

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	24.04.2024
Thema	Raumplanung und Wohnungswesen
Schlagworte	Referenzzinssatz, Finanzmarkt
Akteure	Keine Einschränkung
Prozesstypen	Keine Einschränkung
Datum	01.01.1965 - 01.01.2024

Impressum

Herausgeber

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

Beiträge von

Beer, Urs
Gerber, Marlène
Heer, Elia
Kipfer, Viktoria
Müller, Eva
Strohmann, Dirk

Bevorzugte Zitierweise

Beer, Urs; Gerber, Marlène; Heer, Elia; Kipfer, Viktoria; Müller, Eva; Strohmann, Dirk
2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Raumplanung und Wohnungswesen,
Referenzzinssatz, Finanzmarkt, 1992 – 2023*. 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	2
Wohnungsbau und -eigentum	7

Abkürzungsverzeichnis

RK-SR	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
BFS	Bundesamt für Statistik
RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
SNB	Schweizerische Nationalbank
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
BGer	Bundesgericht
RPG	Raumplanungsgesetz
OR	Obligationenrecht
LIBOR	London Interbank offered rate
SARON	Swiss Average Rate Overnight

CAJ-CE	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
OFS	Office fédéral de la statistique
CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
BNS	Banque nationale suisse
OFL	Office fédéral du logement
TF	Tribunal fédéral
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
CO	Code des obligations
LIBOR	London Interbank offered rate
SARON	Swiss Average Rate Overnight

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Raumplanung und Wohnungswesen

Jahresrückblick 2023: Raumplanung und Wohnungswesen

BERICHT
DATUM: 31.12.2023
VIKTORIA KIPFER

Das Thema **Mietwesen** erhielt im Jahr 2023 deutlich mehr mediale Aufmerksamkeit als in den Jahren zuvor. Zum einen dominierte der durch die Erhöhung des Referenzzinssatzes ausgelöste Anstieg der Mieten den Themenbereich «Raumplanung und Wohnungswesen»: Im Juni 2023 stieg der Referenzzinssatz erstmals seit seiner Einführung im Jahre 2008 an (+0.25 Prozentpunkte auf 1.5 Prozent). Dies hatte für rund die Hälfte der Mieterinnen und Mieter in der Schweiz eine Mietzinserhöhung von durchschnittlich rund drei Prozent zur Folge. Gegen Ende Jahr gab das BWO bekannt, dass der Referenzzinssatz per 2. Dezember 2023 erneut um 0.25 Prozentpunkte auf 1.75 Prozent ansteige. Folglich kündigte der Bundesrat im November mietzinsdämpfende Massnahmen an, um die Mieterinnen und Mieter zu entlasten. Zum anderen schürte die stetige Reduktion der Leerwohnungsziffer im Verlauf des Jahres weiter die Angst vor einer **Wohnungsnot**, insbesondere in den grösseren Städten. Zusätzliche Medienaufmerksamkeit erhielt diese Problematik im Zusammenhang mit der Asyldebatte, nachdem es Medienberichte gegeben hatte, dass Mietenden zugunsten von Asylbewerbenden die Wohnung gekündigt worden sei. Die meisten dieser Berichte stellten sich in der Folge jedoch als falsch heraus.

Um die Wohnungsknappheit anzugehen, berief Bundesrat Guy Parmelin im Mai einen Runden Tisch mit Vertretenden der Kantone, Gemeinden und Städten sowie der Immobilien- und Baubranche ein. Einige Akteurinnen und Akteure vermuteten die Ursache der potenziellen Wohnungsnot in der Schweiz im **fehlenden Wohnungsbau**. Im Parlament waren die Meinungen indes gespalten, ob und wie gegen den fehlenden Wohnungsbau vorgegangen werden sollte. Einerseits überwies das Parlament ein Postulat zur Schaffung eines Kostenrisikos bei Einsprachen gegen Baubewilligungsverfahren an den Bundesrat, andererseits lehnte es einen Vorstoss zur Schaffung standardisierter Prozesse für die Ausarbeitung von Vollzugshilfen in der Baubranche ab.

