

# Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	<b>24.04.2024</b>
Thema	<b>Keine Einschränkung</b>
Schlagworte	<b>Hypothekarmarkt</b>
Akteure	<b>Keine Einschränkung</b>
Prozesstypen	<b>Keine Einschränkung</b>
Datum	<b>01.01.1965 - 01.01.2024</b>

# Impressum

## Herausgeber

Année Politique Suisse  
Institut für Politikwissenschaft  
Universität Bern  
Fabrikstrasse 8  
CH-3012 Bern  
[www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss)

## Beiträge von

Beer, Urs  
Benteli, Marianne  
Brändli, Daniel  
Bühlmann, Marc  
Canetg, Fabio  
Dürrenmatt, Nico  
Escher, Regina  
Gerber, Jean-Frédéric  
Gerber, Marlène  
Heer, Elia  
Hirter, Hans  
Meyer, Luzius  
Moser, Christian  
Müller, Eva  
Müller, Sean  
Rinderknecht, Matthias  
Schmid, Catalina  
Strohmann, Dirk  
Terribilini, Serge  
Zumofen, Guillaume

## Bevorzugte Zitierweise

Beer, Urs; Benteli, Marianne; Brändli, Daniel; Bühlmann, Marc; Canetg, Fabio; Dürrenmatt, Nico; Escher, Regina; Gerber, Jean-Frédéric; Gerber, Marlène; Heer, Elia; Hirter, Hans; Meyer, Luzius; Moser, Christian; Müller, Eva; Müller, Sean; Rinderknecht, Matthias; Schmid, Catalina; Strohmann, Dirk; Terribilini, Serge; Zumofen, Guillaume 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Hypothekarmarkt, 1980 – 2023*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. [www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss), abgerufen am 24.04.2024.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeine Chronik</b>	1
<b>Wirtschaft</b>	1
Wirtschaftspolitik	1
Strukturpolitik	1
Geld, Währung und Kredit	1
Kapitalmarkt	4
Geldpolitik	8
Makroprudenzielle Regulierung	8
Nationalbank	9
Banken	9
Landwirtschaft	13
Agrarpolitik	13
<b>Infrastruktur und Lebensraum</b>	13
Raumplanung und Wohnungswesen	13
Mietwesen	13
Wohnungsbau und -eigentum	22
<b>Sozialpolitik</b>	24
Sozialversicherungen	24
Berufliche Vorsorge	24
<hr/>	
<b>Parteien, Verbände und Interessengruppen</b>	24
Parteien	24
Grosse Parteien	24

# Abkürzungsverzeichnis

<b>EFD</b>	Eidgenössisches Finanzdepartement
<b>UVEK</b>	Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation
<b>AHV</b>	Alters- und Hinterlassenenversicherung
<b>KVF-NR</b>	Kommission für Verkehr und Fernmeldewesen des Nationalrates
<b>RK-SR</b>	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
<b>UREK-SR</b>	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerates
<b>KVF-SR</b>	Kommission für Verkehr und Fernmeldewesen des Ständerates
<b>RK-NR</b>	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
<b>SNB</b>	Schweizerische Nationalbank
<b>POG</b>	Postorganisationsgesetz
<b>FINMA</b>	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht
<b>FK-SR</b>	Finanzkommission des Ständerates
<b>EU</b>	Europäische Union
<b>EVD</b>	Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
<b>BWO</b>	Bundesamt für Wohnungswesen
<b>AIA</b>	Automatischer Informationsaustausch
<b>VAG</b>	Versicherungsaufsichtsgesetz
<b>ZGB</b>	Zivilgesetzbuch
<b>GwG</b>	Geldwäschereigesetz
<b>SGB</b>	Schweizerischer Gewerkschaftsbund
<b>BV</b>	Bundesverfassung
<b>SGV</b>	Schweizerischer Gewerbeverband
<b>AZP</b>	Antizyklischer Kapitalpuffer
<b>LIBOR</b>	London Interbank offered rate
<b>SARON</b>	Swiss Average Rate Overnight
<b>ERV</b>	Eigenmittelverordnung
<b>FinfraG</b>	Finanzmarktinfrastrukturgesetz
<b>TBTF</b>	Too big to fail
<b>BankG</b>	Bankengesetz
<b>L-QIF</b>	Limited Qualified Investor Fund
<b>StWE</b>	Stockwerkeigentum

---

<b>DFF</b>	Département fédéral des finances
<b>DETEC</b>	Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication
<b>AVS</b>	Assurance-vieillesse et survivants
<b>CTT-CN</b>	Commission des transports et des télécommunications du Conseil national
<b>CAJ-CE</b>	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
<b>CEATE-CE</b>	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil des Etats
<b>CTT-CE</b>	Commission des transports et des télécommunications du Conseil des Etats
<b>CAJ-CN</b>	Commission des affaires juridiques du Conseil national
<b>BNS</b>	Banque nationale suisse
<b>LOP</b>	Loi sur l'organisation de la Poste
<b>FINMA</b>	Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers
<b>CdF-CE</b>	Commission des finances du Conseil des Etats
<b>UE</b>	Union européenne
<b>DFE</b>	Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche
<b>OFL</b>	Office fédéral du logement
<b>EAR</b>	Echange automatique de renseignements
<b>LSA</b>	Loi sur la surveillance des assurances
<b>CC</b>	Code civil
<b>LBA</b>	Loi sur le blanchiment d'argent
<b>USS</b>	Union syndicale suisse
<b>Cst</b>	Constitution fédérale
<b>USAM</b>	Union suisse des arts et métiers

<b>AZP</b>	Volant de fonds propres anticyclique
<b>LIBOR</b>	London Interbank offered rate
<b>SARON</b>	Swiss Average Rate Overnight
<b>OFR</b>	Ordonnance sur les fonds propres
<b>LIMF</b>	Loi sur l'infrastructure des marchés financiers
<b>TBTF</b>	Too big to fail
<b>LB</b>	Loi sur les banques
<b>L-QIF</b>	Limited Qualified Investor Fund
<b>PPE</b>	Propriété par étage

# Allgemeine Chronik

## Wirtschaft

### Wirtschaftspolitik

#### Strukturpolitik

POSTULAT  
DATUM: 04.03.2020  
GUILLAUME ZUMOFEN

A travers un **postulat**, Andrea Caroni (plr, AR) a souhaité renforcer la protection des maîtres d'ouvrage. Il a ainsi pointé du doigt l'art. 837 et suivant du Code civil (CC). Ces articles régissent l'hypothèque des artisans et entrepreneurs. Néanmoins, selon le parlementaire appenzellois, ils sont inadaptés car ils engagent la responsabilité du maître d'ouvrage envers des sous-traitants potentiels qu'il n'a pas approuvé. Dès lors, le manque de transparence peut avoir de lourdes conséquences pour le maître d'ouvrage. L'objectif du rapport du Conseil fédéral serait de **maintenir les intérêts des artisans et entrepreneurs, et de renforcer la protection du maître d'ouvrage**.

Le Conseil fédéral a proposé d'accepter le postulat. Il a été adopté tacitement par la chambre haute.<sup>1</sup>

### Geld, Währung und Kredit

#### Geld, Währung und Kredit

BERICHT  
DATUM: 31.12.2021  
GUILLAUME ZUMOFEN

#### Rétrospective annuelle 2021 : Crédit et monnaie

En 2021, le Conseil fédéral, autant que les parlementaires, se sont évertués à renforcer l'**attractivité de la place financière** helvétique. Afin de toucher la cible, le Conseil fédéral a tiré plusieurs flèches. D'abord, le gouvernement a soumis une **réforme de l'impôt anticipé**. Cette réforme supprime l'impôt anticipé de 35 pour cent sur le revenu des intérêts. L'objectif est de dynamiser l'émission d'obligations en Suisse. Ensuite, la réforme de l'impôt anticipé répond à la volonté, émise en 2009 par le PLR, de supprimer les droits de timbre sur l'émission sur le capital-propre. L'acceptation de la réforme de l'impôt anticipé a donc enterré le projet de loi fédérale sur les droits de timbre. Finalement, la création, par l'intermédiaire de la nouvelle loi sur les placements collectifs, d'un nouveau type de fonds «Limited Qualified Investor Funds» (L-QIF), doit booster également l'attractivité de la place financière helvétique.

En revanche, ni la majorité des parlementaires, ni le Conseil fédéral, n'ont rajouté la **finance durable**, comme corde à l'arc de l'attractivité de la place financière helvétique en 2021. Alors que de nombreux objets ont été déposés pour examiner une modulation du droit de timbre basée sur des critères de compatibilité climatique, pour établir les opportunités et modalités pour le renforcement de l'information sur la durabilité des investissements financiers, pour envisager une taxe incitative sur les transactions financières nuisibles au climat, ou encore pour interdire la distribution de dividendes ou le rachat d'actions pour les entreprises dont les investissements ne sont pas compatibles avec les objectifs climatiques – ils ont tous été soit rejetés, soit retirés. D'ailleurs, la politique monétaire de la BNS, en terme de durabilité, a été fortement critiquée dans la presse. A l'opposé, une motion pour expliciter le devoir fiduciaire relatif à la prise en compte des risques climatiques et la décision de la FINMA d'obliger la publication des rapports sur les risques que les changements climatiques font peser sur l'activité de l'entreprise ont permis de faire quelques pas timides en direction de la finance durable.

Le secteur bancaire a également été au centre de l'attention. D'un côté, la **privatisation de PostFinance**, avec la refonte de la loi sur l'organisation de La Poste (LOP) a fait couler beaucoup d'encre. Cette modification devrait permettre à PostFinance d'accorder des hypothèques et crédits. Le Parlement est à l'aube d'un intense débat. D'un autre côté, la révision partielle de la **loi sur les banques** (LB) est passée comme une lettre à la poste au Parlement.

Comme traditionnellement depuis quelques années, le **bénéfice de la BNS**, de CHF 21 milliards en 2020, a attisé les convoitises. Des voix ont résonné, sous la Coupole fédérale, pour renforcer la générosité de la BNS, face à la crise économique et financière du Covid-19. Ces voix se sont notamment appuyées sur le bénéfice généré par la BNS grâce au levier des intérêts négatifs. Cette année, ces voix ont connu un écho certain. Une nouvelle clé de répartition pour les cantons et la Confédération a été

validée, et la volonté d'utiliser le bénéfice de la BNS pour renflouer l'AVS a été considérée. Par contre, la proposition du canton du Jura d'utiliser ce bénéfice pour dynamiser la stratégie énergétique 2050 a été balayée.

Sans faire trembler les murs du Parlement, la thématique d'une **assurance suisse contre les tremblements de terre** s'est à nouveau imposée sur l'agenda parlementaire. La proposition, de la Commission de l'environnement, de l'aménagement, du territoire et de l'énergie du Conseil des États (CEATE-CE) d'instaurer une assurance avec un système d'engagements conditionnels a fissuré les certitudes parlementaires. En effet, alors qu'une motion et une initiative cantonale, pour la création d'une assurance tremblement de terre obligatoire, ont été rejetées par le Parlement, la proposition de la CEATE-CE a séduit les parlementaires.

Pour finir, dans les détails, le Parlement a adopté la loi sur le blanchiment d'argent (LBA). Il s'agit d'une version édulcorée car les avocats, notaires et fiduciaires ne seront pas assujettis à la LBA. Pour sa part, la BNS a mis en exergue l'explosion des risques de capacité financière sur les marchés hypothécaires et immobiliers.

Dans la presse helvétique, la politique monétaire, les banques, la bourse et les assurances privées n'ont représenté, en moyenne, qu'environ 6 pour cent des articles de presse liés à la politique helvétique. Aucune évolution notable, en comparaison avec les années précédentes, n'est à signaler (cf. figure 1 sur l'évolution des médias 2021 en annexe).<sup>2</sup>

BERICHT  
DATUM: 31.12.2022  
GUILLAUME ZUMOFEN

## Rétrospective annuelle 2022 : Crédit et monnaie

Alors que, depuis plusieurs années, le Conseil fédéral et le Parlement continuaient d'alimenter la locomotive financière helvétique, l'année 2022 a été marquée par les nombreux freins tirés, soit par la population, soit par la majorité du Parlement, soit par le Conseil fédéral. En d'autres termes, malgré de nombreux projets de réforme, l'année 2022 a été marquée par une perte de vitesse des réformes liées à la place financière et aux banques helvétiques.

Premièrement, la population helvétique a refusé la suppression du droit de timbre et la réforme de l'impôt anticipé. Lors de deux **votations populaires**, les Suisses et Suissesses ont sanctionné les vellétés de la droite et du gouvernement de supprimer progressivement la totalité des droits de timbre. Le PLR avait clamé, en 2009 déjà, son ambition d'abolir l'ensemble des trois droits de timbre afin de renforcer l'attractivité économique de la Suisse. Le 13 février 2022, 62.7 pour cent des citoyens et citoyennes helvétiques ont refusé une suppression du droit de timbre d'émission sur le capital propre. Le PS, les Verts et les syndicats ont saisi le référendum pour soumettre cette réforme du droit de timbre à la population, et mené la bataille avec une campagne qui interrogeait les votant.e.s sur «A qui profite la suppression du droit de timbre d'émission sur le capital propre?». Dans les urnes, les citoyens et citoyennes helvétiques ont, toutes régions confondues, rejeté la réforme à plus de 60 pour cent. Puis, le 25 septembre 2022, 52.01 pour cent des citoyens et citoyennes helvétiques ont rejeté la modification de la loi fédérale sur l'impôt anticipé. Cette **réforme de l'impôt anticipé**, prévoyait notamment la suppression du droit de timbre de négociation sur les obligations et exonérait les placements suisses de l'impôt anticipé. Lors de cette campagne, une impression de déjà-vu a dominé les débats. L'analyse APS des journaux indique que ces deux votations ont dynamisé les thématiques liées au marché financier et aux banques. En comparaison, en 2022, ces deux thématiques ont capturé plus de 5 pour cent des articles sur la politique, alors qu'ils ne représentent, de 2016 à 2021, qu'environ 3 pour cent. Il est notamment possible de noter un pic en janvier-février 2022. Lors de la campagne sur la votation du 13 février, la presse helvétique a consacré 7 pour cent de ses articles sur la politique à ces thématiques. A l'inverse, la campagne de votation du 25 septembre n'a pas généré un autant grand trafic. «Seulement» 4.6 pour cent de ces articles sur la politique ont traité de la thématique des marchés financiers et des banques. Ce relativement faible pourcentage, en comparaison avec la campagne du 13 février, s'explique par la prépondérance des campagnes sur la réforme de l'AVS21 et sur l'initiative populaire sur l'élevage intensif qui ont phagocyté la campagne. Au final, ces deux rejets successifs de la population ponctuent un feuillet de plus de dix années sur la suppression des droits de timbre.

