

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 56 (1981)
Heft: 9

Rubrik: Fragen Sie, wir antworten gern

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Zinsstruktur im Hypothekargeschäft in Frage gestellt

Text einer Interpellation von Nationalrat Otto Nauer:

Der Bundesrat wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Findet der Bundesrat es richtig, dass bei den Althypotheken im Wohnungsbau die gleichen Hypothekarzinsätze zur Anwendung gelangen, wie für Geschäftshäuser, gewerbliche und industrielle Bauten?
2. Ist der Bundesrat nicht auch der Auffassung, dass die für Wohnungsneubauten zur Anwendung gelangenden höheren Hypothekarzinsätze als bei Altbauten einer Diskriminierung der Mieter von neuen Wohnungen gleichkommen? Führt die Spaltung der Hypothekarzinsen für Neu- und Altbauten letztendlich nicht zu einem Rückschlag im Wohnungsbau, was angesichts des ungenügenden Leerwohnungsbestandes sich äusserst negativ auswirken müsste?
3. Teilt der Bundesrat die Auffassung, wonach die sich als Folge der steigenden Land-, Bau- und Kapitalkosten immer weiter öffnende Mietzinsschere zwischen älteren und neuen Wohnungen das Erstellen von Neubauten zu einem untragbaren Risiko werden lässt, was zu einem unerwünschten Aufstau des Bedarfes an Wohnungen führt?
4. Was gedenkt der Bundesrat im Zusammenhang mit den unter den Punkten 1 bis 3 aufgeworfenen Fragen zu unternehmen, um ein weiteres Absinken des Angebotes an Wohnungen, vor allem von solchen mit tragbaren Mietzinsen, zu vermeiden?

Motion gegen verdeckte Mietzinsaufschläge

«Der Bundesrat wird beauftragt, die im Rahmen des Missbrauchsbeschlusses enthaltenen Höchstsätze für Mietzinsaufschläge als Folge von Teuerung und Hypothekarzinsenerhöhungen einer Prüfung zu unterziehen.

Sollten die Höchstsätze über die Abdeckung der Mehrkosten als Folge der Teuerung und der höheren Zinssätze hinausgehen und damit zu einer Renditesteigerung führen, ist Art. 11 VO zum Bundesbeschluss über Massnahmen ge-

gen Missbräuche im Mietwesen zu korrigieren.»

Die Motion wurde im vergangenen Juni von Nationalrat Otto Nauer und 32 Mitunterzeichnern eingereicht. In der Begründung heisst es:

«Art. 11 der Verordnung zum Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen ist derzeit von steigender Bedeutung. Zum einen zeigt die Teuerungsrate wieder zunehmende Tendenz. Zum andern steigen auch die Hypothekarzinsen wieder.

Die Höchstsätze in Art. 11 VO gehen davon aus, dass Liegenschaften durchschnittlich zu 40 Prozent mit eigenem und zu 60 Prozent mit Fremdkapital finanziert werden. Es handelt sich dabei um eine Annahme, die kaum den tatsächlichen Verhältnissen entspricht, indem hypothekarische Belastungen über 60 Prozent der Anlagekosten hinaus heute keine Seltenheit mehr sind.

Der höchstzulässige Anpassungssatz gemäss Art. 11 VO ist selbst dann unhaltbar, wenn man die gesetzliche Pauschalvermutung, wonach der sogenannte risikotragende Kapitalbetrag 40 Prozent des gesamten Anlagekapitals beträgt, als realistisch unterstellen würde. Art. 11 VO lässt zum Nachteil des Mieters ausser acht, dass ein Mietzins nur zu 70 bis höchstens 80 Prozent auf die Verzinsung des gesamten Kapitals entfällt. Im restlichen Anteil von mindestens 20 Prozent deckt der Mietzins die Kosten für öffentliche Abgaben, Verwaltung, Unterhalt usw. ab. Es sind dies Durchlaufposten, die bei steigenden Preisen als Kostensteigerungen ohnehin gemäss Art. 15 lit. b BMM und Art. 9 VO auf den Mieter überwältigt werden.

Ähnliches trifft mit grösster Wahrscheinlichkeit auch bei der Überwälzung

eines Hypothekarzinsaufschlages zum höchstzulässigen Satz von 3,5 Prozent zu.»

Mieten immer stärker in Bewegung

Der im Mai 1981 neu berechnete Index für Wohnungsmieten weist auf eine zunehmende Teuerung im Wohnungsbereich hin. Das gesamtschweizerische Mietpreisniveau ist vom November 1980 bis Mai 1981 um 2,9% angestiegen gegenüber nur 0,8% in der entsprechenden Periode des Vorjahres. Innert Jahresfrist betrug die Mietzinsenerhöhung 4,6%, wogegen es bis zum Mai 1980 nur 1,1% waren.

Das BIGA führt den Anstieg der Mieten hauptsächlich auf die Erhöhungen der Hypothekarzinsätze zurück. Ebenfalls den Index nach oben gedrückt haben die zunehmend teurer gewordenen Neubauwohnungen.

Die Mieten der in der zweiten Hälfte des Jahres 1980 erstellten Wohnungen betragen rund das Doppelte der durchschnittlichen Mietzinse früher gebauter Wohnungen. Innert Jahresfrist haben die Mietpreise der Neubauwohnungen um rund 10% angezogen. Aufgeschlagen haben vom November 1980 bis zum Mai 1981 33% der Mieten, 65% blieben unverändert und bei 2% waren Abschläge zu verzeichnen. Die meisten Aufschläge lagen in der Grössenordnung zwischen 5 und 10%. Besonders markante Mietzinsaufschläge waren nicht nur in den grossstädtischen Agglomerationen zu verzeichnen, sondern namentlich auch in den Städten und Gemeinden der Ostschweiz (Arbon, Frauenfeld, Schaffhausen, Wil SG). *fn.*

Fragen Sie – wir antworten gern

Kann ein Genossenschafter verlangen, dass für einen einzelnen Wohnblock oder eine einzelne Siedlung eine separate Betriebsrechnung zu führen sei?

Die für Genossenschaften gesetzlich vorgeschriebene Betriebsrechnung darf nicht in mehrere, voneinander unabhängige Rechnungen aufgeteilt werden. Dagegen können für einzelne Gebäude oder Siedlungen spezielle, mehr oder weniger detaillierte Kostenrechnungen geführt werden, zum Beispiel als Hilfsmittel für die Kalkulation der Mietzinse.

Im allgemeinen sind die genossenschaftlichen Mieter viel zuwenig über die Kosten des Wohnens und namentlich über deren starke Zunahme in jüngster Zeit – auch bei älteren Wohnungen – im Bild. Eine freiwillige, objektive Orientierung der Mieter über die Berechnungsweise der Mietzinse in der Genossenschaft kann deshalb einiges zum gegenseitigen Verständnis beitragen.