Zudem verabschiedete das Parlament im Berichtsjahr vier Gesetzesvorlagen im Mietbereich, die allesamt auf parlamentarische Initiativen zurückgingen und **Verbesserungen zugunsten der Vermieterinnen und Vermieter** mit sich brachten. So beschloss das Parlament Revisionen für eine Reduktion des Verwaltungsaufwands und der Lockerung der Formularpflicht bei Staffelmieten, für eine Zulassung von Nachbildungen der handschriftlichen Unterschrift, für ein beschleunigtes Kündigungsverfahren wegen Eigenbedarf sowie für ein Mitspracherecht bei Untermieten. Auf der anderen Seite lehnte das Parlament die meisten Vorstösse von Vertretenden der Mieterinnen und Mieter ab, etwa gegen Mietzinserhöhungen, für eine bessere Durchsetzung des Mietrechts oder für ein Kündigungsverbot von Mietverträgen von über 65-Jährigen.

Einen Meilenstein stellt die **zweite Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes** (RPG) dar, die nach mehreren Jahren intensiver Arbeiten und Diskussionen in der Herbstsession 2023 vom Parlament verabschiedet werden konnte. Die ausgedehnten parlamentarischen Beratungen zum Geschäft fanden insbesondere in der Sommersession starken Widerhall in den Printmedien (vgl. Abbildung 1 der APS-Zeitungsanalyse). In der Differenzbereinigung mussten die Räte insbesondere Fragen zur Umnutzung von Landwirtschaftsgebäuden zu Wohnungen sowie zu Sonderregelungen für die Bergregionen klären. Schliesslich einigten sich die Räte unter anderem auf ein Anreizsystem zum Abbruch von Bauten ausserhalb der Bauzone. Nach Verabschiedung der Gesetzesrevision, die auch einen indirekten Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative darstellt, zogen die Initiantinnen und Initianten ihr Anliegen im Oktober bedingt zurück.

Mit der Vorlage zur Abschaffung des Eigenmietwerts bleibt hingegen eine weitere Grossreform auch nach 2023 in parlamentarischer Beratung. Auch in der zweiten Behandlungsrunde scheint noch keine Einigung in Sicht zur Frage, ob auch Zweitwohnungen vom **Eigenmietwert** befreit werden sollen. Starke Differenzen

zwischen National- und Ständerat bestehen auch bei der Höhe des Schuldzinsenabzugs.

Im Berichtsjahr als ebenfalls umstritten entpuppte sich ein im Rahmen einer parlamentarischen Initiative erarbeiteter Entwurf für eine **Revision des Zweitwohnungsgesetzes**, das durch Annahme der Zweitwohnungsinitiative geschaffen worden war. Konkret beabsichtigt die Revision, die Zweitwohnungs-Beschränkungen dahingehend zu lockern, dass in Gemeinden mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen sowohl Erweiterungen als auch Wiederaufbauten altrechtlich erbauter Gebäude als Zweitwohnungen genutzt werden dürfen. In der Herbstsession nahm der Entwurf nach längeren Diskussionen eine erste Hürde im erstberatenden Nationalrat.¹

Mietwesen

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 01.11.1992
DIRK STROHMANN

Gemäss dem Bundesamt für Statistik **erhöhten sich die Mietpreise** in dem Zeitraum von November 1991 bis November 1992 um durchschnittlich 5.8 Prozent, wobei sich das Wachstum in der zweiten Halbjahresperiode gegenüber der ersten verlangsamte und sowohl bei alten und neuen (vor oder nach 1947 erstellten) Wohnungen in beiden Halbjahresperioden jeweils 2.6 Prozent betrug. Von den im November 1992 erfassten über 110'000 Mietpreisen blieben gut zwei Drittel stabil, ein Drittel stieg an und 1 Prozent ging zurück.²

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.05.1993
DIRK STROHMANN

Das Sinken des Hypothekarzinses schlug sich bis Mitte des Jahres noch nicht auf die **Mietpreise** nieder. Nach den Berechnungen des Bundesamtes für Statistik (BfS) stiegen die Mieten von November 1992 bis Mai 1993 gesamthaft um 2,6%. In der vorangegangenen Halbjahresperiode hatte der Anstieg 2,8% betragen. Auf das Jahr gesehen, d.h. von Mai 1992 bis Mai 1993 erhöhten sich die Mietpreise generell um 5,4%. Die Teuerungsraten lagen bei alten und neuen, d.h. vor bzw. nach 1947 erstellten Wohnungen, annähernd gleich hoch. Im genannten Zeitraum schlugen die Mietkosten bei 35% der erfassten 110'000 Mietpreise auf, bei 64% blieben sie stabil und bei 1% sanken sie. Die bislang vom BfS halbjährlich erhobene Mietpreisstatistik wird ab August 1993 im Rahmen des revidierten Konsumentenpreisindex nach einer neuen Methode berechnet und nicht mehr separat publiziert.³