Deuxièmement, la majorité du Parlement, et le Conseil fédéral, ont successivement balayé toutes les vellétés d'ajouter des wagons au train de la **finance durable**

helvétique. Tout d'abord, le Parlement a rejeté plusieurs objets qui visaient une plus grande transparence sur l'impact des portefeuilles des investisseurs institutionnels sur le changement climatique, une politique financière compatible avec les impératifs environnementaux de la gouvernance, une veille micro- et macroprudentielle des risques financiers liés au changement climatique et la création d'un comité d'éthique pour évaluer les décisions d'investissements de la Banque nationale suisse (BNS). Pour sa part, comme en 2021, le Conseil fédéral a confirmé qu'il préconisait l'autorégulation de la finance helvétique avec un rôle uniquement subsidiaire pour l'État et non régulateur. Finalement, afin de maintenir le wagon de la finance durable sur les rails de la politique helvétique, un groupe de cinq parlementaires d'horizons politiques différents (Verts, Vert'libéraux, PS, Centre et PLR) ont déposé cinq motions identiques pour dynamiser les investissements écologiques grâce à une banque publique helvétique. Si le Conseil fédéral a déjà affirmé son scepticisme, le dossier sera traité dans les chambres en 2023.

Troisièmement, le Parlement a rejeté la privatisation de PostFinance. Alors que le Conseil fédéral a soumis un prototype de révision partielle de la Loi sur l'organisation de la Poste (LOP), avec comme objectifs de lever d'abord l'interdiction à PostFinance d'octroyer des crédits et des hypothèques, puis de **privatiser PostFinance**, l'ensemble du Parlement a préféré un retour au Conseil fédéral, plutôt qu'une réforme expérimentale. Autant au Conseil des États, qu'au Conseil national, tous les partis politiques ont fustigé cette révision de la LOP.

Quatrièmement, le bénéfice de la BNS a déraillé et a forcé les politiciens et politiciennes à ralentir leur appétit financier. La perte estimée d'environ CHF 150 milliards pour la **BNS**, pour l'année 2022, est due essentiellement aux positions en monnaies étrangères déficitaires, avec la guerre en Ukraine en toile de fond. Cette perte, inédite depuis 2008, a refroidi les politiciens.ne.s suisses. De ce fait, le Conseil national a notamment rejeté une initiative parlementaire pour affecter les bénéfices de la BNS à la mise en œuvre de la politique énergétique 2050 et une motion pour clarifier la fonction de la réserve pour distributions futures dans le bilan de la BNS. En parallèle, cette perte a provoqué des maux d'estomac aux argentiers cantonaux qui avaient pris l'habitude de bénéficier de cette manne financière supplémentaire.

Cinquièmement, l'économie et la presse helvétique ont salué la fin des **taux négatifs**. La conjoncture économique mondiale, la hausse des prix des biens et services, avec notamment les prix de l'énergie, et les conséquences économiques de la crise du Covid-19, ont forcé la BNS à rehausser son taux directeur, d'abord de 0.50 points en avril 2022, puis de 0.75 points en septembre 2022, et à nouveau de 0.5 points en décembre 2022 mettant un terme à la situation inédite des taux négatifs. Le taux directeur de la BNS fini donc l'année 2022 à 1 pour cent. Cette hausse était pressentie dès le début de l'année. D'un côté, cela a confirmé qu'en 2022 l'**inflation** semble avoir détrôné le franc fort sur la liste des préoccupations de la BNS. Après avoir percuté la parité au printemps 2022, le franc a continué son appréciation face à l'euro. Il flirtait avec les 95 centimes à la fin de l'été 2022. D'un autre côté, la hausse du taux directeur de la BNS a mis sous pression le marché hypothécaire helvétique. Les taux hypothécaires n'ont cessé de croître et l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) s'est inquiétée d'une surchauffe du marché immobilier. A partir de là, la BNS a forcé la main du Conseil fédéral pour réactiver le volant anticyclique sectoriel de fonds propres qui avait été désactivé en mars 2020, face à la crise du Covid-19.

Sixièmement, la **transparence financière** a été au cœur des débats en 2022. Pour commencer, les révélations sur les clients Crédit Suisse et les «Suisse Secrets» ont posé la question de la liberté de la presse concernant la place financière. Puis, la guerre d'agression de la Russie en Ukraine a mis le secteur bancaire helvétique sous les feux des projecteurs. Si le Conseil fédéral a d'abord été critiqué pour son attentisme, il a fini par s'aligner sur les sanctions occidentales. Ensuite, Pierin Vincenz, ex-dirigeant de la banque Raiffeisen Suisse, a été condamné pour gestion déloyale, abus de confiance et faux dans les titres. Est-ce que cette sanction marque un tournant dans les relations de la finance avec la justice? Finalement, plusieurs objets liés à la transparence ont également été débattus au Parlement. La Berne fédérale a ainsi accepté des postulats sur le traçage des transactions financières en crypto-monnaies, sur la responsabilisation des cadres supérieurs des établissements financiers helvétiques et sur le renforcement des efforts de transparences des flux financiers. En outre, le Conseil national a validé l'extension de l'échange automatique de renseignements relatif aux comptes financiers (EAR) avec douze États supplémentaires.



Pour finir, la révision partielle de la loi sur la surveillance des assurances (LSA) est arrivée à destination. Elle a été adoptée par les deux chambres. Pour sa part, le Conseil fédéral a mis sur les rails la modification de la loi sur les infrastructures des marchés financiers (LIMF). L'objectif est l'équivalence boursière, à moyen terme, avec l'Union européenne (UE).<sup>3</sup>

## Kapitalmarkt

BERICHT  
DATUM: 26.08.1980  
REGINA ESCHER

**Mitte Juni handelten Bankiervereinigung und Nationalbank einen Kompromiss aus, der auf eine Differenzierung der Zinserhöhung nach materiellen, regionalen und zeitlichen Kriterien hinauslief.** Die Bankiervereinigung empfahl ihren Mitgliedsinstituten, die Sparzinsen nicht vor dem 1. Dezember 1980 und die Sätze für Althypotheken nicht vor dem 1. März 1981 anzuheben. Die Zinsen für neue Hypotheken und für Hypotheken aufgewerblichen und industriellen Objekten durften wie vorgesehen auf den 1. Oktober 1980 angepasst werden. Die Nationalbank hat also erreicht, dass die von der Hypothekarzinssteigerung ausgehende Teuerung nur schubweise in den Index eingeht. Dies wurde von einigen Kommentatoren als «Indexkosmetik» bezeichnet, da sich die Mietpreiserhöhungen schon während des Jahres 1981 auswirken werden, viele Lohnerwerbende jedoch den Teuerungsausgleich erst am Jahresende erhalten.<sup>4</sup>

BERICHT  
DATUM: 28.08.1980  
REGINA ESCHER

**Der Schweizerische Gewerkschaftsbund (SGB) wies in einem Communiqué auf die lohnmassigen Konsequenzen einer Hypothekarzinsenerhöhung hin.** Er betonte, die Kapitalmarktverhältnisse des folgenden Frühjahrs seien nicht voraussehbar. Der SGB verlangte deshalb von der Nationalbank, sie solle auf die Banken einwirken, damit diese im März die Zinserhöhung nicht ungeachtet der Marktsituation durchzwängen.<sup>5</sup>

BERICHT  
DATUM: 11.12.1981  
HANS HIRTER

Der bereits im Vorjahr konstatierte **Abfluss von Sparheftgeldern in ertragsreichere Anlageformen** hielt auch im Berichtsjahr an, so dass sich der Bestand an Spareinlagen um 5.7 Prozent zurückbildete. Die Banken reagierten auf dieses im Vergleich zu früheren Zeiten flexiblere Verhalten der Sparer mit einer Erhöhung der Sparheft- und Kassenobligationszinsen von 3 Prozent, resp. 4.75 Prozent auf 3.5 Prozent, resp. 6.5 Prozent. Die Nationalbank verzichtete dabei auf ihr Recht, verbindliche Höchstsätze für Kassenobligationen festzulegen. Dank der Zinsanpassung bei den Kassenscheinen gelang es den Banken, den Mittelabfluss bei den Sparheften zu kompensieren. Durch die Verschiebung zu höher verzinslichen Anlagen wurde aber die Finanzierung der gegenüber dem Vorjahr um weitere 10 Prozent angestiegenen Hypothekendarlehen zu den bisherigen Konditionen erschwert. Die gemessen an den übrigen Aktivzinssätzen billigen Hypothekarzinsen wurden im Jahresmittel von 4.73 Prozent auf 6.45 Prozent (neue 1: Hypotheken) angehoben; 1. Althypotheken erhöhten sich von 4.49 auf 5.56 Prozent. Da beim bestehenden ausgetrockneten Wohnungsmarkt Kostensteigerungen in der Regel ohne Abstriche auf die Mieter überwältigt werden, stiess die Zinsanpassungspolitik der Banken auf heftige Kritik der politischen Linken und der Gewerkschaften. Nationalbank und Bundesrat liessen hingegen die noch ein Jahr zuvor gemachten Einwände fallen und betonten, dass zum Zweck der dauerhaften Inflationsbekämpfung einige kurzfristige zinskostenbedingte Preissteigerungen, die von der Politik des knappen Geldes verursacht waren, in Kauf genommen werden müssten. Zudem sei die Verteuerung der Neuhypotheken auch zur Bremsung der Hochkonjunktur im Baugewerbe nicht unerwünscht. Wegen der spürbaren Auswirkungen der Hypothekarzinssätze auf die gesamte Wirtschaft kam es zu diversen Vorschlägen für die Neugestaltung dieser Kreditsparte. Am meisten genannt wurden dabei die Amortisationspflicht zur Reduktion der in der Schweiz relativ hohen Hypothekarverschuldung und die Einführung von Festzinsen. Ausbaufähig dürfte im weitern das Instrument des Pfandbriefes sein, mit welchem die Banken zu günstigen Bedingungen Kapital zur Hypothekengewährung aufnehmen können. Einen ersten Schritt in diese Richtung hat der Bundesrat mit dem Entwurf zu einer Revision des Pfandbriefgesetzes bereits unternommen. Er postuliert darin die Abschaffung der auf dem Kapitalmarkt nicht mehr üblichen und unattraktiven Minimallaufzeit von 15 Jahren. Der Ständerat stimmte dieser Gesetzesänderung, welche eine Reduktion der Pfandbriefrendite zur Folge haben sollte, oppositionslos zu. Andere Vorschläge, wie etwa die von den Banken ins Gespräch gebrachte Bindung der Hypothekarzinssätze an die Kapitalmarktsätze oder die von der SP und den Gewerkschaften geforderte

Beschränkung des freien Kapitalverkehrs zur Stabilisierung der im Inland geltenden Zinssätze dürften hingegen wenig Verwirklichungschancen haben.<sup>6</sup>

#### GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE

DATUM: 23.12.1983  
REGINA ESCHER

Der für das Vorjahr festgestellte Abbau der Zinssätze auf dem **Geld- und Kapitalmarkt** hielt zunächst an. Vom Februar an machte er dann aber einer Hausse Platz, die ihrerseits im Verlaufe des zweiten Semesters wiederum von einem leichten Abwärtstrend abgelöst wurde. Ende Dezember lagen die Sätze mehrheitlich – mit Ausnahme insbesondere der offiziellen Diskont- und Lombardsätze sowie der wenig flexiblen Spar- und Hypothekarzinsätze – über ihrem entsprechenden Vorjahresstand. Im Jahresmittel hingegen blieben sie unter dem Niveau von 1982. Wegen des markanten Rückgangs der Inflation war die reale Verzinsung 1983 aber doch höher.

Am Eurofrankenmarkt, der die Situation am schweizerischen Geldmarkt am besten widerspiegelt, fiel der Zinssatz für Dreimonatsfranken Anfang Januar auf 2.5 Prozent, stieg bis Mitte Juni auf über 5 Prozent und schwankte im letzten Quartal um 4 Prozent. Nicht ganz dem Markttrend folgend senkte die Nationalbank im März den Diskont- und den Lombardsatz um je ein halbes Prozent auf 4 beziehungsweise auf 5.5 Prozent.

Auf dem Kapitalmarkt erhöhte sich die durchschnittliche Rendite von Bundesanleihen im Laufe des Jahres von 4.23 Prozent auf 4.53 Prozent. Abgesehen von einer kurzen Periode im Sommer lag sie stets über den Geldmarktsätzen. Erneut nicht im gleichen Rhythmus wie die übrigen Zinssätze bewegten sich die Spar- und Hypothekarzinsen. Nach einer Reduktion um ein halbes Prozent im Frühjahr blieben sie bis zum Jahresende unverändert. Im Dezember betrug der Satz für 1. Hypotheken bei den Kantonalbanken in der Regel 5.5 Prozent, während Spareinlagen mit 3.5 Prozent verzinst wurden. Nach wie vor stellten die Hypothekarzinsen, welche insbesondere für die Gestaltung der Wohnungsmieten von erheblicher Bedeutung sind, ein Politikum dar. Mit der Begründung, die Gewinne der Banken aus dem Hypothekergeschäft seien zu hoch, forderte der Schweizerische Mieterverband eine weitergehende Herabsetzung des Hypothekarsatzes, und zwar ohne gleichzeitige Anpassung der Sparzinsen. Bankenvertreter hingegen bezeichneten die Gewinnmarge als normal; unter Hinweis auf den allgemeinen Zinstrend wurde eine über die Reduktion vom Frühjahr hinausgehende Hypothekarzinsenkung abgelehnt. Sozialdemokratische Exponenten betonten in diesem Zusammenhang den Einfluss der von den Vereinigten Staaten betriebenen Hochzinspolitik auf den schweizerischen Kapitalmarkt; die attraktiven amerikanischen Anlagemöglichkeiten führten zu einem Abfluss von Geldern aus unserem Land und damit zu einem überhöhten schweizerischen Zinsniveau, was Mieter und Eigenheimbesitzer Hunderte von Millionen Franken koste. In der sozialdemokratischen Presse wurde angeregt, der Austrocknung des hiesigen Kapitalmarktes mittels Beschränkungen des Kapitalexports zu begegnen.<sup>7</sup>

#### BERICHT

DATUM: 31.12.1986  
HANS HIRTER

Auf dem Geld- und Kapitalmarkt setzte sich über das ganze Jahr gesehen der **leichte Zinsabbau** fort. Einzig im Mai und Juni ergab sich namentlich auf dem Geldmarkt eine momentane Anspannung als Folge von erhöhter Geldnachfrage der Banken zu Monatsende. Die Nationalbank reagierte auf diese Liquiditätsgpässe mit einer etwas flexibleren Geldmengenpolitik. Der Satz für Dreimonatsgelder auf dem Eurofrankenmarkt bewegte sich im Monatsmittel von Januar bis April zwischen 3.9 Prozent und 4.1 Prozent, stieg dann auf 5.0 Prozent im Juni und reduzierte sich bis Dezember wieder auf 4.2 Prozent. Im Jahresdurchschnitt lag er mit 4.2 Prozent um 0.7 Prozent tiefer als im Vorjahr. Diskont- und Lombardsatz blieben auf den im März 1983 festgelegten Werten von 4.0 Prozent resp. 5.5 Prozent. Die Zinsen auf dem Kapitalmarkt entwickelten sich im grossen und ganzen ähnlich wie diejenigen auf dem Geldmarkt. Die durchschnittliche Rendite für Anleihen der Eidgenossenschaft verringerte sich im Monatsmittel von 4.4 Prozent auf 4.1 Prozent. Auch die Zinssätze für Kassenobligationen wurden leicht zurückgenommen, während diejenigen für Sparhefte und Neuhypotheken 1986 noch weitgehend stabil blieben. Allerdings kündigten die in diesen Bereichen marktführenden Banken Hypothekar- und auch Sparheftzinssenkungen um je 0.25 Prozent für 1987 an. Diesen Verlautbarungen waren Zinssenkungsentscheide einzelner kleiner Institute vorangegangen, und auch die Vereinigung privater Lebensversicherungen hatte ihren Mitgliedern eine Reduktion um 0.25 Prozent auf den 1. August 1986 empfohlen.<sup>8</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 31.12.1990  
HANS HIRTER

