

**B , S , S .**

BLÖCHLIGER, STAEHELIN & PARTNER.  
VOLKSWIRTSCHAFTLICHE BERATUNG

# Mietzinsdepots

## **Aktuelle Handhabung und mögliche Alternativen**

Schlussbericht

zuhanden des

Bundesamtes für Wohnungswesen

Basel, im Oktober 1999

## **Mietzinsdepots**

### **Aktuelle Handhabung und mögliche Alternativen**

Projektleitung: Dr. Elke Staehelin-Witt

Projektbearbeitung: lic. rer. pol. Sabine Herrmann

Marco Zavoli

B,S,S. Volkswirtschaftliche Beratung Basel, Blumenrain 16, CH-4051 Basel

Tel: +41-61-262 05 55, Fax: +41-61-262 05 57, E-Mail: [Info@bss-basel.ch](mailto:Info@bss-basel.ch)

unter Mitarbeit von:

Dr. Daniel Staehelin und lic.iur. Maurice Courvoisier, LL.M.

Gfeller Christen Hentz, Advokatur und Notariat, Kirschgartenstr. 7, CH-4010 Basel

Tel: +41-61-279 45 00, Fax: +41-61-279 45 10, E-Mail: [gchlaw@gch.ch](mailto:gchlaw@gch.ch)

## Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis .....	iii
Tabellenverzeichnis.....	iv
<b>Kurzfassung .....</b>	<b>I</b>
<b>1. Mietzinsdepots: die aktuelle Situation.....</b>	<b>1</b>
1.1. Ausgangslage und Ziel der Studie .....	1
1.2. Die aktuelle rechtliche Regelung.....	2
1.3. Vor- und Nachteile von Mietzinsdepots .....	4
1.4. Die Handhabung der Mietzinsdepots in der Praxis: Fazit.....	8
<b>2. Die volkswirtschaftliche Dimension der Mietzinsdepot-Konten .....</b>	<b>9</b>
2.1. Die Datenerhebung bei den Banken .....	9
2.2. Die Auswertung der Daten .....	11
2.2.1. Der Bestand an Mietzinsdepot-Konten .....	11
2.2.2. Garantiefälle .....	15
2.2.3. Die Entwicklung der Transaktionen auf Mietzinsdepot-Konten .....	17
2.2.4. Verwendung der Zinserträge.....	20
2.2.5. Die kantonale Struktur der Mietzinsdepot-Konten.....	21
2.3. Die volkswirtschaftliche Dimension der Mietzinsdepot-Konten: Fazit.....	25
<b>3. Bestehende Alternativen zum Mietzinsdepot-Konto .....</b>	<b>27</b>
3.1. Die Mieter-Bürgschaft der Bürgschaftsgesellschaft AG .....	27
3.2. Bürgschaftsgenossenschaft zur Förderung freier Initiativen Dornach (BFI) .....	30
3.3. Die Mieterversicherung der Alba .....	33
3.4. Bestehende Alternativen zum Mietzinsdepot-Konto: Fazit .....	36
<b>4. Rahmenbedingungen für die Entwicklung von alternativen Lösungen.....</b>	<b>37</b>
4.1. Allgemeine Anforderungen.....	37
4.2. Effizienz .....	38
4.3. Verteilung zwischen den Gruppen .....	40
4.4. Sozialpolitische Anliegen.....	40
4.4.1. Unterstützung von wirtschaftlich schwachen Mietern .....	40
a) Zweckbindung.....	40
b) Umverteilung und das Postulat der Wahlfreiheit.....	41
4.4.2. Absicherung der Mieter gegen Liquiditätsengpässe.....	42
4.5. Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Alternativen: Fazit .....	42
<b>5. Alternative Verfahren unter Beibehaltung der bisherigen Strukturen .....</b>	<b>44</b>
5.1. Die Idee des "Mietzinsdepot-Fondskontos".....	44
5.2. Vor- und Nachteile des "Mietzinsdepot-Fondskontos".....	45
5.3. Das "Mietzinsdepot-Konto mit Ertragsbeteiligung" .....	46

<b>6. Zentralisierung der Mietzinsdepots durch die "Mietzinsdepot-Genossenschaft"</b> .....	48
6.1. Das Grundprinzip der "Mietzinsdepot-Genossenschaft" .....	48
6.1.1. Die Verpflichtung der Mietzinsdepot-Genossenschaft.....	49
6.1.2. Teilnahme, Spezialfälle und Ausschluss aus der "Mietzinsdepot-Genossenschaft" .....	50
6.1.3. Der administrative Ablauf .....	51
6.1.4. Die Anlage des Genossenschaftsvermögens .....	52
6.1.5. Gründer, Betreiber und Kontrolle der Mietzinsdepot-Genossenschaft.....	53
6.2. Wirtschaftliche Beurteilung der "Mietzinsdepot-Genossenschaft" .....	55
6.2.1. Gesamtwirtschaftliche Vorteile .....	55
6.2.1.1. Effizientere Anlage des Genossenschaftsvermögens .....	55
6.2.1.2. Effizientere administrative Abläufe.....	56
a) Effizienzvorteile durch die Zentralisierung der Konten .....	56
b) Effizienzvorteile durch die "Kopplung" der Konten an den Mieter .....	57
6.2.2. Wirtschaftliche Stellung der Mieter .....	58
6.2.2.1. Faktoren, die die wirtschaftliche Stellung des Mieters beeinflussen.....	58
a) Verwaltung der Mietzinsdepot-Genossenschaft .....	58
b) Leistung einer Prämie zur Deckung der Risiken .....	59
6.2.2.2. Quantifizierung des Effizienzgewinnes der Mieter anhand von 2 Szenarien.....	59
6.2.3. Gründungs-, Transaktions- und Aufbaukosten.....	63
6.3. Die rechtliche Beurteilung der "Mietzinsdepot-Genossenschaft" .....	64
6.3.1. Gründung und Organisation der Mietzinsdepot-Genossenschaft .....	64
6.3.2. Die Beziehungen zwischen der Mietzinsdepot-Genossenschaft und ihren Mitgliedern.....	64
6.3.3. Die Beziehungen der Mietzinsdepot-Genossenschaft zum Vermieter .....	65
6.3.4. Weitergehende Überlegungen zur Rechtsform der Mietzinsdepot-Genossenschaft.....	66
6.4. Mietzinsdepot-Genossenschaft: Fazit.....	68
<b>7. Anhang</b> .....	A-1
Anhang 7.1.: Ergänzende kantonale Bestimmungen zu den Mietzinsdepots.....	A-2
Anhang 7.2.: Fragebogen .....	A-3
Anhang 7.2.: Ergänzungen zur rechtlichen Beurteilung. ....	A-5
Anhang 7.3.: Darstellung der Einflussfaktoren auf die wirtschaftliche Stellung der Mieter .....	A-6
Anhang 7.4.: Liste der geführten Gespräche .....	A-7
Anhang 7.5.: Literaturverzeichnis .....	A-8

Aus Platzgründen sowie aus Gründen der besseren Lesbarkeit haben sich die Autorinnen und Autoren dafür entschieden, jeweils nur die männliche Form von 'Mieter', 'Vermieter' usw. aufzuführen.

## Abbildungsverzeichnis

### *Kapitel 2*

<i>Abbildung 2.1.:</i> Marktanteile der Banken an den Sparkonten 1997 .....	10
<i>Abbildung 2.2.:</i> Anzahl Mietzinsdepot-Konten von 1994-1998 .....	17
<i>Abbildung 2.3.:</i> Anzahl Eröffnungen und Schliessungen von Mietzinsdepot-Konten von 1994-1998 .....	18
<i>Abbildung 2.4.:</i> Verwendung der Zinserträge .....	20
<i>Abbildung 2.5.:</i> Anteil der Wohnräume mit Mietzinsdepot nach Kantonen.....	21
<i>Abbildung 2.6.:</i> Durchschnittlicher Depotbetrag für Wohnräume nach Kantonen .....	22
<i>Abbildung 2.7.:</i> Höhe des durchschnittlichen kantonalen Mietzinsdepots in Monatsmieten für Wohnräume .	23

### *Kapitel 5*

<i>Abbildung 5.1.:</i> Struktur der Vertragsbeziehungen des "Mietzinsdepot-Fondskonto" .....	44
--	----

### *Kapitel 6*

<i>Abbildung 6.1.:</i> Struktur der "Mietzinsdepot-Genossenschaft" .....	49
--	----

## Tabellenverzeichnis

### ***Kapitel 2***

<i>Tabelle 2.1.:</i> Aufteilung der Mietzinsdepot-Konten auf Wohn- und Geschäftsräume .....	12
<i>Tabelle 2.2.:</i> Anteil der Mietzinsdepot-Konten bzw. der Guthaben auf Mietzinsdepot-Konten an den gesamten Sparkonten bzw. Sparguthaben.....	13
<i>Tabelle 2.3.:</i> Anteile der Bankengruppen an Anzahl und Betrag der Mietzinsdepot-Konten.....	14
<i>Tabelle 2.4.:</i> Anzahl von Garantiefällen .....	15
<i>Tabelle 2.5.:</i> Aufteilung der Garantiefälle auf Wohn- und Geschäftsräume .....	15

### ***Kapitel 6***

<i>Tabelle 6.1.:</i> Mögliche Rechtsformen der Mietzinsdepot-Genossenschaft und erforderliche gesetzliche Anpassungen .....	54
---	----

## Kurzfassung

### *1. Ausgangslage und Gegenstand der Untersuchung*

Das Mietzinsdepot ist heute die gängige Sicherheitsleistung, mit der sich Vermieter gegen die Situation absichern, dass Mieter ihren Zahlungsverpflichtungen (Mietzahlungen oder Nachbesserungen von Schäden) nicht nachkommen könnten. Knapp 70 Prozent der Schweizerinnen und Schweizer sind Mieter, sodass eine Vielzahl von Mietzinsdepots in der Schweiz verstreut auf einzelnen, extra dafür eröffneten und mit dem Zins eines Sparkontos vergüteten Guthaben lagert. Es erstaunt daher nicht weiter, dass sich in jüngster Zeit ein gewisses Unbehagen gegenüber dieser Form der Sicherungshinterlegung breitmacht.

Die vorliegende Untersuchung greift die Thematik auf und zeigt:

- wie Mietzinsdepots heute gehandhabt werden und welche Vor- und Nachteile damit verbunden sind,
- in welchem Umfang heute Gelder auf Mietzinsdepot-Konten bei den Banken lagern,
- welche Alternativen der Markt heute anbietet und wie diese zu beurteilen sind,
- inwiefern Verbesserungen erzielt werden könnten, ohne die bestehende Struktur der Mietzinsdepot-Konten zu ändern,
- wie eine Einrichtung aussehen könnte, die die Gelder zentral verwaltet und welche Vor- und Nachteile daraus erwachsen.

### *2. Die Handhabung der Mietzinsdepot-Konten in der Praxis*

Mietzinsdepots erfüllen das Bedürfnis der Vermieter nach Absicherung gegen Mietzinsausfälle und Schäden am Wohnraum. Die Mehrzahl der Vermieter stuft das finanzielle Risiko einer Nicht-Hinterlegung von Depots höher ein als den administrativen Mehraufwand, der mit der Abwicklung verbunden ist. Mietzinsdepots sind daher die Regel; die Ausgestaltung hängt jedoch stark von den betreffenden Vermietern ab. Die durchschnittliche Höhe des Mietzinsdepots beträgt 1-2 Monatsmieten bei Wohnräumen und 3-6 Monatsmieten bei Geschäftsräumen. Die Höhe des Mietzinsdepots wird bestimmt durch die persönliche Einschätzung des Verwalters über Liquidität und Sorgfaltspflicht des Mieters, die Qualität der Liegenschaften, die generelle Situation am Wohnungsmarkt sowie die allgemeine wirtschaftliche Situation. Obwohl bei den Geschäftsräumen höhere Depots gefordert werden, bekunden Geschäftsmieter weniger Probleme bei der Hinterlegung der Depots als die Mieter von Wohnräumen.



Alternative Sicherungsverfahren werden in der Praxis selten angewendet. Die Mehrzahl der Vermieter steht diesen Verfahren allerdings neutral gegenüber, da die Rückgriffsmöglichkeiten auf den Mieter im Garantiefall denjenigen von Mietzinsdepot-Konten entsprechen.

Die heutige Handhabung der Mietzinsdepots hat folgende Vorteile:

- Das Verfahren ist für beide Seiten leicht verständlich und transparent.
- Die Mietzinsdepots schützen den Vermieter vor nicht gezahlten Monatsmieten und Schäden am Wohnraum.
- Vermieter und Mieter handeln die Depots individuell aus. Die Qualität der Liegenschaften und der Leerwohnungsbestand beeinflussen daher die Höhe der Depotforderung.
- Durch die Garantieleistungen erfolgt die Selektion des Mieters nicht einzig über seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Dies gibt auch finanziell schwächeren Mietern die Chance, eine adäquate Wohnung zu finden.

Diesen Vorteilen stehen jedoch mehrere Nachteile gegenüber:

- Mietzinsdepots sind eine Kapitalanlage mit schlechter Verzinsung.
- Mietzinsdepots können zu Liquiditätsproblemen bei den Mietern führen. Dieses Liquiditätsproblem verstärkt sich, wenn die Mieter beim Umzug bereits ein neues Depot hinterlegen müssen, während das Depot aus dem alten Mietverhältnis noch nicht aufgelöst worden ist.
- Die Verwaltung der Mietzinsdepots ist für die Banken mit hohem administrativen Aufwand verbunden.

Die Gespräche haben ergeben, dass die Vermieter sich trotz der Entspannung auf dem Markt für Wohnungen wie für Geschäftsräume zunehmend durch Mietzinsdepots absichern. Lieber senken die Vermieter den Mietzins, als dass sie vollständig auf eine Sicherungshinterlegung verzichten würden. Die Problematik der Mietzinsdepots und die mit ihnen verbundenen Probleme werden somit in den kommenden Jahren nichts von ihrer Aktualität einbüßen.

### 3. Die volkswirtschaftliche Dimension der Mietzinsdepot-Konten

Im Rahmen einer Erhebung bei den Banken wurde die Dimension der Mietzinsdepot-Konten ermittelt. Die Ergebnisse sind nachfolgend dargestellt.

- Gesamtbestand: 1,68 Mrd. Franken
- Anzahl Konten: 672'000 Konten
- Durchschnittlicher Kontobetrag aller Konten: 2'500 Franken
- Durchschnittlicher Kontobetrag bei Wohnräumen: 2'200 Franken
- Durchschnittlicher Kontobetrag bei Geschäftsräumen: 4'700 Franken

⇒ Durchschnittlich leistet jeder dritte Mieter einer Mieter- und Genossenschaftswohnung ein Depot in Höhe von 2,2 Monatsmieten.

⇒ Die Depots von Geschäftsräumen machen rund 20 Prozent der gesamten Depotguthaben aus.

⇒ 2 Prozent aller Guthaben auf Mietzinsdepot-Konten werden zu Garantiefällen. Garantiefälle treten häufiger ein bei Mietzinsdepot-Konten von Wohnräumen und bei überdurchschnittlich hohen Depotbeträgen.

⇒ Zwischen 1994 und 1998 ist die Anzahl der Mietzinsdepot-Konten um fast 40 Prozent gestiegen. Im selben Zeitraum haben auch die Transaktionen (Eröffnungen/Schliessungen) stark zugenommen. Einem Bestand an 100 Mietzinsdepot-Konten stehen durchschnittlich 40 Transaktionen gegenüber.

⇒ Die durchschnittliche Verweildauer der Guthaben auf den Konten beträgt rund 5 Jahre.

⇒ Bei der Mehrzahl der Konten sind die Zinserträge während der Laufzeit der Mietverhältnisse nicht blockiert.

⇒ In den Westschweizer Kantonen ist die Häufigkeit von Depots höher und der Depotbetrag in Monatsmieten grösser als im gesamtschweizerischen Durchschnitt.

⇒ In den städtischen Agglomerationen ist das Depot überdurchschnittlich hoch, was auf höhere Mietzinsen, eine stärkere Konzentration von Geschäftsräumen und eine höhere Depotforderung in Monatsmieten zurückzuführen ist.

⇒ Die Guthaben auf Mietzinsdepot-Konten betragen rund 0,7% der gesamten Sparguthaben in der Schweiz. Im Vergleich zum gesamten Bestand an Sparkonten sind die Mietzinsdepot-Konten somit von untergeordneter Bedeutung.

#### ***4. Bestehende Alternativen zum Mietzinsdepot-Konto***

Derzeit werden auf dem Markt einige Alternativen zu einer Sicherungshinterlegung auf einem Sparkonto angeboten. Es sind dies in erster Linie Bürgschafts-Genossenschaften (Bürgschaftsgesellschaft AG, Bürgschaftsgenossenschaft freier Initiativen Dornach BFI) oder die Alba-Versicherung. Die Alternativen bauen im wesentlichen darauf auf, dem Mieter eine Liquiditätsersparnis zu ermöglichen. Die Deckung eines Teils oder der gesamten Forderungen durch die Gesellschaft bezahlt der Mieter mit einem Betrag, der in der Regel leicht über der Rendite liegt, die er mit einer alternativen Anlage seiner Mietzinsdepot-Gelder erzielen könnte. Dies führt jedoch zu folgendem Problem:

Die individuelle Deckung des Mietzinsdepots, wie sie beim Mietzinsdepot-Konto gegeben ist, besteht bei den Alternativen nicht mehr. Daraus ergibt sich die Gefahr einer "*negativen Auslese*": Die Alternative ist für die liquiden Mieter zu teuer, sie wird nur von Mietern mit Liquiditätsproblemen genutzt. Bei ihnen handelt es sich aber um "schlechte Risiken", die das Insolvenzrisiko der gesamten Einrichtung erhöhen. Aufgrund des höheren Risikos kann das Produkt nicht billiger angeboten werden bzw. wenn es billiger angeboten wird, muss man die schlechten Risiken über einen rigiden Selektionsprozess ausschalten wie z.B. bei der Alba-Versicherung. Die alternativen Verfahren werden deshalb die aktuelle Handhabung des Mietzinsdepot-Kontos kurzfristig nicht ersetzen können.

#### ***5. Mögliche Verbesserungen unter Beibehaltung der bestehenden Strukturen***

Eine Alternative, die weiterhin am Grundprinzip der Mietzinsdepot-Konten festhält und gleichzeitig die Chance einer besseren Anlage der Gelder bietet, ist das "Mietzinsdepot-Fondskonto" (bei dem der Mieter direkt Fondsanteile erwirbt) bzw. das "Mietzinsdepot-Konto mit Ertragsbeteiligung" (bei dem der Mieter an der Ertragsentwicklung eines Fonds beteiligt wird).

Die Möglichkeiten eines "*Mietzinsdepot-Fondskontos*" sind wie folgt zu bewerten:

- Ein- und Austrittszeitpunkt sowie Dauer der Anlage sind durch die Gegebenheiten des Mietverhältnisses festgelegt. Der Mieter hat demnach keine Möglichkeiten, auf Entwicklungen am Kapitalmarkt adäquat zu reagieren. Im ungünstigsten Fall kauft der Mieter die Fondsanteile teuer und muss sie billig verkaufen.
- Die Mietzinsdepots haben eine durchschnittliche Laufzeit von 5 Jahren. Die Rendite von Anlagefonds liegt jedoch nur längerfristig über der Verzinsung von Sparkonten. Kurzfristig ist die höhere Rendite aufgrund der Wertschwankungen nicht garantiert. Zudem vermindern bei kurzen Laufzeiten die Depotgebühren die Rendite erheblich.

- Das "Mietzinsdepot-Fondskonto" erfordert einen hohen administrativen Aufwand im Vergleich zum Mietzinsdepot-Konto. Die geringen Depotbeträge von Mietzinsdepot-Konten verstärken dieses Problem.
- Aufgrund der Wertschwankungen entspricht der Wert des Kontos im Garantiefall eventuell nicht mehr dem Depotwert. Die Höhe des Depots muss daher bei Wertschwankungen angepasst werden, was wiederum administrativ aufwendig ist.

Das "*Mietzinsdepot-Konto mit Ertragsbeteiligung*" kann gegenüber dem "Mietzinsdepot-Fondskontos" den Trade off zwischen Ertrag und Kosten der Kontoführung verbessern. Auch die geringen Beträge der Mietzinsdepots sind nicht mehr problematisch, da der einzelne Mieter keine Fondsanteile erwirbt. Die prinzipielle Schwierigkeit, dass die Einlage mit Beendigung des Mietverhältnisses aufgelöst werden muss und deshalb für Fondsanteile zu kurze Laufzeiten aufweist, kann jedoch auch über ein "Mietzinsdepot-Konto mit Ertragsbeteiligung" nicht verringert werden. Aus diesem Grund müssen Effizienz und Durchführbarkeit dieser Ansätze erheblich in Frage gestellt werden.

## ***6. Zentralisierung der Mietzinsdepots durch die "Mietzinsdepot-Genossenschaft"***

Eine Alternative zu den einzelnen Konten ist die Zentralisierung der Gelder mit dem Ziel, diese effizienter zu verwalten und anzulegen. Eine zentrale Anlage der Gelder kann in einem Fonds, genauer gesagt in einem Anlagefonds, erfolgen. Da weiterhin die Garantien, die mit den Mietzinsdepots verbunden sind, sichergestellt werden müssen, muss zwischen Fonds und Vermieter/Mieter eine Gesellschaft zwischengeschaltet werden, die die Abwicklung der Garantien und die Anlage der Gelder übernimmt. Dies führt zum Konstrukt einer "Mietzinsdepot-Genossenschaft".

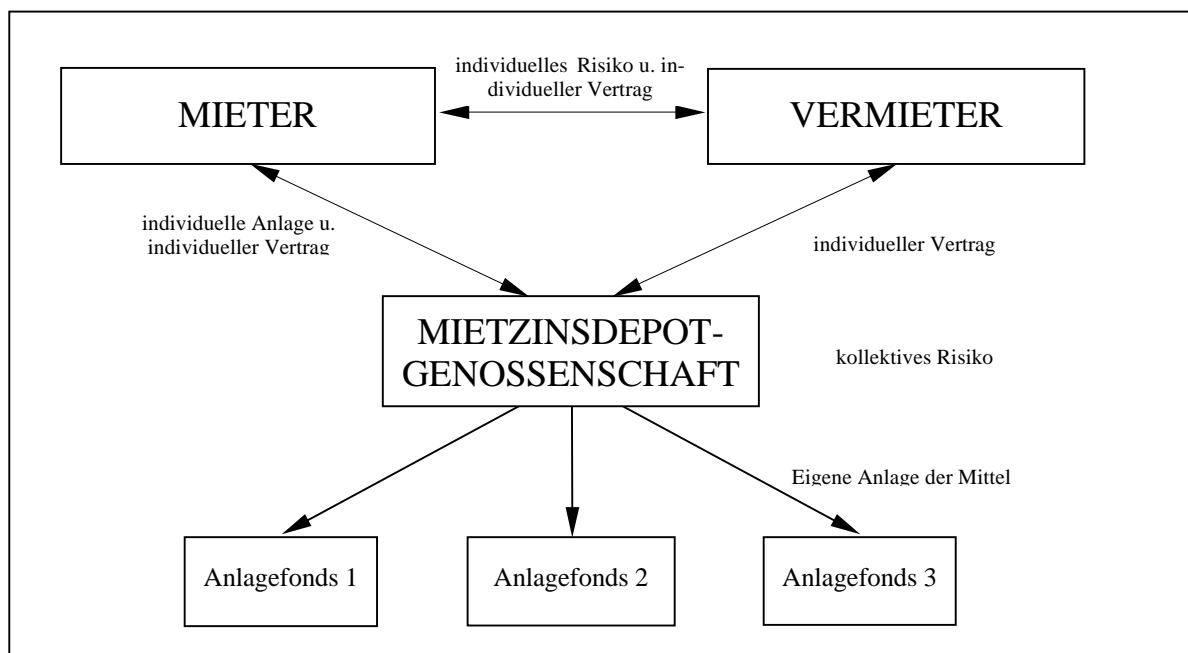
### ***6.1. Das Konstrukt der "Mietzinsdepot-Genossenschaft"***

Die "Mietzinsdepot-Genossenschaft" ist die bisher weitreichendste Alternative und entfernt sich deutlich von der heutigen Handhabung. Sie ist in ihren Grundzügen wie folgt ausgestaltet:

- Die Verwaltung der Mietzinsdepots untersteht nicht mehr den Banken. Stattdessen erfolgt eine Zentralisierung der Konten durch die Mietzinsdepot-Genossenschaft.
- Die Mietzinsdepot-Genossenschaft leistet als Bürgschafts- bzw. Garantieverprechen, dass der Vermieter im Falle einer berechtigten Forderung den Depotbetrag erhält.
- Bei einem Wohnungswechsel wird das Vertragsverhältnis nicht aufgelöst. Die Einlage ist somit nicht mehr an das Mietverhältnis gebunden. Im Falle eines Wohnungswechsels muss der

- Mieter die Genossenschaft über die veränderten Daten informieren und gegebenenfalls die Differenz des Depots zwischen altem und neuem Mietverhältnis einbezahlen.
- Wirtschaftlich schlechter gestellte Mieter können den Depotbetrag in Raten einbezahlen. Der Vermieter erfährt nichts von der Ratenzahlung; die Mietzinsdepot-Genossenschaft gibt dem Vermieter bereits ab Vertragsunterzeichnung die volle Sicherheit.
  - Ausfälle der Genossenschaft, die sich aus nicht gedeckten Garantiefällen (aufgrund von Ratenzahlungen, dem Übergang von einem altem zum neuen Mietverhältnis, Wertschwankungen am Kapitalmarkt) ergeben, und bei denen kein Regress auf den Mieter genommen werden kann, müssen die Mieter durch eine kleine Prämie (das Versicherungsprozent) abdecken.

Die Abbildung zeigt die Struktur der Mietzinsdepot-Genossenschaft.



## 6.2. Beurteilung der "Mietzinsdepot-Genossenschaft"

Eine "Mietzinsdepot-Genossenschaft" ist dann sinnvoll, wenn gesamtwirtschaftlich die Sicherungshinterlegung effizienter gestaltet werden kann und die Mieter davon profitieren. Im einzelnen ist zu beantworten:

### 1. Wie hoch ist der gesamtwirtschaftliche Gewinn?

Unter den festgelegten Annahmen können im Rahmen der "Mietzinsdepot-Genossenschaft" jährliche Effizienzvorteile durch eine höhere Rendite der Depotbeträge in Höhe von 50 Mio. Franken realisiert werden. Die administrativen Effizienzvorteile der "Mietzinsdepot-Genossenschaft" gegenüber der Verwaltung bei den Banken belaufen sich jährlich auf 13 Mio. Franken und sind weitaus weniger bedeutend.

### 2. In welchem Ausmass wird der Effizienzgewinn an die Mieter weitergegeben?

Wenn man davon ausgeht, dass ein deutliches Einsparungspotential gegenüber den heutigen administrativen Abläufen gegeben ist, so können jährliche Einsparungen der Mieter in Höhe von 38 Mio. Franken (Saldo aus höherer Rendite abzüglich Verwaltungskosten und Risikodeckung der Mietzinsdepot-Genossenschaft) erwirtschaftet werden. Nur wenn die "Mietzinsdepot-Genossenschaft" schlanke administrative Abläufe aufweist, wird die höhere Rendite nicht durch Kosten der Mietzinsdepot-Genossenschaft kompensiert und der Mieter effektiv besser gestellt.

### 3. Wer gründet die Mietzinsdepot-Genossenschaft und welche Probleme ergeben sich daraus?

Ob sich private Betreiber finden, die die Mietzinsdepot-Genossenschaft ins Leben rufen, ist unklar. Es bestehen erhebliche Gründungs- Transaktions- und Aufbaukosten. Am meisten Interesse, eine solche Genossenschaft zu gründen, dürften die Mieter bzw. ihnen nahestehende Institutionen haben. Dann ist jedoch die Akzeptanz der Alternative durch die Vermieter in Frage gestellt. Eine Gründung mit Beteiligung des Staates in Form einer gemischtwirtschaftlichen Genossenschaft ermöglicht, dass das notwendige Startkapital bereitgestellt wird. Eine staatliche Beteiligung wäre allerdings nur zu rechtfertigen, wenn sichergestellt ist, dass eine schlanke Administration der "Mietzinsdepot-Genossenschaft" möglich ist.

### 4. Muss das Mietrecht geändert werden?

Die Idee, Mietzinsgarantien zentralisiert durch eine privatrechtliche Genossenschaft zu bestellen, lässt sich innerhalb des bestehenden Mietrechts ohne Gesetzesänderungen durchführen. Erforderliche wäre einzig eine Änderung der Bankenverordnung in dem Sinne, dass die Mietzinsdepot-Genossenschaften von der Unterstellung unter das Bankengesetz ausgenommen würden. Sobald der Staat in irgendeiner Weise der Genossenschaft spezifische Rahmenbedingungen (Leistungsauftrag) setzen oder sich selbst an der Genossenschaft beteiligen möchte, muss die entsprechende gesetzliche Grundlage geschaffen werden.

### 6.3. Zusammenfassung der Vor- und Nachteile einer Mietzinsdepot-Genossenschaft

Zusammenfassend können die folgenden Vor- und Nachteile einer "Mietzinsdepot-Genossenschaft" festgehalten werden:

#### *Vorteile der "Mietzinsdepot-Genossenschaft"*

- *Effizientere Anlage:* Die einzelnen Depotbeträge werden aggregiert und zentral angelegt. Die "Mietzinsdepot-Genossenschaft" kann als professioneller Anleger langfristig eine effizientere Verzinsung der Mittel garantieren. Die "Kopplung" der Verträge an den Mieter verlängert zudem die durchschnittliche Laufzeit. Kurzfristige Wertschwankungen fallen nur ins Gewicht, wenn der Mieter Eigentum erwirbt oder wenn ein Garantiefall auftritt.
- *Keine doppelten Depots:* Die Verträge mit der "Mietzinsdepot-Genossenschaft" sind an den einzelnen Mieter und nicht an das Mietverhältnis "gebunden". Bei einem Umzug entsteht keine doppelte Depotbelastung mehr.
- *Berücksichtigung finanziell schwacher Mieter:* Die "Mietzinsdepot-Genossenschaft" kann sozial schwachen Mietern eine Ratenzahlung anbieten, falls diese gewisse Bedingungen erfüllen. Im Gegensatz zu heute erfahren die Vermieter nichts von den Liquiditätsproblemen der Mieter.
- *Administrative Einsparungen:* Die "Mietzinsdepot-Genossenschaft" erlaubt eine Zentralisierung und Standardisierung der administrativen Vorgänge. Hierzu kann auch der Aufbau eines spezifischen EDV-Systems beitragen, das konkret auf die Problematik des Mietzinsdepots ausgerichtet ist. Dies ist bei einer Aufsplitterung der Konten auf einzelne Bankinstitute nicht möglich. Die "Kopplung" an den einzelnen Mieter erlaubt zudem ebenfalls eine Einsparung von administrativen Abläufen.
- *Kompatibilität mit Mietrecht:* Die Alternative "Mietzinsdepot-Genossenschaft" erfordert keine Änderung des Mietrechtes. Zwar untersteht das Verfahren nicht mehr dem Art. 257e OR. Die darin enthaltenen Schutzbestimmungen für Mieter und Vermieter können jedoch als Anforderungen an die "Mietzinsdepot-Genossenschaft" in deren Statuten aufgenommen werden.
- *Wahlfreiheit:* Der Vermieters besitzt weiterhin das Recht, ein Depot vom Mieter zu fordern. Der Mieter entscheidet, ob er Mitglied der Genossenschaft wird, sein Depot auf einem Mietzinsdepot-Konto hinterlegt oder eine andere Alternative wählt. Das Depot wird weiterhin individuell zwischen Mieter und Vermieter ausgehandelt, somit ist der Einfluss des Marktes auf die Höhe des Depots sichergestellt.

- *Keine Wettbewerbsverzerrungen:* Die "Mietzinsdepot-Genossenschaft" führt nicht zu Wettbewerbsverzerrungen, da sie sich ausschliesslich auf die Verwaltung der Mietzinsdepots beschränkt. Den Kundenkontakt mit den Mietern wird sie nicht zur Ausübung sonstiger Tätigkeiten von Banken nutzen. Dies wird in den Statuten der "Mietzinsdepot-Genossenschaften" festgehalten. Wenn sich mehrere "Mietzinsdepot-Genossenschaften" am Markt etablieren, gibt es neben dem Wettbewerb zu den bestehenden Alternativen auch Konkurrenz zwischen den Genossenschaften.

