

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 90 (2015)  
**Heft:** 4: Renovation

**Artikel:** "Wir sind vom Bundesrat enttäuscht" : Interview  
**Autor:** Liechti, Richard / Töngi, Michael  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-594237>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 26.04.2026

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



Bilder: zVg

Michael Töngi fordert besseren Mieterschutz und eine aktivere Wohnungspolitik

## «WIR SIND VOM BUNDESRAT ENTTÄUSCHT»

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) ist hundert Jahre alt. Doch die Gründerziele sind aktuell wie eh und je. Denn das Mietrecht lässt nach wie vor viele Schlupflöcher für Spekulanten offen, wie SMV-Generalsekretär Michael Töngi erklärt. Im Fokus steht aber auch die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum. Dabei soll der Bund wieder stärker in die Pflicht genommen werden.

Interview: Richard Liechti

**100 Jahre Schweizerischer Mieterinnen und Mieterverband: Der Vorstand an der Geburtstagsfeier vom 31. Januar im Bieler Volkshaus.**

**Wohnen:** Beginnen wir mit einem brandaktuellen Thema. Der Referenzzinssatz wird im Juni mit grösster Wahrscheinlichkeit weiter fallen. Jetzt fordert der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV):

«Die Mieten müssen sinken!»

Michael Töngi: Wir haben festgestellt, dass bei jeder Senkung des Referenzzinssatzes nur etwa zwanzig Prozent der Mieter auch in den Genuss einer Mietzinssenkung kommen. Auswertungen in der Stadt Zürich zeigen, dass dieser Anteil bei den gemeinnützigen Bauträgern weit höher ist. Daraus kann man nur folgern: Viel zu wenige private und institutionelle Vermieter geben die Senkungen weiter. Was da passiert, ist schlicht und ergreifend eine Umverteilung.

**Gibt es dafür Zahlen?**

2014 bezahlten die Eigentümer gegenüber 2008 13 Milliarden Franken weniger Hypothekarzinsen. Davon hätte etwa ein Drittel an die Mieter weitergegeben werden müssen.

**Seit hundert Jahren gibt es einen Mieterverband auf nationaler Ebene, lokale Vereinigungen sind noch älter. Wo liegen Ihre Wurzeln?**

Die Mieterverbände sind am Ende des 19. Jahrhunderts aus der Sozial- und Arbeiterbewegung entstanden, genau wie Konsumvereine, Gewerkschaften und Baugenossenschaften. Interessant ist, dass der Mieterverband damals wie heute sowohl mietrechtliche Anliegen als auch die Wohnungspolitik im Fokus hatte. So setzte er sich schon vor hundert Jahren für den Bau kostengünstiger Wohnungen ein. In Luzern beispielsweise haben ähnliche Kreise fast zur gleichen Zeit den Mieterverband wie auch die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL) gegründet.

**Können Sie uns einige Erfolge aus hundert Jahren Mieterschutz nennen?**

Bemerkenswert ist beispielsweise, dass es in der Zeit nach dem Ersten Weltkrieg Mietzinskontrollen und Beschränkungen des Kündigungsrechts gab – das wäre heute in dieser Form undenkbar. Fortschritte machte der Mieterschutz in den 1960er-Boomjahren, als der Anteil der Mieter wegen der grossen Einwanderung sogar anstieg. Damals wurden die Grundlagen für das Mietrecht, wie wir es heute kennen, gelegt. Einen Meilenstein bildet das Jahr 1990, als der Mieterschutz in das ordentliche Recht aufgenommen und der Kündigungsschutz verbessert wurde.

**Und ein Misserfolg?**

Zu den Gründerideen gehörte ganz stark die Frage des Bodenbesitzes und der sogenannten

Bodenrente. Dabei geht es um das Verhindern der Bodenspekulation mit all ihren Konsequenzen für die Wohnungsversorgung. Und in dieser Hinsicht, also einer Art Demokratisierung des Wohnens, sind wir tatsächlich nicht wesentlich weitergekommen. Eine Zäsur bildete dabei sicher die Ablehnung der «Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation» von 1988.