Die **Zinsen** auf dem Kapitalmarkt **stiegen ebenfalls weiter an**. Die Rendite eidgenössischer Obligationen verbesserte sich von 5.75 Prozent zu Jahresbeginn auf 6.7 Prozent im April. Nach einer Reduktion auf 6.0 Prozent stieg sie im August mit dem Ausbruch der Golfkrise abrupt an und pendelte sich gegen Jahresende auf 6.6 Prozent ein. Auch die Zinsvergütungen auf Sparheften wurden laufend nach oben angepasst: von knapp 4 Prozent im Januar auf knapp 4.8 Prozent im Dezember. Die Hypothekarzinsen stiegen ebenfalls weiter an. Die Monatsdurchschnitte der Sätze für Althypotheken erhöhten sich von 5.92 Prozent im Januar auf 6.48 Prozent im Dezember, diejenige für Neuhypotheken von 6.65 Prozent auf 7.97 Prozent.<sup>9</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 31.12.1991  
HANS HIRTER

Die **Zinsen auf dem Kapitalmarkt** bildeten sich in den ersten fünf Monaten zurück und stiegen dann wieder fast auf den Ausgangswert an. Die Rendite eidgenössischer Obligationen sank von 6.9 Prozent anfangs Januar bis 6.3 Prozent Ende Mai, stieg dann bis Ende November wieder auf 6.8 Prozent und betrug zu Jahresende 6.7 Prozent. Die Sparheftzinsen zogen zwar zu Jahresbeginn noch leicht an, blieben dann aber bis Jahresende konstant auf durchschnittlich knapp 5.1 Prozent. Bei den Hypotheken verlief die Entwicklung insgesamt ähnlich: die Althypotheken erhöhten sich bis zum Sommer im Mittel um 0.25 Prozentpunkte auf 6.9 Prozent und blieben bis Jahresende auf diesem Stand; der durchschnittliche Satz für Neuhypotheken reduzierte sich im Jahresverlauf von 8.0 Prozent auf 7.8 Prozent.<sup>10</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 31.12.1992  
HANS HIRTER

Die schweizerischen **Kapitalmarktsätze** blieben im Jahresdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr nahezu stabil. Ähnlich wie die Geldmarktzinsen setzten sie in der ersten Jahreshälfte ihre Aufwärtsbewegung fort, und sanken zuerst langsam, dann schneller auf einen Wert ab, der zu Jahresende rund 1 Prozent unter dem Vorjahresstand lag. Die Rendite eidgenössischer Obligationen stieg zuerst auf den seit 1975 nicht mehr erreichten Höchststand von 7.0 Prozent (Mai) und ermässigte sich dann wieder auf 5.5 Prozent im Dezember. Von dieser Entspannung auf dem Kapitalmarkt wurden die Hypothekarzinsen noch wenig erfasst; aber auch die Vergütungen für Sparhefte blieben während des ganzen Jahres praktisch konstant.<sup>11</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 31.12.1993  
HANS HIRTER

Die **Zinssätze auf dem Kapitalmarkt** bildeten sich ebenfalls weiter zurück. Die Durchschnittsrendite eidgenössischer Obligationen fiel von 5.5 Prozent auf 4 Prozent zu Jahresende. Relativ stark war die Zinssenkung auch bei den sozialpolitisch wichtigen Hypothekarsätzen; diese sanken im Jahresverlauf für Neuanlagen um zwei, für Althypotheken um einen Prozentpunkt.<sup>12</sup>

**ANDERES**  
DATUM: 01.07.2012  
FABIO CANETG

Im Zusammenhang mit der aufkommenden Sorge um die Entwicklungen am Schweizer Immobilienmarkt erlangte der Hypothekarmarkt erhöhte Aufmerksamkeit. Er war unter anderem Gegenstand einer vom Bundesrat per 1.7.12 in Kraft gesetzten Änderung der Eigenmittelverordnung (ERV), die die **Aktivierung eines antizyklischen Kapitalpuffers** von maximal 2,5% der risikogewichteten Bankaktiva ermöglichte. Mit diesem sollte bei Bedarf die Widerstandsfähigkeit der sich stärker exponierenden Banken gestärkt und/oder deren Kreditwachstum gebremst werden. Die Behörden erhofften sich dadurch eine Abschwächung der von einigen Experten als gefährlich eingestuften Dynamik auf dem Schweizer Immobilienmarkt. Die Bestimmung sah vor, dass die Schweizerische Nationalbank (SNB), nach Absprache mit der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (Finma), dem Bundesrat den Antrag auf Aktivierung des antizyklischen Puffers stellen konnte. Die SNB, die sich schon länger für ein Instrument zur makroprudenziellen Regulierung der Finanzbranche starkgemacht hatte, begrüsst die Verabschiedung der Verordnung ausdrücklich. Bis zum Jahresende beantragte sie die Aktivierung des Kapitalpuffers jedoch nicht. In einem zweiten Teil der Verordnung wurde eine Verschärfung der Eigenmittelregeln für die Belehnung von Wohnliegenschaften beschlossen. Sie wurde via behördliche Genehmigung der von den Banken getroffenen Selbstregulierung implementiert und führte dazu, dass Risikohypotheken mit mehr Eigenkapital unterlegt werden mussten. Als Risikohypothek galt ein Darlehen an Personen, die weniger als 10% des Belehnungswerts als „hartes Eigenkapital“, also ohne Pensionskassenvorbezüge, aufbringen konnten oder die Hypothekarschuld nicht innert 20 Jahren auf maximal zwei Drittel des Belehnungswerts reduzieren wollten.<sup>13</sup>

VERWALTUNGSAKT  
DATUM: 23.01.2013  
FABIO CANETG

Nachdem der Bundesrat 2012 einer Änderung der Eigenmittelverordnung (ERV) zugestimmt hatte, wurden die darin vorgesehenen Massnahmen im Berichtsjahr erstmals aktiviert. Im Februar 2013 beantragte die Nationalbank, nach Anhörung der Finma, dem Bundesrat die **Aktivierung eines antizyklischen Eigenkapitalpuffers** in Höhe von 1%. Damit sollten die Banken ab 30. September zum Halten eines zusätzlichen Kapitalpuffers von 1% ihrer direkt oder indirekt grundpfandgesicherten risikogewichteten Positionen (mit Wohnliegenschaften im Inland als Grundpfand) verpflichtet werden. Die SNB verwies darauf, dass sie aufgrund der Kursuntergrenze gegenüber dem Euro nur beschränkte Möglichkeiten hätte, den Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt mit Zinserhöhungen entgegenzutreten. Durch den Kapitalpuffer erhoffte sich die SNB zum einen eine Abschwächung des Wachstums auf dem Hypothekar- und Immobilienmarkt (durch die relative Verteuerung von Hypotheken gegenüber anderen Kreditformen) als auch eine Stärkung der Widerstandskraft der Finanzinstitute. Der Bundesrat zeigte sich von dieser Argumentation überzeugt, nahm den Antrag an und passte die ERV entsprechend an. Erst im Dezember 2013 verschärfte die SNB ihre Rhetorik bezüglich der Entwicklungen auf dem Schweizer Immobilienmarkt wieder leicht. Während sie im Sommer und Herbst die Gefahr für den weiteren Aufbau von Ungleichgewichten auf dem Immobilienmarkt ohne verstärkendes Adjektiv beschrieb, sprach sie nach der winterlichen geldpolitischen Lagebeurteilung von einer „erheblichen“ Gefahr.<sup>14</sup>

VERORDNUNG / EINFACHER  
BUNDESBESCHLUSS  
DATUM: 22.01.2014  
FABIO CANETG

Am 22.1.14 entschied der Bundesrat auf Antrag der Schweizerischen Nationalbank (SNB), den **antizyklischen Kapitalpuffer (AZP)** von 1% auf 2% zu erhöhen. Die SNB erhoffte sich dadurch eine Abschwächung der Dynamik auf dem inländischen Hypothekenmarkt. Obwohl das Wachstum der Hypothekarkredite 2013 tiefer ausgefallen sei als in den Vorjahren, habe das Risiko einer Korrektur weiter zugenommen, begründete die Nationalbank ihren Antrag. Die Erhöhung des Kapitalpuffers werde dazu beitragen, die Dynamik auf dem Hypothekenmarkt abzuschwächen und die Widerstandskraft der Banken zu stärken, so die Währungshüter weiter. Die Schweizerische Bankiervereinigung zeigte sich enttäuscht über die Erhöhung des AZP. Die SNB hätte einer in Erarbeitung stehenden Selbstregulierung (siehe unten) vorgegriffen, monierte der Branchenverband. Die Banken wurden mit der neuen Regelung dazu angehalten, ab dem 30.6.14 zusätzliches Kapital in Höhe von 2% ihrer direkt oder indirekt grundpfandgesicherten risikogewichteten Positionen (mit Wohnliegenschaften im Inland als Pfand) zu halten. Gegen Jahresende beurteilte die SNB die Ungleichgewichte im Immobilien- und Hypothekarmarkt als nach wie vor hoch.<sup>15</sup>

VERORDNUNG / EINFACHER  
BUNDESBESCHLUSS  
DATUM: 23.01.2014  
FABIO CANETG

Neben dem Entscheid betreffend Erhöhung des antizyklischen Kapitalpuffers (AZP, siehe oben) informierte die Schweizerische Nationalbank (SNB) im Januar 2014 über laufende Gespräche zwischen EFD, Finma, SNB und der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) betreffend den Entwicklungen am inländischen Hypothekarmarkt. Diese Gespräche betrafen nachfrageseitige **Selbstregulierungsmassnahmen zur Abschwächung der Dynamik am inländischen Hypothekarmarkt**. Im Sommer 2014 konnten die Diskussionen zu einem Abschluss gebracht werden. Die Verhandlungen zur Selbstregulierung der Bankbranche verliefen offensichtlich unter starkem Druck seitens der Behörden. So liess die SBVg im April 2014 beispielsweise verlauten, die Gespräche abgebrochen zu haben, weil die Finma „inakzeptable“ Forderungen gestellt hätte. Das Finanzdepartement (EFD) seinerseits drohte mit gesetzgeberischen Massnahmen, die der Bundesrat via Verordnung auch gegen den Willen der Branche durchsetzen könne. Mit der im Sommer erreichten Vereinbarung verpflichteten sich die Banken nach 2012 erneut zu einer verschärften Selbstregulierung im Hypothekar-Neugeschäft. Erstens sollte eine Hypothek neuerdings innerhalb von 15 (statt 20) Jahren linear auf 2/3 des Belehnungswerts reduziert werden. Zuvor war eine nicht-lineare Amortisation, also eine Rückzahlung in nicht gleich grossen Tranchen, ebenfalls möglich gewesen. Zweitens versicherten die Banken, Immobilien neu konsequent nach dem Niederstwertprinzip zu bewerten. Damit wurde sichergestellt, dass für die Bewertung einer Liegenschaft nur der niedrigere Wert von Kaufpreis und Marktwert massgeblich ist. Drittens wurde vorgesehen, künftig Zweiteinkommen bei der Berechnung der Tragbarkeit nur zu berücksichtigen, wenn eine Solidarhaftung mit dem Schuldner bestand. Der Bundesrat entschied an seiner Sitzung vom 2.7.14, „bis auf Weiteres“ von der Einführung zusätzlicher Massnahmen abzusehen. Er erachtete die Selbstregulierung des Branchenverbands als geeignet, die Risiken auf dem Hypothekar- und Immobilienmarkt zu reduzieren, hielt sich jedoch offen, bei sich verschärfenden Ungleichgewichten über weitere Massnahmen zu

befinden.<sup>16</sup>

**VERORDNUNG / EINFACHER  
BUNDESBESCHLUSS**  
DATUM: 16.10.1990  
HANS HIRTER

## Geldpolitik

In Abweichung von dieser generellen Haltung beantragte der Bundesrat allerdings im September **direkte Eingriffe in den Kapitalmarkt**. Angesichts der steigenden Hypothekarzinsen und den im Mietrecht vorgesehenen Überwälzungsmechanismen auf die Mieten sah er sich zum Einschreiten veranlasst. Er schlug dem Parlament vor, mit einem dringlichen Bundesbeschluss die Hypothekarzinsen für die Dauer von drei Jahren einer konjunkturpolitischen Überwachung zu unterstellen. Damit reagierte er auch auf politische Vorstösse, welche eine Kontrolle resp. ein Moratorium für Mietzinsen, aber auch eine Abkehr vom Prinzip der Kostenmiete und dem dazu gehörenden Überwälzungsmechanismus verlangt hatten. Die Nationalbank hatte sich mit Bestimmtheit gegen diese Massnahme ausgesprochen, da sie davon eine Erschwerung ihrer Geldpolitik und kontraproduktive Wirkungen für die allgemeine Teuerungsbekämpfung befürchtete. Der Bundesrat bekundete zwar Verständnis für die ordnungspolitischen Bedenken der Nationalbank, kritisierte ihre Haltung in dieser Frage aber als zu dogmatisch. Im Nationalrat wurde eine konjunkturpolitisch abgestützte Interventionspolitik nur von der SP und den Grünen unterstützt. Durchsetzen konnte sich gegen den Widerstand der Mehrheiten der Fraktionen der FDP, der SVP und der Liberalen schliesslich die von der CVP gewünschte **Kompromisslösung einer wettbewerbspolitischen Hypothekarzinsüberwachung**. Gegen diesen Vorschlag hatte auch die Nationalbank nichts einzuwenden. Da der Preisüberwacher vor seinen Entscheiden die Nationalbank konsultieren muss, ist auch Gewähr geboten, dass diese in ihrer Autonomie nicht allzusehr eingeschränkt wird: Der Ständerat schloss sich, ebenfalls noch in der Herbstsession, diesen Beschlüssen an.<sup>17</sup>

## Makroprudenzielle Regulierung

**VERWALTUNGSAKT**  
DATUM: 22.06.2018  
GUILLAUME ZUMOFEN

Depuis la crise financière de 2008, et malgré certaines régulations, la hausse du volume des crédits hypothécaires et des prix de l'immobilier est inexorable. Face au risque d'une bulle immobilière, la Banque nationale suisse (BNS) envisage une **réglementation plus stricte des prêts hypothécaires résidentiels**.<sup>18</sup>

**GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE**  
DATUM: 26.01.2022  
GUILLAUME ZUMOFEN

L'anticipation des investisseurs sur l'inflation, les problèmes d'approvisionnement depuis la crise du Covid-19 et la hausse du prix de l'énergie, notamment induite par la guerre en Ukraine, ont entraîné des mouvements sur le marché international des capitaux. Ces mouvements ont forcé **le marché immobilier à revoir à la hausse les taux hypothécaires**. Ainsi, les taux hypothécaires à 5 et 10 ans ont quitté le plancher. Par exemple, les taux fixes à 5 ans se négociaient en moyenne vers 1,34% en avril 2022, alors qu'ils se négociaient en moyenne à 1,01% en avril 2021. Cette tendance à la hausse a attisé les craintes des propriétaires et enflammé les débats sur le marché immobilier helvétique. Dans cette optique, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) a partagé ses craintes d'une surchauffe du marché immobilier. Elle s'est opposée à un relâchement en matière d'octroi de crédits hypothécaires afin d'éviter la création d'une bulle immobilière en Suisse. D'après la Finma, de nombreux facteurs suggèrent une «surévaluation des biens immobiliers». En parallèle, la Banque nationale suisse (BNS) a demandé au Conseil fédéral de réactiver le volant anticyclique sectoriel de fonds propres et de le porter à 2.5%. Ce volant anticyclique avait été désactivé en mars 2020 afin d'offrir aux banques plus de latitude dans l'octroi de crédits pour répondre à la crise économique et financière du Covid-19. Le Conseil fédéral a accepté de **réactiver le volant anticyclique** car les incertitudes liées à la crise du Covid-19 ont majoritairement disparu. Cette décision doit donc permettre de ralentir la surchauffe du marché de l'immobilier.<sup>19</sup>

**GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE**  
DATUM: 22.06.2022  
GUILLAUME ZUMOFEN

Étant donné l'inflation et le relèvement de 0.50 points du taux directeur de la Banque nationale suisse (BNS), les **taux hypothécaires n'ont cessé de croître** depuis le début de l'année 2022. Ils ont ainsi atteint des niveaux inédits depuis 2011. En chiffre, les taux hypothécaires à 5 ans tournaient autour de 2.6 pour cent, et les taux hypothécaires à 10 ans se rapprochaient de la barre des 3 pour cent à la fin juin 2022. Cette tendance à la hausse pourrait encore se renforcer si la BNS décide, en septembre, de maintenir son nouveau cap de hausse des taux d'intérêts et d'abandonner donc les taux négatifs. Dans

ce cas, une hausse du taux hypothécaire SARON ne pourrait être évitée d'après les experts.<sup>20</sup>

### Nationalbank

#### GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE

DATUM: 01.09.2021  
GUILLAUME ZUMOFEN

Début septembre 2021, la Banque nationale suisse (BNS) a mis sous les projecteurs **l'évolution des marchés hypothécaires et immobilier**. En effet, au bénéfice d'une chute du taux d'intérêt, le prix des maisons et des appartements en PPE ont explosé ces dernières années. Plus précisément, **le risque de capacité financière a augmenté**. Alors que les coûts assumés par l'emprunteur ne doivent, théoriquement, pas dépasser un tiers de son revenu. Une hausse du taux d'intérêt à hauteur de 4 à 5 pour cent mettraient potentiellement en difficulté la moitié des emprunteurs. Face à ce risque croissant, la possibilité de réactivation du volant anticyclique, qui force les banques à augmenter leurs fonds propres, a été mis sur la table. Lors d'une conférence de presse, la BNS a mis un terme aux spéculations à la fin du mois. Le volant anticyclique n'a pas été réactivé. Par contre, la BNS a indiqué suivre attentivement l'évolution des marchés hypothécaires et immobilier.<sup>21</sup>

#### GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE

DATUM: 22.09.2022  
GUILLAUME ZUMOFEN

Afin de contrer la pression inflationniste, la Banque nationale suisse (BNS) a rehaussé son taux directeur de 75 points de base. Le taux directeur, à partir du 23 septembre 2022, est donc de 0.5 pour cent. Cette décision **met un terme à la situation inédite**, depuis 2015, **des taux négatifs**. En plus d'un frein à l'inflation, cette décision devrait avoir deux conséquences majeures: les banques commerciales ne devront plus payer des taux négatifs lorsqu'elles déposent des liquidités à la BNS et les taux hypothécaires devraient prendre l'ascenseur.<sup>22</sup>

### Banken

#### BERICHT

DATUM: 31.12.1982  
HANS HIRTER

**Bei den Banken führte die Wirtschaftsrezession zu einem verringerten Bilanzenwachstum (7.2% anstelle von 9.3% 1981)**. Insbesondere bei der Gewährung von Darlehen an ausländische Schuldner zeigten sich die Banken wesentlich zurückhaltender. Aber auch die einheimischen Kunden beanspruchten – mit Ausnahme der um 9.2 Prozent gestiegenen Hypothekendarlehen – weniger Kredite als im Vorjahr. Bei den Passiven wirkte sich die Normalisierung der Zinsrelationen aus. Die in den vorangegangenen Jahren konstatierte Verlagerung von den Sicht- und Spareinlagen zu den Terminkonten konnte gebremst werden. Dank der Erhöhung der Sparheftzinsen expandierte diese Sparte relativ stark. ;Die damit eingetretene Verbesserung der Struktur der Kundengelder zeitigte günstige Kornsequenzen für die Ertragslage der Banken. Der internationale Zinsabbau führte hingegen zu einer Abnahme des Volumens der Treuhandanlagen um 6.4 Prozent.<sup>23</sup>

#### STUDIEN / STATISTIKEN

DATUM: 14.03.1990  
HANS HIRTER

Die Verlangsamung des wirtschaftlichen Wachstums wirkte sich auf die Bilanzen der Banken aus. Nach mehreren Jahren mit Gewinnsteigerungen **reduzierten sich 1990 die ausgewiesenen Reingewinne** der drei grössten Banken um Werte zwischen 9 Prozent und 31 Prozent. Verantwortlich dafür war vor allem die Flaute im Wertpapierhandel. Die Bilanzsumme der 68 von der Nationalbank in der Statistik berücksichtigten Banken erhöhte sich gleich wie im Vorjahr um 7 Prozent. Dabei fiel das Wachstum der Kredite mit 9 Prozent (Dezember 1990) deutlich schwächer aus, als im gleichen Monat des Vorjahres (16%). Der Bestand an Hypotheken, welche volumenmässig die grösste Kreditposition bilden, nahm trotz des Hypothekarzinsanstiegs nochmals um 8 Prozent zu. Da der Zufluss an Publikumsgeldern wie bereits im Vorjahr hinter der Nachfrage nach Krediten zurückblieb, mussten die Banken ihre Finanzanlagen weiter abbauen. Das Total der Publikumsgelder nahm um 6 Prozent zu, wobei sich die Umschichtung von den Sichteinlagen auf die besser verzinsten Termingelder fortsetzte. Im Ausserbilanzgeschäft blieb das Volumen der Treuhandgelder praktisch stabil (-1 %).<sup>24</sup>

**GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE**DATUM: 31.01.2008  
HANS HIRTER

Von der Krise auf dem amerikanischen Hypothekenmarkt und den daraus entstandenen Erschütterungen der Finanzmärkte waren alle international tätigen Schweizer Banken, **insbesondere aber die Grossbank UBS massiv betroffen**. Der Verlust im Geschäftsjahr 2007 hatte 4,4 Mia Fr. betragen und stieg im ersten Quartal 2008 auf 11,5 Mia Fr. Bei ihren Wertpapierbeständen, namentlich bei Titeln aus dem US-Hypothekengeschäft, musste die UBS bis Januar 2008 rund 21 Mia Fr. und nach dem ersten Quartal nochmals 19 Mia Fr. abschreiben. Die andere Grossbank, die CS, hatte 2007 mit einem Konzerngewinn von 8,5 Mia Fr. abgeschlossen, musste dann aber 2008 auch erhebliche Wertberichtigungen vornehmen.<sup>25</sup>

**MOTION**DATUM: 17.12.2015  
NICO DÜRRENMATT

Der Postfinance, eine Tochtergesellschaft der Schweizerischen Post, sollte es gemäss einer Motion von Ständerat Zanetti (sp, SO) erlaubt werden, Kredite und Hypotheken zu vergeben – so wie anderen Bankinstituten. Zur Begründung seines Vorstosses nahm der Motionär Bezug auf einen Bericht des Bundesrates von 2009, in dem die Absicht geäußert worden war, sowohl Vorteile, von der die Post profitierte, als auch Nachteile zu Lasten der Schweizerischen Post zu beseitigen und so "gleich lange Spiesse zu schaffen". Zanetti war der Ansicht, dass das **Verbot der Kredit- und Hypothekengabe gegen die Postfinance** diesem Grundsatz widerspreche, indem es dem Unternehmen zahlreiche Wettbewerbsnachteile gegenüber anderen Bankinstituten auferlege. So sei die Postfinance aufgrund des Verbots, Kredite zu vergeben, vermehrt gezwungen, Geld bei der Nationalbank zu hinterlegen, was im gegenwärtigen Negativzinsumfeld mit hohen Kosten verbunden sei. Zudem werde das Unternehmen dazu gedrängt, mehr ausländische Anlagen zu tätigen, was zum einen das Risiko erhöhe und zum anderen aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive nicht sinnvoll sei. Insgesamt erhoffte sich der Motionär durch Umsetzung seines Vorstosses einen stärkeren Wettbewerb, geringere volkswirtschaftliche Risiken und einen erhöhten Kundennutzen.

Der Bundesrat allerdings erachtete das Risiko ausländischer Anlagen als geringer als eine allfällige Vergabe von Krediten und Hypotheken durch die Postfinance in der Schweiz. Zudem war er der Ansicht, dass der Markt für Kredite und Hypotheken in der Schweiz ausreichend ist. Aus diesen Gründen beantragte die Landesregierung die Ablehnung der Motion.

Der Urheber des Vorstosses konnte sich für die Botschaft des Bundesrates nicht erwärmen. Er bemängelte, der Bundesrat habe es versäumt, auf die von ihm aufgeworfenen Fragen der Systemrelevanz der Postfinance und des Negativzinsumfeldes, unter dem das Unternehmen überproportional zu leiden habe, in ausreichendem Masse einzugehen. Deshalb beantragte er der kleinen Kammer mittels Ordnungsantrag, seine Motion zur Vorprüfung der entsprechenden Kommission zurückzuweisen und so eine Debatte zu den angesprochenen Punkten zu ermöglichen. Diesem Begehren stimmte der Ständerat zu.<sup>26</sup>

**MOTION**DATUM: 19.09.2016  
CATALINA SCHMID

Im September 2016 zog SP-Ständerat Roberto Zanetti (sp, SO) seine Motion für die **Aufhebung des Verbots der Kredit- und Hypothekengabe gegen die Postfinance** zurück. Die KVF-SR hatte zuvor deren Ablehnung beantragt. Sie war der Ansicht, dass keine Kreditklemme bestehe und die geforderte Änderung eine faktische Staatsgarantie für die Postfinance darstelle, was für den Bund und die Steuerzahlenden ein unnötiges Risiko schaffe.<sup>27</sup>

**VERORDNUNG / EINFACHER  
BUNDESBESCHLUSS**DATUM: 27.11.2019  
GUILLAUME ZUMOFEN

Après consultation, le **Conseil fédéral a modifié l'ordonnance sur les fonds propres (OFR)**. Cette ordonnance avait été introduite pour consolider la résistance des banques lors des crises financières. Tout d'abord, le Conseil fédéral a simplifié les procédures pour les petites banques. Cette mesure devrait réduire la charge administrative de ces établissements. Ensuite, le rehaussement des fonds propres pour les banques d'importance systémique a été confirmé. Il était entrée en vigueur en janvier 2019. Cette mesure s'applique également aux établissements qui focalisent leur activité sur le marché intérieur. Finalement, le Conseil fédéral a refusé d'intervenir au niveau des crédits hypothécaires pour les objets résidentiels de rendement. Il préfère ainsi l'autorégulation du marché plutôt qu'une intervention étatique.<sup>28</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 05.06.2020  
GUILLAUME ZUMOFEN

Etant donné les faibles taux d'intérêts, le rendement de PostFinance – filiale de La Poste détenue à 100% par la Confédération – diminue depuis 2008. Afin de contrer la baisse de valeur de l'entreprise, le Conseil fédéral a mis en consultation un **projet de révision de la loi sur l'organisation de la Poste (LOP)**. Ce projet prévoit notamment un accès au marché des hypothèques et des crédits, ainsi qu'une privatisation partielle et progressive de **PostFinance**. Selon le Conseil fédéral, **l'accès au marché des crédits et des hypothèques** devraient renforcer la concurrence et être bénéfique aux clients. De plus, il précise qu'un tel accès est cohérent car PostFinance possède de nombreuses PME comme clients, et que 16'400 demandes de crédits-relais lui ont été adressées durant la crise du Covid-19. A l'opposé, les banques cantonales, la Raiffeisen ou encore l'Union Suisse des Arts et Métiers (USAM) s'interrogent sur cette proposition qui vient bousculer un marché qui fonctionne. Au final, il est certain qu'un tel accès risque d'aviver de nombreuses tensions sur le marché des crédits et des hypothèques. Ce sujet a déjà été abordé à plusieurs reprises au Parlement notamment à travers les motions 18.3161 et 15.3892.<sup>29</sup>

MOTION  
DATUM: 19.06.2020  
GUILLAUME ZUMOFEN

Afin d'éviter une distorsion de la concurrence induite par une garantie implicite de l'Etat, le groupe Vert'libéral a déposé une motion qui vise la **privatisation de Postfinance**. Selon le parti, une privatisation permettrait, d'un côté, de rétablir une concurrence libre et efficace, et d'un autre côté, d'autoriser Postfinance à accorder des crédits et des hypothèques.

Le Conseil fédéral a précisé qu'un débat de fond serait mené avec le DETEC, le DFF et la Poste pour dessiner le futur de la Poste – et de Postfinance particulièrement. Il a par conséquent recommandé de rejeter la motion tant que ce débat ne serait pas mené. L'objet a été **classé** car il n'a pas été analysé dans le délai imparti.

MOTION  
DATUM: 17.06.2021  
GUILLAUME ZUMOFEN

Martin Bäumle (pvl, ZH) charge le Conseil fédéral d'**entamer les procédures de privatisation de PostFinance**. Cette privatisation permettrait, selon le député, de supprimer les distorsions de la concurrence sur le marché bancaire et dans les entreprises publiques, et de permettre à PostFinance d'octroyer des crédits et des hypothèques. Des solutions pour le mandat de service universel de PostFinance, notamment pour les prestations de versements, paiements et virements, devront être trouvées le cas échéant.

Le Conseil fédéral a proposé d'accepter la motion.

En chambre, la **motion** a été **rejetée in extremis** par 96 voix contre 91. La gauche (37 voix PS; 30 voix Verts) a reçu le soutien de 24 voix du Groupe du Centre et de 5 voix dissidentes de l'UDC. Au final, les voix dissidentes de l'UDC ont fait pencher la balance vers le rejet de la motion.<sup>30</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 30.06.2021  
GUILLAUME ZUMOFEN

Le **Conseil fédéral soumet au Parlement une révision partielle de la loi** sur l'organisation de la Poste (**LOP**). Cette modification a pour objectif d'offrir la possibilité à PostFinance d'accorder des hypothèques et des crédits en toute autonomie. La **privatisation de PostFinance** est une réponse à la baisse de sa capacité de rendement. Selon le Conseil fédéral, cette baisse de capacité, induite par la baisse des taux d'intérêts, met en danger son mandat légal de service universel en matière de trafic de paiements. La révision partielle de la LOP prolonge également plusieurs interventions parlementaires.

En outre, la séparation de PostFinance du groupe Poste et son implémentation en tant que banque d'importance systémique soumis à la législation too big to fail (TBTF) force la Confédération à combler, sur une période limitée, le découvert résiduel de fonds propres. Le Conseil fédéral demande donc au Parlement de valider un crédit d'engagement de CHF 1.7 milliards.