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1994
EVA MÜLLER

Die **Ersthypotheiken** lagen während dem ganzen Berichtsjahr stabil bei durchschnittlich 5,5%, die Althypotheiken reduzierten sich von 5,9% auf ebenfalls 5,5%. Auch die **Mieten** blieben 1994 im Schweizerischen Landesdurchschnitt auf stabilem Niveau. Ein Vergleich des Landesindex für Wohnungsmiete zwischen Dezember 1993 und Dezember 1994 ergibt eine leichte Erhöhung der Wohnmieten von 0,1%. Damit wirkte sich das wachsende Angebot auf dem Wohnungsmarkt, von einigen Teilmärkten und Wohnungssegmenten abgesehen, noch nicht auf die Entwicklung der Wohnkosten aus.⁴

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1995
EVA MÜLLER

Die **Mieten** stiegen 1995 im schweizerischen Landesdurchschnitt gemäss dem Landesindex für Wohnungsmiete zwischen Dezember 1994 und Dezember 1995 um 2%.⁵

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1996
EVA MÜLLER

Gemäss dem Landesindex für Wohnungsmiete stiegen die **Mieten** im schweizerischen Landesdurchschnitt auch 1996 noch an. Zwischen Dezember 1995 und Dezember 1996 betrug der Anstieg 0,9%.⁶

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1997
EVA MÜLLER

Gemäss dem Landesindex der Wohnungsmiete blieben die **Mieten** im Vergleich Dezember 1996 und Dezember 1997 genau **gleich hoch**.⁷

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1998
URS BEER

Gemäss dem Landesindex der Wohnungsmiete **blieben** die **Mieten** im schweizerischen Landesdurchschnitt zwischen Dezember 1997 und Dezember 1998 mit einem Anstieg von weniger als 0,1% **stabil**.⁸

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 28.11.2007
MARLÈNE GERBER

Ende September 2006 beschloss der Bundesrat, die geplante **Mietrechtsrevision** aufgrund der äusserst kontroversen Vernehmlassungsantworten vorläufig **nicht weiter zu verfolgen**. Anstelle einer Revision setzte er Ende November 2007 eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen in Kraft, welche unter anderem vorsah, die Mietzinse an den durchschnittlichen Zinssatz für die inländischen Hypothekarforderungen zu koppeln. Damit wurde die Abkehr von der Abstützung der Mietzinse auf die Hypothekarzinssätze der jeweiligen Kantonalbanken und die Einführung eines allgemein gültigen Referenzzinssatzes beschlossen.⁹

**VERORDNUNG / EINFACHER
BUNDESBESCHLUSS**
DATUM: 26.10.2011
MARLÈNE GERBER

Ende Oktober beschloss der Bundesrat eine Änderung der Verordnung zum Mietrecht. Neu soll der **Referenzzinssatz** durch kaufmännische Rundung auf den nächsten Viertelprozentwert des Durchschnittszinssatzes für inländische Hypothekarforderungen angepasst werden. Damit löst die neue Regelung die seit 2008 geltende, und von der breiten Öffentlichkeit als kompliziert und bürokratisch wahrgenommene Methode ab, die erst eine Mietzinsanpassung vorsah, wenn sich der Durchschnittszinssatz um mindestens 0,25 Prozentpunkte (oder ein Mehrfaches davon) vom erstmalig gemessenen Wert im Jahr 2008 von 3,43 Prozent wegbewegte. Diese Regelung war ursprünglich als Zwischenlösung bis zur Verabschiedung der Mietrechtsrevision gedacht gewesen. Angesichts des Scheiterns der Revision im Jahr 2010 forderte der Schweizerische Mieterverband im Berichtsjahr eine Anpassung, da sich die geltende Rundungsregel aufgrund des seit der Einführung im 2008 stark gesunkenen Zinsniveaus für die Mieter nachteilig auswirke. Die Neuregelung trat per 1.12.11 in Kraft und führte sogleich zu einer ersten Zinssenkung im 2011 von 2,75 auf 2,5 Prozent.¹⁰