#### *Probleme der "Mietzinsdepot-Genossenschaft"*

- *Überwälzung der administrativen Kosten auf die Mieter:* Die Verwaltungstätigkeit der "Mietzinsdepot-Genossenschaft" muss neu von den Mietern übernommen werden. Bei der aktuellen Handhabung der Mietzinsdepot-Konten übernehmen dagegen die Banken die Verwaltung der Konten. Einen Grossteil der daraus entstehenden Kosten geben sie nicht an die Mieter weiter.
- *Transaktions- und Aufbaukosten:* Die Gründung der "Mietzinsdepot-Genossenschaft" ist mit erheblichen Transaktions- und Aufbaukosten verbunden. Es ist deshalb nicht sichergestellt, ob genügend Anreize vorhanden sind, dass private Betreiber eine "Mietzinsdepot-Genossenschaft" gründen. Eine Beteiligung des Staates ist möglich, wäre aber wohl nur gerechtfertigt, wenn die neue Einrichtung für die Mieter so attraktiv ist, dass sie diese in grossem Umfang in Anspruch nehmen.
- *Neue gesetzliche Grundlage:* Sobald der Staat der Genossenschaft spezifische Rahmenbedingungen setzen möchte (maximale Höhe der verbürgten Monatsmietzinsen, Art der Tätigkeit etc.) wird die Schaffung einer neuen gesetzlichen Grundlage erforderlich.

#### **6.4. Die Möglichkeit einer Zentralisierung der Gelder in einer "Mietzinsdepot-Genossenschaft": Fazit**

Die Ergebnisse der Studie erlauben keine abschliessende Beurteilung, ob eine "Mietzinsdepot-Genossenschaft" der aktuellen Handhabung von Mietzinsdepots effektiv überlegen wäre. Die Mietzinsdepots sind zwar mit einer Reihe von Problemen für die Mieter verbunden. Gleichzeitig ist jedoch zu berücksichtigen, dass die auf Sparkonten lagernden Mietzinsdepots insgesamt einen sehr geringen Anteil an den Sparguthaben in der Schweiz ausmachen. Eine Zentralisierung der Gelder über eine "Mietzinsdepot-Genossenschaft" birgt zwar eine Reihe von Vorteilen in sich. Ob sie auf Akzeptanz und Interesse stösst, hängt jedoch in grossem Masse davon ab, wie die Mieter mit dieser neuen Einrichtung gestellt werden. Dies wird wiederum davon beeinflusst, wie gross die Rendite ist und in welchem Umfang die Mieter von dieser höheren Rendite profitieren; dies vor allem angesichts der Tatsache, dass sie neu die administrativen Kosten tragen müssen. Schliesslich ist noch unklar, wer in der Lage wäre, eine solche Einrichtung ins Leben zu rufen und die nötige Zahl an Mitgliedern zu akquirieren.



Sollte eine "Mietzinsdepot-Genossenschaft" realisiert werden, so wäre im Vorfeld daher genau zu prüfen:

- Welche Rendite kann die "Mietzinsdepot-Genossenschaft" letztendlich in Abwägung aller Risiken erzielen?
- Wie können die administrativen Abläufe gestaltet werden, um die nötigen Einsparungen an den administrativen Kosten zu realisieren?
- Wie kann die Idee Mietern und Vermietern vermittelt werden und wie ist die generelle Akzeptanz des Produktes?
- Wer bringt das nötige Startkapital auf und gründet eine "Mietzinsdepot-Genossenschaft"?
- Wie einfach können die gesetzlichen Anpassungen vorgenommen werden?

Nur wenn die Mieter von einer solchen Einrichtung effektiv profitieren, die beteiligten Parteien von deren Vorzügen überzeugt werden können und die Genossenschaft in grösserem Umfang initiiert werden kann, wird eine Zentralisierung der Gelder eine valable Alternative zu den bestehenden Mietzinsdepots darstellen können.

# 1. Mietzinsdepots: die aktuelle Situation

## 1.1. Ausgangslage und Ziel der Studie

Die Schweiz ist ein Volk von Mietern - dieser immer wieder zitierte Satz trifft nach wie vor zu. 1998 wohnten knapp 70 Prozent der Schweizerinnen und Schweizer zur Miete. Jede Regelung bzw. Veränderung im Mietrecht trifft so mittelbar oder unmittelbar weit über die Hälfte der Schweizer Bevölkerung. Insofern ist es zweckmässig, die Regelungen auf dem Mietwohnungsmarkt immer wieder auf ihre Vor- und Nachteile sowie auf allfällige Alternativen zu überprüfen.

Eine dieser mietrechtlichen Handhabungen sind die sogenannten "Mietzinsdepots". Die Vermieter sichern sich ab, indem sie bei Mietbeginn eine Kautions, das sogenannte Mietzinsdepot, vom Mieter verlangen, auf das sie im Schadensfall zurückgreifen können. Mietzinsdepots sind seit der Einführung des neuen Mietrechts 1990 gängige Praxis, da der Vermieter nicht mehr die Möglichkeit hat, als Faustpfand für nicht bezahlte Mietzinsen und Schäden über bewegliche Sachen des Mieters zu verfügen. Ein zahlungsunwilliger Mieter kann zudem noch bis zu drei Monate in den Räumlichkeiten verbleiben.

Für die Mieter sind Mietzinsdepots faktisch eine Art "Zwangssparen" zu Konditionen, die er nicht beeinflussen kann. Die gängige Praxis der Mietzinsdepots wird daher insbesondere von Mieter-Innenverbänden in jüngster Zeit kritisch hinterfragt. In einer Vorstudie wurde die Thematik 'Mietzinsdepot' gezielt aufgearbeitet und strukturiert. Die Studie hat in einer ersten Einschätzung aufgezeigt, dass die Mietzinsdepots in mehrerer Hinsicht Nachteile aufweisen und dass gleichzeitig keine der bestehenden Alternativen wie Wertpapierdepot, Bankgarantie, Bürgschaft oder Versicherung den Mietzinsdepots eindeutig überlegen ist. Dies macht es zweckmässig, nach einer neuen Alternative zu den Mietzinsdepots zu suchen.

Kern der vorliegenden Untersuchung bildet die Überlegung, anstelle der Vielzahl von einzelnen Mietzinsdepot-Konten die Sicherungsleistungen alternativ in einem Fonds zu zentralisieren. Im einzelnen beantwortet die Studie die folgenden Fragen:

- Wie werden die Mietzinsdepots heute genau gehandhabt und welche Vor- und Nachteile hat die aktuelle Regelung?
- In welchem Umfang lagern heute Gelder auf Mietzinsdepot-Konten bei den Banken und wieviele dieser Gelder werden zu Garantiefällen?
- Welche alternativen Sicherungsverfahren bestehen bisher?
- Welche alternativen Sicherungsverfahren sind denkbar?

- Wie könnte eine Zentralisierung der Mietzinsdepot-Konten im einzelnen aussehen und welche der bestehenden Nachteile könnten aufgefangen werden?

Die vorliegende Studie enthält alle wesentlichen Elemente, die für das Verständnis der Problematik notwendig sind. Eine Kenntnis der Vorstudie ist nicht erforderlich. Um eine möglichst grosse Lesbarkeit der Studie zu gewährleisten, werden jene Aspekte, die bereits in der Vorstudie ausführlich behandelt wurden, an dieser Stelle nur kurz dargelegt.

## 1.2. Die aktuelle rechtliche Regelung

### *"Mietzinsdepots"*

Das Mietzinsdepot ist eine Sicherheitsleistung des Mieters im Rahmen von Mietverträgen. Diese dient dem Vermieter als Sicherheit für sämtliche Zahlungsverpflichtungen des Mieters. Im Falle der Vermietung von Wohnraum darf die Kautionsleistung den Betrag von drei Monatsmieten nicht übersteigen. Der Betrag wird in der Regel bei einer Bank auf den Namen des Mieters deponiert, und ist für die Zeitdauer des Mietvertrages für beide Vertragsparteien blockiert. Bei Auflösung des Vertragsverhältnisses geht das Geld normalerweise an den Mieter zurück. Die Bank darf die Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat der Vermieter innerhalb eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich geltend gemacht, so kann dieser von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen. Die Mietzinsdepots sind in Artikel 257 e des Obligationenrechts rechtlich geregelt.

Nachfolgend ist die aktuelle rechtliche Regelung zu den Mietzinsdepots überblicksartig dargestellt.

- *Gesetzliche Basis des Mietzinsdepots:* Für die Durchführung des Mietzinsdepots sind in erster Linie die §257e und §269d OR relevant. Die Sicherheitsleistung des Mieters vermindert das Delcredere-Risiko des Vermieters. Die Sicherung deckt nicht-bezahlte Mietzahlungen, dient aber auch zur Behebung von Schäden.
- *Hinterlegung der Sicherheitsleistung:* Der Vermieter hat die Pflicht, die Sicherheitsleistung vom eigenen Vermögen zu trennen und bei einer Bank auf einem speziellen Konto oder Depot auf den Namen des Mieters zu hinterlegen. Der Ort der Hinterlegung ist in der Regel frei<sup>1</sup>. Ebenso legt das Gesetz nicht fest, welche Vertragspartei für die Wahl des Bankinstitutes

---

<sup>1</sup> Ausnahmen bilden die Kantone TI, VD, NE und GE mit ergänzenden gesetzlichen Regelungen. (vergleiche Anhang 7.1.)

zuständig ist<sup>2</sup>; in der Praxis wählt allerdings der Vermieter die Bank. Die Sicherheitsleistung kann in anderer Form, z.B. als Bürgschaft oder Bankgarantie vorgenommen werden. Diese Formen des Mietzinsdepots unterstehen jedoch nicht mehr den Regelungen des §257e OR.

- *Zulässige Höhe des Mietzinsdepots:* Bei Wohnräumen darf die Mietzinskaution maximal drei Monatsmieten betragen. Diese gesetzliche Obergrenze gilt jedoch nur, wenn die Kautionsleistung auf einem Sparkonto oder Depot auf den Namen des Mieters hinterlegt ist. Dementsprechend sind alternative Verfahren zwar möglich, unterstehen aber nicht mehr dem gesetzlichen Schutz. Für Geschäftsräume schreibt das Gesetz keine Beschränkung vor. Eine zu hohe Sicherheitsleistung darf auch bei Geschäftsräumen nicht gefordert werden<sup>3</sup>; die Kautionsleistung für Geschäftsräume muss sich an der Höhe der möglichen Schäden orientieren. Der Begriff „Monatsmiete“ ist nicht eindeutig im Gesetz definiert. Je nach juristischer Auslegung wird das Entgelt mit bzw. ohne Nebenkosten<sup>4</sup> berücksichtigt.
- *Verzinsung des Mietzinsdepots:* Die Verzinsungspflicht bzw. Verwendung der Zinserträge ist nicht eindeutig im Gesetz festgelegt. Indirekt ergibt sich die Pflicht zur Verzinsung, da die Sicherheit auf einem Konto zu hinterlegen ist. Die Höhe des Zinssatzes und die Verfügung des Mieters über die Zinsen während der Laufzeit des Mietvertrages sind abhängig vom Vertrag der Bank. Die Zinserträge zählen ebenso wie die Kautionsleistung selbst zum Vermögen des Mieters<sup>5</sup>.
- *Auflösung der Sicherheitsleistung:* Die Bank darf das hinterlegte Mietzinsdepot nur mit dem Einverständnis beider Vertragspartner aushändigen. Wenn während der Mietdauer keine Schäden am Wohnraum entstanden sind, kann der Mieter eine Rückzahlung der Sicherheitsleistung innerhalb eines Monats verlangen. Im Schadensfall wird das Geld an den Vermieter ausbezahlt. Ein gegenseitiges Einverständnis ist nicht notwendig, wenn der Vermieter einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder Gerichtsentscheid vorweisen kann<sup>6</sup>. Aufgrund der Trennung der Sicherheitsleistung vom restlichen Vermögen des Mieters ist eine Verrechnung von Schadensersatzforderungen des Vermieters mit der Mietzinskaution nicht möglich<sup>7</sup>. Auch im Schadensfall kann der Mieter über das Geld frei verfügen, wenn sich der Vermieter nicht innerhalb eines Jahres an die Schlichtungsbehörde oder an ein Gericht gewandt hat. Allerdings hat unter diesen Umständen die Bank eine erhebliche Sorgfaltspflicht auszuüben. Anhand von Mietvertrag, Kündigung und Anfragen beim Betreibungsamt muss sie prüfen, ob der Herausgabeanspruch des Mieters gerechtfertigt ist.

---

<sup>2</sup> vergleiche Zihlmann, 1995, S. 63/ Lachat/Stoll, 1992, S. 147

<sup>3</sup> vergleiche Lachat/Stoll, 1992, S. 148

<sup>4</sup> vergleiche Zihlmann, 1995, S.64 bzw. Lachat/Stoll, 1992, S. 148

<sup>5</sup> vergleiche Schweizerischer Hauseigentümerverband, 1998, S. 78

<sup>6</sup> „Rechtskräftig“ ist ein Zahlungsbefehl, wenn innerhalb der Rechtsvorschlagsfrist gegen den Zahlungsbefehl vom Mieter kein Rechtsvorschlag erhoben worden ist.

<sup>7</sup> vergleiche „K-Tip“ vom 14. Januar 1998

- *Geltungsbereich:* Die alten - vor dem 1. Juli 1990 eingerichteten Mietzinsdepots - unterliegen nicht der gesetzlichen Regelung nach §257e OR und müssen nicht entsprechend angepasst werden.
- *Gesetzliche Freiräume der Kantone:* Für die Kantone besteht die Möglichkeit, weiterführende Bestimmungen zu erlassen<sup>8</sup>. Anhang 7.1. bietet eine Übersicht über die ergänzenden gesetzlichen Regelungen der Kantone.

*Definition "Garantiefall"*

Unter einem Garantiefall wird das Eintreten von Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter verstanden. Infolgedessen ist für den Mieter die Zugänglichkeit auf das Konto bei einer Auflösung des Mietverhältnisses nicht gegeben. Da das beiderseitige Einverständnis von Mieter und Vermieter fehlt, bedarf es zur Auflösung der Sicherheitsleistung eines rechtskräftigen Zahlungsbefehles oder Gerichtsentscheides.

### 1.3. Vor- und Nachteile von Mietzinsdepots

Im folgenden werden die wesentlichen Vor- und Nachteile der Mietzinsdepots überblicksartig dargestellt. Da das Gesetz nur vorgibt, in welchem Umfang ein Depot erhoben werden kann, ist von Interesse, wie die Depots in der Praxis gehandhabt werden. Zu diesem Zweck wurden 16 institutionelle Vermieter bzw. Grossvermieter befragt<sup>9</sup>. Des weiteren wurden Gespräche geführt mit MieterInnenverbänden, Banken sowie mit Vertretern von Unternehmen, die alternative Sicherungsleistungen anbieten. Es muss betont werden, dass die Beurteilung der Mietzinsdepots stark von der Sichtweise der Befragten geprägt ist. Gewisse Aspekte, die einige Vermieter als zentral erachten, werden von anderen Vermietern nicht als Probleme wahrgenommen. Trotz der Breite der Aussagen lassen sich jedoch gewisse gemeinsame Linien herauschälen. Diese sind im folgenden zusammenfassend wiedergegeben.

---

<sup>8</sup> vergleiche Artikel 257e Abs. 4 OR

<sup>9</sup> Unter "Grossvermieter" wird in der vorliegenden Studie die geschäftliche Verwaltung von Liegenschaften für Dritte verstanden. Bei institutionellen Vermietern handelt es sich um Vermieter, die auch selbst Eigentum an Liegenschaften besitzen und die einen Teil des Geschäftsvermögens in Liegenschaften anlegen. Theoretisch besteht der Unterschied insofern, dass der Eigentümer der Liegenschaften schlussendlich die Entscheidungen trifft. Praktisch lässt sich der Unterschied jedoch nur buchhalterisch erkennen. In der Handhabung der Mietzinsdepots besteht kein Unterschied zwischen der Verwaltung eigener Liegenschaften oder für Dritte. Es wurden fast ausschliesslich institutionelle Vermieter und Grossvermieter kontaktiert, die gesamtschweizerisch tätig sind. Eine Auflistung der kontaktierten Unternehmen sowie der übrigen Gesprächspartner findet sich im Anhang. (vergleiche Anhang 7.5.)

*1. Mietzinsdepots sind die Regel; die Ausgestaltung hängt jedoch stark von den betreffenden Vermietern ab.*

Alle befragten institutionellen Vermieter und Grossvermieter verlangen Mietzinsdepots. Die Geschäftsleitung setzt prinzipielle Vorgaben, die sich meist auf die Festlegung einer Mindesthöhe bzw. einer Bandbreite beschränken, sodass für den jeweiligen Verwalter der Liegenschaften vor Ort ein recht grosser Spielraum verbleibt. Der Spielraum kann durch besondere Vorstellungen der Eigentümer über die Höhe des Mietzinsdepots eingeschränkt werden<sup>10</sup>; in den meisten Fällen überlassen die Eigentümer die Details der Vertragskonditionen dem Verwalter der Liegenschaften.

*2. Mietzinsdepots erfüllen das Bedürfnis der Vermieter nach Absicherung.*

Die Vermieter haben in der Regel das Bedürfnis, sich gegen Mietzinsausfälle und Schäden am Wohnraum finanziell abzusichern. Dieses Bedürfnis nach Absicherung hat mit dem neuen Mietrecht an Bedeutung gewonnen. Im alten Mietrecht konnte der Vermieter als Faustpfand für nicht bezahlte Mietzinsen und bei Schäden über bewegliche Sachen des Mieters verfügen. Das neue Mietrecht - seit 1990 in Kraft - sieht dieses Retentionsrecht für die Vermietung von Wohnräumen nicht mehr vor. Eine wesentliche Absicherung der Vermieter entfällt somit heute. Ein zahlungsunwilliger Mieter besitzt zudem das Recht, noch bis zu drei Monate in den Räumlichkeiten zu verbleiben. Mietzinsdepots decken heute die Risiken der Vermieter, dass Mieter die Mieten oder die Nachbesserungen nicht zahlen.

*3. Die Höhe des Mietzinsdepots wird durch vier Faktoren bestimmt;*

Die folgenden Faktoren bestimmen, in welchem Umfang ein Mietzinsdepot erhoben wird:

- a) Die persönliche Einschätzung des Verwalters über die Liquidität und die Sorgfaltspflicht des Mieters,
- b) die Qualität der Liegenschaften des Vermieters, das angebotene Wohnungssegment und die Nachfrage nach diesen Liegenschaften,
- c) die generelle Situation am Wohnungsmarkt (Leerwohnungsbestand) sowie
- d) die allgemeine wirtschaftliche Situation und damit die finanzielle Flexibilität der Mieter.

Die Höhe des Mietzinsdepots ist somit ein Trade-Off zwischen der Sicherheit für den Vermieter (nach Einschätzung des spezifischen Risikos, das mit dem Mieter verknüpft wird) und der raschen Vermietung der Wohn- bzw. Geschäftsräume.

---

<sup>10</sup> Der Eigentümer trägt das Risiko und besitzt damit die letzte Entscheidungsgewalt. Im Einzelfall ist die Regelung der Risikoübernahme jedoch vom individuellen Vertrag zwischen Eigentümer und Vermieter abhängig. Es gibt auch Vermieter, die das volle Restrisiko übernehmen. Dies ist aber nicht die Regel.

*4. Die durchschnittliche Höhe des Mietzinsdepots beträgt 1-2 Monatsmieten bei Wohnräumen und 3-6 Monatsmieten bei Geschäftsräumen.*

Nur bei grossem Risiko wird die gesetzliche Höchstgrenze von 3 Monatsmieten für Wohnräume verlangt. Bei Geschäftsräumen können es bis zu 12 Monatsmieten sein. Generell ist die Bandbreite bei den Geschäftsräumen wesentlich höher. Zudem nehmen die Vermieter häufig Bankgarantien, die ihnen ein direktes Zugriffsrecht auf die Mittel ohne Einverständnis des Mieters gewähren.

*5. Eingeschätzte "Risikofälle" werden nicht häufiger zu Garantiefällen als normale Risiken.*

Die individuelle Einschätzung, welches Risiko mit einem Mieter eingegangen wird, deckt sich nicht automatisch mit den realen Gegebenheiten. Garantiefälle treten bei allen Typen von Wohnungen und Arten von Mietern auf. Es lässt sich keine Häufung der Garantiefälle nach sozialer oder geographischer Herkunft feststellen.

*6. Die Mietzinsdepots können zu Liquiditätsproblemen für die Mieter führen.*

Ein Teil der Mieter hat Probleme bei der Hinterlegung von Mietzinsdepots. Betroffen sind zum einen Empfänger von Sozialleistungen, zum anderen Haushalte, die zwar in der Lage sind, ihre monatlichen Ausgaben zu decken, die jedoch über keine finanziellen Reserven verfügen. Bei Geschäftsmietern sind vor allem Neugründungen davon betroffen, da sie einerseits über begrenzte finanzielle Mittel verfügen, andererseits hohe Depots leisten müssen.

*7. Ein Teil der Mieter möchte keine Depots leisten, obwohl er dazu in der Lage wäre.*

Das "Liquiditätsproblem" besteht durch alle Mietzins-Klassen. Bei den höheren Mietzinsen handelt es sich dabei in der Regel weniger um ein "nicht zahlen können" als um ein "nicht zahlen wollen". Ursache dürften die "Opportunitätskosten" sein, d.h. jene Kosten, die den Mietern entstehen, wenn sie für die Mietzinsdepots Anlagen mit höheren Renditen auflösen müssen.

*8. Beim Wohnungswechsel verschärft sich das Liquiditätsproblem.*

Beim Wohnungswechsel tritt das Problem der doppelten Depotleistung auf: es muss ein Depot geleistet werden, bevor der neue Mietvertrag unterzeichnet werden kann, während das Depot innerhalb des alten Mietvertrags noch nicht aufgelöst wurde. Da zudem noch weitere Kosten für den Umzug anfallen, schränkt dies die Liquidität für den Mieter deutlich ein.

*9. Alternative Sicherungsverfahren werden selten angewendet.*

Alternativ können die Garantieleistungen über eine Versicherung, eine Bürgschaftsgesellschaft oder über Banken, die die Solidarhaftung übernehmen, abgesichert werden<sup>11</sup>. Die Mehrzahl der Vermieter steht diesen Verfahren an sich neutral gegenüber, da die Rückgriffsmöglichkeiten auf den Mieter im Garantiefall denjenigen von Mietzinsdepot-Konten entsprechen. Für den Mieter er-

---

<sup>11</sup> Für Beschreibung und Gegenüberstellung der Leistungen dieser alternativen Sicherungsverfahren vergleiche Kapitel 3 dieser Studie.

höhen diese Verfahren die Liquidität. Praktisch werden diese alternativen Verfahren bislang allerdings wenig angewandt. Es ist zu vermuten, dass die Ursache hierfür in den höheren Kosten liegt, die für den Mieter mit dieser alternativen Sicherungshinterlegung verbunden sind.

*10. Der überwiegende Teil der Schadensfälle sind Nachbesserungen, bei denen das Depot im gegenseitigen Einverständnis aufgelöst wird. Nur ein geringer Anteil der Schadensfälle wird zu einem Garantiefall.*

In vergleichsweise wenigen Fällen muss das Mietzinsdepot für nicht-gezahlte Mieten in Anspruch genommen werden. In der Regel treten die Schadensfälle im Rahmen von Nachbesserungen der Vermieter beim Auszug der Mieter auf. Die Auflösung des Depots für die entstandenen Schäden geschieht sehr oft in beiderseitigem Einverständnis. Nur in wenigen Fällen ergibt sich daraus ein Garantiefall, d.h. der Rechtsweg muss eingeschlagen bzw. eine Schlichtungsstelle angerufen werden.

*11. Der administrative Aufwand für die Banken ist hoch, die Vermieter beurteilen das Problem unterschiedlich.*

Vor allem die Banken erachten den Aufwand für Kontoeröffnung, -schliessung und -verwaltung als hoch. Die Vermieter beurteilen den administrativen Aufwand unterschiedlich: Die Mehrzahl der Vermieter stuft das finanzielle Risiko einer Nicht-Hinterlegung von Depots jedoch höher ein als den administrativen Mehraufwand, der mit der Abwicklung der Depots verbunden ist.

*12. Geschäftsmieter haben weniger Probleme mit den Mietzinsdepots als zu erwarten wäre.*

Grundsätzlich haben Mieter von Wohnräumen mehr Probleme bei der Hinterlegung von Mietzinsdepots als Mieter von Geschäftsräumen. Obwohl Geschäftsmieter wesentlich höhere Beträge zu hinterlegen haben und durch die Bankgarantien zusätzlich geringer rechtlich geschützt sind, werden Depots von den Geschäftsmietern als eher untergeordnetes Problem angesehen. Dies vor allem im Vergleich zu anderen Problemen, die in Zusammenhang mit der Miete auftreten.

*13. Eine Absicherung durch Mietzinsdepots wird für die Vermieter zunehmend wichtiger.*

Mietzinsdepots werden für die Vermieter zunehmend wichtiger. Als Gründe hierfür werden genannt: die gesunkene Mietdauer aufgrund höherer Mobilität der Bevölkerung sowie steigende Instandstellungskosten beim Umzug, hervorgerufen durch höhere Anforderungen der Mieter an die Qualität der Wohnung, geringere Sorgfalt der Mieter sowie Abnahme der "Zahlungsmoral".



## 1.4. Die Handhabung der Mietzinsdepots in der Praxis: Fazit

### *Was sind die Vorteile der aktuellen Handhabung des Mietzinsdepot-Kontos?*

- Das Verfahren ist für beide Seiten leicht verständlich und transparent.
- Die Mietzinsdepots schützen den Vermieter vor nicht gezahlten Monatsmieten und Schäden am Wohnraum.
- Das System beruht auf individuellen Beziehungen. Der Vermieter legt das Depot aufgrund seiner persönlichen Einschätzung der Liquidität und Sorgfaltspflicht des Mieters fest.
- Der Markt spielt bei der Aushandlung der Depots. Der Vermieter muss das Depot gegenüber dem Mieter durchsetzen; daher spiegeln sich die Qualität der Liegenschaften und die Höhe des allgemeinen Leerwohnungsbestandes in der Höhe des Depots.
- Durch die Garantieleistungen erfolgt die Selektion des Mieters nicht einzig über seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Dies gibt auch finanziell schwächeren Mietern die Chance, eine adäquate Wohnung zu finden.

### *Was sind die Nachteile der aktuellen Handhabung des Mietzinsdepot-Kontos?*

- Die Mieter werden zu einem "Zwangssparen" veranlasst. Mietzinsdepots können deshalb zu Liquiditätsproblemen bei den Mietern führen. Das Liquiditätsproblem der Mieter verstärkt sich vor allem beim Umzug, wenn ein zusätzliches Depot hinterlegt werden muss.
- Die Mietzinsdepots sind eine Kapitalanlage mit schlechter Verzinsung.
- Die Mietzinsdepots sind für die Banken mit hohem administrativen Aufwand verbunden.
- Auch einige Vermieter empfinden die Mietzinsdepots als administrativ aufwendig.

## 2. Die volkswirtschaftliche Dimension der Mietzinsdepot-Konten

Kapitel 2 zeigt, wieviele Mietzinsdepots für Wohn- und Geschäftsräume bei den Banken hinterlegt sind und welcher Betrag auf diesen Konten angelegt ist. Es wird untersucht, wie häufig Garantiefälle auftreten, wie lange die Laufzeit der Konten ist, wie die Zinserträge verwendet werden und wie sich die Handhabung der Mietzinsdepot-Konten in den einzelnen Kantonen unterscheidet.

### 2.1. Die Datenerhebung bei den Banken

Das in der Literatur vorhandene Datenmaterial erlaubt nur begrenzt Aussagen über Anzahl, Betrag und Struktur der bestehenden Mietzinsdepots. Es waren deshalb eigene Untersuchungen notwendig, um zuverlässige Aussagen machen zu können. Aus diesem Grund wurde eine Primärerhebung bei den Banken durchgeführt. Der vorliegende Abschnitt stellt den Ablauf der empirischen Erhebung sowie Rücklauf und Erhebungsgrundlage der Befragung dar.

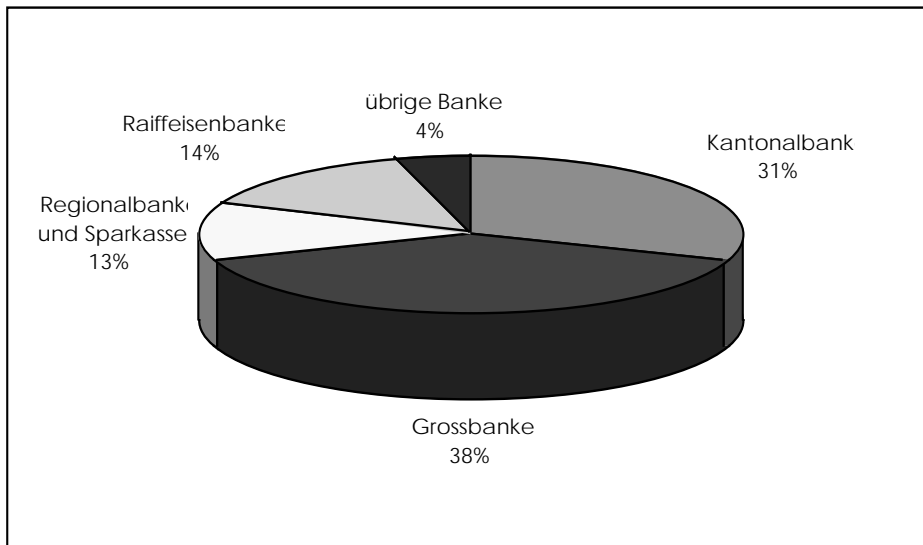
Die Befragung der Banken mittels Fragebogen wurde im März 1999 durchgeführt. Der Rücklauf betrug 100 Prozent: Alle befragten Banken haben den Fragebogen zurückgesandt<sup>12</sup>. Je nach EDV System haben einige befragte Banken allerdings nicht alle gewünschten Daten erheben können. In den nachfolgenden Auswertungen ist jeweils gekennzeichnet, welche Daten nicht von allen Banken zur Verfügung gestellt werden konnten.

Die befragten Banken wurden in Abhängigkeit von ihren Marktanteilen bei den Sparkonten ausgewählt. Beim Mietzinsdepot-Konto handelt es sich um ein Sparkonto, wenn auch gewisse formale Unterschiede, wie z.B. die Sperrung des Kontos während der Mietdauer, bestehen. Banken, die Sparkonten führen, bieten in der Regel auch Mietzinsdepot-Konten an und umgekehrt. Die Marktanteile von Sparkonten sind deshalb eine sinnvolle Hilfsgrösse und erlauben eine ungefähre Abschätzung der Marktanteile von Mietzinsdepot-Konten. Auf diese Weise kann ein guter Eindruck gewonnen werden über die Erhebungsgrundlage der Befragung. Die Marktanteile der Banken an den Sparkonten sind in *Abbildung 2.1.* dargestellt.

---

<sup>12</sup> In der Regel gehen Erfahrungswerte bei schriftlichen Befragungen von einem Rücklauf von ca. 30 Prozent aus. Der aussergewöhnlich hohe Wert des Rücklaufes kann darauf zurückgeführt werden, dass die Verantwortlichen direkt und persönlich angesprochen wurden. Ausserdem ist der Fragebogen übersichtlich und kurz gestaltet worden. Der Fragebogen ist in Anhang 7.2. dargestellt.

Abbildung 2.1.: Marktanteile der Banken an den Sparkonten 1997



Quelle: "Die Banken in der Schweiz", 1998

Die Befragung umfasste die Segmente der "Grossbanken", "Kantonalkbanken" und "Raiffeisenbanken"<sup>13</sup> vollständig. Von dem Marktsegment "übrige Banken" konnte ein Teil bei der Befragung erfasst werden. Wie hoch dieser Anteil ist, konnte mit den uns zugänglichen Informationen allerdings nicht genau quantifiziert werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein Grossteil dieses Segmentes befragt worden ist und ein weiterer, nicht genau quantifizierbarer Anteil keine Mietzinsdepot-Konten anbietet<sup>14</sup>. Die Gruppe der "Regionalbanken und Sparkassen" wurde bei der Befragung aus erhebungstechnischen Gründen nicht berücksichtigt. Gemäss den Marktanteilen von Sparkonten im Jahr 1997 (Abbildung 2.1.) sind somit mit der durchgeführten Befragung mindestens 83 und höchstens 87 Prozent der bestehenden Mietzinsdepot-Konten erfasst worden, wobei sich der tatsächliche Wert näher bei 87 Prozent befinden dürfte<sup>15</sup>.

Das in der Befragung nicht berücksichtigte Marktsegment "Regionalbanken und Sparkassen" wird mittels einer Hochrechnung in die Ergebnisse aufgenommen. Bei den kleineren Banken entfallen 2 Prozent der Sparkonten und 0,26 Prozent der Sparguthaben auf Mietzinsdepot-Konten. Dieser Wert wurde bei der Hochrechnung für die "Regionalbanken und Sparkassen" zugrundegelegt<sup>16</sup>.

<sup>13</sup> Die Daten der Raiffeisenbanken konnten mit Unterstützung des "Schweizerischen Verbandes der Raiffeisenbanken" ermittelt werden. Die Erhebung wurde bei allen 700 Raiffeisenbanken durchgeführt und erzielte einen Rücklauf von 86 Prozent. Der Verband stellte die konsolidierten Daten zur Verfügung. Diese sind, hochgerechnet auf die gesamten Raiffeisenbanken, in die vorliegenden Ergebnisse eingegangen.

