

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	24.04.2024
Thema	Keine Einschränkung
Schlagworte	Keine Einschränkung
Akteure	Schweizerischer Mieterverband (SMV)
Prozesstypen	Studien / Statistiken
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
Müller, Eva

Bevorzugte Zitierweise

Beer, Urs; Gerber, Marlène; Müller, Eva 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Studien / Statistiken, Schweizerischer Mieterverband (SMV), 1995 - 2020*. 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

BWO Bundesamt für Wohnungswesen

OFL Office fédéral du logement

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Mietwesen

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 15.09.1995
EVA MÜLLER

Eine „Marktmiete-Studie II“ kam zum Schluss, dass der **Übergang** von der Kostenmiete **zur Marktmiete** zum Zeitpunkt März 1995 die Mieten wegen der Entspannung auf dem Wohnungsmarkt nur noch um durchschnittlich 2,5% hätte steigen lassen. Die 1991 ebenfalls von der Hochschule St. Gallen erstellte „Marktmiete-Studie I“ hatte noch einen Mietzinsanstieg von 23% errechnet. Mit einer Gegenstudie konterte der Mieterverband, dass die Mieter in den letzten sechs Jahren CHF 1,5 Mrd. zuviel für ihre Wohnungen bezahlt hätten, wobei die Nichtweitergabe der Hypothekarzinsenkungen der Hauptgrund gewesen sei. Der Schweizerische Hauseigentümerverband bestritt diese Zahl vehement.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 **Mietzinsenkungen** 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 überwältzt, 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

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 01.06.2017
MARLENE GERBER

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

Hauseigentümerversandes. 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.⁴

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 26.03.2020
MARLÈNE GERBER

Gemäss der Ende März 2020 präsentierten **Abstimmungsnachbefragung zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»** hatte die Stimmbevölkerung das Volksanliegen mehrheitlich abgelehnt, weil es regionalen Gegebenheiten zu wenig Berücksichtigung schenke. Die Volksinitiative des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes und weiteren, verbündeten Organisationen hätte verlangt, dass der Bund in Zusammenarbeit mit den Kantonen dafür zu sorgen hätte, dass gesamtschweizerisch 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern sind.

Die eigentliche Kernforderung der Initiative nach mehr bezahlbarem Wohnraum war unter den Studienteilnehmenden wenig bestritten: Beinahe 7 von 10 Respondentinnen und Respondenten – darunter auch die Hälfte der Nein-Stimmenden – vertraten die Ansicht, dass das Angebot an günstigem Wohnraum erhöht werden müsse. 61 Prozent der Stimmenden befürwortete auch eine stärkere Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch den Bund und 72 Prozent stimmten dem Ja-Argument zu, dass Spekulation auf dem Immobilienmarkt unterbunden werden müsse. Auf der anderen Seite unterstützten 88 Prozent aller Stimmenden das Contra-Argument, dass das Volksanliegen zu wenig Rücksicht auf regionale Gegebenheiten der Wohnungsmärkte nehme. Bei der Stimmbevölkerung weniger gut verfiel dagegen das Argument, dass sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt in den letzten Jahren entspannt habe. Insgesamt lediglich 35 Prozent der Studienteilnehmenden bekräftigten dieses Argument, darunter 55 Prozent Nein- und 8 Prozent Ja-Stimmende. Im Vorfeld der Abstimmung war die Situation auf dem Wohnungsmarkt unter Rückgriff auf diverse Studien und Statistiken heftig umstritten gewesen. Bedeutender für ein Nein war ferner das Argument, dass der Staat möglichst wenig in den Markt eingreifen soll.

Unter den soziodemographischen Merkmalen zeigte sich die Wohnsituation als entscheidender Faktor für den Stimmentscheid. Während lediglich ein Drittel der Eigentümerinnen und Eigentümer der Volksinitiative zugestimmt hatte, belief sich der entsprechende Anteil unter der Mieterschaft auf 60 Prozent. Ausschlaggebend für den Stimmentscheid waren nicht zuletzt auch politische Faktoren wie die Links-Rechts-Selbsteinstufung und die Parteisympathie, wobei die Stimmenden in jedem Fall mehrheitlich im Sinne ihrer Partei gestimmt hatten. Am geringsten war der Ja-Anteil unter Sympathisantinnen und Sympathisanten der FDP (15%), am höchsten derjenige innerhalb der SP-Anhängerschaft (76%).⁵

1) Lit. „Jaeger (1995). Marktmiete. Schweizer Wohnungsmieten zwischen Markt und Politik.“ und „Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien (Bass) (1995). Hypothekarzinsentwicklung und Mieten im Kanton Zürich (inkl. Zahlen für die gesamte Schweiz).“; Presse vom 8.9. und 15.9.95.

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 1.6.17; LZ, 2.3.17; LT, LZ, Lib, NZZ, TA, 2.6.17

5) Bernhard und Scaperrotta (2020). VOTO-Studie zur Volksabstimmung vom 9.2.20