

Referenzzinssatz für die Anpassung der Mieten

## Skandalöse Berechnungsmethode – Vermieter profitieren auf dem Buckel der Mietenden

Zürich, 1. September 2010

**Der Referenzzinssatz für die Anpassung der Mieten bleibt gemäss Mitteilung des Bundesamtes für Wohnungswesen bei 3.0 Prozent. Zwar ist der massgebende Durchschnittssatz aller Hypotheken auf 2.69 Prozent gesunken, doch die Berechnungsmethode des Bundes verhindert eine Senkung des Referenzzinssatzes auf 2.75 Prozent. Das Nachsehen haben die Mietenden – die Vermieter dagegen erhalten eine noch höhere Rendite.**

Der hypothekarische Durchschnittssatz sinkt weiter, da EigentümerInnen weiterhin von teureren Festhypotheken zu sehr günstigen Hypotheken wechseln können und die Zinsen immer noch auf einem historischen Tiefststand verharren. Der Satz lag am Stichtag für die Erhebung vom 30. Juni 2010 noch bei 2.69 Prozent. Nun führt dieser Durchschnittssatz aller Hypotheken nicht zu einem Referenzzinssatz von 2.75 Prozent, sondern dieser liegt weiterhin bei 3.0 Prozent. Möglich macht dies die festgelegte Berechnungsmethode des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements, welche nicht mathematischen Rundungsregeln folgt, sondern einem schematischen Raster, der die Mieterseite bei Zinssätzen unter 3.5 Prozent systematisch und krass benachteiligt.

Interventionen des Mieterinnen- und Mieterverbands bei der Bundesverwaltung und der zuständigen Bundesrätin Doris Leuthard führten leider bisher zu keiner Änderung dieser unsinnigen und nicht nachvollziehbaren Berechnungsmethode (siehe Randspalte).

Einem Grossteil der Mieterinnen und Mieter bleibt damit eine Senkung des Mietzinses vorenthalten. Für eine Senkung des Referenzzinssatzes um ein Viertel Prozent können sie nach dem Gesetz eine Mietzinssenkung von 2.91 Prozent geltend machen. Die unfaire Berechnungsmethode führt nun dazu, dass den Mietenden rund 800 Millionen Franken im Jahr an Mietzinssenkungen vorenthalten bleiben. Die Vermieter dagegen können sich dank dem massiven Zinsunterschied zwischen ihren faktisch bezahlten Hypozinsen und dem höheren Referenzzinssatz eine zusätzliche Rendite erwirtschaften.

Gemäss mathematischen Rundungsregeln hätte der Referenzzinssatz bereits im Dezember 2009 auf 2.75 Prozent sinken müssen. Stattdessen warten die Mieterinnen und Mieter bis heute darauf, dass auch sie endlich von dieser einmalig tiefen Zinssituation in vollem Masse profitieren können.

**Berechnung des Referenzzinssatzes**  
Bei der erstmaligen Erhebung des hypothekarischen Referenzzinssatzes lag der Durchschnitt aller Hypotheken bei 3.43 Prozent. Dieser Wert wurde zu einem Referenzzins von 3.5 Prozent gerundet. Gemäss Bestimmungen des EVD muss sich der Durchschnittssatz von diesem erstmaligen Wert um mindestens 0.25 Prozent nach oben oder nach unten bewegen, bis sich der Referenzzins verändert. Das heisst: Ein Durchschnittssatz von 3.18 Prozent führt zu einem Referenzzins von 3.25 Prozent, ein Durchschnittssatz von 2.93 zu einem Referenzzins von 3 Prozent und erst ein Durchschnittssatz von 2.68 Prozent zu einem Referenzzins von 2.75 Prozent. Steigt dagegen der Durchschnittssatz nur schon auf 2.94 Prozent an, so erhöht sich der Referenzzinssatz auf 3.25 Prozent. Unter 3.5 Prozent haben die Mietenden in jedem Fall das Nachsehen.

### Für Auskünfte:

**Anita Thanei, Präsidentin: Tel. 079 634 47 18**

**Regula Mühlebach, Geschäftsleiterin: Tel. 043 243 40 42**

Weitere Infos unter:

[http://www.mieterverband.ch/smv\\_hypothekarzins.0.html](http://www.mieterverband.ch/smv_hypothekarzins.0.html)