<sup>14</sup> Dies konnte mittels telefonischer Anfragen bei Banken in Erfahrung gebracht werden.

<sup>15</sup> Aussagen der Schweizerischen Nationalbank, Ressort Statistik, zu den Marktanteilen der "übrigen Banken" lassen annehmen, dass ein wesentlicher Teil dieses Marktsegmentes durch die Befragung berücksichtigt werden konnte.

<sup>16</sup> vergleiche Schweizerische Nationalbank, 1998 sowie eigene Berechnungen B,S,S.

Die Auswertungen der nachfolgenden Abschnitte beruhen somit auf der fast vollständigen Erfassung der Mietzinsdepot-Konten: Mittels Datenerhebung bzw. Hochrechnung der Daten konnten total zwischen 96 und 100 Prozent der Mietzinsdepot-Konten ermittelt werden. Durch die Vernachlässigung eines kleinen Teiles des Marktsegmentes "übrige Banken" und durch die gewählten Verhältnisse zur Hochrechnung der Mietzinsdepot-Konten der "Regionalbanken und Sparkassen" ist insgesamt von einer leichten Unterschätzung der Mietzinsdepot-Konten auszugehen: Anzahl und Bestand der Mietzinsdepot-Konten werden in der Realität leicht höher sein als es im Rahmen dieser Studie dargestellt wird.

## 2.2. Die Auswertung der Daten

### 2.2.1. Der Bestand an Mietzinsdepot-Konten

#### *Total*

Im Dezember 1998 führten die Banken rund **672'000 Mietzinsdepot-Konten**. Auf diesen Konten lagerten insgesamt **Guthaben in Höhe von rund 1,68 Mrd. Franken**. Im Durchschnitt werden 2'500 Franken auf Mietzinsdepot-Konten hinterlegt.

Ausgehend von einem Bestand an Mieter- und Genossenschaftlerwohnungen<sup>17</sup> von 1,9 Mio. in der Schweiz leistet durchschnittlich jeder dritte Mieter ein Mietzinsdepot. Bei einem durchschnittlichen Mietpreis von 1036 Franken<sup>18</sup> liegt das Mietzinsdepot von Mieter- und Genossenschaftlerwohnungen durchschnittlich bei 2,2 Monatsmieten. Jeder dritte Mieter wird somit zu einem "Zwangssparen" von über zwei Monatsmieten veranlasst.

Die vorhandenen Guthaben auf Mietzinsdepot-Konten entsprechen in etwa 0,5 Prozent des BIP der Schweiz<sup>19</sup>. Die gesamtwirtschaftliche Dimension dieser unfreiwillig gebundenen Mittel erscheint auf den ersten Blick nicht ausserordentlich hoch, sollte jedoch auf keinen Fall unterschätzt werden: allein Zins und Zinseszins dieser Guthaben von 5 Jahren entsprechen in etwa den jährlichen Ausgaben von Bund, Kantonen und Gemeinden für den sozialen Wohnungsbau<sup>20</sup>.

#### *Aufteilung auf Wohn- und Geschäftsräume*

*Tabelle 2.1.* zeigt, wie sich die Mietzinsdepot-Konten auf Wohn- und Geschäftsräume aufteilen.

---

<sup>17</sup> vergleiche Bundesamt für Statistik, 1993, S.114. Obwohl in den meisten Genossenschaften kein Mietzinsdepot gefordert wird, mussten auch die Genossenschaftlerwohnungen hinzugezogen werden. Die Anzahl der Mieterwohnungen ist nicht getrennt verfügbar. Über den Bewohnertyp von Gebäuden gibt es keine Angaben, sodass die Mieter von Einfamilien-Häusern hier nicht berücksichtigt werden konnten.

<sup>18</sup> vergleiche Bundesamt für Statistik, 1999, S. 75

<sup>19</sup> vergleiche Bundesamt für Statistik, 1998

<sup>20</sup> eigene Berechnungen B,S,S. sowie Eidgenössische Finanzverwaltung, 1997

Es sind sowohl die absoluten Werte als auch die prozentualen Anteile angegeben. Nur etwas über ein Drittel der Banken konnte die Aufteilung der Konten in Wohn- und Geschäftsräume vornehmen. Deshalb wurden die erhobenen Werte auf Anzahl und Betrag der gesamten Konten hochgerechnet. Aufgrund der nicht vollständigen Erhebungsgrundlage ist zwar die Aussagekraft eingeschränkt, die bestehenden Tendenzen sind jedoch trotzdem erkennbar.

Tabelle 2.1.: Aufteilung der Mietzinsdepot-Konten auf Wohn- und Geschäftsräume

		Anteil Wohnräume	Anteil Geschäftsräume	Total
Anzahl der Konten:	absolut	601'000	71'000	672'000
	in Prozent	90%	10%	100%
Betrag der Konten:	absolut (Mrd.Fr.)	1,35	0,33	1,68
	in Prozent	80%	20%	100%

Quelle: Erhebung B,S,S., Werte gerundet

Auffällig ist der mit ca. 90 Prozent sehr hohe Anteil von Wohnräumen an der Gesamtzahl der Konten. Unklar ist, ob dies dem Verhältnis der bestehenden Wohn- und Geschäftsräume entspricht, da bisher in der Literatur keine Daten über das Verhältnis von Wohn- und Geschäftsräumen vorliegen. Die geführten Gespräche haben jedoch keine Hinweise ergeben, dass Depots bei Geschäftsräumen weniger häufig verlangt werden. Angesichts der geringen Erhebungsgrundlage sollte der exakte Wert auch nicht zu stark interpretiert werden. Es ist jedoch offensichtlich: Wohnräume machen den Grossteil der vorhandenen Mietzinsdepot-Konten und der Guthaben auf diesen Konten aus. Volkswirtschaftlich gesehen sind es somit überwiegend private Mieter, die mit dem Problem "Mietzinsdepot" konfrontiert werden.

Der Anteil der Geschäftsräume an den Guthaben der Mietzinsdepot-Konten ist deutlich höher als der Anteil der Geschäftsräume an der Anzahl der Konten. Die Mietzinsdepot-Konten für Geschäftsräume binden somit im Durchschnitt weitaus grössere Beträge als die Mietzinsdepot-Konten für Wohnräume. Dies zeigt sich auch, wenn man die durchschnittlichen Guthaben der Mietzinsdepot-Konten betrachtet. Der durchschnittliche Betrag von Mietzinsdepot-Konten von Geschäftsräumen liegt bei 4700 Franken, während derjenige von Wohnräumen nur 2200 Franken beträgt. Somit machen Geschäftsräume zwar einen geringen Anteil an den gesamten Mietzinsdepot-Konten aus, die Beträge sind jedoch im Durchschnitt mehr als doppelt so hoch. Das Ergebnis kommt angesichts der Tatsache, dass das Obligationenrecht keine Maximalgrenze für Depots von Geschäftsräumen vorschreibt, nicht unerwartet. Auch die Gespräche haben bestätigt,

dass bei Geschäftsräumen in der Regel deutlich mehr Monatsmieten als bei Wohnräumen gefordert werden. Allerdings haben Mieter von Geschäftsräumen meist keine Probleme, die geforderten Depots zu leisten. Das Depot wird bereits bei der Geschäftsplanung einkalkuliert.

#### *Anteil an den gesamten Sparguthaben in der Schweiz*

Für den Bankensektor sind die Mietzinsdepot-Konten von eher untergeordneter Bedeutung. Dieser Eindruck wurde im Rahmen von Gesprächen vermittelt und wird insbesondere durch einen Vergleich von Mietzinsdepot-Konten und Sparkonten verständlich. *Tabelle 2.2.* zeigt den Anteil der Mietzinsdepot-Konten an den gesamten Sparkonten und den Anteil der Guthaben auf Mietzinsdepot-Konten an den gesamten Sparguthaben.

*Tabelle 2.2.: Anteil der Mietzinsdepot-Konten bzw. der Guthaben auf Mietzinsdepot-Konten an den gesamten Sparkonten bzw. Sparguthaben*

Anzahl Sparkonten	15,6 Mio.
Anzahl Mietzinsdepot-Konten absolut	672'000
Anteil Mietzinsdepot-Konten in Prozent	4,3 %
Sparguthaben	237,5 Mrd. Fr.
Guthaben auf Mietzinsdepot-Konten	1,68 Mrd. Fr.
Guthaben auf Mietzinsdepot-Konten in Prozent	0,7 %

*Quelle: Erhebung B,S,S.; Schweizerische Nationalbank, 1998; Werte gerundet*

1997 führen die Banken 15,6 Mio. Sparkonten. Die Mietzinsdepot-Konten machen damit 4,3 Prozent dieser Sparkonten aus. Auch die auf den Mietzinsdepot-Konten gebundenen Mittel erscheinen gegenüber den gesamten Sparguthaben gering: Die gesamten Sparguthaben der Banken betragen 1997 237,5 Mrd. Franken. Die Guthaben auf Mietzinsdepot-Konten belaufen sich somit auf 0,7 Prozent der Sparguthaben. Die Guthaben der einzelnen Mietzinsdepot-Konten sind ebenfalls erheblich niedriger als die durchschnittlichen Sparguthaben. Auf einem durchschnittlichen Mietzinsdepot-Konto ist ein Betrag von 2'500 Franken hinterlegt; die durchschnittliche Höhe von Sparguthaben betrug 1997 15'220 Franken pro Konto.

#### *Aufteilung auf die Banken*

Die Verteilung der Mietzinsdepot-Konten auf die Banken ist ungleich. Über 80 Prozent der Mietzinsdepot-Konten und der auf diesen Konten deponierten Guthaben sind bei den Grossbanken und bei den Kantonalbanken konzentriert. Bei einem Vergleich mit den Marktanteilen der Sparkonten wird deutlich, dass die Grossbanken im Vergleich zu den Sparkonten einen überdurchschnittlich

grossen Anteil an Mietzinsdepot-Konten führen.

*Tabelle 2.3.* zeigt die Anteile der Bankengruppen an Anzahl und Betrag der Mietzinsdepot-Konten.

*Tabelle 2.3.: Anteile der Bankengruppen an Anzahl und Betrag der Mietzinsdepot-Konten*

	Anzahl	Betrag
Kantonalbanken	35%	34%
Grossbanken	50%	55%
Regionalbanken/Sparkassen (geschätzt)	5%	4%
Raiffeisenbanken	6%	5%
Übrige Banken	4%	2%

*Quelle: Erhebung B,S,S., Werte gerundet*

Die Anzahl der Mietzinsdepot-Konten ist in etwa gleich auf die Bankengruppen verteilt wie die Guthaben der Mietzinsdepot-Konten. Leichte Unterschiede bestehen jedoch und deuten auf den folgenden Zusammenhang hin: Die Grossbanken führen generell Mietzinsdepot-Konten mit überdurchschnittlich grossen Beträgen. Dagegen sind bei allen anderen Bankengruppen Mietzinsdepot-Konten mit unterdurchschnittlich grossen Beträgen hinterlegt.

*Anzahl und Betrag der bestehenden Mietzinsdepot-Konten in Kürze:*

- Im Dezember 1998 führten die Schweizer Banken 672'000 Mietzinsdepot-Konten mit einem Gesamtbetrag von rund 1,68 Mrd. Franken. 90 Prozent der Konten bzw. 80 Prozent der Guthaben dieser Konten entfallen auf Mietzinsdepot-Konten von Wohnräumen.
- In der Schweiz leistet durchschnittlich jeder dritte Mieter ein Mietzinsdepot. Bei einem durchschnittlichen Mietpreis von 1036 Franken liegt das Mietzinsdepot einer Mieter- und Genossenschaftlerwohnung durchschnittlich bei 2,2 Monatsmieten.
- Auf Mietzinsdepot-Konten von Wohnräumen werden durchschnittlich 2'200 Franken hinterlegt, auf Mietzinsdepot-Konten von Geschäftsräumen 4'700 Franken.
- Die Mietzinsdepot-Konten machen 4,3 Prozent der gesamten Sparkonten aus. Die Guthaben auf Mietzinsdepot-Konten belaufen sich auf einen Anteil von 0,7 Prozent der Sparguthaben. Das durchschnittliche Guthaben eines Mietzinsdepot-Kontos in Höhe von 2'500 liegt deutlich unter der durchschnittlichen Höhe von Sparguthaben, die 1997 15'220 Franken pro Konto betrug.

- Die Grossbanken führen im Vergleich zum Marktanteil der Sparkonten überdurchschnittlich viele Mietzinsdepot-Konten mit überdurchschnittlich hohen Beträgen. Bei den restlichen Bankengruppen liegen die Guthaben unter dem schweizerischen Durchschnitt.

### 2.2.2. Garantiefälle

*Tabelle 2.4.* zeigt, wieviel der Mietzinsdepot-Konten zu Garantiefällen werden und in welcher Höhe. Zusätzlich zur Anzahl der Konten ist auch die Höhe der Guthaben angegeben, die aufgrund von Garantiefällen blockiert sind. Nur ein Drittel der befragten Banken waren in der Lage, diese Daten zur Verfügung zu stellen. Die erhobenen Daten wurden deshalb auf die Gesamtzahl und den Gesamtbetrag der Mietzinsdepot-Konten hochgerechnet.

*Tabelle 2.4.: Anzahl von Garantiefällen*

Anzahl der Garantiefälle:	absolut	8'300
	in Prozent	1%
Betrag der Garantiefälle:	absolut (Fr.)	29'000'000
	in Prozent	2%

*Quelle: Erhebung B,S,S., Werte gerundet*

*Tabelle 2.4.* zeigt, dass die gesperrten Konten sowie die gesperrten Guthaben nur einen geringen Anteil der gesamten Konten bzw. der gesamten Guthaben von Mietzinsdepot-Konten ausmachen: Nur 1 Prozent der Mietzinsdepot-Konten wird zu einem Garantiefall, d.h. ca. 8'300 Mietzinsdepot-Konten sind aufgrund von Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter blockiert. Auf diesen gesperrten Konten befinden sich Guthaben in Höhe von ca. 29 Mio. Franken, die keiner Partei zur Verfügung stehen.

*Tabelle 2.5.* zeigt, wie sich die Garantiefälle auf Wohn- und Geschäftsräume aufteilen. Die gesamten Garantiefälle stellen die Grundgesamtheit dar.



Tabelle 2.5.: Aufteilung der Garantiefälle auf Wohn- und Geschäftsräume

		Anteil Wohnräume	Anteil Geschäftsräume
Anzahl der Garantiefälle:	absolut	7'700	600
	in Prozent	93%	7%
Betrag der Garantiefälle:	absolut (Fr.)	24'000'000	5'000'000
	in Prozent	84%	16%

Quelle: Erhebung B,S,S., Werte gerundet

Mit ca. 93 Prozent fällt der hohe Anteil von Wohnräumen an den gesamten Garantiefällen auf. Dies entspricht der Zusammensetzung der bestehenden Mietzinsdepot-Konten, wo ebenfalls die Wohnräume dominieren. Das Verhältnis Wohn/Geschäftsräume ist jedoch bei den Garantiefällen deutlich höher als bei den gesamten Mietzinsdepot-Konten. Dies lässt darauf schliessen, dass bei Mietzinsdepot-Konten von Wohnräumen häufiger Garantiefälle eintreten als bei Mietzinsdepot-Konten von Geschäftsräumen. In den Gesprächen wurde dieses Ergebnis von den Vermietern bestätigt.

Der durchschnittliche Depotbetrag der gesperrten Konten liegt für Wohnräume bei 3'100 Franken und für Geschäftsräume bei 8'400 Franken. Somit werden sowohl bei Wohn- als auch bei Geschäftsräumen Mietzinsdepot-Konten mit überdurchschnittlich hohen Depotbeträgen häufiger zu Garantiefällen. Ob es sich hierbei um Mietzinsdepot-Konten mit überdurchschnittlich hoher Anzahl von Monatsmieten oder um Depots von überdurchschnittlich teuren Wohnungen handelt, kann an dieser Stelle nicht gesagt werden.

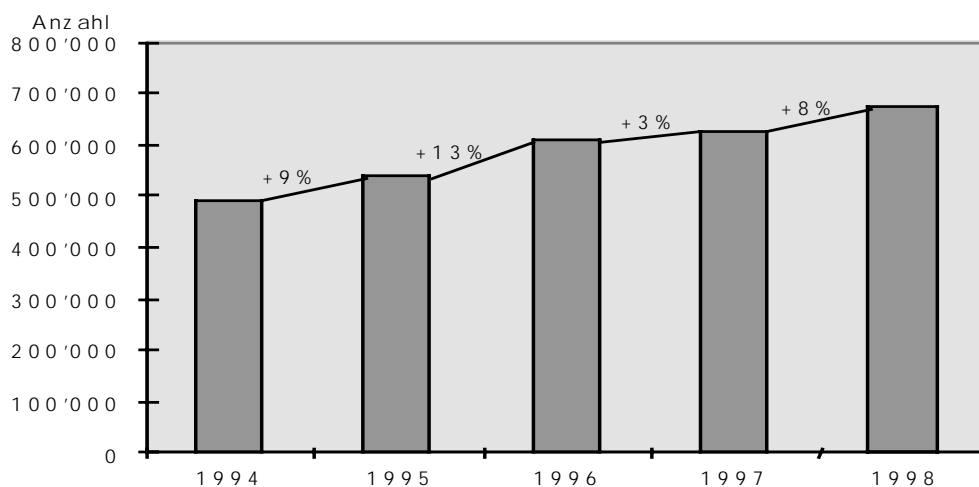
#### *Garantiefälle in Kürze:*

- Der Anteil der Mietzinsdepot-Konten, der aufgrund von Garantiefällen gesperrt ist, liegt bei einem Prozent. Die auf diesen Konten deponierten Guthaben machen 2 Prozent der gesamten Guthaben auf Mietzinsdepot-Konten aus.
- Bei Mietzinsdepot-Konten von Wohnräumen treten häufiger Garantiefälle ein als bei Mietzinsdepot-Konten von Geschäftsräumen.
- Sowohl bei Wohn- als auch bei Geschäftsräumen werden Mietzinsdepot-Konten mit überdurchschnittlich hohen Depotbeträgen häufiger zu Garantiefällen.

### 2.2.3. Die Entwicklung der Transaktionen auf Mietzinsdepot-Konten

Abbildung 2.2. zeigt die Entwicklung der Mietzinsdepot-Konten in den Jahren 1994 bis 1998. Diese Angaben konnten - abhängig vom jeweiligen Jahr der Beobachtung - für mindestens zwei Drittel der Konten vollständig erbracht werden. Insofern ist eine aussagefähige Grundgesamtheit vorhanden. Die erhobenen Daten wurden auf die Gesamtzahl der Konten hochgerechnet.

Abbildung 2.2.: Anzahl Mietzinsdepot-Konten von 1994-1998



Quelle: Erhebung B,S,S., Werte gerundet

Die Anzahl an Konten stieg konstant an und erhöhte sich zwischen 1994 und 1998 um 37 Prozent. Die Wachstumsrate liegt jährlich zwischen 3 und 13 Prozent. Sie wird durch die Querverbindung zwischen den Balken dargestellt. Die Zunahme der Konten übersteigt die jährliche Zusatznachfrage nach Wohnraum von 20'000 Wohnungen<sup>21</sup> deutlich. Insofern hat die Absicherung der Vermieter durch Mietzinsdepot-Konten zwischen 1994 und 1998 erheblich zugenommen.

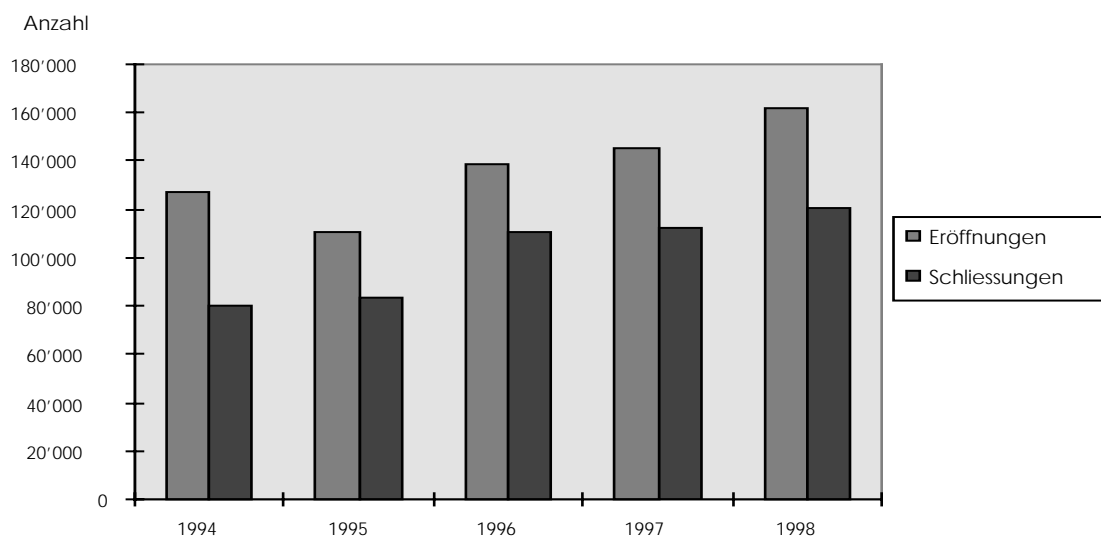
Diese Entwicklung geschah parallel zum ständigen Rückgang der Preise für Mietwohnungen und parallel zur Zunahme der Leerwohnungsbestände. Trotz zunehmender Liquidität am Wohnungsmarkt wird das Mietzinsdepot-Konto weiterhin bzw. verstärkt von den Vermietern genutzt. Die Mietzinsdepot-Konten haben somit an Bedeutung gewonnen. Auch in den Gesprächen haben die Vermieter bestätigt, dass trotz der Entwicklungen am Wohnungsmarkt der Wunsch der Vermieter nach Absicherung steigt. Mietzinsdepot-Konten und die mit ihnen verbundenen Probleme sind

<sup>21</sup> vergleiche Wüest & Partner, 1999 a/b. Angaben über die Nachfrage nach Geschäftsräumen sind nicht vorhanden. Vor dem Hintergrund der konjunkturellen Entwicklung der letzten Jahre ist jedoch nicht anzunehmen, dass sie stark zugenommen hat. Darüberhinaus machen die Geschäftsräume nur 11 Prozent der gesamten Mietzinsdepot-Konten aus.

somit weiterhin aktuell.

Neben der Anzahl der Konten sind auch die getätigten Transaktionen auf den Konten relevant. *Abbildung 2.3.* zeigt die Eröffnungen und Schliessungen von Mietzinsdepot-Konten im Zeitraum zwischen 1994 und 1998. Die Datengrundlage ist eingeschränkt. Der Anteil der Mietzinsdepot-Konten, für die die Daten erhoben werden konnten, lag in Abhängigkeit vom Erhebungsjahr zwischen 21 und 46 Prozent. Somit müssen die dargestellten Ergebnisse unter Vorbehalt interpretiert werden. Es lassen sich jedoch gewisse Tendenzen aufzeigen.

*Abbildung 2.3.: Anzahl Eröffnungen und Schliessungen von Mietzinsdepot-Konten von 1994-1998*



*Quelle: Erhebung B,S,S., Werte gerundet*

Die Eröffnungen und Schliessungen stiegen im untersuchten Zeitraum - bis auf eine Ausnahme - konstant an. Da die Eröffnungen in jedem Jahr des Untersuchungszeitraumes grösser sind als die Schliessungen, stiegen die gesamten Mietzinsdepot-Konten im Zeitverlauf.

Aus den jeweiligen Jahresbeständen und den jährlichen Schliessungen von Konten lässt sich die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Guthaben auf den Konten von rund 5 Jahren berechnen. Solange dauert es, bis sich der Bestand der Mietzinsdepot-Konten vollständig erneuert hat. Unabhängig von dem allgemeinen Ansteigen der Anzahl der Mietzinsdepot-Konten ist somit eine rege Tätigkeit von Eröffnungen und Schliessungen bei den Banken erkennbar: Auch bei insgesamt gleichbleibender Anzahl an Konten sind mit der Erneuerung des Bestandes mindestens doppelt so viele Transaktionen verbunden (eine Schliessung und eine Eröffnung).

Im Durchschnitt stehen einem jährlichen Bestand von 100 Konten 40 Transaktionen, d.h. 23 Eröffnungen und 17 Schliessungen, gegenüber. Das zeigt, dass selbst ohne grosse Veränderungen des Gesamtbestandes ein erheblicher Verwaltungsaufwand für die Banken entsteht.

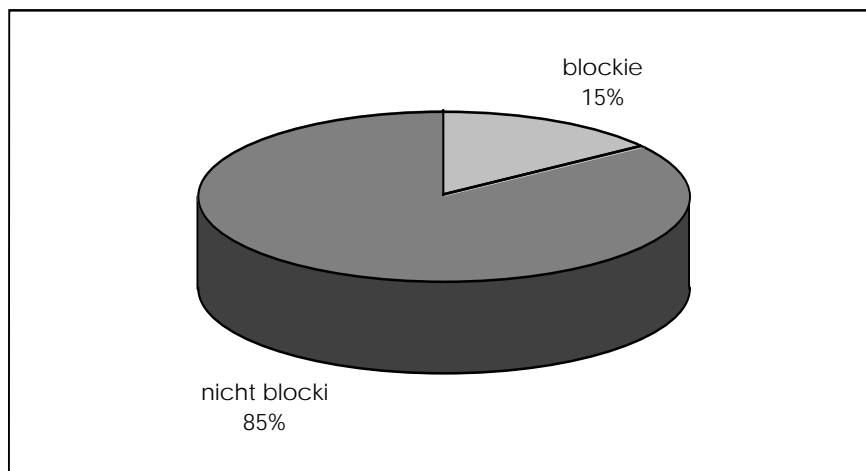
*Die Entwicklung der Transaktionen in Kürze:*

- Die Anzahl der Mietzinsdepot-Konten erhöhte sich zwischen 1994 und 1998 um 37 Prozent. Die Wachstumsrate liegt jährlich zwischen 3 und 13 Prozent. Der Wunsch der Vermieter nach Absicherung hat trotz des liquideren Wohnungsmarktes zugenommen. Mietzinsdepots und die mit ihnen verbundene Problematik sind somit weiterhin aktuell.
- Die jeweiligen Jahresbestände und die jährlichen Schliessungen von Mietzinsdepot-Konten ergeben, dass die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Guthaben auf den Konten bei rund 5 Jahren liegt. Im Laufe von ca. 5 Jahren kommt es zu einer völligen Erneuerung des Gesamtbestandes der Mietzinsdepot-Konten.
- Selbst ohne grosse Veränderungen des Gesamtbestandes entsteht durch die Transaktionen ein erheblicher Verwaltungsaufwand für die Banken. Einem Bestand an 100 Mietzinsdepot-Konten stehen durchschnittlich 40 Transaktionen gegenüber.

### 2.2.4. Verwendung der Zinserträge

Die Verwendung der Zinserträge ist im Gesetz nicht klar geregelt. Eindeutig ist, dass sie Eigentum des Mieters sind. Ob sie jedoch dem Mieter während der Laufzeit des Mietvertrages zur Verfügung stehen, wird von den beteiligten Parteien unterschiedlich interpretiert. *Abbildung 2.4.* zeigt die Handhabung der Zinserträge, wie sie in der Praxis vorgenommen wird. 90 Prozent der befragten Banken haben Angaben darüber gemacht.

*Abbildung 2.4.: Verwendung der Zinserträge*



*Quelle: Erhebung B,S,S., Werte gerundet*

85 Prozent der vorhandenen Mietzinsdepot-Konten sind während der Laufzeit nicht blockiert: 570'000 nicht blockierten Konten stehen ca. 100'000 blockierte Konten gegenüber. Der durchschnittliche Betrag der gesperrten Konten entspricht in etwa dem durchschnittlichen Betrag der nicht-gesperrten Konten. Es ist somit kein Zusammenhang zwischen der Höhe des Depotbetrages und einer Blockierung der Konten vorhanden.

#### *Verwendung der Zinserträge in Kürze:*

- Trotz der unklaren gesetzlichen Regelung ist die Mehrzahl der Mietzinsdepot-Konten während der Laufzeit des Mietverhältnisses nicht blockiert.
- Es besteht kein Zusammenhang zwischen der Höhe der Depotbeträge und der Blockierung der Konten.

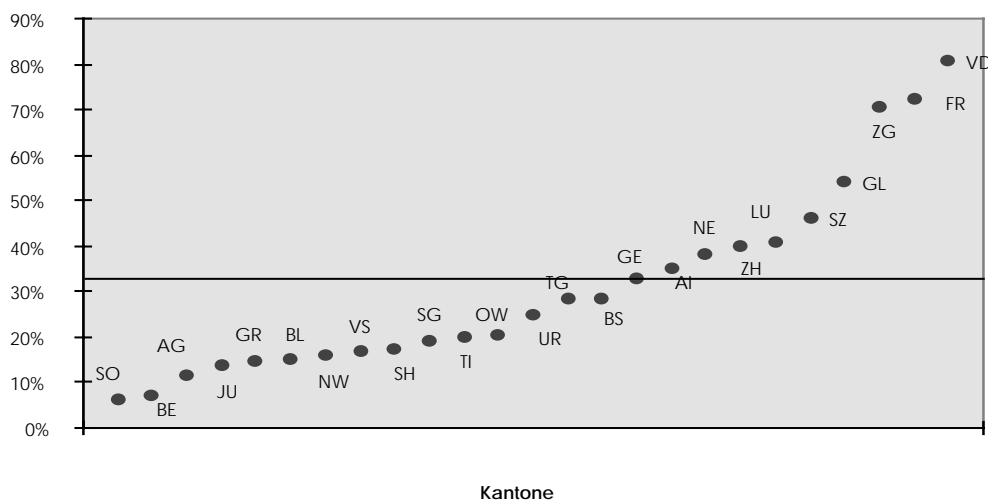
### 2.2.5. Die kantonale Struktur der Mietzinsdepot-Konten

Die kantonale Struktur der Mietzinsdepot-Konten zeigt die unterschiedliche Handhabung des Mietzinsdepots in den jeweiligen Kantonen. Dies erlaubt Schlussfolgerungen für eine sinnvolle Gestaltung der Alternativen und ist hier deshalb von Interesse. Zur Berechnung der kantonalen Strukturen konnten ausschliesslich die Angaben der Kantonalbanken verwendet werden<sup>22</sup>. Unter der Annahme, dass bei allen Bankinstituten eine ähnliche kantonale Zusammensetzung der Mietzinsdepot-Konten besteht wie bei den Kantonalbanken, konnte eine Hochrechnung der vorhandenen Konten und Guthaben auf die Kantone vorgenommen werden<sup>23</sup>. Die Ergebnisse sind im folgenden dargestellt; sie können jedoch nicht mehr als erste Tendenzen aufzeigen<sup>24</sup>.

#### *Wie häufig werden Mietzinsdepots in den einzelnen Kantonen genutzt?*

Abbildung 2.5. zeigt, bei wieviel Prozent der Mietverhältnisse in den einzelnen Kantonen ein Depot verlangt wird. Die Anteile sind der Grösse nach geordnet. Die horizontale Linie signalisiert den schweizerischen Durchschnitt: bei 1/3 der Wohnräume muss ein Depot geleistet werden.

Abbildung 2.5.: Anteil der Wohnräume mit Mietzinsdepot nach Kantonen



Quelle: Erhebung B,S,S.

<sup>22</sup> Es wurde darauf verzichtet, die kantonale Zusammensetzung der Mietzinsdepot-Konten bei den Banken zu erfragen. Diese Informationen sind bei den Banken in der Regel nicht einfach per EDV abrufbar. Die Erhebung wäre für die Banken mit einem unverhältnismässig grossen Aufwand verbunden gewesen.

<sup>23</sup> Als einziger Kanton ist der Kanton Appenzell-Aussereroden nicht in dieser kantonalen Gliederung enthalten. Er besitzt keine Kantonalbank, und konnte deshalb nicht in die Berechnungen aufgenommen werden.

<sup>24</sup> Bei der Beantwortung der folgenden Fragen werden nur die Mietzinsdepot-Konten von Wohnräumen berücksichtigt.

