

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	24.04.2024
Thema	Keine Einschränkung
Schlagworte	Hypothekarmarkt
Akteure	Schweizerischer Mieterverband (SMV)
Prozesstypen	Keine Einschränkung
Datum	01.01.1965 - 01.01.2021

Impressum

Herausgeber

Année Politique Suisse
Institut für Politikwissenschaft
Universität Bern
Fabrikstrasse 8
CH-3012 Bern
www.anneepolitique.swiss

Beiträge von

Beer, Urs
Gerber, Marlène
Moser, Christian
Müller, Eva

Bevorzugte Zitierweise

Beer, Urs; Gerber, Marlène; Moser, Christian; Müller, Eva 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Hypothekarmarkt, Schweizerischer Mieterverband (SMV), 1989 – 2018*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 24.04.2024.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Infrastruktur und Lebensraum	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Mietwesen	1

Abkürzungsverzeichnis

RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
<hr/>	
CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
OFL	Office fédéral du logement

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Mietwesen

POSITIONSPAPIER UND PAROLEN
DATUM: 19.04.1989
CHRISTIAN MOSER

Besonders besorgt zeigte sich der Schweizerische Mieterverband über die häufigen Schwankungen der Hypothekarzinsse, bei deren Sinken die Mieter jeweils nur zu einem kleineren Teil profitieren. Er richtete deshalb Vorschläge an verschiedene Stellen für eine Entschärfung der Situation: Der Bundesrat wurde zu einer **Änderung der Verordnung zum Bundesbeschluss über Missbräuche im Mietwesen** eingeladen, derzufolge die mit einem Anstieg der Hypothekarzinsen begründeten Mietzinserhebungen als missbräuchlich gelten sollen, wenn frühere Hypozinssenkungen nicht an die Mieter weitergegeben worden waren. Die Hauseigentümerverbände wurden zu gemeinsamen Verhandlungen für paritätische Abkommen auf nationaler und regionaler Ebene aufgefordert, welche keine Mietzinsänderungen zulassen, wenn sich der Hypozinssatz zwischen 4 und 6 Prozent bewegt. Die Banken sollen die Refinanzierungsbasis für das Hypothekergeschäft so ändern, dass ein grösserer Teil der längerfristigen Gelder eine Stabilisierung des Hypozinses erlaubt, und die Pensionskassen sollten mindestens 30% ihrer Anlagen in Hypotheken für den preisgünstigen Wohnungsbau tätigen. An die Adresse der Kartellkommission schliesslich war der Vorschlag gerichtet, die Auswirkungen der Wettbewerbsbeschränkungen der Banken bei der Festsetzung der Hypothekarzinsse abzuklären. Der Hauseigentümerverband lehnte den Vorschlag des Mieterverbands zur Stabilisierung der Mietzinse ab.¹

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 14.09.1996
EVA MÜLLER

Gemäss einer im Auftrag des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes erstellten Studie geben Hauseigentümer **Hypothekarzinsenkungen** nur unzureichend weiter. Seit 1990 seien die Mieten um über 30% gestiegen. Hätten sich die Mietzinse in dieser Zeit nach den im Mietrecht zulässigen relativen Anpassungsgründen entwickelt, so wären die Mieten um lediglich 14% gestiegen. Die Studie errechnete, dass Hauseigentümer seit 1990 kumuliert CHF 5,9 Mrd. zuviel kassierten. Der Präsident des Mieterverbandes, Nationalrat Rudolf Strahm (sp, BE), sah sich durch die Studie in seiner Meinung bestätigt, dass die von einer Parlamentsmehrheit geforderte „Marktmiete“ in der Realität gar nicht zum Tragen komme. Der Hauseigentümerverband bezeichnete die Berechnungen als unseriös.²

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 02.07.1998
URS BEER

Der Schweizer Mieterinnen und Mieterverband (MV) überprüfte im Mai rund 1'500 Mietverhältnisse auf die Weitergabe von Hypothekarzinsenkungen. **Gemäss** den vom **MV** veröffentlichten Ergebnissen wurden die der Mieterschaft zustehenden **Mietzinssenkungen** nur teilweise oder gar **nicht vorgenommen**. Im Durchschnitt der untersuchten Mietverhältnisse resultierte ein Mietsenkungs-Guthaben von 8,2% oder CHF 1'356 pro Jahr. Die Erhebung des MV wurde vom Hauseigentümerverband als nicht repräsentativ und unseriös kritisiert, weil sich die Zahlen einseitig auf die Hypothekarzinsen stützten und dabei andere Kostenfaktoren völlig ignorierten. Zwei Wochen später reichte der MV eine wissenschaftliche Studie des Büros für arbeits- und sozialpolitische Studien (BASS) nach, dessen Ergebnisse auf offiziellen Daten (Mietpreisindex, nationale Mietpreiserhebung, Gebäude- und Wohnungserhebung, Konsumentenpreisindex, Hypothekarzinsen der ZKB) basierten. Gemäss BASS-Studie stiegen die Hauseigentümer-Kosten seit 1989 um vier Prozent, die Mieten jedoch um über 30%. Laut MV-Vizepräsidentin Thanei wurden die Hypothekarzinsenerhöhungen den Mietern voll überwält, während die Hypothekarzinsenkungen seit 1993 nicht oder nur teilweise weitergegeben worden seien. Insgesamt seien den Mietern CHF 11,2 Mrd. oder CHF 6400 pro Haushalt vorenthalten worden.³

