine Erhö-hung bei Mehrleistung	Keine An-gaben	Umsatz	Maximale Mietdauer: 20 Jahre Übergangs-recht: Bis-herige Re-geln für die weiterlau-fenden Ver-träge
Mietpreis-Initiative 2025	Automati-sche Miet-zinsüber-prüfung	Angemes-sene Ren-dite		Übersetzter Kaufpreis		regelmäs-sige Über-prüfung Mietzinse

8.3 Übergangsrechtliche Fragen

Bei einer allfälligen Rechtsänderung stellt sich die Frage, ob Übergangsbestimmungen erforderlich sind. Gemäss Gesetzgebungsleitfaden des Bundesamts für Justiz[48] ist bei Erlassen, die Dauersachverhalte betreffen, zu prüfen, ob die sofortige Anwendung des neuen Rechts auf diese Sachverhalte mit dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit vereinbar ist. Wo dies nicht der Fall ist, weil z.B. der Unterschied zwischen den beiden Regelungen so gross ist, dass den Rechtsunterworfenen eine sofortige Umstellung nicht zugemutet werden kann, drängt sich eine materielle Übergangsordnung auf. Diese ist so auszugestalten, dass die in Frage stehenden Interessen soweit als möglich gewahrt werden. Besondere Übergangsordnungen können normalerweise summarisch gehalten werden. In Ausnahmefällen kann ein gestaffeltes Inkrafttreten angebracht sein, sofern dadurch nicht erhebliche Umsetzungsschwierigkeiten entstehen. Denkbar ist dabei auch eine zeitlich und materiell beschränkte Weitergeltung des bisherigen Rechts parallel zum neuen Recht.

In der Skizze für eine partielle Mietrechtsrevision (2016) spricht sich Dr. Urs Hausmann dafür aus, dass übergangsrechtlich für alle zum Zeitpunkt der Rechtsänderung laufenden Mietverträge die bisherigen Bestimmungen und für alle von diesem Zeitpunkt an neu abgeschlossenen Mietverträge die neuen Regeln gelten sollen. Ein solches Übergangsregime würde sich vor allem dann anbieten, wenn bei den Mietzinsanpassungsregeln ein grundlegender Systemwechsel ins Auge gefasst würde. Dies hätte zwar zur Folge, dass je nach Zeitpunkt des jeweiligen Vertragsabschlusses inhaltlich unterschiedliche Regeln zur Anwendung gelangen würden. Doch hätte dies den Vorteil, dass die mit einem «fliegenden» Übergang vom einen zu einem anderen System verbundenen Unsicherheiten vermieden werden könnten. Es kommt hinzu, dass verschiedene europäische Staaten für «alte» Mietverträge ebenfalls die bisherigen Mietzinsfestsetzungsregeln beibehalten haben (vgl. Ziff. 7.6.1 und 7.6.2).

[47] Nur die Vermieterschaft kann sich auf dieses Kriterium abstützen.

[48] https://www.bj.admin.ch/de/legistische-hauptinstrumente

8.4 Vorschläge für eine Revision der Mietzinsanpassungsregeln

Wie oben unter Ziffer 5.2 ausgeführt, wäre eine Anpassung des Mietzinsmodells mit zahlreichen Unsicherheiten und neuen Herausforderungen verbunden und eine blosse Änderung der bestehenden Modell-Parameter wäre nicht ausreichend. Daraus ergibt sich, dass nur eine umfassendere Neukonzeption der Mietzinsberechnungsregeln den vielfältigen aktuellen Markt- und Eigentümerverhältnissen Rechnung tragen könnte. Dabei wäre eine Entkoppelung der Mietzinsentwicklung vom Referenzzinssatz folgerichtig. Für eine solche Neukonzeption erscheint eine grundlegende Anpassung der Mietzinsanpassungsregeln erforderlich. Ein Grobentwurf wird unten unter Ziffer 8.4.2 skizziert. Die nachstehende Ziffer 8.4.1 enthält dagegen im Sinne einer Alternative Vorschläge für kleinere Anpassungen, die nur an einzelnen Stellen anknüpfen und kleinere Verbesserungen des Schutzes vor missbräuchlichen Mietzinsen zum Inhalt haben.

