

# Keine Entwarnung bei den Wohnungsmieten : Neuer Referenzzinssatz und steigende Gebäudeversicherungswerte beeinflussen Mietzinse

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **83 (2008)**

Heft 10

PDF erstellt am: **11.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107727>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Neuer Referenzzinssatz und steigende Gebäudeversicherungswerte beeinflussen Mietzinse

## Keine Entwarnung bei den Wohnungsmieten

Im September publizierte das Bundesamt für Wohnungswesen erstmals den neuen Referenzzinssatz, der künftig für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz gilt. Er tritt an die Stelle der bisher massgebenden Zinssätze für variable Hypotheken der Kantonalbanken. Auch wenn die neue Referenzgrösse mit 3,5 Prozent in den meisten Kantonen keine Änderung bedeutet, kann es zu Mietpreiserhöhungen kommen.



Mit dem neuen Referenzzins von 3,5 Prozent ändert sich nicht viel. Wegen höherer Nebenkosten und Gebäudeversicherungswerte und der allgemeinen Teuerung könnten mancherorts die Mieten dennoch steigen.

Von Jürg Zulliger

Der am 9. September erstmals publizierte Referenzzinssatz wurde mit grosser Spannung erwartet. Seit diesem Datum gilt für die Mietzinskalkulation nicht mehr der variable Zins der jeweils ortsansässigen Kantonalbank, sondern ein volumengewichteter Durchschnittszins aller auf Franken lautenden Hypothekarforderungen. Die neue Referenzgrösse wird vierteljährlich von der Nationalbank ermittelt und jeweils

auf ein Viertel Prozent gerundet. Meldepflichtig sind alle Banken, deren Hypothekenvolumen 300 Millionen Franken übersteigt. Die Tatsache, dass der erstmals publizierte Referenzzins bei 3,5 Prozent liegt, ermöglicht einen ziemlich nahtlosen Übergang; schliesslich erhöhte ein Grossteil der Kantonalbanken den variablen Zins schon letztes oder dieses Jahr auf 3,5 Prozent. Einzig in den Kantonen Bern, Freiburg



und Genf galt zuvor ein tieferer Zinssatz. In diesen Kantonen haben die Vermieter nun das Recht, die Mieten anzuheben.

Die neue Methode wurde von verschiedener Seite seit langem gefordert. Zum einen, weil in manchen Kantonen gar kein variabler Zins einer Kantonalbank bekannt gegeben wird; zum anderen, weil variable Hypotheken in der Finanzierung von Wohnbauten kaum noch repräsentativ sind. Zu einem überwiegenden Teil schliessen Schuldner heute Festhypotheken ab. Je nach Institut liegt der Anteil variabler Hypotheken heute nur noch bei zehn bis zwanzig Prozent. Nicht zu vergessen ist der Wunsch der Kantonalbanken, nicht mehr den Prügelknaben auf dem Mietwohnungsmarkt spielen zu müssen – denn mit ihrer Zinspolitik bestimmten sie unfreiwillig auch die Preisentwicklung auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt entscheidend mit.

#### «Weder Nach- noch Vorteil»

In der Presse wurde die neue Regelung positiv aufgenommen: Der neue Referenzzins sei «marktnäher und stabiler», schrieb die Zeitung «Finanz und Wirtschaft», das erhöhe die Transparenz für Mieter und Vermieter. Der Schweizer Mietwohnungsmarkt sei einen «alten Zopf los», kommentierte die NZZ. Der Schweizerische Mieterverband hingegen sprach von einem rein technischen Vorgang, der der Mieterschaft keine Nachteile bringe – «aber auch keine Vorteile». Auf einem anderen Blatt steht, wie nun die Banken den Zins der variablen Hypothek in Zukunft festsetzen werden. Lorenz Heim vom Vermögenszentrum (VZ) geht davon aus, dass die Darlehensgeber diesen Zins «schneller und vermutlich ausgeprägter» anpassen werden. Für den Moment ist allerdings noch nicht mit überstürzten Schritten zu rechnen. Vor allem die Kantonalbanken verfügen als Folge der anhaltenden Kredit- und Grossbankenkrise über einen reichlichen Zufluss an Geld. Um die liquiden Mittel in Hypotheken platzieren zu können, müssen sie die Preise eher senken als erhöhen – jedenfalls spielt auch bei variablen Hypotheken die Konkurrenz. Daneben sprechen auch die nach wie vor tiefen Sparzinsen dagegen, dass die Zinsen für variable Hypotheken rasch angehoben werden müssten.

Weiter sind natürlich die Folgen für die Wohnungsmieten von grossem Interesse. Je nach Vermieter, Region und Siedlung sind indes andere Schlüsse zu ziehen. Zahlreiche gemeinnützige Bauträger überwälzten die vor knapp einem Jahr eingeläutete Hypothekarzinserhöhungsrunde (von 3,25 auf 3,5 Prozent) bereits auf die Mieten; teils wurde die Erhöhung im Frühjahr, im Sommer oder auch erst auf den 1. Oktober voll-

zogen. Etliche Bauträger und Verwaltungen warteten mit der Erhöhung aber auch noch zu. Zum einen weil es auch Anhaltspunkte gab, dass der im September erstmals veröffentlichte Referenzzins der Nationalbank unter dem Satz von 3,5 Prozent liegen könnte, den die meisten Kantonalbanken zuvor als Richtschnur vorgaben. Zum anderen spielte in vielen Fällen die Tatsache eine Rolle, dass gleichzeitig noch andere Erhöhungsgründe gegeben waren; dazu zählen vor allem die gestiegenen Heiz- und Nebenkosten und die allgemein starke Teuerung. Da wäre es eine administrative Meisterleistung gewesen, die entsprechenden Kalkulationen sofort in die Tat umzusetzen und die Mieterschaft auch noch formell korrekt und termingerecht darüber zu informieren.

