

Basel, 01. September 2010

**Skandalöse Berechnungsmethode des Referenzzinssatzes:**

## **Wenn 2,69 näher bei 3,0 als bei 2,75 liegt.....**

**Der Referenzzinssatz für die Anpassung der Mieten bleibt gemäss Mitteilung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) 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. Die Folgen dieses Skandals müssen die Mieterinnen und Mieter ausbaden, die Vermieter hingegen erhalten eine noch höhere Rendite.**

Der Durchschnittssatz aller Hypotheken ist in der Schweiz weiter gesunken. Dies weil die Zinsen auf einem historischen Tiefstand verharren und immer mehr Eigentümerinnen und Eigentümer ihre mittlerweile eher teuren Festhypotheken durch neue Hypotheken mit günstigeren Konditionen wechseln konnten. Deshalb berechnet das Bundesamt für Wohnungswesen für den Stichtag der Erhebung vom 30. Juni 2010 den Referenzzinssatz noch mit 2.69 Prozent. Anlässlich der letzten Publikation vom 01. Juni betrug dieser noch 2,75% (was allerdings auch damals schon 3,0% bedeutete).

Gemäss allseits anerkannten Rundungsregeln würde der mietrechtlich relevante Satz offensichtlich bei 2,75% liegen. Nicht aber der Referenzzinssatz. Da das BWO sich für ein Konstrukt entschied, bei dem die Rundung sich nach der Differenz zum erstmals publizierten Satz richtet, entsteht ein statistisches Zufallsprodukt. Vertreter des Mieterinnen- und Mieterverbandes intervenierten bereits früher beim BWO und wiesen auf diese Fehlrechnung hin. Doch leider ohne Resultat. Die Behörden waren bis heute nicht bereit, die notwendige Korrektur vorzunehmen.

Damit ist klar, wer von der Tiefzinspolitik der Nationalbank profitiert: Es sind die Eigentümer, die ihre Mieteinnahmen weiterhin auf einem überhöhten Referenzsatz kassieren und selbst Hypotheken abschliessen können, die zur Zeit teilweise gar unter einem Prozent liegen.

Den Mieterinnen und Mieter hingegen kommt diese „Berechnungsmethode“ teuer zu stehen. Eine Senkung des Referenzsatzes um einen Viertel Prozent löst einen Anspruch auf Mietzinssenkung von knapp 3 % aus. Alleine für die beiden Basler Halbkantone hätte dies ein Senkungsvolumen von rund 65 Millionen Franken ausgemacht.

Selbstverständlich bleibt bei allen Mieterinnen und Mietern, die frühere Senkungen nicht oder nur ungenügend erhielten, der Anspruch nach Mietzinssenkung bestehen. Wer hingegen einen Mietzins bezahlt, der auf einem Referenzsatz von 3% beruht, kann lediglich hoffen. Hoffen, dass bei der nächsten Bekanntgabe im Dezember der Satz von 2,69% auf 2,68% sinken wird. Denn das BWO rundet 2,68% im Unterschied zu 2,69% zu 2,75% auf.