Der Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen sank am 31. März 2015 von 1,89% auf 1,86%. Dieser Rückgang bewirkte, kaufmännisch auf ein Viertelprozent gerundet, eine **Absenkung des Referenzzinssatzes** von 2% auf 1,75%, was die Mieterschaft im Grunde zur Geltendmachung des Anspruchs auf Mietzinssenkung in der Höhe von 2,91% berechtigt. Dieser "historische Tiefstand" des seit September 2008 bestehenden und vierteljährlich neu errechneten Referenzzinssatzes wurde in den Medien breit diskutiert. Der Mieterverband (SMV) gelangte sogleich mit der Forderung an die Vermieterseite, die Mietzinse auf den nächstmöglichen Termin anzupassen. Ferner veröffentlichte der SMV auf seiner Homepage ein Merkblatt und einen Musterbrief zum Erstellen eines Senkungsbegehrens. Gemäss Verband hätte bisher nur eine von fünf Mietparteien ihren Anspruch auf Mietzinssenkung durchgesetzt. Der Hauseigentümergeverband (HEV) riet seinerseits der Vermieterseite, die aktuelle Kostensituation unter Berücksichtigung der Teuerung und der gestiegenen Unterhalts- und Betriebskosten genau zu prüfen. Nur wenn ein übersetzter Ertrag resultiere, müsse dem Senkungsbegehren – wo vorhanden – stattgegeben werden. Nicht zuletzt entbrannte als Folge der Anpassung des Referenzzinssatzes erneut die Diskussion, ob die Senkung des Referenzzinssatzes eine automatische Anpassung der Mieten zur Folge haben müsste. Gemäss HEV – und dies entspricht der offiziellen Interpretation der Bundesbehörden – beinhaltet die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) keine automatische Mietzinssenkung bei Herabsetzung des Referenzzinssatzes. Obwohl Art. 13 der VMWG vorsieht, dass bei Hypothekarzinsenkungen "die Mietzinse entsprechend herabzusetzen oder die Einsparungen mit inzwischen eingetretenen Kostensteigerungen zu verrechnen" sind, müsse der Vermieter nicht von sich aus tätig werden. Der auf einem privatrechtlichen Vertrag beruhende Mietzins bleibe bestehen, ausser eine der beiden Vertragsparteien verlange eine ihr zustehende Anpassung des Mietzinses. Für eine automatische Anpassung des Referenzzinssatzes, wie sie der Mieterverband forderte, hatte sich im Vorjahr auch die CVP in ihrem 2014 veröffentlichten Positionspapier zur Wohnpolitik ausgesprochen, jedoch nicht ohne diesen Entscheid im Folgejahr bereits wieder zu revidieren. Man hätte erkannt, wie komplex die Sache sei, so Martin Candinas gegenüber dem Tages-Anzeiger. Es könne nicht sein, dass sich nur die Senkung des Referenzzinssatzes automatisch auf die Mieten auswirke; ebenso müssten auch Kostensteigerungen automatisch in die Mietzinse einfließen. Ferner sei er von verschiedenen Hauseigentümern sowie vom HEV-Präsidenten Hans Egloff überzeugt worden, dass ein solcher Automatismus einen hohen administrativen Aufwand für die Vermieterseite mit sich bringen würde.⁴

Im Juni 2017 gab das BWO bekannt, dass der **Referenzzinssatz um 0.25 Prozentpunkte auf 1.5 Prozent gesenkt** werde. Letztmals war der Referenzzinssatz im Juni 2015 angepasst worden. Damit erreichte die Messgrösse ihren niedrigsten Stand seit Beginn ihrer Existenz im Jahr 2008 (3.5%). Sofern der Mietzins bereits bei der letzten Senkung angepasst worden war, ergibt sich daraus für die Mietenden ein Senkungsanspruch des Mietzinses im Umfang von bis zu 2.91 Prozent. Ein Anspruch auf Senkung des Mietzinses besteht jedoch nur dann, wenn der Vermieter oder die Vermieterin mit dem Mietzins einen übersetzten Ertrag erzielt. Die Vermieterschaft kann gestiegene Unterhalts- und Betriebskosten sowie 40 Prozent der seit der letzten Mietzinsanpassung erfolgten Teuerung vom Senkungsanspruch abziehen.