8.4.1 Vorschlag für Mietzinsanpassungsregeln ohne grundlegende Anpassung

a) Neue Definition des «Übersetzten Kaufpreises» im Sinne von Artikel 269 OR oder Einführung einer Sperrfrist für Mietzinserhöhungen nach Handänderung

Im Rahmen der Kostenmiete wirkt sich die Entwicklung der Immobilienpreise stark auf das Mietzinsniveau aus. Das geltende Mietrecht gibt bereits jetzt vor, dass Mietzinse missbräuchlich sind, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen (Artikel 269 OR). In Artikel 10 VMWG wird dieser Grundsatz durch die Definition umgesetzt, dass ein Kaufpreis als offensichtlich übersetzt im Sinne von Artikel 269 OR gilt, wenn er den Ertragswert einer Liegenschaft, berechnet auf den orts- oder quartierüblichen Mietzinsen für gleichartige Objekte, erheblich übersteigt.

Diese Bestimmung gilt unabhängig davon, ob die Beurteilung der Missbräuchlichkeit der zum Vergleich herangezogenen orts- oder quartierüblichen Mietzinsen im Anfechtungsfall anhand der Nettorendite, der Bruttorendite oder der Orts- oder Quartierüblichkeit erfolgen würde. Dies hat zur Folge, dass sich die Frage, ob es sich im konkreten Fall um einen übersetzten Kaufpreis handelt, anhand von Mietzinsen beurteilt wird, die ihrerseits über dem zulässigen Ertrag liegen können. Dies, weil in der Praxis oft derjenige Mietzins verlangt werden kann und wird, den die Marktverhältnisse erlauben. Mit anderen Worten: Mietzinse, die nach den geltenden Renditekriterien in vielen Fällen als missbräuchlich gelten, legitimieren einen Kaufpreis als «nicht offensichtlich übersetzt» und dieser wiederum den darauf basierenden Mietzins als «nicht missbräuchlich».

Dies entspricht einem systemimmanenten Widerspruch, der dadurch gelöst werden könnte, dass die Frage, ob ein Kaufpreis als offensichtlich übersetzt zu beurteilen ist, nicht gestützt auf die orts- oder quartierüblichen Mietzinsen für gleichartige Objekte beantwortet wird, sondern auf andere Kriterien, die den Wert der Liegenschaft als solchen zum Inhalt haben. Ein möglicher diesbezüglicher Ansatzpunkt wäre der von Dr. Urs Hausmann im Bericht zur Motion 22.4448 (Ziffer 7.4.1.2) vorgeschlagene geschätzte Verkehrswert der betreffenden Liegenschaften. Ein solcher Wert würde zwar dem Prinzip der Kostenmiete nicht entsprechen, da er sich auf objektive Werte des Marktes und nicht auf konkrete Kosten bezieht. Doch richtet sich auch der gemäss geltendem Artikel 10 VMWG massgebliche Ertragswert einer Liegenschaft nach den orts- oder quartierüblichen Mietzinsen für gleichartige Objekte und daher zumindest teilweise nach Marktelementen.

Durch die Anwendung eines Verkehrswerts würden sich andere Kausalitäten ergeben: Der Kaufpreis für die Liegenschaft würde sich nicht nach den auf dem Markt erzielbaren, in vielen Fällen gemessen an den mietrechtlichen Ertragsvorgaben missbräuchlichen Mietzinsen richten, sondern die Missbräuchlichkeit der Mietzinsen würde sich aus dem geschätzten Verkehrswert der betreffenden Liegenschaften ergeben. Je nach Definition eines geschätzten Verkehrswertes könnte dadurch eine Rückkoppelung von missbräuchlichen Mietzinsen auf die Beurteilung der Missbräuchlichkeit des Mietzinses anderer Mietobjekte verhindert werden. Ob und welche Auswirkungen sich daraus auf die Mietzinsgestaltung ergeben würden, wäre von den genaueren Vorgaben zur Bestimmung des geschätzten Verkehrswertes abhängig.