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 18.08.2014
MARLÈNE GERBER

Mit 12 zu 10 Stimmen sprach sich die erstberatende nationalrätliche Kommission für Rechtsfragen (RK-NR) im August 2014 dafür aus, einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) zur **Entkopplung des übersetzten Ertrags vom hypothekarischen Referenzzinssatz** Folge zu geben. Als übersetzter und somit unzulässiger Ertrag gilt bis anhin eine Nettorendite des Vermieters, die 0,5% des hypothekarischen Referenzzinssatzes übersteigt. Der Initiant erachtete den einheitlichen Referenzzinssatz, der auf den durchschnittlichen Hypothekarzinsforderungen der Banken beruht, als künstlich und abstrakt. Ebendiese Argumentation brachte auch die Grüne Fraktion zur Begründung ihrer parlamentarischen Initiative vor, die den Mietzinssatz vom hypothekarischen Referenzzinssatz entkoppeln wollte. In der zeitgleich mit der parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) stattfindenden Behandlung beantragte die RK-NR ihrem Rat jedoch mit 10 zu 9 Stimmen bei zwei Enthaltungen, dem grünen Anliegen keine Folge zu geben. Als Gegenargument brachten Mitglieder der Kommissionsmehrheit unter anderem an, dass eine Orientierung am Landesindex für Konsumentenpreise, die die Grüne Fraktion als Alternative zur Koppelung an den hypothekarischen Referenzzinssatz forderte, bereits im Rahmen einer 2004 stattgefundenen Volksabstimmung über den indirekten Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ abgelehnt worden war. Ebendiese Forderung enthielt auch die 2010 im Parlament gescheiterte Mietrechtsrevision.¹¹

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 02.06.2015
MARLÈNE GERBER

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 Hauseigentümergebiet (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 – beinhalte 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.¹²

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 21.09.2015
MARLÈNE GERBER

Da sich die RK-SR im November 2014 einer knappen Mehrheit der RK-NR entgegengestellt hatte und einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) zur **Entkopplung des übersetzten Ertrags vom hypothekarischen Referenzzinssatz** keine Folge geben wollte, gelangte das Geschäft zur Beratung in den Nationalrat. Dort ergab sich in der Herbstsession 2015 die kuriose Situation, dass auch die nationalrätliche Kommission unterdessen – gar grossmehrheitlich – für keine Folge geben einstand. Die Kommissionssprecherinnen Chevalley (glp, VD) und Schneider Schüttel (sp, FR) begründeten diesen Kurswechsel mit folgenden Überlegungen. Man sei zum Schluss gelangt, dass ein Vorpreschen mittels parlamentarischer Initiative nicht sinnvoll sei. Das komplexe Thema sei ganzheitlich im Rahmen einer Mietrechtsrevision anzugehen, wo der Bundesrat nicht umgangen werde und die Interessen der verschiedenen Akteure durch ein Vernehmlassungsverfahren mitberücksichtigt werden können. Ferner biete die parlamentarische Initiative keine alternativen Lösungen, sondern poche lediglich auf die Abschaffung der bestehenden Lösung. Yves Nidegger (svp, GE) konterte für die Minderheit, dass eine parlamentarische Initiative der Grünen mit einem konkreten Alternativvorschlag, namentlich die Orientierung der Mietzinse am Landesindex für Konsumentenpreise, im Vorjahr mit der Begründung abgelehnt worden war, die präsentierte Lösung sei zu konkret und liesse dem Parlament zu wenig Gesetzgebungsspielraum. Es sei offensichtlich, dass eine alternative Lösung gefunden werden müsse, nur würden die Meinungen über die Art dieser auseinander gehen, weswegen man bei Ablehnung der parlamentarischen Initiative Gefahr laufe, dass schlussendlich gar nichts unternommen werde. Mit 81 ablehnenden Stimmen aus den geschlossen auftretenden Fraktionen der GLP, SP und der Grünen, mit mehrheitlicher Unterstützung der BDP und CVP, obsiegte das gegnerische Lager knapp über 78 Stimmen aus FDP, SVP und Minderheiten der BDP und CVP, womit das Anliegen beerdigt wurde. Niemand enthielt sich der Stimme.¹⁵

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 01.06.2017
MARLÈNE 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 Hauseigentümergebietes. 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.¹⁴

