Universität Zürich[UZH]

Masterthese
zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Die Auswirkungen der Einführung des Referenzzinssatzes mit Fokus auf die Mietzinsentwicklung in ausgewählten Gebieten. Eine Standortbestimmung nach 6 Jahren.

Verfasser: Zehnder
Matthias

Eingereicht bei: Dr. iur Thomas Wetzel, Wenger Plattner Rechtsanwälte, Seestrasse 39, Goldbach- Center, Postfach, 8700 Küsnacht-Zürich

Abgabedatum: 18. August 2014

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis IV
Abbildungsverzeichnis V
Tabellenverzeichnis VII
Executive Summary VIII
1 Einleitung 1
1.1 Struktur 1
1.2 Problemstellung und Ausgangslage 1
1.3 Abgrenzung des Themas 4
1.4 Methodisches Vorgehen und Aufbau 4
1.5 Definitionen 5
1.5.1 Kantonale Hypothekarzinssätze 5
1.5.2 Referenzzinssatz 5
1.6 Rechtliche Anpassungen bei der Einführung der revidierten VMWG 7
2 Einführung des Referenzzinssatzes 8
2.1 Zielsetzung 8
2.2 Anpassungen 9
2.3 Auswirkungen 9
2.3.1 auf den Mieter 9
2.3.2 auf den Vermieter (angemessene Rendite) 10
2.3.3 Die Renditen des Mietrechts 12
2.3.3.1 Die Nettorendite nach Art. 269 OR 13
2.3.3.2 Die kostendeckende Bruttorendite Art. 269a lit. c OR 17
2.3.4 Methodenwechsel (die kaufmännische Rundung) 19
2.4 Nachfrageorientierte Faktoren 20
2.4.1 Allgemeine wirtschaftliche Situation 20
2.4.2 Entwicklung der Bevölkerung und Demografie 20
2.4.3 Zuwanderung 22
2.4.4 Einkommen, Arbeitslosenquote und Bruttoinlandprodukt 23
2.5 Angebotsorientierte Faktoren 24
2.5.1 Hypothekarzinssätze 24
2.5.2 Eigentümerstruktur 25
2.5.3 Wohnungsmangel, Leerstand 26
3 Zusammenhänge Steuern und Immobilien 27
3.1 Die Entwicklung der steuerlichen Situation 28

3.2 Periode 2001-2007 ... 31
3.2.1 Kanton Schwyz ... 31
3.2.2 Kanton Zürich ... 34
3.2.3 Zwischenfazit ... 37
3.3 Periode 2008-2010 ... 38
3.3.1 Kanton Schwyz ... 38
3.3.2 Kanton Zürich ... 40
3.3.3 Zwischenfazit ... 42
3.4 Ergebnisse des Vergleichs der Perioden 2001-2007 und 2008-2010 ... 43
4 Die Entwicklung der Mietzinse ... 43
4.1 Periode 2001-2003 ... 44
4.1.1 Kanton Schwyz ... 44
4.1.2 Kanton Zürich ... 45
4.1.3 Zwischenfazit ... 46
4.2 Periode 2010-2012 ... 47
4.2.1 Kanton Schwyz ... 47
4.2.2 Kanton Zürich ... 48
4.2.3 Zwischenfazit ... 49
4.3 Ergebnis des Vergleichs der Perioden 2000-2003 und 2010-2012 sowie 2001-2013 ... 49
5 Schlussbetrachtung ... 50
6 Literaturverzeichnis: ... 54

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Art.	Artikel (im Singular oder Plural)
BFS	Schweizer Bundesamt für Statistik
BGE	Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
EU	Europäische Union
f./ff.	folgende/ fortfolgende
FDP	Freie demokratische Partei
HEV	Hauseigentümer Verband
hrsg.	Herausgegeben
i.S.v.	im Sinne von
Komm.	Kommentar
N	Note
NZZ	Neue Zürcher Zeitung
o.S.	ohne Seite
OR	Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht), SR 220
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, SR 700
S.	Seite(n)
SNB	Schweizerische Nationalbank
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilientreuhänder
vgl.	vergleiche
VMWG	Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, SR 221.213.11
Ziff.	Ziffer
zit.	zitiert

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Wohneigentumsquoten Schweiz-EU (2008)	2
Abbildung 2:	Wohneigentumsquoten nach Kantonen	3
Abbildung 3:	Entwicklung Referenzzinssatz und Durchschnittszinssatz	7
Abbildung 4:	Art 12a VMWG	7
Abbildung 5	Anlageformen der Pensionskassen	10
Abbildung 6:	Sinkende Renditen bei neu gekauften Anlageliegenschaften, Entwicklung der Bruttorendite, Bärthel (2013), S.2	12
Abbildung 7:	Entwicklung des Bevölkerungswachstums in der Schweiz	21
Abbildung 8:	Preiswachstum und Bevölkerungszunahme nach Regionen	22
Abbildung 9:	Zinsentwicklungen von 1996-2010	25
Abbildung 10:	Leerstandsquoten der Schweiz sowie der Kantone Schwyz und Zürich	26
Abbildung 11:	Steuerliche Ausschöpfung des Ressourcenpotentials nach Kantonen	29
Abbildung 12:	Steuerpflichtige Personen Kanton Schwyz total und gegliedert nach steuerpflichtigen mit steuerbarem Einkommen und Vermögen	31
Abbildung 13:	Kanton Schwyz, steuerbares Einkommen 2001-2007, gegliedert nach Erwerbsart	32
Abbildung 14:	Kanton Schwyz, Entwicklung steuerbares Vermögen 2001-2007	33
Abbildung 15:	Kanton Schwyz, Gesamtsteuerbelastung 2001-2007	34
Abbildung 16:	Kanton Zürich, total steuerpflichtige Personen 2001-2007	35
Abbildung 17:	Kanton Zürich, Entwicklung des Steuerfuss, 2001-2007	36
Abbildung 18:	Kanton Zürich, Entwicklung steuerbares Einkommen und Vermögen 2001-2007	40
Abbildung 19:	Steuerpflichtige Kanton Schwyz total und gegliedert nach Steuerpflichtigen mit steuerbarem Einkommen und Vermögen	39

Abbildung 20:	Kanton Schwyz, Entwicklung steuerbares Vermögen 2009-2010	39
Abbildung 21:	Kanton Schwyz, Gesamtsteuerbelastung 2008-2013	39
Abbildung 22:	Kanton Zürich, total steuerpflichtige Personen, 2008-2013	40
Abbildung 23:	Kanton Zürich, Entwicklung steuerbares Einkommen und Vermögen 2001-2007	41
Abbildung 24:	Kanton Zürich, Entwicklung des Steuerfusses, 2008-2012	41
Abbildung 25:	Mietpreisentwicklung Schweiz, 200-2013	44
Abbildung 26:	Mietpreisentwicklung Kanton Schwyz, 2000-2003	45
Abbildung 27:	Mietpreisentwicklung Kanton Zürich, 2000-2003	46
Abbildung 28:	Mietzinsentwicklung Kanton Schwyz 2010-2013	48
Abbildung 29:	Mietzinsentwicklung Kanton Zürich 2010-2012	48

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	steuerliche Entwicklung in den Kantonen Schwyz und Zürich, 2001-2007	37
Tabelle 2:	steuerliche Entwicklung in den Kantonen Schwyz und Zürich,2001-2013	42
Tabelle 3:	Mietzinsentwicklung Schweiz sowie in den Kantonen Schwyz und Zürich 2001-2003	47
Tabelle 4:	steuerliche Entwicklung in den Kantonen Schwyz und Zürich, 2001-2013	49

Executive Summary

Die massiven Preissteigerungen bei Neuvermietungen von Wohnungen sorgen vor allem in hochpreisigen Märkten wie den Kantonen Schwyz und Zürich allzu oft für Diskussionen. Mit der Einführung des Referenzzinssatzes wurde das Ziel verfolgt, ein schweizweit plafoniertes, statisches Systems einzuführen, welches zu weniger Änderungen und Verzerrungen bei den Mietzinsen führt, und zwar in Abhängigkeit des Kantons, in welchem das Mietobjekt liegt.

Die Masterarbeit setzt sich mit der Thematik des Einflusses des Referenzzinssatzes auf die Mietzinsentwicklung und generell auf das Mietrecht auseinander.
Eine Beschreibung der Grundlagen sowie eine Analyse der mietzinsbeeinflussenden Faktoren bilden die Basis der Untersuchung. In einem weiteren Schritt folgt eine Analyse der steuerlichen Entwicklung in den Kantonen Schwyz und Zürich während der Zeitperiode 2001-2007 (vor der Einführung des Referenzzinssatzes), sowie während der Jahre 2008-2013 (nach der Einführung des Referenzzinssatzes). Der Kanton Schwyz verfügt über wenige sehr städtische Verhältnisse und grösstenteils über sehr ländliche Gebiete. Der Kanton Zürich besteht insgesamt aus ländlichen Gebieten und einer Grossstadt mit internationaler Ausstrahlung. Insbesondere interessiert in der vorliegenden Arbeit, ob die steuerliche Entwicklung in den ausgewählten Kantonen den Einfluss der Einführung eines Referenzzinssatzes auf die Stabilität der Mietzinsentwicklung überlagert. Den Entwicklungen in steuerlicher Hinsicht werden deshalb die Entwicklungen des Mietzinses unter Berücksichtigung des Einflusses des Referenzzinssatzes gegenübergestellt.

Obwohl mit der Einführung des Referenzzinssatzes ein transparenteres und schweizweit gültiges System geschaffen wurde, vermochte der Referenzzinssatz den Anstieg der Mietpreise nicht zu glätten. Es sind weitaus stärkere Faktoren wie die Bevölkerungszunahme, das Steuerniveau, die Infrastruktur sowie das Rechtssystem, welche die Mietpreisentwicklung beeinflussen.

1 Einleitung

1.1 Struktur

Die vorliegende Arbeit setzt sich im Besonderen mit der Thematik des Einflusses und den Auswirkungen des Referenzzinssatzes auseinander. Dabei ist von Interesse, wie sich die Mietzinsentwicklung unter Berücksichtigung des sich jeweils anwendbaren Mietrechts entwickelt hat. Dabei wird wie folgt vorgegangen: Eine Beschreibung der Grundlagen sowie eine Analyse der mietzinsbeeinflussenden Faktoren bilden die Basis der Untersuchung. In einem weiteren Schritt erfolgt eine Analyse der steuerlichen Situation in den Kantonen Schwyz und Zürich. Die Untersuchung beschränkt sich auf die Zeitperioden 2001-2007 (die Zeit vor der Einführung des Referenzzinssatzes) und 2008-2013 (die Zeit nach der Einführung des Referenzzinssatzes). Ein besonderes Augenmerk richtet die vorliegende Arbeit darauf zu untersuchen, ob und wie die steuerliche Entwicklung in den ausgewählten Gebieten den Einfluss der Einführung des Referenzzinssatzes auf die Stabilität der Mietzinsentwicklung überlagert.[1]

1.2 Problemstellung und Ausgangslage

Aus der Abb. 1 ist zu entnehmen, dass die Schweiz mit einer Wohneigentumsquote von 37.2 Prozent und einer folglich viel höheren Mieterquote von über 60 Prozent ein Land von Mietern ist.[2] Im Vergleich zu Europa bildet die Schweiz in Sachen Wohneigentum das Schlusslicht. Wobei an dieser Stelle erwähnt werden muss, dass seit den 1970er Jahren der Wohneigentumsanteil von damals 28.5 Prozent kontinuierlich gestiegen ist.
Gründe für die im Vergleich zu Europa noch immer tiefe durchschnittliche Wohneigentumsquote sind einerseits mit den kaufkraftbereinigten sehr hohen Anschaffungspreisen erklärbar. So benötigte man in Grossbritannien noch vor Ausbruch der Finanzkrise 2007 gut den fünfeinhalb fachen Betrag des mittleren Jahreseinkommens für den Erwerb von Wohneigentum. In der Schweiz ist rund das Achtfache fällig. Dennoch erklären die erhöhten Anschaffungspreise alleine noch nicht die Diskrepanz im europäischen Vergleich. Faktoren wie der hohe Ausbaustandard

---

[1] Vgl. Antrag Masterthesis.
[2] Vgl. Abb. 2.

sowie die strengen Normen und Bauvorschriften (etwa im Energiebereich und in den Sicherheitsanforderungen) spielen eine nicht zu unterschätzende Rolle.[3]

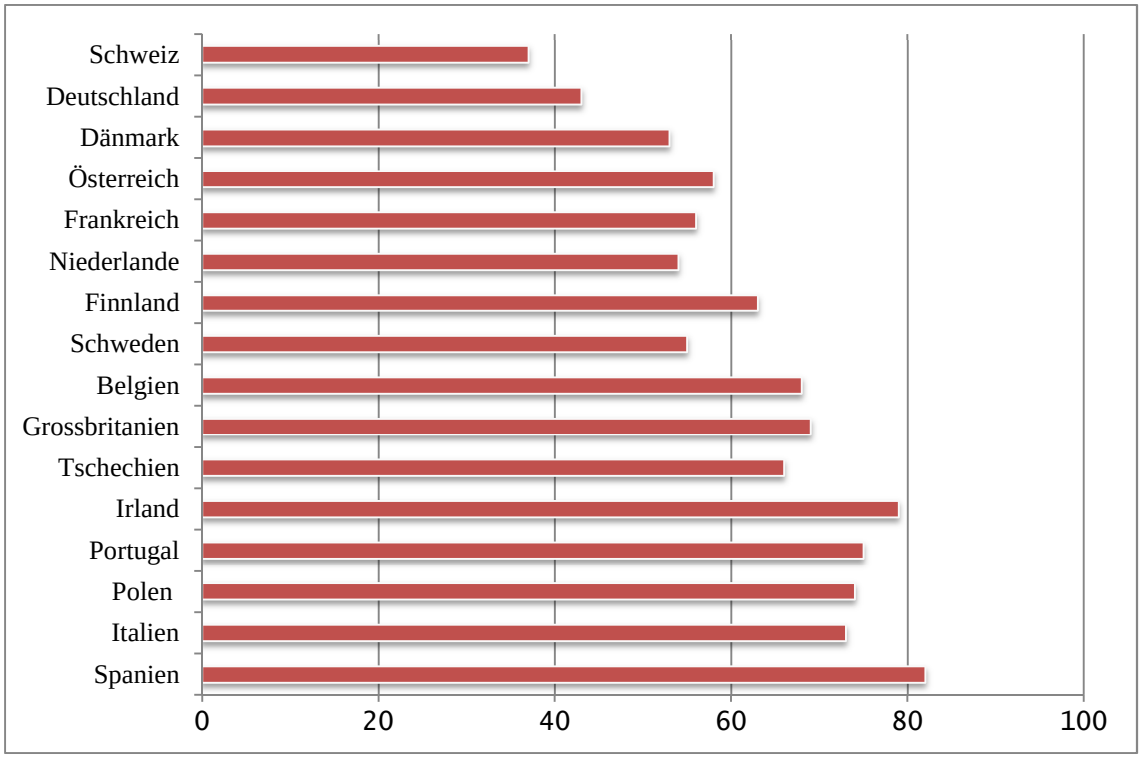

Abb. 1: Wohneigentumsquoten Schweiz-EU[4]

So unterschiedlich die Eigentumsquoten in Europa sind, so unterschiedlich sind sie auch in der Schweiz.

Grundsätzlich lässt sich feststellen: Je ländlicher die Gegend, umso geringer ist der Mieteranteil. So veranschaulichen lässt sich dies mit den Kantonen Uri, Obwalden, Schwyz und Glarus. Die beiden Grossstädte Basel und Genf stechen mit einer ausserordentlich tiefen Wohneigentumsquote von 14.9 bzw. von 17.6 Prozent deutlich hervor.[5]

[3] Vgl. Landolt, HEV 2013, S.1.
[4] Vgl. Bundesamt für Wohnungswesen (2008): Wohneigentumsquoten Schweiz-EU, o. S.
[5] Vgl. Abb. 2.

	1990	2000	2012
Schweiz	31.3	34.8	37.2
Zürich	20.9	24.8	29.0
Bern	33.0	36.3	39.1
Luzern	28.4	32.1	34.6
Uri	44.7	48.0	44.3
Schwyz	40.5	44.2	41.2
Obwalden	45.9	46.8	49.0
Nidwalden	34.9	37.5	39.2
Glarus	46.5	49.7	50.6
Zug	29.3	32.6	34.7
Freiburg	39.4	41.0	43.3
Solothurn	42.5	45.8	48.6
Basel- Stadt	11.0	12.6	14.9
Basel Landschaft	37.9	41.5	45.2
Schaffhausen	34.4	39.1	42.5
AR	42.2	45.1	45.6
AI	65.4	57.5	52.6
St. Gallen	34.4	38.7	41.0
Graubünden	43.5	48.7	43.3
Aargau	43.5	47.7	49.2
Thurgau	38.7	43.3	46.1
Tessin	37.4	38.5	38.6
Waadt	26.7	28.3	31.2
Wallis	58.1	61.4	57.2
Neuenburg	24.9	28.6	30.4
Genf	13.8	15.0	17.8
Jura	50.0	51.5	56.0

Abb. 2: Wohneigentumsquoten nach Kantonen[6]

Bereits vor der Einführung des Referenzzinssatzes im Jahre 2008 gab es Bestrebungen, das seit dem 1. Juli 1990 in Kraft getretene Mietrecht zu revidieren. Am 18. Mai 2003 gelangte die Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“, lanciert vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieter-Verband zur Abstimmung. Die Initiative hatte zum Ziel, den für die Mietzinsanpassungen massgebenden Hypothekarzinssatz zu glätten sowie den Kündigungsschutz zu verstärken. Die Initiative wurde vom Volk und den Ständen abgelehnt. So erging es auch dem indirekten Gegenvorschlag vom 8. Februar 2004, welcher vom Bundesrat und dem Parlament lanciert wurde.[7] Eine weitere Vorlage, welche die Wahl zwischen Indexmiete und Kostenmiete vorsah, wurde in einer Vernehmlassung im Jahre 2006 sehr kontrovers beurteilt und daher nicht weiterverfolgt. Der Handlungsbedarf im Mietrecht blieb dessen ungeachtet bestehen, und so änderte der Bundesrat in einem ersten Schritt die VMWG.[8]

Die Änderung ist am 1. Januar 2008 in Kraft getreten. Die Einführung hatte zur Folge, dass die bisher gültigen kantonalen Zinssätze für variable Hypotheken der verschiedenen Kantonalbanken abgelöst wurden. Es war vor der Einführung des Referenzzinssatzes durchaus üblich, dass in der Schweiz zum selben Zeitpunkt unterschiedliche Zinssätze Gültigkeit hatten. Zweck der Einführung des

[6] Vgl. Bundesamt für Statistik (2014): Wohneigentumsquoten Schweiz, o. S.
[7] Vgl. Bundesamt für Wohnungswesen (2013): Mietrecht Briefing, S.1-3.
[8] Vgl. Rohrbach, S.15.

Referenzzinssatzes war deshalb die Schaffung eines schweizweit plafonierten statischen Systems. Dieses führt zu weniger Änderungen und Verzerrungen bei den Mietzinsen in Abhängigkeit des Standortes des Mietobjekts.[9]

1.3 Abgrenzung des Themas

Die Mietpreisentwicklung wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst, die Mietrechtsvorschriften bilden in dieser Umwelt lediglich den rechtlichen Rahmen.
Einflussfaktoren der Mietpreisentwicklung sind das Raumplanungsrecht, die Bauvorschriften, die Besteuerung von Wohneigentum sowie unterschiedliche Arten von Wohnbau- und Eigentumsförderungsmassnahmen. Nicht zu unterschätzen ist der Einflussfaktor der Migration auf die Entwicklung der Mietpreise; dies aufgrund der guten wirtschaftlichen Situation in der Schweiz.
Die vorliegende Arbeit fokussiert sich auf die Auswirkungen der Einführung des Referenzzinssatzes. Insbesondere wird untersucht, wie sich die Mietpreise in den ausgewählten Untersuchungsgebieten seit der Einführung des Referenzzinssatzes entwickelten.
Es wird im Weiteren untersucht, wie sich die Renditevorgaben von Immobilienunternehmen unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften nach Art. 269 ff. OR verhalten und wie sich die einzelnen Akteure der Herausforderung von immer weiter sinkenden Renditen - begründet durch den stetig sinkenden Referenzzinssatz - stellen.

1.4 Methodisches Vorgehen und Aufbau

Die Masterarbeit setzt sich mit der Thematik des Einflusses des Referenzzinssatzes auf die Mietzinsentwicklung und im Generellen auf das Mietrecht auseinander.
Eine Beschreibung der Grundlagen sowie eine Analyse der mietzinsbeeinflussenden Faktoren bilden die Basis der Untersuchung. In einem weiteren Schritt folgt eine Analyse der steuerlichen Entwicklung in den Kantonen Schwyz und Zürich während der Zeitperiode 2001-2007 (vor der Einführung des Referenzzinssatzes) sowie während der Jahre 2008-2013 (nach der Einführung des Referenzzinssatzes). Der Kanton Schwyz

---

[9] Vgl. Egloff, HEV 2011, S. 18.

verfügt einerseits über wenige sehr städtische Verhältnisse, und andererseits über grösstenteils sehr ländliche Gebiete. Der Kanton Zürich besteht insgesamt aus ländlichen Gebieten und einer Grossstadt mit internationaler Ausstrahlung. Insbesondere interessiert in der vorliegenden Arbeit, ob die steuerliche Entwicklung in den ausgewählten Kantonen den Einfluss der Einführung eines Referenzzinssatzes auf die Stabilität der Mietzinsentwicklung überlagert. Den Entwicklungen in steuerlicher Hinsicht werden deshalb die Entwicklungen des Mietzinses unter Berücksichtigung des Einflusses des Referenzzinssatzes gegenübergestellt.
Aus den Ergebnissen wird ein kritisches Fazit zu den verfolgten Zielen bei der Einführung des Referenzzinssatzes gezogen. Abgeschlossen wird die Masterarbeit mit einer Schlussbetrachtung.