La privatisation de PostFinance a reçu un accueil mitigé. Si l'Union suisse des arts et des métiers (USAM) et l'Union syndicale suisse (USS) ont fustigé une attaque contre le service public, Syndicom a déjà brandi la menace du référendum.<sup>31</sup>



BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 17.05.2022  
GUILLAUME ZUMOFEN

Les **commissions** des finances (**CdF-CE**) et des transports et des télécommunications (**CTT-CE**) du Conseil des États se sont penchées sur la révision partielle de la loi sur l'organisation de la Poste (LOP). L'objectif de cette révision est de permettre à PostFinance d'accorder des hypothèques et des crédits. Cette proposition de privatisation de PostFinance ainsi que la garantie de capitalisation de CHF 1.7 milliards de la Poste ont d'abord été examinées par la CdF-CE. Afin de délivrer sa recommandation à la CTT-CE, la CdF-CE s'est appuyée sur le rapport d'experts mis sur pied par le DETEC. Après une longue discussion sur le service universel et les besoins futurs de la population, la CdF-CE a préconisé, sans opposition, de ne pas entrer en matière sur le projet de privatisation de PostFinance.

En tant que commission thématique en charge du projet, la CTT-CE s'est également prononcée, à l'unanimité, **contre une entrée en matière sur le projet**. La CTT-CE s'est appuyée sur le rapport d'experts et la recommandation de la CdF-CE. Les sénateurs et sénatrices ont estimé que le projet de **privatisation de PostFinance** apportait des solutions incomplètes aux défis auxquels la Poste doit faire face.<sup>32</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 31.05.2022  
GUILLAUME ZUMOFEN

Avec sa révision partielle de la Loi sur l'organisation de la Poste (LOP), le Conseil fédéral s'est heurté au mur unanime de la **chambre des cantons**. Les sénateurs et sénatrices ne sont donc pas entrés en matière sur cette révision partielle qui visait, dans un premier temps, à instaurer la possibilité pour la PostFinance d'octroyer des crédits et des hypothèques en toute autonomie, puis dans un deuxième temps, à privatiser cette filiale détenue actuellement à 100 pour cent par la Poste.

S'ils se sont appuyés sur des arguments différents, tous les partis politiques ont fait feu contre cette révision. D'un côté, l'UDC et le PLR ont refusé une distorsion de concurrence pour les banques privées sur les marchés des crédits et des hypothèques. En effet, la possibilité d'octroyer des crédits et des hypothèques serait, selon le projet, accordée avant la privatisation de PostFinance. D'un autre côté, la gauche a mis en exergue l'inflation et le retour à la hausse des taux d'intérêts. Elle a donc réclamé un rapport succinct sur les mandats de service universel de la Poste, plutôt qu'une **privatisation de PostFinance**. Finalement, le Centre a également relevé les risques de dégâts collatéraux sur les clients et les employés de la Poste.

Le Conseil fédéral a pris acte de ce **refus unanime d'entrer en matière** et prévoit de prendre position sur le rapport d'une commission d'expert.e.s sur le service universel. Il est également nécessaire de préciser que le second projet de garantie de capitalisation à hauteur de CHF 1,7 milliards a également été recalé.<sup>33</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 26.09.2022  
GUILLAUME ZUMOFEN

Si le **Conseil national** s'est dit conscient des nombreux défis auxquels PostFinance est confronté, il a tout de même **décidé de mettre un terme aux velléités du gouvernement de privatiser PostFinance**. En effet, le gouvernement préconisait, dans un premier temps, une levée de l'interdiction d'octroyer des crédits et des hypothèques, puis dans un deuxième temps, une privatisation de PostFinance, filiale du groupe Poste. Cette réforme aurait permis, selon le gouvernement, de stabiliser PostFinance grâce à une plus grande capacité à lever des fonds propres.

Comme à la chambre des cantons, l'objet a été attaqué par l'ensemble des groupes politiques. Le groupe Vert'libéral s'est interrogé sur l'avenir du service postal universel. Le groupe du Centre a pointé du doigt une distorsion de concurrence pour les autres établissements financiers. Le groupe Libéral-Radical a questionné, non seulement la compatibilité avec les missions de service universel en matière de services postaux et de services de paiement, mais également l'impact social sur les employés de la Poste. Encore plus réticent, le groupe socialiste a affirmé qu'il combattrait «maintenant ou à l'avenir» la privatisation de PostFinance. Dans l'ensemble, les députés et députées, en ligne avec les critiques de la Commission des transports et des télécommunications du Conseil national (CTT-CN), ont déploré l'absence d'une vision d'ensemble pour le futur du groupe Poste.

Au final, l'objet a été rejeté sans opposition. Seul le groupe des Verts s'est abstenu. Or, si le groupe n'a pas voté contre le projet, il a néanmoins affirmé qu'il préconisait une autre orientation pour PostFinance.<sup>34</sup>

**POSTULAT**  
DATUM: 03.05.2023  
CATALINA SCHMID

In der Sondersession vom Mai 2023 lehnte der **Nationalrat** mit 115 zu 71 Stimmen bei einer Enthaltung ein Postulat Badran (sp, ZH) ab, welches die Prüfung eines **neuen Leistungsauftrags für die Postfinance** forderte. Im Zentrum des Prüfauftrags sollte die Transformation der Postfinance in eine Klimabank stehen: Die Postulantin stellte sich einen zusätzlichen Leistungsauftrag vor, gemäss dem die Postfinance Wirtschaft und Haushalte mit Krediten und Hypotheken für Investitionen in den Klimaschutz versorgen sollte. Im Rahmen der mittlerweile abgeschlossenen Debatte bezüglich einer Teilprivatisierung der Postfinance sei eine Erlaubnis zur Vergabe von Hypotheken und Krediten diskutiert worden. Gleichzeitig hätten private und investierende Personen aber Schwierigkeiten, diese zu erhalten. Im Bereich von privaten Investitionen in energetische Sanierungen und Infrastrukturen liege somit ein Marktversagen vor. Anstatt dass die Postfinance also den Weg in einen Bereich einschlage, in welchem es bereits zu viele Banken gebe, könne ihr mit der Übergabe dieses Service-Public-Leistungsauftrags eine sinnvolle Zukunft gegeben werden, so die Postulantin. Umweltminister Albert Rösti legte die ablehnende Haltung des Bundesrats dar und widersprach: In der von Badran angesprochenen Revision des Postorganisationsgesetzes hatte die Landesregierung kein Marktversagen bei Krediten und Hypotheken im Klimabereich festgestellt und einen entsprechenden Ausbau der Postfinance daher verworfen. Die vom Bundesrat vorgeschlagene Alternative war in der Folge vom Parlament gemeinsam mit der POG-Revision abgelehnt worden, da es zunächst einmal generell die Zukunft der postalischen Grundversorgung diskutieren wollte. Nach der Festlegung der künftigen Strategie der Post sowie ihres Auftrags zur Grundversorgung soll die Frage zur Postfinance noch einmal gestellt und neu beantwortet werden, betonte der Bundesrat abschliessend.<sup>35</sup>

## Landwirtschaft

### Agrarpolitik

**ANDERES**  
DATUM: 30.12.1990  
SERGE TERRIBILINI

L'année 1990 a été marquée par un **recul du revenu paysan** qui a régressé d'environ 10 pourcents par rapport à 1989. Cela signifie que le revenu du travail journalier d'une exploitation familiale a diminué d'environ 30 CHF par jour, ce qui correspond donc à 1000 CHF par mois. Cela provient, d'une part, d'une diminution du rendement brut d'environ 200 millions de CHF et d'une augmentation des charges réelles de près de 290 millions, due notamment à la hausse des taux hypothécaires.<sup>36</sup>

## Infrastruktur und Lebensraum

### Raumplanung und Wohnungswesen

#### Mietwesen

**BERICHT**  
DATUM: 04.02.1982  
JEAN-FRÉDÉRIC GERBER

La situation toujours précaire du marché immobilier, les hausses réitérées des taux hypothécaires, en 1981 et mars 1982, plaident en faveur d'un renforcement de **la protection des locataires**. Le dépôt d'une nouvelle initiative et le contreprojet gouvernemental qui se dessine devraient contribuer à améliorer leur sort.

**En novembre 1982, l'indice global des loyers a augmenté de 2.9 pour cent** par rapport au mois de mai de la même année (1981: 4.6%), tandis qu'entre novembre 1981 et mai 1982, il avait progressé de 5.8 pour cent. En l'espace d'une année, le niveau des loyers s'est élevé de quelque 8.9 pour cent (1981: 7.6 %). Ce renchérissement est imputable en partie à la majoration des taux hypothécaires enregistrée au cours du premier semestre – les taux des anciennes hypothèques ont en effet passé en moyenne de 5.56 à 6 pour cent – ainsi qu'à la mise sur le marché d'appartements neufs en fin d'année. Bien que les fluctuations du taux d'intérêt hypothécaire relèvent traditionnellement du marché monétaire, elle donnent prise de nos jours à une confrontation politique particulièrement acerbé. Il est vrai que, dans la situation actuelle du marché, une hausse de ces taux se traduit inexorablement par une augmentation des loyers. C'est pourquoi le Conseil fédéral a lancé un pressant appel aux institutions bancaires, afin qu'elles profitent du fléchissement probable des taux d'intérêts en Suisse pour diminuer ou du moins différer le relèvement des hypothèques prévu au printemps 1982.<sup>37</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 12.06.1987  
LUZIUS MEYER

Obwohl einige Banken ihre **Hypothekarzinsätze um 0.25 Prozent auf 5.25 Prozent senkten, erhöhte sich der Mietpreisindex** gegenüber der Vorjahresperiode um 2,7 Prozent und blieb damit weiterhin über dem Niveau der allgemeinen Teuerung. Rund 3 Prozent der Wohnungen erfuhren einen Mietpreisaufschlag von über 20 Prozent; massiv von der Teuerung betroffen waren mit rund 16 Prozent sodann die neu erstellten Wohnungen, auch wenn sie mit einem Anteil von nur 0.5 Prozent der erfassten Wohnungen bei der Mietpreiserhebung nicht stark ins Gewicht fielen. Zwar ergab eine UNIVOX-Umfrage einen hohen Anteil an Befragten, die mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind, doch wurde in der Studie auch darauf aufmerksam gemacht, dass weniger privilegierte Bevölkerungsschichten oft einen grossen Teil ihres Einkommens für eine Wohnung ausgeben müssen, mit deren Lage und Qualität sie jedoch nur beschränkt zufrieden sind.<sup>38</sup>

**GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE**  
DATUM: 31.12.1988  
CHRISTIAN MOSER

Die mehrheitlich auf den 1. August **um 0.25% auf 5% reduzierten Hypothekarzinsätze** hätten theoretisch zu einer Mietzinsreduktion von 3.38% führen müssen. Der Handlungsspielraum des seit Oktober 1987 geltenden Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen ist jedoch derart bemessen, dass er über das blosse Hypothekarzinsgefüge hinausgeht, da noch weitere Kostengrössen für die Mietzinsgestaltung massgeblich sind. Trotz entsprechenden Aufrufen der Mieterverbände erhöhte sich der **Mietpreisindex** gegenüber dem Vorjahr um 2,9%, wobei namentlich durch Renovationen und Modernisierungen bedingte Mietpreiserhöhungen bei älteren Gebäuden vermehrt ins Gewicht fielen. Die Mieten neuerstelter Wohnungen verteuerten sich um 8%. Während die Zahlen des BIGA, bei denen untere Einkommensklassen untervertreten sind, für die durchschnittliche finanzielle Belastung durch den Mietzins einen Anteil von 13.5% des Einkommens ausweisen, ergaben Zahlen aus einer repräsentativen und detaillierten Befragung von 4'600 Haushalten (sogenannter Mikrozensus), dass diese 1986 im Durchschnitt für die Miete (inklusive Nebenkosten) einen Viertel des Lohns aufwenden mussten. Zunehmend verteuern wird sich auch der Umstand auswirken, dass der Anteil der überalterten und sanierungsbedürftigen Wohnungen in den nächsten 20 bis 30 Jahren auf rund 600'000 steigen wird; insbesondere die Sanierungskosten für die qualitativ nicht über alle Zweifel erhabenen Hochkonjunkturbauten der 60er und frühen 70er Jahre werden auf die Renditen drücken bzw. die Mieten steigen lassen.<sup>39</sup>

**VERWALTUNGSAKT**  
DATUM: 29.03.1989  
CHRISTIAN MOSER

**Auch die Kommission für Konjunkturfragen des EVD regte die Prüfung der Koppelung der Mieten mit der Entwicklung der Hypothekarzinsätze in der Schweiz an.** Die rechtlich zulässige automatische Anpassung der Mietzinse könne namentlich zu Beginn von Rezessionsphasen zu unerwünschten Preisschüben und damit zu einer Verschärfung der Situation führen, was im Falle der Landwirtschaft auch höhere Preise für Agrarprodukte nach sich ziehe. Damit werde eine wirksame und wohldosierte Inflationskontrolle gefährdet.<sup>40</sup>

**POSITIONSPAPIER UND PAROLEN**  
DATUM: 19.04.1989  
CHRISTIAN MOSER

Besonders besorgt zeigte sich der Schweizerische Mieterverband über die häufigen Schwankungen der Hypothekarzinsätze, 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 Hypothekarzinsätze begründeten Mietzinserhöhungen 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 Hypothekengeschäft so ändern, dass ein grösserer Teil der längerfristigen Gelder eine Stabilisierung des Hypozinsens 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 Hypothekarzinsätze abzuklären. Der Hauseigentümerverband lehnte den Vorschlag des Mieterverbands zur Stabilisierung der Mietzinse ab.<sup>41</sup>

**INTERPELLATION / ANFRAGE**  
DATUM: 29.11.1989  
CHRISTIAN MOSER

Gegen eine automatische Überwälzung des Hypozinses auf die Wohnungsmieten richtete sich eine **SP-Interpellation** im Nationalrat, welche im weitern einen Mietzinsstopp und mittels Dringlichkeitsrecht die **Unterstellung der Hypozinserhöhungen unter die Preisüberwachung forderte**. Bürgerliche Vertreter sprachen sich dagegen für das freie Spiel der Marktkräfte aus und meinten, vorübergehende Zinserhöhungen müssten in Kauf genommen werden. Wegen negativen Auswirkungen auf Wohnungsbau und das Funktionieren des Marktes wandte sich auch Bundesrat Delamuraz gegen eine Mietzinsblockierung; er räumte allerdings ein, dass der Überwälzungsmechanismus nicht völlig befriedigend sei und dass Kreditzinse in die Kompetenzbefugnis des Preisüberwachers eingeschlossen werden könnten, aber nicht auf dem Dringlichkeitsweg, sondern im Rahmen des Gegenentwurfs zur zweiten Preisüberwachungsinitiative. M. Lusser, Präsident des Direktoriums der schweizerischen Nationalbank, hielt seinerseits den gesetzlich festgeschriebenen Übertragungsmechanismus von Hypozinserhöhungen auf die Mieten für unsinnig und sprach sich für eine Aufhebung dieser Verbindung aus.<sup>42</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 10.04.1990  
DIRK STROHMANN

**Als Ergänzung der bundesrätlichen Massnahmen** (BRG 90.055) gegen die Teuerung im Bereich der Hypothekarzinsen hatte die Kommission des Ständerats den Entwurf zu einer **parlamentarischen Initiative für die Förderung kantonaler Miet- und Hypothekarzinszuschüsse** erarbeitet. Diese wurde gemeinsam mit dem Bundesbeschluss dem Plenum zur Kenntnissnahme vorgelegt. Laut dieser Initiative unterstützt der Bund diejenigen Kantone, welche Mietern oder Eigenheimbesitzern Zuschüsse zur Linderung einer übermässigen Belastung gewähren. Eine solche liege vor, wenn die Jahresmiete ohne Nebenkosten 30 Prozent oder der jährliche Hypothekarzins 35 Prozent eines als massgeblich betrachteten Maximaleinkommens von CHF. 40'000 übersteigt. Die Vorlage wurde im November in die Vernehmlassung geschickt. Kritisiert wurde bereits, dass das massgebliche Einkommen CHF. 40'000 zu tief angesetzt sei, um wirksam Hilfe leisten zu können.

