

Referenzzinssatz gesenkt – Mieten sinken nicht

Vorteil für Vermieter Im Herbst hat der Bund den Referenzzinssatz nach unten angepasst. Normalerweise reduzieren sich die Mieten drei Monate danach. Wegen eines Zügeltermins diesmal nicht.

Konrad Staehelin

Mietende, die nach der letzten Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes vom September zu einem tieferen Mietzins berechtigt sind und die Änderung rechtzeitig beantragt haben, müssen sich gedulden. Die Vermieter müssen die Mietsenkung auf den nächstmöglichen Umzugstermin gewähren. Weil in der Regel im Mietvertrag drei Monate Kündigungsfrist festgeschrieben sind, wäre dieser Termin in den meisten Fällen der 31. Dezember.

Dieser ist jedoch in fast allen Kantonen als Zügeltag ausgeschlossen. Grund dafür ist der Mieterschutz: Niemand soll über Weihnachten und Neujahr gezwungen sein, seinen Hausrat packen zu müssen – oder gar mit der Aussicht leben müssen, bald ohne Dach über dem Kopf zu sein.

In einigen Kantonen sinkt die Miete erst im April

Diese gut gemeinte Regelung kommt die Mietenden dieses Mal teuer zu stehen. Die Vermieter fast überall in der Schweiz können die Senkung des Referenzzinssatzes einen Monat später weitergeben – also vier statt drei Monate nach der Anpassung durch das Bundesamt für Wohnungswesen. Teilweise ist es sogar noch später: In einigen Fällen gelten längere Kündigungsfristen. Und wenn im Mietvertrag nichts anderes festgeschrieben ist, kommt der nächste kantonale Kündigungstermin zur Anwendung – in vielen Kantonen ist das erst der nächste März.

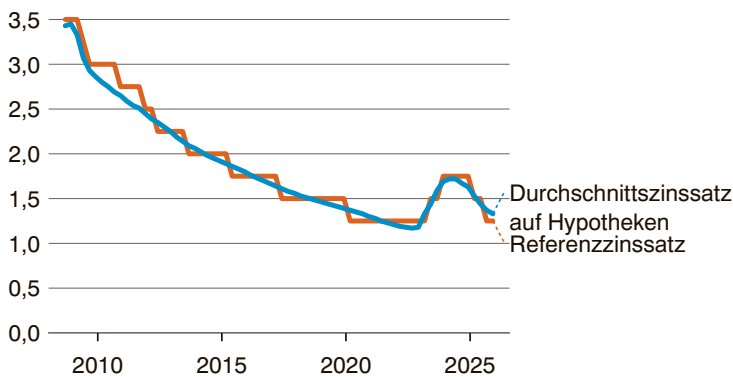
All das ist rechtens – und dürfte die Mietenden gegen 20 Millionen Franken kosten. Das zeigt folgende Milchbüchleinrechnung: Ende 2023 – aktuellere Zahlen gibt es nicht – existierten in der Schweiz 2,4 Millionen Mietverhältnisse. Die Durchschnittsmiete betrug 1451 Franken. Die Senkung des Referenzzinssatzes um 0,25 Prozentpunkte führt zu einem Senkungsanspruch von 2,91 Prozent, also 42 Franken. Gemäss Umfragen ist die Annahme plausibel, dass 10 bis 20 Prozent der Mieter von ihrem Recht auf eine Mietzinssenkung Gebrauch machen. Zu berücksichtigen ist zudem,



Die meisten Mieter beantragen die Mietzinssenkung nicht einmal: Hochhäuser in Zürich-Oerlikon. Foto: Urs Jaudas

Zinssatz wieder am tiefsten Punkt

Entwicklung des Referenzzinssatzes und des zugrundeliegenden Durchschnittssatzes auf Hypotheken seit Einführung des Systems 2008, in Prozent



Dezember 2011: Änderung der Berechnung des Referenzzinssatzes auf Basis des Durchschnittszinssatzes.

Grafik: kst / Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen

dass die Anzahl Mieter-Haushalte und wohl auch deren Mieten seit Ende 2023 gestiegen sind. In die andere Richtung wirkt der Effekt, dass viele Vermieter die Mietzinssenkung nicht vollständig weitergeben, weil sie aufgelaufene Unterhaltskosten und die Teuerung miteinberechnen dürfen.

Zum dritten Mal zum Nachteil der Mieter

Das dritte Mal seit Einführung des schweizweit einheitlichen Referenzzinssatzes 2008 entgeht den Mietern wegen dieser Kuriosität Geld: Bereits 2009 und 2013 senkte der Bund den Referenzzinssatz im September. Insgesamt macht der Ausschluss des 31. Dezember als Zügeltag für Mieter und Vermieter Dutzende Millionen Franken aus. Bei Geschäfts-

mieten spielt der Mechanismus eine weniger wichtige Rolle, da diese meist der Teuerung statt den Zinsen angepasst werden.

Der Mechanismus könnte auch in die andere Richtung wirken, wenn der Referenzzinssatz im September steigen sollte. Doch das ist seit 2008 nie passiert. Das liegt vor allem daran, dass die Zinsen in der Schweiz, und damit der Referenzzinssatz, seither nur während einer kurzen Phase ab 2022 gestiegen sind. Die Erhöhungsschritte fielen jeweils nicht auf den September. Sollte sich die Nationalbank zu Erhöhungen entscheiden, würde der Referenzzinssatz steigen und könnten die Vermieter den Mietzins anpassen. Dafür hatte der Gesetzgeber die dreimonatige Frist der Mietzinsanpassung Ende der 1980er-Jahre einge-

führt – bei einer Erhöhung kommt eine zentägige Bedenkfrist hinzu: Die Mieter sollen die Möglichkeit haben, die Wohnung zu kündigen, wenn ihnen der Mietzins zu hoch ist. Daran, dass es in gewissen Regionen heute illusorisch sein würde, innert dreier Monate eine neue bezahlbare Wohnung zu finden, dachte damals niemand.

Darauf, wann der Referenzzinssatz steigt oder sinkt, hat das Bundesamt für Wohnungswesen im aktuellen System keinen Einfluss. Es berechnet alle drei Monate den Durchschnitt der Zinssätze, die die Banken auf ihre laufenden Hypotheken verlangen. Der Referenzzinssatz ist jeweils jener Wert in Schritten von 0,25 Punkten, der dem Durchschnitt am nächsten ist. Jetzt liegt er bei historisch tiefen 1,25 Prozent.