

Nationalrat

Conseil national

Consiglio nazionale

Cussegl naziunal



13.459 n Pa.IV. Fraktion G. Mietzinse an die Teuerung binden statt an den Hypozins

Bericht der Kommission für Rechtsfragen vom 28. August 2014

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates hat an ihrer Sitzung vom 28. August 2014 die von der grünen Fraktion am 27. September 2013 eingereichte parlamentarische Initiative vorgeprüft.

Mit der parlamentarischen Initiative wird verlangt, das Obligationenrecht dahingehend zu ändern, dass die Mietzinse in der Regel der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) folgen und nicht mehr an den hypothekarischen Referenzzinssatz gekoppelt sind.

Antrag der Kommission

Die Kommission beantragt mit 10 zu 9 Stimmen bei 2 Enthaltungen, der parlamentarischen Initiative keine Folge zu geben. Eine Minderheit (von Graffenried, Markwalder, Merlini) beantragt, ihr Folge zu geben.

Berichterstattung: Guhl (d), Nidegger (f)

Im Namen der Kommission
Der Vizepräsident

Jean Christophe Schwaab

Inhalt des Berichtes

- 1 Text und Begründung
- 2 Stand der Vorprüfung
- 3 Erwägungen der Kommission



1 Text und Begründung

1.1 Text

Gestützt auf Artikel 160 Absatz 1 der Bundesverfassung und Artikel 107 des Parlamentsgesetzes reiche ich folgende parlamentarische Initiative ein:

Das Obligationenrecht (insbesondere Artikel 269a) ist dahingehend zu ändern, dass die Mietzinse in der Regel der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) folgen und nicht mehr an den hypothekarischen Referenzzinssatz gekoppelt sind.

1.2 Begründung

Die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen regelt, dass Mietzinsanpassungen insbesondere aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinsatzes erfolgen. Seit 1. Januar 2008 gilt für die ganze Schweiz ein einheitlicher Referenzzinssatz. Dieser stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittszinssatz der Banken.

Die Koppelung der Mietzinse an den hypothekarischen Referenzzinssatz ist jedoch überholt. Zwei verschiedene Sachverhalte werden künstlich miteinander verbunden.

Der Referenzzinssatz ist zwischen Dezember 2010 und September 2013 von 2,75 Prozent auf 2,00 Prozent gesunken. Im selben Zeitraum sind hingegen die Mietzinse von 100 auf 103 Indexpunkte gestiegen. Die Koppelung entspricht nicht der ökonomischen Realität, denn die Mietpreise bestehen nicht nur aus den Hypothekarzinsen. Wenn die Mietzinse den Entwicklungen des LIK folgen, werden alle Kosten berücksichtigt.

Der Zeitpunkt für den Systemwechsel ist gegenwärtig optimal. Experten gehen davon aus, dass der mietrechtliche Referenzzinssatz weiterhin während einer gewissen Zeit (für mindestens etwa zwei Jahre) auf dem heutigen tiefen Niveau stabil bleibt, danach allerdings wieder ansteigen wird. Dieses Zeitfenster sollte im Hinblick auf einen Systemwechsel dringend genutzt werden. Da zurzeit keine grösseren Mietzinsänderungen anstehen, werden durch den Wechsel weder die Mieter- noch die Vermieterschaft benachteiligt. Ein Wechsel bei einem sich verändernden Referenzzinssatz ist dagegen ungleich schwieriger zu bewerkstelligen. Wenn wir jetzt nicht handeln, drohen für den Fall stark steigender Hypothekarzinsen und einer dadurch nötigen Anpassung des Referenzzinssatzes grosse Risiken (um nicht zu sagen, eine sozialpolitische Katastrophe), welche sowohl die Hauseigentümerschaft als auch die Mieter und Mieterinnen treffen werden.

Die Anbindung der Mietzinse an den LIK ist transparent, einfach anzuwenden und entspricht der ökonomischen Realität. Es ist daher an der Zeit, diese Lösung ins Gesetz einzufügen.

2 Stand der Vorprüfung

Die Kommission hat die parlamentarische Initiative an ihrer Sitzung vom 28. August 2014 zum ersten Mal vorgeprüft.

3 Erwägungen der Kommission

Die Kommission hat die parlamentarische Initiative zusammen mit der parlamentarischen Initiative 14.403 (Pa. Iv. Feller. Mietrecht. Entkoppelung des zulässigen Ertrags vom hypothekarischen Referenzzinssatz) behandelt, zu der ein enger thematischer Zusammenhang besteht. Letzterer gab sie mit 12 zu 10 Stimmen bei 1 Enthaltung Folge. Beide Initiativen bemängeln die Koppelung der Mietzinse an den hypothekarischen Referenzzinssatz: Der Initiant Feller (14.403) bedauert, dass die



Rechtsprechung des Bundesgerichtes die Höhe des zulässigen Ertrags bestimmt, und weist darauf hin, dass die geltende Höchstgrenze keinen ausreichenden Ertrag ergibt (der Ertrag darf den hypothekarischen Referenzzinssatz um 0,5 Prozent übersteigen, d. h. bei den aktuell niedrigen Zinsen darf der Ertrag des investierten Eigenkapitals maximal 2,5 Prozent betragen). Die Fraktion der Grünen (13.459) möchte das Mietwesen vor den schweren Konsequenzen schützen, welche ein rascher Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes sowohl für die Mieterinnen und Mieter als auch für die Vermieterinnen und Vermieter mit sich bringen würde. Die Initiative 14.403 schlägt eine allgemeine Entkoppelung vom hypothekarischen Mietzins vor, wobei durch die Ausarbeitung einer Kommissionsvorlage nach einer anderen Lösung gesucht werden soll. Die Initiative 13.459 schliesst sich der Entkoppelung an, befürwortet aber eine Anbindung der Mietzinse an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK).

Aus Sicht der knappen Kommissionsmehrheit kann der in der Begründung der Initiative angeführten Problematik der Koppelung der Mietzinse an den hypothekarischen Referenzzinssatz besser durch den breiteren Ansatz der parlamentarischen Initiative 14.403 begegnet werden. Sie hält es deswegen nicht für nötig, der parlamentarischen Initiative 13.459 ebenfalls Folge zu geben. Mehrere Kommissionsmitglieder sprechen sich zudem auch gegen eine Koppelung an den LIK aus, weil dies im Rahmen der Mietrechtsrevision durch den Gegenvorschlag zur gescheiterten Volksinitiative „Ja zu fairen Mieten“ (99.076) schon im Jahre 2004 vom Volk abgelehnt wurde. Einzelne Kommissionsmitglieder merken zudem an, dass das System mit dem hypothekarischen Referenzzinssatz erst 2008 eingeführt wurde, und sprechen sich gegen eine zu häufige Revision des Mietrechts aus.

Die Kommissionsminderheit möchte der Initiative Folge geben. Einige Kommissionsmitglieder halten es für angezeigt, die Anliegen der Initiative 13.459 in die allfällige Ausarbeitung einer Vorlage zur parlamentarischen Initiative 14.403 zu integrieren. Andere erachten die Initiative 14.403 für zu breit formuliert, was die Gefahr nach sich ziehe, dass unterschiedliche Anliegen verschiedener Verbände miteinander vermengt würden. Sie würden es deswegen vorziehen, sich auf das Kernanliegen des Systemwechsels bei der Berechnung der Mietzinserhöhungen zu konzentrieren und stellen sich gegen eine neue Definition der Berechnung der Anfangsmietzinsen oder der Quartierüblichkeit.