.<sup>43</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 10.09.1990  
DIRK STROHMANN

Im Herbst nahm der Bundesrat die Anliegen der obenstehenden Vorstösse selber auf, indem er sich entschloss, **Massnahmen zur Teuerungsbekämpfung im Bereich der Hypothekarzinsen** zu ergreifen. Vorausgegangen war diesem Entschluss eine erneute Anhebung der Zinssätze für Althypotheken – die vierte seit 1989 –, welche in weiten Kreisen, bis hinein in bürgerliche Parteien, sehr negative Meinungsäusserungen hervorgerufen und die der Bundesrat explizit zum Anlass seiner Massnahmen genommen hatte. Damit war der Hypothekarzinsatz innerhalb zweier Jahre um 40 Prozent gestiegen. Sorgen bereitete dem Bundesrat allerdings vor allem die Kurzfristigkeit der Ereignisse, welche die Anpassungsfähigkeit des Systems teilweise überfordere und unerwünschte Inflationsschübe verursache. In seiner Botschaft vom 10. September schlug er daher vor, durch einen dringlichen Bundesbeschluss für drei Jahre die Preisüberwachung für Hypothekarzinsen einzuführen.

Die vorgeschlagene Massnahme stützt sich auf Artikel 31 quinquies Absätze 1 und 2 BV. Danach kann der Bund im Geld- und Kreditwesen die Handels- und Gewerbefreiheit beschränkende Massnahmen treffen, welche insbesondere der Teuerungsbekämpfung zu dienen haben. Da die Landesregierung einen solchen Eingriff jedoch als erheblich betrachtete, befristete sie die Massnahmen auf höchstens drei Jahre. Kurzfristiges, rasches Handeln war andererseits auch aufgrund der sich verschärfenden Lage auf dem Wohnungsmarkt angezeigt, weshalb die vorgesehenen Massnahmen als dringlich veranschlagt wurden. Ihre Ausführung ist dem Preisüberwacher übertragen. Dabei sollen sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des Preisüberwachungsgesetzes gelten. Anders als bei diesem sollte der Missbrauch jedoch nicht nach wettbewerbs-, sondern nach konjunkturpolitischen Gesichtspunkten erfasst werden.

Kurz vor Erlass der Botschaft hatte der Bundesrat alle interessierten Seiten zu einer konferenziellen Anhörung zusammengerufen. Diese ergab bei den Banken, der Bauwirtschaft und den Immobilienkreisen eine negative Resonanz, während die Hauseigentümer der Hypothekarzinsüberwachung mit Vorbehalten, die Mieterverbände dagegen grundsätzlich zustimmten. Von den vertretenen Parteien äusserten sich die SVP, die LP und die AP negativ, während die FDP starke Bedenken zeigte; einzig die SP befürwortete die Vorlage generell.<sup>44</sup>

**BUNDESRATSGESCHÄFT**  
DATUM: 04.10.1990  
DIRK STROHMANN

Die tags darauf angesetzte **Beratung des Ständerats erbrachte** etwa die gleichen parteipolitischen Fronten wie im Nationalrat. Auch hier wandten sich fast ausschliesslich freisinnige und liberale Parlamentarier gegen ein Eintreten, wobei neben der mangelnden Marktverträglichkeit der Vorlage auch das von Konjunkturforschern, dem Baugewerbe und den Banken unterstützte Argument vorgebracht wurde, dass der Gesetzesbeschluss in der vorliegenden Form so gut wie nichts zur Förderung des Wohnungsbaues bewirke. Entgegen dem von Reymond (Ip, VD) vorgetragenen Minderheitsantrag beschloss der Rat **jedoch mit 24 gegen 14 Stimmen, die Vorlage zu behandeln**. Genau wie in der grossen Kammer vermochte sich dann freilich auch im Ständerat die konjunkturpolitische Preisüberwachung nicht durchzusetzen. Mit deutlicher Mehrheit – 25 gegen 6 – wurde ein entsprechender Antrag der Sozialdemokraten verworfen.

.<sup>45</sup>

**ANDERES**  
DATUM: 05.10.1990  
DIRK STROHMANN

Sowohl die Anfügung der Dringlichkeitsklausel, wie auch die Schlussabstimmung, war in beiden Räten nurmehr Formsache. Die zum Beschluss der Dringlichkeit notwendige qualifizierte Mehrheit wurde im Nationalrat mit 117 gegen 14, im Ständerat mit 29 Stimmen durch Einstimmigkeit erreicht. In den **Schlussabstimmungen passierte der Bundesbeschluss im Nationalrat mit 104 gegen 36 Stimmen und im Ständerat mit einer Mehrheit von 26 zu 13**.

.<sup>46</sup>

**MOTION**  
DATUM: 13.12.1990  
DIRK STROHMANN

**Im Dezember legte die Kommission dann die parallel zu ihrer Initiative ausgearbeiteten Vorschläge**, welche vor der Verabschiedung des dringlichen Bundesbeschlusses nicht mehr hatten bereinigt werden können, **in Form einer Motion vor**. Darin wird der Bundesrat aufgefordert, dem Parlament eine Vorlage hinsichtlich der Finanzierung von Hypotheken zu unterbreiten. In sie sollten insbesondere Vorschläge für eine Sicherung der Refinanzierung von Hypotheken, für Sparanreize, vor allem durch eine steuerliche Privilegierung der Spargeldzinsen, für flexiblere Anlagevorschriften der zweiten Säule, besonders die Anlagemöglichkeiten der Pensionskassen betreffend, sowie für die Amortisationspflicht der Hypothekarschulden Eingang finden. Den deutlichen Willen des Rates, in dieser Frage zwingende Schritte zu unternehmen, bekam auch Bundesrat Delamuraz zu spüren, welcher die Motion lieber als Empfehlungen in Postulatsform entgegengenommen hätte. Einstimmig fegte der Rat bei der Abstimmung seinen Wunsch hinweg.<sup>47</sup>

**POSTULAT**  
DATUM: 14.12.1990  
DIRK STROHMANN

Gutgeheissen wurde ebenfalls ein **Postulat** des Christlichdemokraten Widrig (SG), welches nicht nur in seiner eigenen, sondern in allen bürgerlichen Parteien breite Unterstützung gefunden hatte. Widrig schlug darin dem Bundesrat vor, die **Verbriefung von Hypothekaranlagen** zu prüfen und durch die Beseitigung steuerlicher Hemmnisse, wie die Abschaffung der Stempelsteuer oder eine Reduktion der Verrechnungssteuer, den Erwerb von Wohneigentum zu fördern.<sup>48</sup>

**MOTION**  
DATUM: 13.03.1991  
DIRK STROHMANN

**Zu diesem Themenkreis waren auch im Ständerat drei Motionen eingereicht worden**. Die Vorstösse Onkens (sp, TG) (Mo 90.832) und Webers (Idu, ZH) (Mo 90.881) wurden problemlos als Postulate überwiesen, derjenige Zimmerlis (svp, BE) (Mo 90.678), der aufgrund seiner konkreten Ausgestaltung auf Opposition stiess, benötigte dazu die Gunst des Präsidenten, welcher ihn bei einem Patt von 8 zu 8 Stimmen mit Stichentscheid überwies.<sup>49</sup>

**MOTION**  
DATUM: 21.03.1991  
DIRK STROHMANN

**Mehrere Vorstösse befassten sich mit längerfristigen Massnahmen im Hypothekarbereich**. Als Postulate wurden auf Antrag des Bundesrates überwiesen: die Motion Reimann (sp, BE) (Mo 90.778) für eine langfristige und damit stabilere Finanzierung von Hypotheken (z.B. über Obligationen), die thematisch ähnlich gerichteten Vorstösse Jaegers (Idu, SG) (Po 90.789) hinsichtlich der Wohnbaufinanzierung über handelbare, grundpfandrechtlich gesicherte Wertpapiere mit festem Zinssatz sowie Schüles (fdp, SH) (Mo 90.864) zur Schaffung gesetzlicher Grundlagen zur Errichtung eines Marktes für Hypothekaranlagen, die Motion Meizoz (sp, VD) (Mo 90.762) für eine Abkoppelung der Mietzinsen von den Hypothekarzinsen sowie ein Postulat Salvioni (fdp, TI) (Po 90.761).<sup>50</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 25.10.1991  
DIRK STROHMANN

Ende Oktober trat das Bundesamt für Konjunkturfragen mit einer im Auftrag des Bundesrates erstellten Studie über Wohnungsmieten und Teuerung an die Öffentlichkeit. Darin wird hinsichtlich einer erleichterten Bekämpfung der Inflation die Lockerung der bestehenden mietrechtlichen Bindung zwischen der Höhe der Hypothekarzinsen und den Mietpreisen gefordert. Den vollständigen Übergang von der Kosten- zur Marktmiete wagt das Amt allerdings noch nicht zu fordern, da die dazu notwendige Akzeptanz seiner Meinung nach zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhanden ist. In einer Kompromisslösung wird daher vorgeschlagen, innerhalb des bestehenden Mietrechts mehr Spielraum zur Anpassung der Preise zu schaffen, um so von der reinen Kosten- allmählich zu einer Marktmiete zu gelangen.<sup>51</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 24.12.1991  
DIRK STROHMANN

Ende Dezember beauftragte der Bundesrat das EVD mit der **Ausarbeitung einer Botschaft, wonach Rahmenmietverträge zwischen Hauseigentümer- und Mieterorganisationen für allgemeinverbindlich erklärt werden können**, wenn die beteiligten Organisationen gesamtschweizerisch oder regional repräsentativ sind. Damit nahm die Regierung die überwiegend positiven Reaktionen während der Vernehmlassung auf, in deren Folge sich einzig die FDP sowie einige deutschschweizerische Kantone skeptisch geäußert hatten, während die Massnahme insbesondere in der Romandie auf ein positives Echo gestossen war.

Von dort, nämlich dem Kanton Genf, war auch eine entsprechende Standesinitiative (Kt. Iv. 90.200) eingereicht worden, welche bereits letztes Jahr vom Ständerat gutgeheissen worden war. Im März schloss sich der Nationalrat diesem Urteil an, wobei seine Unterstützung mit 48 zu 43 Stimmen allerdings recht knapp ausfiel. Seine Kritik beschränkte sich dabei jedoch ausschliesslich auf den Buchstaben b der Initiative, welcher gesetzliche Bestimmungen zur Festlegung eines dem Durchschnitt von fünf Jahren entsprechenden Hypothekarzinssatzes als Bezugsgrösse forderte. Der Nationalrat gab auf Antrag seiner Kommission auch einer parlamentarischen Initiative Guinand (Ips, NE) (Pa. Iv. 90.260) Folge, welche ebenfalls die Möglichkeit, Rahmenmietverträge für allgemeinverbindlich zu erklären, einführen will.<sup>52</sup>

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE  
DATUM: 31.12.1991  
DIRK STROHMANN

Nach dem vom Bundesamt für Statistik halbjährlich berechneten Index für Wohnungsmieten, erhöhte sich das **Niveau der Mietpreise** im November 1991 im Vergleich zum Vorjahresmonat gesamtschweizerisch um 8,5%. Im Jahresmittel ergab sich gar eine Mietzinserhöhung von 9,9%. Der im letzten Halbjahr eingetretene Anstieg der Mietkosten ist in erster Linie eine Folge der angehobenen Hypothekarzinssätze und betrifft sowohl die alten wie die neuen, d.h. vor oder nach 1947 erstellten Wohnungen in etwa gleichem Masse.<sup>53</sup>

BUNDESRATSGESCHÄFT  
DATUM: 31.12.1991  
DIRK STROHMANN

Der letztes Jahr von der zuständigen Kommission des Ständerats erarbeitete Vorentwurf zu einem **Bundesbeschluss "über die Förderung kantonaler Miet- und Hypothekarzinszuschüsse"**, welcher als kurzfristige und subjektbezogene Massnahme gegen die Teuerung im Bereich der Hypothekarzinsen gedacht war, wurde in der **Vernehmlassung** mit wenig Begeisterung aufgenommen. Zwar wurde allgemein die mit dieser Massnahme angestrebte Linderung von Härtefällen begrüsst, doch warnten insbesondere die SP und der Mieterverband davor, es bei solchen Einzelmassnahmen bewenden zu lassen, während sich mehrere Kantone, welchen der Vollzug des Beschlusses obläge, kritisch über dessen Umsetzbarkeit in die Praxis äusserten. Trotz dieser skeptischen Stellungnahmen sprach sich im November die damit betraute Kommission des Ständerates dafür aus, das Projekt weiter zu verfolgen.<sup>54</sup>

MOTION  
DATUM: 31.12.1991  
DIRK STROHMANN

Gleiches geschah mit einer **Motion**, mit welcher die LdU/EVP-Fraktion im wesentlichen die Einführung einer **Amortisationspflicht für Hypotheken** verlangt hatte. In seiner Antwort hatte sich der Bundesrat bereits im Februar dazu bereit erklärt, diese Frage durch eine von ihm eingesetzte Arbeitsgruppe prüfen zu lassen, weshalb der Vorstoss nicht in der zwingenden Form der Motion entgegenzunehmen sei. Ein ähnliches Postulat (Po 90.718) Eisenring (cvp, ZH) hinsichtlich der Zwangsamortisation von Hypotheken wurde vom Nationalrat ebenfalls überwiesen.<sup>55</sup>

**MOTION**DATUM: 11.03.1992  
DIRK STROHMANN

Im Oktober 1990 hatte Thür (gp, AG) eine Motion für eine **Verstetigung der Hypothekarzinsen** eingereicht. Der Bundesrat, welcher die Umwandlung der Motion in ein Postulat durchsetzte, konnte dem Motionär immerhin mitteilen, dass ein zu der betreffenden Problematik durchgeführtes Vernehmlassungsverfahren im Moment ausgewertet werde.<sup>56</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**DATUM: 19.12.1992  
DIRK STROHMANN

Nachdem im Sommer schon von einer weiteren Erhöhung der **Hypothekarzinsen** gemunkelt worden war, **gerieten die Zinssätze im Spätherbst ins Rutschen**. Als erstes führendes Institut senkte der Schweizerische Bankverein anfangs Oktober die Zinsen für Neuhypotheken um ein Viertel Prozent auf 7.75 Prozent. Der Zinssatz für Althypotheken blieb vorläufig unverändert bei 7 Prozent. Gut eine Woche später doppelte die Bankgesellschaft, und in ihrer Folge die Zürcherische als erste grosse Kantonalbank, mit einer Reduktion der Zinsen für Neuhypotheken auf 7.5 Prozent nach. Ende Jahr überraschte die Berner Kantonalbank, indem sie einen einheitlichen Hypothekarzinsatz von Alt- und Neuhypotheken von 6.75 Prozent festlegte. Den gleichen Einheitssatz hatte zuvor bereits die Migros-Bank eingeführt. (Siehe auch hier.)<sup>57</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**DATUM: 18.12.1993  
DIRK STROHMANN

