

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: 05.05.2025

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 Hypothekarzinserhöhungen 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 Wohnungsbe- reich hin. Das gesamtschweizerische Mietpreisniveau ist vom November 1980 bis Mai 1981 um 2,9% angestiegen ge- genüber nur 0,8% in der entsprechenden Periode des Vorjahres. Innert Jahresfrist betrug die Mietzinserhöhung 4,6%, wo- gegen es bis zum Mai 1980 nur 1,1% wa- ren.

Das BIGA führt den Anstieg der Mie- ten hauptsächlich auf die Erhöhungen der Hypothekarzinsätze zurück. Eben- falls den Index nach oben gedrückt ha- ben die zunehmend teurer gewordenen Neubauwohnungen.

Die Mieten der in der zweiten Hälfte des Jahres 1980 erstellten Wohnungen betrugen rund das Doppelte der durch- schnittlichen Mietzinse früher gebauter Wohnungen. Innert Jahresfrist haben die Mietpreise der Neubauwohnungen um rund 10% angezogen. Aufgeschlagen ha- ben vom November 1980 bis zum Mai 1981 33% der Mieten, 65% blieben unver- ändert und bei 2% waren Abschläge zu verzeichnen. Die meisten Aufschläge la- gen in der Grössenordnung zwischen 5 und 10%. Besonders markante Mietzins- aufschläge waren nicht nur in den gross- städtischen Agglomerationen zu ver- zeichnen, sondern namentlich auch in den Städten und Gemeinden der Ost- schweiz (Arbon, Frauenfeld, Schaffhau- sen, Wil SG). *fn.*

Fragen Sie – wir antworten gern

Kann ein Genossenschafter verlan- gen, dass für einen einzelnen Wohn- block oder eine einzelne Siedlung eine separate Betriebsrechnung zu führen sei?

Die für Genossenschaften gesetz- lich vorgeschriebene Betriebsrech- nung darf nicht in mehrere, voneinan- der unabhängige Rechnungen aufge- teilt werden. Dagegen können für ein- zelne Gebäude oder Siedlungen spe- zielle, mehr oder weniger detaillierte Kostenrechnungen geführt werden, zum Beispiel als Hilfsmittel für die Kalkulation der Mietzinse.

Im allgemeinen sind die genossen- schaftlichen Mieter viel zuwenig über die Kosten des Wohnens und nament- lich über deren starke Zunahme in jüngster Zeit – auch bei älteren Woh- nungen – im Bild. Eine freiwillige, ob- jektive Orientierung der Mieter über die Berechnungsweise der Mietzinse in der Genossenschaft kann deshalb einiges zum gegenseitigen Verständ- nis beitragen.