**Der SMV ist mit 210 000 Mitgliedern einer der bedeutendsten Verbände in der Schweiz. Welche Probleme beschäftigen die Mieterinnen und Mieter heute am meisten? Hängen sie eher mit der Wohnungsnot und hohen Mieten zusammen oder sind es die kleineren oder grösseren Alltagskonflikte mit Vermietern?**

Zwar sind viele Leute aus Solidarität Mitglied bei uns. Doch die allermeisten Mieter kommen tatsächlich zum SMV, weil sie dann die Sicherheit haben, im Falle eines Konflikts Unterstützung zu erhalten. Ein wichtiges Thema ist bestimmt die Mietzinsgestaltung, aber auch Mängel an der Mietsache oder die Kündigung sind Dauerbrenner. Stark zugenommen haben Fragen rund um Sanierungen. Dies ist besonders in den Ballungsräumen spürbar, wo nun die grossen 1960er- und 1970er-Jahre-Siedlungen erneuert werden. Der Beratungsbedarf ist gross: Unser Verband wächst immer noch, das ist nicht selbstverständlich.

**Bei den Mietzinsen ist seit 2008 der Durchschnitt aller Hypothekarforderungen, der sogenannte Referenzzinssatz, massgeblich. Eine Verbesserung?**

Wir haben herausgefunden, dass der früher gültige variable Zinssatz der Kantonalbanken ziemlich genau dem Durchschnittssatz entsprach. Die Gestaltung des Referenzzinssatzes ist somit ein Nebenschauplatz. Als Vorteil dieses Systems sehe ich, dass es grundsätzlich auf dem Prinzip der Kostenmiete basiert. Doch dieses wird leider durch eine Reihe von Abzugs- und Verrechnungsmöglichkeiten durchlöchert und ist über das Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit zudem mit der Marktmiete vermischt. Gerade in der heutigen Zinssituation, von der die Vermieterseite stark profitiert, müsste jedoch das Prinzip der Kostenmiete gestärkt werden.

**Geht es um die Erhöhung von Mietzinsen und die Frage, wann ein Mietzins missbräuchlich ist, wird es kompliziert. Ohne Rechts-**

## ZUR PERSON



**Michael Töngi** ist Generalsekretär des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands. Der 48-jährige Krienser hat nach einem Geschichtsstudium als Parteisekretär und als Redaktor der «Luzerner Zeitung» gearbeitet und kam 2003 als Kampagnenleiter zum Deutschschweizer Mieterinnen- und Mieterverband. Nach einem Zusammenschluss der sprachregionalen Dachverbände hat er in Bern die Stelle des Generalsekretärs des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands angetreten. Er sitzt für die Grünen im Luzerner Kantonsparlament und ist Präsident des kantonalen VCS.

### vertretung hat ein Mieter da kaum eine Chance.

Es ist auch deshalb so kompliziert, weil Vieles über Gerichtsentscheide definiert worden ist. Man hat ja mehrmals versucht, das Modell zu vereinfachen, doch die Lösungen – etwa die Vergleichsmiete – vermochten aus Mietersicht nicht zu überzeugen.

### Wie sieht denn das ideale Mietzinsmodell aus?

Es basiert sicher auf der Kostenmiete, wie sie auch die Baugenossenschaften anwenden. Dabei hat niemand etwas dagegen, dass der Vermieter eine Rendite erzielt. Das zeigt sich übrigens auch immer, wenn Anfangsmietzinse angefochten werden. Die Mieterinnen und Mieter haben durchaus Verständnis für die Vermieterseite, wehren sich aber gegen übermässige Aufschläge, etwa wenn im Haus nichts gemacht wurde.

**Ein weiteres hochaktuelles Thema: Um die Energiewende zu schaffen, muss der Altbestand an Wohnungen dringend saniert werden. Der SMV befürchtet aber, dass die Mieter die Zeche bezahlen müssen. Schliesslich kann der Vermieter die Kosten für umfassende Sanierungen auf die Mieten überwälzen.**

Ein grosses Problem sind hier einerseits die sogenannten Leerkündigungen. Bei umfassenden Erneuerungen wird den bisherigen Mietern oft gekündigt, um die Wohnungen nach der Sanierung viel teurer neu zu vergeben. Daran stört uns besonders, dass der Vermieter auch noch Fördergelder einstreichen darf, die notabene der Mieter über die CO<sub>2</sub>-Abgabe finanziert. In diesen Fällen subventioniert der Staat nicht mehr die Erneuerung, sondern die Eigentümer – das wollen wir unterbinden. Das zweite Problem sind in der Tat die Überwälzungssätze bei umfassenden Sanierungen, die aus unserer Sicht mit fünfzig bis siebzig Prozent zu hoch angesetzt sind. Wir haben nachgerechnet und sind auf bestenfalls vierzig Prozent gekommen.