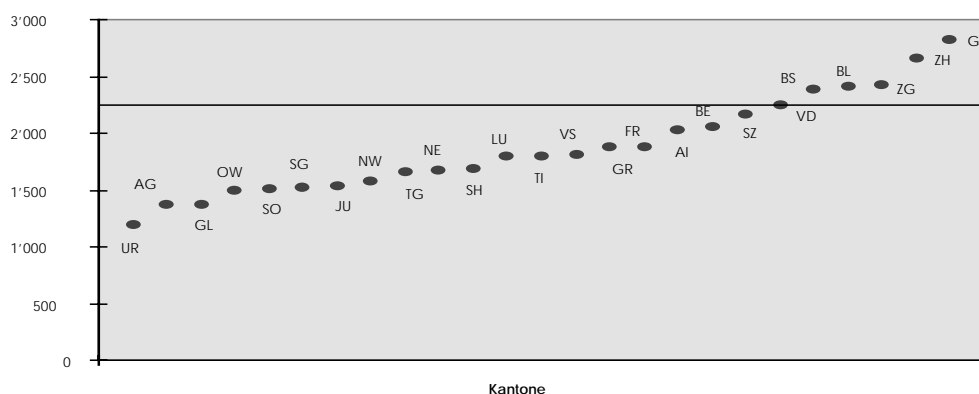
Aus der Abbildung wird ersichtlich, dass bei der Handhabung der Depots erhebliche Unterschiede zwischen den Kantonen bestehen. Vor allem zwei Gruppen von Kantonen haben einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Wohnräumen mit Depots:

- Dies sind zum einen die Westschweizer Kantone Waadt, Freiburg, Neuenburg und Genf, bei denen der Anteil von Mietverhältnissen mit einem Depot über dem schweizerischen Durchschnitt liegt. Das Ergebnis bestätigt die bereits in den Gesprächen gewonnene Annahme, dass in der Westschweiz Depots häufiger genutzt werden als in der deutschsprachigen Schweiz.
- Eine weitere Gruppe von Kantonen liegt ebenfalls über dem schweizerischen Durchschnitt. Zug, Glarus, Schwyz, Luzern und Zürich haben einen sehr hohen Anteil von Wohnungen, bei denen ein Depot hinterlegt werden muss. Es handelt sich im wesentlichen um Innerschweizer Kantone. Ob dieses Ergebnis mit der lokalen Bankenstruktur (überdurchschnittlich hohe Hinterlegung der Mietzinsdepot-Konten bei den Kantonalbanken) zusammenhängt oder auf die spezifische lokale Handhabung der Mietzinsdepots zurückzuführen ist, kann an dieser Stelle nicht gesagt werden. In den Gesprächen haben sich zumindest keine Hinweise dafür ergeben, dass Mietzinsdepots in diesen Kantonen häufiger verlangt werden.

### ***Wie hoch ist der durchschnittliche kantonale Depotbetrag?***

Neben der Häufigkeit der Nutzung ist auch der durchschnittliche kantonale Betrag von Mietzinsdepots für Wohnräume von Interesse. Die Höhe des Mietzinsdepots setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: der Höhe des Mietzinses und der Höhe des Depots in Monatsmieten. *Abbildung 2.6.* zeigt den durchschnittlichen Depotbetrag in den einzelnen Kantonen. Die quergezogene Linie repräsentiert mit 2'200 Franken den gesamtschweizerischen Durchschnittswert für Wohnräume.

*Abbildung 2.6.: Durchschnittlicher Depotbetrag für Wohnräume nach Kantonen*



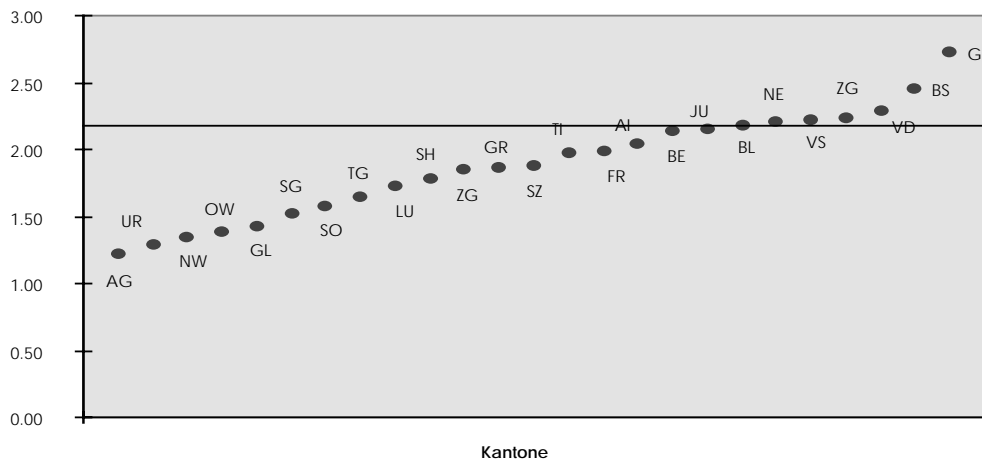
Quelle: Erhebung B,S,S.

Aus der Abbildung geht deutlich hervor, dass es in erster Linie Kantone mit städtischen Agglomerationen (Genf, Zürich, Zug, Basel-Landschaft, Basel-Stadt) sind, deren Depotbeträge den schweizerischen Durchschnitt übersteigen. Dies dürfte auf die höheren Monatsmieten<sup>25</sup> in den städtischen Agglomerationen zurückzuführen sein. Es ist ausserdem anzunehmen, dass in den städtischen Agglomerationen der Anteil an Geschäftsräumen höher ist<sup>26</sup>. Ob in diesen Kantonen auch mehr Monatsmieten verlangt werden, ist mit den vorhandenen Informationen nicht abschliessend zu klären.

### *Wie hoch ist das durchschnittliche kantonale Mietzinsdepot in Monatsmieten?*

Abbildung 2.7. zeigt die Höhe des durchschnittlichen Mietzinsdepots für Wohnräume in Monatsmieten der Grösse nach geordnet. Im Gegensatz zur vorherigen Abbildung werden die erhöhten Mietpreise als Ursache für das hohe Mietzinsdepot ausgeschlossen. Dadurch wird sofort ersichtlich, ob die Vermieter in einzelnen Kantonen mehr Monatsmieten als Depot verlangen als in anderen Kantonen.

Abbildung 2.7.: Höhe des durchschnittlichen kantonalen Mietzinsdepots in Monatsmieten für Wohnräume



Quelle: Erhebung B,S,S.

<sup>25</sup> vergleiche Bundesamt für Statistik, 1998, S. 243

<sup>26</sup> Für die Berechnung der kantonalen Depotbeträge für Wohnräume wurden die Mietzinsdepots von Geschäftsräumen in allen Kantonen mit demselben, durchschnittlichen schweizerischen Anteil von Geschäftsräumen herausgerechnet. Deshalb wird bei einer grossen Anzahl von Geschäftsräumen in einem Kanton der gesamte Depotbetrag dieses Kantons tendenziell zu hoch angegeben sein.



Erneut sind es zwei Gruppen von Kantonen, die durch einen überdurchschnittlich hohen Depotbetrag in Monatsmieten auffallen. Die Westschweizer Kantone Genf, Waadt, Wallis und Neuenburg liegen mit der Höhe ihres Mietzinsdepots deutlich über dem gesamtschweizerischen Durchschnitt von 2,2 Monatsmieten. In der Westschweiz wird also das Mietzinsdepot nicht nur häufiger genutzt als im gesamtschweizerischen Durchschnitt, auch die Höhe des Depots in Monatsmieten ist für Wohnräume höher. Auch dieses Ergebnis wurde durch Gespräche bestätigt.

In den städtischen Agglomerationen Basel, Zug und Basel-Landschaft werden ebenfalls mehr Monatsmieten als Depot verlangt als im schweizerischen Durchschnitt. Somit ergibt sich: In den städtischen Kantonen ist der hinterlegte Depotbetrag höher als es dem schweizerischen Durchschnitt entspricht. Dies ist auf höhere Mietzinsen, eine stärkere Konzentration von Geschäftsräumen und eine höhere Depotforderung in Monatsmieten zurückzuführen.

#### *Kantonale Verteilung in Kürze:*

Anhand der Verteilung der Mietzinsdepot-Konten bei den Kantonalbanken lassen sich tendenzielle Aussagen machen, wie sich die einzelnen Kantone in der Handhabung der Mietzinsdepot-Konten unterscheiden:

- In den Westschweizer Kantonen wird das Mietzinsdepot häufiger verlangt als im gesamtschweizerischen Durchschnitt. Darüberhinaus werden auch überdurchschnittlich viele Monatsmieten als Depot gefordert.
- In den städtischen Kantonen ist der hinterlegte Depotbetrag höher als der schweizerische Durchschnitt von 2'200 Franken. Dies ist auf höhere Mietzinsen, eine stärkere Konzentration von Geschäftsräumen und eine höhere Depotforderung in Monatsmieten zurückzuführen.

### 2.3. Die volkswirtschaftliche Dimension der Mietzinsdepot-Konten: Fazit

Die Primärerhebung bei den Banken hat dazu beigetragen, wesentliche Erkenntnisse über Bestand und Struktur der Mietzinsdepot-Konten zu gewinnen. Die wichtigsten Ergebnisse, die auch einen Einfluss auf die Ausgestaltung der Alternativen haben, sind nochmals dargestellt:

- Gesamtbestand: 1,68 Mrd. Franken
- Anzahl Konten: 672'000 Konten
- Durchschnittlicher Kontobetrag aller Konten: 2'500 Franken
- Durchschnittlicher Kontobetrag bei Wohnräumen: 2'200 Franken
- Durchschnittlicher Kontobetrag bei Geschäftsräumen: 4'700 Franken

⇒ Durchschnittlich leistet jeder dritte Mieter einer Mieter- und Genossenschaftswohnung ein Depot in Höhe von 2,2 Monatsmieten.

⇒ Die Depots von Geschäftsräumen machen rund 20 Prozent der gesamten Depotguthaben aus.

⇒ 1 Prozent aller Mietzinsdepot-Konten und 2 Prozent aller Depotguthaben werden zu Garantiefällen. Garantiefälle treten häufiger ein bei Mietzinsdepot-Konten von Wohnräumen und bei überdurchschnittlich hohen Depotbeträgen.

⇒ Zwischen 1994 und 1998 ist die Anzahl der Mietzinsdepot-Konten um fast 40 Prozent gestiegen. Im selben Zeitraum haben auch die Transaktionen (Eröffnungen/Schliessungen) stark zugenommen. Einem Bestand an 100 Mietzinsdepot-Konten stehen durchschnittlich 40 Transaktionen gegenüber.

⇒ Die durchschnittliche Verweildauer der Guthaben auf den Konten beträgt rund 5 Jahre.

⇒ Bei der Mehrzahl der Konten sind die Zinserträge während der Laufzeit der Mietverhältnisse nicht blockiert.

⇒ In den Westschweizer Kantonen ist die Häufigkeit von Depots höher und der Depotbetrag in Monatsmieten grösser als im gesamtschweizerischen Durchschnitt.

⇒ In den städtischen Agglomerationen ist das Depot überdurchschnittlich hoch, was auf höhere Mietzinsen, eine stärkere Konzentration von Geschäftsräumen und eine höhere Depotforderung in Monatsmieten zurückzuführen ist.

⇒ Die Guthaben auf Mietzinsdepot-Konten betragen rund 0,7 % der gesamten Sparguthaben in der Schweiz. Im Vergleich zum gesamten Bestand an Sparkonten sind die Mietzinsdepot-Konten somit von untergeordneter Bedeutung.

Zusammen mit den geführten Gesprächen lassen sich aus den Zahlen die folgenden Schlüsse ziehen:

Setzt man die Guthaben auf Mietzinsdepot-Konten ins Verhältnis zum gesamten Sparguthaben in der Schweiz, so erscheint die volkswirtschaftliche Bedeutung der Mietzinsdepot-Konten als verhältnismässig gering. Die Bedeutung des Mietzinsdepots wird jedoch in erster Linie ersichtlich anhand der Auswirkungen auf die beteiligten Gruppen:

- Für die *Vermieter* ist das Mietzinsdepot-Konto ein wesentliches Instrument der Absicherung. Trotz einer zunehmenden Liquidität am Wohnungsmarkt hat die Bedeutung in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Zwischen 1994 und 1998 ist die Anzahl der Mietzinsdepot-Konten um 37 Prozent gestiegen.
- Für die *Mieter* ist die Problematik "Mietzinsdepot" von grosser Bedeutung. Im Durchschnitt muss jeder dritte Mieter über 2 Monatsmieten für das Mietzinsdepot blockieren. Wie sich auch in den Gesprächen bestätigt hat, entstehen daraus erhebliche Liquiditätsprobleme und Effizienzverluste für die Mieterschaft: Die finanziellen Mittel stehen dem Mieter nicht zur Verfügung und sind ausserdem schlecht verzinst. Grundsätzlich sind in erster Linie private Mieter von dem Problem betroffen. Zwar müssen für Geschäftsräume durchschnittlich doppelt so viele Monatsmieten hinterlegt werden wie für Wohnräume. Insgesamt machen die Depots von Geschäftsräumen jedoch nur 20 Prozent der gesamten Depotguthaben aus. Die Mieter von Geschäftsräumen haben in der Regel auch weniger Probleme, die Depots zu leisten. Zum einen wird das Depot bei der Geschäftsplanung einkalkuliert, zum anderen werden in der Regel bei Geschäftsmietern Bankgarantien akzeptiert. In städtischen Agglomerationen sowie in der Westschweiz wird das Mietzinsdepot häufiger verlangt; der Depotbetrag in Monatsmieten ist darüberhinaus überdurchschnittlich hoch.
- Für die *Banken* sind die Mietzinsdepot-Konten volumenmässig im Vergleich zu den Sparkonten von untergeordneter Bedeutung. Das Mietzinsdepot-Konto wird von den meisten Banken angeboten, jedoch in erster Linie als Dienstleistung für den Mieter oder Vermieter bzw. um den Kundenkontakt nicht zu verlieren. Im Vergleich zu den Sparkonten handelt es sich um sehr geringe Beträge; der Durchschnitt liegt bei 2'500 Franken. Diese führen in Zusammenhang mit den kurzen Laufzeiten von ca. 5 Jahren zu einem verhältnismässig grossen administrativen Aufwand, der von den Banken nicht entsprechend an die Mieter weitergegeben wird. Kommen Garantiefälle hinzu, erhöht sich der Aufwand für die Banken erheblich. Insgesamt werden jedoch nur 2 Prozent der Depotguthaben aufgrund von Garantiefällen gesperrt.

### 3. Bestehende Alternativen zum Mietzinsdepot-Konto

Kapitel 3 zeigt Alternativen zu Mietzinsdepot-Konten, die Mietern und Vermietern am Markt angeboten werden. In den Gesprächen wurde ersichtlich, dass sie in der Praxis nur wenig genutzt werden. Dies obwohl sie auf den ersten Blick erhebliche Vorteile besitzen. Eine genauere Untersuchung der Angebote soll aufzeigen, welche Gründe dafür bestehen.

#### 3.1. Die Mieter-Bürgschaft der Bürgschaftsgesellschaft AG

##### *Die Leistungen der Bürgschaftsgesellschaft AG*

Bei der Bürgschaftsgesellschaft AG handelt es sich um eine private Aktiengesellschaft. Sie besteht aus 12 Aktionären und besitzt ein Eigenkapital in Höhe von 500'000 Franken. Die Bürgschaftsgesellschaft AG garantiert dem Vermieter die Begleichung von Schulden, die der Mieter in dem zugrundeliegenden Mietverhältnis verursacht hat. Die Garantie beschränkt sich auf die Summe des Mietzinsdepots, d.h. der vom Vermieter verlangten Sicherheit inklusive Zinsen. Stellt der Vermieter innerhalb eines Jahres nach Räumung der Wohnung keine Ansprüche an den Mieter, so wird die Bürgschaftsgesellschaft AG von ihren Verpflichtungen befreit.

##### *Bürgschaftsantrag*

Die Bürgschaftsgesellschaft AG ist zwar gemäss ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen frei, einen Bürgschaftsantrag ohne Angabe von Gründen abzulehnen. In der gängigen Praxis werden jedoch alle Bürgschaftsanträge akzeptiert. Die Verträge werden in der Regel telefonisch zwischen Mieter und Bürgschaftsgesellschaft AG geschlossen.

##### *Administrativer Ablauf*

Der Mieter zahlt die Hälfte des Mietzinsdepots auf ein Bankkonto ein, was auf seinen Namen lautet und der Bürgschaftsgesellschaft AG verpfändet ist (Depot). Die Verzinsung dieses Bankkontos erfolgt nach einem von der Bank festgelegten Zinssatz. Nach Eintreffen des Geldes auf dem Konto erhalten Vermieter und Mieter einen Bürgschaftsschein.

##### *Gebühren des Mieters*

Einschreibe- und Abschlussgebühren in Höhe von 65 Franken sowie ein Pauschalhonorar für die Verwaltungskosten des ersten Jahres in Höhe von 20 Franken gehen zu Lasten des Mieters. Für die in Anspruch genommene Tätigkeit der Bürgschaftsgesellschafts AG zahlt der Mieter in jedem weiteren Jahr einen jährlichen Betrag von 2 Prozent der garantierten Sicherheit. Dieser Betrag wird mit den angelaufenen Zinsen verrechnet. Tritt der Bürgschaftsfall ein, kommt der Mieter zusätzlich für die Spesen der Bürgschaftsgesellschaft AG auf.

*Einlage des Mieters in den Reservefonds*

Neben den Gebühren zahlt der Mieter eine Einlage in den Reservefonds. Diese einmalige Einlage ist im Depot enthalten<sup>27</sup>. Der Reservefonds deckt das Risiko der Bürgschaftsgesellschaft AG. Mit den Mitteln des Reservefonds werden Verpflichtungen von zahlungsunfähigen, der Bürgschaftsgesellschaft angeschlossenen Mietern übernommen. Die Höhe der Einlage in den Reservefonds ist abhängig von der Höhe des geleisteten Depots:

- Fr. 80.- für ein Depot kleiner als Fr. 1001.-
- Fr. 160.- für ein Depot zwischen Fr. 1001.- und 2000.-
- Fr. 240.- für ein Depot zwischen Fr. 2001.- und 3000.-
- Fr. 320.- für ein Depot zwischen Fr. 3001.- und 4000.- usw.

*Rückerstattung des Reservefonds*

Nach Vertragsende erhält der Mieter diese Einlage in den Reservefonds ohne Zinsen und nach Abzug der direkten Beteiligung des Mieters zurückerstattet. Die direkte Beteiligung des Mieters ergibt sich durch die tatsächliche Anzahl zahlungsunfähiger Mieter und kann von der Bürgschaftsgesellschaft AG angepasst werden. Sie liegt im Augenblick bei 1/5 der ursprünglichen Einlage in den Reservefonds. Falls die Bürgschaftsgesellschaft AG für einen Betrag eintreten muss, der höher ist als die vom Mieter eingezahlte Summe, dann wird die Einlage des Mieters in den Reservefonds nicht mehr zurückbezahlt.

*Vertragsbedingungen in der Westschweiz*

In der Westschweiz ist die Regelung etwas anders: Die Einlage in den Reservefonds beträgt 10 Prozent des Depotbetrages. Ausserdem erhält der Mieter nach Vertragsablauf -auch wenn der Bürgschaftsfall nicht eintritt- nur die Hälfte der Einlage zurückbezahlt. Die Rückzahlung ist zudem davon abhängig, ob der Mieter weiterhin Kunde bleibt. Nach Angaben der Bürgschaftsgesellschaft AG ist diese Regelung notwendig, da in der Westschweiz mehr Garantiefälle auftreten.

*Freigabe der Sicherheit*

Der Mieter ermächtigt im Vertrag die Bürgschaftsgesellschaft AG, dem Vermieter den garantierten Betrag auszuhändigen. Bei der Dienstleistung der Bürgschaftsgesellschaft AG handelt es sich um eine Form der einfachen Bürgschaft. Sie ist an eine der folgenden Bedingungen geknüpft:

- Der Mieter ist einverstanden.
- Es liegt ein vollstreckbarer Zahlungsbefehl vor, gegen den kein Rechtsvorschlag erhoben worden ist und der dem Mieter auf Verlangen des Vermieters zugestellt worden ist.
- Es besteht ein rechtskräftiges und vollstreckbares Urteil. Dieses verpflichtet den Mieter, dem Vermieter einen bestimmten Betrag zu zahlen.

---

<sup>27</sup> Somit gelangt nur das Depot abzüglich der einmaligen Einlage in den Reservefonds auf das Konto des Mieters.

*Rechtsübergang*

Im Bürgschaftsfall gehen die Rechte des Vermieters auf die Bürgschaftsgesellschaft AG über. Die Bürgschaftsgesellschaft AG bezahlt dem Vermieter die Sicherheitsleistung, greift dann aber auf das hinterlegte Depot des Mieters zurück. Für den restlichen, nicht gedeckten Betrag der Sicherheitsleistung nimmt die Bürgschaftsgesellschaft AG Regress beim Mieter. Dieser Rückgriff ist jedoch nur möglich, wenn die Freigabe der Sicherheit durch die Bürgschaftsgesellschaft AG rechtmässig war.

*Auflösung des Vertrages*

Die Kündigung durch den Mieter ist auch vor Ablauf des Bürgschaftsvertrages jederzeit möglich. Die Rechtskräftigkeit erfolgt durch die Vorlage einer substituierten Mietzins-Sicherheit. Bei einem Umzug des Mieters kann es je nach Art der Veränderungen zu einer Anpassung der Beträge bzw. des Vertrages oder auch zu einer Auflösung des Vertrages kommen.

*Beispielrechnung*

Das geforderte Mietzinsdepot beträgt 2'500 Franken. Die unterstellte Mietdauer beträgt 5 Jahre. Ein Betrag von 1'090 Franken wird vom Mieter auf dem UBS Sparkonto einbezahlt. Der Mieter übernimmt die Gebühren und verrichtet die Einlage in den Reservefonds in Höhe von 160.- Franken. Die Bürgschaftsgesellschaft AG muss nicht für den Mieter aufkommen. Deshalb wird nach Abschluss des Vertrages der Reservefonds unter Abzug der direkten Beteiligung an den Mieter zurückbezahlt.

Kosten des Mieters für die Sicherheitsleistung durch die Bürgschaftsgesellschaft AG in Höhe von 1'250 Franken:

Eintragungskosten einmalig :	65 Franken
Pauschalgebühr für das erste Jahr:	20 Franken
jährliche Verwaltungsgebühr (2 Prozent der Sicherheitsleistung):	250 Franken
direkte Beteiligung des Mieters am Reservefonds:	32 Franken
<hr/>	
Gesamtbetrag	367 Franken

Bei einer unterstellten Mietdauer von 5 Jahren zahlt der Mieter 367 Franken. Die Kosten liegen somit für 5 Jahre bei 29,4 Prozent der garantierten Summe in Höhe von 1'250 Franken, jährlich macht dies ca. 6 Prozent. Beträgt die Mietdauer jedoch nur ein Jahr, so wird die Bürgschaft aufgrund der fixen Kosten bedeutend teurer: die Kosten liegen dann bei ca. 13 Prozent im ersten Jahr.

*Die Mieter-Bürgschaft der Bürgschaftsgesellschaft AG in Kürze:*

Die Mieter-Bürgschaft der Bürgschaftsgesellschaft AG bürgt gegenüber dem Vermieter für Schulden, die der Mieter im Rahmen des Mietverhältnisses verursacht. Die Bürgschaft beschränkt sich auf die Höhe des Mietzinsdepots. Der Mieter muss die Hälfte des Mietzinsdepots auf ein Konto einzahlen, übernimmt die Gebühren und leistet die Einlage in den Reservefonds. Die Mieter-Bürgschaft ist folgendermassen zu bewerten:

- Bei einer durchschnittlichen Mietdauer von 5 Jahren und einem Depot von 2'500 Franken muss der Mieter jährliche Kosten in Höhe von 6 Prozent der garantierten Summe übernehmen. Dies liegt über den Opportunitätskosten des Mietzinsdepot-Kontos. Wenn der Mieter jedoch keine liquiden Mittel zur Verfügung hat, kann die Alternative von Vorteil sein.
- Bedeutend teurer wird die Bürgschaft jedoch bei einer kürzeren Mietdauer. Im ersten Jahr liegen die Kosten bei 13 Prozent der garantierten Summe. Diese Kosten entsprechen in etwa den Kosten für die Aufnahme eines Kleinkredites.
- Darüberhinaus muss der Mieter auf jeden Fall über die Hälfte des verlangten Mietzinsdepots verfügen, da er diesen Betrag auf ein Konto einzahlen muss. Die Liquiditätsersparnis für den Mieter ist deshalb eingeschränkt.

### **3.2. Bürgschaftsgenossenschaft zur Förderung freier Initiativen Dornach (BFI)**

*Allgemeine Bedingungen und Leistungen*

Die BFI haftet als Bürge solidarisch im Sinne von 492 ff. des Schweizerischen Obligationenrechtes. Die Bürgschaft des BFI kann durch den Vermieter bis zum vereinbarten Kautionsbetrag in Anspruch genommen werden. Die BFI verpflichtet sich gegenüber dem Vermieter für die richtige Erfüllung der von den Mietern übernommenen Verpflichtungen im Rahmen der Mietzinskaution. Die BFI garantiert dem Vermieter die Begleichung von Schulden, die vom Mieter in dem im Bürgschaftsantrag bezeichneten Mietvertrag verursacht wurden. Die Garantie erfolgt bis höchstens zur Summe, inklusive Zinsen, der vom Vermieter gemäss Antrag verlangten Sicherheit. Die Verbürgung von Mietzinskautionen durch die BFI steht allen Mietern offen.

### *Bürgschaftsantrag*

Die BFI ist frei, einen Bürgschaftsantrag anzunehmen oder ihn ohne Angabe von Gründen abzulehnen. Abgelehnt werden Bürgschaftsanträge, die aufgrund ihrer Grösse die Möglichkeiten des noch jungen Projektes übersteigen. Zum anderen werden Interessenten mit mangelhafter Bonität, unklarer finanzieller Situation oder bestehenden Beteiligungen abgelehnt.

### *Gebühren und Einlage in den Solidaritätsfonds*

Die einmalige Einschreibgebühr beträgt 150 Franken und geht zu Lasten des Mieters. Pro verbürgerter Mietzinssumme sind 15 Prozent als Einlage in den Solidaritätsfonds zu entrichten. Eine Einlage des Mieters in den Solidaritätsfonds dient dazu, allfällige Verpflichtungen von zahlungsunfähigen, dem BFI angeschlossenen Mietern gegenüber ihrem Vermieter zu erfüllen. Die Einlage verfällt zu Gunsten des Solidaritätsfonds während der Mietdauer gemäss folgender Staffelung:

- bis 1 Jahr nach Mietbeginn: 25 Prozent der ursprünglichen Einlage
- bis 2 Jahre nach Mietbeginn: 50 Prozent der ursprünglichen Einlage
- bis 3 Jahre nach Mietbeginn: 75 Prozent der ursprünglichen Einlage
- bis 4 Jahre nach Mietbeginn: 100 Prozent der ursprünglichen Einlage

### *Rückzahlung der Einlage*

Bei Vertragsende wird die Einlage dem Mieter ohne Zinsen und abzüglich des definitiv zu Gunsten des Solidaritätsfonds verfallenen Anteils zurückerstattet. Wenn der zu Gunsten des Solidaritätsfonds verfallene Anteil der Einlagen nicht ausreicht, um Verpflichtungen von zahlungsunfähigen, dem BFI angeschlossenen Mietern zu erfüllen, beteiligt sich jeder Mieter mit seinem noch nicht zu Gunsten des Solidaritätsfonds verfallenen Teiles seiner Einlage. Die Haftung des Mieters geht jedoch in keinem Fall über den Betrag der Einlage in den Solidaritätsfonds hinaus.

### *Freigabe der Sicherheit*

Die BFI bezahlt dem Vermieter den garantierten Betrag mit ausdrücklicher Ermächtigung des Mieters unter folgenden Bedingungen:

- Die Forderung ist mietrechtlicher Natur und der Mieter erteilt sein Einverständnis.
- Auf Vorlage eines vollstreckbaren Zahlungsbefehls, gegen den kein Rechtsvorschlag erhoben worden ist, oder auf Vorlage eines rechtskräftigen und vollstreckbaren Urteils, welches den Mieter verpflichtet, dem Vermieter aus dem in der Bürgschaftsverpflichtung erwähnten Mietvertrag einen bestimmten Betrag zu zahlen.

### *Entlassung aus der Bürgschaftsverpflichtung*

Wenn der Vermieter innerhalb von sechs Monaten nach Mietende bzw. Räumung des Mietobjektes durch den Mieter keinen Anspruch gegenüber dem Mieter geltend gemacht hat, wird die BFI aus der Bürgschaft entlassen.



*Haftung*

Tritt ein Verlust der BFI ein, haften alle Bürgschaftsnehmer anteilmässig gemäss der Höhe ihrer Einzahlung in den Solidaritätsfonds: Die verbürgte Summe wird vom BFI dem Vermieter ausbezahlt. Die BFI ist berechtigt, auf den Mieter Rückgriff zu nehmen. Die Rechte des Vermieters gehen auf die BFI über. Dabei wird der noch nicht definitiv zu Gunsten des Solidaritätsfonds verfallende Anteil mit den Forderungen der BFI gegenüber dem Mieter verrechnet. Die BFI nimmt nur bei mietrechtlich haltbaren Forderungen gegenüber dem Mieter Rückgriff.

*Umfang der Geschäftstätigkeit*

Seit 1998 wurden insgesamt 28 Bürgschaftsverpflichtungen für Mietzinskautionen eingegangen mit einer Gesamtsumme von 71'946 Franken. Verluste aus diesen Bürgschaften sind bisher nicht eingegangen. Die Einnahmen beliefen sich auf 4'050 Franken aus Einschreibegebühren sowie 2'698 Franken, die als Mieteranteile zugunsten des Solidaritätsfonds verfallen sind. Es hat sich immer deutlicher herausgestellt, dass das Angebot im wesentlichen von Sozialhilfeempfängern genutzt wird.

*Beispielrechnung*

Das geforderte Mietzinsdepot beträgt 2'500 Franken. Die unterstellte Mietdauer beträgt 5 Jahre. Die BFI bürgt für den ganzen Depotbetrag; der Mieter zahlt nichts auf ein Konto ein. Er übernimmt die Gebühren und verrichtet die Einlage in den Solidaritätsfonds in Höhe von 375.- Franken. Es wird davon ausgegangen, dass die BFI nicht für den Mieter aufkommen muss. Deshalb wird nach Abschluss des Vertrages die Einlage unter Abzug des zugunsten des Solidaritätsfonds verfallenen Betrages an den Mieter zurückbezahlt.

Kosten des Mieters für die Sicherheitsleistung durch die BFI in Höhe von 2'500 Franken:

Gebühr einmalig :	150 Franken
Einlage in den Solidaritätsfonds:	375 Franken
(nach 5 Jahren vollständig zugunsten des Solidaritätsfonds verfallen)	

---

Gesamtbetrag	525 Franken
--------------	-------------

Bei einer unterstellten Mietdauer von 5 Jahren zahlt der Mieter 525 Franken. Die Kosten liegen somit für 5 Jahre bei 21 Prozent der garantierten Summe in Höhe von 2'500 Franken, jährlich macht dies ca. 4 Prozent aus. Beträgt die Mietdauer jedoch nur ein Jahr, so wird die Alternative bedeutend teurer: die Kosten liegen dann bei ca. 10 Prozent.

*Die Bürgschaftsgenossenschaft zur Förderung freier Initiativen Dornach in Kürze:*

Die Bürgschaftsgenossenschaft zur Förderung freier Initiativen Dornach (BFI) haftet als Bürge gegenüber dem Vermieter. Schulden des Mieters im Rahmen des Mietverhältnisses werden von der BFI bis zur Höhe des Mietzinsdepots erfüllt. Der Mieter leistet eine einmalige Gebühr und die Einlage in den Solidaritätsfonds, die in Abhängigkeit von der Mietdauer zugunsten der BFI verfällt. Das Angebot der BFI ist folgendermassen zu beurteilen:

- Bei einer durchschnittlichen Mietdauer von 5 Jahren und einem Depot von 2'500 Franken muss der Mieter jährliche Kosten in Höhe von 4 Prozent der garantierten Summe übernehmen. Dies liegt leicht über den Opportunitätskosten des Mietzinsdepot-Kontos.
- Bedeutend teurer wird die Bürgschaft bei einer kürzeren Mietdauer. Im ersten Jahr liegen die Kosten bei 10 Prozent der garantierten Summe. Diese Kosten entsprechen in etwa den Kosten für die Aufnahme eines Kleinkredites.
- Einen erheblichen Vorteil gegenüber dem Mietzinsdepot-Konto hat der Mieter dann, wenn er keine liquiden Reserven besitzt. Die Alternative bietet ihm die vollständige Liquiditätsersparnis gegenüber dem Mietzinsdepot-Konto. Der Mieter muss dann jedoch die entsprechend höheren Kosten in Kauf nehmen.
- Der BFI steht es frei, über die Auswahl der Mieter zu entscheiden. Die Alternative ist gerade interessant für Mieter, die über keinerlei Liquiditätsreserven verfügen; gerade solchen Mietern ist eventuell der Zugang aber aufgrund von Risikoüberlegungen der BFI verwehrt.
- Die BFI ist nur regional tätig.

### **3.3. Die Mietersversicherung der Alba**

*Allgemeine Grundlagen der Mietersversicherung*

Die Alba Versicherung ermöglicht im Rahmen einer Solidarbürgschaft die Sicherstellung von Mietzinsdepots für Kunden, welche nicht in der Lage sind, ein Bardepot zu leisten. Die Alba Versicherung trägt das Risiko der Insolvenz. Vertragsgrundlagen sind die "Allgemeinen Versicherungsbedingungen" der Alba. Die Rahmenbedingungen des Produktes ergeben sich aus den Gegebenheiten einer Solidarbürgschaft. Ansprechpartner für die Alba sind die Vermieter; die Vertragspartner sind jedoch die Mieter.