#### Stark steigende Gebäudeversicherungswerte

Von den Zinsen und Akontozahlungen für Heizung und Warmwasser abgesehen, ist noch ein dritter Faktor gesondert zu betrachten, nämlich die allgemeine Bauteuerung beziehungsweise die Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte. Diese Bewertung ist vor allem im Raum Zürich für die von der Stadt unterstützten Baugenossenschaften wichtig. Für die Kostenmiete nach dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich ist nämlich nicht nur die Verzinsung des Fremdkapitals massgeblich, sondern auch eine jährliche Quote von 3,25 Prozent auf dem Gebäudeversicherungswert. Während der Gebäudeversicherungsindex (GVZ-Index) der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich in den Jahren 2000 bis 2007 unverändert auf einem Wert von 900 stehen geblieben war, wurde der Indexstand per Anfang 2008 auf einen Schlag auf 970 erhöht. Je nach Verhältnis von Anlagekosten und Gebäudeversicherungswert ergeben sich daraus Mietzinserhöhungen in einer Bandbreite von etwa drei bis sieben Prozent.

Wegen der starken Bauteuerung sah sich die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich im August dieses Jahres veranlasst, erneut eine Erhöhung des Indexstandes anzukündigen: Von 970 neu auf 1025 per 1. Januar 2009. Jede einzelne Genossenschaft muss nun einen Weg finden, zu welchem Zeitpunkt und in welchem Mass sie alle diese Faktoren auf die Mieten überwälzen will. Was die Zinsen betrifft, sind vor allem grössere Bauträger in der Lage, das Fremdkapital oftmals etwas günstiger zu beschaffen, als es der offizielle Referenzzins für die Kalkulation vorsieht. Und eine Erhöhung des Gebäudeversicherungswertes hat für einen Bauträger – abgesehen von der behördlich vorgeschriebenen Einlage in den Erneuerungsfonds von einem Prozent dieses Wertes – keine direkten höheren

Kosten zur Folge. Man könnte höchstens sagen, dass die üblichen Kosten für Verwaltung, Unterhalt, Nebenkosten usw. auch von einer Teuerung betroffen sind. Zum anderen müssen die Verantwortlichen an ihr Budget denken und die finanzielle Lage der Genossenschaft sorgfältig im Auge haben. Remo Montanari vom Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich sagt: «Es ist festzuhalten, dass das Mietzinsreglement eine höchstzulässige Mietzinssumme vorgibt und nicht eine Soll-Miete.» Je nach Genossenschaft werden die Erhöhungsgründe nur gestaffelt überwältigt, oder für die Mietzinskalkulation wird vorerst nur ein Teil der Indexstand-Erhöhung berücksichtigt. ☹

#### Steigende Kosten: Baugenossenschaften sehen Handlungsbedarf

Im Raum Zürich haben zum Beispiel die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich mit 9000 Wohnungen oder auch die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) die letzte Hypothekarzinssrunde noch gar nicht weitergegeben. FGZ-Geschäftsführer Josef Köppli sagt: «Da der neue Referenzzins nun definitiv bei 3,5 Prozent liegt, werden wir diese Erhöhung voraussichtlich zusammen mit dem angepassten Gebäudeversicherungswert per 1. April 2009 für die Mietzinse berücksichtigen.» Der Entscheid liegt aber beim Vorstand, der noch darüber befinden wird. Josef Köppli erläutert, dass die beiden Faktoren zusammen eine Mietpreiserhöhung von etwa drei bis fünf Prozent zur Folge haben könnten. Dabei spielt auch noch die Betrachtung der einzelnen Siedlungen eine Rolle. «Nach der Vorgabe des Vorstandes sollten sich die Mieten der Siedlungen im Rahmen von 95 bis 100 Prozent der zulässigen Kostenmiete bewegen», sagt der FGZ-Geschäftsleiter.

«Handlungsbedarf» sieht auch Othmar Räsamen, Geschäftsführer der Zürcher Baugenossenschaft ASIG. Zwar hat die ASIG die letzte Hypothekarzinssrunde bereits im Sommer mitgemacht, das heisst, die Mieten beruhen bereits auf dem derzeit gültigen Referenzzins von 3,5 Prozent. Doch die Erhöhung des GVZ-Indexes hat die Genossenschaft noch nicht voll ausgeschöpft. Auf den April 2009 sieht Othmar Räsamen ein Potenzial für etwa drei Prozent Mietzinserhöhung; doch auch in diesem Fall wird der Vorstand der Genossenschaft abschliessend über diese Frage befinden.