Im März desselben Jahres berichtete die Luzerner Zeitung über eine Studie der Raiffeisen-Bank, die von einer steigenden Entwicklung bei den Mietpreisen ausging und folgerte, dass die Mietzinse gemäss der Entwicklung des Referenzzinssatzes im Vergleich zum Ist-Zustand rund 40 Prozent tiefer liegen müssten. Dieser Schluss sei «völlig aus der Luft gegriffen», befand Ansgar Gmür, Direktor des Hauseigentümergeverbandes. Die Steigerung der Mietzinse sei begründbar und unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Baukosten aufgrund strengerer Bauvorschriften stark gestiegen seien. Auf Seiten des Mieterinnen- und Mieterverbandes sah sich Generalsekretär Michael Töngi indes durch die Befunde der Studie in der Forderung nach einem griffigeren Mietrecht bestärkt.⁵

Mittels parlamentarischer Initiative forderte Olivier Feller (fdp, VD), seines Zeichens Generalsekretär der Fédération romande immobilière, die **gesetzliche Festlegung von Kriterien zur Bestimmung missbräuchlicher Mietzinse**. Insbesondere bei Altbauten führe die Berechnung der Rendite, wonach sich der zulässige Ertrag aus den ursprünglichen Erwerbskosten plus den nachträglich getätigten, wertvermehrenden Investitionen ergibt, gemäss aktueller Rechtsprechung zu unrealistischen Werten. Der Waadtländer Nationalrat verwies ferner auf einen Bundesgerichtsentscheid aus dem Jahr 1986, gemäss welchem die Rendite der ursprünglich investierten Eigenmittel nicht mehr als 0.5 Prozentpunkte über den massgeblichen Hypothekarzinsätzen zu liegen kommen dürfe. Der Initiant machte geltend, dass diese zu gegebener Zeit 5.5 Prozent betragen hätten, während der aktuelle Referenzzinssatz nur bei 1.5 Prozent liege und diese Regelung deswegen nicht mehr zeitgemäss sei. Künftig soll die Eigenkapitalrendite als übersetzt gelten, wenn sie den geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz um mehr als 2 Prozentpunkte übersteigt. Dieser Regelung nicht unterstellt werden sollen hingegen Immobilien, die 20 Jahre oder älter sind oder bei denen die Höhe der Investitionskosten aus anderen Gründen nicht bekannt ist. Bei solchen Bauten sollen Mietzinse als missbräuchlich gelten, wenn sie nicht im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mieten liegen.

Die RK-NR teilte die Ansicht des Initianten und gab dem Anliegen im Juli 2018 mit 13 zu 8 Stimmen bei 2 Enthaltungen Folge. An derselben Sitzung befürwortete sie drei weitere parlamentarische Initiativen, welche die Vermieterseite in dieser Sache zu stärken beabsichtigten (17.493, 17.514, 17.515). Mieterverbandspräsident Carlo Sommaruga (cvp, GE) und Urheber zweier weiterer parlamentarischen Initiativen (17.459, 17.502), die gleichentags behandelt und denen nicht Folge gegeben wurden, äusserte gegenüber den Medien die Referendumsdrohung für den Fall, dass die Anliegen der Vermieterseite tatsächlich durchkommen würden.⁶

1) Presse vom 19.4.89; NZZ 26.5.89; TA, 26.5.89; NZZ, 6.3.89

2) NZZ, 13.9.96; SZ, 14.9.96; Lit. „Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien (BASS) (1996). Hypothekarzinsentwicklung und Mieten in der Schweiz zwischen Oktober 1989 und September 1996.“

3) NZZ, 17.6.98; TA, 17.6. und 2.7.98; SHZ, 1.7.98; 24 Heures, 2.7.98.

4) Medienmitteilung BWO vom 1.6.15; Medienmitteilung BWO vom 1.9.15; AZ, BaZ, Lib, NZZ, TA, 2.6.15; TA, 11.8.15; NZZ, 21.9.15

5) Medienmitteilung BWO vom 1.6.17; LZ, 2.3.17; LT, LZ, Lib, NZZ, TA, 2.6.17

6) Medienmitteilung RK-NR vom 6.7.18; TA, 6.7.18; Lib, 7.7.18