#### *Auswahl der Versicherungsnehmer*

Die Voraussetzungen des Mieters für den Erhalt einer Solidarbürgschaft sind nicht eindeutig festgelegt, sondern abhängig von der spezifischen Situation des Mieters. Der Vermieter verpflichtet sich zur allgemein üblichen Bonitätsprüfung. In den meisten Fällen hält sich die Alba Versicherung an die Einschätzung der Vermieter. Die Mieterversicherung kann nur von Privatpersonen und nicht für kommerziell genutzte Wohnungen in Anspruch genommen werden.

#### *Ablauf und Gebühren*

Der Versicherungsnehmer zahlt die Jahresprämie. Im Gegenzug erhält der Vermieter den Garantieschein für die Solidarbürgschaft der Alba. Dieser Garantieschein ist auf den entsprechenden Mieter ausgestellt. Bei einem Wohnungsauszug geht der Garantieschein zurück an die Alba. Der Mieter entrichtet eine jährlich zu zahlende Prämie. Sie liegt in Höhe von 3 Prozent des geforderten Mietzinsdepots. Bei einem verlangten Mietzinsdepot in Höhe von 2'500 Franken liegt die Jahresprämie der Mietzinsdepot-Versicherung somit bei 75 Franken. Für den Vermieter entstehen keine Kosten.

#### *Schadensfall*

Im Schadensfall mahnt der Vermieter den finanziellen Ausstand gemäss den gesetzlichen Vorgaben. Er informiert die Alba, wenn die Mahnung ohne Erfolg gewesen ist und der Ausstand weiterhin besteht. Die Alba zahlt den geschuldeten Betrag, wobei die Versicherungssumme oder maximal drei Monatsmieten die Obergrenze darstellen. Der geschuldete Betrag geht jedoch erst an den Vermieter, wenn eine erfolglose gesetzliche Mahnung des Mieters vorgenommen worden ist. Die Alba Versicherung orientiert dann den Versicherungsnehmer über die vorgesehene Zahlung und weist auch auf die Rückzahlungspflicht des Mieters hin. Damit wird dem Versicherungsnehmer die Möglichkeit gegeben, sofort zu opponieren.

#### *Schutz des Mieters*

Die Voraussetzungen für die Zahlung durch die Alba sind dieselben wie beim Bardepot. Der Anspruch des Vermieters an den Mieter muss gesetzlich gegeben sein. Durch die Rücksprache der Alba Versicherung mit dem Mieter ist dieser vor unberechtigten Forderungen des Vermieters geschützt. Damit ist der Schutz des Mieters im Rahmen der Solidarbürgschaft gewährt. Die Alba begrenzt die Auszahlung an den Vermieter auf drei Monatsmieten.

#### *Relevanz des Produktes am Markt*

Die Nachfrage nach dem Produkt ist abhängig von der Akzeptanz der Verwaltungen. Somit steht die Alba letztlich in Konkurrenz zu den Banken, mit denen die Verwalter ja ebenfalls zusammenarbeiten. Die Nachfrage hat in den letzten Jahren leicht zugenommen. Die Alba tritt jedoch nicht aktiv mit Werbekampagnen am Markt auf. Das Produkt wird auch weiterhin in der Produktpalette der Alba Versicherung geführt werden. Eine Entwicklung ähnlicher Produkte ist im Moment nicht vorgesehen.

*Beispielrechnung:*

Das geforderte Mietzinsdepot beträgt 2'500 Franken. Die unterstellte Mietdauer beträgt 5 Jahre. Bei der Alba wird für den ganzen Depotbetrag gebürgt. Der Mieter zahlt nichts ein. Er übernimmt die Gebühren. Es wird unterstellt, dass kein Schadensfall eintritt.

Kosten des Mieters für die Bürgschaft durch die Alba in Höhe von 2'500 Franken:

Gebühr ( jährlich 3 Prozent):	375 Franken
<hr/>	
Gesamtbetrag	375 Franken

Bei einer unterstellten Mietdauer von 5 Jahren zahlt der Mieter 375 Franken. Die Kosten liegen somit für 5 Jahre bei 15 Prozent der garantierten Summe in Höhe von 2'500 Franken. Da keine fixen Kosten bestehen, liegen die Kosten unabhängig von der Mietdauer jährlich bei 3 Prozent.

*Mietersversicherung der Alba in Kürze:*

Die Mietersversicherung der Alba haftet im Rahmen einer Solidarbürgschaft gegenüber dem Vermieter. Sie übernimmt das Insolvenzrisiko von Mietern, die nicht in der Lage sind, ein Bardepot zu leisten. Der Mieter zahlt eine jährliche Gebühr. Das Angebot der Alba Versicherung ist folgendermassen zu bewerten:

- Unabhängig von der Mietdauer muss der Mieter jährliche Kosten in Höhe von 3 Prozent der garantierten Summe übernehmen. Dies entspricht in etwa den Opportunitätskosten des Mietzinsdepot-Kontos.
- Die Alba Versicherung wählt die Mieter nach strengen Kriterien aus. Damit steht diese Alternative gerade Mietern mit Liquiditätsproblemen nicht zur Verfügung.
- Bei der Mietersversicherung handelt es sich nicht um eine Versicherung im wirklichen Sinne. Die Alba nimmt im Schadensfall Rückgriff auf den Mieter.

### 3.4. Bestehende Alternativen zum Mietzinsdepot-Konto: Fazit

Bei allen dargestellten Alternativen zum Mietzinsdepot-Konto besteht eine Liquiditätsersparnis des Mieters, d.h. der Mieter muss das Mietzinsdepot gar nicht bzw. nicht in voller Höhe einbezahlen. Diesen Vorteil der Alternativen gegenüber dem Mietzinsdepot-Konto müssen die Mieter in Form von Gebühren begleichen. Bei allen Alternativen liegen die Kosten mindestens gleich hoch oder höher als die Opportunitätskosten des Mietzinsdepot-Kontos. Die Alternativen der Bürgschaftsgesellschaft AG und der Bürgschaftsgenossenschaft freier Initiativen Dornach (BFI) werden bei einer kurzen Mietdauer sogar zu sehr teuren Alternativen. Die Kosten entsprechen bei einer Mietdauer von einem Jahr in etwa den Kosten für die Aufnahme eines Kleinkredits. Die Liquiditätsersparnis muss somit vom Mieter bezahlt werden. Darüberhinaus bestehen die folgenden Probleme:

- Die Bürgschaftsgesellschaft AG garantiert nur die Hälfte des verlangten Mietzinsdepots. Der restliche Betrag muss vom Mieter auf jeden Fall aufgebracht werden.
- Die Auswahl der Mieter durch die BFI ist strikt. Eventuell steht dann gerade Mietern, die es notwendig brauchen, das Angebot nicht zur Verfügung. Ausserdem ist sie nur regional tätig und kann deshalb nicht von allen interessierten Mietern erreicht werden.
- Die Alba Versicherung nimmt eine strenge Auswahl der Versicherungsnehmer vor. Eventuell werden dann gerade Mieter mit Liquiditätsproblemen ausgeschlossen. Darüberhinaus handelt es sich nicht um eine Versicherung im wirklichen Sinne: im Schadensfall nimmt sie Rückgriff auf den Mieter.

Die Alternativen bauen im wesentlichen darauf auf, dem Mieter eine Liquiditätsersparnis zu ermöglichen. Diese Liquiditätsersparnis ist jedoch mit dem folgenden Problem verbunden: Die individuelle Deckung des Mietzinsdepots, wie sie beim Mietzinsdepot-Konto gegeben ist, besteht bei den Alternativen nicht mehr. Daraus ergibt sich die Gefahr der "negativen Auslese" (*adverse selection*): Die Alternative ist für die liquiden Mieter zu teuer, sie wird nur von Mietern mit Liquiditätsproblemen genutzt. Bei ihnen handelt es sich aber um "schlechte Risiken", die das Insolvenzrisiko der gesamten Einrichtung erhöhen. Aufgrund des höheren Risikos kann das Produkt nicht billiger angeboten werden bzw. wenn es billiger angeboten wird, muss man die schlechten Risiken ausschalten wie z.B. bei der Alba durch die strikte Auswahl der Mieter. Die alternativen Verfahren werden deshalb die aktuelle Handhabung des Mietzinsdepot-Kontos nicht ersetzen können.

## 4. Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Alternativen

Die folgenden Kapitel untersuchen, ob es neue Alternativen zu den Mietzinsdepot-Konten gibt. Bevor auf die Alternativen von Mietzinsdepot-Konten eingegangen wird, müssen Rahmenbedingungen definiert werden, die eine alternative Lösung bestimmen.

### 4.1. Allgemeine Anforderungen

Alternative Mietzinsdepot-Lösungen müssen prinzipiell die folgenden Anforderungen erfüllen:

- Das Recht des Vermieters auf Absicherung seines Risikos wird nicht in Frage gestellt. Die Garantieleistungen müssen in dem Umfang, in dem sie zwischen Mieter und Vermieter ausgehandelt wurden, sichergestellt werden.
- Der heutige Verfahrensablauf, um auf die Gelder zugreifen zu können, wird von den Vermietern als positiv beurteilt. Daraus leitet sich die Forderung ab, dass der Zugriff auf die Gelder im Schadensfall nicht komplizierter werden darf als der heutige Verfahrensablauf. D.h. ein Zugriff muss möglich sein, wenn der Mieter zustimmt oder wenn der Vermieter über einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder ein rechtskräftiges Urteil verfügt. Zusätzliche Instanzen, die diese Ansprüche prüfen oder eine Auszahlung der Gelder verzögern, sind zu vermeiden.
- Die Tatsache, dass bei den Wohnräumen in den seltensten Fällen der maximal zulässige Rahmen von drei Monatsmieten ausgeschöpft wird, zeigt, dass der Markt bei den Verhandlungen zwischen Mieter und Vermieter spielt. Dieser Verhandlungsspielraum sollte beibehalten werden. D.h., dass keine alternative Lösung gewählt werden sollte, die das Risiko des Vermieters automatisch in einem vorher festgelegten Umfang absichert oder dem Vermieter Anreize gibt, automatisch den maximal zulässigen Betrag als Sicherheit zu verlangen.
- Das Geld wird heute von einer "neutralen" Seite, den Banken, verwaltet. Das Vertrauen der Vermieter in eine alternative Einrichtung wird gestärkt, wenn deren Verwaltung ebenfalls von einer neutralen Stelle wahrgenommen wird, d.h. weder bei einer den Vermietern noch den Mietern nahestehenden Institution angesiedelt wird. Die Vermieter sehen dies positiv, da es ihnen die Gewissheit gibt, dass im Garantiefall eine neutrale Stelle auch ihre Interessen wahrnimmt.
- Der Staat sollte bei der Einrichtung und/oder Verwaltung einer alternativen Einrichtung eine aktivere Rolle nur unter der Voraussetzung spielen dürfen, dass dieselben Aufgaben nicht von

- Privaten wahrgenommen werden können.
- Bestehende privatwirtschaftliche Alternativen wie Bürgschaften oder Versicherungen müssen weiterhin möglich sein. Eine Konkurrenz dieser Einrichtungen ist unter der Voraussetzung legitim, dass allfällige staatliche Eingriffe nicht zu Wettbewerbsverzerrungen führen. Der Mieter soll jedoch weiterhin in der Lage sein, die für ihn günstigste Variante zu wählen.

## 4.2. Effizienz

Ausgangssituation für die Forderung nach mehr Effizienz ist die für Mieter oft unbefriedigende Situation der Depots: Der Vermieter wünscht eine Absicherung gegen nicht-gezahlte Mietzinsen oder Schaden am Wohnraum, und verlangt vom Mieter ein Mietzinsdepot. Die finanziellen Mittel des Mieters werden auf Sparkonten gebunden: Der Mieter kann sie weder anderweitig ausgeben noch anlegen. Da die Mieter zu einer Art "Zwangssparen" verpflichtet sind und die Konten darüberhinaus nur gering verzinst werden, entstehen Opportunitätskosten für den Mieter. Prinzipiell ist das Bedürfnis der Vermieter, sich gegen finanzielle Unwägbarkeiten abzusichern, eine Art Versicherung, die die Kosten für das Wohnen erhöht. Wie sich diese Kosten auf die beteiligten Parteien verteilen, ist abhängig von der Lage am Wohnungsmarkt.

### *Situation auf einem freien Wohnungsmarkt*

Auf einem freien Wohnungsmarkt entspricht die Zahlungsbereitschaft des Mieters genau dem Wert, der gezahlt werden muss, damit eine zusätzliche Einheit "Wohnung" angeboten wird. Legt der Vermieter Wert auf eine Absicherung durch ein Depot, erhöht er den Preis der Wohnung. Da der Vermieter in einem freien Wohnungsmarkt den Preis nicht erhöhen kann, ohne alle Mieter zu verlieren, muss er den Mietzins reduzieren. Der Vermieter übernimmt damit die Opportunitätskosten des Mieters.

Eine freier Wohnungsmarkt ist somit in der Lage, neben einer effizienten Allokation des Wohnungsbestandes auch die Problematik "Mietzinsdepot" effizient zu lösen: Der Vermieter, der die Absicherung seiner Risiken wünscht, trägt auch die daraus entstehenden Kosten. Dies zeigt sich deutlich beim Wohnungsmarkt für Neubauten. Dieser Teilmarkt weist dieselben Probleme auf wie der Gesamtmarkt (kein völlig homogenes Gut, unvollständige Transparenz aufgrund asymmetrischer Information, hohe Transaktionskosten<sup>28</sup>), ist jedoch sehr viel stärker liberalisiert als dieser, da der Effekt der Kostenmiete bei Neubauten noch nicht zum Tragen kommt.

---

<sup>28</sup> vergleiche Expertenkommission Wohnungspolitik, 1995 sowie Bundesamt für Wohnungswesen, 1999

Der Mietzins liegt sehr nahe bei der Marktmiete. Wie uns in zahlreichen Gesprächen versichert worden ist, muss der Vermieter bei Neuvermietungen häufig den Mietzins reduzieren, wenn er das Depot am Markt durchsetzen will. Trotzdem nimmt der Wunsch des Vermieters nach Absicherung auch in diesem Marktsegment tendenziell eher zu.

Somit führt eine Liberalisierung des Marktes nicht dazu, wie spontan zu erwarten gewesen wäre, dass das Depot vom Vermieter nicht mehr in Anspruch genommen wird. Der Vermieter muss jedoch den Mietpreis senken, und übernimmt damit die Kosten der Absicherung. Die theoretische Überlegung wird somit bestätigt: In einem liberalisierten Wohnungsmarkt werden die Opportunitätskosten des Depots durch den Vermieter getragen. Der Vermieter hat daher einen Anreiz, die aus dem Mietzinsdepot entstehenden Kosten (und damit das Mietzinsdepot selbst) tief zu halten.

#### *Situation auf einem regulierten Wohnungsmarkt*

Der Wohnungsmarkt in der Schweiz unterliegt heute Regulierungen. Zum Schutz des Mieters ist im Mietrecht die Kostenmiete zugrundegelegt. Der Mietzins liegt deshalb für Altbauwohnungen unterhalb des markträumenden Preises. Der Nutzen des Mieters aus der gemieteten Wohnung ist grösser als sein Mietpreis, die Konsumentenrente höher als im Marktgleichgewicht. Verlangt der Vermieter nun ein Mietzinsdepot vom Mieter, erhöht er über Opportunitätskosten den Preis der Mietwohnung. Ein Teil der Konsumentenrente wird vom Vermieter abgeschöpft. In einem nicht-liberalisierten Wohnungsmarkt, wie er heute in der Schweiz gegeben ist, verteilen sich die Kosten folgendermassen zwischen den Parteien.

- a) Die Banken tragen die Kosten der Verwaltung. Prinzipiell ist dies nicht problematisch, denn es handelt sich um privatwirtschaftliche Unternehmen, die Dienstleistung für Mieter und Vermieter aufgrund der daraus entstehenden Kundenkontakte übernehmen. Allerdings betonen alle Banken, dass die Führung der Mietzinsdepot-Konten ein Verlustgeschäft sei. Lässt sich durch eine alternative Lösung der Verwaltungsaufwand senken, so rührt hieraus ein gesamtwirtschaftlicher Gewinn, da die Banken die freiwerdenden Mittel effizienter einsetzen können.
- b) Der Mieter trägt die Opportunitätskosten des Depots. Dabei besitzt der Mieter keine Wahlfreiheit: Er wird gezwungen, das Depot zu leisten. Der Vermieter selbst wird durch die Absicherung seiner Risiken nicht belastet. In einem regulierten Wohnungsmarkt können die Opportunitätskosten der Absicherung - ohne eine staatliche Reglementierung - nicht auf den Vermieter übertragen werden. Es ist zu vermuten, dass ein Effizienzverlust entsteht, der darauf beruht, dass die Mieter die Gelder nicht so anlegen oder verwenden können, wie sie dies wünschen. Alternative Lösungen im Rahmen des bestehenden regulierten Wohnungsmarktes können gegenüber der aktuellen Handhabung an gesamtwirtschaftlicher Effizienz gewinnen, wenn sie die Opportunitätskosten der Mieter verringern.



### 4.3. Verteilung zwischen den Gruppen

Bei der Entwicklung von gesamtwirtschaftlich effizienten Alternativen ist zunächst nicht von Bedeutung, wer von den Effizienzgewinnen profitiert. Im vorliegenden Fall können es die Banken und die Mieter sein, die besser gestellt werden. Alternative Lösungen können allerdings mit Veränderungen der bisherigen Strukturen einhergehen, so dass die gesamten Kosten des Mietzinsdepots (Verwaltungskosten und Opportunitätskosten) anders auf die beteiligten Parteien verteilt werden. Wie noch zu sehen sein wird, gehen bei umfassenden Änderungen am bestehenden System die Kosten der Verwaltung auf die Mieter über. Gesamtwirtschaftlich kann so zwar ein Gewinn entstehen. Ob die Mieter unterm Strich effektiv besser gestellt werden, kann aber nicht automatisch gesagt werden.

### 4.4. Sozialpolitische Anliegen

Im folgenden ist zu untersuchen, ob aus den Effizienzgewinnen der "Mietzinsdepot-Genossenschaft" wirtschaftlich schwache Mieter unterstützt werden sollen und ob eine Absicherung der Mieter gegen Liquiditätsengpässe akzeptabel erscheint.

#### 4.4.1. Unterstützung von wirtschaftlich schwachen Mietern

##### *a) Zweckbindung*

Die Verwendung eines Teiles der Erträge alternativer Anlagen der Mietzinsdepots zugunsten von wirtschaftlich schwachen Mietern stellt im ökonomischen Sinne eine Zweckbindung dar. Durch die Zweckbindung ist die Verwendung der Erträge rechtlich-institutionell festgelegt. Zum Problemkomplex Zweckbindung besteht keine einheitliche Theorie. Die wissenschaftliche Literatur zu den Themen ist rar. Im folgenden werden die wichtigsten Folgerungen kurz dargestellt.

- Einige Finanzwissenschaftler beurteilen Zweckbindungen grundsätzlich negativ. Begründet wird dies damit, dass ein Teil der Ausgabenkompetenz dem politischen Prozess entzogen wird<sup>29</sup>. Zudem bestehe die Gefahr der Mittelverschleuderung, wenn Einnahmen quasi "automatisch" fließen<sup>30</sup>.
- Einige Finanzwissenschaftler erachten Zweckbindungen grundsätzlich als positiv. Sie sehen

---

<sup>29</sup> Senf (1976)

<sup>30</sup> z.B. Frey/Langloh (1992)

Zweckbindungen als Anwendung des Äquivalenzprinzips, welches das Prinzip "Leistung und Gegenleistung" bei der Finanzierung von Staatsleistungen in den Vordergrund rückt. Zweckbindungen sind somit Voraussetzung für die Durchsetzung des Äquivalenzprinzips<sup>31</sup>.

- Viele von der public-choice-Theorie beeinflusste Finanzwissenschaftler erachten das Äquivalenzprinzip und die damit verbundenen Zweckbindungen als vorteilhaft, da es Nutzer von staatlichen Dienstleistungen mehr oder weniger direkt mit deren Kosten konfrontiert<sup>32</sup>.
- Kritisch äussern sich seit neuerem Finanzwissenschaftler, die ebenfalls der public-choice-Theorie entstammen. Sie argumentieren, dass Zweckbindungen häufig für finanzielle Umverteilung missbraucht würden. Das Äquivalenz- oder Verursacherprinzip werde vorgeschoben, um bestimmte Gruppen auf Kosten anderer zu bevorzugen. Zweckbindungen dürften deshalb nur dann eingeführt werden, wenn eine enge Beziehung zwischen Zahler und Nutzniesser einer bestimmten Abgabe bestehe - und diese sei im Prinzip nur dann gegeben, wenn jene Gruppe, die die Abgabe zu tragen hat, ihr auch zustimmt.

Aus diesen z.T. widersprüchlichen Aussagen lassen sich dennoch einige in sich konsistente Schlussfolgerungen ziehen: Das Äquivalenzprinzip setzt eine Zweckbindung praktisch zwingend voraus, Bedingung für eine Zweckbindung ist jedoch eine enge Zahler-Nutzniesser-Beziehung für die zu finanzierende Aufgabe. Zweckgebundene Einnahmen, die bei einer gesellschaftlichen Gruppe erhoben und zugunsten einer anderen verwendet werden, stellen Quersubventionierungen dar und sind abzulehnen. Genau dies wäre jedoch der Fall, wenn mit den Erträgen wirtschaftlich schwächere Mieter unterstützt würden. Dann ist keine enge Zahler - Nutzer Beziehung vorhanden. Mit anderen Worten: die gesamten Mieter zahlen, nur ein Teil der Mieter profitiert.

#### *b) Umverteilung und das Postulat der Wahlfreiheit*

Bei Mietzinskautionen handelt es sich um Einlagen des Mieters. Gemäss der heutigen Regelung werden diese Einlagen zusammen mit den Zinsen an den Mieter zurückerstattet, sofern keine Garantieleistungen aufgetreten sind. Somit arbeiten die alternativen Lösungen mit den Geldern Dritter. Bei Massnahmen, die dazu führen, dass die Mieter im Falle eines Ausscheidens nicht mehr ihre volle Einlage einschliesslich Zinseszins zurückerhalten - etwa, da zusätzlich ein sozialer Ausgleich angestrebt wird - handelt es sich um eine Art der "Zwangssolidarisierung". Diese "Zwangssolidarisierung" ist ausschliesslich dann zulässig, wenn der Mieter die volle Wahlfreiheit hat, d.h. wenn er neben den alternativen Lösungen auch auf ein normales Mietzinsdepot-Konto zurückgreifen kann. Die Mieter dürfen keinesfalls zur Teilnahme an einer alternativen Einrichtung zwangsverpflichtet werden. Mieter, die bei der Umverteilung nicht profitieren, werden jedoch dann anderweitige Alternativen wählen und nicht auf Dauer den Umverteilungsprozess finanzieren. Aus diesem Grund ist die soziale Umverteilung im Rahmen einer Alternative nicht langfristig sichergestellt.

---

<sup>31</sup> z.B. Wittmann (1981).

<sup>32</sup> z.B. Mueller (1990)

#### **4.4.2. Absicherung der Mieter gegen Liquiditätsengpässe**

Aus den theoretischen Überlegungen hat sich ergeben, dass eine Umverteilung nicht mit der Handhabung des Mietzinsdepots verknüpft werden soll, da sie in diesem Rahmen weder ausreichend noch effizient realisiert werden kann. Die Gruppe der Mieter kann jedoch bei der Entwicklung der alternativen Lösungen andere Ziele verfolgen, falls deren Nutzen der gesamten Gruppe der Mieter gleichermassen zugutekommt. Darunter fällt auch eine Umverteilung der Effizienzgewinne aufgrund von Risiken, die nicht vorhersehbar bzw. beeinflussbar sind.

Bereits an dieser Stelle soll auf eine Umverteilung hingewiesen werden, die Bestandteil der Alternative "Mietzinsdepot-Genossenschaft" sein kann: Haben Mieter Liquiditätsprobleme und deshalb Schwierigkeiten, das Depot zu bezahlen, wird ihnen eine Ratenzahlung gewährt. Die Mietzinsdepot-Genossenschaft muss auch im Falle nicht voll einbezahlter Raten die Garantie für den Vermieter übernehmen. Daraus ergibt sich ein Risiko für die Mietzinsdepot-Genossenschaft; es ist abhängig von der Anzahl der Garantiefälle und der Häufigkeit von Ratenzahlungen. Die Mietzinsdepot-Genossenschaft gibt dieses Risiko an die Gruppe der Mieter weiter. Die Gruppe der Mieter zahlt dann einen Betrag, der zuhanden der Mieter mit Liquiditätsengpässen verwendet wird.

Eine solche Begünstigung einer kleineren Gruppe von nicht-liquiden Mietern stellt zwar ebenfalls eine Umverteilung dar. Die Risiken, die diese Umverteilung determinieren, sind jedoch im vornherein nicht bestimmbar. Jeder Mieter hat die Option, im Laufe seines Lebens zahlungsunfähig zu werden und damit zum Nutzniesser der Einrichtung zu werden. Der Betrag, den die Mieter bezahlen, ist eine Art von Optionsprämie. Mieter sichern sich gegen den Umstand ab, dass sie im Laufe ihres Lebens einmal in die Situation kommen könnten, ein vereinbartes Depot nicht zu Beginn des Mietverhältnisses einbezahlen zu können. Faktisch ist es natürlich eine bestimmte Einkommensgruppe, die in erster Linie von diesen Möglichkeiten profitiert. Damit wird auch sozialpolitischen Anliegen in begrenztem Umfang Rechnung getragen.

#### **4.5. Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Alternativen: Fazit**

- Die rechtlichen und faktischen Gegebenheiten werden nicht grundlegend hinterfragt. Es wird davon ausgegangen, dass die Vermieter die Möglichkeit haben sollten, sich - im Rahmen der heutigen gesetzlichen Möglichkeiten - auch weiterhin gegen Mietzinsausfälle abzusichern.
- Bei der Entwicklung von Alternativen sollen Nachteile der aktuellen Handhabung aufgehoben werden, ohne dass bestehende Vorteile für die einzelnen Parteien berührt werden.

- 
- Der Markt soll soweit wie nur möglich spielen. Es sollen keine neuen staatlichen Regulierungen auf dem Wohnungsmarkt entstehen.
  - Alternative Lösungen sind dann einzuführen, wenn die Gruppe der Mieter nicht schlechter gestellt wird als bei der bisherigen Handhabung. Dementsprechend müssen die gesamten Kosten der Mieter - Opportunitätskosten und Kosten der Verwaltung, die die Mieter im Rahmen der Alternativen übernehmen müssen - mindestens gleich bleiben oder sinken.
  - Aus finanzwirtschaftlichen Überlegungen sollten die alternativen Verfahren keine sozialpolitischen Anliegen verfolgen, da diese im Rahmen von alternativen Verfahren weder effizient noch in ausreichender Weise abgedeckt werden können. Denkbar ist, dass bei Liquiditätsengpässen das Depot in Ratenzahlungen geleistet werden kann. Die Gruppe der Mieter deckt gesamthaft das Risiko ab, das mit der Ratenzahlung verknüpft ist. Eine solche Risikoabdeckung zugunsten einer kleinen Gruppe kann akzeptiert werden, da das Ausmass der Umverteilung von Risiken determiniert wird, die im vornherein nicht genau bestimmbar sind.

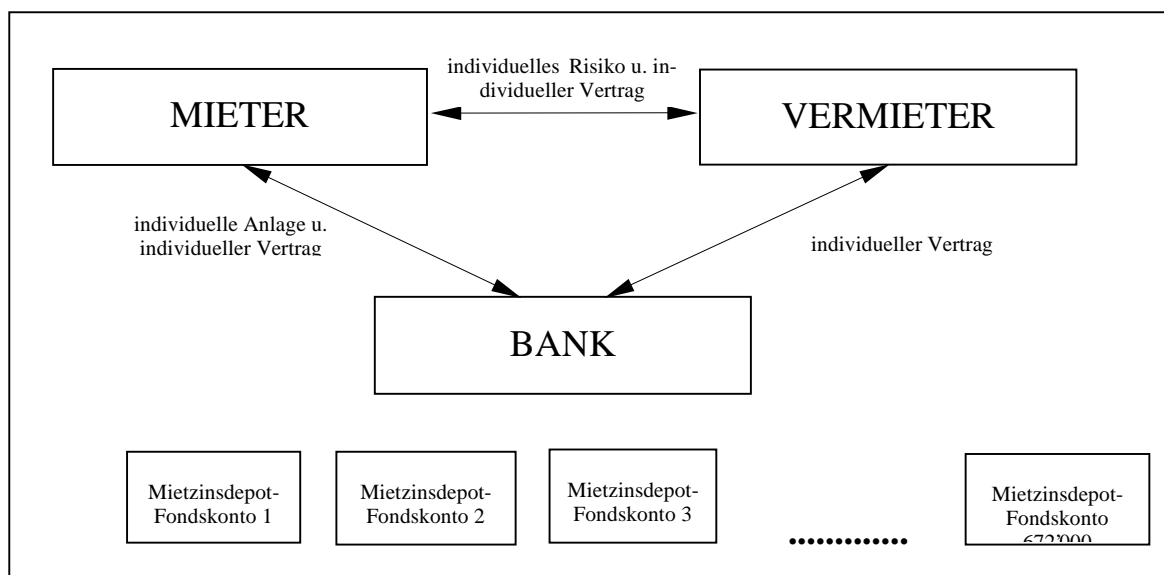
## 5. Alternative Verfahren unter Beibehaltung der bisherigen Strukturen

Ausgangspunkt für Alternativen ist die heutige Handhabung des Mietzinsdepot-Kontos mit den damit einhergehenden Vor- und Nachteilen, wie sie Kapitel 1 detailliert darstellt. Ziel bei der Entwicklung von Alternativen ist es, Vorteile des aktuellen Verfahrens aufrechtzuerhalten und Lösungen für die gegenwärtigen Probleme bereitzustellen. Im Anschluss an die Darstellung der Alternativen gilt es zu beurteilen, ob das Angebot alternativer Verfahren sinnvoll ist und wenn ja, welche der aufgezeigten Lösungen die beste Alternative zur gegenwärtigen Handhabung darstellt. Das vorliegende Kapitel entwickelt ein alternatives Verfahren zur bestehenden Handhabung der Mietzinsdepot-Konten, das "Mietzinsdepot-Fondskonto", das die bisher bestehenden Strukturen weitgehend aufrechterhält. Die Verwaltung der Mietzinsdepots erfolgt weiterhin bei den Banken; die gegenwärtige Dreiecksbeziehung zwischen den Vertragspartnern bleibt bestehen.

### 5.1. Die Idee des "Mietzinsdepot-Fondskontos"

Das "Mietzinsdepot-Fondskonto" knüpft stark an die aktuelle Handhabung der Mietzinsdepot-Konten an. Die beteiligten Parteien, die Eigentumsverhältnisse, die Vertragsstrukturen und -konditionen bleiben dieselben. Auch die individuellen Mietzinsdepot-Konten bleiben bestehen und werden weiterhin von den Banken verwaltet. Die Veränderung beruht auf der unterschiedlichen Anlage der Guthaben bzw. der Höhe der Verzinsung. Die Verzinsung erfolgt nicht mehr zum relativ niedrigen Sparzins; der Mieter erwirbt mit seinem Depotbetrag Fondsanteile. Die Verzinsung des Mietzinsdepots ist abhängig von der Wertentwicklung der Kapitalanlage. *Abbildung 5.1.* zeigt die vertraglichen Beziehungen innerhalb des "Mietzinsdepot-Fondskontos".

*Abbildung 5.1.: Struktur der Vertragsbeziehungen des "Mietzinsdepot-Fondskonto"*



## 5.2. Vor- und Nachteile des "Mietzinsdepot-Fondskontos"

Das "Mietzinsdepot-Fondskonto" erfordert keine Anpassung der Rechtslage. Es fällt wie auch das aktuelle Mietzinsdepot-Konto unter die Schutzbestimmungen des aktuellen Mietrechtes. Auch alle weiteren Vorteile des Mietzinsdepot-Kontos (vergl. Kapitel 1) bleiben beim "Mietzinsdepot-Fondskonto" erhalten. Zusätzlich ergeben sich folgende Vorteile:

- Längerfristig ist im Vergleich zu den Mietzinsdepot-Konten von einer günstigeren Verzinsung auszugehen. Wenn dies der Fall ist, können die Opportunitätskosten der Mieter gesenkt werden. Die höhere Verzinsung ist jedoch in starkem Ausmass abhängig von der gewählten Risikokategorie der Anlage und der Dauer des Mietverhältnisses.