1.5 Definitionen

1.5.1 *Kantonale Hypothekarzinssätze*

Vor der Revision der VMWG galt in der Schweiz - und somit in den jeweiligen Kantonen - der Zinssatz für die erste variable Hypothek der im Kanton bei Hypothekargeschäften führenden Bank. Es war aufgrund der kantonalen Unterschiede durchaus möglich, dass in der Schweiz zum selben Zeitpunkt unterschiedliche Zinssätze Gültigkeit hatten.[10]

1.5.2 *Referenzzinssatz*

Am 1. Januar 2008 trat die VMWG in Kraft.[11]
Mit der revidierten Verordnung wurde der Referenzzinssatz eingeführt. Die Einführung wurde notwendig, weil verschiedene Kantonalbanken keinen offiziellen Satz mehr bekannt gaben und die Finanzierung mittels Festhypothek ständig an Bedeutung zunahm.
Die bestehende Berechnung zur Bestimmung der kantonalen Hypothekarzinssätze für die Überwälzung der Hypothekarzinsänderungen auf die Mietzinse erwies sich für

---

[10] Vgl. Egloff, HEV 2011, S. 18.
[11] Vgl. Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), Änderung vom 28. November 2007.

sämtliche beteiligten Akteure zunehmend als unbefriedigend.[12] Hinzu kam, dass mit der bisherigen Regelung keine schweizweit einheitliche Lösung vorhanden war. Es war durchaus möglich, dass sich aufgrund der kantonalen Regelung die Zinssätze unterschieden.

Die neue Regelung sieht vor, dass für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinssatzes künftig für die ganze Schweiz ein einheitlicher Referenzzinssatz gilt. Dieser basiert auf dem vierteljährlich erhobenen volumengewichteten Durchschnittszinssatz der auf Schweizer Franken lautenden inländischen Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz.[13] Sämtliche Banken, deren auf Schweizer Franken lautende inländische Hypothekarforderungen den Gesamtbetrag von 300 Millionen Franken übersteigen, sind zur vierteljährlichen Meldung der notwendigen Basisdaten verpflichtet. Die Banken haben den Gesamtbetrag der am Quartalsende bilanzierten Hypothekarforderungen nach Zinssatz gegliedert zu melden.[14] Das BWO hat mit dem technischen Vollzug der Datenerhebung und der Berechnung des Durchschnittszinssatzes die SNB beauftragt. Die Datenerhebung wird in Viertelprozenten publiziert.[15]

Der Referenzzinssatz wurde erstmals auf den 10. September 2008 veröffentlicht und betrug zu diesem Zeitpunkt 3.5 Prozent. Aus der Abb. 3 ist zu entnehmen, dass der Referenzzinssatz seit der Einführung nur eine Richtung kennt. Diese geht nach unten. Aktuell liegt der Referenzzinssatz bei zwei Prozent.[16] Für das Jahr 2015 wird allgemein eine weitere Senkung des Referenzzinssatzes auf rund 1.75 Prozent erwartet.[17]

---

[12] Vgl. Rohrbach, S. 24.
[13] Vgl. Thommen, Realit Treuhand AG, S. 1.
[14] Vgl. Rohrbach, S. 24; Vgl. Bundesamt für Wohnungswesen (2014): Merkblatt zum hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen, S. 1.
[15] Vgl. Egloff, HEV 2011, S. 18; Zysiadis, Motion 09.3260, S. 1.
[16] Vgl. Abb. 3.
[17] Vgl. Brotschi, Tagesanzeiger 2014, S. 1.

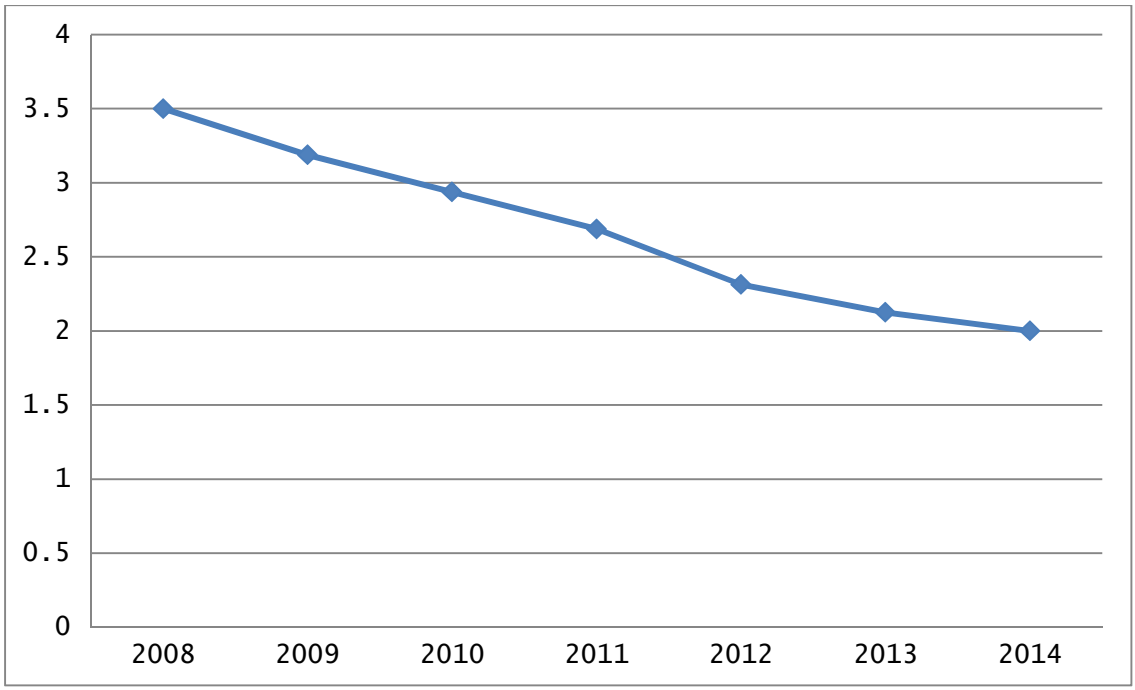

Abb. 3: Entwicklung Referenzzinssatz und Durchschnittszinssatz[18]

1.6 Rechtliche Anpassungen bei der Einführung der revidierten VMWG

Auf den 01.01.2008 sind Änderungen und Neuerungen der VMWG in Kraft getreten. Eine der wichtigsten Änderungen ist der Art. 12a VMWG.

Art. 12*a*[6] Referenzzinssatz für Hypotheken

[1] Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinssatzes gilt ein Referenzzinssatz. Dieser stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen, volumengewichteten Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen und wird durch kaufmännische Rundung in Viertelprozenten festgesetzt.[7]

[2] Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF)[8] gibt den Referenzzinssatz vierteljährlich bekannt.[9]

[3] Das WBF kann für den technischen Vollzug der Datenerhebung und die Berechnung des Durchschnittszinssatzes für inländische Hypothekarforderungen Dritte beiziehen.

[4] Es erlässt Bestimmungen über die technische Definition, Erhebung und Veröffentlichung des Durchschnittszinssatzes für inländische Hypothekarforderungen gemäss Absatz 1. Die Banken müssen dem WBF die notwendigen Daten melden.

Abb. 4: Art 12a VMWG[19]

---

[18] Vgl. Bundesamt für Wohnungswesen (2014): Entwicklung des Referenzzinssatzes, o. S.
[19] Vgl. Schweizerische Eidgenossenschaft, (2014): Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), Art. 12a.

Mit der Einführung des vorgenannten Artikels wurde der kantonal bis anhin geltende Hypothekarzinssatz des Marktleaders des jeweiligen Kantons abgelöst.

2 Einführung des Referenzzinssatzes

2.1 Zielsetzung

Vor der Einführung des Referenzzinssatzes wurde der jeweilige Hypothekarzinssatz für Ersthypotheken des kantonalen Marktleaders (in der Regel die Kantonalbank) bei Mietzinsanpassungen zur Hilfe gezogen. Dies hatte unter anderem zur Folge, dass der jeweiligen Kantonalbank eine ungewollt hohe politische Bedeutung zukam.[20] Jede Auf- und Abwärtsbewegung hatte Auswirkungen auf die Mietpreisgestaltung und führte bereits im Vorfeld zu politischen und psychologischen Reaktionen. Dieses volatile System führte zudem dazu, dass Hypothekarzinserhöhungen sehr rasch durch Mietzinserhöhungen weitergegeben wurden. Bei einer Senkung hingegen verzögerte sich die Reaktion und die Vermieter versuchten, die Reduktion mit einer allfälligen Teuerung zu verrechnen. Erschwerend kam hinzu, dass der Bemessungsfaktor, der Zinssatz für variable Hypotheken, zusehends an Bedeutung verloren hatte und Alternativprodukte wie die Festhypothek an Bedeutung gewonnen hatten.
Mit der Einführung des Referenzzinssatzes wollte man den schon seit längerem anhaltenden Bestrebungen, das Mietrecht zu revidieren, Rechnung tragen. Folgende Ziele wurden verfolgt:[21]

- Man wollte eine gewisse Glättung der Mietzinse erreichen.
- Man wollte die bis anhin vorhandenen kantonalen Unterschiede bei der Mietzinsanpassung angleichen und ein schweizweit gültiges System einführen.
- Der Referenzzinssatz sollte die von den Eigentümern tatsächlich bezahlten Hypothekarzinsen widerspiegeln.[22]

[20] Vgl. Egloff, HEV 2011, S. 18.
[21] Vgl. Platzer/Strausak/Gruner, S. 1.
[22] Vgl. Egloff, HEV 2011, S. 18.

2.2 Anpassungen

Der Referenzzinssatz gelangt überall dort zur Anwendung, wo zuvor auf den Zinssatz für variable 1. Hypotheken der im Kanton bei Hypothekargeschäften führenden Bank abgestellt wurde.

Der Referenzzinssatz ist damit für die Ermittlung des Mietzinses infolge Kostenveränderungen i.S.v. Art. 269a lit. b OR und Art. 12 VMWG massgeblich.

Des weiteren ist er auch für die Überprüfung des Mietzinses in Bezug auf eine allfällige Missbräuchlichkeit des Ertrages nach Art. 269 OR, für die Berechnung der kostendeckenden Bruttorendite bei neueren Bauten (Art. 269 a lit. c OR), sowie bei der Berechnung der zulässigen Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen und energetischen Verbesserungen auf den Mieter nach Art. 269a lit. b OR und Art. 14 Abs. 4 VMWG anwendbar.[23]

2.3 Auswirkungen

Der Durchschnittssatz wird vierteljährlich erhoben. Ein neuer Referenzzinssatz ergibt sich, sobald sich der Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen um 0.25 Prozent geändert hat. Beim ursprünglichen Durchschnittssatz von 3.43 Prozent und einem gestützt auf diesen Wert festgelegten Referenzzinssatz von 3.5 Prozent erfolgt eine Anpassung, sobald der Durchschnittssatz entweder auf den Wert von mindestens 3.68 Prozent gestiegen (neuer Referenzzinssatz = 3.75 Prozent) oder auf den Wert von höchstens 3.18 Prozent gesunken ist (neuer Referenzzinssatz = 3.25 Prozent).[24]

2.3.1 *auf den Mieter*

Auf den Mieter hat die Einführung des Referenzinnsatzes insofern einen Einfluss, als mit der Revision der VMWG ein einheitliches System als Berechnungsgrundlage geschaffen wurde, welches unabhängig vom Wohnort der jeweiligen Mieter/innen Anwendung findet.[25]

---

[23] Vgl. Egloff, HEV 2011, S. 18.
[24] Vgl. Bundesamt für Wohnungswesen (2014): Merkblatt zum hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen, S. 2.
[25] Vgl. Thommen, Realit Treuhand AG, S. 5.

2.3.2 *auf den Vermieter (angemessene Rendite)*

Das nachfolgende Kapitel befasst sich mit den Auswirkungen auf die Renditeentwicklungsmöglichkeiten von Immobilieninvestoren unter Berücksichtigung des aktuell gültigen Referenzzinssatzes und dessen Tendenz, im weiteren Jahr noch einmal zu sinken.

Investitionen in Immobilien sind grundsätzlich mit einer Renditeerwartung verbunden. Beim Kauf eines Hauptwohnsitzes spielen die Renditeüberlegungen mehrheitlich keine Rolle. Die Renditeerwartungen der Investoren hängen unter anderem davon ab, welche alternativen Anlage- bzw. Investitionsmöglichkeiten auf dem Markt angeboten werden. Institutionelle Schweizer Investoren, insbesondere Versicherungen, Immobilienfonds, Anlagestiftungen und Pensionskassen, versuchen seit Jahren, mehr Anlegergelder am Immobilienmarkt zu platzieren. Sie finden aber aufgrund des beschränkten Angebotes und den immer knapper werdenden Baulandreserven nicht genügend Anlagemöglichkeiten auf dem Markt.[26] Aus der Abb. 5 ist zu entnehmen, dass die Investitionen in Immobilien bei Schweizer Pensionskassen seit 2006 kontinuierlich anstiegen. Der durchschnittliche Immobilienbestand der Pensionskassen ist nun annähernd bei 20 Prozent der jeweiligen Bilanzsumme.[27]

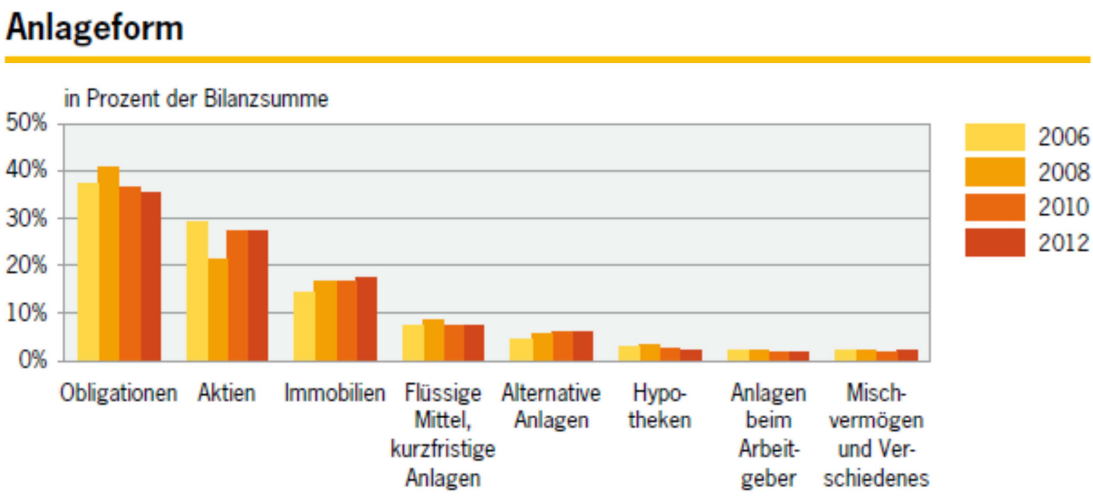

Abb. 5: Anlageformen der Pensionskassen[28]

---

[26] Vgl. Immobilien Business AG (2012): Schweizer Immobilienbrief, Ausgabe 138_ 7. Jahrgang/ 2. April 2012, S. 2.
[27] Vgl. Abb. 4.
[28] Vgl. Bundesamt für Statistik (2014): Anlageformen der Pensionskassen, die berufliche Vorsorge, Kennzahlen der Pensionskassenstatistik 2006-2012, S. 2.

Ein Ergebnis der gestiegenen Nachfrage sowie des gleichzeitig gesunkenen Angebotes, bedingt durch die immer knapper werdenden Ressourcen, sind stetig kleiner werdende Renditen.

Eine Ursache für die gestiegene Nachfrage in der Schweiz ist mit dem Preisbruch auf dem US-amerikanischen Immobilienmarkt zu erklären; eine Krise, welche sich anschliessend zur grössten globalen Wirtschaftskrise seit dem Zweiten Weltkrieg entwickelte. Neben zahlreichen Banken wurde auch die Realwirtschaft hart getroffen und musste anschliessend mit Geldern in Milliardenhöhe in Form von Staatseingriffen gestützt werden. Die Krisenwelle schwappte auf zahlreiche EU-Länder über und führte auch im Euro-Raum zur Zahlungsunfähigkeit zahlreicher Staaten sowie einiger Grossbanken. Investitionen von Pensionskassen in ausländische Immobilienfonds oder Staatsanleihen waren von einem Tag auf den anderen stark risikobehaftet und auch die bis anhin erzielten Renditen fielen ins Bodenlose. Die Schweiz blieb trotz der Rettungsaktion einiger Grossbanken grösstenteils von der weltweiten Krise verschont. Die Schweiz zeigte sich alsbald als sicherer Hafen für nachhaltige Renditen und Investitionen.[29]

Aus der Abb. 6 ist zu entnehmen, dass sich die Bruttorendite bei den von Wüest & Partner beobachteten Transaktionen in den letzten 10 Jahren bei durchschnittlichen Liegenschaften um rund 1 Prozent und bei Topliegenschaften um 1.5 Prozent reduziert hat. Der Rückgang der Bruttorendite bei den besten Liegenschaften beträgt rund 1.5 Prozent. Dieser Renditerückgang entspricht wiederum einer Wertsteigerung bei den Immobilien von stattlichen 40 Prozent.[30]

---

[29] Vgl. Brunetti, S. 1-15.
[30] Vgl. Bärthel, NZZ, 2013, S. 2.

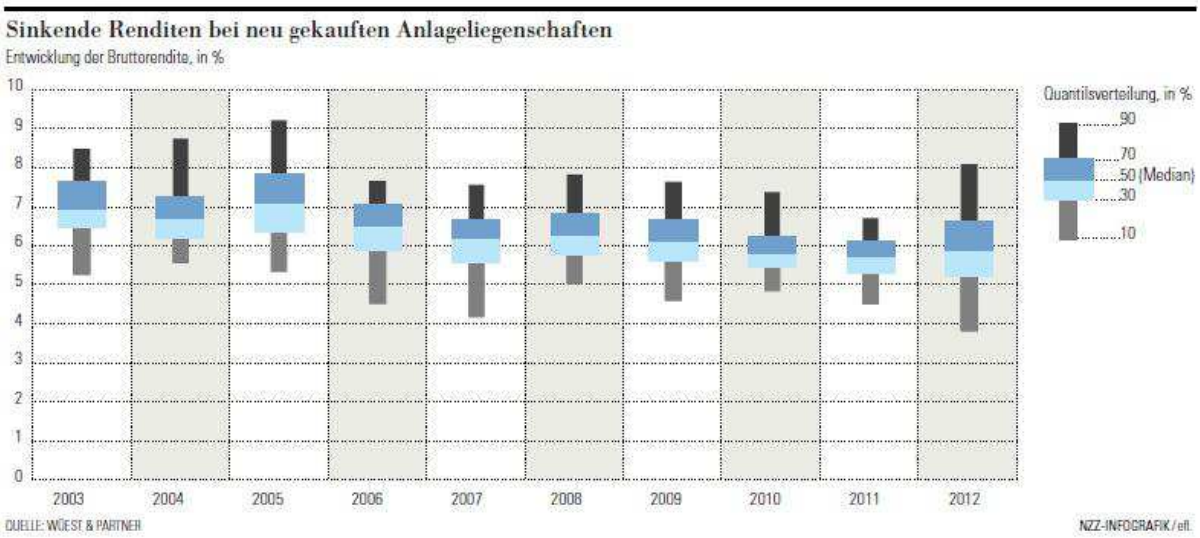

Abb. 6: Sinkende Renditen bei neu gekauften Anlageliegenschaften, Entwicklung der Bruttorendite, Bärthel (2013), S.2

Für den Anleger und zukünftigen Rentenbezüger hat der vorgängig erwähnte Trend ebenfalls direkte Nebenwirkungen. Zahlreiche Pensionskassen haben einen Teil ihres Investitionsvolumens in Immobilien investiert und müssen nun aufgrund der gesunkenen Renditen ihre Umwandlungssätze nach unten korrigieren. Der Grund hierfür sind die steigende Lebenserwartung sowie die sinkenden Erträge an den Finanzmärkten.[32]

2.3.3 *Die Renditen des Mietrechts*

Im Mietrecht wird unterschieden zwischen der Brutto- und der Nettorendite. Die kostendendeckende Bruttorendite findet grundsätzlich Anwendung bei Neubauten. Die Nettorendite hingegen wird bei älteren Gebäuden ab dem 10. bis und mit dem 15. Altersjahr angewendet.[33]

In einem ersten Schritt werden die Probleme, welche mit der Einführung des Referenzzinssatzes geschaffen wurden, anhand der Nettorendite sowie der Bruttorendite erläutert.

---

[32] Vgl. Wacker, Sonntags Zeitung, 2014, S. 79.
[33] Vgl. BGE 112 II 152 E. 2b; BGE 122 III 257 E. 3; 120 II 104 E. 6; Vgl. Egloff, HEV 2011, S. 18.

2.3.3.1 Die Nettorendite nach Art. 269 OR

Als Grundsatz hält Art. 269 OR zwei Missbrauchstatbestände fest, welche dem Mieter die Möglichkeit geben, die Mietzinse anzufechten.

