

## **Der Referenzzinssatzes für Mietzinsanpassungen aufgrund von Veränderungen des Hypothekarzinsfusses.**

---

Nach der geltenden Ordnung kann der Mietzins auf der Grundlage des Hypothekarzinsfusses für Hypotheken im ersten Rang angepasst werden. Massgebend ist die örtliche Kantonbank, vorausgesetzt sie hat einen beträchtlichen Anteil am Hypothekarmarkt im betreffenden Kanton inne (vgl. Art. 269a lit. b OR; Pra 1995 Nr. 145 E. 7). Der Überwälzungssatz bei einer Hypothekarzinserhöhung von einem Viertel auf den Mietzins ist abgestuft und ergibt sich im Einzelnen aus Art. 13 Abs. 1 VMWG.

Neu gilt gemäss dem seit 01. Januar 2008 anwendbaren Art. 12a VMWG für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinssatzes ein Referenzzinssatz. Dieser stützt sich auf den vierteljährlich von der Nationalbank erhobenen, volumengewichteten Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen. Er wird gleich wie der ehemals massgebende Hypothekarzinssatz in Viertelprozenten festgesetzt. Die jeweilige Bekanntgabe erfolgt durch das Eidg. Volkswirtschaftsdepartement (EVD) und zwar sobald sich der Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen um 0.25 Prozentpunkte verändert hat.

Offenbar beansprucht die Datenerhebung für den neuen Referenzzinssatz eine gewisse Vorbereitungszeit, weshalb die erstmalige Veröffentlichung desselben nicht vor September 2008 erfolgen dürfte. Bis dahin können Mietzinsanpassungen weiterhin nach der geltenden Regelung vorgenommen werden.

Was ist von dieser Neuerung zu halten?

Es ist zwar unbestreitbar, dass der variable Hypothekarzinssatz angesichts der von den Banken eingeführten neuen Hypothekarmodellen (Festhypotheken mit verschiedenen Laufzeiten, Geldmarkthypotheken mit oder ohne Cap-Ab-sicherung, Renovationshypotheken etc.) volumenmässig an Bedeutung verloren hat.

Die Mieterverbände haben daran Anstoss genommen, dass dank dieser alternativen Hypothekarmodelle – jedenfalls beim Zinsniveau in den letzten Jahren und den entsprechenden Projektionen über den weiteren Zinsverlauf in der Zukunft – Bankkredite generell zu wesentlich günstigeren Bedingungen

erhältlich gemacht werden konnten, als wenn diese über eine variable Hypothek hätten aufgenommen werden müssen.

Auch wenn dies in der Vergangenheit tatsächlich so gewesen ist, so gilt es dennoch zu berücksichtigen, dass es sich bei jeder alternativen Hypothekaranlage eines Kreditnehmers letztendlich um nichts anderes als um eine Spekulation gegen den variablen Hypothekarzinsatz als massgebendem Referenzwert gehandelt hat.

Bekanntlich sind Spekulationen risikobehaftet. Und das Risiko hat immer zwei Seiten, nämlich diejenige des Gewinnes und diejenige des Verlustes. Von daher gesehen erscheint es ohne weiteres als gerechtfertigt, dass derjenige, der einen Verlust in Kauf nimmt, auch den Spekulationsgewinn für sich selbst beanspruchen können soll. Dieser Aspekt allein für sich betrachtet vermag also die Notwendigkeit für die Einführung eines neuen Referenzzinssatzes noch nicht zu begründen.

Ebenso wenig greift das Argument, dass variable Hypotheken im Vergleich zu alternativen Hypothekarmodellen volumenmässig nur noch eine geringe Rolle spielen würden. Wie attraktiv oder eben nicht die variable Hypothek im jeweiligen Zinsumfeld ist, hängt nämlich massgeblich von der erwarteten Zinsentwicklung ab. So dürften insbesondere im Verlauf des vergangenen Jahres viele ausgelaufene Festhypotheken nicht wieder erneuert, sondern als variable Hypotheken fortgeführt worden sein; dies, weil bei ersteren die erwartete steigende Zinstendenz bereits eingepreist ist, was sie im Vergleich zum Zinssatz für variable Hypotheken ohne weiteres als weniger attraktiv erscheinen lässt.

Das Volumen der variablen Hypotheken an den Bankausleihungen im Verhältnis zu den anderen Hypothekarmodellen ist also durchaus unterschiedlich gross und zwar je nach dem, wie sich die Zinslandschaft und die Zinsprognosen im fraglichen Beobachtungszeitpunkt gerade darstellen. Umso weniger lässt sich daraus eine sachliche Notwendigkeit für die Einführung eines neuen Referenzzinssatzes ableiten, zumal das Volumen allein ja nicht dafür ausschlaggebend sein kann, dass der variable Hypothekarzinsatz als massgeblicher Referenzzinssatz ausgedient hat.

Letztlich gilt es zu berücksichtigen, dass es sich beim variablen Hypothekarzinsatz um einen weitgehend *politischen* Zinssatz handelt. Im Bewusstsein darum haben die Kantonalbanken Zinssatzänderungen in der Vergangenheit nur zurückhaltend und in der Regel erst aufgrund einer nachhaltigen Veränderung der Zinsenlandschaft vorgenommen. Damit hielten sie sich weitgehend den Ärger vom Halse, den jede Zinsrunde - ob in die eine oder in die andere Richtung - bei den Interessenverbänden immer wieder ausgelöst

hat. Dem variablen Hypothekarzinsatz darf also durchaus eine gewisse Trägheit zugesprochen werden. Dies ist aufgrund der Erfahrungen in der Vergangenheit insgesamt als positiv einzustufen und zwar, weil er sich als stabilisierendes Element ausgewirkt und insoweit den Hypothekarmarkt auch geprägt hat.

Es wird sich weisen, ob dem neuen Referenzzinssatz ebenfalls diese Eigenschaft zukommt oder nicht. Da dieser auch die verschiedenen Arten von Geldmarkthypotheken abzeichnet, und die Zinsen am sog. kurzen Ende bekanntlich mitunter grossen und kurzfristigen Ausschlägen ausgesetzt sind, ist indes damit zu rechnen, dass dies auch auf den Referenzzinssatz durchschlagen wird. Dementsprechend wird sich dieser aller Wahrscheinlichkeit nach in kürzeren zeitlichen Abständen verändern, als dies beim variablen Hypothekarzinsatz der Fall ist.

Ob dies gerade mit Blick auf den grossen administrativen Aufwand, den jede Zinsrunde in Bezug auf die Anpassung an den Mietzins auslöst, als Verbesserung bezeichnet werden kann, darf füglich bezweifelt werden. Daran ändert sich nichts, dass sich der Referenzzinssatz fraglos näher an der effektiven Zinsenlandschaft des jeweiligen Hypothekarmarktes orientiert, als dies beim Zinssatz für variable Hypotheken der Fall ist.

Luzern, 14. Febr. 2008 /

Louis H. Falck, lic. iur.

Rechtsanwalt und Notar