

94.3308 - Motion:

Mietrecht. Hypothekarzinsatz

- Eingereicht von Strahm Rudolf
- Einreichungsdatum 17.06.1994
- Eingereicht im Nationalrat
- Stand der Beratung Erledigt

Eingereichter Text

Der Bundesrat wird beauftragt, die Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) dahingehend abzuändern, dass ein geglätteter Hypothekarzinsatz als Referenzzinssatz für die Überprüfung des Missbrauchs bei Mietzinsanpassungen massgeblich ist. Als geglätteter Satz gilt der Durchschnitt des Hypothekarzinsatzes der Kantonalbanken für I. alte Wohnbauhypotheken im Zeitraum der letzten vier oder fünf Jahre vor der Mietzinsanpassung.

Begründung

1. Begriff

Der geglättete Hypothekarzinsatz ist der gleitende Durchschnitt des Zinssatzes für erste Hypotheken der Kantonalbanken der letzten vier respektive fünf Jahre. Dieser errechnet sich durch das arithmetische Mittel der monatlichen Zinssätze der letzten 48 respektive 60 Monate (denkbar ist auch: der Quartalszinssätze der letzten 16 resp. 20 Quartale).

Das gleitende Mittel registriert die Zinsschwankungen ebenfalls, aber sie wirken sich mit einer gewissen Verzögerung aus: Die Spitzen nach unten und nach oben werden ausgeglichen ("geglättet").

2. Rechtliche Seite

Nach der Rechtssprechung und Praxis bei der Anwendung von Artikel 13 der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) gilt als massgeblicher Hypothekarzinsatz der aktuelle Satz des Marktleaders, in der Regel der Kantonalbank. Weder das Gesetz noch die Verordnung definieren allerdings explizit den Referenzzinssatz. Mit einem Zusatz zur VMWG, der den mietrechtlich massgeblichen Referenzzinssatz bestimmt, lässt sich die Glättung ohne Gesetzesänderung durchführen. Als geeignete Plazierung ist ein zusätzlicher Absatz 1a in Artikel 13 VMWG denkbar.

3. Vorteil der Glättung

Die heutige Referenzzinsgrösse führt dazu, dass die aktuellen Hypothekarzinsätze der jeweiligen Kantonalbank eine enorme politische Bedeutung erlangt haben. Jede Auf- und Abbewegung hat Auswirkungen auf die Mietpreisgestaltung und führt bereits bei deren Ankündigung zu politisch-psychologischen Reaktionen. Die Bewegung der Hypothekarzinsätze hat auch die bekannten, sehr starken Auswirkungen auf den Landesindex der Konsumentenpreise. Eine Glättung des Referenzzinssatzes im Mietrecht würde, wegen der verzögerten und abtempierten Auswirkung der Hypothekarzinsätze auf die Mietzinsen, nicht nur statistisch, sondern auch politisch zu einer Beruhigung der Situation führen.

4. Verzögerte Mietzinsanpassungen nach unten

Es hat sich gezeigt, dass das Auf und Ab bei den Hypothekarzinsen zu unterschiedlichen Anpassungsgeschwindigkeiten bei der Vermieterschaft führen: Hypothekarzinserhöhungen werden sehr rasch durch Mietzinserhöhungen wei-

tergegeben, bei Hypothekarzinsenkungen jedoch erfolgt die Anpassung verzögert und wird mit anderen Verteuerungsfaktoren verrechnet.

Dieses Verzögerungsverhalten der Vermieterschaft bei Zinssenkungen wurde auch vom Bundesrat konstatiert, als er in seiner Antwort auf die Motion 93.3460 de Dardel über die Auswirkungen der Hypothekarzinsenkung auf die Mietzinse (5. Oktober 1993/17. November 1993) festhielt: "Deshalb fordert der Bundesrat alle Vermieter auf, die wirtschaftlich angezeigten Mietzinssenkungen vorzunehmen. Andernfalls wäre die gesetzliche Grundlage einer eingehenden Ueberprüfung zu unterziehen".

5. Expertenempfehlung

Die vom Bundesrat eingesetzte "Studienkommission Marktmiete" plädierte in ihrem Schlussbericht mehrheitlich für die Einführung geglätteter Hypothekarzinsen als Referenzgrösse (siehe Bericht der Studienkommission, 1993, S. 100f).

6. Kompensation der zunehmenden Volatilität

Die Festlegung eines geglätteten statt des aktuellen Referenzzinssatzes in der Mietrechtpraxis hätte volkswirtschaftliche Vorteile und würde in Zukunft noch an Bedeutung gewinnen: Die Kapitalmarktzinsen werden zunehmend volatil, d.h. die Schwankungsgeschwindigkeit nimmt zu. Die Kapitalmärkte zeichnen sich durch raschere Bewegungen aus, bedingt durch stärkere Interaktion zwischen den Marktsegmenten, durch Disparitäten in der Notenbankpolitik der grossen Hartwährungsländer und in jüngster Zeit auch durch derivative Finanzinstrumente. Es läge auch im Interesse der Banken, wenn die Zinsvolatilität im Hypothekarmarkt weniger starke Auswirkungen auf die Mietpreisgestaltung, auf den Landesindex und auf die politisch-psychologische Situation hat.

