

# 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>01.01.1989 - 01.01.2019</b>

# Impressum

## Herausgeber

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

## Beiträge von

Beer, Urs  
Benteli, Marianne  
Brändli, Daniel  
Bühlmann, Marc  
Canetg, Fabio  
Dürrenmatt, Nico  
Gerber, Marlène  
Hirter, Hans  
Moser, Christian  
Müller, Eva  
Rinderknecht, Matthias  
Schmid, Catalina  
Strohmann, Dirk  
Terribilini, Serge  
Zumofen, Guillaume

## Bevorzugte Zitierweise

Beer, Urs; Benteli, Marianne; Brändli, Daniel; Bühlmann, Marc; Canetg, Fabio; Dürrenmatt, Nico; Gerber, Marlène; Hirter, Hans; Moser, Christian; Müller, Eva; Rinderknecht, Matthias; Schmid, Catalina; Strohmann, Dirk; Terribilini, Serge; Zumofen, Guillaume 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Hypothekarmarkt, 1989 - 2018*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 24.04.2024.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeine Chronik</b>	1
<b>Wirtschaft</b>	1
Geld, Währung und Kredit	1
Kapitalmarkt	1
Geldpolitik	3
Makroprudenzielle Regulierung	3
Banken	3
Landwirtschaft	4
Agrarpolitik	5
<b>Infrastruktur und Lebensraum</b>	5
Raumplanung und Wohnungswesen	5
Mietwesen	5
Wohnungsbau und -eigentum	12
<b>Sozialpolitik</b>	12
Sozialversicherungen	12
Berufliche Vorsorge	12
<hr/>	
<b>Parteien, Verbände und Interessengruppen</b>	12
Parteien	12
Grosse Parteien	12

## Abkürzungsverzeichnis

<b>EFD</b>	Eidgenössisches Finanzdepartement
<b>RK-SR</b>	Kommission für Rechtsfragen 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>FINMA</b>	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht
<b>EVD</b>	Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
<b>BWO</b>	Bundesamt für Wohnungswesen
<b>BV</b>	Bundesverfassung
<b>AZP</b>	Antizyklischer Kapitalpuffer

---

<b>DFF</b>	Département fédéral des finances
<b>CAJ-CE</b>	Commission des affaires juridiques 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>FINMA</b>	Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers
<b>DFE</b>	Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche
<b>OFL</b>	Office fédéral du logement
<b>Cst</b>	Constitution fédérale
<b>AZP</b>	Volant de fonds propres anticyclique

# Allgemeine Chronik

## Wirtschaft

### Geld, Währung und Kredit

#### Kapitalmarkt

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 Zinsvergutungen 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 erhöheten sich von 5.92 Prozent im Januar auf 6.48 Prozent im Dezember, diejenige für Neuhypotheke von 6.65 Prozent auf 7.97 Prozent.<sup>1</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 erhöheten 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 Neuhypotheke reduzierte sich im Jahresverlauf von 8.0 Prozent auf 7.8 Prozent.<sup>2</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 31.12.1992  
HANS HIRTER

Die schweizerischen **Kapitalmarktsatze** 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>3</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 Hypothekarsatzen; diese sanken im Jahresverlauf für Neuanlagen um zwei, für Althypotheke um einen Prozentpunkt.<sup>4</sup>

ANDERES  
DATUM: 01.07.2012  
FABIO CANETG

Im Zusammenhang mit der aufkommenden Sorge um die Entwicklungen am Schweizer Immobilienmarkt erlangte der Hypothekarmarkt erhöhete 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 gefahrlieh eingestufteten 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, begrüsste 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>5</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>6</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>7</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 Niederwertprinzip 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>8</sup>

## Geldpolitik

VERORDNUNG / EINFACHER  
BUNDESBESCHLUSS  
DATUM: 16.10.1990  
HANS HIRTER

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>9</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>10</sup>

## Banken

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>11</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>12</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>13</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>14</sup>

## Landwirtschaft



ANDERES  
DATUM: 30.12.1990  
SERGE TERRIBILINI

## Agrarpolitik

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>15</sup>

## Infrastruktur und Lebensraum

### Raumplanung und Wohnungswesen

#### Mietwesen

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 Hypothekarzins 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>16</sup>