**Als Reaktion auf die Wohnungsknappheit in den Ballungsräumen hat der Bundesrat einen wohnungspolitischen Dialog mit den Kantonen und Städten lanciert. Das ist eigentlich positiv, denn es bedeutet, dass sich die Regierung des Problems bewusst ist. Der SMV beurteilt die bisherigen Resultate aber kritisch.**

Ja, wir sind vom Bundesrat enttäuscht. Die Offenlegung der Anfangsmieten, die nun auf nationaler Ebene eingeführt werden soll, ist zwar aus dieser Arbeitsgruppe hervorgegangen. Sonst gibt es aber nur unverbindliche Empfeh-

lungen – wobei einige Städte und Kantone bereits in diesem Sinne handeln. Schon vom Tisch ist ein Vorkaufsrecht der Gemeinden. Ich habe das Gefühl, dass man die Krise aussitzen will und hofft, der zyklisch verlaufende Immobilienmarkt werde es schon richten.

### Der SMV plant die Lancierung einer Volksinitiative. Sie will den Verfassungsauftrag zur Wohnbau- und Wohneigentumsförderung neu definieren. Worum geht es?

Ziel ist, dass der Bund in diesem Bereich wieder aktiver werden muss. Deshalb verlangen wir eine Steigerung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen, ob zahlenmässig oder in Prozent diskutieren wir derzeit noch. Weiter fordern wir beispielsweise, dass der Bund die gemeinnützigen Bauträger bei der Landbeschaffung unterstützt oder dass die Mehrwertabschöpfung dem preisgünstigen Wohnungsbau zugutekommt. Die Mitglieder des SMV werden an der Generalversammlung vom 20. Juni entscheiden, ob die Initiative lanciert wird.

**Warum hat der SMV so lange zugewartet? Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sind derzeit offen für wohnpolitische Anliegen, wie zahlreiche Abstimmungsergebnisse in den Kantonen und Gemeinden zeigen. Das könnte sich rasch wieder ändern.**

Wir wollten die Resultate des wohnungspolitischen Dialogs abwarten. Es ist nicht sinnvoll, eine Initiative zu lancieren, wenn der Bund gerade daran ist, Massnahmen zu treffen. Die Gefahr ist dann gross, dass er stattdessen erst mal das Abstimmungsergebnis abwartet. Nun hat sich die Situation aber verändert: Ob der mageren Ergebnisse des wohnungspolitischen Dialogs sind viele im Verband konsentiert und finden, man müsse aktiv werden.

**Mieter- und Genossenschaftsverband haben ähnliche Wurzeln und bis heute gemeinsame politische Ziele. Müssen sie noch enger zusammenarbeiten?**

Diese Zusammenarbeit funktioniert trotz unterschiedlicher Schattierungen bereits gut. Mein Eindruck ist, dass sie in den letzten Jahren sogar noch enger geworden ist. So koordinieren und unterstützen wir gegenseitig die politischen Initiativen – das ist wichtig, da wir doch am gleichen Strick ziehen. ➔

«Die Mieter sind im Parlament stark untervertreten.»

## POLITISCHE LOBBY-ORGANISATION UND DIENSTLEISTUNGSZENTRUM

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) ist der Dachverband aller kantonalen Mieterinnen- und Mieterverbände. Gesamtschweizerisch zählt er über 210 000 Mitglieder. Der SMV vertritt die Interessen der Mieterinnen und Mieter, die in der Schweiz mit einem Anteil von rund 60 Prozent die Mehrheit der Bevölkerung darstellen. Der Verband versteht sich zum einen als politische Lobbyorganisation für die Anliegen der Mieterschaft. Zum andern bietet er den Mitgliedern über die Sektionen eine vielfältige Palette von Serviceleistungen rund ums Mieten und Wohnen an. Der SMV setzt sich für ein mieterfreundliches Mietrecht und für einen gut ausgebauten Mieterschutz ein. Weitere Themen sind die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Steuergerechtigkeit für die Mietenden und Fragen der Raumplanung und Energiepolitik.

**Anders sieht es auf der Ebene der Sektionen aus. Dort stehen sich bei Mietkonflikten nicht selten Baugenossenschaften und Rechtsvertreter des Mieterverbands gegenüber. Dabei ist es bisweilen schwer verständlich, dass das Mietrecht bei einem fairen genossenschaftlichen Vermieter mit aller Härte durchgesetzt wird.**

Einerseits schliesst man in schwierigen Fällen – etwa wenn eine Genossenschaft über allzu geringe Rückstellungen verfügt – durchaus Kompromisse. Andererseits ist es natürlich so, dass Mieter von Genossenschaftswohnungen die gleichen Rechte wie alle anderen geniessen – und beim SMV auch den gleichen Anspruch auf Beratung und Rechtsvertretung haben. Auch in Genossenschaften passieren Fehler, Mieter müssen dann die Möglichkeit haben, sich dagegen zu wehren.