Missbräuchlich ist der Mietzins dann, wenn

- damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird. Mit dieser Bestimmung wird die Idee der Kostenmiete als Grundsatz im Gesetz verankert. Die Mietsache wird als ökonomische Kosteneinheit verstanden. Der Vermieter bzw. Eigentümer tätigt Investitionen; bspw. erwirbt er eine Liegenschaft, bezahlt anfallende Kosten und erwartet, dass seine Investitionen einen Gewinn abwerfen. In Berücksichtigung dieser Gegebenheiten soll der Mietzins berechnet werden, und zwar so, dass dem Vermieter ein angemessener, nicht aber ein übersetzter Ertrag verbleibt.[34]
- wenn die Missbräuchlichkeit auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruht.[35] Das heisst, dass der Mietzins selbst dann missbräuchlich ist, wenn er dem Vermieter nicht einmal einen übersetzten und schon gar offensichtlich übersetzten Ertrag gewährt, sondern nur einen angemessenen oder gar einen ungenügenden. Denn bei diesem Tatbestand der Missbrauchsumschreibung spielt der tatsächlich erzielte Ertrag keine Rolle.[36]

Die Nettorendite entspricht der Verzinsung des vom Vermieter tatsächlich investierten Eigenkapitals.[37]

Das bedeutet, dass zur Bestimmung der Missbräuchlichkeit die Eigenkapitalrendite massgebend ist. Die Komponenten, welche zur Berechnung der Eigenkapitalrendite notwendig sind, wurden in der Rechtsprechung in verschiedenen Bundesgerichtsentscheiden sukzessive erarbeitet.[38]

---

[34] Vgl. SVIT-Kommentar Mietrecht, Art 269 OR, N 29; Vgl. CHK-P. Heinrich OR 269 N 1-12; Vgl. BSK OR I-Weber Roger, Art 269 N 1-13a.
[35] Vgl. CHK- P. Heinrich OR 269 N1-12; Vgl. BSK OR I-Weber Roger, Art 269 N 1-13a.
[36] Vgl. SVIT-Kommentar Mietrecht, Art. 269 N 8; Vgl. BSK OR I-Weber Roger, Art 269 N 1-13a.
[37] Vgl. SVIT-Kommentar Mietrecht, Art 269 OR, N 6; Vgl. BSK OR I-Weber Roger, Art 269 N 1 -13a.
[38] Vgl. Das Mietrecht für die Praxis, Art 269 OR, N 18/1.1; Vgl. BSK OR I-Weber Roger, Art 269 N 11.

a. Anlagekosten:

Die Anlagekosten setzen sich zusammen aus dem Kaufpreis einer bereits erstellten Immobilie, den Notariats- und Handänderungskosten, den Handänderungssteuern[39] sowie den Erschliessungskosten und der Maklerprovision.[40]

Die aufgeführten Positionen sind zu ihrem ursprünglichen Betrag, also nominal, in die Rechnung einzubeziehen, ungeachtet dessen wie lange die tatsächliche Erbringung zurückliegt, selbst dann, wenn die ursprünglichen Kosten ausserordentlich günstig sind. Mit dem Grundsatz der Kostenmiete ist es nicht vereinbar, einen höheren, sogenannten Marktpreis in die Berechnung miteinzubeziehen.[41] Zur Berücksichtigung der Teuerung seit dem Erwerb oder der Erstellung darf das effektive Eigenkapital (also der nicht fremdfinanzierte Teil der Anlagekosten) an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden.[42]

b. Finanzierungskosten:

Als Finanzierungskosten werden die tatsächlich anfallenden Kosten für die Verzinsung des Fremdkapitals herangezogen. Diese können einerseits die Zinsen für ein Hypothekardarlehen einer Bank oder Versicherung sein und andererseits auch die Zinsen für private Darlehen. Jedoch dürfen die Zinsen für ein privates Darlehen nicht wesentlich höher sein, als sie auch von einer Bank bzw. von einer Versicherung gewährt würden. Ansonsten muss eine entsprechende Korrektur vorgenommen werden.[43] Bei Immobilienaktiengesellschaften gilt es zu beachten: Der in der Bilanz aufgeführte Anlagewert ist nicht in jedem Fall als Grundlage für eine Ertragsberechnung geeignet; infolge Abschreibungen entspricht der Bilanzwert weder den tatsächlichen Anlagekosten noch den effektiv vom Vermieter in die Liegenschaft investierten Mitteln.[44]

Auch der Kaufpreis der Aktien einer Immobiliengesellschaft kann in der Regel nicht als Kaufpreis der Liegenschaft betrachtet werden; der Kaufpreis der Aktien ergibt nicht zwingend den Anlagewert der Liegenschaft wieder, weil in diesem Preis auch andere

---

[39] In den Kantonen Zürich und Schweiz werden keine Handänderungssteuern erhoben, Stand Januar 2010.
[40] Vgl. SVIT-Kommentar Mietrecht N8 zu Art. 269 OR; Vgl. BSK OR I-Weber Roger, Art 269 N 8.
[41] Vgl. Das Mietrecht für die Praxis, Art 269 OR, N 18/3.2.
[42] Vgl. SVIT-Kommentar Mietrecht, N8 zu Art. 269 OR.
[43] Vgl. SVIT-Kommentar Mietrecht, N 29 zu Art. 269 OR; Vgl. BSK OR I-Weber Roger, Art 269 N 1 - 13a.
[44] Vgl. Lachat/Brutschin, Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009 zu Art 269 OR, N 18/3.5; Vgl. BSK OR I-Weber Roger, Art 269 N 8.

Aktiv- und Passivposten berücksichtigt sein können, bspw. latente Steuern oder erwartete Marktverbesserungen (Agio). Zudem handelt es sich beim Verkauf von Aktien nur um eine Übertragung von Anteilen an einer Gesellschaft.[45]

Bei Veränderungen des Eigenkapitals infolge Verminderung oder Erhöhung – etwa wenn der Vermieter mit eigenen Mitteln ein Darlehen ganz oder teilweise zurückzahlt –, tritt an die Stelle des amortisierten Fremdkapitals Eigenkapital. Im umgekehrten Fall, wenn er Fremdkapital in die Liegenschaft investiert, reduziert sich das Eigenkapital zugunsten des Fremdkapitals.[46]

Schwierigkeiten ergeben sich erst dann, wenn die Liegenschaft nicht im herkömmlichen Sinne erworben wurde, beispielsweise im Falle einer reinen Schenkung, einer gemischten Schenkung oder im Erbgang. In solchen Fällen existieren häufig - einmal abgesehen von den Beschaffungskosten - keine Anlagekosten im herkömmlichen Sinn, oder die Anlagekosten entsprechen (wie dies bei der gemischten Schenkung der Fall ist) offensichtlich nur einem Teil des tatsächlichen Werts der erworbenen Liegenschaft. Das Bundesgericht hat zwar für solche Konstellationen festgehalten, dass auch ein günstiger Kaufpreis zur Bestimmung der Anlagekosten massgebend ist. Gleichzeitig hat es im Falle einer reinen Schenkung oder einer gemischten Schenkung entschieden, dass auf den Marktwert zum Zeitpunkt des Erwerbes abzustellen sei. Der gewährte Vorzugspreis resp. die Schenkung solle dem Vermieter zugutekommen und nicht seine Mieter begünstigen.

Die Nettorendite im Sinne von Art. 269 OR ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zulässig, solange sie den Zinssatz für erste Hypotheken nicht um mehr als ein halbes Prozent übersteigt.[47] Abgestellt wird dabei seit der Einführung der revidierten VMWG per 1. Januar 2008 auf den in der ganzen Schweiz einheitlichen Referenzzinssatz, welcher vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement vierteljährlich erhoben wird. Der aktuell massgebliche Satz beträgt 2 Prozent.[48] Die maximal zulässige Nettorendite wäre somit 2.5 Prozent.

Der Ansatz der Kostenmiete wir zurzeit sehr kontrovers diskutiert, nicht zuletzt, weil der Referenzzinssatz aktuell auf einem historischen Tief von rund zwei Prozent verharrt

---

[45] Vgl. Lachat/Brutschin, Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009 zu Art 269 OR, N 18/3.5.
[46] Vgl. Lachat/Brutschin, Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009 zu Art 269 OR, N 18/3.6; Vgl. BSK OR I-Weber Roger, Art 269 N 10.
[47] Vgl. BGE 123 III 171 E. 6a.
[48] Vgl. Referenzzinssatz des EVD, Stand Juni 2014; Vgl. Abb. 3.

und somit eine nach ökonomischen Massstäben vernünftige Rendite gar nicht mehr erzielt werden kann. Obwohl man davon ausgehen konnte, dass die Mieten aufgrund des stetig sinkenden Referenzzinssatzes ebenfalls hätten sinken sollen, ist das Gegenteil geschehen: Die Mieten sind gestiegen, was den Schluss zulässt, dass offenbar neben dem Referenzzinssatz noch weitere Parameter vorhanden sein müssen, welche den Mietzins mitbestimmen. Der Hebel für die Vermieter ist das Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit, welches als Marktelement im geltenden Recht verankert ist und als Begründung für Mieterhöhungen dient.

Von Seiten des HEV sind Massnahmen im Gange, welche eine Abkehr von der Kostenmiete hin zu einer Marktmiete ermöglichen sollen. Mit einer parlamentarischen Initiative fordert der Waadtländer FDP-Nationalrat Oliver Feller, dass sich die zulässige Rendite nicht mehr am Referenzzinssatz orientieren soll. Heute gilt eine Rendite bereits dann als übersetzt, wenn sie 0.5 Prozent über dem aktuell gültigen Referenzzinssatz liegt.

Begründet wird diese Umkehr mit dem Argument, dass der Referenzzinssatz ein künstliches Gebilde sei, welches nicht die sozioökonomische Realität abbilde.[49]

Aufgrund der heutigen Situation (gemeint ist der historisch tiefe Referenzzinssatz) können institutionelle Anleger kaum mehr genügend Erträge erzielen; insbesondere wenn - wie allgemein angenommen - der Zins im kommenden Jahr um weitere 0.25 Prozent sinken wird.[50]

c. Betriebs- und Unterhaltskosten/ Verwaltungskosten

Unter Betriebskosten versteht man diejenigen Kosten, die für den Betrieb der Sache notwendig sind. Diese sind - sofern sie nicht direkt vom Mieter beglichen werden - in die Rechnung zu integrieren. Bei einem zwischenzeitlichen Verkauf der Liegenschaft sind diejenigen Kosten zu berücksichtigen, welche dem Erwerber seit dem Kauf angefallen sind.[51]

Die Unterhaltskosten sind gemäss Rechtsprechung ebenfalls als Durchschnitt der letzten 3-5 Jahre zu ermitteln.[52] Bei einer Handänderung, bei der die Vergangenheitskosten nicht mehr ermittelt werden können, ist gleich zu verfahren wie bei den Betriebskosten.

---

[49] Vgl. Brotschi, Tagesanzeiger 2014, S. 1.
[50] Vgl. Wacker, Sonntags Zeitung, 2014, S. 79.
[51] Vgl. BGE 4C. 273/2000 E. 3b.
[52] Vgl. BGE 122 II 257 E. 3.

Sind in einem Jahr ausserordentlich hohe Unterhaltskosten angefallen, bspw. durch umfassende Erneuerungen, so sind diese auf die Lebensdauer der Investitionen abzuschreiben und entsprechend zu verzinsen.[53]

Die Verwaltungskosten dürfen unabhängig davon, ob der Eigentümer die Liegenschaft selber verwaltet oder diese Tätigkeit externalisiert, mit max. 5 Prozent in die Rechnung integriert werden. Diese Regelung gilt auch dann, wenn eine externe Verwaltung diese Tätigkeit zu unter 5 Prozent liegenden Konditionen anbietet.

2.3.3.2 Die kostendeckende Bruttorendite Art. 269a lit. c OR

Gemäss Art. 269a lit. c OR sind Mietzinse bei neueren Bauten in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen, wobei aber übersetzte Land-, Bau- und Erwerbskosten nicht in die Berechnung einbezogen werden dürfen. Als kostendeckende Bruttorendite verstehen Lehre und Rechtsprechung dabei das in Prozenten ausgedrückte Verhältnis zwischen den Netto-Mietzinseinnahmen und den Anlagekosten; also ohne Neben- und Anlagekosten.[54]

Beispiel einer Bruttorenditeberechnung:

Belaufen sich die Anlagekosten einer Liegenschaft auf CHF 3.5 Mio. und die Mietzinseinkünfte auf CHF 150‘000.00 p.a., dann beträgt die Bruttorendite 4.28 Prozent

(CHF 150‘000.00 x 100 : CHF 3‘500‘000.00 = 4.28 Prozent).

Der klare Gesetzeswortlaut schränkt den Anwendungsbereich der kostendeckenden Bruttorendite auf sogenannt „neuere Bauten“ ein. Bei diesen Gebäuden kann eine Nettorenditeberechnung gemäss Art. 269 OR nicht vorgenommen werden, weil keine konkreten Werte für Unterhalts- und Betriebskosten bekannt sind. Die entsprechenden Kosten werden daher zusammen mit den Fremd- und Eigenkapitalkosten und nicht nach effektiven Werten, sondern pauschaliert in Anschlag gebracht.[55]

---

[53] Vgl. Wacker, Sonntags Zeitung, 2014, S. 79.
[54] Vgl. Higi, ZK, N 152. zu Art. 269a; Vgl. Raissig/Schwander, S. 128; Vgl. Hauri, S. 127; Vgl. Lachat/Stoll/Brunner, S. 341; Vgl. CHK-P. Heinrich OR 269 N1-19; Vgl. BSK OR I-Weber Roger, Art 269 N 14.
[55] Vgl. SVIT-Kommentar Mietrecht, N 87 zu Art. 269a lit. c OR; Vgl. CHK-P. Heinrich OR 269 N1-19.

a) neuere Bauten

Als neuere Bauten gelten solche, welche nach der Einführung von Art. 269a lit. b OR erbaut wurden. Konkret handelt es sich also um Gebäude, die maximal 15 Jahre alt sind. Es gibt auch Lehrmeinungen, die von einer Limite von 10 Jahren ausgehen und diese Limite entsprechend vertreten.[56] Bei neu erstellten Bauten verfügt der Vermieter im Hinblick auf die Berechnung des angemessenen Ertrages gemäss Art. 269 OR bezüglich der Unterhalts- und Betriebsaufwendungen nicht über Erfahrungszahlen aus früheren Abrechnungsjahren. Da in den ersten 10 Jahren nach Erstellung einer Liegenschaft kaum nennenswerte Unterhaltsarbeiten anfallen, können erst die zwischen dem 11. und 15. Jahr aufgewendeten Unterhalts- und Betriebskosten einigermassen repräsentativ für die Festlegung des künftigen Mietzinses sein. Würde man die kostendeckende Bruttorendite nur für Liegenschaften anwenden wollen, die maximal 10 Jahre alt sind, so müsste in der Folge die Nettorendite ab dem 11. Jahr auf jene Unterhaltskosten berechnet werden, die zwischen dem 6. und 10. Jahr angefallen sind. Diese Kosten können nun aber niemals repräsentativ für den künftigen durchschnittlichen Unterhaltsaufwand sein. Die Überlegungen, welche dem absoluten Missbrauchskriterium der kostendeckenden Bruttorendite zugrunde liegen, rechtfertigen es, deren Anwendungsbereich auch auf die Mietzinsfestlegung nach einer Totalsanierung eines Gebäudes auszudehnen. Eine Beurteilung der neu festgelegten Mietzinse nach Massgabe von Art. 269 OR erscheint in solchen Fällen nämlich nicht möglich, weil gerade etwa nach Grundrissveränderungen und tief greifenden Erneuerungen im Bereich der Haustechnik die aus der Zeit vor der Sanierung bekannten Werte für durchschnittliche Unterhalts- und Betriebskosten nicht mehr aussagekräftig sind.[57] Demzufolge ist eine total sanierte Liegenschaft während eines Zeitraums von 15 Jahren nach den Sanierungsarbeiten als "neuere Baute" im Sinne des Gesetzes zu betrachten. Die massgebenden Anlagekosten setzen sich zusammen aus den ursprünglichen Erwerbs- oder Erstellungskosten, erhöht um die Teuerung auf dem Eigenkapital bis zu einem Maximum von 40 Prozent der ursprünglichen Anlagekosten sowie den Investitionen, die bei der Totalsanierung erbracht wurden.[58]

---

[56] Vgl. Higi, ZK, N 146 zu Art. 269a; Vgl. CHK-P. Heinrich OR 269 N 1-19; Vgl. BSK OR I-Weber Roger, Art 269 N 14-16.
[57] Vgl. Higi, ZK, N 150 zu Art. 269a; Vgl. BSK OR I-Weber Roger, N 14 zu Art. 269a; Vgl. CHK-P. Heinrich OR 269 N 1-19.
[58] Vgl. SVIT Kommentar Mietrecht, N 88-90 zu Art. 269a lit. c OR; Vgl. CHK-P. Heinrich OR 269 N 21.

b) Anlagekosten

Als Anlagekosten gelten gemäss Bundesgericht Investitionen des Erstellers eines Neubaus oder des Erwerbers unmittelbar nach der Fertigstellung.[59] Es ist bei der Ermittlung der Anlagekosten entweder vom Kaufpreis oder von den Erstellungskosten unter Berücksichtigung des risikotragenden Kapitals, also von den effektiven Gestehungskosten, auszugehen.[60] Dabei sind gestützt auf Art. 12 Abs. 2 VMWG alle Handänderungskosten sowie alle weiteren mit der Erstellung der Liegenschaft im Zusammenhang stehenden Aufwendungen zu den Erwerbskosten zu rechnen, da diese als Teil des Erstellungs- oder Erwerbspreises gelten. Ebenfalls mit einzuberechnen sind alle Baunebenkosten wie Verfahrenskosten (z.B. Kosten des Bauanwaltes), Baubewilligungskosten, Erschliessungskosten, Baustelleneinrichtungen, Bauzinsen, Provisionen, Versicherungsprämien im Zusammenhang mit dem Neubau, Anschlussgebühren, etc. Letztlich sind bedeutsam die zwischenzeitlich getätigten Investitionen oder die allfälligen Umbaukosten des Vermieters. Irrelevant mit Bezug auf die Bestimmung der massgebenden Anlagekosten ist, in welchem zeitlichen Abstand zur Erstellung eine Handänderung stattgefunden hat; dies beeinflusst nämlich während der ersten 15 Jahre die Eigenschaft der Mietliegenschaft als "sogenannt neuere Baute", auf die es einzig ankommt, nicht.[61]

2.3.4 *Methodenwechsel (die kaufmännische Rundung)*

Der seit September 2008 massgebende Referenzzinssatz hat durch das Scheitern der Mietrechtsrevision an Bedeutung gewonnen. Der ursprünglich nur als Übergangslösung bis zum Inkrafttreten der Mietrechtsrevision eingeführte Referenzzinssatz wird nun für eine unbestimmte Zeit für die Anpassungen der Mietzinse an die Änderungen der Hypothekarzinssätze massgebend sein.

Durch die Revision der VMWG erfolgte auf den 1. Dezember 2011 ein Methodenwechsel zur Festlegung des mietrechtlichen Referenzzinssatzes. Ursprünglich wurde der Referenzzinssatz angepasst, sobald sich der volumengewichtete Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen - gemessen am erstmals

---

[59] Vgl. BGE 116 II 594 E. 4-5.
[60] Vgl. BGE 106 II 170 E. 6.
[61] Vgl. SVIT Kommentar Mietrecht, N 93 zu Art. 269a lit. c OR; Vgl. CHK-P. Heinrich OR 269 N 21; Vgl. BSK OR I-Weber Roger, Art 269 N 14-16.

erhobenen Wert von 3,43 Prozent um 0,25 Prozent - veränderte. Seit dem 1. Dezember 2011 erfolgt die Festlegung des Referenzzinssatzes durch kaufmännische Rundung auf den nächsten Viertelprozentwert.

Mit der Änderung hat der Bundesrat dem Umstand Rechnung getragen, dass die ursprüngliche Festlegungsmethode als komplizierte Lösung wahrgenommen wurde und zum Teil zu schwer nachvollziehbaren Resultaten führte.[62]

2.4 Nachfrageorientierte Faktoren

Nachdem in den vorgängigen Kapiteln der Wechsel vom kantonalen Hypothekarzinssatzsystem hin zum System mit dem eidgenössischen Referenzzinssatz thematisiert wurde, werden nachfolgend die Entwicklungen der Nachfrage- bzw. Angebotsfaktoren basierend auf den Erkenntnissen des ersten Kapitels aufgezeigt.

2.4.1 *Allgemeine wirtschaftliche Situation*

Beim Wohnraum handelt es sich um ein Grundbedürfnis. Die Wohnraumnachfrage ist in der Schweiz preisunelastisch und tendiert kurzfristig nahezu gegen null. Längerfristig beträgt die Elastizität -0.4. Im internationalen Vergleich liegt die durchschnittliche Elastizität bei 1. Die Wohnraumnachfrage liegt demzufolge zwischen den inferioren und superioren Gütern. Inferiore Güter werden bei steigendem Einkommen weniger nachgefragt und durch superiore Güter ersetzt. Superiore Güter werden bei steigendem Einkommen vermehrt nachgefragt und bei sinkendem Einkommen dementsprechend weniger.[63]

Im Ergebnis bedeutet das für die Wohnraumnachfrage, dass bei steigendem Einkommen der Anteil der Ausgaben für die Miete leicht abnimmt.[64]

2.4.2 *Entwicklung der Bevölkerung und Demografie*

Die ständige Wohnbevölkerung in der Schweiz, ist wie die Abb. 7 zeigt in den Jahren 2001-2013 um rund 12 Prozent von 7‘255.7 Mio. auf 8‘136.7 Mio. per Ende 2013

---

[62] Vgl. Eidgenössisches Departement für Bildung und Forschung (2014): Neue Methode zur Festlegung des mietrechtlichen Referenzzinssatzes, S. 1; Vgl. Paco, HEV 2011, S. 18.
[63] Vgl. Schellenbauer, S. 6-10.
[64] Vgl. Schellenbauer, S. 6.

gestiegen. Während der Jahre 2006-2006 nahm die ständige Wohnbevölkerung um durchschnittlich 50‘000 Personen jährlich zu. Einen Ausreisser gab es lediglich während der Jahre 2006-2007 mit einer Zunahme von über 100‘000 Personen. Nach dem Ausreisser während den Jahren 2006 und 2007 verdoppelte sich die Zahl von bisher durchschnittlich 50‘000 auf über 90‘532 Personen jährlich während der Jahre 2006-2013.[65]

	Ständige Wohnbevölkerung am Ende der Periode (in Tausend)	Bevölkerungs-wachstum (in %)
2001	7 255.7	0.7
2002	7 313.9	0.8
2003	7 364.1	0.7
2004	7 415.1	0.7
2005	7 459.1	0.6
2006	7 508.7	0.7
2007	7 593.5	1.1
2008	7 701.9	1.4
2009	7 785.8	1.1
2010	7 870.1	1.0
2011	7 954.7	1.1
2012	8 039.1	1.1
2013	8 136.7	1.2

Abb. 7: Entwicklung des Bevölkerungswachstums in der Schweiz[66]

Nicht nur die Veränderung der Gesamtbevölkerung, sondern auch die demografische Struktur hat einen bedeutenden Einfluss auf die Nachfrage des Wohnungsmarktes, da die verschiedenen Altersgruppen unterschiedliche Präferenzen bezüglich der Wohnungsgrösse haben.