Alle bestehenden Nachteile - ausser der schlechten Verzinsung - bleiben erhalten. Darüberhinaus bestehen die folgenden Probleme:

- *Höheres Risiko für den Mieter durch festgelegte Ein- und Austrittszeitpunkte:* Ein- und Austrittszeitpunkt sowie Dauer der Anlage sind durch die Gegebenheiten des Mietverhältnisses festgelegt. Dem Mieter bleibt demnach keine Möglichkeit, auf die Entwicklungen am Kapitalmarkt zu reagieren. Die in Abhängigkeit von der Risikokategorie z.T. erheblichen kurzfristigen Wertschwankungen der Anlage führen dazu, dass der Mieter im ungünstigsten Fall die Fondsanteile teuer kauft und billig verkauft. Dieses Problem verstärkt sich noch, da der Mieter das Depot in einem Gesamtbetrag einbezahlt und dementsprechend keine Möglichkeit hat, das Risiko zeitlich zu verteilen.
- *Zusätzlicher administrativer Aufwand:* Aufgrund der Wertschwankungen entspricht der Wert des Kontos im Garantiefall evtl. nicht mehr dem Depotwert. Um die Sicherungsfunktion für den Vermieter aufrechtzuerhalten, muss die Höhe des Depots bei Wertschwankungen angepasst werden. Der administrative Aufwand nimmt deshalb zu.
- *Hohe Gebühren der Verwaltung:* Beim Kauf und Verkauf von Fondsanteilen sind diverse Kommissionen zu zahlen. Im Verhältnis zur reinen Mietzinsdepot-Kontenführung ist die Verwaltung der Fondsanteile aufwendig, und die Gebühren für den Mieter sind entsprechend höher.
- *Kurze Laufzeit der Mietzinsdepots:* Die Mietzinsdepots haben eine durchschnittliche Laufzeit von 5 Jahren. Dann werden sie aufgrund eines Wohnungswechsels aufgelöst. Die Rendite von Anlagefonds liegt jedoch nur längerfristig über der Verzinsung von Sparkonten. Bei kurzen Laufzeiten vermindern zum einen die hohen Depotgebühren die Rendite erheblich. Zum anderen ist aufgrund der kurzfristigen Wertschwankungen der Anlage auch die höhere Ver-

zinsung nicht sichergestellt.

- *Geringe Beträge der Depots:* Den geringen Beträgen der Depots stehen hohe administrative Fixkosten der Banken gegenüber. Die Mietzinsdepots liegen durchschnittlich bei einem Betrag von ca. 2'500 Franken. Der Break-Even der Banken für Einlagen in Anlagenfonds liegt bei etwa dem 4fachen. Dementsprechend gering ist das Interesse der Banken, eine solche Möglichkeit für Mietzinsdepot-Konten anzubieten.
- *Unvereinbarkeit der zwei Zielsetzungen:* Ein Mietzinsdepot kann nur mit dem Einverständnis von Mieter und Vermieter aufgelöst werden. Andererseits verlangt die Fondsgesetzgebung, dass die Einlage jederzeit, unter der Berücksichtigung der Entwicklung am Kapitalmarkt, aufgelöst werden kann. Wird deshalb ein Mietzinsdepot-Fondskonto aufgrund der Situation am Kapitalmarkt aufgelöst, muss es auf einem normalen Mietzinsdepot-Konto weitergeführt werden, damit die Absicherung des Vermieters aufrechterhalten bleibt. Die Verzinsung entspricht dann wieder dem Sparzins, zusätzlicher administrativer Aufwand fällt an.

### 5.3. Das "Mietzinsdepot-Konto mit Ertragsbeteiligung"

Zwei der aufgeführten Nachteile des "Mietzinsdepot-Fondskontos" lassen sich durch eine leichte Abwandlung der Alternative auffangen: Beim "Mietzinsdepot-Konto mit Ertragbeteiligung" bleibt das Grundkonzept dasselbe. Auch die Vertragsbeziehungen zwischen den einzelnen Beteiligten sind identisch. Der Unterschied besteht darin, dass die Mietzinsdepot-Konten an der Ertragsentwicklung von Anlagefonds beteiligt sind, ohne dass der einzelne Mieter Fondsanteile erwirbt. Aggregiert über alle Mieter kauft die Bank die entsprechenden Fondsanteile. Daraus ergeben sich folgende Verbesserungen gegenüber dem "Mietzinsdepot-Fondskonto":

- Der Trade-Off zwischen dem Ertrag der Konten und den anfallenden Kosten der Kontoführung ist wesentlich günstiger: Die Rendite des Depotbetrages ist bei beiden Alternativen gleich gross. Im Gegensatz zu den hohen Kosten der Depotverwaltung beim "Mietzinsdepot-Fondskonto" bleiben die administrativen Aufwendungen beim "Mietzinsdepot-Konto mit Ertragsbeteiligung" weiterhin die eines Sparkontos.
- Das Problem der kleinen Depotbeträge spielt beim "Mietzinsdepot-Konto mit Ertragsbeteiligung" keine Rolle mehr. Da die Bank die einzelnen Depots der Mieter aggregiert, um Fondsanteile zu erwerben, ist die Stückelung der Konten nicht weiter von Interesse.

Doch auch mit dieser Abwandlung des "Mietzinsdepot-Fondskontos" kann das hohe Risiko der Mieter durch festgelegte Ein- und Austrittszeitpunkte nicht verringert werden. Das spezifische Problem, dass die Laufzeit der Fondsanteile abhängig ist von der Dauer des Mietverhältnisses, besteht weiter. Gespräche mit Fachleuten zur Abklärung der Problematik lassen vermuten, dass sowohl die Effizienz als auch die Durchführbarkeit des Ansatzes deshalb erheblich in Frage gestellt werden muss.

*Das Mietzinsdepot-Fondskonto in Kürze:*

- Die längerfristige Rendite des "Mietzinsdepot-Fondskontos" ist höher als beim Mietzinsdepot-Konto. Kurzfristig bestehen jedoch erhebliche Wertschwankungen der Fondsanteile, sodass die Rendite mit einem bedeutenden Risiko verbunden ist.
- Die Ein- und Austrittszeitpunkte des "Mietzinsdepot-Fondskontos" werden durch das Mietverhältnis bestimmt. Die Mieter können daher in der Regel die langfristig höhere Rendite gar nicht erwirtschaften, da das Konto bei einem Ablauf des Mietverhältnisses aufgelöst werden muss.
- Das "Mietzinsdepot-Fondskonto" erfordert einen höheren administrativen Aufwand im Vergleich zum Mietzinsdepot-Konto.
- Das "Mietzinsdepot-Fondskonto" erhöht die Effizienz gegenüber der aktuellen Handhabung der Mietzinsdepots deshalb nur, wenn eine höhere Verzinsung der Guthaben erzielt wird und wenn diese nicht durch den notwendigen administrativen Mehraufwand und die hohen Kosten der Depotverwaltung kompensiert wird.
- Die Problematik, dass die Einlage mit Beendigung des Mietverhältnisses aufgelöst wird, kann auch über ein "Mietzinsdepot-Konto mit Ertragsbeteiligung" nicht verhindert werden.



## 6. Zentralisierung der Mietzinsdepots durch die "Mietzinsdepot-Genossenschaft"

Eine Alternative zu den einzelnen Konten ist die Zentralisierung der Gelder mit dem Ziel, diese effizienter zu verwalten und anzulegen. Eine zentrale Anlage der Gelder kann in einem Fonds, genauer gesagt in einem Anlagefonds, erfolgen. Da weiterhin die Garantien, die mit den Mietzinsdepots verbunden sind, sichergestellt werden müssen, muss zwischen Fonds und Vermieter/Mieter eine Gesellschaft zwischengeschaltet werden, die die Abwicklung der Garantien und die Anlage der Gelder übernimmt. Dies führt zu dem nachfolgend beschriebenen Konstrukt der "Mietzinsdepot-Genossenschaft"<sup>33</sup>.

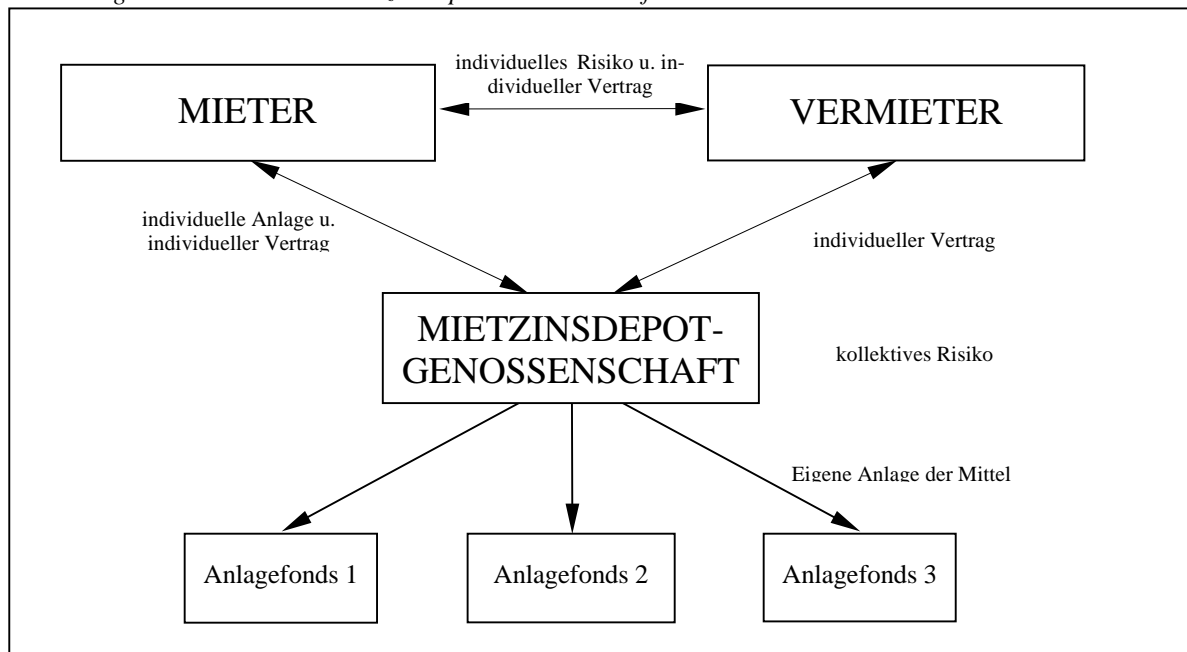
### 6.1. Das Grundprinzip der "Mietzinsdepot-Genossenschaft"

Die Alternative "Mietzinsdepot-Genossenschaft" ist die bisher weitreichendste Alternative und entfernt sich deutlich von der heutigen Handhabung. Die Verwaltung der Mietzinsdepots untersteht nicht mehr den Banken. Stattdessen erfolgt eine Zentralisierung der Konten durch die Mietzinsdepot-Genossenschaft. Diese steht wie auch die Bank zwischen Mieter und Vermieter. Im Gegensatz zur Bank ist sie jedoch nicht Treuhänder des Mietzinsdepot-Kontos. Sie erfüllt die Sicherheitsvereinbarung zwischen Mieter und Vermieter durch Abgabe eines Bürgschaftversprechens oder einer Garantie. Der Mieter muss im Gegenzug der Mietzinsdepot-Genossenschaft Kapital in Höhe des Depotbetrages zur Verfügung stellen. Die Mietzinsdepot-Genossenschaft aggregiert das zur Verfügung gestellte Kapital, und legt die Mittel ertragsbringend an. Der Mieter ist in Höhe des zur Verfügung gestellten Kapitals am Gewinn der Mietzinsdepot-Genossenschaft beteiligt. *Abbildung 6.1.* zeigt die veränderten Strukturen bei der Alternative "Mietzinsdepot-Genossenschaft".

---

<sup>33</sup> Ein Anlagefonds selber kann die Abwicklung der Mietzinsgarantien nicht übernehmen, da Anlagefonds durch das Anlagefondsgesetz strengen Beschränkungen unterworfen sind, was den Zweck ihrer Tätigkeit anbelangt. So darf ein Fonds ausschliesslich das Ziel verfolgen, Gelder anzulegen, und die Einleger müssen die Möglichkeit haben, jederzeit wieder aus dem Fonds austreten zu können (vergleiche zu dieser Thematik auch Botschaft zum revidierten Bundesgesetz über die Anlagefonds (Anlagefondsgesetz AFG) vom 14. Dezember 1992).

Abbildung 6.1.: Struktur der "Mietzinsdepot-Genossenschaft"



### 6.1.1. Die Verpflichtung der Mietzinsdepot-Genossenschaft

#### *Bürgschafts- bzw. Garantieverprechen*

Die Mietzinsdepot-Genossenschaft leistet als Bürgschafts- bzw. Garantieverprechen, dass der Vermieter im Falle einer berechtigten Forderung den Depotbetrag erhält. Nicht bediente Ansprüche des Vermieters können sich aus dem bestehenden Mietverhältnis oder nach Beendigung des Mietverhältnisses ergeben. Die Verpflichtung der Mietzinsdepot-Genossenschaft tritt nur in Kraft, wenn die Mieter nicht freiwillig zur Zahlung bereit sind. Im Normalfall ist das Bürgschafts- bzw. Garantieverprechen durch die Einlage des Mieters bei der Mietzinsdepot-Genossenschaft gedeckt.

#### *Das Versicherungsprozent der Mietzinsdepot-Genossenschaft*

In der Übergangsfrist zwischen einem alten und einem neuen Mietverhältnis, im Falle von nicht voll einbezahlten Raten und bei Wertschwankungen am Kapitalmarkt (vergl. Abschnitt 6.1.2. bzw. 6.1.4.) ist das Bürgschafts- bzw. Garantieverprechen der Mietzinsdepot-Genossenschaft gar nicht oder nicht vollständig durch das hinterlegte Kapital des Mieters gedeckt. Die Mietzinsdepot-Genossenschaft kann im Falle einer Garantieleistung Rückgriff auf den Mieter nehmen; dies wird jedoch nicht in allen Fällen zum Erfolg führen. Der verbleibende Schaden (Versicherungsprozent) muss durch eine Prämie der Mieter abgedeckt werden. Reicht der Ertrag nicht aus, müssen die Einlagen der Mieter entsprechend erhöht werden.

### **6.1.2. Teilnahme, Spezialfälle und Ausschluss aus der "Mietzinsdepot-Genossenschaft"**

#### *Teilnahme*

Zur Beteiligung an der "Mietzinsdepot-Genossenschaft" sind alle Mieter berechtigt, sofern die Bedingungen erfüllt sind. Bedingungen sind, dass der volle Kautionsbetrag in die "Mietzinsdepot-Genossenschaft" einbezahlt wurde und dass der Mieter nicht bereits einmal aus der Mietzinsdepot-Genossenschaft ausgeschlossen wurde.

#### *Behandlung von Spezialfällen*

Wirtschaftlich schlechter gestellten Mietern ermöglicht es die Mietzinsdepot-Genossenschaft, den Depotbetrag in Raten einzuzahlen. Um diese Dienstleistung der Mietzinsdepot-Genossenschaft in Anspruch nehmen zu können, müssen die Mieter bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Diese sind im Vorfeld genau zu definieren: Es sind z.B. Kriterien denkbar wie sie auch an die Bezieher von Ergänzungsleistungen gestellt werden. Die Ratenzahlung des Mieters bei der Mietzinsdepot-Genossenschaft unterscheidet sich von der Ratenzahlung, die bei der aktuellen Handhabung zwischen Mieter und Vermieter vereinbart worden ist: Die Vereinbarung geschieht ausschliesslich zwischen Mietzinsdepot-Genossenschaft und Mieter. Der Mieter muss deshalb bei Liquiditätseingpässen nicht - wie beim Mietzinsdepot-Konto - eine Benachteiligung am Wohnungsmarkt in Kauf nehmen. Das Bürgschafts- bzw. Garantieverprechen der Mietzinsdepot-Genossenschaft gibt dem Vermieter bereits ab Vertragsunterzeichnung die volle Sicherheit und nicht erst, wenn der gesamte Depotbetrag einbezahlt ist. Der Vermieter erfährt nichts von den Ratenzahlungen.

#### *Ausschluss aus der Mietzinsdepot-Genossenschaft*

Mieter, die ihren Verpflichtungen gegenüber der Mietzinsdepot-Genossenschaft nicht nachkommen, können ausgeschlossen werden. Verpflichtungen gegenüber der Mietzinsdepot-Genossenschaft entstehen aus den folgenden Gründen: a) Mit dem Mieter ist eine Ratenzahlung vereinbart worden. Der Mieter leistet diese Zahlungen jedoch nicht fristgemäss. b) Ein Garantiefall ist eingetreten. Die Mietzinsdepot-Genossenschaft hat dem Vermieter den garantierten Betrag ausgezahlt. Der Mieter muss deshalb das Kapital bei der "Mietzinsdepot-Genossenschaft" entsprechend erhöhen. c) Der Mieter hat die Wohnung gewechselt. Da das vom neuen Vermieter geforderte Depot höher ist, muss er sein Kapital bei der Mietzinsdepot-Genossenschaft erhöhen. Kommt er den genannten Forderungen unter a), b) oder c) nicht nach, so kann er aus dem Fonds ausgeschlossen werden. Der Ausschluss kann jedoch generell erst erfolgen, wenn auch das entsprechende Mietverhältnis ausgelaufen ist.

### 6.1.3. Der administrative Ablauf

#### *Einzahlung des Depotbetrages und jährliche Benachrichtigung des Mieters*

Der Mieter überweist ein Guthaben in Höhe des Mietzinsdepots an die Mietzinsdepot-Genossenschaft, unterschreibt den Vertrag und sendet eine Bestätigung an den Vermieter. Vermieter und Mieter unterschreiben den Depotvertrag und senden eine Kopie an die Mietzinsdepot-Genossenschaft. Eine jährliche Benachrichtigung der Mietzinsdepot-Genossenschaft dient dazu, den Mieter über die Entwicklung des Reinertrages zu informieren. Der Mieter kann über die anfallenden Zinserträge frei verfügen.

#### *Wohnungswechsel*

Bei einem Wohnungswechsel wird das Vertragsverhältnis nicht - wie beim Mietzinsdepot-Konto - aufgelöst. Das Bürgschafts- bzw. Garantieverprechen der Mietzinsdepot-Genossenschaft ist direkt an den Mieter "gekoppelt" und nicht an das Mietverhältnis. Der Mieter bleibt ein Mitglied der Genossenschaft, solange er Mieter bleibt und ein Mietzinsdepot zu leisten hat. Im Falle eines Wohnungswechsels muss der Mieter die Mietzinsdepot-Genossenschaft über die veränderten Daten informieren (Name des neuen Vermieters usw.). Darüberhinaus werden Anpassungen nur notwendig, wenn sich die Höhe des geforderten Mietzinsdepots verändert. Sinkt das geforderte Mietzinsdepots nach dem Wohnungswechsel, kann der Mieter den Differenzbetrag auflösen oder ihn bei der Mietzinsdepot-Genossenschaft belassen. Steigt der geforderte Mietzinsdepotbetrag nach dem Wohnungswechsel, muss der Mieter den Differenzbetrag der Mietzinsdepot-Genossenschaft zur Verfügung stellen.

#### *Auflösung des Depot-Kontos*

Die Auflösung des Vertragsverhältnisses erfolgt entweder, wenn der Mieter nach einem Wohnungswechsel kein Depot mehr zu leisten hat oder wenn er Eigentum erwirbt. Für die Auflösung der Einlage sind die Anforderungen des geltenden Mietrechtes zu erfüllen. Der Vermieter erstellt daraufhin die Schlussabrechnung. Bestehen *keine* Forderungen des Vermieters aus entstandenen Schäden am Wohnraum, dann bestätigt der Vermieter dem Mieter die Freigabe des Depots. Bestehen Forderungen des Vermieters aus notwendigen Nachbesserungen, werden diese wie beim Mietzinsdepot-Konto mit dem bestehenden Kapital des Mieters verrechnet. Der geschuldete Betrag wird an den Vermieter ausbezahlt, der restliche Betrag wird zuhanden des Mieters aufgelöst. Die Auszahlung an den Mieter erfolgt generell erst dann, wenn keine Forderungen des Vermieters mehr entstehen können, d.h. frühestens ein Jahr nach Auflösung des Mietvertrages.

#### 6.1.4. Die Anlage des Genossenschaftsvermögens

Die Mietzinsdepot-Genossenschaft aggregiert die individuellen Einlagen der Mieter und investiert diese am Kapitalmarkt. Ob die Mietzinsdepot-Genossenschaft hierfür einen eigenen Anlagefonds gründet oder Anteile bestehender Fonds erwirbt, ist offen. Dies ist auch abhängig von der Anzahl der Mietzinsdepot-Genossenschaften, die sich am Markt etablieren bzw. von der Höhe des jeweiligen Genossenschaftskapitals. Die gewählte Anlagestrategie der Mietzinsdepot-Genossenschaft beeinflusst die Höhe der Rendite. Die Rendite muss jedoch immer auch in Zusammenhang mit dem eingegangenen Risiko untersucht werden. Durch eine geeignete Diversifikation kann die Mietzinsdepot-Genossenschaft das Risiko vermindern. Ein verbleibendes höheres Risiko wird in der Regel durch eine höhere Rendite abgegolten.

Dieser Trade-off zwischen Ertrag und Risiko der Anlage sollte bis zu einem gewissen Grad individuell von den einzelnen Mietern gewählt werden können. Andererseits müssen der Anlagefreiheit des Mieters jedoch auch Grenzen gesetzt sein, da bei einem zu hohen Risiko die Einlage des Mieters nicht mehr in jedem Moment der Höhe des Mietzinsdepots entspricht. Die Sicherungsfunktion für den Vermieter ist zwar trotzdem durch das Bürgschafts- bzw. Garantieverprechen der Genossenschaft gegeben. Auch die Liquidität der Mietzinsdepot-Genossenschaft ist nicht gefährdet, da ein Teil des Kapitals zur Deckung der Garantiefälle nicht fest angelegt wird. Problematisch ist jedoch, dass das Bürgschafts- bzw. Garantieverprechen der Genossenschaft nicht mehr durch die Einlage des Mieters gedeckt ist.

Im Garantiefall nimmt die Mietzinsdepot-Genossenschaft Regress auf den Mieter. Bei einem Teil der Mieter wird auch im Rahmen des Regresses kein Zugriff auf die Mittel möglich sein. Wie sich herausstellt, ist dies jedoch nur bei einem geringen Anteil der Mieter der Fall (vergleiche Abschnitt 6.2.2.2.). Für die Mietzinsdepot-Genossenschaft entsteht ein Verlust. Dieser Verlust muss entweder verhindert oder gesamthaft von den Mietern übernommen werden.

Um den Verlust der Mietzinsdepot-Genossenschaft zu verhindern, muss der Mieter die Wertschwankungen ausgleichen, bevor ein Garantiefall eintritt. Folgendes wäre denkbar: a) Der Mieter kann die Art der Anlage frei wählen, muss aber bei einem Sinken des Depotbetrages den Wertrückgang der Anlage nachzahlen. b) Der Mieter kann ebenfalls die Art der Anlage frei wählen. In Abhängigkeit vom Risiko der Anlage muss er jedoch einen leicht über dem eigentlichen Depotbetrag liegenden Wert einzahlen.

Da jedoch beide Möglichkeiten mit einem zusätzlichen Verwaltungsaufwand einhergehen, erscheint es angebracht, dass der Mieter in der Wahl der Anlage eingeschränkt ist: Dem Mieter steht nur ein ausgewogener Standardfonds zur Verfügung, dessen Schwankungen geringer sind. Das verbleibende Risiko wird dann über eine Prämie von den Mietern übernommen.

### 6.1.5. Gründer, Betreiber und Kontrolle der Mietzinsdepot-Genossenschaft

Die Mietzinsdepot-Genossenschaft kann auf verschiedene Weise betrieben werden:

- privatwirtschaftlich ohne spezifische Vorgaben von staatlicher Seite
- privatwirtschaftlich mit einem gesetzlichen Leistungsauftrag, der der Gesellschaft gewisse Rahmenbedingungen vorgibt
- gemischtwirtschaftlich, d.h. gemeinsam von Privaten und Gemeinwesen
- von der öffentlichen Hand als öffentlich-rechtliche Gesellschaft.

In welcher Form die Genossenschaft betrieben wird, ist in Abhängigkeit von den Zielen sowie den erforderlichen gesetzlichen Anpassungen zu entscheiden. Aus ökonomischer Sicht sind die folgenden Überlegungen relevant:

- Eine privatwirtschaftliche Genossenschaft kann von anderen Einrichtungen konkurrenziert werden und gewährleistet auf diese Weise, dass die Verwaltung und die Mittelverwendung effizient erfolgt. Eine privat betriebene Genossenschaft entspricht somit eher der Idee einer Mietzinsdepot-Genossenschaft als eine in öffentlich-rechtlicher Form geführte "schweizerische Mietzinsdepot-Genossenschaft".
- In einer rein privatwirtschaftlichen Genossenschaft, die keinerlei staatlicher Vorgaben (ausser den gesetzlichen Vorschriften des OR) unterliegt, sind die Mieter allerdings nicht mehr in gleicher Weise geschützt wie unter der aktuellen Handhabung. Möchte man der Genossenschaft gewisse Vorgaben setzen, so wäre sie mit einem gesetzlichen Leistungsauftrag zu führen. Der Leistungsauftrag kann dann gewisse Rahmenbedingungen und Vorgaben setzen: dass die Genossenschaft nur für maximal 3 Monatsmietzinsen haftet, dass sie keine über die Abgabe von Garantien hinausgehenden Tätigkeiten wie weitere Vermögensverwaltungen (mit denen sie die Banken konkurrenzieren würde) übernimmt u.ä. Der Genossenschaft kann auch vorgeschrieben werden, dass sie die Gelder nur auf eine bestimmte Art und Weise anlegt. Hierfür wäre eine neue gesetzliche Grundlage zu schaffen.
- Die Beteiligung der öffentlichen Hand an einer Mietzinsdepot-Genossenschaft kann zweckmässig erscheinen, wenn ein gewisses öffentliches Interesse an einer solchen Einrichtung besteht und die Genossenschaft Startkapital benötigt, das sie auf rein privatwirtschaftlicher Basis nicht aufbringen kann.
- Zu diskutieren wäre schliesslich, ob ein Zwang für Mieter und/oder Vermieter bestehen sollte, die neue Einrichtung in Anspruch zu nehmen. Dies ist klar abzulehnen. Das Unbehagen mit der jetzigen Handhabung der Mietzinsdepot-Konten rührt unter anderem daher, dass es sich in einem gewissen Sinne um eine Art „Zwangssparen“ handelt. Eine Mietzinsdepot-Genossen-

schaft soll allein durch ihre Attraktivität überzeugen: Erneuter Zwang, etwa bezüglich einer Mitgliedschaft, widerspricht diesem Ziel. Es wäre auch nicht zweckmässig, Vermieter zu zwingen, Garantien der Mietzinsdepot-Genossenschaft zu akzeptieren, wenn dies der Mieter wünscht. Ist der Vermieter von den Leistungen einer solchen Genossenschaft nicht überzeugt, so wird er einfach auf Mieter ausweichen, die ihm weiterhin etwa ein Mietzinsdepot auf einem Sparkonto als Sicherheitshinterlegung anbieten.

Aus diesen Überlegungen heraus scheint eine privatwirtschaftliche Genossenschaft, versehen mit einem Leistungsauftrag und eventuell unter Beteiligung der öffentlichen Hand, aus ökonomischer Sicht die zweckmässigste Form der Betreibung einer Mietzinsdepot-Genossenschaft. Die private Mietzinsdepot-Genossenschaft kann von jedermann gegründet oder geführt werden. Der private Betreiber erhält einen Leistungsauftrag mit fest vorgegebenen Rahmenbedingungen und untersteht staatlicher Kontrolle. Eventuell ist es für die Initiierung der Mietzinsdepot-Genossenschaft von Vorteil, wenn die öffentliche Hand beteiligt wird (vergl. zur Frage, wer eine solche Genossenschaft gründen sollte und dabei auftretenden Problemen Abschnitt 6.2.3.).

Die Art und Weise, wie eine Mietzinsdepot-Genossenschaft betrieben wird, hat unterschiedliche rechtliche Anpassungen zur Folge. Nachfolgend ist skizziert, welche juristischen Anpassungen erforderlich wären. Ausführlich sind die rechtlichen Aspekte in Abschnitt 6.3. dargestellt.

*Tabelle 6.1.: Mögliche Rechtsformen der Mietzinsdepot-Genossenschaft und erforderliche gesetzliche Anpassungen*

	Anpassung Mietrecht	Anpassung Bankengesetz	Neue gesetzliche Grundlage
privatwirtschaftlich ohne Leistungsauftrag	nicht nötig	Änderung der Bankenverordnung nötig	nicht nötig
privatwirtschaftlich mit Leistungsauftrag	nicht nötig	Änderung der Bankenverordnung nötig	nötig für Leistungsauftrag
gemischtwirtschaftlich mit Leistungsauftrag	nicht nötig	Änderung der Bankenverordnung nötig	nötig, legt die Beteiligung der öffentlichen Hand und den Leistungsauftrag fest
öffentlich-rechtlich	nicht nötig	nicht nötig	nötig, legt sämtliche Funktionen und Organe der Genossenschaft fest

Wenn eine Zwangsmitgliedschaft eingeführt wird sowie für Anlagevorschriften, Konzessionen und Darlehen bedarf es einer neu zu schaffenden gesetzlichen Grundlage.

## **6.2. Wirtschaftliche Beurteilung der "Mietzinsdepot-Genossenschaft"**

Durch die Einführung der Alternativen zur Handhabung der Mietzinsdepots soll die Effizienz verbessert werden. Zunehmende Effizienz im Rahmen der Mietzinsdepot-Genossenschaft ist durch eine effizientere Anlage des Genossenschaftsvermögens und eine effizientere Verwaltung zu erzielen. Darüberhinaus ist zu quantifizieren, wie sich die Alternative auf die wirtschaftliche Stellung der Mieter auswirkt. In diesem Kapitel soll ein Eindruck vermittelt werden, in welcher Grössenordnung sich die Effizienzsteigerungen bewegen<sup>34</sup> (vergleiche 6.2.2.2.).

## 6.2.1. Gesamtwirtschaftliche Vorteile

### 6.2.1.1. Effizientere Anlage des Genossenschaftsvermögens

Die Mietzinsdepot-Genossenschaft ist in der Lage, im Vergleich zur aktuellen Handhabung der Mietzinsdepot-Konten eine langfristig effizientere Verzinsung anzubieten. Hieraus ergeben sich jährliche Einsparmöglichkeiten an volkswirtschaftlichen Opportunitätskosten in Höhe von 51 Mio. Franken. Der einzelne Mieter kann seine Opportunitätskosten bei der Mietzinsdepot-Genossenschaft im Laufe seines Lebens um 26'000 Franken verringern (vergleiche Kasten).

#### 1. Durchschnittliche jährliche Opportunitätskosten der Volkswirtschaft

jährlicher Ertrag der Mietzinsdepot-Konten <sup>35</sup> :	25,5 Mio. CHF
potentieller jährlicher Ertrag im Fonds <sup>36</sup> :	76.5 Mio. CHF
jährliche Opportunitätskosten der Mietzinsdepot-Konten:	51,0 Mio. CHF

#### 2. Durchschnittliche Opportunitätskosten eines Mieters im Laufe seines Lebens

Annahme: Ein Mieter bleibt sein Leben lang Mieter und leistet ein Mietzinsdepot in Höhe von 2'245 CHF, das während 60 Jahren auf einem Mietzinsdepot-Konto angelegt ist<sup>37</sup>. Alternativ könnte dasselbe Guthaben an den Erträgen eines Anlagefonds beteiligt sein.

Guthaben des Mietzinsdepot-Kontos nach 60 Jahren:	5'478 CHF
Guthaben im Anlagefonds nach 60 Jahren:	31'497 CHF
Opportunitätskosten des Mietzinsdepot-Kontos:	26'019 CHF

### 6.2.1.2. Effizientere administrative Abläufe

<sup>34</sup> Bei der Berechnung der Effizienzvorteile wird zuerst einmal unterstellt, dass alle Mieter von dem Konstrukt der "Mietzinsdepot-Genossenschaft" Gebrauch machen. Mit dieser Annahme sollen maximale Einsparungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Sie wird später durch realistischere Annahmen ersetzt.

<sup>35</sup> Es wurde ein Jahreszinssatz von 1,5 Prozent für Sparkonten zugrundegelegt.

<sup>36</sup> Für die Verzinsung der Fondsanteile wurde eine Fondsrendite von 4,5 Prozent angenommen. Dies entspricht der durchschnittlichen Rendite eines im wesentlichen aus Obligationen bestehenden Fonds mit geringem Risiko. (vergleiche Lipper, 1999)

<sup>37</sup> Es wurde das durchschnittliche gesamtschweizerische Mietzinsdepot für Mieter- und Genossenschaftwohnungen zugrundegelegt.



Effizienzvorteile entstehen auch durch die veränderten administrativen Abläufe. Zum einen ermöglicht die starke Zentralisierung innerhalb der Mietzinsdepot-Genossenschaft die effizientere Ausführung der administrativen Tätigkeiten. Zum anderen verringert sich der Umfang der administrativen Tätigkeiten aufgrund der "Kopplung" der Konten an den Mieter. Beide Aspekte werden im folgenden untersucht:

#### **a) Effizienzvorteile durch die Zentralisierung der Konten**

Beim Mietzinsdepot-Konto erfolgt die Verwaltung der Konten bei den Banken. Jede einzelne Bank bzw. sogar jede einzelne Filiale dieser Bank eröffnet, verwaltet und schliesst Mietzinsdepot-Konten. Bei der Mietzinsdepot-Genossenschaft ergibt sich aufgrund der Zentralisierung ein jährliches Einsparungspotential von ca. 11 Mio. Franken gegenüber dem heutigen Verwaltungsaufwand bei den Banken.

