

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	24.04.2024
Thema	Keine Einschränkung
Schlagworte	Hypothekarmarkt
Akteure	Keine Einschränkung
Prozesstypen	Gesellschaftliche Debatte
Datum	01.01.1965 - 01.01.2021

Impressum

Herausgeber

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

Beiträge von

Bühlmann, Marc
Escher, Regina
Gerber, Marlène
Hirter, Hans
Moser, Christian
Strohmann, Dirk

Bevorzugte Zitierweise

Bühlmann, Marc; Escher, Regina; Gerber, Marlène; Hirter, Hans; Moser, Christian; Strohmann, Dirk 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Hypothekarmarkt, Gesellschaftliche Debatte, 1983 – 2015*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 24.04.2024.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Wirtschaft	1
Geld, Währung und Kredit	1
Kapitalmarkt	1
Banken	1
Infrastruktur und Lebensraum	2
Raumplanung und Wohnungswesen	2
Mietwesen	2
<hr/>	
Parteien, Verbände und Interessengruppen	3
Parteien	3
Grosse Parteien	3

Abkürzungsverzeichnis

Allgemeine Chronik

Wirtschaft

Geld, Währung und Kredit

Kapitalmarkt

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 Lombardsatze 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 erhöhete 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 Geldmarktsatzen. 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 Hypothekergeschaft seien zu hoch, forderte der Schweizerische Mieterverband eine weitergehende Herabsetzung des Hypothekensatzes, 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 Hypothekarzinsensenkung 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 kostete. In der sozialdemokratischen Presse wurde angeregt, der Austrocknung des hiesigen Kapitalmarktes mittels Beschränkungen des Kapitalexports zu begegnen.¹

Banken

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.²

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 23.12.1983
REGINA ESCHER

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 31.01.2008
HANS HIRTER

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Mietwesen

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 blosses 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 verteuert 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.³

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 Mietzinsenerhöhung von 9,9%. Der im letzten Halbjahr eingetretene Anstieg der Mietkosten ist in erster Linie eine Folge der angehobenen Hypothekarzinsätze und betrifft sowohl die alten wie die neuen, d.h. vor oder nach 1947 erstellten Wohnungen in etwa gleichem Masse.⁴

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 02.06.2015
MARLENE 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 Hauseigentümergeverband (HEV) riet seinerseits der Vermieterseite, die aktuelle Kostensituation unter Berücksichtigung der Teuerung und der gestiegenen Unterhalts- und Betriebskosten genau zu prüfen. Nur wenn ein übersetzter Ertrag resultiere, müsse dem Senkungsbegehren – wo vorhanden – stattgegeben werden. Nicht zuletzt entbrannte als Folge der Anpassung des Referenzzinssatzes erneut die Diskussion, ob die Senkung des Referenzzinssatzes eine automatische Anpassung der Mieten zur Folge haben müsste. Gemäss HEV – und dies entspricht der offiziellen Interpretation der Bundesbehörden – beinhaltet die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) keine automatische Mietzinssenkung bei Herabsetzung des Referenzzinssatzes. Obwohl Art. 13 der VMWG vorsieht, dass bei Hypothekarzinsenkungen "die Mietzinse entsprechend herabzusetzen oder die Einsparungen mit inzwischen eingetretenen Kostensteigerungen zu verrechnen" sind, müsse der Vermieter nicht von sich aus tätig werden. Der auf einem privatrechtlichen Vertrag beruhende Mietzins bleibe bestehen, ausser eine der beiden Vertragsparteien verlange eine ihr zustehende Anpassung des Mietzinses. Für eine automatische Anpassung des Referenzzinssatzes, wie sie der Mieterverband forderte, hatte sich im Vorjahr auch die CVP in ihrem 2014 veröffentlichten Positionspapier zur Wohnpolitik

ausgesprochen, jedoch nicht ohne diesen Entscheid im Folgejahr bereits wieder zu revidieren. Man hätte erkannt, wie komplex die Sache sei, so Martin Candinas gegenüber dem Tages-Anzeiger. Es könne nicht sein, dass sich nur die Senkung des Referenzzinssatzes automatisch auf die Mieten auswirke; ebenso müssten auch Kostensteigerungen automatisch in die Mietzinse einfließen. Ferner sei er von verschiedenen Hauseigentümern sowie vom HEV-Präsidenten Hans Egloff überzeugt worden, dass ein solcher Automatismus einen hohen administrativen Aufwand für die Vermieterseite mit sich bringen würde.⁵

Parteien, Verbände und Interessengruppen

Parteien

Grosse Parteien

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.⁶

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE
DATUM: 12.02.2014
MARC BÜHLMANN

1) 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.

2) Bund, 31.1.08; Presse vom 13.2., 15.2., 2.4., 25.4. und 7.5.08.

3) 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.

4) 1992 (Die Volkswirtschaft)

5) 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

6) 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