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 01.03.2020
MARLENE GERBER

Im März 2020 **sank der Referenzzinssatz erneut auf ein Allzeittief (neu 1.25%)**. Seit der letzten Senkung vom Juni 2017 hatte der Referenzzinssatz 1.5 Prozent betragen. Bereits damals galt der Tenor, dass die Senkung auf 1.5 Prozent die letzte sein werde, da man davon ausgegangen war, dass die für die Berechnung des Referenzzinssatzes relevanten Hypothekensätze nicht noch weiter sinken würden. Eine weitere Senkung auf 1 Prozent sei in nächster Zeit jedoch nicht zu erwarten, prognostizierte etwa die NZZ. Bis der hypothekarische Durchschnittssatz auf unter 1.13 Prozent sinken würde, was die Voraussetzung für eine Senkung auf 1 Prozent wäre, dürfte es bei einem aktuellen Zinssatz von 1.37 Prozent einige Jahre dauern.¹⁵

MOTION
DATUM: 16.03.2023
ELIA HEER

Stefan Engler (mitte, GR) wollte den Bundesrat mittels Motion damit beauftragen, eine **Regelung zur zulässigen Nettoendite für Wohn- und Geschäftliegenschaften vorzulegen für den Fall, dass der Referenzzinssatz auf über 2 Prozent steigen** sollte. Das Mietrecht verbietet «übersetzte» Erträge aus Mietsachen. Doch was genau ein unzulässig hoher Ertrag ist, ist nicht in einem Gesetz oder einer Verordnung, sondern durch die ständige Rechtsprechung des BGer geregelt. Konkret durfte seit 1986 die Nettoendite, also der Ertrag auf dem investierten Eigenkapital, maximal 0.5 Prozentpunkte höher liegen als der aktuelle hypothekarische Referenzzinssatz. Seit einem BGer-Urteil aus dem Jahr 2010 galt zudem, dass bei einem Referenzzinssatz von 2 Prozent oder weniger die Nettoendite um maximal 2 Prozentpunkte über dem Referenzzinssatz liegen darf. Da in letzter Zeit die Zinsen anstiegen, ist zu erwarten, dass auch der Referenzzinssatz in naher Zukunft schrittweise steigen wird. Engler fragte sich deshalb, was passieren würde, wenn der Referenzzinssatz über 2 Prozent steigt. Wenn nämlich die bisherige Regelung zur Anwendung käme, dann würde ein Anstieg des Referenzzinssatzes von 2 auf 2.25 Prozent gleichzeitig dazu führen, dass die zulässige Nettoendite von 4 auf 2.75 Prozent sinken würde. Engler ging davon aus, dass das Bundesgericht den für die Berechnung der Nettoendite zulässigen Zuschlag in Schritten reduzieren würde. Im Interesse der Rechtssicherheit sei eine politische Klärung allerdings klar vorzuziehen. Der Bundesrat empfahl die Annahme der Motion. Der Ständerat befasste sich in seiner Frühjahressession 2023 mit der Motion. Dabei stellte Eva Herzog (sp, BS) einen Ordnungsantrag für eine Zuweisung der Motion an die RK-SR zur Vorprüfung. Sie begründete ihren Antrag damit, dass die Motion so gelesen werden könne, dass sie dem Bundesrat direkt vorschreibt, eine gesetzliche Regelung auszuarbeiten. Dabei sei es angezeigt, zuerst noch eine Auslegeordnung zu machen und zu prüfen, ob eine gesetzliche Regelung überhaupt notwendig und erwünscht sei. Engler zeigte sich mit dem Ordnungsantrag einverstanden, plädierte aber für eine rasche Behandlung in der Kommission. RK-SR-Präsident Carlo Sommaruga (sp, GE) sicherte ihm dies zu und so beschloss der Ständerat einstimmig den Ordnungsantrag und schickte die Motion an seine RK.¹⁶

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 01.06.2023
ELIA HEER

Am 1. Juni 2023 gab der Bundesrat bekannt, dass der **hypothekarische Referenzzinssatz zum ersten Mal überhaupt ansteigen** würde. Bei seiner Einführung 2008 hatte der Referenzzinssatz 3.5 Prozent betragen und war ab da schrittweise bis zum Allzeittief von 1.25 Prozent gesunken. Auf diesem Wert hatte der Zinssatz die letzten drei Jahre verharrt, bevor er nun auf 1.5 Prozent anstieg. Der Anstieg berechtigt Vermietende gemäss Mietrecht, den Mietzins im Umfang von 3 Prozent zu erhöhen, sofern der Mietzins zuvor aufgrund des bisherigen Referenzzinssatzes von 1.25 Prozent berechnet worden war. Laut Medienberichten geht das BWO davon aus, dass der Referenzzinssatz bereits im Winter 2023 oder im Verlauf des Jahres 2024 erneut steigen wird.¹⁷

