

LEX DOSSIER

Wird der Hypozins wirklich entpolitisiert?



ThomasMüller

Handelszeitung 05.02.2008

Ohne grosses Aufheben hat der Bundesrat per 1. Januar 2008 die Verordnung zum Mietrecht geändert und setzt damit einen Schlussstrich unter eine leidvolle Geschichte zur Revision des Mietrechts. Noch Ende der 90er Jahre stritten die Sozialpartner heftig über die Neugestaltung des Mietrechts, die im Jahre 2003 in der Ablehnung der Volksinitiative des Schweizerischen Mieterverbandes «Ja zu fairen Mieten» und ein Jahr später in der Ablehnung des indirekten Gegenvorschlages dazu gipfelte.

Künftig wird in der ganzen Schweiz bei einer Mietzinssatzanpassung unter anderem auf den durch das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement (EVD) veröffentlichten Referenz-Hypothekarzinzssatz abgestellt. Dieser Referenzzinssatz stützt sich auf den volumengewichteten Durchschnittszins der inländischen Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz und wird vierteljährlich erhoben. Mit dieser Änderung sind die Kantonalbanken und deren Refinanzierungspolitik für Ausleihungen endlich nicht mehr relevant für die Mietzinsgestaltung. Ebenso wenig werden kantonale Unterschiede eine Rolle spielen. Niemand konnte stichhaltig begründen, weshalb die Mieterschaft in einem Kanton indirekt von einem tieferen Referenzzinssatz der örtlichen Kantonalbank profitieren sollte, während eine Kantonalbank in einem anderen Kanton wegen einer aggressiveren Geschäftspolitik und wegen höherer Refinanzierungskosten einen höheren Hypothekarzinzssatz für variable Ersthypotheken verlangt (oder verlangen musste).

Effektiv aber am meisten ins Gewicht fallen wird, dass im Referenzzinssatz des EVD sämtliche Hypothekarzinsen der Schweiz abgebildet sind. Schon seit Beginn der 90er Jahre spielte die variable Ersthypothek kaum mehr eine Rolle zur Finanzierung von Wohnliegenschaften. Deren überwiegender Anteil wird heute mit Festhypotheken auf feste Vertragsdauern oder gar mittels alternativer Finanzierungsmethoden durch Versicherungsgesellschaften finanziert.

Bei dieser an sich begrüssenswerten Änderung des Mietrechts bleiben Wermutstropfen bestehen. Das EVD ist offenkundig eine politische Behörde. Deshalb wird die Bekanntgabe des Referenzzinssatzes für Hypotheken durch gerade dieses EVD nun definitiv zu einem Politikum werden. Damit sind unfruchtbare Auseinandersetzungen im eidgenössischen Parlament programmiert, die, wie die Erfahrungen in der Vergangenheit zeigten, im Mietrecht kaum zu mehrheitsfähigen Lösungen führen. Die Ausgestaltung der Finanzierung einer Wohnliegenschaft hat nun aber definitiv nichts mit politischen Auseinandersetzungen zu tun.

Adresse des Original-Artikels: http://www.handelszeitung.ch/artikel/Unternehmen-Wird-der-Hypozins-wirklich-entpolitisiert-__274266.html

[Fenster schliessen](#)