

Sinkende Hypozinsen und Mietentwicklung

Zürich, 18. November 2008

## Mietzinssenkungen frühestens ab Herbst 2009

Tel. Pressestelle: 043 243 40 42

**Die Einführung des neuen mietrechtlichen Referenzzinssatzes für Hypotheken bewirkt, dass die angekündigten Hypothekarzinsenkungen frühestens im Herbst 2009 Auswirkungen auf die Mieten haben werden. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz ruft die Vermieter auf, jetzt auf mögliche Erhöhungen zu verzichten. Letztlich kann nur eine Abkoppelung der Mieten vom Hypozins das heute kosten-treibende Modell stoppen.**

Der erstmals per 10. September 2008 publizierte neue mietrechtliche Referenzzinssatz für Hypotheken beruht auf der gewichteten, durchschnittlichen Verzinsung sämtlicher Hypotheken und betrug 3.43% am Stichtag 30.Juni 2008. Er gilt für die ganze Schweiz. Eine Senkung des aufgerundeten Zinssatzes von 3.5% erfolgt erst, wenn sich die durchschnittliche Verzinsung der Hypotheken um 0.25% - also auf mindestens 3.18% - reduziert hat.

Die nächste Erhebung der durchschnittlichen Verzinsung erfolgt am Stichtag vom 30.September 2008, und der sich daraus ergebende Referenzzinssatz wird am 1. Dezember 2008 bekannt gegeben. Dieser wird weiterhin 3.5% betragen. Die durchschnittliche Verzinsung wird auf Grund der Entwicklung der Zinsen im Sommer 2008 leicht höher sein als die per 30.Juni.2008 erhobenen 3.43%.

Auch die nächste Berechnung der durchschnittlichen Verzinsung am Stichtag vom 31. Dezember 2008 wird sich nicht wesentlich vom Ergebnis der Vorerhebung unterscheiden, und der am 2. März 2009 vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement publizierte Referenzzinssatz wird weiterhin 3.5% betragen.

Die aktuell bekanntgegebenen Hypothekarzinsenkungen werden sich erst auf die durchschnittliche Verzinsung mit dem Stichtag 31. März 2009 auswirken. Der sich aus dieser Verzinsung abzuleitende Referenzzinssatz wird am 2. Juni 2009 publiziert. Sollte dieser Zinssatz 3.25% betragen, würden die Mietzinssenkungen unter Einhaltung der 3-monatigen Kündigungsfrist frühestens auf den 1. Oktober 2009 wirksam.

Die durchschnittliche Verzinsung per 31. März 2009 wird voraussichtlich unter der Grenze von 3.18% (welche Voraussetzung für die Senkung des Referenzzinssatzes um 0.25% ist) liegen, da in der Zwischenzeit die meisten Banken ihren variablen Hypozins per 1. März 2009 auf 3 % gesenkt haben.

Grund für die verzögerte Auswirkung der Zinssenkungen auf die durchschnittliche Verzinsung ist der Anteil der festverzinslichen Hypothekardarlehen. Die durchschnittliche Verzinsung ändert sich nur im Umfange der neu abgeschlossenen Hypothekerverträge, sei es durch Ablauf von festen Verträgen oder durch neu aufgenommene Darlehen. Die variablen Hypotheken machen zur Zeit schätzungsweise 30% des Hypothekarbestandes aus. Deren Zinssatz verändert sich gemäss den Ankündigungen der Banken erst Anfangs 2009. Sie beeinflussen deshalb erst die Berechnung der durchschnittlichen Verzinsung per 31. März 2009.

Die Zinssenkungsbemühungen der Nationalbank mit dem Ziel, die sich abzeichnende Rezession zu dämpfen, hat nur Erfolg, wenn sich dies auch auf die Kaufkraft der Mieterschaft auswirkt. Aus volkswirtschaftlicher Sicht und angesichts der erheblichen Kostensenkungen durch die auf anfangs 2009 markant sinkenden Kapitalkosten ruft der Mieterinnen- und Mieterverband die Hauseigentümer und Liegenschaftsverwaltungen auf, keine Mietzinserhöhungen auf Frühjahr 2009 vorzunehmen. Da der Referenzzinssatz im Verlaufe dieses Jah-

Verordnungsänderung:  
Bis Sommer 2008 galt in den meisten Kantonen der Satz für alte, variable Hypotheken als Referenzzinssatz für die Mieten. Per 10. September 2008 wurde erstmals der Referenzzinssatz gemäss geänderter Mietrechtsverordnung publiziert. Dieser wird aus allen Hypothekarforderungen aller Banken berechnet und gilt einheitlich gesamtschweizerisch.

res von 3.25 auf 3.5 Prozent angestiegen ist, besteht momentan in manchen Mietverhältnissen die Möglichkeit einer Anpassung nach oben.

Die Hypozinssenkungen werden nur zu einem geringen Teil an die Mieterschaft weitergegeben, Erhöhungen dagegen schneller und verbreiteter auf die Mieten geschlagen. Der Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz geht davon aus, dass mit der vom Bundesrat vorgesehenen Mietrechtsrevision, welche eine Abkoppelung der Mieten vom Hypozins vorsieht, die letztlich kostentreibende Abhängigkeit der Mieten vom Hypozins der Vergangenheit angehören wird.

### **Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz**

#### Für Auskünfte:

Regula Mühlebach, Geschäftsleiterin: Tel. 043 243 40 42

Michael Töngi, Stv. Geschäftsleiter Tel. 043 243 40 42