##### *Aktueller Verwaltungsaufwand der Mietzinsdepot-Konten*

Administrativer Aufwand pro Kunde und Konto <sup>38</sup> :	40 Min.
Anzahl der bestehenden Konten im Dezember 1998:	672'000 Konten
Administrativer Aufwand für die gesamten Konten:	447'691 h
Notwendige Beschäftigte zur Verwaltung der Konten <sup>39</sup> :	273 Beschäftigte
Lohnsumme für die Verwaltung der Konten <sup>40</sup> :	21'840'000 CHF

Nach Aussagen von zuständigen Stellen kann bei Beibehaltung der bisherigen administrativen Abläufe im Rahmen einer Zentralisierung bis zur Hälfte des administrativen Aufwandes eingespart werden.

Jährliches Einsparungspotential durch die Zentralisierung: 10'920'000 CHF

Geht man davon aus, dass im Rahmen der Fondslösung ein spezifisch ausgerichtetes EDV System installiert wird, so stellt das ermittelte Einsparungspotential von 11 Mio. CHF die Untergrenze dar.

#### **b) Effizienzvorteile durch "Kopplung" der Einlage an den Mieter**

<sup>38</sup> Der administrative Aufwand in Minuten wurde als Durchschnittswert aus den Angaben der Banken errechnet. Diese wurden durch telefonische Anfragen ermittelt (siehe Gesprächsliste im Anhang).

<sup>39</sup> Hierbei wird eine durchschnittliche jährliche Arbeitszeit pro Beschäftigten von 1'637 Stunden unterstellt.

<sup>40</sup> Es wurde eine jährliche Bruttolohnsumme von 80'000 Franken pro Jahr zugrundegelegt.

Bei der Mietzinsdepot-Genossenschaft ist die Einlage des Mieters nicht mehr an das Mietverhältnis, sondern an den Mieter "gekoppelt". Wie bereits gezeigt worden ist, entfällt deshalb mindestens die Hälfte der bisher notwendigen Transaktionen. Hieraus ergibt sich ein jährliches Einsparungspotential in Höhe von ca. 1,6 Mio. Franken. Das Einsparungspotential durch die "Kopplung" der Einlage an den Mieter entsteht völlig unabhängig von den unter a) aufgezeigten Einsparungsmöglichkeiten der Zentralisierung.

*Aktueller Aufwand zur Verwaltung der Transaktionen*

Bestand an Konten im Dezember 1998:	671'536 Konten <sup>41</sup>
Jährliche Eröffnungen bei gleichem Bestand:	154'453 Eröffnungen
Jährliche Schliessungen bei gleichem Bestand:	114'161 Schliessungen
Jährliche Transaktionen bei gleichem Bestand:	268'614 Transaktionen
Beschäftigung durch Transaktionen <sup>42</sup> :	67'154 h
Beschäftigte zur Verwaltung der Transaktionen <sup>43</sup> :	41 Beschäftigte
Lohnsumme zur Verwaltung der Transaktionen <sup>44</sup> :	3'280'000 CHF

Es wird davon ausgegangen, dass bei einer "Kopplung" der Einlage an den Mieter mindestens die Hälfte der bisher notwendigen Transaktionen entfällt.

Jährliches Einsparungspotential: 1'640'000 CHF

Durch die "Kopplung" der Einlage an den Mieter lassen sich jährliche Effizienzvorteile in Höhe von 1,6 Mio. Franken realisieren.

<sup>41</sup> Die Erhebung bei den Banken hat ergeben, dass im Durchschnitt einem jährlichen Bestand von 100 Konten 40 Transaktionen, d.h. 23 Eröffnungen und 17 Schliessungen, gegenüberstehen.

<sup>42</sup> Es wurde eine Bearbeitungszeit von 15 Min. pro Transaktion zugrundegelegt.

<sup>43</sup> Wiederum wurde eine durchschnittliche jährliche Arbeitszeit von 1'637 Stunden unterstellt.

<sup>44</sup> Als jährlicher Bruttolohn wurde 80'000 CHF angenommen.

*Gesamtwirtschaftliche Effizienzvorteile der Mietzinsdepot-Genossenschaft in Kürze:*

Die Rendite der Kapitalanlage trägt quantitativ am meisten dazu bei, dass die Mietzinsdepot-Genossenschaft einen Effizienzgewinn gegenüber der aktuellen Handhabung realisieren kann. Die administrativen Einsparungen der Mietzinsdepot-Genossenschaft durch die Zentralisierung der Konten und durch die "Kopplung" der Einlagen an den Mieter sind quantitativ von nicht so grosser Bedeutung. Unter den festgesetzten Annahmen können im Rahmen der "Mietzinsdepot-Genossenschaft" gesamtwirtschaftliche Effizienzvorteile durch eine verbesserte Rendite der Depotbeträge, eine Zentralisierung der Konten sowie eine "Kopplung" der Konten an den Mieter realisiert werden. Sie belaufen sich jährlich auf ca. 64 Mio. CHF.

## **6.2.2. Wirtschaftliche Stellung der Mieter**

Bei der Untersuchung der Effizienzvorteile wird nicht berücksichtigt, wie diese zwischen den Gruppen verteilt sind. Entscheidend ist nun, ob und inwiefern die Mieter vom erzielten Effizienzgewinn profitieren. Nicht der gesamte Effizienzvorteil kommt den Mietern zugute. Ein Teil muss zur Deckung der administrativen Kosten und der Risiken der Mietzinsdepot-Genossenschaft herangezogen werden. Darüberhinaus sind auch die Risiken der Mieter durch Wertschwankungen der Kapitalanlage als Kosten zu bewerten. Diese Faktoren vermindern den Effizienzgewinn für die Mieter und werden im folgenden kurz erläutert:

### **6.2.2.1. Faktoren, die die wirtschaftliche Stellung der Mieter beeinflussen**

#### *a) Verwaltung der Mietzinsdepot-Genossenschaft*

Die Mietzinsdepot-Genossenschaft übernimmt die bisherigen administrativen Aufgaben der Banken. Während die Banken diese Aufgabe ohne entsprechende Gebühren übernommen haben, muss die Mietzinsdepot-Genossenschaft die Kosten in vollem Umfang an die Mieter weitergeben. Wesentlich ist insofern, wie schlank der *Verwaltungsapparat der Mietzinsdepot-Genossenschaft* gestaltet ist und welcher Teil der administrativen Kosten gegenüber der bisherigen Verwaltung eingespart werden kann.

*b) Leistung einer Prämie zur Deckung der Risiken*

Die Einlage des Mieters bei der Genossenschaft deckt im Normalfall die Leistungen der Mietzinsdepot-Genossenschaft gegenüber dem Vermieter. Die Einlage der Mieter entspricht jedoch nicht der Höhe der Garantieleistung der Mietzinsdepot-Genossenschaft beim Übergang von einem Mietverhältnis zum anderen, bei Ratenzahlungen von wirtschaftlich schwachen Mietern und bei Wertschwankungen der Kapitalanlage. Die Mietzinsdepot-Genossenschaft sichert dieses Risiko über die Einbehaltung eines Promillebetrages aus den Zinserträgen. Diese Gebühr vermindert die Rendite der Mieter. Sie ist abhängig von der Anzahl der Garantiefälle bei Ratenzahlungen und bei Wohnungswechsel sowie der Häufigkeit und dem Ausmass von Wertschwankungen.

Ein weiteres Risiko entsteht für den Mieter beim Austritt. Ist der Wert der Anlage gesunken und benötigt der Mieter die liquiden Mittel dringend, so erwächst ihm ein Verlust.

**6.2.2.2. Quantifizierung des Effizienzgewinnes der Mieter anhand von 2 Szenarien**

Zentrale Frage ist nun, ob die erzielten Erträge der Mietzinsdepot-Genossenschaft ausreichen, um den administrativen Aufwand zu finanzieren, die vorhandenen Risiken zu decken und dem Mieter eine Verzinsung sicherzustellen, die über derjenigen des Mietzinsdepot-Kontos liegt. Nur wenn dies der Fall ist, kann man von der Besserstellung der Mieter ausgehen. Um dies beurteilen zu können, werden die oben dargestellten Faktoren und ihr Einfluss auf die Höhe des Effizienzgewinnes für die Mieter anhand von zwei Szenarien quantifiziert<sup>45</sup>.

- *Szenario 1* geht davon aus, dass alle Mieter das Angebot der Mietzinsdepot-Genossenschaft nutzen und dass mit 4,5 Prozent eine deutlich höhere Rendite erzielt werden kann als auf den Mietzinsdepot-Konten. Diese Rendite entspricht einer durchschnittlichen Rendite eines Anlagefonds mit einer Mischung aus Obligationen, Aktien und Geldmarktpapieren sowie einem durchschnittlichen Risiko. Es wurden Annahmen getroffen, die aufgrund der geführten Gespräche<sup>46</sup> sinnvoll erscheinen. Jedoch entziehen sich einige Fragen völlig unserer Beurteilung. So wäre z.B. eine Marktanalyse notwendig, um herauszufinden, ob die Akzeptanz für das neue Produkt bei den Mietern vorhanden ist und welche administrativen Einsparungen somit möglich sind.
- Um deutlich zu machen, dass die Ergebnisse in grossem Ausmass von den Annahmen abhängig sind, geht *Szenario 2* von einer anderen Situation aus: Es wird angenommen, dass nur die Hälfte der Mieter die Alternative in Anspruch nimmt und dass deshalb die Einsparungen des administrativen Aufwandes nur halb so gross sind wie in Szenario 1<sup>47</sup>. Die Rendite wird auf 3 Prozent festgelegt, was in etwa der langfristigen Rendite eines Obligationenfonds entspricht.

---

<sup>45</sup> Im Anhang sind diese Faktoren und ihr Einfluss auf die wirtschaftliche Stellung der Mieter dargestellt.

<sup>46</sup> vergleiche Gesprächsliste im Anhang.

<sup>47</sup> Dies beruht auf der Annahme, dass die administrativen Einsparungen nicht linear erfolgen "economies of scale".

### *Szenario 1*

*Ausgangssituation:* Jährlicher Zinsertrag der Mietzinsdepot-Genossenschaft mit einer Rendite von 4.5 Prozent<sup>48</sup> : 76,5 Mio. CHF

1. *Bereinigung:* Ein Teil der Einlagen der Mieter muss kurzfristig für Garantieleistungen bereitstehen und kann nicht angelegt werden. Durchschnittlich werden 2 Prozent der Mietzinsdepotbeträge zu Garantiefällen<sup>49</sup>. Somit können 34 Mio nicht langfristig im Anlagefonds angelegt werden, sondern müssen auf einem Konto (1.5 Prozent) geführt werden: ./ 1 Mio. CHF

2. *Bereinigung:* Der bisherige administrative Aufwand (22 Mio. CHF) bei den Banken kann aufgrund der Einsparung durch Zentralisierung (11 Mio. CHF) und Kopplung der Konten an den Mieter (1,6 Mio. CHF) reduziert werden. Der verbleibende administrative Aufwand der Mietzinsdepot-Genossenschaft muss jedoch von den Mietern getragen werden.: ./ 9,4 Mio. CHF

3. *Bereinigung:* Bei Garantiefällen zahlt die Mietzinsdepot-Genossenschaft dem Vermieter die Einlage des Mieters aus. Aufgrund von Ratenzahlungen, Wohnungswechsel oder Wertschwankungen ist ein Teil dieser Einlagen nicht gedeckt. Die Mietzinsdepot-Genossenschaft nimmt Rückgriff auf den Mieter. In einigen Fällen wird der Mieter jedoch erfolglos betrieben werden. Dieser Verlust wird an die Mieter weitergeben:

- nicht gedeckte Garantieleistungen aufgrund von Ratenzahlungen: nur wenn bei Vereinbarung von Ratenzahlungen (10 Prozent) Garantiefälle entstehen (2 Prozent) und kein Rückgriff genommen werden kann auf den Mieter (20 Prozent), entsteht ein Verlust für die Mietzinsdepot-Genossenschaft<sup>50</sup>: ./0,7 Mio CHF
- nicht gedeckte Garantieleistungen bei Wohnungswechsel: nur wenn bei Wohnungswechsel<sup>51</sup> (20 Prozent) Garantiefälle entstehen (2 Prozent) und kein Rückgriff genommen werden kann auf den Mieter (20 Prozent), entsteht ein Verlust für die Mietzinsdepot-Genossenschaft: ./1,4 Mio CHF
- nicht gedeckte Garantieleistungen aufgrund von Wertschwankungen: nur wenn bei negativen Wertentwicklungen<sup>52</sup> (-10 Prozent) Garantiefälle entstehen (2 Prozent) und kein Rückgriff genommen werden kann auf den Mieter (20 Prozent), entsteht Verlust für die Mietzinsdepot-Genossenschaft:./ 0,7 Mio CHF

4. *Bereinigung* Bei einer Auflösung des Depots besteht für den Mieter aufgrund von Wertschwankungen der Kapitalanlage (-10 Prozent) das Risiko, dass der Wert des Depots nicht mehr dem ursprünglich einbezahlten Depotbetrag entspricht. Gemäss der Struktur der Fondslösung findet diese Auflösung jedoch nur statt, wenn der Mieter zum Eigentümer wird (0,14 Prozent)<sup>53</sup>: ./ 0,2 Mio. CHF

Verbleibende jährliche Rendite der Mieter:	63,1 Mio. CHF
Jährliche Rendite der Mietzinsdepot-Konten:	25,5 Mio. CHF
Zusätzlicher Ertrag der Mieter:	37,6 Mio. CHF

Es ergibt sich für die Mieterschaft ein zusätzlicher jährlicher Ertrag von ca. 38 Mio. CHF. Für den einzelnen Mieter sind die Zinserträge jährlich um 56 Franken höher als auf dem Mietzinsdepot-Konto. Wird dieser bei der Mietzinsdepot-Genossenschaft belassen, ergibt sich im Laufe des Lebens ein zusätzlicher Zinsertrag für den Mieter von 16' 200 Franken<sup>54</sup>.

<sup>48</sup> vergleiche Lipper, 1999

<sup>49</sup> vergleiche Kapitel 2: Die volkswirtschaftliche Dimension der Mietzinsdepot-Konten

<sup>50</sup> Die Häufigkeit von Ratenzahlung und die Angabe, wie häufig der Rückgriff auf den Mieter nicht erfolgreich ist, wurden aus Gesprächen mit zahlreichen Vermietern gewonnen.

<sup>51</sup> vergleiche Kapitel 2: Die volkswirtschaftliche Dimension der Mietzinsdepot-Konten.

<sup>52</sup> Der Wert bezieht sich auf mögliche kurzfristige Wertschwankungen des Genossenschaftsvermögens und beruht auf Einschätzungen von Fachleuten.

<sup>53</sup> vergleiche Bundesamt für Statistik, 1993 sowie eigene Berechnungen

<sup>54</sup> vergleiche Formel zur Berechnung des Zukunftswertes einer Rente Pappas, Brigham und Shipley, 1994.

### *Szenario 2*

*Ausgangssituation:* Erwarteter jährlicher Zinsertrag der Mietzinsdepot-Genossenschaft mit einer Rendite von 3,0 Prozent: 26 Mio. CHF

1. *Bereinigung:* Ein Teil der Einlagen der Mieter muss kurzfristig für Garantieleistungen bereitstehen und kann nicht angelegt werden. Durchschnittlich werden 2 Prozent der Mietzinsdepotbeträge zu Garantiefällen<sup>55</sup>. Somit können 17 Mio nicht langfristig im Anlagefonds angelegt werden, sondern müssen auf einem Konto (1.5 Prozent) geführt werden:  $\therefore$  0,3 Mio. CHF

2. *Bereinigung:* Der bisherige administrative Aufwand (11 Mio. CHF) bei den Banken kann erheblich weniger reduziert werden als in Szenario 1, da die Einsparung nicht linear erfolgt. Die Zentralisierung reduziert den Aufwand (2,25 Mio. CHF) und die Kopplung der Konten an den Mieter (0,4 Mio. CHF)<sup>56</sup>. Der verbleibende Aufwand der Mietzinsdepot-Genossenschaft muss von den Mietern getragen werden.:  $\therefore$  8,4 Mio. CHF

3. *Bereinigung:* Bei Garantiefällen bürgt die Mietzinsdepot-Genossenschaft gegenüber dem Vermieter und zahlt ihm die Einlage des Mieters aus. Aufgrund von Ratenzahlungen, Wohnungswechsel oder Wertschwankungen ist aber ein Teil dieser Einlagen nicht gedeckt. Die Mietzinsdepot-Genossenschaft nimmt Rückgriff auf den Mieter. In einigen Fällen wird der Mieter jedoch erfolglos betrieben werden. Die Mietzinsdepot-Genossenschaft muss diesen Verlust an die Mieter weitergeben:

- nicht gedeckte Garantieleistungen aufgrund von Ratenzahlungen: nur wenn bei Vereinbarung von Ratenzahlungen (10 Prozent) Garantiefälle entstehen (2 Prozent) und kein Rückgriff genommen werden kann auf den Mieter (20 Prozent), entsteht ein Verlust für die Mietzinsdepot-Genossenschaft:  $\therefore$  0,3 Mio CHF
- nicht gedeckte Garantieleistungen bei Wohnungswechsel: nur wenn bei Wohnungswechsel (20 Prozent) Garantiefälle entstehen (2 Prozent) und kein Rückgriff genommen werden kann auf den Mieter (20 Prozent), entsteht ein Verlust für die Mietzinsdepot-Genossenschaft:  $\therefore$  0,7 Mio CHF
- nicht gedeckte Garantieleistungen aufgrund von Wertschwankungen: nur wenn bei negativen Wertentwicklungen (-10 Prozent) Garantiefälle entstehen (2 Prozent) und kein Rückgriff genommen werden kann auf den Mieter (20 Prozent), entsteht ein Verlust für die Mietzinsdepot-Genossenschaft:  $\therefore$  0,3 Mio CHF

4. *Bereinigung* Bei einer Auflösung des Depots besteht für den Mieter das Risiko aufgrund von Wertschwankungen der Kapitalanlage (-10 Prozent), dass der Wert des Depots nicht mehr dem ursprünglich einbezahlten Depotbetrag entspricht. Gemäss der Struktur der Fondslösung findet diese Auflösung jedoch nur statt, wenn der Mieter zum Eigentümer wird (0,14 Prozent):  $\therefore$  0,1 Mio. CHF

Verbleibende jährliche Rendite der Mieter:	16 Mio. CHF
Jährliche Rendite der Mietzinsdepot-Konten:	13 Mio. CHF
Zusätzlicher Ertrag der Fondslösung:	3 Mio. CHF

Bei der Mietzinsdepot-Genossenschaft ergibt sich für die Mieter ein zusätzlicher jährlicher Ertrag von ca. 3 Mio. CHF. Für den einzelnen Mieter sind die Zinserträge jährlich um 9 Franken höher. Wird dieser bei der Mietzinsdepot-Genossenschaft belassen, ergibt sich im Laufe des Lebens ein zusätzlicher Zinsertrag für den Mieter von 1'470 Franken.

<sup>55</sup> Es wird an dieser Stelle unterstellt, dass das Gesetz der grossen Zahl weiterhin gültig ist und sich der prozentuale Anteil der Garantiefälle nicht erhöht.

<sup>56</sup> Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der geringeren Anzahl der Genossenschafter die prozentualen administrativen Einsparungen um die Hälfte geringer sind.

In *Szenario 1* können die Mieter einen zusätzlichen jährlichen Ertrag von ca. 38 Mio. Franken realisieren. Für den einzelnen Mieter der Mietzinsdepot-Genossenschaft liegen die Zinserträge jährlich um 56 Franken höher als auf dem Mietzinsdepot-Konto. Unter den festgesetzten Annahmen von Szenario 1 ergeben sich für die Mieter somit erhebliche monetäre Effizienzvorteile gegenüber dem Mietzinsdepot-Konto. Die Einführung der alternativen Lösung ist - trotz der Umverteilung des administrativen Aufwandes von den Banken auf die Mietzinsdepot-Genossenschaft - für die Mieter von Vorteil.

In *Szenario 2* - bei geringerer Rendite und kleineren administrativen Einsparungen - liegen die zusätzlichen jährlichen Erträge dagegen nur bei ca. 3 Mio. Franken. Für den einzelnen Mieter sind die Zinserträge jährlich noch um 9 Franken höher als auf dem Mietzinsdepot-Konto. Im Vergleich zu den Ergebnissen von Szenario 1 sind die Vorteile für den Mieter durch die Gründung der Mietzinsdepot-Genossenschaft somit unbedeutend. Liegt die langfristige Rendite bei 2,5 Prozent bzw. kann der administrative Aufwand nicht wesentlich gegenüber der heutigen Handhabung reduziert werden, so tritt in Szenario 2 sogar eine Verschlechterung der Situation für die Mieter gegenüber der heutigen Handhabung ein. Eine Einführung der Alternative ist deshalb unter diesen Annahmen aus Sicht der Mieter kaum empfehlenswert bzw. sie werden sie nicht in Anspruch nehmen und ihr Geld weiter auf dem Mietzinsdepot-Konto hinterlegen.

#### *Wirtschaftliche Stellung der Mieter in Kürze:*

In welchem Ausmass die Mieter von der Mietzinsdepot-Genossenschaft profitieren, hängt in erster Linie davon ab, welche Rendite die Genossenschaft bei der Anlage des Genossenschaftsvermögens erwirtschaften kann. Die Höhe dieser Rendite liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt für einen Standardfonds aus Obligationen und Aktien im Schnitt ca. 2,5 - 3 Prozent über der Rendite der Mietzinsdepot-Konten.

Darüberhinaus haben die administrativen Kosten der Mietzinsdepot-Genossenschaft einen massgeblichen Einfluss auf den Effizienzgewinn der Mieter. Die Verwaltungskosten der Depots müssen neu von den Mietern getragen werden, während sie bisher von den Banken übernommen worden sind. Die Höhe dieser Kosten ist davon abhängig, wie schlank die Verwaltung aufgebaut werden kann, welche EDV Systeme zum Einsatz kommen usw. Ausserdem ist wesentlich, wieviele Mieter vom Angebot der Mietzinsdepot-Genossenschaft Gebrauch machen. Denn nur bei einer grossen Anzahl von Genossenschaftern werden sich wesentliche Einsparungen im administrativen Ablauf gegenüber der heutigen Handhabung der Mietzinsdepot-Konten realisieren lassen.

Die restlichen Faktoren, die die wirtschaftliche Stellung der Mieter beeinflussen, wie z.B. die Anzahl der Garantiefälle, die Häufigkeit von Ratenzahlungen, das Ausmass von Wertschwankungen der Kapitalanlage und die Häufigkeit von Vertragsauflösungen sind demgegenüber relativ unbedeutend, wenn man von der heutigen Zahlungsmoral ausgeht.

### 6.2.3. Gründungs-, Transaktions- und Aufbaukosten

In den bisherigen Abschnitten des Kapitels ist untersucht worden, wie die Mietzinsdepot-Genossenschaft funktioniert und wie sie gegenüber der aktuellen Handhabung zu bewerten ist. Bei allen Beurteilungen ist davon ausgegangen worden, dass die Mietzinsdepot-Genossenschaft bereits besteht. In diesem Abschnitt soll nun berücksichtigt werden, wer überhaupt einen Anreiz hat, eine Mietzinsdepot-Genossenschaft ins Leben zu rufen und mit welchen Kosten dies verbunden ist. Eine detaillierte Quantifizierung der Kosten überschreitet den Rahmen dieser Studie. Die folgenden Überlegungen dienen dazu, eine erste Dimension des Problems aufzuzeigen:

Die Gründung der Mietzinsdepot-Genossenschaft ist mit erheblichen Gründungs-, Transaktions- und Aufbaukosten verbunden. Vor einer Aufnahme der Geschäftstätigkeit der Mietzinsdepot-Genossenschaft müssen Mieter und Vermieter über die neue Alternative informiert und von dieser überzeugt werden. Dazu sind Informations- und Beratungsstellen in grösserem Umfang notwendig. Darüberhinaus muss die Infrastruktur dafür geschaffen werden, dass die Mietzinsdepot-Genossenschaft ihre Tätigkeit aufnehmen kann. Dies umfasst sowohl die physischen als auch institutionellen Voraussetzungen für die Verwaltung der Depots und die Anlage des Genossenschaftsvermögens. Beide Aspekte sind mit grösserem finanziellen Aufwand verbunden, der anfällt, bevor die ersten Einzahlungen der Mieter erfolgen.

Damit stellt sich nun die Frage, wer die Genossenschaft initiieren sollte. Dies werden sinnvollerweise Institutionen sein, die bereits über die notwendige Infrastruktur verfügen. So wären z.B. Unternehmen geeignet, die bereits eine Alternative am Markt anbieten. Ob diese jedoch Anreize haben, die Mietzinsdepot-Genossenschaft ins Leben zu rufen, kann an dieser Stelle nicht gesagt werden. Darüberhinaus wären auch Verbände geeignet, die Filialen und damit Kontaktstellen zu den Mietern und Vermietern besitzen. Im vorliegenden Fall werden es in erster Linie die Mieter sein, die Interesse an einer solchen Genossenschaft haben könnten und somit eine solche initiieren werden. Wird die "Mietzinsdepot-Genossenschaft" jedoch von einem den Mietern nahestehenden Verband geleitet, könnten die Vermieter befürchten, dass die "Neutralität" der Führung nicht mehr gewährleistet ist. Aus diesem Grund wird die Akzeptanz am grössten sein, wenn Mieter und Vermieter bei der Gründung der "Mietzinsdepot-Genossenschaft" zusammenarbeiten.

Aus den dargestellten Gründen kann es eventuell schwierig sein, eine rein privatwirtschaftliche Gründung und Führung der Mietzinsdepot-Genossenschaft zu realisieren. Zur Initiierung der Mietzinsdepot-Genossenschaft kann aus diesem Grund auch eine aktivere Rolle des Staates erforderlich sein. Dies müsste dann im Rahmen einer gemischtwirtschaftlichen Genossenschaft geschehen.



### **6.3. Die rechtliche Beurteilung des Verfahrens**

Bei der Zentralisierung der Mietzinsdepots bestand die Notwendigkeit, eine juristische Person zu gründen, deren interne Organisation unabhängig ist vom Ein- und Austritt einzelner Mieter und bei der die einzelnen Gesellschafter nicht solidarisch für sämtliche Gesellschaftsschulden haften. Aus diesem Grund wurde für die Zentralisierung der Mietzinsdepots die Rechtsform der "Genossenschaft" gewählt. Ihr Zweck ist von Gesetzes wegen die Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe (Art. 828 Abs. 1 OR). Zentraler Punkt ist, dass nicht mehr die Mieter, sondern die Genossenschaft die Sicherheit stellt. Die Haftung ist auf das Genossenschaftsvermögen beschränkt (Art. 868 OR).

#### **6.3.1. Gründung und Organisation der Mietzinsdepot-Genossenschaft**

Zur Gründung der Mietzinsdepot-Genossenschaft bedarf es dreierlei: Erstens der Erstellung von Statuten, die zweitens von einer konstituierenden Generalversammlung beschlossen werden, woran sich drittens der Eintrag der neuen Genossenschaft in das Handelsregister anschliesst (Art. 830 OR). Bei der Gründung müssen mindestens sieben Mitglieder beteiligt sein (Art. 831 Abs. 1 OR). Zu bedenken ist, dass alle von der gesetzlichen Ordnung abweichenden Wünsche der Genossenschafter – soweit zulässig - ausdrücklich in die Statuten aufzunehmen sind (vgl. 833 OR). Die einzelnen Organe der Mietzinsdepot-Genossenschaft sind Anhang 7.3. zu entnehmen.

#### **6.3.2. Die Beziehung zwischen der Mietzinsdepot-Genossenschaft und ihren Mitgliedern**

##### *Einzahlung des Mieters an die Mietzinsdepot-Genossenschaft*

Der Mieter stellt der Mietzinsdepot-Genossenschaft Kapital in Höhe des Mietzinsdepots zur Verfügung. Dieses Kapital kann als Eigenkapital oder als Fremdkapital eingebracht werden. Wird das Kapital als Eigenkapital eingebracht, so wird jeder Mieter Mitglied der Genossenschaft und erhält Anteilscheine in der Höhe seines Depots. Die Höhe der ausgegebenen Anteile und somit das Eigenkapital variiert dann in Abhängigkeit von der Anzahl der Mitglieder (vergl. Art. 828 Abs. 2 OR). Wenn die Einzahlung des Mieters bei der Mietzinsdepot-Genossenschaft als Fremdkapital verbucht wird, ist der Eintritt in die Genossenschaft kostenlos. Jeder Mieter schliesst mit der Genossenschaft einen schuldrechtlichen Vertrag. Dieser beinhaltet die Einzahlung des Mieters in Höhe des Mietzinsdepots und die Verpflichtung der Mietzinsdepot-Genossenschaft, eine entsprechende Garantie zu stellen. Die Einzahlung der Mietzinsdepots als Fremdkapital hat somit den

Vorteil, dass keine Mitgliedergenossenschaft entsteht. Dies vereinfacht die Administration und erleichtert die Organisation der Beschlussfassung.

#### *Gewinnausschüttung an die Mieter*

Grundsätzlich sollte die Genossenschaft durch die gute Verwaltung der ihr anvertrauten Gelder einen Gewinn erzielen. Die Gewinnverteilung an die einzelnen Genossenschafter erfolgt proportional zu demjenigen Betrag, den der Mieter der Genossenschaft zur Verfügung gestellt hat. Dies muss in den Statuten festgehalten werden (Art. 859 Abs. 1 OR). Eine Gewinnausschüttung entsprechend der Höhe der Einlage ist trotz dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Genossenschafter (Art. 854 OR) möglich, und zwar sowohl bei der Verbuchung der Einlagen als Eigenkapital (vgl. BGE 69 II 41, 44 f.) als auch bei der Einzahlung als Fremdkapital. Eine rein kapitalbezogene Verteilung des Reinertrages darf nach Art. 859 Abs. 3 OR höchstens zu einer Rendite der Anteilscheine im Umfang des jeweiligen Zinsfusses für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten führen. Dies dürfte bei einer Mietzinsdepot-Genossenschaft nicht zu Problemen führen, da die der Genossenschaft anvertrauten Gelder sicher anzulegen sind und der Ertrag daher nicht höher sein wird als der Zinsfuss für langfristige Darlehen. Bei der Variante Fremdkapital stellt sich das Problem überhaupt nicht, da dann keine Anteilscheine ausgegeben werden.

#### *Austritt eines Mieters*

Der Austritt eines Mitgliedes und die Rückerstattung seiner Einlage muss im Falle der Variante "Eigenkapital" genau in den Statuten festgelegt werden (Art. 864 Abs. 1 OR). Geregelt werden müssen hierbei auch die Voraussetzungen und der Zeitpunkt der Rückerstattung. Das Gesetz kennt hier keine Einschränkungen. In der Variante Fremdkapital wird die Rückerstattung des vom Mieter einbezahlten Betrages in dem zwischen ihm und der Genossenschaft abgeschlossenen Vertrag definiert.

### **6.3.3. Die Beziehung der Mietzinsdepot-Genossenschaft zum Vermieter**

#### *Bürgschafts- bzw. Garantieverprechen der Mietzinsdepot-Genossenschaft*

Die Genossenschaft hinterlegt nicht selbst Geld oder Wertpapiere bei einer Bank zu Gunsten des Vermieters, sondern erfüllt die Sicherheitsvereinbarung zwischen Mieter und Vermieter durch Abgabe eines Bürgschaftsversprechens oder einer Garantie. Welches dieser Versprechen abzugeben sein wird, muss im einzelnen noch abgeklärt werden. Im Bürgschafts- bzw. Garantieverprechen muss festgehalten werden, wann die Garantie in Anspruch genommen werden darf (Urteil, rechtskräftiger Zahlungsbefehl, Zustimmung des Mieters vgl. Art. 257e Abs. 3 Satz 1 OR) und wann sie erlischt (innert eines Jahres nach Beendigung des Mietvertrages, analog Art. 257e Abs. 3 Satz 2 OR).

*Auszahlung der Sicherheitsleistung an den Vermieter*

Das geltende Mietrecht, insbesondere Art. 257e OR, findet nur Anwendung auf die Sicherheitsleistung in Geld oder Wertpapieren<sup>57</sup>. Art.257e OR erfasst nicht die Sicherheitsleistung durch Bürgschaften und Bankgarantien (Personalsicherheiten), welche den allgemeinen Regeln unterliegen. So kann insbesondere bei Wohnräumen eine Personalsicherheit für mehr als drei Monatszinsen verlangt werden. Die zeitliche Limitierung der Personalsicherheit unterliegt auch nicht zwingend der Jahresfrist von Art. 257e Abs. 3 Satz 2 OR. Die Genossenschaft darf und sollte jedoch in ihren Statuten vorsehen, dass die von ihr abgegebenen Bürgschaften oder Garantien den Beschränkungen von Art.257e OR unterliegen.