POSITIONSPAPIER UND PAROLEN  
DATUM: 19.04.1989  
CHRISTIAN MOSER

Besonders besorgt zeigte sich der Schweizerische Mieterverband über die häufigen Schwankungen der Hypothekarzins, bei deren Sinken die Mieter jeweils nur zu einem kleineren Teil profitieren. Er richtete deshalb Vorschläge an verschiedene Stellen für eine Entschärfung der Situation: Der Bundesrat wurde zu einer **Änderung der Verordnung zum Bundesbeschluss über Missbräuche im Mietwesen** eingeladen, derzufolge die mit einem Anstieg der Hypothekarzinsen begründeten Mietzinsserhebungen als missbräuchlich gelten sollen, wenn frühere Hypozinssenkungen nicht an die Mieter weitergegeben worden waren. Die Hauseigentümerverbände wurden zu gemeinsamen Verhandlungen für paritätische Abkommen auf nationaler und regionaler Ebene aufgefordert, welche keine Mietzinsänderungen zulassen, wenn sich der Hypozinssatz zwischen 4 und 6 Prozent bewegt. Die Banken sollen die Refinanzierungsbasis für das Hypothekergeschäft so ändern, dass ein grösserer Teil der längerfristigen Gelder eine Stabilisierung des Hypozinses erlaubt, und die Pensionskassen sollten mindestens 30% ihrer Anlagen in Hypotheken für den preisgünstigen Wohnungsbau tätigen. An die Adresse der Kartellkommission schliesslich war der Vorschlag gerichtet, die Auswirkungen der Wettbewerbsbeschränkungen der Banken bei der Festsetzung der Hypothekarzins abzuklären. Der Hauseigentümerverband lehnte den Vorschlag des Mieterverbands zur Stabilisierung der Mietzinse ab.<sup>17</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 weitem 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>18</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>19</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 Gewerbebefreiheit 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>20</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>21</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>22</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>23</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>24</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 (ldu, 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>25</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 (ldu, 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>26</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>27</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 Hypothekarzinsatzes 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>28</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 Hypothekarzinsätze und betrifft sowohl die alten wie die neuen, d.h. vor oder nach 1947 erstellten Wohnungen in etwa gleichem Masse.<sup>29</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>30</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>31</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>32</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>33</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>34</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>35</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>36</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 Hauseigentümergeverband bezeichnete die Berechnungen als unseriös.<sup>37</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>38</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 Hypothekarzinserhöhungen 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>39</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>40</sup>

**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 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>41</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>42</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 Hypothekarzinsätzen zu liegen kommen dürfe. Der Initiant machte geltend, dass diese zu gegebener Zeit 5.5 Prozent betragen hätten, während der aktuelle Referenzzinssatz nur bei 1.5 Prozent liege und diese Regelung deswegen nicht mehr zeitgemäss sei. Künftig soll die Eigenkapitalrendite als übersetzt gelten, wenn sie den geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz um mehr als 2 Prozentpunkte übersteigt. Dieser Regelung nicht unterstellt werden sollen hingegen Immobilien, die 20 Jahre oder älter sind oder bei denen die Höhe der Investitionskosten aus anderen Gründen nicht bekannt ist. Bei solchen Bauten sollen Mietzinse als missbräuchlich gelten, wenn sie nicht im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mieten liegen.

Die RK-NR teilte die Ansicht des Initianten und gab dem Anliegen im Juli 2018 mit 13 zu 8 Stimmen bei 2 Enthaltungen Folge. An derselben Sitzung befürwortete sie drei weitere parlamentarische Initiativen, welche die Vermieterseite in dieser Sache zu stärken beabsichtigten (17.493, 17.514, 17.515). Mieterverbandspräsident Carlo Sommaruga (cvp, GE) und Urheber zweier weiterer 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>43</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>44</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 27.10.1999  
DANIEL BRÄNDLI

## Wohnungsbau und -eigentum

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>45</sup>

## Sozialpolitik

### Sozialversicherungen

#### Berufliche Vorsorge

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>46</sup>

POSTULAT  
DATUM: 22.06.1990  
MARIANNE BENTELI

## Parteien, Verbände und Interessengruppen

### Parteien

#### Grosse Parteien

In einem **Thesepapier** 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 **eigenössischen Hypothekarbank** vor.<sup>47</sup>