**Der Mieterverband und sein Gegenspieler, der Hauseigentümergeverband (HEV), haben nicht nur gemeinsam, dass sie beide hundert Jahre alt sind. Sowohl HEV als auch SMV werden in der Öffentlichkeit als stark ideologisch geprägte Organisationen wahrgenommen, die kein Jota von ihren Positionen abrücken.**

Wir gehen durchaus auch Kompromisse ein und haben beispielsweise auf regionaler Ebene

Initiativen zurückgezogen, wenn ein guter Gegenvorschlag da war. Auch suchen wir das Gespräch mit anderen politischen Ausrichtungen. Aber es stimmt natürlich, dass der SMV ein deutlich linkes Profil hat. Dabei ist es sicher richtig, dass wir im politischen Prozess nicht mit einer Kompromisshaltung, sondern mit klaren Positionen antreten. Das ist nötig, denn die Mieterinnen und Mieter sind im Parlament stark untervertreten.

**Jüngste Studien zeigen: Es stehen endlich mehr Wohnungen leer, in manchen Regionen sind die Preise erstmals seit langem gesunken. Zeigen sich nun die Auswirkungen des Wohnbaubooms der letzten Jahre?**

**Kommen goldene Zeiten auf die Mieter zu?**

Leider betraf der Bauboom die Mietwohnungen nur wenig. Entstanden ist vor allem Eigentum. Wir stellen jedenfalls keine Entspannung bei der Wohnungsnot fest. Vielmehr ist es so, dass die enormen Mietpreissteigerungen, die Zürich und Zug in den letzten Jahren erlebt haben, auf weitere Gebiete überschwappten, namentlich den Raum Luzern oder Basel. Eine Prognose zur weiteren Entwicklung wäre Lesen im Kaffeesatz. Ich bin aber skeptisch. Schon seit langem heisst es doch: Nächstes Jahr wird sich die Situation entspannen. Bisher war stets das Gegenteil der Fall. ■

ANZEIGE

## Ein Anschluss für alles: Digital TV, Internet und Festnetztelefonie

Der 3-in-1 Kabelanschluss beinhaltet bereits:

### Digital TV

- Digitales Fernsehen direkt aus der Kabeldose – ohne Set Top Box.
- Viele Sender in garantierter HD-Qualität unverschlüsselt empfangbar.
- Fernsehen, wo immer Sie sind und wann immer Sie wollen – auf dem Fernseher und dank der Horizon Go App auf dem Laptop oder auf dem Smartphone. Zusätzlich gibt es MyPrime Light: eine Auswahl an Kindersendungen, Dokumentationen, Filmklassikern und Serien auf Abruf.

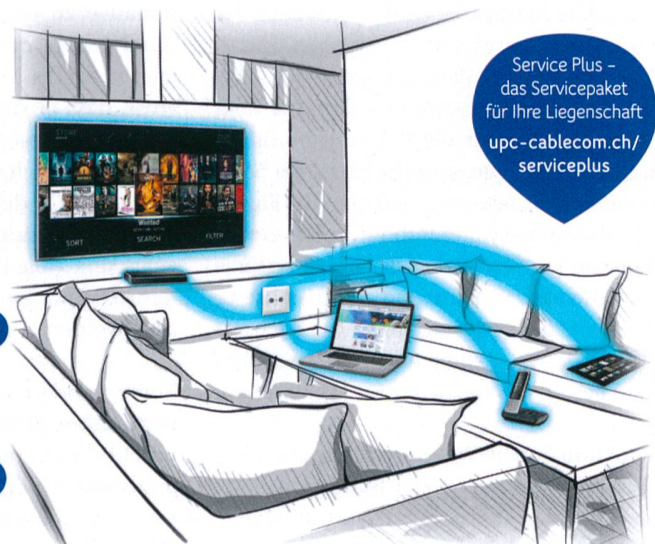
### Internet

- Ohne Zusatzkosten im Internet surfen mit 2 Mbit/s.
- Zugang zu superschnellem Internet über das Glasfaserkabelnetz.

### Telefonie

- Festnetzanschluss ohne monatliche Grundgebühren inbegriffen (Basic Phone).
- Mit der upc Phone App überall unterwegs zu Festnetzkosten oder Festnetztarifen telefonieren – sogar im Ausland!

Und das alles ist in jedem Raum mit einer Kabeldose verfügbar.



Weitere Infos unter 0800 66 88 66 oder [upc-cablecom.ch/3in1kabel](http://upc-cablecom.ch/3in1kabel)



upc cablecom

Mehr Leistung, mehr Freude.