Der **Hypothekarzinsatz** geriet während des ganzen Jahres ins Rutschen. Nachdem zu Beginn des Jahres die Schweizerische Bankgesellschaft – grösste Schweizer Bank und Leaderin im Hypothekargeschäft – sowie einige Kantonalbanken den Zins für Neuhypotheken im Wohnungsbau um ein halbes auf 7% gesenkt hatten, lag er Ende des Jahres generell bei 5,5%.<sup>58</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**DATUM: 31.12.1994  
EVA MÜLLER

Die **Ersthypotheken** lagen während dem ganzen Berichtsjahr stabil bei durchschnittlich 5,5%, die Althypotheken 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.<sup>59</sup>

**GERICHTSVERFAHREN**DATUM: 31.12.1995  
EVA MÜLLER

Im Herbst kamen die **Hypothekarzinsen** auf breiter Front ins Rutschen. Die Ersthypotheken fielen bis Ende Jahr in zwei Schritten von 5,5% auf 5,1%, während die Althypotheken von 5,5% auf 5,4% sanken. Das Bundesgericht entschied aber bereits vorher in einem Grundsatzurteil, dass eine **Miete trotz Senkung des Hypothekarzinsatzes nicht herabgesetzt werden muss**, solange der Vermieter keinen missbräuchlichen Ertrag erzielt.<sup>60</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**DATUM: 14.09.1996  
EVA MÜLLER

Gemäss einer im Auftrag des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes erstellten Studie geben Hauseigentümer **Hypothekarzinsensenkungen** 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.<sup>61</sup>

**ANDERES**DATUM: 01.04.1998  
URS BEER

Nachdem die **Hypothekarzinsätze** im Frühling auf breiter Front von 4,25 auf 4% zurückgenommen worden waren, und die Migros Bank ihren Satz auf **3,75%** gesenkt hatte, folgten die Glarner und die Berner Kantonalbanken als erste Staatsinstitute und reduzierten ihren Richtsatz für erste Hypotheken auf den 1. Februar bzw. 1. April um einen weiteren Viertel Prozentpunkt. Letztmals lag der Hypothekarzinsatz im Jahre 1958 bei 3,75%; noch tiefer, nämlich bei 3,5%, lag er Ende der vierziger und Anfang der fünfziger Jahre. Ihren letzten Höchststand erreichten die Hypothekarzinsätze im August

1992, als sie doppelt so hoch waren.<sup>62</sup>

#### 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 überwältigt, 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.<sup>63</sup>

#### MOTION

DATUM: 08.12.2008  
HANS HIRTER

Die SP wollte die **internationale Finanzkrise** nutzen, um den staatlichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt auszubauen. Mit einer Motion verlangte sie, mittels Vorschriften über Refinanzierungsmargen der Banken die Entwicklung der Hypothekarzinsen zu beeinflussen. Mit einer zweiten Motion forderte sie die Bereitstellung von Finanzmitteln, um Hauseigentümer und Mieter zu unterstützen, die in einer sich anbahnenden Wirtschaftskrise ihre Hypotheken resp. ihre Mietzinsen nicht mehr bezahlen können. Auf Empfehlung des Bundesrates lehnte der Nationalrat beide Motionen diskussionslos ab.<sup>64</sup>

#### 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 Hauseigentümerverband (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.<sup>65</sup>

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.<sup>66</sup>

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 06.07.2018  
MARLÈNE GERBER

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 Hypothekarzinssätzen 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 parlamentarischer 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.<sup>67</sup>

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE  
DATUM: 06.11.2018  
MARLÈNE GERBER

Nachdem die RK-NR im Juli 2018 einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD) betreffend die **zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Mietrecht** grossmehrheitlich Folge geleistet hatte, kam die ständerätliche Schwesterkommission im November desselben Jahres nach Einholen eines Verwaltungsberichts zu einem anderen Beschluss. Der Kurzbericht, der die Folgen bei Annahme der diversen hängigen Anliegen betreffend Mietzinse abzuschätzen hatte, veranlasste eine einstimmige RK-SR zur Einreichung einer Kommissionsmotion (Mo. 18.4101). Mit deren Annahme würde der Bundesrat beauftragt, eine umfassende, zeitgemässe und ausgewogene Revision der Mietzinsregelungen auszuarbeiten. Der Initiative Feller gab die Kommission mit 0 zu 5 Stimmen bei 8 Enthaltungen keine Folge. Negativ äusserte sich die Kommission gleichentags auch zu drei weiteren Anliegen im Bereich der Mietzinsregelungen (Pa.lv. 17.511, Pa.lv. 17.514, Pa.lv. 17.515). Zustimmung erfuhren hingegen zwei parlamentarische

Initiativen Egloff (Pa.lv. 16.451, Pa.lv. 17.493).<sup>68</sup>

**PARLAMENTARISCHE INITIATIVE**

DATUM: 20.06.2019  
MARLÈNE GERBER

Auf Anraten einer knappen Kommissionsmehrheit (12 zu 11 Stimmen) beschloss der Nationalrat in der Sommersession 2019, einer Initiative Feller (fdp, VD) mit der **Forderung nach Einschränkung der Möglichkeiten zur Mietzinsanfechtung Folge zu geben**. Er fällte diesen Entscheid – ebenso wie seinen Beschluss über zwei verwandte parlamentarische Initiativen Nantermod (fdp, VS; Pa.lv. 17.514, Pa.lv. 17.515) – mit 102 zu 82 Stimmen bei 2 Enthaltungen nach einer intensiven Debatte. Im gleichen Zug versenkte der Nationalrat eine Motion der RK-SR, die eine umfassendere und ausgewogene Revision verlangt hätte (Mo. 18.4101). Der Ball geht nun zurück zur Urheberin der Motion, die im Vorjahr einen anderslautenden Beschluss zu den drei Initiativen gefasst hatte.<sup>69</sup>

**VERWALTUNGSAKT**

DATUM: 01.03.2020  
MARLÈNE 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.<sup>70</sup>

**PARLAMENTARISCHE INITIATIVE**

DATUM: 10.08.2020  
MARLÈNE GERBER

Nachdem sich der Nationalrat in der Sommersession 2019 auf Anraten seiner Kommission positiv zu drei parlamentarischen Initiativen betreffend Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen geäußert hatte – darunter zwei parlamentarische Initiativen Nantermod (fdp, VS; Pa.lv. 17.514; Pa.lv. 17.515) sowie die parlamentarische Initiative Feller (fdp, VD; Pa.lv. 17.491) – bekräftigte die RK-SR im August 2020 in allen drei Fällen ihre ablehnende Haltung vom November 2018. So lehnte sie es mit 6 zu 3 Stimmen bei 3 Enthaltungen ab, die Berechnung der **zulässigen Rendite im Mietrecht zugunsten der Vermietenden anzupassen**, wie es das Anliegen Feller verlangen würde. Zeitgleich verabschiedete sie eine neue Kommissionsmotion (Mo. 20.3922), die den Bundesrat bei Annahme auffordern würde, die Sozialpartner im Wohnungswesen anzuhören und danach eine ausgewogene Vorlage zur Überarbeitung der Mietzinsgestaltung zu präsentieren.<sup>71</sup>

**PARLAMENTARISCHE INITIATIVE**

DATUM: 15.12.2020  
MARLÈNE GERBER

Da der Ständerat in der Wintersession 2020 eine umfassende und ausgewogene Revision der Mietzinsgestaltung nach Konsultation der Sozialpartner bevorzugte und aus diesem Grund eine entsprechende Motion der RK-SR befürwortete, lehnte er eine parlamentarische Initiative Feller (fdp, VD), die eine **zeitgemässe Definition des übersetzten Ertrags aus der Mietsache** verlangt hätte, sowie zwei weitere parlamentarische Initiativen zur Regelung missbräuchlicher Mietzinse ab, womit er die Anliegen beendigte. Der freisinnige Nationalrat verwies zur Begründung seines Vorstosses auf die aktuelle Rechtsprechung, die auf einem Bundesgerichtsurteil aus dem Jahr 1986 beruht – zu dieser Zeit lagen die massgeblichen Hypothekenzinssätze bei 5.5. Prozent – und gemäss welchem der zulässige Ertrag maximal 0.5 Prozentpunkte über dem Referenzzinssatz zu liegen kommen darf. Obwohl die parlamentarische Initiative im Parlament vorerst bachab geschickt wurde, fand sie ihre Erfüllung in einem jüngsten Entscheid des Bundesgerichts: Gemäss eines kurz vor der parlamentarischen Beratung gefällten Bundesgerichtsurteils darf der Ertrag den Referenzzinssatz – sofern dieser 2 Prozent oder weniger beträgt – neu um bis zu 2 Prozentpunkte übersteigen.<sup>72</sup>

## Wohnungsbau und -eigentum

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 27.10.1999  
DANIEL BRÄNDLI

Laut einer Studie soll sich in Zukunft die Nachfrage nach Eigenheimen und Grosswohnungen stark erhöhen. Diese Prognose wird mit demographischen und gesellschaftlichen Trends begründet. Das Wohnen werde ausserdem wieder teurer. Die Talfahrt der Immobilienpreise habe ihren Tiefpunkt erreicht und die Hypothekarzinsen würden bald eine Trendwende erleben. Im Berichtsjahr sanken die **Hypothekarzinsen** allerdings noch einmal. Im April kündigte sich eine neue Senkungsrunde an. Zahlreiche Kantonalbanken gaben nach der Diskontsatzsenkung der Nationalbank bekannt, den Zinssatz für variable Hypotheken per 1. August von 4% auf 3,75% zu senken, ein **Tiefstand**, der zuletzt 1958 erreicht worden war. Sie folgten damit dem Beispiel der Migrosbank, die bereits Ende 1998 den Zinssatz auf ein historisches Tief von 3,625% gesenkt hatte.<sup>73</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 31.12.2019  
SEAN MÜLLER

Die ausserparlamentarische, sprich **gesellschaftliche Debatte im Sektor Wohnwesen** des Jahres 2019 drehte sich in den Printmedien vor allem um den immer schwerer zu verwirklichenden **Traum vom Eigenheim**. Den Anfang machte im Januar der Blick mit einer vierteiligen Serie zum «Traum vom Eigenheim». Im März folgten Berichte über zu hohe Mieten bzw. den Umstand, dass zwei Drittel aller Mieterinnen und Mieter trotz tiefem Referenzzinssatz keine Mietzinsreduktion forderten, obwohl sie dazu eigentlich berechtigt wären. Eine im März publizierte Studie des Immobiliendienstleisters IAZI bezifferte den so entstandenen «Verlust» auf rund CHF 800 Mio. Gleichzeitig wurde im September bekannt, dass seit 20 Jahren nicht mehr so viele Wohnungen leer standen, nämlich schweizweit mehr als 75'000. Obwohl dadurch die Mieten grundsätzlich sinken würden, sei die Verteilung sehr ungleich über das Schweizer Territorium verteilt, berichtete die Presse. Gemäss einer anderen Studie von IAZI betrug die durchschnittlichen Mietausgaben in 28 von 159 untersuchten Gemeinden mit mehr als 10'000 Einwohnerinnen und Einwohnern mehr als einen Drittel des Einkommens. Dies vor allem in den Städten Zürich, Genf, Lausanne und Winterthur. Umso schwerer wiege deshalb die Tatsache, dass sich immer weniger Menschen den Kauf eines Eigenheims leisten könnten. Zwar befanden sich im Jahr 2019 die Zinsen auf einem historischen Tiefstand, was Hypotheken besonders erschwinglich machte. Allerdings sei der Häusermarkt wegen der tiefen Zinsen als Anlageobjekt besonders beliebt – unter anderem bei Pensionskassen, die ihre Gelder anlegen wollten und auch müssten, um der zukünftigen Generation ihre Rente zu garantieren –, was die Preise in die Höhe treibe. Dazu kämen spezifische Vorgaben zur langfristigen Tragbarkeit einer Hypothek (wozu Banken einen Referenzpreis von 4–5 Prozent verwendeten) und den aufzuwendenden Eigenmitteln (20 Prozent des Kaufpreises). Gemäss Studie der Zürcher Kantonalbank vom November erfülle nur gerade jeder zehnte Mietshaushalt diese beiden Bedingungen, die auf das Einkommen bzw. das Vermögen abstützen, und könne den Traum vom Eigenheim zumindest weiterträumen.<sup>74</sup>

POSTULAT  
DATUM: 22.09.2021  
ELIA HEER

In der Herbstsession 2021 befand der Nationalrat über ein vom Freisinnigen Philippe Nantermod (fdp, VS) eingereichtes Postulat betreffend den **Erwerb von Wohneigentum**. Der Postulant forderte vom Bundesrat eine Analyse bezüglich einer Reihe an geltenden Massnahmen zur Sicherstellung der Kreditwürdigkeit von Privaten. Diese Massnahmen waren ab 2012 eingeführt worden, da aufgrund des tiefen Zinsniveaus und des raschen Anstieges der Wohneigentumspreise befürchtet worden war, dass eine Blase gebildet und eine Immobilienkrise ausgelöst werden könnten. Konkret wurden die von der Finanzmarktaufsicht als Mindeststandard anerkannten Richtlinien zur Kreditvergabe verschärft, so dass potentielle Bezüger und Bezügerinnen von Hypothekarkrediten beispielsweise mindestens 10 Prozent Eigenkapital aufweisen müssen. Der Postulant begründete seinen Vorstoss damit, dass er es als nicht zwingend erachte, alle damals getroffenen Massnahmen weiterzuführen. Diese seien nämlich ein «unüberwindbarer Hemmschuh für Privatpersonen» – namentlich für junge Erwachsene, die heutzutage ohne die «realitätsfremden Einschränkungen» ohne grosses Risiko Wohneigentum erwerben könnten.

Der Bundesrat empfahl das Postulat zur Ablehnung, da er die Mindeststandards weiterhin als wichtiges Element der Massnahmen zur Verhinderung von Immobilienkrisen betrachtete. Zudem verfolge der Bundesrat die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt genau und würde die Massnahmen lockern, wenn dies angezeigt wäre, weshalb der geforderte Bericht keinen Mehrwert bringen würde. Eine Mehrheit des Nationalrat schloss sich der Empfehlung des Bundesrates an und so lehnte die grosse Kammer den Vorstoss mit 105 zu 78 Stimmen ab. Neben den geschlossen dafür

stimmenden Fraktionen der FDP und SVP stimmten einzig noch je ein Mitglied der Mitte- und der SP-Fraktion für das Postulat.<sup>75</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 10.11.2022  
ELIA HEER

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 betragen 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.<sup>76</sup>

## Sozialpolitik

### Sozialversicherungen

#### Berufliche Vorsorge

**POSTULAT**  
DATUM: 22.06.1990  
MARIANNE BENTELI

Die rot-grüne Minderheit im Nationalrat möchte die **Pensionskassengelder ebenfalls zur Förderung des Wohnungsbaus** heranziehen, allerdings nur in beschränktem Mass und primär **zur Gewährung von günstigen Hypothekendarlehen** sowohl für selbstbewohntes Eigentum als auch für den allgemeinen Wohnungsbau. In diese Richtung zielten drei eingereichte Vorstösse (Mo. 90.479, Po. 90.790), von denen ein **Postulat** Longet (sp, GE) im Berichtsjahr überwiesen wurde. Eine von Ständerat Zimmerli (svp, BE) eingereichte **Motion** (Mo. 90.678) möchte ebenfalls einen Teil des Vorsorgekapitals zumindest vorübergehend zur Entlastung des überhitzten Hypothekarmarktes einsetzen.<sup>77</sup>

## Parteien, Verbände und Interessengruppen

### Parteien

#### Grosse Parteien

**POSITIONSPAPIER UND PAROLEN**  
DATUM: 31.05.1991  
MATTHIAS RINDERKNECHT

In einem **Thesenpapier** zur Wohnpolitik forderte die CVP einerseits **marktwirtschaftlich wirksame Mechanismen** in der Preisgestaltung des Immobilienmarktes, andererseits aber auch verschiedenste Instrumente staatlicher Intervention zugunsten eines **sozialen Ausgleichs**; im übrigen schlug sie die Gründung einer **eidgenössischen Hypothekarbank** vor.<sup>78</sup>

**GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE**  
DATUM: 12.02.2014  
MARC BÜHLMANN

Als **Reaktion auf das Ja zur Masseneinwanderungsinitiative** forderte Parteipräsident Christian Levrat in einem ganzseitigen offenen Brief im "Blick" eine Umsetzung des Begehrens, die möglichst nahe am Volkswillen sei. Die Initiative sei auf dem Land angenommen, in der Stadt aber verworfen worden. Deshalb seien die Massnahmen für die Umsetzung vor allem auf die ländlichen Regionen zu konzentrieren. Levrat forderte neben einer Verschärfung des Raumplanungsgesetzes und der wortgetreuen Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative auch eine Beschränkung der Zahl ausländischer Arbeitskräfte für die Landwirtschaft, mehr Kontrollen gegen Schwarzarbeit in ländlichen Gebieten oder die Erhöhung von Hypozinsen in peripheren Regionen. Wenn Kontingentsysteme eingeführt würden, so müssten diese nach Branchen und Kantonen festgelegt werden, wobei die Städte die grössten Kontingente an ausländischen Facharbeitern erhalten müssten. Mit diesen Forderungen wollte Levrat provozieren und die SVP-Versprechungen "entlarven". Er weckte dabei zahlreiche empörte Gegenreaktionen der Initianten. Ende Juni veröffentlichten die Sozialdemokraten dann ihre **ernster gemeinten Vorschläge** für eine Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative. Sie wandten sich gegen die Idee von Kontingenten und wollten der Abhängigkeit von ausländischen Fachkräften durch innenpolitische Reformen Herr werden. Frauen und ältere Arbeitnehmende müssten im Markt behalten werden. Zudem soll ein von Arbeitgebern gespeister Fonds geschaffen werden, mit dem die Kosten für die Integration gedeckt werden sollen. Firmen, die ausländische Fachkräfte engagieren, müssten in diesen Fonds einzahlen. Zudem sollen Steuerprivilegien für Ausländer – etwa die Pauschalbesteuerung – abgeschafft werden. Parteiintern stiessen die Forderungen allerdings auch auf Skepsis. Es sei nicht an der SP, für eine fremdenfeindliche SVP-Initiative völkerrechtlich verträgliche Umsetzungskonzepte zu finden – gab etwa Cedric Wermuth (sp, AG) zu Protokoll. Das Papier wurde an der Delegiertenversammlung Ende Oktober in Liestal ausführlich und emotional diskutiert. Letztlich wurde es gutgeheissen, aber auf Antrag der St. Galler und der Waadtländer Kantonalsektion wurde die Idee des Integrationsfonds gestrichen.<sup>79</sup>

1) BO CE, 2020, pp.51

2) Analyse APS des journaux 2021 – Crédit et monnaie

3) Analyse APS des journaux 2022 – Crédit et monnaie

4) Presse vom 26.8.80.

5) SGB, 28.8.80.

6) AB NR, 1981, S. 1751 ff.; AB SR, 1981, S. 443; BBl, 1981, III, S. 197 ff.; Monatsbericht der Schweizerischen Nationalbank, Nr. 2, Februar 1982, S. 40; Monatsbericht der Schweizerischen Nationalbank, Nr. 2, Februar 1982, S. 54 ff.; SNB, Geschäftsbericht, 1981, S. 32 ff.; TA, 9.9.81, 20.11.81, 11.12.81; Ww, 11.3.81, 5.8.81; BaZ, 27.5.81, 9.12.81; Vat., 17.3.81; NZZ, 22.7.81.

- 7) AB, NR, 1983, S. 986 ff.; Bund, 23.12.83; TW, 9.8.83, 17.9.83, 27.9.83; Ww, 10.8.83; Vat., 10.10.83; Vr, 10.11.83; TA, 11.11.83; CdT, 16.2.83; NZZ, 22.11.83.; Das Geldmarktgeschäft der Schweizer Banken, Zürich 1983.; SNB, Geschäftsbericht, 1983, S. 28 ff.; SNB, Monatsbericht, Nr. 1, Januar 1984, S. 38 ff.; Schweiz. Bankiervereinigung, Jahresbericht, 1982/83.
- 8) NZZ, 10.1.86; 29.5.86; TW, 13.1.86; 24 Heures, 23.1.86; TA, 29.4.86, 3.11.86, 17.12.86; BaZ, 3.12.86.; SNB, Geschäftsbericht, 1986, S. 26 f.; SNB, Geschäftsbericht, 1986, S. 29; SNB, Monatsbericht, 1987, Nr. 1, S. 38 f.; SNB, Monatsbericht, 1987, Nr. 1, S. 40
- 9) SNB, Geschäftsbericht, 83-1990, S. 40 ff.; SNB, Monatsbericht, 1991, Nr. 1, S. 56 ff.
- 10) Der Monat, 1992, Nr. 5, S. 59; SNB, Jahresbericht, 84-1991, S. 41 f.
- 11) SNB, Jahresbericht, 85-1992, S. 41 ff.
- 12) SNB, 1993
- 13) EFD Medienmitteilung vom 1.6.12; SNB, Bericht zur Finanzstabilität 2012, S. 8; FAZ, 17.11.11; NZZ, 11.4., 15.6.1.9. und 29.12.12.
- 14) SNB Medienmitteilungen vom 13.2., 14.3., 20.6., 19.9. und 12.12.13; NZZ, 14.2.13.
- 15) Medienmitteilung EFD vom 2.7.14; Medienmitteilung SBVg vom 24.6.14; Medienmitteilung SNB vom 11.12.14; Medienmitteilung SNB vom 23.1.14; NZZ, 24.1.14; NZZ, 5.6.14; NZZ, 25.6.14
- 16) Medienmitteilung EFD vom 2.7.14; Medienmitteilung SBVg vom 24.6.14; Medienmitteilung SNB vom 11.12.14; Medienmitteilung SNB vom 23.1.14; NZZ, 24.1.14; NZZ, 5.6.14; NZZ, 25.6.14
- 17) AB NR, 1990, S. 1693 f.; AB NR, 1990, S. 1728 ff.; AB NR, 1990, S. 1776 ff.; AB NR, 1990, S. 1842 f.; AB NR, 1990, S. 1859 f.; AB NR, 1990, S. 1967 f.; AB SR, 1990, S. 815 ff.; AS, 1990, S. 1598 f.; BBl, 1990, III, S. 405 ff.
- 18) AZ, BaZ, LT, NZZ, SGT, 22.6.18
- 19) Communiqué de presse BNS du 26.01.2022; LT, 12.1.22; NZZ, 13.1.22; CdT, 27.1.22; 24H, Blick, Lib, 9.2.22; LT, 2.3.22; Blick, 25.3.22; NZZ, 1.4.22; LT, NZZ, 6.4.22; NZZ, 29.4.22
- 20) Lib, 2.5.22; NZZ, 3.5.22; CdT, 24.5.22; LT, 17.6., 22.6.22
- 21) LT, NZZ, 1.9.21; NZZ, 2.9., 16.9.21; AZ, LT, NZZ, 24.9.21; Blick, 1.10.21
- 22) Communiqué de presse BNS du 22.09.2022; TG, 19.9.22; 24H, LT, 20.9.22; 24H, 21.9.22; AZ, LT, 22.9.22; AZ, LT, Lib, NZZ, Republik, TA, 23.9.22; SoZ, 25.9.22
- 23) SBG, Schweizerisches Wirtschaftsjahr 1982; SNB, Geschäftsbericht, 1982, S. 34 ff.
- 24) NZZ, 2.3., 9.3. und 14.3.91; SNB, Geschäftsbericht, 83-1990, S. 43 ff.
- 25) Bund, 31.1.08; Presse vom 13.2., 15.2., 2.4., 25.4. und 7.5.08.
- 26) AB SR, 2015, S. 1342
- 27) Medienmitteilung KVF-SR vom 6.9.26; Mo, 15.3892
- 28) Communiqué de presse du Conseil fédéral du 27.11.2019
- 29) Communiqué de presse Conseil fédéral 05.06.2020; AZ, CdT, LT, NZZ, TA, 6.6.20
- 30) BO CN, 2021, pp.1429
- 31) FF, 2021, pp.1668 s.; LT, NZZ, 1.7.21
- 32) Communiqué de presse CTT-CE 17.05.2022; Communiqué de presse Cdf-CE 05.04.2022
- 33) BO CE, 2022, pp.291; AZ, 18.5.22; AZ, CdT, LT, Lib, 1.6.22
- 34) BO CN, 2022, pp.1719 s.; Communiqué de preses CTT-CN du 23.08.2022; CdT, LT, Lib, NZZ, TA, 24.8.22; TA, 28.9.22
- 35) AB NR, 2020, S. 823 f.
- 36) Revenu paysan en 1990; Bund, 9.10.90; Vat., 18.12.90; JdG et Express, 20.12.90; NZZ, 10.10., 24.12.90 et 8.1.91 ainsi que LID-Dokumentationsdienst, 309, 19.12.90.; Sur le problème des prix agricoles et du salaire paritaire; SHZ, 4.1.90.
- 37) La Vie économique, 1982; Presse du 4.2.82.
- 38) (1987) Die Volkswirtschaft 60/61; Bund 12.6.87; SZ, 12.6.87; SZ, 7.4.87. ; D. Joye (1987) Wohnen, Univox Jahresbericht GIS und IREC
- 39) Bundesamt für Statistik (1988) Mietpreiserhebung Herbst 1988; (1989) Die Volkswirtschaft Nr. 62; BZ, 29.2.88; JdG, 10.3.88; 24 Heures, 22.4.88; NZZ, 4.5.88; SGT, 7.7.88; NZZ, 16.4. und 21.5.88; TA, 19.4. und 30.9.88.
- 40) NZZ, 29.3.89.
- 41) Presse vom 19.4.89; NZZ 26.5.89; TA, 26.5.89. NZZ, 6.3.89
- 42) AB NR, 1989, S. 1884ff. ; NZZ, 30.11.89; JdG, 30.11.89. TA, 16.12.89;
- 43) AB SR, 1990, S. 1070 ; AB SR, 1990, S. 816 ff. ; NZZ, 27.11.90; TW, 27.11.90;
- 44) BBl, 1990, S. 405ff. ; Presse vom 24.8.90;
- 45) AB SR, 1991, S. 815 ff. ; TA, 11.12.90.
- 46) AB NR, 1991, S. 1859; AB NR, 1991, S. 1967; AB SR, 1991, S. 956 ff.
- 47) AB NR, 1990, S. 1847f. ; AB SR, 1990, S. 1069
- 48) AB NR, 1990, S. 2446
- 49) AB SR, 1991, S. 190
- 50) AB NR, 1991, S. 697; AB NR, 1991, S. 698; AB NR, 1991, S. 699; AB NR, 1991, S. 700
- 51) Presse vom 25.10.91.
- 52) AB NR, 1991, S. 688 f. ; AB NR, 1991, S. 690 f. ; Presse vom 24.12.91.; Vgl. auch SPJ 1990, S.177f.
- 53) 1992 (Die Volkswirtschaft)
- 54) NZZ, 24.1.91, 6.11.91; TA, 24.1.91; BaZ 9.2.91; BZ, 9.2.91; Vr 11.2.91; LNN, 11.2.91;
- 55) AB NR, 1991, S. 697; AB NR, 1991, S. 698; AB NR, 1991, S. 699
- 56) AB NR, 1992, S. 434 f.
- 57) Presse vom 7.10, 16.10 und 19.12.92. ZKB; NZZ, 23.10.92.
- 58) Presse vom 9.1. und 18.12.93.
- 59) Bundesamt für Statistik, Landesindex der Wohnungsmiete, Basis Mai 1993, Bern 1994.; SNB, Geschäftsbericht 1994, 87/1994, S. 40 f.
- 60) Hypothekarzinsen; SNB, Geschäftsbericht 1995, 88/1995, 43 f.; Presse vom 26.9.-30.9. und 29.11.95. Urteil des Bundesgerichts; Presse vom 18.7.95.
- 61) 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.“
- 62) Presse vom 10.1. und 17.1.98, TA, 13.10.98.
- 63) NZZ, 17.6.98; TA, 17.6. und 2.7.98; SHZ, 1.7.98; 24 Heures, 2.7.98.
- 64) AB NR, 2008, S. 1754.
- 65) 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
- 66) Medienmitteilung BWO vom 1.6.17; LZ, 2.3.17; LT, LZ, Lib, NZZ, TA, 2.6.17
- 67) Medienmitteilung RK-NR vom 6.7.18; TA, 6.7.18; Lib, 7.7.18
- 68) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18
- 69) AB NR, 2019, S. 1294 ff.; Bericht RK-NR vom 3.5.19
- 70) Medienmitteilung BWO vom 1.3.20; AZ, Blick, CdT, NZZ, TA, 3.3.20
- 71) Medienmitteilung RK-SR vom 11.8.20
- 72) AB SR, 2020, S. 1378 ff.
- 73) Presse vom 13.4. und 27.10.99; BaZ, 12.5.99; Lit. Wüst & Partner.
- 74) ZKB-Studie vom November 2019; Blick, 4.1., 5.1., 7.1., 8.1.19; BaZ, TA, 21.3.19; TA, 23.3.19; BaZ, NZZ, TA, 10.4.19; AZ, SGT, 1.6.19; NZZ, 11.7.19; Blick, 13.7.19; AZ, Blick, NZZ, TA, 10.9.19; AZ, 27.9.19; Blick, 13.11.19; Blick, TA, 30.11.19
- 75) AB NR, 2021, S. 1835
- 76) 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  
77) Verhandl. B.vers., 1990, V, S. 104 (Motion Leuenberger, sp, ZH), 133 (Postulat Weder, Idu, BS) und 150 (Motion Zimmerli); Amtl. Bull. NR, 1990, S. 1262 (Postulat Longet); Verhandl. B.vers., 1990, V, S. 132 (Motion Vollmer)  
78) NZZ vom 31.5.91  
79) Blick, 12.2.14; SoZ, 16.2.14; TA, 1.7.14; SO, 6.7., 5.10., 19.10.14; CdT, 21.10.14; BaZ, 27.10.14