MOTION
DATUM: 28.09.2023
VIKTORIA KIPFER

Der **Ständerat** beugte sich in der Herbstsession 2023 über eine Motion Engler (mitte, GR), welche **mehr Rechtssicherheit im Mietrecht** forderte. Die vorgeschlagene Regelung zur zulässigen Nettorendite für Wohn- und Geschäftsliegenschaften sollte zum Tragen kommen, falls der hypothekarische Referenzzinssatz über 2 Prozent steigen sollte. Die Motion war in der Frühjahrsession desselben Jahres von der kleinen Kammer zur Vorprüfung der RK-SR zugewiesen worden, damit die Kommission abklären konnte, ob eine gesetzliche Intervention hier notwendig und erwünscht sei. Unter Konsultation von Expertinnen und Experten sei die Kommission zum Schluss gekommen, dass eine entsprechende Regelung durch die Gesetzgebenden tatsächlich zu mehr Rechtssicherheit führe und somit Vorteile für Mietende und Vermietende mit sich bringe, so Kommissionssprecher Carlo Sommaruga (sp, GE) im Rat. Der Motionär betonte in der parlamentarischen Debatte, dass – unter anderem aufgrund der bisweilen inkohärenten Rechtsprechung – weiterhin unklar sei, wie hoch die zusätzliche Nettorendite sein dürfe, wenn der Referenzzinssatz auf über 2 Prozent steigen sollte. Um diese Rechtsunsicherheit zu mitigieren, solle der Bundesrat beauftragt werden, für diesen Fall eine entsprechende Regelung zur zulässigen Nettorendite zu entwickeln. Diese solle sich auf das Verhältnis zwischen dem Referenzzinssatz und dem zulässigen Ertrag gemäss OR stützen. Auch Wirtschaftsminister Parmelin pflichtete bei, dass eine Klärung in diesem Bereich sowohl von Interesse für Mietende als auch für Vermietende sei und versicherte, sich in der kommenden Legislaturperiode dem Thema zu widmen. Infolgedessen nahm der Ständerat den Vorstoss auf Antrag seiner RK und des Bundesrats stillschweigend an.¹⁸

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 01.12.2023
VIKTORIA KIPFER

Der Bundesrat gab im Dezember 2023 einen erneuten **Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes auf 1.75 Prozent** bekannt. Somit stieg der Referenzzinssatz bereits das zweite Mal binnen Jahresfrist, nachdem dieser bereits im Juni 2023 von 1.25 Prozent auf 1.5 Prozent erhöht worden war. Wie bereits im Juni waren Vermietende in der Folge berechtigt, den Mietzins um bis zu 3 Prozent zu erhöhen, vorausgesetzt der aktuelle Mietzins basierte auf dem bisherigen Referenzzinssatz von 1.5 Prozent. Bei rund zwei Dritteln der Mietverträge könnte so eine Mietzinserhöhung geltend gemacht werden, berichtete der Blick. Ob weitere Anpassungen des Referenzzinssatzes bevorstünden, sei laut der Raiffeisen in erster Linie abhängig von der mittelfristigen Entwicklung der Hypothekarzinsen. Dies sei aber unwahrscheinlich, da momentan keine weiteren Erhöhungen des Leitzinses durch die SNB zu erwarten seien, argumentierte die Raiffeisen weiter.¹⁹

MOTION
DATUM: 12.12.2023
VIKTORIA KIPFER

In der Wintersession 2023 widmete sich der **Nationalrat** als Zweitrat einer Motion Engler (mitte, GR), welche sich für **mehr Rechtssicherheit im Mietrecht** einsetzte. Spezifisch forderte das Geschäft die Ausarbeitung einer Regelung zur zulässigen Nettorendite für Wohn- und Geschäftsliegenschaften, wenn der hypothekarische Referenzzinssatz über 2 Prozent anwachsen sollte. Die RK-NR hatte die Motion ihrem Rat mit 17 zu 5 Stimmen zur Annahme empfohlen, wobei sich eine Minderheit Dandrès (sp, GE) gegen den Vorstoss aussprach. Diese sah im Geschäft eine weitere Abschwächung des Mieterinnen- und Mieterschutzes, da sich diese einer Mietzinserhöhung unter Berufung auf die Rendite nicht mehr widersetzen könnten. Wirtschaftsminister Parmelin betonte wiederum, dass mit einer verbindlichen Regelung der zulässigen Nettorendite sowohl die Mieterinnen und Mieter als auch die Vermieterinnen und Vermieter von der erhöhten Rechtssicherheit profitieren würden. Schliesslich entschied eine Nationalratsmehrheit, dem Antrag der Kommissionmehrheit und demjenigen des Bundesrats zu folgen und nahm die Motion mit 130 zu 61 Stimmen (bei 3 Enthaltungen) an. Lediglich die geschlossen stimmenden Fraktionen der SP und der Grünen positionierten sich gegen den Vorstoss.²⁰