Als Alternative käme eine Bestimmung in Frage, die eine Sperrfirst von beispielsweise vier Jahren für Mietzinsanpassungen (auch bei Neuvermietung) nach einer Handänderung zum Inhalt hätte. Eine solche Vorgabe würde sich dämpfend auf den Kaufpreis und damit auch auf die Mietzinsgestaltung nach Ablauf der Sperrfrist auswirken. Sie wäre verglichen mit einer Verkehrswertfestlegung einfacher in der Anwendung und könnte durch eine Ausnahmeregelung präzisiert werden, wonach Mehrleistungen infolge von wertvermehrenden Investitionen vor Ablauf der Sperrfrist auf den Mietzins überwälzt werden dürfen. Ein solches Ventil würde insbesondere verhindern, dass aufgrund der 4-Jahre-Regel auf erwünschte energetische Verbesserungen verzichtet wird.

b) Formularpflicht zur Anzeige des bisherigen Mietzinses in der ganzen Schweiz

Ein anderer wesentlicher Faktor könnte die einfachere Überprüfung und Anfechtbarkeit des Anfangsmietzinses sein. Zu denken ist insbesondere an die Einführung einer für die ganze Schweiz geltenden Formularpflicht für die Anzeige des Anfangsmietzinses. Eine solche war bereits mit der Botschaft vom 27. Mai 2015 zur Änderung des Obligationenrechts (Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen; BBl **2015** 4087[49]) vorgeschlagen worden.

Eine schweizweite Formularpflicht würde zu mehr Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt führen und damit eine preisdämpfende Wirkung entfalten. Damit würde eine Vereinheitlichung des Formularwesens beim Bund und damit eine administrative Entlastung der Kantone einhergehen. Allerdings könnte eine solche Anpassung nicht auf Verordnungsstufe (VMWG) erfolgen, sondern würde eine Änderung des OR und damit eine Gesetzesrevision erfordern.

Die damalige Vorlage des Bundesrats wurde zwar 2016 vom Parlament abgelehnt, indem sowohl der Nationalrat als auch der Ständerat recht deutlich das Nichteintreten beschlossen. Die damals vorgebrachten Argumente waren Eingriff in den freien Markt, Untergrabung der Vertragsfreiheit, drohende Angebotsverknappung, bürokratische Hürden, Verletzung des Föderalismus, Mehraufwand für Kleinvermieter, ausreichender bestehender Mieterschutz oder drohende Flut von Rechtsstreitigkeiten. Diese lassen sich indessen durch die seitherige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt inklusive Preisanstieg bei den Mietzinsen etwas relativieren.

8.4.2 Vorschlag für Mietzinsanpassungsregeln mit grundlegender Anpassung

a) Kriterien Anfangsmietzins: Vergleichsmiete (hedonisches Modell)

Für die Überprüfung der Missbräuchlichkeit von Mietzinsen kann bei Wohnräumen auf die Mietzinse vergleichbarer Wohnräume abgestellt werden, die anhand einer wissenschaftlichen Methode (hedonisches Modell) zu ermitteln sind. Im Kern besteht das Modell darin, das Mietobjekt aufgrund der berechenbaren Preise für dessen einzelne Eigenschaften als Gesamtes zu bewerten. Die Bestimmung der Mietpreisfunktion erfolgt aufgrund einer repräsentativen Stichprobe, bestehend aus effektiv gezahlten Mietpreisen und einer Liste von Eigenschaften dieser Wohnungen und Wohnstandorte, und der multiplen Regressionsanalyse als statistischem Verfahren. Gestützt auf die hedonische Mietpreisfunktion kann der Mietpreis von Wohnungen objektiv geschätzt werden (mittlerer Erwartungswert). Die statistischen Messgrössen geben darüber Auskunft, welcher Prozentsatz aller Mietzinse mit welcher Wahrscheinlichkeit innerhalb einer bestimmten Bandbreite liegt. Damit liegt ein verlässliches und nachvollziehbares Instrument zur Bestimmung der Missbräuchlichkeitsgrenze vor.

b) Mitteilung Anfangsmietzins: Gänzlicher Verzicht auf die Formularpflicht

Wenn ein System zur Verfügung steht, das eine verlässliche Beurteilung des Mietzinses erlaubt, die Überprüfung des Mietzinses in jedem Fall zulässig ist und die diesbezügliche Zuständigkeit der Schlichtungsbehörden in Mietsachen als bekannt vorausgesetzt werden kann, bedarf es nicht zwingend eines Formulars. Dadurch würde im Interesse beider Vertragsparteien Transparenz geschaffen und die im

[49] https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20150044

Zusammenhang mit der Verletzung der Formularpflicht durch die Vermieterschaft möglichen Rechtsfolgen wie beispielsweise die Nichtigkeit könnten wegfallen.

c) Anpassung der Mietzinse während der Mietdauer: Indexierung (80/90 %) oder jeweils nach 4 Jahren Anpassung an die Vergleichsmiete

Die Wahlmöglichkeit des Vermieters hat für beide Vertragsparteien Vorteile. Gleicht der Vermieter den Mietzins entsprechend dem massgebenden Index an, so resultiert eine einfache und nachvollziehbare Anpassung. Verzichtet er vier Jahre lang darauf, so hat die Mieterschaft den Vorteil, dass der Mietzins entsprechend lange unverändert bleibt. Danach ist – je nach Entwicklung der Vergleichsmiete – eine deutlichere Anpassung möglich, jedoch nur im Rahmen des allgemeinen Mietzinsniveaus. Grundsätzlich könnte eine solche Anpassung auch eine Senkung zum Inhalt haben, sofern die Vergleichsmiete gesunken sein sollte. Dadurch wird auch dem Lock-in-Effekt entgegengewirkt, da der neue Mietzins mit demjenigen gleichwertiger Alternativen vergleichbar ist.

d) Handänderung: Anpassung an Vergleichsmiete (Ausnahme von der 4-Jahres-Regel)

Dadurch ergibt sich zwar für den neuen Eigentümer die Möglichkeit, vor Ablauf von 4 Jahren Wohndauer an die Vergleichsmiete anzupassen. Auf der anderen Seite entspricht dieser Spielraum demjenigen einer Neuvermietung, sodass eine Kündigung aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht kommt. Insgesamt erhöht sich dadurch der Schutz für die Mieterschaft.

e) Mehrleistungen: Gemäss bisherigem Recht

Die diesbezügliche Praxis ist eingespielt. Die Mietzinsanpassung trägt der Investition Rechnung. Wenn in der Folge nicht gemäss Index angepasst wird, ist 4 Jahre später wiederum eine Angleichung an die Vergleichsmiete möglich, sodass eine mögliche Ungenauigkeit der Mehrwertanpassung ausgeglichen wird.

f) Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen: luxuriös + 150 m^2 Wohnfläche

Die mietzinsrechtlichen Schutzbestimmungen finden nach dem geltenden Recht bei Wohnungen sowie bei Einfamilienhäusern keine Anwendung, die einen luxuriösen Charakter und sechs oder mehr Wohnräume (ohne Anrechnung der Küche) aufweisen (Art. 253*b* Absatz 2 OR). Der Begriff luxuriös bedeutet nach heutiger Praxis eine aussergewöhnlich komfortable Ausstattung und einen tadellosen Unterhalt. Die Praxis hat jedoch gezeigt, dass im luxuriösen Segment nicht die Anzahl Zimmer, sondern die Wohnfläche das entscheidende Kriterium darstellt. Deshalb rechtfertigt es sich, das Kriterium der Anzahl Wohnräume durch dasjenige der 150 m^2 Nettowohnfläche zu ersetzen. Bei solchen Mietverhältnissen kann die Mieterschaft nur ausnahmsweise (bei Übervorteilung gemäss Artikel 21 OR) eine Korrektur des Mietzinses verlangen.