POSITIONSPAPIER UND PAROLEN  
DATUM: 31.05.1991  
MATTHIAS RINDERKNECHT

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. Parteintern 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>48</sup>

- 
- 1) SNB, Geschäftsbericht, 83-1990, S. 40 ff.; SNB, Monatsbericht, 1991, Nr. 1, S. 56 ff.
  - 2) Der Monat, 1992, Nr. 5, S. 59; SNB, Jahresbericht, 84-1991, S. 41 f.
  - 3) SNB, Jahresbericht, 85-1992, S. 41 ff.
  - 4) SNB, 1993
  - 5) 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.
  - 6) SNB Medienmitteilungen vom 13.2., 14.3., 20.6., 19.9. und 12.12.13; NZZ, 14.2.13.
  - 7) 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
  - 8) 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
  - 9) 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.
  - 10) AZ, BaZ, LT, NZZ, SGT, 22.6.18
  - 11) NZZ, 2.3., 9.3. und 14.3.91; SNB, Geschäftsbericht, 83-1990, S. 43 ff.
  - 12) Bund, 31.1.08; Presse vom 13.2., 15.2., 2.4., 25.4. und 7.5.08.
  - 13) AB SR, 2015, S. 1342
  - 14) Medienmitteilung KVF-SR vom 6.9.26; Mo. 15.3892
  - 15) 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.
  - 16) NZZ, 29.3.89.
  - 17) Presse vom 19.4.89; NZZ 26.5.89; TA, 26.5.89. NZZ, 6.3.89
  - 18) AB NR, 1989, S. 1884ff.; NZZ, 30.11.89; JdG, 30.11.89. TA, 16.12.89;
  - 19) AB SR, 1990, S. 1070 ; AB SR, 1990, S. 816 ff. ; NZZ, 27.11.90; TW, 27.11.90;
  - 20) BBl, 1990, S. 405ff.; Presse vom 24.8.90;
  - 21) AB SR, 1991, S. 815 ff. ; TA, 11.12.90.
  - 22) AB NR, 1991, S. 1859; AB NR, 1991, S. 1967; AB SR, 1991, S. 956 ff.
  - 23) AB NR, 1990, S. 1847f.; AB SR, 1990, S. 1069
  - 24) AB NR, 1990, S. 2446
  - 25) AB SR, 1991, S. 190
  - 26) AB NR, 1991, S. 697; AB NR, 1991, S. 698; AB NR, 1991, S. 699; AB NR, 1991, S. 700
  - 27) Presse vom 25.10.91.
  - 28) AB NR, 1991, S. 688 f. ; AB NR, 1991, S. 690 f. ; Presse vom 24.12.91.: Vgl. auch SPJ 1990, S.177f.
  - 29) 1992 [Die Volkswirtschaft]
  - 30) 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;
  - 31) AB NR, 1991, S. 697; AB NR, 1991, S. 698; AB NR, 1991, S. 699
  - 32) AB NR, 1992, S. 434 f.
  - 33) Presse vom 7.10, 16.10 und 19.12.92. ZKB: NZZ, 23.10.92.
  - 34) Presse vom 9.1. und 18.12.93.
  - 35) Bundesamt für Statistik, Landesindex der Wohnungsmiete, Basis Mai 1993, Bern 1994.; SNB, Geschäftsbericht 1994, 87/1994, S. 40 f.
  - 36) 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.
  - 37) 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.“
  - 38) Presse vom 10.1. und 17.1.98, TA, 13.10.98.
  - 39) NZZ, 17.6.98; TA, 17.6. und 2.7.98; SHZ, 1.7.98; 24 Heures, 2.7.98.
  - 40) AB NR, 2008, S. 1754.
  - 41) 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
  - 42) Medienmitteilung BWO vom 1.6.17; LZ, 2.3.17; LT, LZ, Lib, NZZ, TA, 2.6.17
  - 43) Medienmitteilung RK-NR vom 6.7.18; TA, 6.7.18; Lib, 7.7.18
  - 44) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18
  - 45) Presse vom 13.4. und 27.10.99; BaZ, 12.5.99; Lit. Wüst & Partner.
  - 46) 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)
  - 47) NZZ vom 31.5.91
  - 48) 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