Wohnungsbau und -eigentum

2022 kam viel Bewegung in den Schweizer **Immobilienmarkt**. Die wohl grösste Änderung war der **Zinsanstieg** und dessen Auswirkungen. Aufgrund der steigenden Inflation erhöhte die Nationalbank die Leitzinsen – zuerst von -0.75 Prozent auf -0.25 Prozent im Juni und dann im September auf 0.5 Prozent. Dieser Anstieg führte auch zu einem markanten Anstieg der Hypothekarzinsen. Zehnjährige Festhypotheken wurden zu Beginn des Jahres laut MoneyPark noch mit Zinsen von 1.35 Prozent verkauft. Im Oktober stiegen die Zinsen für die gleiche Festhypothek zwischenzeitlich auf 3.84 Prozent. Aufgrund des Anstiegs der Preise von Festhypotheken stieg die Nachfrage nach variablen Hypotheken – also Hypotheken, die alle drei oder sechs Monate an das geltende Zinsniveau angepasst werden. Solche Hypotheken nutzten seit 1. Januar 2022 den SARON als Referenzsatz. Der SARON löste damit den zuvor benutzten LIBOR als Referenzsatz für Hypotheken mit variablem Zins ab. Die Zürcher Kantonalbank berichtete, dass der Anteil von SARON-Hypotheken bei den neu vergebenen Hypotheken zwischen Januar und April von rund 20 Prozent auf über 50 Prozent angestiegen war. SARON-Hypotheken verblieben bis Mitte September auf unter 1 Prozent, doch mit dem Ende der Negativzinsen der Nationalbank stiegen auch ihre Zinsen an. Ab Mitte Oktober betrugen die Zinsen auf SARON-Hypotheken rund 1.4 Prozent.

Die tiefen Zinsen hatten in den letzten Jahren entscheidend zum Boom auf dem Immobilienmarkt beigetragen. Doch aufgrund des Zinsanstiegs war der **Kauf von Immobilien nicht mehr automatisch billiger als deren Miete**. Eine im November veröffentlichte Auswertung der Immobilienberatungsfirma lazi zeigte, dass es seit der Zinswende aufgrund der hohen Hypothekarzinsen in den meisten Gemeinden attraktiver war, ein Objekt zu mieten, als es zu kaufen. Zu den steigenden Zinsen kam hinzu, dass der Stellenwert vom Wohnen nach der Pandemie wieder abgenommen habe, wie eine Umfrage der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner ergab. So nahm Auswertungen zu Suchabos von Wüest und Partner zufolge denn auch die Nachfrage nach Wohneigentum ab. Dennoch stiegen die **Preise für Wohneigentum** insgesamt weiter an, laut lazi im dritten Quartal 2022 um 1.4 Prozent gegenüber dem Vorquartal und um 5.5 Prozent gegenüber dem dritten Quartal von 2021. Doch lazi schätzte die Lage im Oktober so ein, dass der Immobilienboom bald zu Ende kommen werde, auch wenn dies gegenüber dem Zinsanstieg verzögert passiere. Die Zürcher Kantonalbank ging – ebenfalls im Oktober – davon aus, dass die Preise weiterhin steigen werden, jedoch weniger stark als bisher.