Die Altersgruppen der 20-29 Jährigen sowie die der über 65 Jährigen bevorzugen vornehmlich kleinere Wohnungen. Die Altersgruppe der 30 bis 64 Jährigen hingegen sind meist Familien, welche grössere Wohnungen benötigen und demzufolge auch bevorzugen.[67]

Gestützt auf das ökonomische Angebots- und Nachfragemodell und aufgrund des Wachstums der ständigen Wohnbevölkerung in der Schweiz sowie wegen den immer kleiner werdenden Baulandressourcen ist davon auszugehen, dass bedingt durch die erhöhte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt die Mietpreise steigen werden. Durch die

---

[65] Vgl. Abb. 6.
[66] Vgl. Bundesamt für Statistik (2014): Entwicklung des Bevölkerungswachstums in der Schweiz in den Jahren 2001-2013, o. S.
[67] Vgl. Hafner 2013, S.7.

sinkende Nachfrage im Segment der Kleinwohnungen wird die Mietpreiserhöhung nicht derart hoch ausfallen, da der Quadratmeterpreis bei grossflächigeren Wohnungen tendenziell geringer ist.[68]

2.4.3 *Zuwanderung*

Die Personenfreizügigkeit ist ein Thema mit Konfliktpotential. Die Gegner machen sie für allerlei unerwünschte Entwicklungen im Land verantwortlich; unter anderem auch für die stark gestiegenen Mieten bei den Immobilien.

Seit der Einführung der Personenfreizügigkeit stammen immer mehr Zuwanderer aus Ländern der Europäischen Union. Deren Qualifikationsniveau ist im Schnitt deutlich höher, als dies noch vor einigen Jahren der Fall war.[69]

In Abb. 8 ist eine gewisse Korrelation zwischen dem Zuwachs ausländischer Haushalte und der Entwicklung der Mietpreise zu erkennen. Die Preissteigerungen in den zentralen und den mit der Abwanderung betroffenen Regionen sind deutlich zu erkennen. Die Preise stiegen in der Innerschweiz sowie den Kantonen Schwyz und Zug durchschnittlich um über 35 Prozent an.

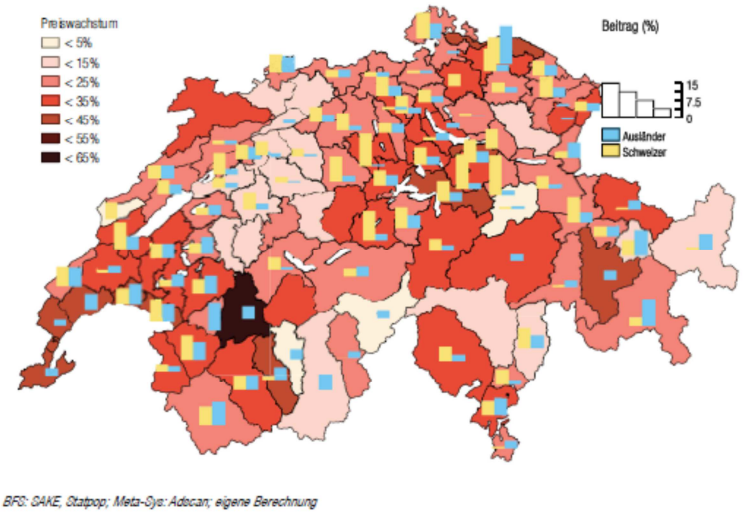

Abb. 8: Preiswachstum und Bevölkerungszunahme nach Regionen[70]

---

[68] Vgl. Schellenbauer, S. 6-10.
[69] Vgl. Bundesamt für Statistik(2014): Entwicklung des Bevölkerungswachstums in der Schweiz in den Jahren 2001-2013, o. S.
[70] Vgl. Bundesamt für Wohnungswesen, Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt, Entwicklung 2013, S. 1-5.

Der Grund, dass die zuwanderungsbedingte Nachfrage die Mieten nicht noch stärker nach oben getrieben hat, liegt unter anderem darin, dass zur gleichen Zeit nicht wenige Schweizer den Mietwohnungsmarkt verliessen und Eigentümer wurden. Das Wohneigentum wirkte somit gewissermassen als Ventil gegen eine zu starke Steigerung der Mietpreise. Durch das Ausweichen schweizerischer Eigentümerhaushalte in ländlichere Gebiete stieg der freie Mietwohnungsanteil in den Ballungsgebieten kurzfristig an und die Preissteigerungen konnten kurzzeitig stabilisiert werden. Hingegen fingen die Wohneigentumspreise in den ländlichen Gebieten aufgrund der gestiegenen Nachfrage deutlich an zu steigen. Eindeutig zu erkennen ist die Preissteigerung am oberen Zürichsee. Mit der gestiegenen Nachfrage nach Wohneigentum konnte die Wohnbautätigkeit indes nicht Schritt halten, sodass sich die zwischenzeitliche Abkühlung der Mietwohnungspreise trotz dem Ausweichen der schweizerischen Haushalte auf ländliche Gebiete nicht stabilisieren konnte.[71]

2.4.4 *Einkommen, Arbeitslosenquote und Bruttoinlandprodukt*

Ein weiterer wichtiger Treiber der Nachfrage ist die Entwicklung der Kaufkraft der Haushalte.[72]

Beim Wohnraum handelt es sich um ein Grundbedürfnis. Grundbedürfnisse sind aufgrund ihrer Natur relativ preisunelastisch, d.h.: sie weisen eine tiefe Preiselastizität auf.[73] Die Preiselastizität drückt in der Volkswirtschaftslehre aus, wie stark sich eine ökonomische Variable bei einer Preisänderung verändert. Sie ist definiert als „relative Mengenänderung dividiert durch relative Preisänderung“. Im Normalfall nimmt die Nachfrage mit steigenden Preisen ab, bzw. mit sinkenden Preisen zu. Die Preiselastizität beschreibt nun, wie stark die Menge zu- oder abnimmt und entspricht dabei der Steigung der Nachfragekurve. Je grösser die Elastizität ist, desto stärker reagiert die Nachfragemenge auf eine Preisänderung. Ist die Elastizität gleich null, so kann der Preis erhöht oder gesenkt werden, und es kommt dennoch zu keiner Veränderung im Nachfrageverhalten. Ist der absolute Betrag der Preiselastizität kleiner als 1 (d.h. die Veränderung im Preis ist grösser als die Veränderung der Menge), so nennt man die

---

[71] Vgl. Bundesamt für Wohnungswesen, Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt, Entwicklung 2013, S. 2-5.
[72] Vgl. Jaeger/Bühler, 1995, S. 24.
[73] Vgl. Schellenbauer, S. 6-10.

Nachfrage unelastisch. Ist der absolute Betrag höher als 1, so nennt man die Nachfrage elastisch.[74]

2.5 Angebotsorientierte Faktoren

Nicht nur die Nachfrage-, sondern auch die Angebotsseite weist durch die geringe Elastizität einen starken Einfluss auf die Mietpreisentwicklung auf. Nachfolgend wird die Entwicklung ausgewählter Angebotsfaktoren in der gewählten Zeitperiode betrachtet.[75]

2.5.1 *Hypothekarzinssätze*

Wie aus der Abb. 9 zu entnehmen ist, sind die Zinsen im betrachteten Zeitraum von 1996 bis 2014 sind stark gesunken. Die Zinskosten für variable Hypotheken betrugen im Jahre 1996 5.5 Prozent, diejenigen für Festhypotheken lagen bei rund 5 Prozent. Anschliessend sind die Zinsen mit ein paar wenigen Aussreissern kontinuierlich gesunken und der Zinssatz für variable Hypotheken lag im Jahre 2010 bei rund 2.5 Prozent, derjenige für Festhypotheken bei etwas mehr als 2 Prozent. Der Effekt von tiefen Zinsen begünstigt die Neubau- sowie die Investitionstätigkeit der Unternehmer erheblich. Unklar ist bisweilen, wie hoch der Prozentsatz der Investoren ist, welche ihre Investitionen mit Fremdkapital unterlegen und somit vom sogenannten Leverageeffekt, der Möglichkeit mittels Fremdkapital die Eigenkapitalrendite zu erhöhen, profitieren können.[76]

---

[74] Vgl. Eisenhut, S. 1-60.
[75] Vgl. Eisenhut, S. 1-60.
[76] Vgl. Abb. 9.

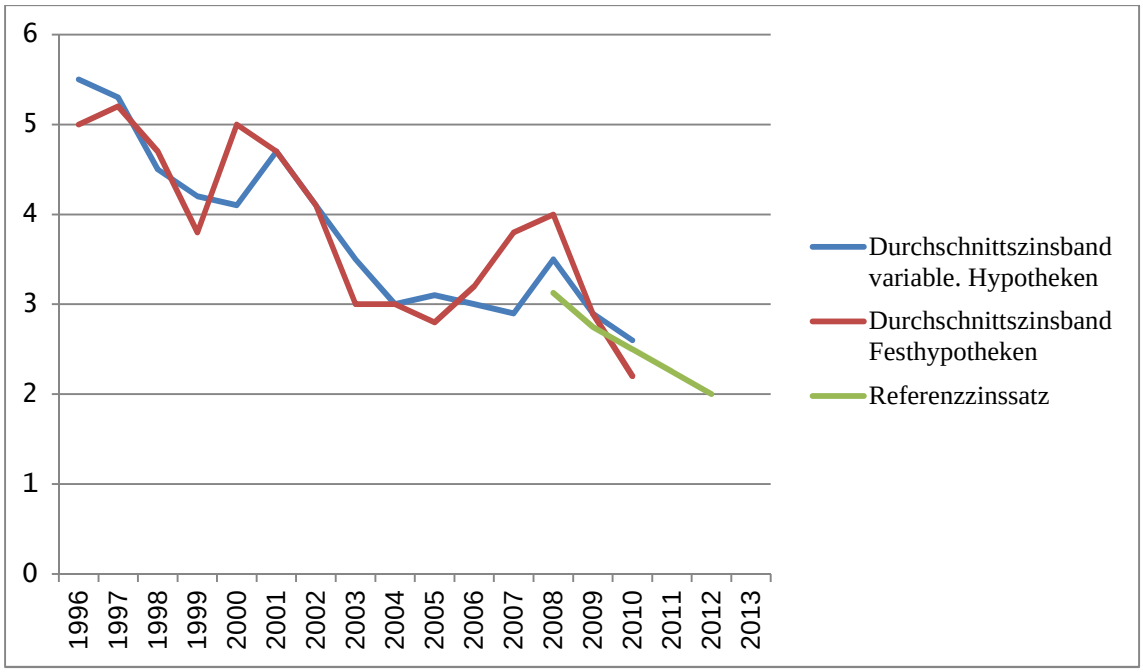

Abb. 9: Zinsentwicklungen von 1996-2010[77]

2.5.2 *Eigentümerstruktur*

Im Jahre 2000 befanden sich rund 88.6 Prozent des gesamten Gebäudebestandes in privater Hand. Zur privaten Hand zählen natürliche Personen. Rund 2.2 Prozent des Gebäudebestandes entfallen auf Gemeinden, Kantone sowie den Bund. Die Immobiliengesellschaften besitzen 1.8 Prozent des Gebäudebestandes. Ein bedeutender Anteil von 1.4 Prozent des Gebäudebestandes entfällt auf Wohnbaugenossenschaften. Die restlichen 6 Prozent sind verteilt auf Versicherungen, Pensionskassen, Immobilienfonds sowie Stiftungen und Vereine und andere Eigentümertypen.

Die Untersuchung der Eigentümerstruktur ist insofern von Bedeutung, weil die privaten Immobilieninvestoren nach dem Prinzip der Gewinnmaximierung vorgehen und so die Mieten in die Höhe treiben, dies im Gegensatz zu Wohnbaugenossenschaften, welche nach dem Prinzip der Kostenmiete arbeiten. Im Vergleich zum Jahre 1990 hat sich das Eigentümerverhältnis nur geringfügig verändert, was darauf schliessen lässt, dass die Eigentümerstruktur in den letzten Jahren kein Mietpreistreiber war.[78]

---

[77] Vgl. Finanzmonitor, Vergleich Zinsen und variable Hypotheken; Vgl. Abb. 3.
[78] Vgl. Bundesamt für Statistik (2014): Gebäude und Wohnungen, Daten- Indikatoren, o.S.

2.5.3 *Wohnungsmangel, Leerstand*

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft sind tiefe Leerstandsquoten generell betrachtet immer interessanter. Denn hohe Leerstände bedeuten letztlich Verluste und hemmen damit auch die Investitionsfreudigkeit in Wohnraum. Einzelne Stimmen allerdings gehen dahin, dass für das Funktionieren des Marktes eine gewisses Mass an Leerstand Voraussetzung ist.[79] Wie aus der Abb. 10 zu entnehmen ist, lag die schweizweite Leerstandsquote im Jahre 2001 bei über 1.2 Prozent. In den Kantonen Schwyz und Zürich lag die Leerstandsquote zu diesem Zeitpunkt bei 1 bzw. 0.5 Prozent. Im Zeitraum zwischen 2001 und 2013 sanken die Leerstandsquoten ingesamt eher ab und begannen in den Jahren 2005 bis 2008 wieder zu steigen. Während den Jahren 2008-2013 pendelten sich die Leerstandsquoten allmählich ein; gesamtschweizerisch bei etwas unter 1 Prozent und in den Kantonen Schwyz und Zürich bei 0.7 bzw. 0.6 Prozent[80]

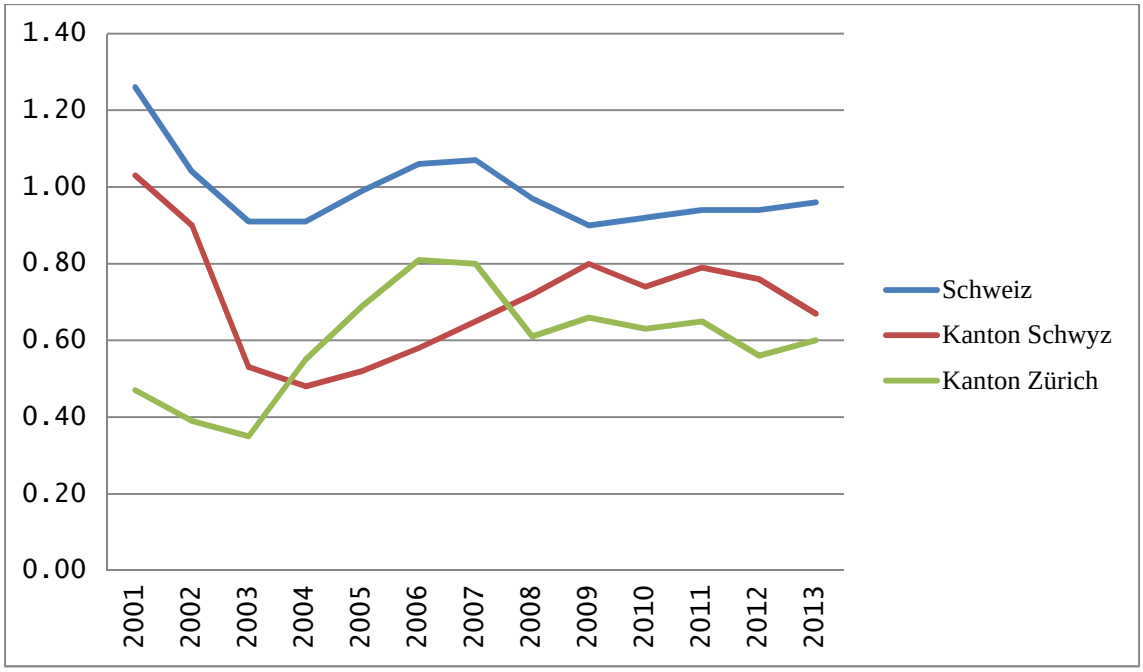

Abb. 10: Leerstandsquoten der Schweiz sowie der Kantone Schwyz und Zürich[81]

[79] Vgl. Jaeger/Bühler 1995, S.33.
[80] Vgl. Abb. 10.
[81] Vgl. Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) (2014), Leerstandsquoten für die Schweiz sowie für die Kantone Schwyz und Zürich, o.S.

3 Zusammenhänge Steuern und Immobilien

Eine Region gilt als attraktiv, wenn die makroökonomischen, gesellschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen optimal sind. Steuern sind nebst anderen Faktoren wie Infrastruktur, Lohnniveau, Rechtssicherheit und politischer Stabilität für die Standortattraktivität einer Region mitentscheidend.

Viele der Einflussgrössen hängen direkt oder indirekt voneinander ab. Für die Bereitstellung von Bildung und Infrastruktur sowie für die Gewährleistung eines verlässlichen Rechtssystems benötigt man wiederum Steuereinnahmen. Auch hochmobile Unternehmen und ortsungebundene Haushalte sind daher in der Regel bereit, eine gewisse Steuerlast zu tragen, solange das Preis-/Leistungsverhältnis von empfangenen Leistungen und bezahlten Steuern sich ungefähr im Gleichgewicht befindet.[82]

Auf den Immobilienmarkt bezogen bedeutet dies, dass Haushalte bereit sind, in Niedrigsteuergemeinden für eine Wohnimmobilie mehr zu bezahlen als in einer Hochsteuergemeinde. Wenn allerdings die Gegenleistung höherer Steuern in Form eines umfangreichen und qualitativ besseren Leistungsangebots als positiv wahrgenommen wird, hat das Steuerniveau keinen Einfluss.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass genauso, wie die Steuern die Attraktivität einer Wohnimmobilie an einem bestimmten Standort schmälern, das Leistungsangebot in Sachen Kinderkrippen, Schulen etc. den Marktwert einer Immobilie erhöht.

Tendenziell gilt der Zusammenhang zwischen Steuern, öffentlichem Leistungsangebot und Immobilienpreisen unabhängig davon, ob es sich um Miet- oder Wohneigentumsobjekte handelt. Ein gewichtiger Unterschied ist dennoch auszumachen: Ein Mieterhaushalt investiert sein Vermögen nicht in selbstbewohntes Wohneigentum und kann ausserdem, sofern es der Beruf erfordert oder familiäre Gründe dafür sprechen, relativ schnell den Wohnort wechseln. Für den Mieterhaushalt ist deshalb nur der steuerliche Vorteil eines Jahres massgebend und bei der Wohnsitzentscheidung relevant. Bei Haushalten, die mit dem Gedanken spielen, Wohneigentum zu erwerben, sieht die Sachlage etwas anders aus, ist in diesem Fall doch die zukünftige steuerliche Belastung entscheidend.

---

[82] Vgl. Morger, S. 4.

Aus den vorhergehenden Ausführungen ist ersichtlich, dass Steuerwettbewerb, Mobilität und Immobilienpreise eng miteinander verflochten sind.[83]
Ein Haushalt, der mobil ist und Wohneigentum erwerben möchte oder eine neue Mietwohnung sucht, ist bereit, für ein identisches Immobilienobjekt in einer Niedrigsteuergemeinde mehr zu bezahlen als in einer Hochsteuergemeinde. Regionale Steuerbelastungsunterschiede sollten sich entsprechend in den Immobilienpreisen niederschlagen; man spricht in diesem Fall von Steuerkapitalisierung.[84]

3.1 Die Entwicklung der steuerlichen Situation

Die steuerliche Entwicklung kann anhand unterschiedlicher Steuerarten untersucht werden. In den letzen Jahren immer mehr an Bedeutung gewonnen haben - bestimmt durch den interkantonalen- sowie den internationalen Steuerwettbewerb - die Einkommens- und Vermögenssteuern in Verbindung mit dem immer bedeutsamer werdenden Bedürfnis nach Rechtssicherheit. Bei der vorliegenden Untersuchung der steuerlichen Entwicklung fliessen folgende Faktoren in die Beurteilung mit ein:

- die Entwicklung der steuerpflichtigen Personen
- die Entwicklung der steuerpflichtigen Personen mit steuerbarem Einkommen
- die Entwicklung der steuerpflichtigen Personen mit steuerbarem Vermögen
- die Entwicklung des steuerbaren Einkommens nach Erwerbsart, (für den Kanton Zürich war diese Unterteilung nicht erhältlich)
- die Entwicklung der Gesamtsteuerbelastung

Der Steuerausschöpfungsindex[85] welcher in Abb. 11 dargestellt ist, untersucht zu welchem Anteil die steuerliche Bemessungsgrundlage eines Kantons durch Steuerabgaben belastet wird. Bei seiner Berechnung werden die Steuereinnahmen der Kantone sowie ihrer Gemeinden ins Verhältnis zum Ressourcenpotential gemäss nationalem Finanzausgleich gesetzt.[86]

---

[83] Vgl. Morger, S. 13.
[84] Vgl. Morger/2013, S. 1.
[85] Vgl. Abb. 33.
[86] Vgl. Eidgenössisches Finanzdepartement, Steuerausschöpfungsindex 2014, S. 1; Vgl. Abb. 11.

