

25.08.2007 - 08:00 Uhr

Mieten und Hypothekarzinsen: Gebot der Fairness

Zürich (ots) -

Von-Wattenwyl-Gespräche

Anlässlich der Von-Wattenwyl-Gespräche haben sich die Bundesratsparteien FDP, CVP, SVP und SP offenbar grundsätzlich einig darüber gezeigt, dass die Mietzinsen vom Hypothekarzins abgekoppelt werden. Einigkeit darüber, wonach sich die Mieten richten sollten, besteht aber offenbar nicht. Dies bringt auch die Crux der Abkoppelung zum Ausdruck. In einer freien Marktordnung sollten die Mieten eigentlich der Preisbildung des Marktes überlassen werden (Marktmiete).

Hypothekarzins als Kostenfaktor

Das geltende Mietrecht basiert auf dem System der Kostenmiete. Das heisst, sowohl der Mieter als auch der Vermieter können zum Ausgleich von Kostenänderungen (wie Hypothekarzinsänderungen) eine Anpassung des Mietzinses verlangen. Die Finanzierungskosten - und damit die Hypothekarzinsen - stellen auch heute noch den bedeutendsten Kostenpunkt der privaten Vermieter dar. 1992 waren die Hypothekarzinsen der Kantonalbanken auf dem Höchststand von 7%. Seither wurden die bestehenden Mieten an die sinkenden Hypothekarzinsen angepasst. Vermieter, welche die Mieten nach unten angepasst haben, müssen zum Ausgleich der Kostensteigerung jetzt auch eine Anpassung nach oben vornehmen dürfen. Es entspricht einem Gebot der Fairness die bestehenden Spielregeln des Mietrechts beizubehalten bis sich die Hypothekarzinsen wieder auf einem langfristigen Durchschnitt von 4,5 - 5 % eingependelt haben. Andernfalls würde ein Abkoppelung zu einer reinen Umverteilung zulasten der Vermieter missbraucht.

Welcher Zinssatz?

Heute müssen sich die Mieten nach den variablen Hypothekarzinssätzen der Kantonalbanken ausrichten. Um die Kantonalbanken von ihrer Verantwortung für die Mietzinsanpassungen zu befreien, ist eine Ablösung der Mietzinsbindung an die variablen "Leitzinssätze" der Kantonalbanken zugunsten der Anknüpfung an den von der Nationalbank (SNB) erhobenen Durchschnittswert aller Hypotheken ist durchaus diskussionswürdig.

Position des HEV zur vollständigen Entkoppelung

Aus Vermietersicht ist eine Abkoppelung von den Hypothekarzinsen nur diskutabel, wenn damit eine generelle Abkehr von der Kostenmiete mit ihrer leidigen Renditeüberprüfung erfolgt. Die vom Bundesgericht festgelegte Limite des zulässigen Ertrags (Nettorendite) - zurzeit lediglich bei 3,75% -, ist völlig realitätsfremd. Wer weg will von den Hypothekarzinsen, muss auch die Festlegung der Anfangsmieten im Rahmen der ortsüblichen Mieten akzeptieren und auf eine Überprüfung der Rendite verzichten. Angesichts der historisch tiefen Finanzierungskosten kann eine Abkoppelung von den Hypothekarzinsen zudem nur zur Diskussion stehen, wenn ein Übergangsrecht geschaffen wird, das eine Umverteilung zulasten der Vermieter verhindert.

Der Hauseigentümergebiet Schweiz (www.hev-schweiz.ch) ist die Dachorganisation der schweizerischen Wohneigentümer und Vermieter. Der Verband zählt über 282000 Mitglieder und setzt sich auf allen Ebenen konsequent für die Förderung und Erhaltung des Wohn- und

Grundeigentums in der Schweiz ein

Kontakte:

Monika Sommer

Vizedirektor HEV Schweiz

Tel.: +41/44/254'90'20

Mobile: +41/79/515'65'53

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100543057> abgerufen werden.