7. Liquidationsprobleme und langfristige Finanzierung

Die Vermieterseite machte bisher geltend, dass bei einer Glättung gewisse Liegenschaftsbesitzer im Falle von Zinsaufwärtsbewegungen in Liquidationsengpässe gelangen könnten: Die Kapitalverzinsung würde beim Aufwärtstrend der Hypothekarzinsen sofort anfallen, während die Mietzinseinnahmen verzögert zufließen (beim Zinsabwärtstrend jedoch würde die Vermieterseite entsprechend profitieren: die Kapitalzinskosten würden rascher sinken als die Mietzinseinnahmen). Diesem Einwand ist zunächst entgegenzuhalten, dass Liquiditätsengpässe beim Aufwärtstrend nur bei neu- und hochverschuldeten Vermietern auftreten würden. Die Gefahr von anfänglichen Liquiditätsengpässen würde im Fall eines geglätteten Referenzzinssatzes sehr rasch zu einer veränderten Kapitalbeschaffungspraxis führen: Die Erwerber oder Erbauer von Wohnliegenschaften werden sich mit langfristigen Darlehen, zum Beispiel mit Festhypotheken, eindecken, um eine mehrjährige Zinssicherheit zu erhalten. Eine gewisse Entbindung der Wohnbaufinanzierung von den volatilen Kapitalmärkten ist aus volkswirtschaftlicher Sicht erwünscht. Analog zu ausländischen Finanzierungsinstrumenten (z.B. deutsches Bausparkassenmodell, Bauherrenmodell usw.) würden langfristige Finanzierungen bevorzugt. Wir verweisen auf den Bericht der vom Bundesrat eingesetzten Expertenkommission für Fragen des Hypothekarmarktes, welche sich in ihrem Schlussbericht vom 5. Juli 1991 generell für längere Kreditlaufzeiten und auf längere Zeit festgebundene Zinssätze ausgesprochen hat (Bericht Seite 58f und Seite 72f). Mit neuen Finanzierungsinstrumenten wie Securitisation von Hypotheken, verbrieften Festhypotheken, langfristigen Kapitalbeschaffungen der Banken mittels Pfandbriefen usw. hat diese Kommission für die Förderung langfristiger Finanzierungen im Wohnungsbau plädiert. Die hier vorgeschlagene Glättung kommt diesem Anliegen entgegen.

8. Frage der Verteuerung

Es wurde auch argumentiert, längerfristige Kapitalien seien durchschnittlich teurer als solche mit variablen Zinssätzen. Diese leichte Verteuerung von

Langfristig- oder Festhypotheken um 1/4 bis 1/2 Prozent im langjährigen Durchschnitt wird aber durchaus durch den Vorteil ausgeglichen, dass die Schwankungen nach unten und nach oben geglättet werden. Aus der Sicht der Mieter und im volkswirtschaftlichen Interesse ist im Wohnbaubereich eine Zinsstabilität wichtiger als das durchschnittliche Zinsniveau.

9. Prozedur

Die Unterzeichner der Motion verlangen, dass diese zusammen mit den einzig an den Vermieterinteressen orientierten Forderungen der Motion der CVP-Fraktion vom 16. Juni 1994, welche auch eine VMWG-Aenderung verlangt, behandelt und in die Interessenabwägung einbezogen wird.

Stellungnahme des Bundesrates vom 7. September 1994

Das Anliegen des Motionärs, mittels eines geglätteten Hypothekarzinseszinses die Schwankungen bei der Mietzinsgestaltung in Grenzen zu halten, ist grundsätzlich zu befürworten. Allerdings hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass insbesondere die Vermieterseite für das Anliegen nicht ohne weiteres zu gewinnen ist und dass grosse Vorbehalte bestehen. Nachdem jedoch kürzlich im Parlament Vorstösse überwiesen worden sind, die eine grundlegende Überprüfung der Mietrechtbestimmungen zum Ziele haben, könnte in der Frage des Glättungssatzes allenfalls ein grösserer Verhandlungsspielraum entstehen. Der Bundesrat möchte daher unter diesem Gesichtspunkt die Motion als Postulat entgegennehmen.

Erklärung des Bundesrates vom 7. September 1994

Der Bundesrat beantragt, die Motion in ein Postulat umzuwandeln.

Chronologie:

21.06.1996 Abgeschrieben, weil seit mehr als zwei Jahren hängig.