Auch der **Mietmarkt** kam 2022 in Bewegung. Zwar blieb der hypothekarische Referenzzinssatz, der als Orientierung für die Berechnung der Mieten dient, trotz der Zinswende unverändert auf 1.25 Prozent und damit auf dem gleichen Stand wie seit März 2020. Der Grund dafür ist, dass der Referenzzinssatz berechnet wird, indem der Durchschnitt aller laufenden Hypothekarkredite ausgerechnet wird. Da in der Schweiz rund 80 Prozent der Hypotheken eine feste Laufzeit von durchschnittlich rund fünf Jahren haben, wird sich der Anstieg der Hypothekarzinsen erst in einigen Jahren vollständig auf den Referenzzinssatz auswirken. Dennoch stiegen die Mietpreise 2022 deutlich an – hauptsächlich wegen des reduzierten Angebots. Gemäss Wüest Partner gingen die Leerstände von Mietobjekten seit 2020 um 22 Prozent zurück. Hauptproblem sei die niedrige Bautätigkeit, welche laut Wüest Partner rund 15 Prozent höher liegen müsste, damit die Nachfrage gedeckt werden könne. Laut der Credit Suisse seien in den vergangenen zwei Jahren rund 4'800 Baubewilligungen weniger ausgestellt worden als im gleichen Zeitraum davor. Auch die starke Netto-Zuwanderung habe einen Anteil daran, dass das Angebot an Mietwohnungen knapper werde. Für Mieterinnen und Mieter drohten neben steigenden Mietzinsen zudem auch noch höhere Nebenkosten – dies wegen dem Anstieg der Energiepreise im Zuge des Ukrainekrieges.²¹

1) APS-Zeitungsanalyse 2023 – Raumplanung und Wohnungswesen

2) Die Volkswirtschaft, 66/1993, Nr. 2, S. 49 f.; vgl. auch NZZ, 6.2.93.

3) Die Volkswirtschaft, 66/1993, Nr. 7, S. 56 f.

4) Bundesamt für Statistik, Landesindex der Wohnungsmiete, Basis Mai 1993, Bern 1994.; SNB, Geschäftsbericht 1994, 87/1994, S. 40 f.

5) BFS, Landesindex der Wohnungsmiete, Basis Mai 1993, Bern 1995.

6) BFS, Landesindex der Wohnungsmiete, Bern 1996. Vgl. Lit. „Bundesamt für Statistik (1996). Ergebnisse der vierteljährlichen Mietpreiserhebung, Mai 1993 – Mai 1996.“

7) BFS, Landesindex der Wohnungsmiete, Bern 1997.

8) BFS, Landesindex der Wohnungsmiete, Bern 1998.

9) Medienmitteilung WBF vom 28.11.07

10) Medienmitteilung des Bundesrates und des EVD vom 26.10.11; NZZ, 20.8., 27.10. und 2.12.11.

- 11) Bericht RK-NR vom 28.8.14; vgl. Pa.Iv. 13.459; TG, 13.3.14; TA, 7.7.14; NZZ, 6.10.14
- 12) 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
- 13) AB NR, 2015, S. 1710 ff.
- 14) Medienmitteilung BWO vom 1.6.17; LZ, 2.3.17; LT, LZ, Lib, NZZ, TA, 2.6.17
- 15) Medienmitteilung BWO vom 1.3.20; AZ, Blick, CdT, NZZ, TA, 3.3.20
- 16) AB SR, 2023, S. 258 f.
- 17) Medienmitteilung des BR vom 1.6.23; TA, 2.6.23
- 18) AB SR, 2023, S. 984 ff.; Medienmitteilung RK-SR vom 27.6.23
- 19) Medienmitteilung BWO vom 1.12.23; Blick, LT, 2.12.23
- 20) AB NR, 2023, S. 2339 f.
- 21) Blick, 3.1.22; AZ, NZZ, 6.1.22; NZZ, TA, 27.1.22; NZZ, 1.2.22; TA, 8.2., 10.2., 12.2.22; So-Bli, 27.2.22; NZZ, 2.3.22; Blick, NZZ, 24.3.22; AZ, 30.3.22; TA, 31.3.22; NZZ, 1.4.22; LT, TA, 6.4.22; NZZ, 29.4.22; Blick, 2.5.22; AZ, NZZ, 3.5.22; SoZ, 8.5.22; AZ, 9.5.22; Blick, 13.5.22; NZZ, 28.5.22; Blick, NZZ, 1.6.22; AZ, Blick, NZZ, 3.6.22; So-Bli, 12.6.22; SoZ, 19.6., 10.7.22; TA, 30.7.22; SoZ, 31.7.22; NZZ, 6.8.22; TA, 11.8.22; AZ, 12.8.22; TA, 19.8.22; AZ, 13.9.22; TA, 15.9.22; Blick, LT, NZZ, 30.9.22; So-Bli, 9.10.22; 24H, 11.10.22; NZZ, 12.10., 13.10.22; TA, 24.10., 27.10.22; Blick, LT, TA, 10.11.22