Dies bedeutet für den Kanton Schwyz als Extrembeispiel, dass dieser sein ihm zustehendes Steuerausschöpfungspotential am wenigsten nutzt. Dies im Gegensatz zum Kanton Genf, welcher am anderen Ende der Skala liegt und sein Steuerausschöpfungspotential im Vergleich zum schweizerischen Durchschnitt übermässig nutzt. Der Kanton Zürich als zweite Untersuchungseinheit befindet sich im guten Mittelfeld und etwas unter dem schweizerischen Durchschnitt von 26.7 Prozent.
Somit liegen der steuerlichen Untersuchung zwei Extrembeispiele vor, nämlich der Kanton Schwyz mit der schweizweit geringsten Ausnutzung des Steuerausschöpfungspotentials sowie der Kanton Zürich als zweites Beispiel, welcher das ihm zustehende Steuerausschöpfungspotential nach dem guten schweizerischen Mittelwert nutzt.[87]

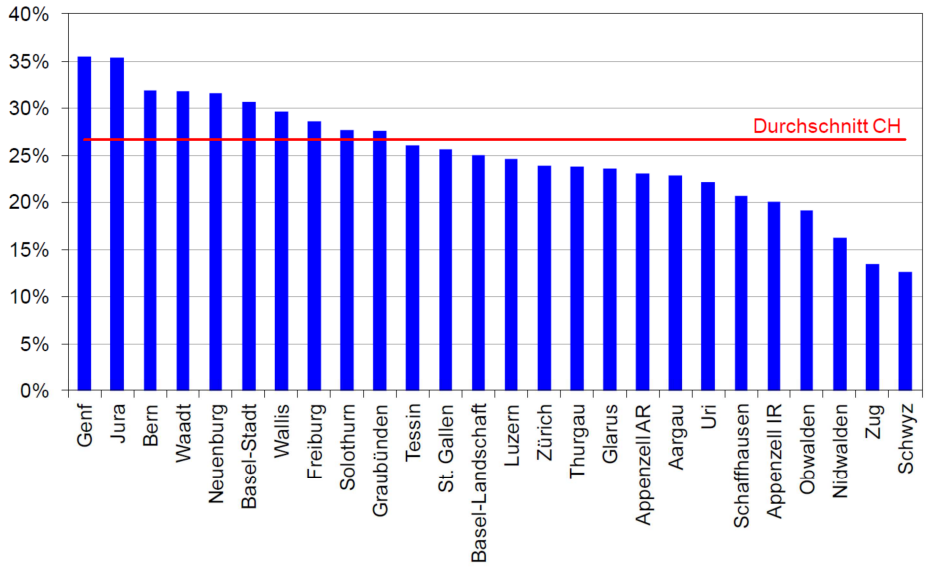

Abb. 11: Steuerliche Ausschöpfung des Ressourcenpotentials nach Kantonen[88]

Der Kanton Zürich nimmt mit seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit international einen Spitzenplatz ein. Als Motor der Schweiz erwirtschaftet Zürich rund einen Fünftel des Volkseinkommens, der Wertschöpfung und der Arbeitsplätze. Zürichs wichtigste Standortvorteile sind im internationalen Vergleich tiefe Steuern.[89] Mit der Abschaffung der Pauschalbesteuerung zogen jedoch viele vermögende Steuerzahler von Zürich weg und liessen sich entweder im Ausland oder in einen Kanton nieder, welcher das Modell

[87] Vgl. Eidgenössisches Finanzdepartment (2014), Steuerausschöpfungsindex 2014, S. 2; Vgl. Abb. 12.
[88] Vgl. Eidgenössische Finanzdepartement (2014): Steuerausschöpfungsindex 2014, S. 2.
[89] Vgl. BAKBASEL, Steuervergleiche mit Schweizer Kantonen.

der Pauschalbesteuerung weiterhin anbietet. Im Weiteren zeichnet sich der Kanton Zürich durch seine sehr gute Infrastruktur und seine hochstehende Bildungseinrichtung aus.[90] Die Regionen des Kantons Zürichs umfassen nebst der sehr urbanen Stadt Zürich mit internationaler Anbindung weitere Gebiete im Norden des Kantons zwischen Winterthur und Schaffhausen, wo sich das Zürcher Weinland befindet. Es ist ein sehr dünn besiedeltes Gebiet, das wie keine andere Zürcher Region seinen ländlichen Charakter bis heute bewahrt hat.[91]

Der Kanton Zürich bietet nebst seiner internationalen Positionierung eine interessante Mischung und Vielfalt an ländlichen und urbanen Gebieten und ist deshalb als Repräsentant für Vielfältigkeit und somit als Anziehungspunkt für unterschiedliche Arten von Steuerpflichtigen sehr interessant.

Der Kanton Schwyz verfolgt mit seiner wirtschaftspolitischen Strategie das Ziel, in den Bereichen Wirtschaft und Wohnen zu den attraktivsten Kantonen der Schweiz zu gehören. Der Kanton Schwyz liegt im Zentrum der Schweiz und ist Teil des Wirtschaftsraumes Zürich. Der Standort gehört für juristische und natürliche Personen zu den steuergünstigsten Regionen der Schweiz. Auch im europäischen Vergleich ist der Kanton Schwyz ein Spitzenreiter in Sachen Steuerbelastung. Die solide Finanzlage des Kantons und die damit einhergehende hohe Kreditwürdigkeit von Standard and Poors (ausgezeichnet mit einem Triple A) garantieren auch weiterhin Steuern auf tiefem Niveau.[92] Vermehrt zu schaffen macht dem Kanton Schwyz der Beitrag an die Neugestaltung des Finanzausgleiches und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen (NFA). Der Kanton muss jährlich einen dreistelligen Millionenbetrag an ressourcenschwächere Kantone abliefern. Die Beiträge berechnen sich nicht - wie man meinen könnte - nach der Höhe der Steuererträge, sondern anhand des Steuerpotentials, welches ausgeschöpft werden könnte.[93]

Untersucht wird die steuerliche Periode vor der Einführung des Referenzzinssatzes Periode 2001-2003 sowie diejenige nach der Einführung des Referenzzinssatzes Periode 2008-2011.

---

[90] Vgl. Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, wie Zürich langfristig im Rennen Bleibt, S. 8-10.
[91] Vgl. Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, wie Zürich langfristig im Rennen Bleibt, S. 24-31.
[92] Vgl. Regierungsrat des Kantons Schwyz, Wirtschaft und Wohnen im Kanton Schwyz, Strategie des Regierungsrates des Kantons Zürich, S. 4-10.
[93] Vgl. Abb. 11.

3.2 Periode 2001-2007

3.2.1 *Kanton Schwyz*

Im Kanton Schwyz berechnet sich die Gesamtsteuerbelastung nach den jeweiligen Steuersätzen des Kantons, der Bezirke sowie der Gemeinden und nach der jeweiligen Konfession. Bei der nachfolgenden Untersuchung werden die Steuerfüsse der Konfessionen nicht berücksichtigt.

In den statistischen Daten erfasst sind sämtliche natürliche Personen, deren primäres Hauptsteuerdomizil im Kanton Schwyz lag. Nicht enthalten sind die Wegzüge während der jeweiligen Steuerperioden, ebenfalls nicht erfasst sind Steuersubjekte, welche an der Quelle erfasst werden. Keinen Einfluss auf die Steuereinnahmen haben die Veranlagungen in Bezug auf Nachsteuern und Steuerstrafen sowie die Veranlagungen der direkten Bundessteuer. Bei gemischter Tätigkeit erfolgt die Zuordnung zur Erwerbsart auf Grund der Haupterwerbsquelle. Bei verheirateten Steuerpflichtigen ist die Art der Erwerbstätigkeit des Ehemannes entscheidend.[94]

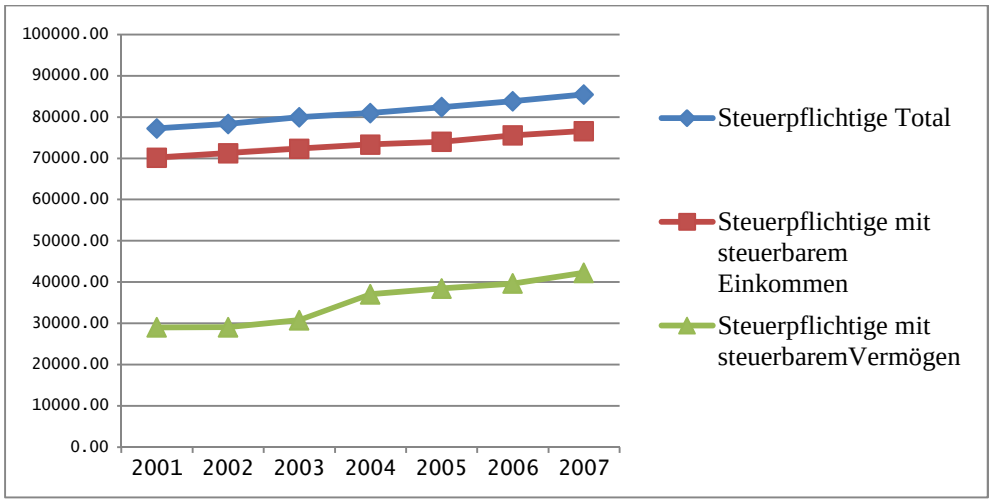

Abb. 12: Steuerpflichtige Personen Kanton Schwyz total und gegliedert nach steuerpflichtigen mit steuerbarem Einkommen und Vermögen[95]

Aus der Abbildung 12 ist zu erkennen, dass die Anzahl der steuerpflichtigen Personen im Kanton Schwyz während den Jahren 2001-2007 von 77‘000 auf über 85‘000 steuerpflichtige Personen anstieg. Diese Zunahme entspricht einer Steigerung von über 10 Prozent. Die Zunahme von Steuerpflichtigen mit steuerbarem Einkommen nahm in

[94] Vgl. Kanton Schwyz, Erläuterungen zu Teil 1, natürliche Personen, S. 1.
[95] Vgl. Kanton Schwyz, (2014a): Steuerstatistik 2001-2007, o.S.

demselben Zeitraum um über 44 Prozent zu. Die steuerpflichtigen Personen mit steuerbarem Einkommen nahmen im Vergleich um lediglich 10 Prozent zu.[96]

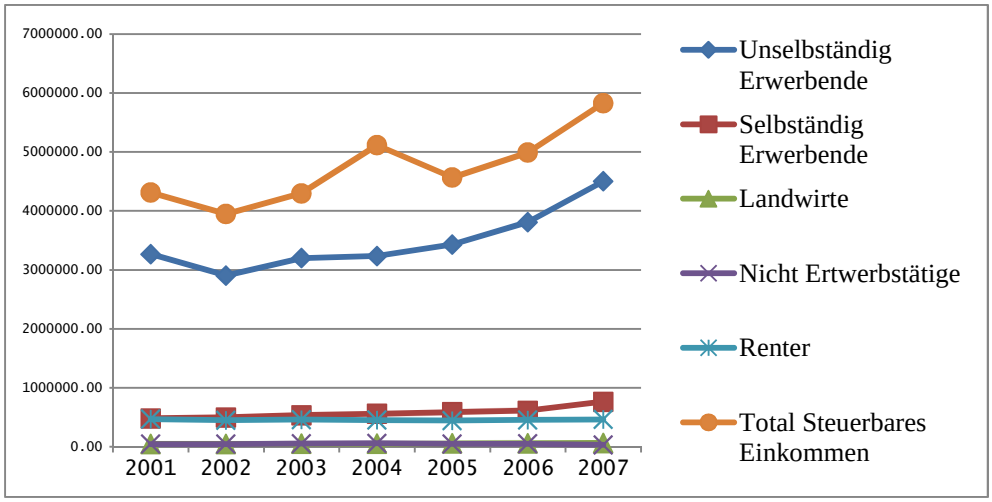

Abb. 13: Kanton Schwyz, steuerbares Einkommen 2001-2007, gegliedert nach Erwerbsart[97]

Bei der Zunahme der Steuerpflichtigen nach Erwerbsart, ersichtlich aus Abb. 13 ist auffällig, dass die Steuereinnahmen der unselbständig Erwerbenden im Vergleich zu den übrigen Erwerbsarten (Rentner, selbständig Erwerbende) stetig gestiegen sind, ganz im Gegenteil zu den totalen Steuereinnahmen, welche während den Jahren 2003-2004 kurzfristig stark anstiegen und anschliessend wieder abnahmen.[98] Eine mögliche Erklärung für diese Schwankungen könnte sein, dass die vorangegangene Wirtschaftskrise allmählich verebbte und sich das Lohnniveau der steuerpflichtigen Personen wieder zu erholen begann, bevor die nächste Wirtschaftskrise wieder ihren Tribut forderte. Das steuerbare Einkommen der Rentner, der Landwirte und der nicht Erwerbstätigen blieb während dem Beobachtungszeitrum unauffällig gleich.

Wenn man die jeweiligen Steuerfüsse in die Überlegungen miteinbezieht, so fällt auf, dass der kantonale Steuerfuss seit 1995 von damals hohen 170 Prozent bis ins Jahr 2001 auf 120 Prozent sank.[99] Diese Entwicklung ist mit der Positionierung des Kantons Schwyz als wirtschaftlich und steuerlich interessantem Kanton zu erklären.

---

[96] Vgl. Abb. 12.
[97] Vgl. Kanton Schwyz, (2014a): Steuerstatistik 2001-2007, o.S.
[98] Vgl. Abb. 13.
[99] Vgl. Kanton Schwyz, (2014b): Entwicklung 2003-2010 (Diagramme), S. 3, Vgl. Kanton Schwyz, (2014c): Steuerfusstabellen seit 1946, S. 134.

Der kantonale Steuerfuss sank in den Jahren 2002-2003 noch einmal um weitere 10 Prozent und stabilisierte sich anschliessend auf einem Niveau von 130 Prozent.[100] Abb. 15 verdeutlicht diese Aussage. Demgegenüber sanken die Steuerfüsse der jeweiligen Bezirke mit Ausnahme des Bezirkes Höfe, der mit Abstand den tiefsten Steuersatz aufweist, stetig. Beim erwähnten Bezirk Höfe handelt es sich um denjenigen Bezirk mit den drei steuergünstigsten Gemeinden im ganzen Kanton Schwyz: Freienbach, Wollerau und Feusisberg.[101]

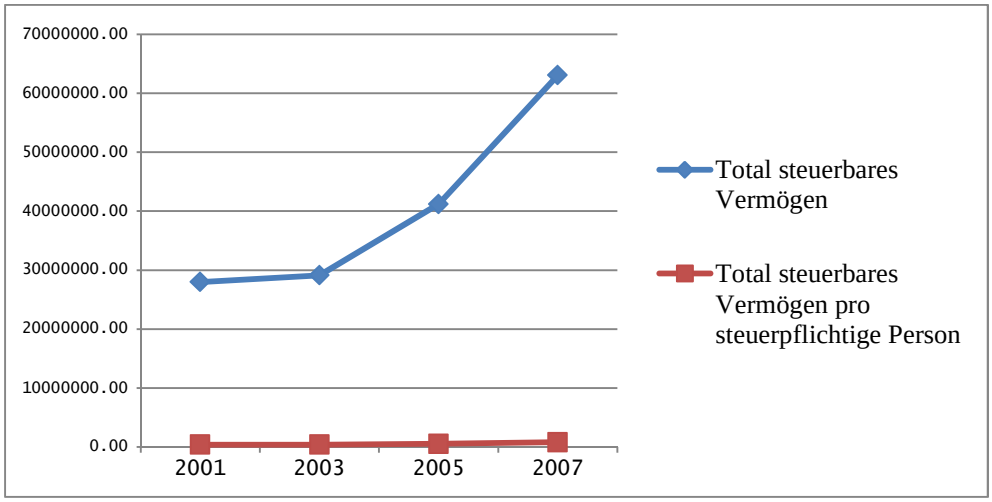

Abb. 14: Kanton Schwyz, Entwicklung steuerbares Vermögen 2001-2007[102]

Aus Abb. 14 ist zu erkennen, dass das steuerbare Vermögen während der Untersuchungsperiode ebenfalls einen starken Anstieg verzeichnete. Von anfänglichen Fr. 27‘971‘000.00 stieg dieses bis und mit 2007 um über Fr. 35‘088‘000.00 auf Fr. 63‘059‘000.00 an. Dies entspricht einer Steigerung von 125 Prozent. Pro steuerpflichtige Person entspricht dies einer Zunahme des steuerbaren Vermögens um 103 Prozent. Dies bedeutet, dass die Schwyzer Steuerpflichten ihr steuerbares Vermögen in 7 Jahren verdoppelten.

[100] Vgl. Abb. 14.
[101] Vgl. Bezirk Höfe, Information zu den Gemeinden.
[102] Vgl. Kanton Schwyz, (2014a): Steuerstatistik 2001-2007, o.S.

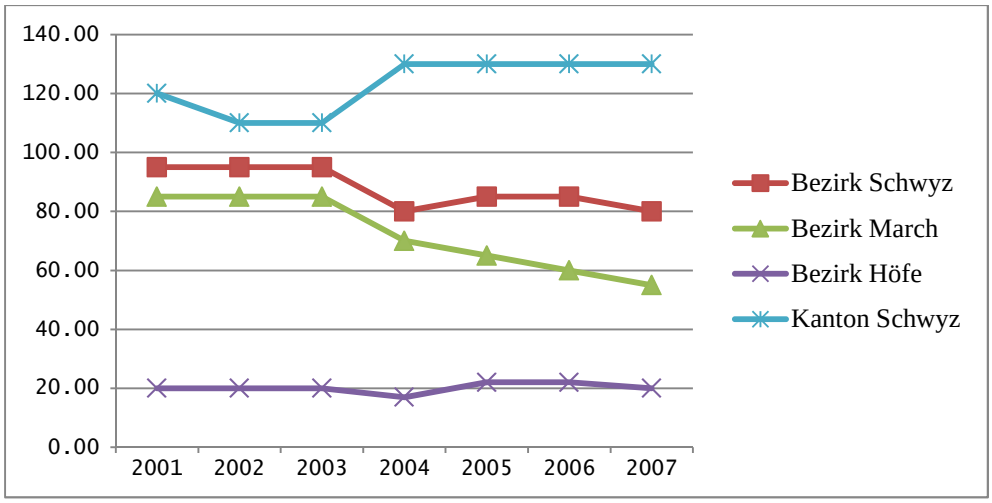

Abb. 15: Kanton Schwyz, Gesamtsteuerbelastung 2001-2007[103]

3.2.2 *Kanton Zürich*

Der Gesamtsteuersatz im Kanton Zürich setzt sich zusammen aus dem kantonalen Steuerfuss, dem Gemeindesteuerfuss sowie dem jeweiligen Steuerfuss nach Konfession. Bei der nachfolgenden Untersuchung werden die jeweiligen Steuerfüsse für die Konfessionen ebenfalls ausser Acht gelassen.

Aus der Abb. 16 ist zu entnehmen, dass die Steuerpflichtigen im Kanton Zürich seit 2001 um 53‘351 Personen angestiegen sind; dies ist ein Anstieg von annähernd 7 Prozent in sieben Jahren.

Dem eher moderaten Zuwachs an steuerpflichtigen Personen steht ein Zuwachs an Vermögen von 8 Prozent in sieben Jahren gegenüber, was auch hier einem jährlichen Zuwachs an Vermögen von etwas mehr als 1 Prozent entspricht. In den Jahren 2002 und 2003 waren die Vermögensstände unverändert. In den darauffolgenden beiden Jahren sanken diese vorübergehend ab und stiegen anschliessend während den Jahren 2006-2007 wieder spürbar an.[104] Wenn man die jährliche Zuwachsrate an steuerpflichtigen Personen auf die jährliche Zuwachsrate an Steuerpflichtigen mit steuerbarem Vermögen umlegt, so bedeutet dies, dass jede zusätzliche steuerpflichtige Person ein Vermögenszuwachs von rund Fr. 390.000 generierte. Zwar ist die eine etwas heikle Umlegung, denn aus den zur Verfügung stehenden Daten ist nicht ersichtlich, woher der Vermögenszuwachs tatsächlich herrührt. Es ist vorstellbar, dass der Vermögenszuwachs

[103] Vgl. Kanton Schwyz, (2014a): Steuerstatistik 2001-2007, o.S.
[104] Vgl. Abb. 15.

aus Zinsen auf bestehenden Vermögen generiert wurde, oder dass es sich hierbei um neue Vermögenswerte von neuen Steuerpflichtigen handelt. Es dürfte wohl beides zutreffend sein.[105]

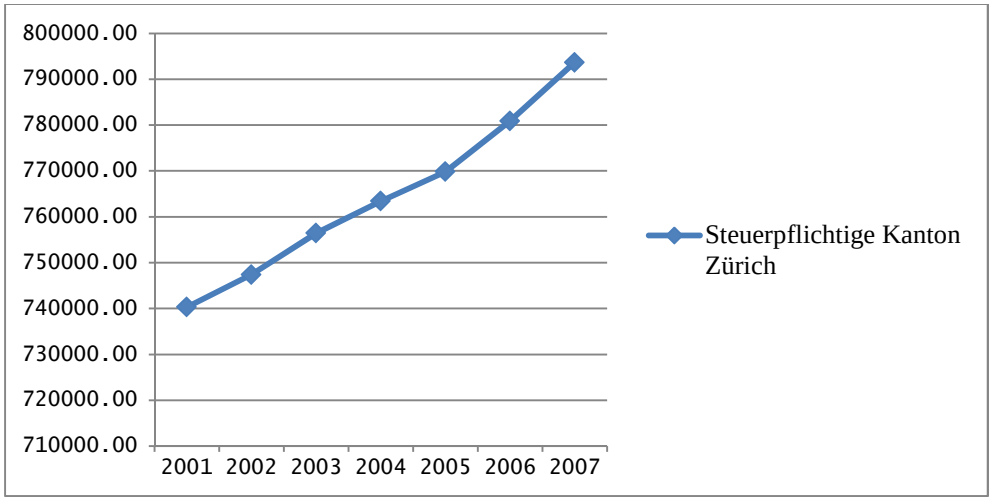

Abb. 16: Kanton Zürich, total steuerpflichtige Personen, 2001-2007[106]

Beim steuerbaren Einkommen ist eine Zunahme von Fr. 5'158'137 während den Jahren 2001-2007 zu verzeichnen, was einem Anstieg des steuerbaren Einkommens um rund 12.5 Prozent entspricht, vgl. Abb. 17.[107]

Der kantonale Steuerfuss sank während der Zeitperiode von 116.4 auf 112.5 Prozent, was einer Senkung von gerundet 3.35 Prozent entspricht.

Während der Jahre 2003-2004 sank der kantonale Steuerfuss auf unter 112 Prozent und stieg im darauffolgenden Jahr wieder auf 113 Prozent an. In den Jahren 2006-2007 pendelte sich der Steuerfuss bei 112.5 Prozent ein. [109]

---

[105] Vgl. Abb. 15.
[106] Vgl. Kanton Zürich, (2014a): Steuerpflichtige ab 1990 o.S.
[107] Vgl. Abb. 16.
[109] Vgl. Abb. 17.

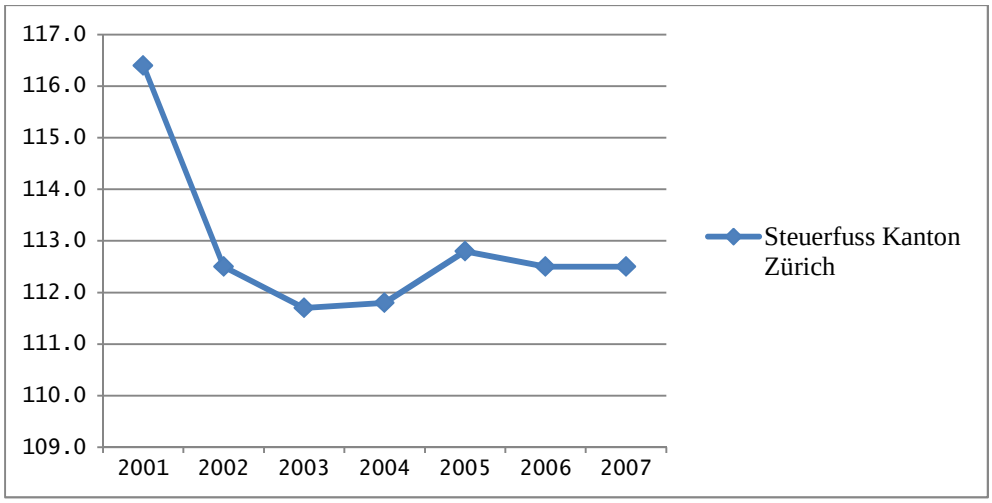

Abb. 17: Kanton Zürich, Entwicklung des Steuerfuss, 2001-2007[110]

Auffällig ist, dass das steuerbare Vermögen einen ähnlichen Verlauf wie die Steuerfussentwicklung in den Jahren 2004-2005 aufzeigt, wobei grundsätzlich davon ausgegangen werden muss, dass die steuerbaren Vermögen bei einer Zinsfusssenkung hätten steigen müssen. Die gleiche Annahme gilt auch für das steuerbare Einkommen.

Dass die Entwicklungen nicht wie prognostiziert ausfielen, hängt mit der Dauer der Beobachtungsperiode zusammen. Würde sich der Zinsfuss längerfristig auf einem tieferen Niveau einpendeln, so würden nach einer gewissen Karenzfrist auch die steuerbaren Vermögen und die steuerbaren Einkommen steigen.[111]

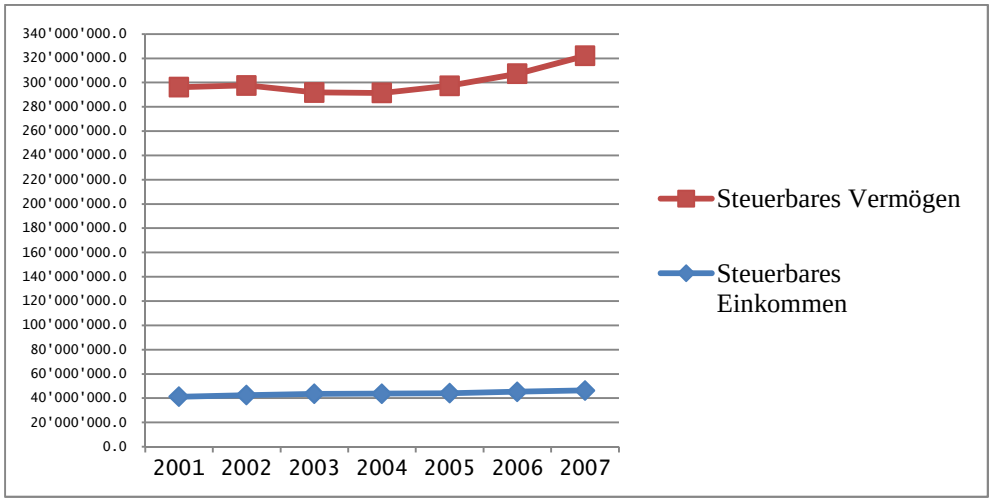

Abb. 18: Kanton Zürich, Entwicklung steuerbares Einkommen und Vermögen 2001-2007[112]

---

[110] Vgl. Kanton Zürich, (2014c): Steuerfüsse 1990-2001.
[111] Vgl. Abb. 17.
[112] Vgl. Kanton Zürich, (2014b): Steuergrundlagen (Einkommen, Vermögen; Kapital, Ertrag) ab 1990, o.S.

3.2.3 *Zwischenfazit*

	Kanton Schwyz	**Kanton Zürich**
Steuerpflichtige Personen	+10 %	+7%
Steuerbares Einkommen	+10%	+12.5 %
Steuerbares Vermögen	+125 %	+8 %
Entwicklung Steuerfuss	+8.3 %	-3.35 %

Tab 1: steuerliche Entwicklung in den Kantonen Schwyz und Zürich, 2001-2007[114]

Aus Tab. 1 ist zu entnehmen, dass bei den steuerpflichtigen Personen beide Kantone bis auf den Unterschied von 3 Prozent gleich gewachsen sind. Bei den steuerbaren Einkommen gibt es ebenfalls nur geringe Unterschiede von 2.5 Prozent. Der bedeutendste Unterschied zwischen den beiden Kantonen ist bei der Entwicklung des steuerbaren Vermögens auszumachen. Während im Kanton Zürich das steuerbare Vermögen um lediglich 8 Prozent anstieg, sind es im Kanton Schwyz 125 Prozent. Es liegt somit eine Differenz von über 117 Prozent vor. Auf den ersten Blick erstaunt diese Zahl, weil der kantonale Steuerfuss im Kanton Schwyz während des Untersuchungszeitraumes um 8.3 Prozent gestiegen und jener in Kanton Zürich um 3.35 Prozent gesunken ist.

Der mutmassliche Grund für die unterschiedlichen Entwicklungen liegt darin, dass die Gemeinde- und Bezirkssteuersätze im Kanton Schwyz derart tief sind, dass eine Steigerung des kantonalen Zinsfuss um 8.3 Prozent keinen Wegzug von steuerpflichtigen Personen zur Folge hatte, zumal der Kanton Schwyz trotz dieser Entwicklung noch immer schweizweit steuerlich am attraktivsten ist.[115]

---

[114] Vgl. Kanton Schwyz, (2014a): Steuerstatistik 2001-2007, S. 1, o.S; Vgl. Kanton Schwyz, (2014b): Entwicklung 2003-2010 (Diagramme), S. 3; Vgl. Kanton Schwyz: (2014c): Steuerfusstabellen seit 1946, S. 134. Vgl. Kanton Zürich, (2014a): Steuerpflichtige ab 1990, o.S;
Kanton Zürich, (2014b): Steuergrundlagen (Einkommen, Vermögen; Kapital, Ertrag) ab 1990, o.S; Vgl. Kanton Zürich, (2014c): Steuerfüsse 1990-2011, o.S.

[115] Vgl. Abb. 10.

3.3 Periode 2008-2010

3.3.1 *Kanton Schwyz*

Für den Kanton Schwyz waren keine Zahlen für die Anzahl Steuerpflichtigen sowie über das steuerbare Einkommen und Vermögen ab dem Jahre 2010 erhältlich.

Aus der Abb. 19 ist zu entnehmen, dass die Zahl der Steuerpflichtigen während der Jahre 2008-2010 um 2‘687 Personen zunahm, was einer prozentualen Zunahme von rund 3 Prozent entspricht.
Die Anzahl der Steuerpflichtigen mit steuerbarem Einkommen nahm lediglich um 2.75 Prozent zu. Die Anzahl der Personen mit steuerbarem Vermögen nahm um 4.65% ab.[116]

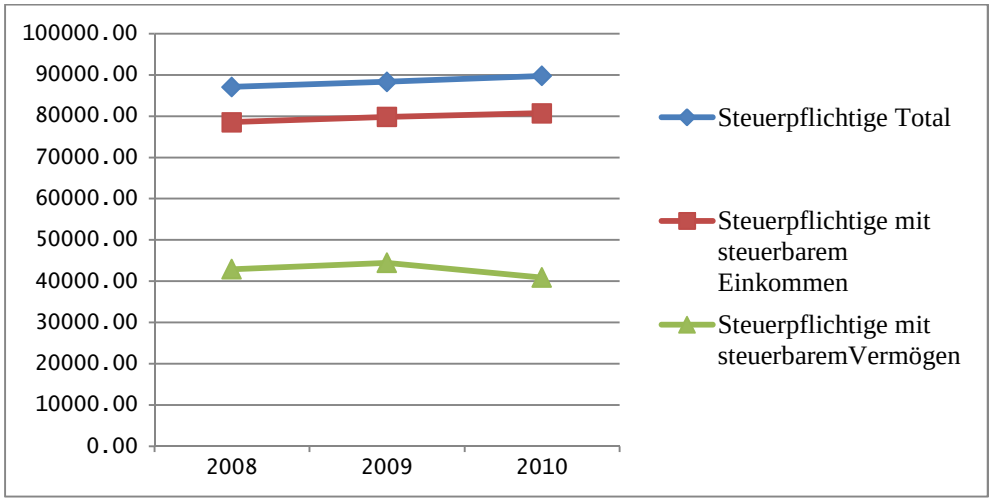

Abb. 19: Steuerpflichtige Kanton Schwyz total und gegliedert nach steuerpflichtigen mit steuerbarem Einkommen und Vermögen[117]

Erstaunlich ist, dass trotz der gestiegenen Anzahl von steuerpflichtigen Personen mit steuerbarem Einkommen die Einnahmen der Einkommenssteuer sanken. Bei der Vermögenssteuer ist der gegenläufige Trend zu bemerken. Trotz der Abnahme der Personen mit steuerbarem Vermögen nahmen die steuerbaren Vermögen insgesamt von Fr. 67‘728‘000.00 auf Fr. 71‘520‘000.00 zu. Diese Zunahme entspricht einer Steigerung von 5.6 Prozent während zweier Jahre. Das steuerbare Vermögen pro steuerpflichtige Person nahm von Fr. 827‘490 auf Fr. 859‘741 zu, was einer Zunahme von 3.9 Prozent

[116] Vgl. Abb. 18.
[117] Vgl. Kanton Schwyz, (2014d): Steuerstatistiken 2008-2010, o.S.

entspricht. Aus der Abb. 24 ist zu entnehmen, dass der kantonale Steuerfuss auf demselben Niveau wie in der Vorperiode verharrte.

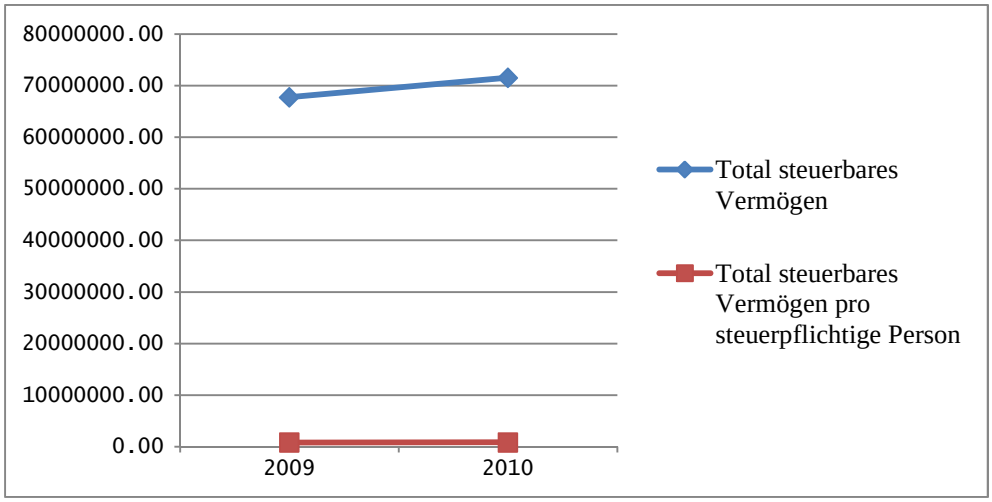

Abb. 20: Kanton Schwyz, Entwicklung steuerbares Vermögen 2009-2010[120]

Eine Erklärung für die gesunkenen Einnahmen bei der Einkommenssteuer ist auf eine geringere Ausschüttung von privilegiert besteuerten Dividenden im Jahr 2010 von gesamthaft 700 Millionen Franken zurückzuführen. Der kantonale Steuerfuss blieb während des Untersuchungszeitraumes unverändert bei 120 Prozent.[121]

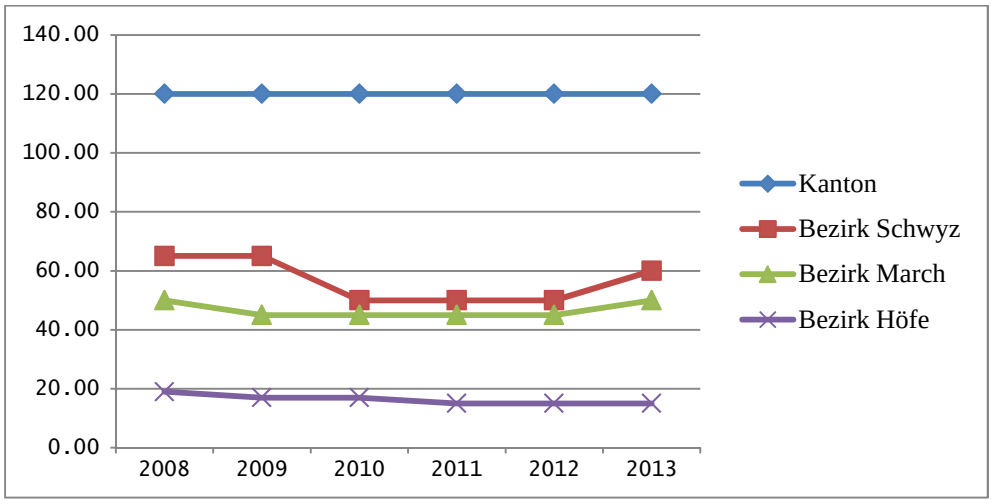

Abb. 21: Kanton Schwyz, Gesamtsteuerbelastung 2008-2013[123]

---

[120] Vgl. Kanton Schwyz, (2014d): Steuerstatistiken 2008-2010, o.S.
[121] Vgl. Kanton Schwyz, (2014d): Steuerstatistiken 2008-2010, o.S.
[123] Vgl. Kanton Schwyz, (2014e): Steuerfüsse 2008-2013 o.S.

3.3.2 *Kanton Zürich*

Aus Abb. 22 ist zu entnehmen, dass die Zahl der Steuerpflichtigen im Kanton Zürich während der Zeitspanne 2008-2013 um 45‘406 Personen zunahm, was einer prozentualen Zunahme von rund 5.65 Prozent entspricht. Die regelmässige Zunahme der Steuerpflichtigen hielt bis zum Jahre 2012 an und verharrte danach unverändert auf demselben Niveau.[124]

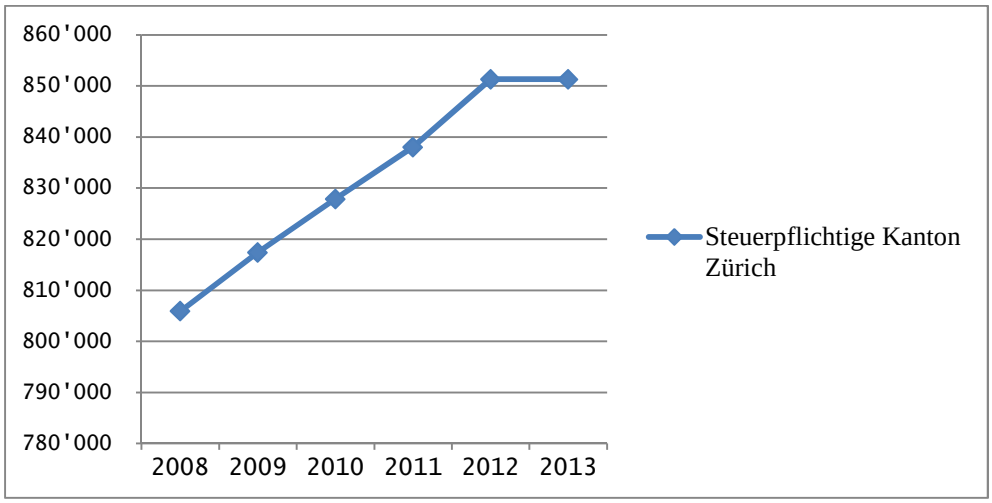

Abb. 22: Kanton Zürich, total steuerpflichtige Personen, 2008-2013[127]

Aus der nachfolgenden Abb. 23 ist zu erkennen, dass im Kanton Zürich das steuerbare Einkommen sowie das steuerbare Vermögen gestiegen ist. Das Erstere um Fr. 7‘7 Mio., was einer Steigerung von 16 Prozent entspricht. Beim Zweiteren ist eine Zunahme um Fr. 36‘7 Mio. zu verzeichnen, was einer Zunahme um 12.7 Prozent entspricht.[128] Wie aus der Abb. 24 festgestellt werden kann, ist der Steuerfuss des Kantons Zürich um 5.1 Prozent gesunken.[129]

---

[124] Vgl. Abb. 20.
[127] Vgl. Kanton Zürich, (2014a): Steuerpflichtige ab 1990, o.S.
[128] Vgl. Abb. 21.
[129] Vgl. Abb. 106.

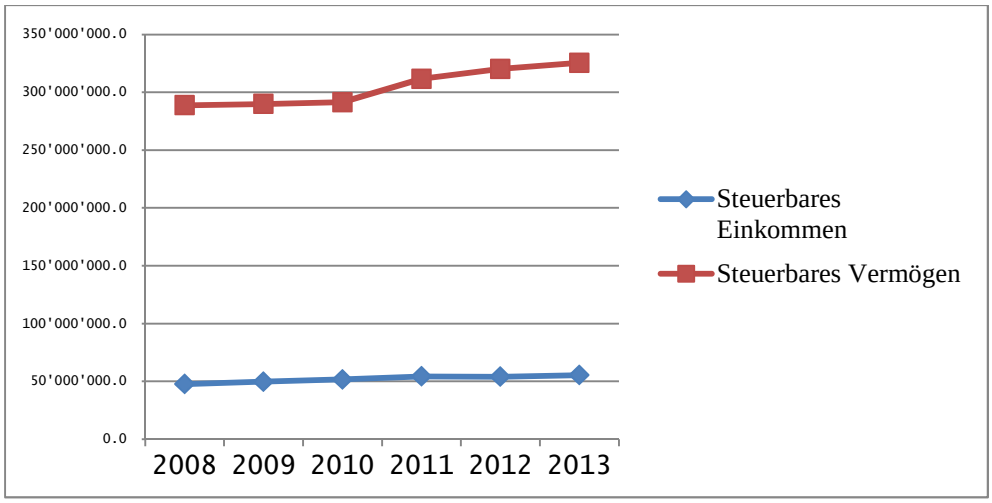

Abb. 23: Kanton Zürich, Entwicklung steuerbares Einkommen und Vermögen 2001-2007[130]

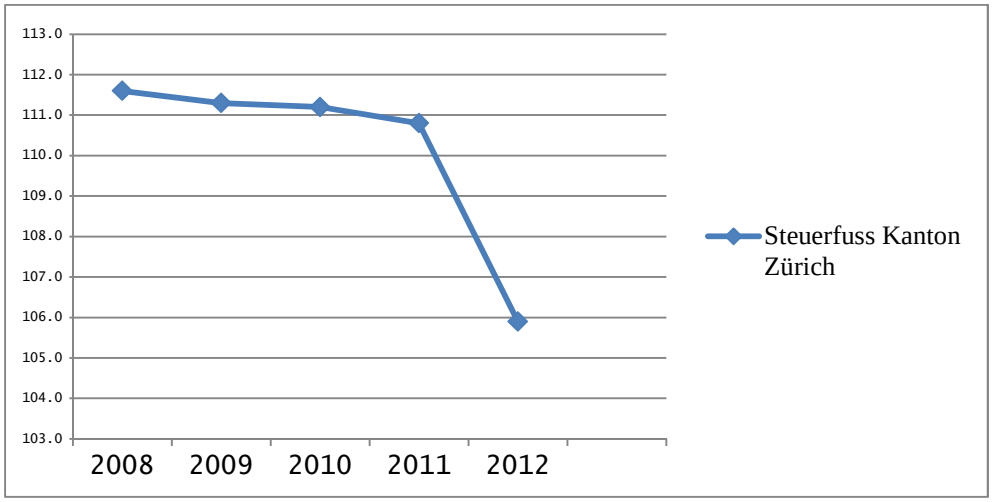

Abb. 24: Kanton Zürich, Entwicklung des Steuerfuss, 2008-2012[131]

[130] Vgl. Kanton Zürich, (2014b): Steuergrundlagen (Einkommen, Vermögen; Kapital, Ertrag) ab 1990, o.S.
[131] Vgl. Kanton Zürich, (2014c): Steuerfüsse 1990-2011, o.S; Vgl. Kanton Zürich, (Hrsg.) (2014e): Steuerfüsse ab 2012, o.S.

3.3.3 *Zwischenfazit*

	Kanton Schwyz		Kanton Zürich	
	2001-2007	2008-2010	2001-2007	2008-2013
Total Steuerpflichtige	+10 %	+3%	+7%	+5.65%
Steuerbares Einkommen	+10%	+2.75%	+12.5 %	+16%
Steuerbares Vermögen	+125 %	+5.6%	+8 %	+12.7%
Entwicklung Steuerfuss	+8.3 %	+0.00%	-3.35 %	-5.1%

Tab. 2: steuerliche Entwicklung in den Kantonen Schwyz und Zürich, 2001-2013 [132]

Die vorangehende Tab. 2 verdeutlicht, dass im Vergleich zwischen den beiden Kantonen während der beiden Untersuchungszeiträumen 2001-2007 sowie 2008-2013 bzw. 2008-2010 eine Zunahme der steuerpflichtigen Personen in etwa dem gleichem Masse eingetreten ist. Dies obwohl der Kanton Schwyz über den gesamten Zeitraum eine um 0.25 Prozent bessere Quote erreichen konnte.

Die Einkommenssteuern nahmen während der ersten Untersuchungsperiode in beiden Kantonen zu, im Kanton Schwyz um rund 10 und im Kanton Zürich um rund 12.5 Prozent. Während der zweiten Untersuchungsperiode nahmen die Einnahmen im Kanton Schwyz um 2.75 und im Kanton Zürich um 16 Prozent zu.

Bei den steuerbaren Vermögen zeigen sich die grössten Unterschiede. Während in der ersten Untersuchungsperiode die steuerbaren Vermögen im Kanton Schwyz um 125 Prozent zunahmen und in der zweiten Untersuchungsperiode lediglich um 5.6 Prozent, so sind es im Kanton Zürich im ersten Untersuchungszeitraum 8 und im zweiten 12.5 Prozent.[133]

---

[132] Vgl. Kanton Schwyz, (2014d): Steuerstatistiken 2008-2010, o.S; Vgl. Kanton Schwyz, (2014e): Steuerfüsse 2008-2013, o.S; Vgl. Kanton Zürich, (2014a): Steuerpflichtige ab 1990, o.S; Vgl. Kanton Zürich, (2014b): Steuergrundlagen (Einkommen, Vermögen; Kapital, Ertrag) ab 1990, o.S.

[133] Vgl. Abb. 23.

3.4 Ergebnisse des Vergleichs der Perioden 2001-2007 und 2008-2010

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass im Kanton Schwyz in der Periode 2001-2007 trotz des Anstiegs des Steuerfusses die Anzahl der steuerpflichtigen Personen, das steuerbare Einkommen sowie die steuerbaren Vermögen zugenommen haben.
Der Kanton Zürich blieb trotz Senkung des Steuerfusses mit Ausnahme des steuerpflichtigen Einkommens unter den Zuwachsraten des Kantons Schwyz.
In der Periode 2008-2010 bzw. 2008-2010 konnte der Kanton Zürich mit einer weiteren Steuerfusssenkung im Vergleich zum Kanton Schwyz mit dem gleichhohen Steuerfuss höhere Zuwachsraten verzeichnen.[134]

4 Die Entwicklung der Mietzinse

Wie eingangs in der Masterthesis in Abb.1. dargestellt, ist die Schweiz ein Volk von Mietern. Kein Land in ganz Europa weisst eine derart tiefere Wohneigentumsquote auf wie die Schweiz. Die tiefe Wohneigentumsquote ist überwiegend auf den hohen Anschaffungspreis zurückzuführen. Hohe Anschaffungspreise beruhen auf beschränken Ressourcen wie Land. Weiter eingeschränkt werden die knappen Ressourcen durch die immer strenger werdenden Überbauungsvorschriften, wie die kürzlich angenommene und im Mai in Kraft getretene Revision des RPG, welche vorsieht, dass die Siedlungsentwicklung „nach innen“, also ins bestehende Siedlungsgebiet, erweitert wird. Zudem darf die Gesamtfläche der schweizerischen Bauzonen während 15 Jahren nicht vergrössert werden. Darüber hinaus fällt bei Umzonungen eine Mehrwertentschädigung an. Die Mehrwertentschädigung fällt an, wenn der Besitzer das Land verkauft oder überbaut. Die Einnahmen daraus kommen der Raumplanung zugute. Etwas abgeschwächt wird die Belastung durch diese Abgabe in dem Sinne, dass sie bei einer später anfallenden Grundstücksgewinnsteuer in Abzug gebracht werden kann.[135]
Nebst den immer knapper werdenden Ressourcen ist die Schweiz aufgrund ihrer sehr guten Verkehrsinfrastruktur sowie einem breit ausgebauten Schul- und Sozialsystem sowie einem hohen Lohnniveau ein Magnet für ausländische Arbeitnehmer/innen sowie für zahlungskräftige Mieterinnen und Mieter aus dem In- und Ausland. Durch den

---

[134] Vgl. Tab. 2.
[135] Vgl. Bundesamt für Raumentwicklung, (2014): Revision Raumplanungsrecht; Vgl. Bundesamt für Raumentwicklung, (2014): Bundesrat setzt revidiertes Raumplanungsgesetz auf den 1. Mai 2014 in Kraft.

Schengenraum drängen neue Bevölkerungsgruppen in die Schweiz, welche für 1-3 Jahre in der Schweiz verweilen und auch bereit sind, während des kurzen Aufenthalts einen höheren Preis zu bezahlen, als dies für die ansässige Wohnbevölkerung möglich ist.[136]

Die Mietpreisentwicklung in der Schweiz stellt sich wie folgt dar: In die Untersuchung fliessen Wohnungen mit einer Grösse von 4 Zimmern während des Untersuchungszeitraums 2001-2013.

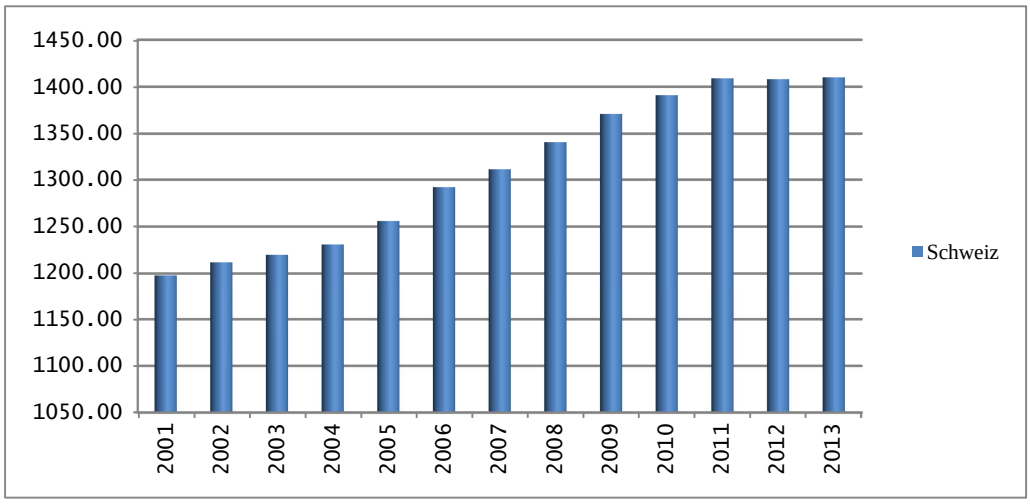

Abb. 25: Mietpreisentwicklung Schweiz, 2001-2013[137]

Wie die Abb. 25 verdeutlicht stieg der Mietpreis für 4-Zimmerwohnungen zwischen 2001 und 2013 um gerundet 17.7 Prozent. Teuerungsbereinigt stieg die Miete während des Untersuchungszeitpunkts um 7.5 Prozent schweizweit.[138]

4.1 Periode 2001-2003

4.1.1 *Kanton Schwyz*

Im Kanton Schwyz zeigt sich die Lage wie folgt: Aufgrund der lancierten Doppelinitiative des HEV „für faire Eigenmietwerte“ sowie diejenigen „für faire Vermögenssteuern“ gaben sich die amtlichen Stellen (namentlich das „Amt für

[136] Bundesamt für Statistik (2014): Entwicklung des Bevölkerungswachstums in der Schweiz in den Jahren 2001-2013, o. S.
[137] Vgl. Bundesamt für Statistik (2014): Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen, o.S.
[138] Vgl. Bundesamt für Statistik (2014): LIK Teuerungsrechner.

Liegenschaftsschätzung“) sehr bedeckt. Man wollte keinesfalls irgendwelche internen Daten zur Mietzinsentwicklung im Kanton offenlegen, um damit nicht Gefahr zu laufen, der Gegnerschaft Munition für ihre Initiativen zu liefern.[139]

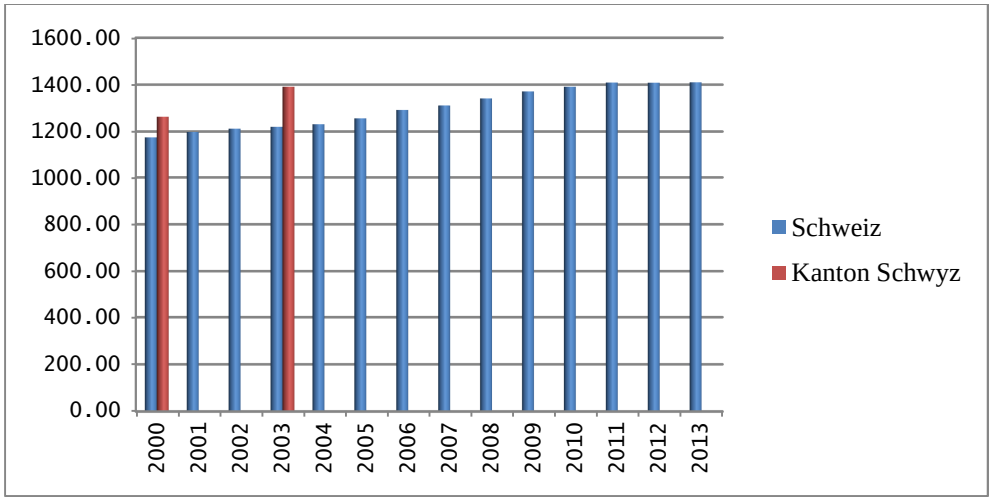

Abb. 26: Mietpreisentwicklung Kanton Schwyz, 2000-2003[140]

Aus den öffentlich zugänglichen Daten lässt sich dennoch eine Entwicklung feststellen. Wie die Abb. 26 verdeutlicht stiegen die Mieten während den Jahren 2000-2003 im Kanton Schwyz um 10.15 Prozent. Teuerungsbereinigt (Teuerung 2.3 Prozent) ergibt dies eine Mietzinssteigerung von gerundet 7.8 Prozent. Verglichen mit der teuerungsbereinigten Mietzinssteigerung von 1.4 Prozent in der Gesamtschweiz ist dies ein deutliches Zeichen.[141]

4.1.2 *Kanton Zürich*

Aufgrund der Situation im Kanton Schwyz wird auch im Kanton Zürich mit denselben Zahlen operiert, welche auch im Kanton Schwyz zugänglich waren.

---

[139] Telefonische Anfrage am 29. Juli 2014 beim Vorsteher der Liegenschaftsschätzung des Kantons Schwyz.
[140] Vgl. Bundesamt für Statistik (2014): Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen, o.S.
[141] Vgl. Bundesamt für Statistik (2014): LIK Teuerungsrechner.

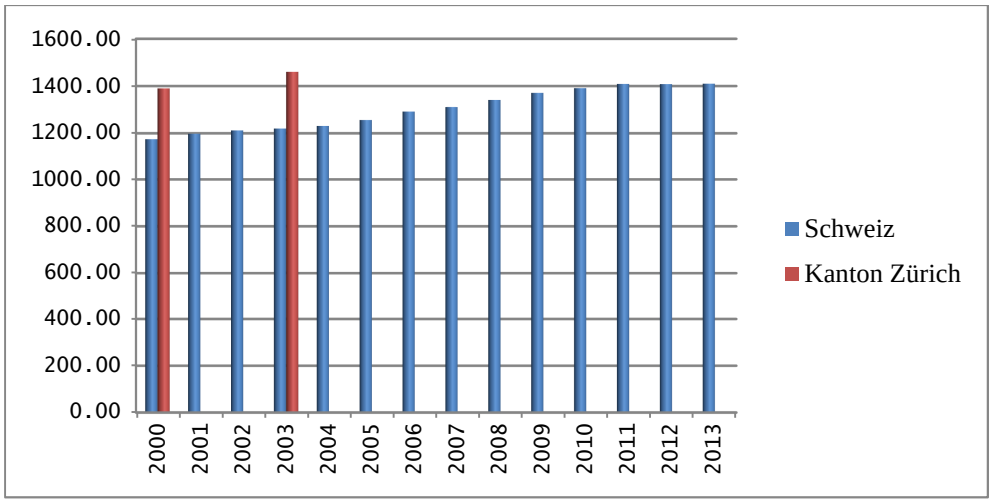

Abb. 27: Mietpreisentwicklung Kanton Zürich, 2000-2003[142]

Während den Jahren 2000-2003 stiegen die Mieten im Kanton Zürich um 5 Prozent. Teuerungsbereinigt (Teuerung 2.3 Prozent) ergibt dies eine Mietzinssteigerung von gerundet 2.7 Prozent. Verglichen mit der teuerungsbereinigten Mietzinssteigerung von 1.4 Prozent für die Gesamtschweiz fällt das Ergebnis nicht derart deutlich aus, wie dies im Kanton Schwyz der Fall war.[143]

4.1.3 *Zwischenfazit*

Beim Vergleich der beiden Kantone lässt sich feststellen, dass die Mietzinse (teuerungsbereinigt) im Kanton Schwyz während der Periode 2001-2003 im Vergleich zum Kanton Zürich um mehr als 200 Prozent gestiegen sind. Verglichen mit dem schweizerischen Durchschnitt von 1.4 Prozent ist dies eine Steigerung von beinahe 600 Prozent.[145]

---

[142] Vgl. Bundesamt für Statistik (2014): Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen, o.S.
[143] Vgl. Bundesamt für Statistik (2014): LIK Teuerungsrechner.
[145] Vgl. Tab. 3.

	Kanton Schwyz 2001-2003	Kanton Zürich 2001-2003	Schweiz 2001-2003
Mietzinsentwicklung	+10.5%	+5%	+3.7%
Mietzinsentwicklung teuerungsbereinigt	+8.2%	+2.7%	+1.4 %

Tab. 3: Mietzinsentwicklung Schweiz sowie in den Kantonen Schwyz und Zürich 2001-2003[146]

Wenn man die Steuerdaten derselben Zeitperiode in Tab. 1 in die Überlegungen miteinbezieht, so fällt auf, dass während derselben Zeitperiode das steuerbare Vermögen im Kanton Schwyz um 125 Prozent zugenommen hat; dasjenige im Kanton Zürich um 8 Prozent. Der kantonale Steuerfuss des Kantons Schwyz stieg während der Untersuchungsperiode um 8.3 Prozent; derjenige im Kanton Zürich sank um 3.35 Prozent. Es ist ein gewisser Zusammenhang zwischen der Zunahme des steuerbaren Vermögens und den steigenden Mietzinsen erkennbar.

4.2 Periode 2010-2012

4.2.1 *Kanton Schwyz*

Während der Jahre 2010-2012 stiegen die Mieten im Kanton Schwyz um 3.43 Prozent. Teuerungsbereinigt (Teuerung -0.5 Prozent) ergibt dies eine Mietzinssteigerung von gerundet 3.93 Prozent. Verglichen mit der teuerungsbereinigten Mietzinssteigerung von 1.7 Prozent für die Gesamtschweiz fällt das Ergebnis nicht derart deutlich aus, wie dies im Kanton Schwyz der Fall war.[149]

[146] Vgl. Bundesamt für Statistik (2014): Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen, o.S; Vgl. Bundesamt für Statistik (2014): LIK Teuerungsrechner.
[149] Vgl. Bundesamt für Statistik (2014): LIK Teuerungsrechner.

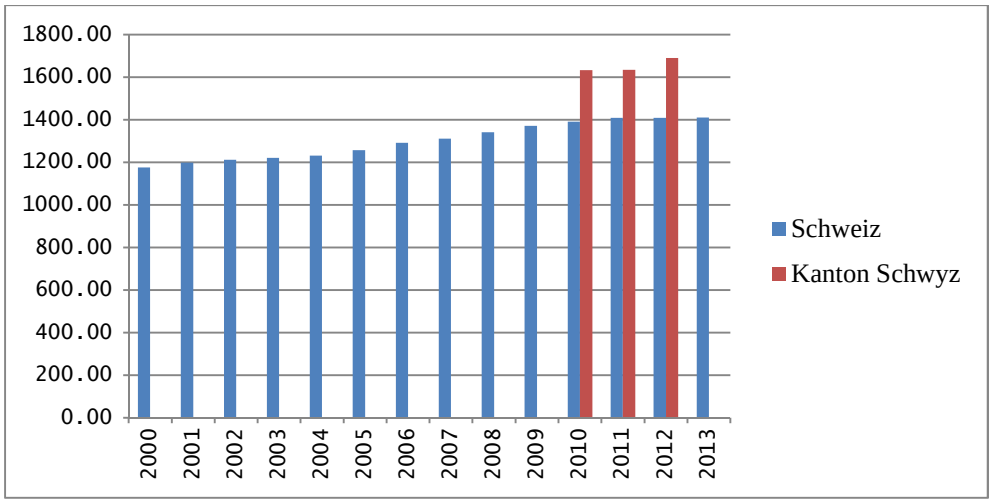

Abb. 28: Mietzinsentwicklung Kanton Schwyz 2010-2013[150]

4.2.2 *Kanton Zürich*

Während der Jahre 2010-2013 stiegen die Mieten im Kanton Zürich um 1.8 Prozent. Teuerungsbereinigt (Teuerung -0.5 Prozent) ergibt dies eine Mietzinssteigerung von gerundet 2.3 Prozent. Verglichen mit der teuerungsbereinigten Mietzinssteigerung von 1.4 Prozent für die Gesamtschweiz fällt das Ergebnis nicht derart deutlich aus, wie dies im Kanton Schwyz der Fall war.[151]

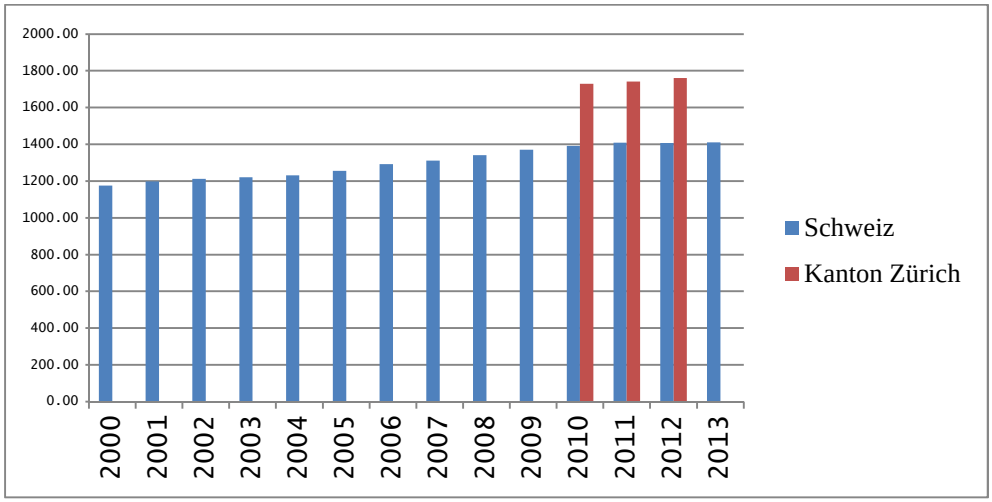

Abb. 29: Mietzinsentwicklung Kanton Zürich 2010-2012[152]

---

[150] Vgl. Bundesamt für Statistik (2014): Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen, o.S.
[151] Vgl. Bundesamt für Statistik (2014): LIK Teuerungsrechner.
[152] Vgl. Bundesamt für Statistik (2014): Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen, o.S.

4.2.3 *Zwischenfazit*

	Kanton Schwyz			Kanton Zürich			Schweiz		
Untersuchungszeitraum	2000-2003	2010-2012	2001-2012	2000-2003	2010-2012	2001-2012	2000-2003	2010-2012	2000-2012
Mietzinsentwicklung	+ 10.5%	+ 3.4%	+33.8%	+5%	+1.8%	+26.6%	+3.7%	1.2%	+20.6%
Mietzinsentwicklung teuerungsbereinigt	+8.2%	+3.93%	+25.2%	+2.7&%	+2.3%	+17.4%	+1.4%	+1.7%	+12%

Tab. 4: Mietzinsentwicklung Schweiz sowie in den Kantonen Schwyz und Zürich 2001-2012[154]

Aus der Tab. 4 lässt sich entnehmen, dass die Mietzinssteigerung während den Jahren 2001-2003 in den Kantonen Schwyz und Zürich deutlich ausgeprägter war als in der Gesamtschweiz. Während den Jahren 2010-2012 fiel die Mietzinssteigerung speziell im Kanton Schwyz deutlich moderater aus. Es ist eine Steigerung von gerade einmal 3.93 Prozent zu verzeichnen. Verglichen mit der Vorperiode stellt dies eine Halbierung des Preiswachstums dar. Im Kanton Zürich sowie in der Gesamtschweiz fallen die Unterschiede deutlich weniger ins Gewicht.

Gesamthaft lässt sich festhalten, dass der Kanton Schwyz von den drei Untersuchungseinheiten mit 25.2 Prozent (teuerungsbereinigt) mit Abstand den grössten Sprung bei der Mietzinsentwicklung verzeichnete. Im Vergleich mit der Gesamtschweiz ist dies geradezu eine Verdoppelung.[155]

4.3 Ergebnis des Vergleichs der Perioden 2000-2003 und 2010-2012 sowie 2001-2013

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die teuerungsbereinigten Mieten in der Periode 2000-2003 in beiden Kantonen gestiegen sind. Auch der schweizerische Durchschnitt konnte ein Plus verzeichnen. In der zweiten Periode nahmen die Zuwachraten in beiden Kantonen etwas ab. Der schweizerische Durschnitt hingegen konnte einen marginalen Zuwachs verzeichnen. Betrachtet man die Periode 2001-2012 so fällt auf, dass der Kanton Schwyz mit einer Zuwachsrate von 25.2 Prozent die

[154] Vgl. Bundesamt für Statistik (2014): Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen, o.S.
[155] Vgl. Bundesamt für Statistik (2014): LIK Teuerungsrechner.

stärkste Zunahme verzeichnen gefolgt vom Kanton Zürich und dem schweizerischen Durschnitt.

5 Schlussbetrachtung

In der vorliegenden Masterthesis wird untersucht, ob mit der Einführung des Referenzzinssatzes im Jahre 2008 der Mietpreis tatsächlich stabilisiert werden konnte, bzw. ob die kantonalen Schwankungen und Unterschiede in den Mietzinsentwicklungen vorwiegend von anderen Faktoren beeinflusst werden.

Bei den nachfrageorientierten Faktoren wurde festgestellt, dass sich eine Verbesserung der wirtschaftlichen Situation nur geringfügig bis gar nicht auf die Ausgaben für die Miete auswirkt bzw., dass bei einer Steigerung des Einkommens die Ausgaben für die Miete im Verhältnis tendenziell sinken. Eine Erklärung für diese Entwicklung liegt darin, dass es sich beim Gut „Wohnraum“ um ein Grundbedürfnis handelt, bei welchem die Elastizität nahezu gegen null tendiert und folglich wenig bis gar nicht auf Einkommenssteigerungen reagiert.

Einen markanten Einfluss auf die Mietpreisentwicklung ist dem Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung und der damit verbundenen Nachfrage nach Wohnraum in Wechselwirkung mit der Verknappung der Ressourcen zuzurechnen. Eine erhöhte Nachfrage und ein sinkendes bzw. gleichbleibendes Angebot bewirken steigende Preise. Dass die in den letzten Jahren gestiegene Nachfrage die Mieten nicht noch stärker nach oben getrieben hat, liegt daran, dass im selben Zeitraum zahlreiche Schweizer Haushalte aufgrund der günstigen Finanzierungsmöglichkeiten den Mietmarkt verliessen und Eigentümer wurden und sich folglich die Wohnungsknappheit von Mietwohnungen nicht noch weiter verschärfte und die Preise in die Höhe trieb.

Auf der Angebotsseite wurde festgestellt, dass die Neubau- sowie die Investitionstätigkeit in Bestandesimmobilien durch das derzeit historisch tiefe Zinsniveau stark begünstig wurden. Ungeachtet der enormen Bautätigkeit ist die Leerstandsquote in den Kantonen Schwyz und Zürich sowie auch im schweizerischen Durchschnitt seit 2001 rückläufig. Dies lässt darauf schliessen, dass das zusätzlich geschaffene Angebot von der Nachfrageseite in den letzten Jahren vollumfänglich absorbiert wurde. Ein grosser Anteil des zusätzlich generierten Wohnungsangebots

wurde in den vergangenen Jahren durch Personen aus dem EU-Raum in Anspruch genommen. Unklar ist im heutigen Zeitpunkt, wie sich die anhaltend starke Neubautätigkeit auf die zukünftigen Mietpreise auswirken wird. Mit der seit 2012 geltenden Zweitwohnungsinitiative sowie der Beschränkung der Zuwanderung ist jedoch davon auszugehen, dass in naher Zukunft die Nachfrage nach Mietwohnungen aus dem EU-Raum abnehmen wird. Wenn die ausbleibende Nachfrage nicht anderweitig kompensiert werden kann, werden die Mieten voraussichtlich sinken. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft sind tiefe Leerstandsquoten generell betrachtet immer interessanter. Denn hohe Leerstände bedeuten letztlich Verluste und hemmen damit auch die Investitionsfreudigkeit in Wohnraum. Einzelne Meinungen allerdings gehen dahin, dass für das Funktionieren des Marktes eine gewisses Mass an Leerstand Voraussetzung ist.

Die landesweite Eigentümerstruktur, die einen weiteren Preistreiber darstellt, hat sich in den letzten Jahren wenig verändert. Seit 1990 bis und mit 2001 veränderte sich die Eigentümerstruktur nur marginal. Die grösste Verschiebung ist zu Gunsten der Privatpersonen zu verzeichnen. Anteile verloren haben hingegen die Wohnbaugenossenschaften, die Gemeinden, der Kanton sowie der Bund und die Personalvorsorgeeinrichtungen. Ein messbarer Einfluss auf die Mietpreisentwicklung konnte nicht nachgewiesen werden.

Bei der steuerlichen Entwicklung konnte festgestellt werden, dass Mieter nicht alleine nur wegen des tiefen Steuerniveaus bereit sind, hohe Mietpreise zu bezahlen. Weitere Faktoren wie die Infrastruktur, das Lohnniveau, die Rechtssicherheit und die politische Stabilität müssen für die Standortattraktivität zusätzlich vorhanden sein.

In den Kantonen Schwyz und Zürich konnte in der Periode vor der Einführung des Referenzzinssatzes (2001-2007) festgestellt werden, dass die teuerungsbereinigten Mieten im Kanton Schwyz um 7.6 und um 2.7 Prozent im Kanton Zürich gestiegen sind. Der schweizerische Durchschnitt stieg um 1.4 Prozent. Der Zuwachs an steuerpflichtigen Personen betrug im Kanton Schwyz 10 Prozent und im Kanton Zürich 8 Prozent. Die steuerbaren Einkommen nahmen im selben Zeitraum um 10 bzw. um 12.5 Prozent zu. Am auffälligsten ist die Zunahme des steuerbaren Vermögens im Kanton Schwyz. Dieses nahm um über 125 Prozent zu, und zwar im Vergleich zum Kanton Zürich, wo es um 8 Prozent angestiegen ist. Die kantonalen Steuerfüsse sind für die Erklärung von Mietpreisentwicklungen zu wenig aussagekräftig, zumal sich in beiden Kantonen die Gesamtsteuerbelastung aus den kantonalen, den Gemeinde- und

den Kirchensteuerfüssen zusammensetzen und bei der vorliegenden Arbeit nur die kantonalen Steuerfüsse in die Untersuchung miteinbezogen wurden.
Nach der Einführung des Referenzzinssatzes im Jahre 2008 konnte folgende Entwicklung bei der Mietenpreisentwicklung festgestellt werden:
In den Kantonen Schwyz und Zürich stiegen die teuerungsbereinigten Mieten um 3.93 Prozent bzw. um 2.3 Prozent im Kanton Zürich. Dies ist ein Rückgang im Kanton Schwyz um 3.9 Prozent und im Kanton Zürich ein Rückgang um 0.4 Prozent.
Die Steuerpflichtigen nahmen im Untersuchungszeitraum im Kanton Schwyz um 7 Prozent und im Kanton Zürich um 1.35 Prozent ab. Erstaunlich ist, dass das steuerbare Einkommen um 3.5 Prozent sowie das steuerbare Vermögen um 4.7 Prozent im Kanton Zürich zunahmen.

Mit der Einführung des Referenzzinssatzes wurde das Ziel verfolgt, ein schweizweit plafoniertes, statisches System einzuführen, welches zu weniger Änderungen und Verzerrungen bei den Mietzinsen führt, und dies in Abhängigkeit des Kantons, in welchem das Mietobjekt liegt.
Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass eine Glättung der Mietzinse nach der Einführung des Referenzzinssatzes nicht nachgewiesen werden konnte. Die Mietzinssteigerungen flachten nach der Einführung des Referenzzinssatzes ab. Die Ursache für die Senkung ist bei der allgemein schwächeren wirtschaftlichen Entwicklung und der sich im Gange befindlichen Weltwirtschaftskrise zu finden.
Der Referenzzinssatz als Instrument ist nicht geeignet, die Mietzinse breitflächig zu senken bzw. zu glätten. Es sind weitaus stärkere Faktoren wie die Bevölkerungszunahme, das Steuerniveau, die Infrastruktur sowie das Rechtssystem, welche die Mietpreise ansteigen lassen.
Dennoch erreichen konnte man mit der Einführung des Referenzzinssatzes, dass die bis anhin vorhandenen kantonalen Unterschiede bei der Mietzinsanpassung angeglichen werden konnten und fortan ein schweizweit gültiges System für die Mietzinsanpassung geschaffen werden konnte.
Anzumerken bleibt, dass der Referenzzinssatz von allem Anfang an als Notlösung aufgrund der gescheiterten Mietrechtsrevision eingeführt wurde. Dies belegen auch die zahlreichen Vorstösse nach Einführung des Referenzzinssatzes.

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Die Auswirkungen der Einführung des Referenzzinssatzes mit Fokus auf die Mietzinsentwicklung in ausgewählten Gebieten. Eine Standortbestimmung nach 6 Jahren“, selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.
Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Remetschwil, den 18. August 2014

_____

Matthias Zehnder

6 Literaturverzeichnis:

BAKBASEL (Hrsg.) (2014): Steuervergleiche mit Schweizer Kantonen, Online verfügbar unter: http://www.baktaxation.ch/pages/alternative-steuervergleiche.php [Zugriff am 10.08.2014]

Barthel, J. (2013): Wenn Immobilienanleger zu Entwicklern werden, in NZZ Nr.

Basler Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht Obligationenrecht I: Art. 1-529 OR, 5. Aufl., hrsg. von Honsell Heinrich/ Vogt Nedim Peter/ Wiegand Wolfgang, Basel 2011

Bezirk Höfe: Information zu den angehörigen Gemeinden. Online verfügbar unter: http://www.bezirk-hoefe.ch/ [Zugriff am 01.08.2014]

Brotschi Markus, Vermieter fordern mehr Profit, Tagesanzeiger 2014

Brunetti, A. (2012) Wirtschaftskrise ohne Ende?, 3. Aufl., Bern 2012

Bundesamt für Raumentwicklung (Hrsg.) (2014): Bundesrat setzt revidiertes Raumplanungsgesetz auf den 1. Mai 2014 in Kraft. Online verfügbar unter: http://www.are.admin.ch/dokumentation/00121/00224/index.html?lang=de&msg-id=52521 [Zugriff am 01.08.2014]

Bundesamt für Raumentwicklung (Hrsg.) (2014): Revision Raumplanungsrecht. Online verfügbar unter: http://www.are.admin.ch/themen/recht/04651/ index.html?lang=de [Zugriff am 01.08.2014]

Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2014): Anlageformen der Pensionskassen, Online verfügbar unter: http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/news/ publikationen.html?publicationID=5482, [Zugriff am 01.07.2014]

Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2014): Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen, Online verfügbar unter: http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/ 05/06/blank/key /index.html,%20Zugriff%20am%2025.07.2014., [Zugriff am 10.08.2014]

Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2014): Entwicklung des Bevölkerungswachstums in der Schweiz in den Jahren 2001-2013, Online verfügbar unter: http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/02/blank/key/alter/gesamt.html, [Zugriff am 10.08.2014]

Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2014): Gebäude und Wohnungen, Daten- Indikatoren, Online verfügbar unter: http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/ 02/blank/key/gebaeude/eigentuemer.html [Zugriff am 15.08.2014]

Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2014): LIK Teuerungsrechner, Online verfügbar unter: http://www.portal-stat.admin.ch/lik_rechner/d/lik_rechner.htm, [Zugriff am 08.08.2014]

Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2014): Wohneigentumsquote nach Kantonen, Online verfügbar unter: http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/03/ blank/key/bewohnertypen/nach_region.html, [Zugriff am 29.6.2014]

Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.) (2008): Wohneigentumsquote, Online verfügbar unter: http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00101/00105/ index.html?lang=de, [Zugriff am 08.08.2014]

Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.) (2013): Mietrecht Briefing, Online verfügbar unter: http://www.bwo.admin.ch/aktuell/00176/ [Zugriff am 12.07.2014]

Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.) (2013): Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt, Entwicklung 2013, Schweiz, Online verfügbar unter: http://www.bwo.admin.ch/themen/00328/00334/index.html [Zugriff am 25.6.2014]

Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.) (2014): Entwicklung Referenzzinssatz und Durchschnittszinssatz, Online verfügbar unter: http://www.bwo.admin.ch/themen/ mietrecht/00282/00285/?lang=de>, [Zugriff am 25.6.2014]

Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.) (2014): Leerstandsquoten der Schweiz sowie der Kantone Schwyz und Zürich, Online verfügbar unter: http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00101/00104/index.html?lang=de, [Zugriff am 12.07.2014]

Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.) (2014): Merkblatt zum hypothekarischen Referenzzinssatz, Online verfügbar unter: http://www.bwo.admin.ch /aktuell/00176/ [Zugriff am 12.07.2014]

Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (Hrsg.) (2009): Das Mietrecht für die Praxis: 8. Aufl. 2009

Egloff, D. (2011): Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen – Funktionsweise und Gefahren, in: Hauseigentümer Verband Aargau Nr. 10, 2011, S. 19-21

Eidgenössisches Departement für Bildung und Forschung (Hrsg.) (2014): Neue Methode zur Festlegung des mietrechtlichen Referenzzinssatzes, Online verfügbar unter: https://www.news.admin.ch/message/index.html?lang=&msg-id=41914 [Zugriff am 12.07.2014]

Eidgenössisches Finanzdepartement (Hrsg.) (2014): Steuerausschöpfungsindex, Online verfügbar unter: http://www.efv.admin.ch/d/downloads/finanzstatistik/ Kennzahlen/Steuerausschoepfung_roh_d.pdf [Zugriff am 05.08.2014]

Eisenhut, P. (2012/2013): Aktuelle Volkswirtschaftslehre 2012/2013, 10. Aufl., Zürich 2012/2013

Finanzmonitor (Hrsg.), Historische Zinsentwicklung Hypotheken, Online verfügbar unter: http://www.finanzmonitor.com/immobilien-hypothek/zinsentwicklung-hypotheken/[Zugriff am 27.7.2014]

Hafner, E. (2013): Bevölkerungsalterung steigert Nachfrage nach mittelgrossen Wohnungen, in: UBS (Hrsg.): UBS Real Estate Focus- Immobilienmarkt Schweiz 2013, Online verfügbar unter: http://www.ubs.com/global/de/wealth_management/wealth_management_research/ubs_real_esate_focus.html [Zugriff am 25.06.2014]

Handkommentar zum Schweizer Privatrecht,: Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe, 2. Auflage, Zürich, Basel, Genf, 2012

Higi Peter: Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (Zürcher Kommentar), V Band: Das Obligationenrecht, Teilband V 2b: Die Miete, Zweite Lieferung, Art. 271-274g OR, 4., völlige neu bearbeitete Auflage, Zürich 1995

Immobilien Business AG (Hrsg.) (2012): Schweizer Immobilienbrief, Ausgabe 138_ 7. Jahrgang/ 2. April 2012, Online verfügbar unter: http://www.Immobilienbusiness.ch [Zugriff am 15.07.2014]

Jäger, F./Bühler S. (1995): Marktmiete – Schweizer Wohnungsmieten zwischen Politik und Markt, Chur/Zürich 1995

Kanton Schwyz (Hrsg.) (2012): Erläuterungen zu Teil 1, natürliche Personen. Online verfügbar unter: http://www.sz.ch/documents/4StatistikErlaeuterungenNP_02.pdf [Zugriff am 03.08.2014]

Kanton Schwyz (Hrsg.) (2014a): Steuerstatistik 2001-2007. Online verfügbar unter: http://www.sz.ch/xml_1/internet/de/application/ d4/d928/ d2421/p1006.cfm [Zugriff am 01.08.2014]

Kanton Schwyz (Hrsg.) (2014b): Entwicklung 2003-2010 (Diagramme). Online verfügbar unter: http://www.sz.ch/xml_1/internet/de/application/ d4/d928/ d2421/p1006.cfm [Zugriff am 01.08.2014]

Kanton Schwyz (Hrsg.) (2014c): Steuerfusstabellen seit 1946. Online verfügbar unter: http://www.sz.ch/xml_1/internet/de/application/d4/d928/d24244/d734/p24215.cfm [Zugriff am 01.08.2014]

Kanton Schwyz (Hrsg.) (2014d): Steuerstatistiken 2008-2010. Online verfügbar unter: http://www.sz.ch/xml_1/internet/de/application/ d4/d928/ d2421/p1006.cfm [Zugriff am 01.08.2014]

Kanton Schwyz (Hrsg.) (2014e): Steuerfüsse 2008-2013. Online verfügbar unter: http://www.sz.ch/xml_1/internet/de/application/d2/d72/p855.cfm [Zugriff am 01.08.2014]

Kanton Zürich (Hrsg.) (2014a): Steuerpflichtige ab 1990. Online verfügbar unter: http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/daten/daten_oeffentliche_finanzen/gemeindesteuern.html [Zugriff am 01.08.2014]

Kanton Zürich (Hrsg.) (2014b): Steuergrundlagen (Einkommen, Vermögen; Kapital, Ertrag) ab 1990. Online verfügbar unter: http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_ inneres/statistik/de/daten/daten_oeffentliche_finanzen/gemeindesteuern.html [Zugriff am 01.08.2014]

Kanton Zürich (Hrsg.) (2014c): Steuerfüsse 1990-2010. Online verfügbar unter: http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/daten/daten_oeffentliche_ finanzen/gemeindesteuern.html [Zugriff am 01.08.2014]

Kanton Zürich (Hrsg.) (2014d): Steuerfüsse 1990-2011. Online verfügbar unter: http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/daten/daten_oeffentliche_ finanzen/gemeindesteuern.html [Zugriff am 01.08.2014]

Kanton Zürich (Hrsg.) (2014e): Steuerfüsse ab 2012. Online verfügbar unter: http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/daten/daten_oeffentliche_finanzen/gemeindesteuern.html [Zugriff am 01.08.2014]

Lachat, D/Stoll, D./Brunner, A. (2009): Mietrecht für die Praxis, 8. Vollständig überarbeitete Aufl., Zürich 2009

Landolt, M. (2013): Wohneigentum in der Schweiz, Hauseigentümer Verband Schweiz, 16. 10 2013, S. 1

Morger, M. (2013): Niedrige Steuern, hohe Immobilienpreise? – Zusammenfassung des Arbeitspapiers „Heterogeneity in Income Tax Capitalisation and Ist Effects on Segregation within Switzerland, Bern 2013, (zit. MORGER/2013)

Morger, M. (2012): Steuerpolitik und Mobilität – Einfluss der Besteuerung auf Arbeits- und Wohnsitzwahl der Haushalte sowie auf Standortentscheidungen der Unternehmen, Bern 2012

NZZ (Hrsg.) (2013): Sinkende Renditen bei neugekauften Anlageliegenschaften, Entwicklung der Bruttorendite, Online verfügbar unter: http://www.nzz.ch/aktuell/wirtschaft/immobilien/wenn- immobilienanleger-zu -entwicklern-werden-1.18088812, [Zugriff am 07.07.2014]

Paco, O. (2011): Neue Methode zur Festlegung des Referenzzinssatzes, in: HEV Zürich, Nr. 11, 2011, S. 5

Platzer/Strausak/Gruner Partner, Änderungen und Neuerungen der VMWG (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

Regierungsrat des Kantons Schwyz (Hrsg.) (2011): Wirtschaft und Wohnen im Kanton Schwyz, Strategie des Regierungsrates des Kantons. Online verfügbar unter: http://www.sz.ch/documents/strategie_wirtschaft_und_wohnen. [Zugriff am 05.08.2014]

Rohrbach Helen, Die Entwicklung des Schweizerischen Mietrechts von 1911 bis zur Gegenwart, Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), 30. Januar 2009

Schellenbauer P. (Hrsg.): Ein einfaches Modell des Immobilienmarktes, Mietmarkt und Immobilienmarkt, Online verfügbar unter: http://www.cer.ethz.ch/teaching/ schellenbauer_mietmarkt_und_immobilienmarkt_ss2007.pdf [Zugriff am 27.7.2014]

Schweizerische Eidgenossenschaft (Hrsg.) (2014): Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Online verfügbar unter: http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19900092/index.html [Zugriff am 17.08.2014]

Schweizerischer Verband der Immobilien – Treuhänder, SVIT (Hrsg.) (2008): Schweizerisches Mieterrecht, Kommentar, Aufl. 3., Zürich, Basel, Genf 2008

Thommen, R. (2008): Neue Grundlagen zu Berechnung der Mietzinse in: Realitäten Ausgabe Oktober 2008, S. 2

Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich (Hrsg.) (2008): Wie Zürich langfristig im Rennen bleibt. Online verfügbar unter: http://www.awa.zh.ch/dam/ volkswirtschaftsdirektion /awa /amt/veroeffentlichungen/Standortbericht.pdf [Zugriff am 05.08.2014]

Wacker, M (2014):Vermieter fordern mehr Profit in: Tages Anzeiger, 6. Juli 2014

Zysiadis, J. (2009): Motion 09.3260, Mieten Referenzzinssatz, online verfügbar unter: <http://www.parlament.ch/d/suche/seiten/geschaefte.aspx?gesch_id=20093260> [Zugriff am 26.07.2014]