### **6.3.4. Weitergehende Überlegungen zur Rechtsform der Mietzinsdepot-Genossenschaft**

Eine Mietzinsdepot-Genossenschaft lässt sich sowohl öffentlich-rechtlich wie privatrechtlich organisieren: Mit der Gründung öffentlich-rechtlicher Genossenschaften werden typischerweise verstärkt allgemeine volkswirtschaftliche Ziele verfolgt. Eine öffentlich-rechtliche Genossenschaft richtet sich gemäss ausdrücklicher Anordnung des Gesetzes nach öffentlichem Recht (Art. 829 OR): Ein formelles Gesetz regelt in den Grundzügen, wie die Genossenschaft ihre Aufgaben zu erfüllen hat (BGE 104 Ia 440, 445 ff.); sie untersteht staatlicher Aufsicht, übt ihre Tätigkeit grundsätzlich mittels (einseitiger) Verfügung aus und ist dabei an Verfassung und Grundrechte gebunden.

Eine Genossenschaft kann auch „gemischtwirtschaftlich“ organisiert sein: Sogenannte Gemischtwirtschaftliche Unternehmungen sind Körperschaften in privatrechtlicher Form, die gemeinsam von verschiedenen Gemeinwesen und Privaten zur Besorgung einer öffentlichen Aufgabe finanziert und verwaltet werden. Sie unterstehen gänzlich einem privatrechtlichen Regime, doch gelten bezüglich der Beteiligung des Gemeinwesens in der Verwaltung Sonderregeln (vgl. Art. 926 OR).

Der Idee der Mietzinsdepot-Genossenschaft entspricht am ehesten die privatrechtliche Genossenschaft. Noch näher abgeklärt werden muss dann jedoch die Frage, inwiefern die Mietzinsdepot-Genossenschaft dem Bankengesetz untersteht. Unterstehen sie dem Bankengesetz, so unterliegen sie der Aufsicht der eidgenössischen Bankenkommision, deren Gebühren sie zu zahlen haben. Nach dem Bankengesetz bedarf die Genossenschaft einer Bewilligung (Art. 3 BankG), muss ein Mindestkapital von 10 Mio. Franken haben (Art. 4 BankenV) und besonderen Vorschriften betreffend eigener Mittel und Liquidität genügen (Art. 4 BankenG). Zudem wäre die Rückzahlung von Eigenkapital erschwert (Art. 12 BankenG). Man wäre somit gezwungen, die Variante „Fremdkapital“ zu wählen, daneben jedoch ein Eigenkapital von 10 Mio. Franken zu haben.

---

<sup>57</sup> In Anhang 7.3. sind nochmals die Bestimmungen des aktuellen Mietrechtes zum Mietzinsdepot aufgeführt.

Als Lösung könnte nun durch Änderung von Art. 3a der Bankenverordnung die Mietzinsgenossenschaft von der Unterstellung unter das Bankengesetz ausgenommen werden. Die Änderung dieser Verordnung obliegt dem Bundesrat und nicht dem Parlament.

Eine weitere Möglichkeit wäre die Gründung einer öffentlich-rechtlichen Genossenschaft. Diese würde durch ein Bundesgesetz geschaffen. Eine öffentlich-rechtliche Körperschaft unterliegt nämlich nicht dem Bankengesetz (Art. 3a Abs. 1 BankenV).

*Rechtliche Beurteilung der "Mietzinsdepot-Genossenschaft" in Kürze:*

Die Idee, Mietzinsgarantien zentralisiert durch eine privatrechtliche Genossenschaft zu bestellen, lässt sich innerhalb des bestehenden Mietrechts ohne Gesetzesänderungen durchführen. Erforderliche wäre einzig eine Änderung der Bankenverordnung in dem Sinne, dass die Mietzinsdepot-Genossenschaften von der Unterstellung unter das Bankengesetz ausgenommen würden. Eine privatrechtliche Genossenschaft würde indes vollkommen auf dem Prinzip der Freiwilligkeit beruhen. Weder könnten die Vermieter gezwungen werden, die Garantie- oder Bürgschaftversprechen der Genossenschaft als genügende Sicherheit anzunehmen, noch könnten die Mieter angehalten werden, ihre Sicherheit durch die Genossenschaft stellen zu lassen.

Eine Gesetzesänderung im Sinne der Schaffung einer gesetzlichen Grundlage bedarf es hingegen, wenn sich der Staat in irgendeiner Weise an der Genossenschaft beteiligen will oder auf andere Weise auf die Genossenschaft resp. auf das Rechtsverhältnis zwischen Mietern, Genossenschaft und Vermietern Einfluss nehmen möchte. Einer noch zu schaffenden gesetzlichen Grundlage bedürfte es insbesondere für:

- die Schaffung einer öffentlich-rechtlichen Genossenschaft
- die Beteiligung an einer gemischt-rechtlichen Genossenschaft
- eine Vorschrift, wonach die Vermieter gezwungen werden könnten, eine Garantie der Genossenschaft an Stelle einer anderen Sicherheit anzunehmen
- eine Vorschrift, wonach die Mieter angehalten werden könnten, ihre Sicherheit ausschliesslich über die Genossenschaft zu leisten
- eine Konzessionspflicht, wonach nur diejenigen Genossenschaften gewerbsmässig Mietzinskautionen stellen dürften, welche aufgrund eines Leistungsauftrages eine Konzession erhalten
- Anlagevorschriften für das Genossenschaftsvermögen
- ein Darlehen als Startkapital an privatrechtliche Genossenschaften

## 6.4. Mietzinsdepot-Genossenschaft: Fazit

### *Was sind die Vorteile des Konstruktes "Mietzinsdepot-Genossenschaft"?*

- Die "Mietzinsdepot-Genossenschaft" erlaubt eine Zentralisierung und Standardisierung der administrativen Vorgänge. Hierzu kann auch der Aufbau eines spezifischen EDV-Systems beitragen, das konkret auf die Problematik des Mietzinsdepots ausgerichtet ist. Dies ist bei einer Aufsplitterung der Konten auf einzelne Bankinstitute nicht möglich.
- Die Verträge mit der "Mietzinsdepot-Genossenschaft" sind an den einzelnen Mieter und nicht an das Mietverhältnis "gebunden". Dadurch vermindert sich das Liquiditätsproblem der Mieter erheblich: Bei einem Umzug entsteht keine doppelte Depotbelastung mehr. Die "Kopplung" an den einzelnen Mieter erlaubt ausserdem eine Einsparung von administrativen Abläufen.
- Die einzelnen Depotbeträge werden aggregiert und zentral angelegt. Die "Mietzinsdepot-Genossenschaft" kann als professioneller Anleger langfristig eine effizientere Verzinsung der Mittel garantieren. Die "Kopplung" der Verträge an den Mieter verlängert zudem die durchschnittliche Laufzeit. Kurzfristige Wertschwankungen fallen nur ins Gewicht, wenn der Mieter Eigentum erwirbt oder wenn ein Garantiefall auftritt.
- Die "Mietzinsdepot-Genossenschaft" kann sozial schwachen Mietern eine Ratenzahlung anbieten, falls diese gewisse festgelegte Bedingungen erfüllen. Die Ratenzahlung wird zwar auch im Rahmen der aktuellen Handhabung praktiziert. Neu ist jedoch, dass der Mieter dadurch keine Benachteiligung am Wohnungsmarkt in Kauf nehmen muss. Die Mietzinsdepot-Genossenschaft übernimmt die Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter ab der Vertragsunterzeichnung und nicht erst, wenn die gesamte Depotsumme einbezahlt ist.
- Die Alternative "Mietzinsdepot-Genossenschaft" erfordert keine Änderung des Mietrechtes. Zwar untersteht das Verfahren nicht mehr dem Art. 257e OR. Die darin enthaltenen Schutzbestimmungen für Mieter und Vermieter können jedoch als Anforderungen an die Mietzinsdepot-Genossenschaft in deren Statuten aufgenommen werden.
- Der Vermieter besitzt weiterhin das Recht, ein Depot vom Mieter zu fordern. Der Mieter entscheidet, ob er Mitglied der Genossenschaft wird, sein Depot auf einem Mietzinsdepot-Konto hinterlegt oder eine andere Alternative wählt. Das Depot wird weiterhin individuell zwischen Mieter und Vermieter ausgehandelt; somit ist der Einfluss des Marktes auf die Höhe des Depots sichergestellt.

- Die Mietzinsdepot-Genossenschaft führt nicht zu Wettbewerbsverzerrungen, da sie sich ausschliesslich auf die Verwaltung der Mietzinsdepots beschränkt. Den Kundenkontakt mit den Mietern wird sie nicht zur Ausübung sonstiger Tätigkeiten von Banken nutzen. Dies wird in den Statuten der Mietzinsdepot-Genossenschaften festgehalten. Wenn sich mehrere Mietzinsdepot-Genossenschaften am Markt etablieren, gibt es neben dem Wettbewerb zu den bestehenden Alternativen auch Konkurrenz zwischen den Genossenschaften.

#### ***Was sind die Probleme des Konstruktes "Mietzinsdepot-Genossenschaft"?***

- Die Verwaltungstätigkeit der Mietzinsdepot-Genossenschaft muss neu von den Mietern übernommen werden. Bei der aktuellen Handhabung der Mietzinsdepot-Konten übernehmen dagegen die Banken die Verwaltung der Konten. Einen Grossteil der daraus entstehenden Kosten geben sie nicht an die Mieter weiter.
- Die Gründung der Mietzinsdepot-Genossenschaft ist mit erheblichen Transaktions- und Aufbaukosten verbunden. Es ist deshalb nicht sichergestellt, ob sich private Betreiber finden, die die "Mietzinsdepot-Genossenschaft" gründen. Erfolgt dies durch eine den Mietern nahestehende Institution, ist mit Widerstand der Vermieter zu rechnen.
- Ausser wenn die Genossenschaft rein privatwirtschaftlich ohne jegliche Vorgaben zu Art und Umfang des Betriebes geführt wird, ist die erforderliche gesetzliche Grundlage zu schaffen.

#### ***Abschliessende Beurteilung der Mietzinsdepot-Genossenschaft***

Aufgrund der vorausgehenden Überlegungen kann nicht gesagt werden, ob durch die Einführung der Alternative "Mietzinsdepot-Genossenschaft" ein wesentlicher Vorteil gegenüber der aktuellen Handhabung erzielt werden kann. Dies ist davon abhängig, wie gross der gesamtwirtschaftliche Gewinn ist, in welchem Ausmass er an die Mieter weitergegeben wird, wer die Mietzinsdepot-Genossenschaft gründet und welche rechtlichen Veränderungen notwendig sind:

##### ***1. Wie hoch ist der gesamtwirtschaftliche Gewinn?***

Unter den festgelegten Annahmen können im Rahmen der "Mietzinsdepot-Genossenschaft" jährliche Effizienzvorteile durch eine höhere Rendite der Depotbeträge in Höhe von 50 Mio. Franken realisiert werden. Die administrativen Effizienzvorteile der Mietzinsdepot-Genossenschaft belaufen sich jährlich auf 13 Mio. Franken und sind weitaus weniger bedeutend. Damit ist der erhoffte Effizienzvorteil zum Grossteil abhängig von den Entwicklungen am Kapitalmarkt.

*2. In welchem Ausmass wird der Gewinn an die Mieter weitergegeben?*

Wenn man davon ausgeht, dass ein deutliches Einsparungspotential gegenüber den heutigen administrativen Abläufen gegeben ist, so können jährliche Einsparungen der Mieter in Höhe von 38 Mio. Franken erwirtschaftet werden. Nur wenn die "Mietzinsdepot-Genossenschaft" schlanke administrative Abläufe aufweist, wird die bessere Rendite nicht durch Verwaltungskosten der Mietzinsdepot-Genossenschaft kompensiert und der Mieter effektiv besser gestellt. Sind diese Voraussetzungen jedoch nicht erfüllt, so sind die Vorteile für die Mieter gering und die Einführung der Mietzinsdepot-Genossenschaft erscheint aufgrund von Effizienzüberlegungen nicht angebracht.

*3. Wer gründet die Mietzinsdepot-Genossenschaft und welche Probleme ergeben sich daraus?*

Ob sich rein private Betreiber finden, ist - wie bereits gezeigt wurde - nicht sicher. Geeignet wäre ein Unternehmen, das bereits eine Alternative am Markt anbietet und über die notwendige Infrastruktur verfügt. Mieterverbände besitzen ebenfalls den Zugang zu den Mietern. Inwiefern sie jedoch das notwendige Kapital zur Verfügung stellen können, ist fraglich. Ausserdem ist davon auszugehen, dass die Akzeptanz der Vermieter nicht mehr gegeben wäre: Je näher die Mietzinsdepot-Genossenschaft der Mieterseite steht, umso weniger sehen die Vermieter ihre Interessen vertreten. Eine Gründung mit Beteiligung des Staates in Form einer gemischtwirtschaftlichen Genossenschaft ermöglicht, dass das notwendige Startkapital bereitgestellt wird. Andererseits sind sowohl Mieter als auch Vermieter skeptisch bezüglich neuen "staatlichen" Institutionen. Eine staatliche Beteiligung wäre wirklich nur zu rechtfertigen, wenn sichergestellt ist, dass eine schlanke Administration der Mietzinsdepot-Genossenschaft möglich ist, und die neue Einrichtung damit eine echte Alternative zur heutigen Handhabung darstellt.

*4. Muss das Mietrecht geändert werden?*

Die Idee, Mietzinsgarantien zentralisiert durch eine privatrechtliche Genossenschaft zu bestellen, lässt sich innerhalb des bestehenden Mietrechts ohne Gesetzesänderungen durchführen. Erforderliche wäre einzig eine Änderung der Bankenverordnung in dem Sinne, dass die Mietzinsdepot-Genossenschaften von der Unterstellung unter das Bankengesetz ausgenommen würden. Sobald der Staat in irgendeiner Weise der Genossenschaft spezifische Rahmenbedingungen (Leistungsauftrag) setzen oder sich selbst an der Genossenschaft beteiligen möchte, muss die entsprechende gesetzliche Grundlage geschaffen werden.

Die Ergebnisse der Studie erlauben keine abschliessende Beurteilung, ob eine "Mietzinsdepot-Genossenschaft" der aktuellen Handhabung von Mietzinsdepots effektiv überlegen wäre. Die Mietzinsdepots sind zwar mit einer Reihe von Problemen für die Mieter verbunden. Gleichzeitig ist jedoch zu berücksichtigen, dass die auf Sparkonten lagernden Mietzinsdepots insgesamt einen sehr geringen Anteil an den Sparguthaben in der Schweiz ausmachen. Eine Zentralisierung der

Gelder über eine "Mietzinsdepot-Genossenschaft" birgt zwar eine Reihe von Vorteilen in sich. Ob sie auf Akzeptanz und Interesse stösst, hängt jedoch in grossem Masse davon ab, wie die Mieter mit dieser neuen Einrichtung gestellt werden. Dies wird wiederum davon beeinflusst, wie gross die Rendite ist und in welchem Umfang die Mieter von dieser höheren Rendite profitieren; dies vor allem angesichts der Tatsache, dass sie neu die administrativen Kosten tragen müssen. Schliesslich ist noch unklar, wer in der Lage wäre, eine solche Einrichtung ins Leben zu rufen und die nötige Zahl an Mitgliedern zu aquirieren.

Sollte eine "Mietzinsdepot-Genossenschaft" realisiert werden, so wäre im Vorfeld daher genau zu prüfen:

- Welche Rendite kann die "Mietzinsdepot-Genossenschaft" letztendlich in Abwägung aller Risiken erzielen?
- Wie können die administrativen Abläufe gestaltet werden, um die nötigen Einsparungen an den administrativen Kosten zu realisieren?
- Wie kann die Idee Mietern und Vermietern vermittelt werden und wie ist die generelle Akzeptanz des Produktes?
- Wer bringt das nötige Startkapital auf und gründet eine "Mietzinsdepot-Genossenschaft"?
- Wie einfach können die gesetzlichen Anpassungen vorgenommen werden?

Nur wenn die Mieter von einer solchen Einrichtung effektiv profitieren, die beteiligten Parteien von deren Vorzügen überzeugt werden können und die Genossenschaft in grösserem Umfang initiiert werden kann, wird eine Zentralisierung der Gelder eine valable Alternative zu den bestehenden Mietzinsdepots darstellen können.



## 7. Anhang

### *Anhang 7.1.:*

Ergänzende kantonale Bestimmungen zu den Mietzinsdepots..... A-2

### *Anhang 7.2.:*

Fragebogen..... A-3

### *Anhang 7.3.:*

Ergänzungen zur rechtlichen Beurteilung ..... A-5

### *Anhang 7.4.:*

Darstellung der Einflussfaktoren auf die wirtschaftliche Stellung der Mieter..... A-6

### *Anhang 7.5.:*

Liste der geführten Gespräche ..... A-7

### *Anhang 7.6.:*

Literaturverzeichnis ..... A-8

## Anhang 7.1.: Ergänzende kantonale Bestimmungen zu den Mietzinsdepots

Kanton	Gesetzliche Grundlage	Wahl des Bankinstitutes	Kosten der Hinterlegung	Verzinsung	Höhe des Zinssatzes	Verfügung der Zinsen	Zusätzliche Vereinbarungen
Uri	Reglement zum Miet- und Pachtrecht im OR vom 25. Juni 1990			ja	Sparzins		wenn das Gesetz es vorsieht, Hinterlegung bei der Volkswirtschafts-direktion
Freiburg	Ausführungsgesetz über den Mietvertrag vom 9. Mai 1996		keine	falls länger als drei Monate und Betrag mind. 5000 CHF	vom Staatsrat festgelegt		
Tessin	Legge cantonale in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto vom 9. November 1992	Institut im Kanton				mit einfacher Unterschrift des Mieters	bei Nichteinhaltung des Gesetzes Bestrafung bis 2000 CHF
Waadt	Loi sur les garanties en matière de baux à loyer vom 15. September 1971	Institut im Kanton oder anderes autorisiertes Institut				mit einfacher Unterschrift des Mieters	Einfache oder solidarische Bürgschaften sind alternativ für Geschäftsräume möglich; für Wohnungen sind nur einfache Bürgschaften möglich.
Neuenburg	Loi d'introduction des titres huitième et huitième bis du code des obligations vom 28. Juni 1993	Institut im Kanton oder anderes autorisiertes Institut					
Genf	Loi protegeant les garanties fournies par les locataires vom 18. April 1975	Wahl des Bankinstitutes untersteht dem Mieter	einmalige Gebühr möglich	ja	Sparzins der Genfer Kantonalbank	mit einfacher Unterschrift des Mieters	Einfache oder solidarische Bürgschaften sind alternativ für Geschäftsräume möglich; für Wohnungen sind nur einfache Bürgschaften möglich.

Quelle: Dokumentation des Institutes für Föderalismus der Universität Freiburg, 1998

## Anhang 7.2.: Fragebogen

# Erhebung des Bundesamtes für Wohnungswesen zu "Mietzinsdepot-Konten"

Bitte senden oder faxen Sie die Angaben bis Ende März 1999 an folgende Adresse:

B,S,S. - Volkswirtschaftliche Beratung,  
Blumenrain 16, 4051 Basel, Fax.: 061/ 262 05 57

Für Rückfragen: Tel. 061/ 262 05 55 (Frau Herrmann oder Frau Dr. Staehelin)

Für eventuelle Rückfragen bitten wir Sie um die folgenden Angaben:

Name der Bank: .....

Verantwortliche Person: .....

Telefon-Nr.: .....

*Wenn Sie bei einzelnen Fragen nicht über genaue Angaben verfügen, bitten wir Sie, die Werte zu schätzen und dies mit einem Kreuz hinter der Antwort zu vermerken.*

### ① **Bestand an Mietzinsdepot-Konten (Stichtag: Dezember 1998)**

Wieviele Mietzinsdepot-Konten führt Ihre Bank, wie hoch ist der Betrag, der insgesamt auf diesen Konten angelegt ist, und wie verteilen sich die Mietzinsdepot-Konten auf Wohnräume und auf Geschäftsräume?

	<b>Anzahl Konten</b>	<b>Betrag in CHF</b>
<b>Total</b>		
<b>davon Wohnräume</b>		
<b>davon Geschäftsräume</b>		

② **Eintreten des Garantiefalles**

Wieviele Mietzinsdepot-Konten und welcher Betrag wurden 1998 aufgrund von Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter gesperrt, und wie verteilen sich die gesperrten Mietzinsdepot-Konten auf Wohnräume und auf Geschäftsräume?

	<b>Anzahl Konten</b>	<b>Betrag in CHF</b>
<b>Total</b>		
<b>davon Wohnräume</b>		
<b>davon Geschäftsräume</b>		

③ **Transaktionen**

Bitte nennen Sie die Anzahl der Mietzinsdepot-Konten sowie die Anzahl der jährlich erfolgten Transaktionen (Eröffnungen/Schliessungen) für die Jahre 1994 bis 1998:

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Mietzinsdepot-Konten</b>	<b>Anzahl Eröffnungen</b>	<b>Anzahl Schliessungen</b>
<b>1994</b>			
<b>1995</b>			
<b>1996</b>			
<b>1997</b>			
<b>1998</b>			

④ **Verwendung der Zinserträge**

Sind die anfallenden Zinserträge während der Laufzeit des Mietverhältnisses auf dem Mietzinsdepot-Konto blockiert ?  ja  nein

Vielen Dank für Ihre freundliche Zusammenarbeit!

## **Anhang 7.3.: Ergänzungen zur rechtlichen Beurteilung**

---

### 1. Die Organe der Mietzinsdepot-Genossenschaft

Oberstes Organ der Genossenschaft ist die Generalversammlung (Art. 879 Abs. 1 OR). Bei Genossenschaften mit mehr als 300 Mitgliedern kann diese durch Urabstimmung (Art. 880 OR), eine Delegiertenversammlung (Art. 892 OR) oder eine Mischung aus denselben ersetzt werden. Es gilt das Kopfstimmrecht (Art. 885 OR). Ohne Verschärfung der Statuten haben es 2/3 der Genossenschafter in der Hand, die Statuten nach Belieben zu ändern, etwa eine gemeinnützige Zielsetzung auszuschalten (Art. 888 Abs. 2 OR).

Die Vertretung eines Genossenschafters ist grundsätzlich nur durch einen anderen Genossenschafter möglich (Art. 886 OR). Da nur die abgegebenen Stimmen gezählt werden, gilt -anders als im Aktienrecht- Schweigen daher nicht als Zustimmung zu den Anträgen des Verwaltungsrates.

Der Verwaltungsrat der Genossenschaft ist Kollegialbehörde mit mindestens drei Mitgliedern (Art. 894 Abs. 1). Die Zulässigkeit der Wahl eines Delegierten des Verwaltungsrates ist umstritten. Ein starker Mann im Sinne eines CEO ist wohl nicht möglich. Eine Kollegialbehörde ist aber ohnehin besser geeignet, den Vermietern Vertrauen einzuflössen. Auch Nicht-Genossenschafter können in den Verwaltungsrat gewählt werden, solange eine Mehrheit der Verwaltungsräte der Genossenschaft angehört (Art. 894 OR).

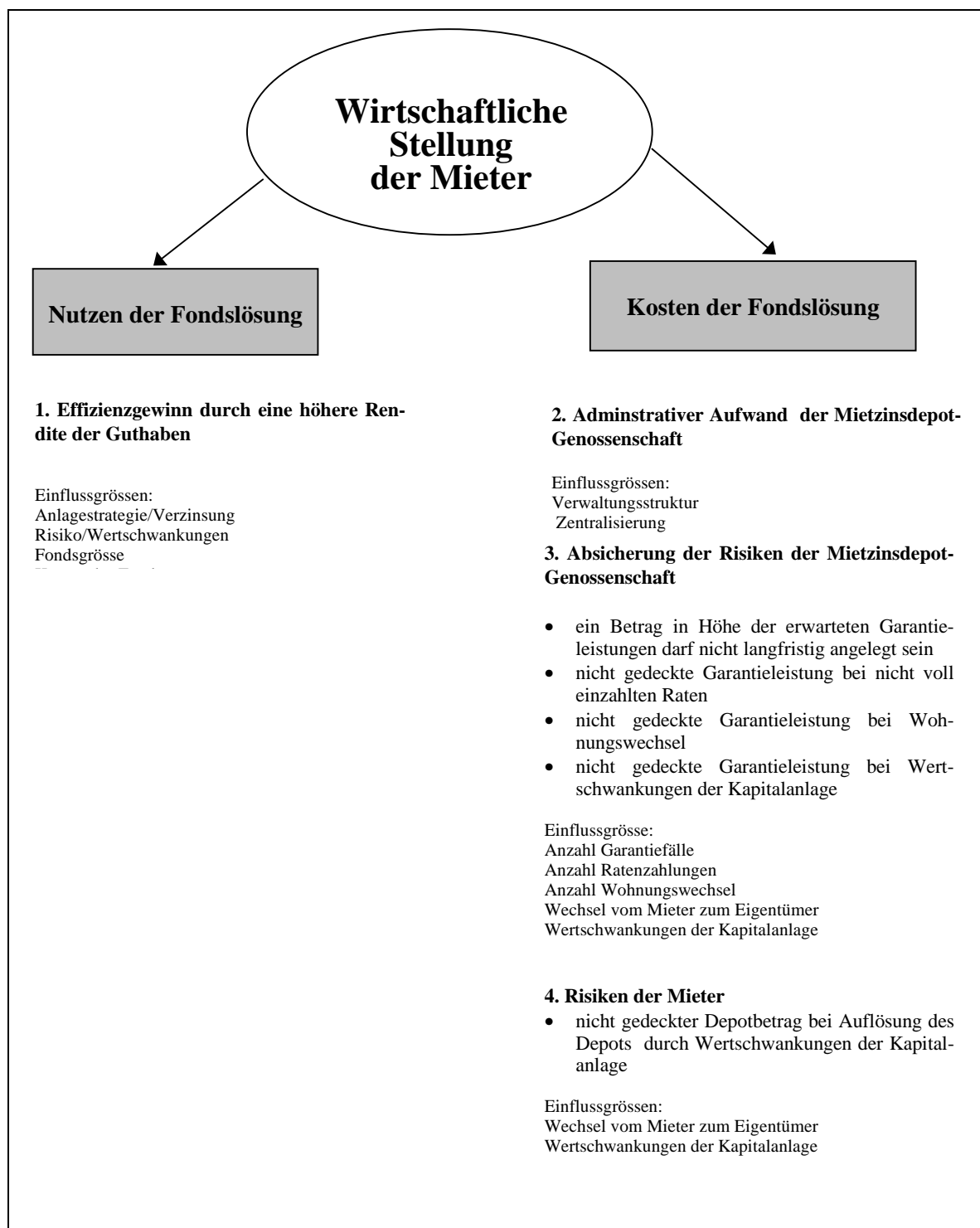
Drittes zwingend zu bestellendes Organ der Genossenschaft ist die Kontrollstelle, welche Bilanz und Geschäftsführung der Genossenschaft überprüft (Art. 906 Abs. 1 OR).

### 2. Die Bedingungen des aktuellen Mietrechtes

Der Vermieter hat Anspruch auf Bestellung einer Kautions, wenn die Kautions vertraglich vereinbart und betragsmässig bestimmt worden ist. Die Kautions dient dem Vermieter als Sicherheit, doch darf er sie nur unter den engen Voraussetzungen des Art. 257e Abs. 3 OR verwerten: Wenn er über ein rechtskräftiges Urteil verfügt, wenn er einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl erwirkt hat oder wenn der Mieter dem Zugriff auf die Kautions zugestimmt hat. Wenn der Vermieter innerhalb eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich geltend gemacht hat, so kann dieser von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen (Art. 257e Abs. 3 in fine OR). Art. 257e OR regelt nur die Stellung einer Kautions in Geld oder Wertpapieren. Diese müssen bei einer Bank auf den Namen des Mieters angelegt werden. Bei der Miete von Wohnräumen darf der Mieter höchstens drei Monatszinsen als Sicherheit verlangen (Art. 257e Abs. 2 OR ).

## Anhang 7.4.:

### Darstellung der Einflussfaktoren auf die wirtschaftliche Stellung der Mieter



## **Anhang 7.5.: Liste der geführten Gespräche**

---

- ABL Allgemeine Baugenossenschaft Luzern, Luzern
- Alba Versicherung, Basel
- Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), Zürich
- Basler Kantonalbank, Basel
- BAWO, St. Gallen
- Bürgschaftsgenossenschaft zur Förderung freier Initiativen (BFI), Dornach
- Bürgschaftsgesellschaft AG, Effingen
- Colosa, Lausanne
- Eisenbahner-Baugenossenschaft Basel, Birsfelden
- Familien-Baugenossenschaft (Fambau), Bern
- Fürsorgeamt, Basel
- Göhner-Merkur AG, Basel
- Göhner-Merkur AG, Lausanne
- HausbesitzerVerein, Basel
- Heimstätten-Genossenschaft, Winterthur
- Helvetia Patria Versicherungen, Basel
- IGS Immobilien Treuhand AG, Schaffhausen
- IG Wohnen, Basel
- Intercity AG, Basel
- Livit AG, Basel
- Livit AG, Lausanne
- Logis Suisse (Aargau) S.A., Neuenhof
- Pax Sammelstiftung BVG, Basel
- Regie Schmid SA, Genf
- Schweizerischer Gewerbe Verband, Bern
- Schweizerischer Hauseigentümer Verband, Zürich
- Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Zürich
- UBS, Basel
- UtoAlbis AG, Basel

- Wincasa, Winterthur
  - Wincasa, Neuenburg
  - Zürcher Hauseigentümer Verband, Zürich
  - Zürcher Kantonalbank, Zürich
  - Zürcher Mieterinnen- und Mieterverband, Zürich
-



## Anhang 7.6.: Literaturverzeichnis

---

**Bieri, Daniel**, 1999, "*Gemischte Anlagefonds in der Schweiz*", Publikation der Swiss Banking School Zürich Nr. 208, Verlag Paul Haupt, Bern

**Bundesamt für Statistik**, 1993, "*Gebäude und Wohnungen - Eidgenössische Volkszählung 1990*", Bern

**Bundesamt für Statistik**, 1998, "*Statistisches Jahrbuch*", Verlag Neue Zürcher Zeitung, Zürich

**Bundesamt für Statistik**, 1999, "*Mietpreis-Strukturerhebung 1996 - Die Entwicklung der Mietpreise 1990-1996 in der Schweiz*", Neuenburg

**Bundesamt für Wohnungswesen**, 1999, "*Wohnbau- und Eigentumsförderung - Wie weiter? Empfehlungen der Eidg. Wohnbaukommission zur künftigen Wohnungspolitik des Bundes*", Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 67, Grenchen

**Eidgenössische Finanzverwaltung**, 1997, "*Öffentliche Finanzen in der Schweiz 1995*", Bern

**Expertenkommission Wohnungspolitik**, 1995, "*Die Wohnungspolitik auf dem Prüfstand*", verfasst im Auftrag der Bundesregierung Deutschland, Tübingen

**Franke, Jürgen**, 1983, "*Grundzüge der Mikroökonomie*", Oldenburg Verlag GmbH, München

**Frey, René** und **Langloh, Patrick**, 1992, "*The Use of Economic Instruments in Urban Travel Management*", WWZ Report Nr.37

**Homolka, Walter**; **Kauper, Ingeborg** und **Küspert, Andreas**, 1994, "*Das Wertpapiergeschäft*", Gabler Verlag, Wiesbaden

**Lachat, David** und **Stoll, Daniel**, 1992, "*Das neue Mietrecht für die Praxis*", Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband/ Deutschschweiz, Zürich

**Lipper Schweiz AG**, 1999, "*Fondsführer Schweiz*", Cash Verlag Zürich

**Pappas, J.L.**; **Brigham, E.F.** und **Shipley, B.**, 1994, "*Managerial Economics*", 6. Auflage, New York

**Mueller, Dennis**, 1990, "*Public Choice II*", Cambridge

**Schweizerische Nationalbank**, 1998, "*Die Banken in der Schweiz*" Ressort Statistik, Zürich

**Schweizerischer Hauseigentümerverband**, 1998, "*Leitfaden zum Mietrecht*", Zürich

**Schweizerische Treuhandgesellschaft - Coopers & Lybrand AG**, 1994, "*Anlagefondsgesetz 1995 - Bundesgesetz und Verordnungen*", Basel

**Tinbergen**, Jan, 1968, "*Wirtschaftspolitik*", Rombach Verlag, Freiburg in Breisgau

**Wittmann**, 1981, "Finanzwissenschaft", Stuttgart

**Wüest und Partner**, 1999a, "*Immo-Monitoring, Band 1: Wohnungsmarkt*", Zürich

**Wüest und Partner**, 1999b, "*Immo-Monitoring, Band 2: Geschäftsflächenmarkt*", Zürich

**Zihlmann**, Peter, 1995, "*Das Mietrecht - Leitfaden des schweizerischen Mietrechts*", Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich