

Referenzzinssatz für Hypotheken**Das wichtigste zum Referenzzinssatz für Hypotheken**

Seit dem 10. September 2008 gilt für die Anpassung der Mietzinse der für die ganze Schweiz gültige Referenzzinssatz, den das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement am 9. September erstmals bekannt gegeben hat.

Erhebung¹

Der Referenzzinssatz wird von der Nationalbank vierteljährlich im Auftrag des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements erhoben, und zwar an folgenden Stichtagen:

- 31. März, 30. Juni, 30. November und 31. Dezember

Der vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO bekanntgegebene Referenzzinssatz gilt jeweils ab dem ersten Tag nach seiner Veröffentlichung.

Der Prozess der Datenerhebung über die Datenauswertung bis zur Veröffentlichung des Referenzzinssatzes nimmt jeweils zwei Monate in Anspruch. Diese zeitliche Staffelung führt zu einer verzögerten Auswirkung von Änderungen des Referenzzinssatzes auf die Mieten.

Von welchem Satz aus wird gerechnet?

Basis für sämtliche Berechnungen des Referenzzinssatzes ist der erstmals vom Bundesamt für Wohnungswesen am 9. September 2008 veröffentlichte Satz in der Höhe von 3.43 Prozent. Er wurde dann nach den mathematischen Rundungsregeln auf 3.5 Prozent aufgerundet.

Erst wenn sich der Satz ab der Basis von 3.43 Prozent an gerechnet um mindestens 0.25 Prozent nach oben oder nach unten bewegt, wird der Referenzzinssatz vom Bundesamt für Wohnungswesen angepasst.

Die erste Senkung erfolgte also, als die durchschnittliche Verzinsung unter 3.18% sank ($3.43 - 0.25\% = 3.18\%$); die nächste Senkung (um weitere 0.25% auf 3%) würde vorgenommen, wenn die durchschnittliche Verzinsung auf 2.93% ($3.18\% - 0.25\%$) sinkt.

Die nachstehende Tabelle stellt dar, welche durchschnittliche Verzinsung den entsprechenden Referenzzinssatz ergibt.

Tabelle: Durchschnittliche Verzinsung und Referenzzinssatz

Ø-Verzinsung		Referenzzinssatz	Ø-Verzinsung		Referenzzinssatz
von	4.93%	} = 5.00%	von	3.68%	} = 3.75%
bis	4.69%		bis	3.44%	
von	4.68%	} = 4.75%	von	3.43% ²	} = 3.50%
bis	4.44%		bis	3.19%	
von	4.43%	} = 4.50%	von	3.18%	} = 3.25%
bis	4.19%		bis	2.94%	
von	4.18%	} = 4.25%	von	2.93%	} = 3.00%
bis	3.94%		bis	2.69%	
von	3.93%	} = 4.00%	von	2.68%	} = 2.75%
bis	3.69%		bis	2.44%	

¹ Grundlage für die Erhebung des Referenzzinssatzes ist die Verordnung des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements über die «Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittszinssatzes» (Zinssatzverordnung), SR 221.213.111. Dort heisst es unter anderem, dass der Referenzzinssatz den «volumengewichteten durchschnittlichen Zinssatz der auf Schweizer Franken lautenden inländischen Hypothekarforderungen der Schweiz» darstellt.

² Erstmalige Erhebung (Basis)

Eine Übersicht über die bisherigen Veröffentlichungen

Stichtag der Erhebung	Publikation	Gültig ab	Zugrunde liegender Durchschnittszinssatz	bekanntgegebener Referenzzinssatz durch das Bundesamt für Wohnungswesen
Erstmals am 30.06.2008	09.09.2008	10.09.2008	3.43%³	3.50%
30.09.2008	01.12.2008	02.12.2008	3.45%	3.50%
31.12.2008	02.03.2009	03.03.2009	3.33%	3.50%
31.03.2009	02.06.2009	03.06.2009	3.07%	3.25%

Wo findet der Referenzzinssatz Anwendung?

Der Referenzzinssatz ersetzt die bisherigen kantonalen Zinssätze für I. alte Wohnbauhypotheken. In allen Fällen, wo dieser alte Referenzzinssatz zur Anwendung kam, wird ab 10. September 2008 mit dem neuen Referenzzinssatz gerechnet:

- Bei Mietzinsanpassungen nach Zinssatzveränderungen (relative Methode)
- Bei der Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen
- Bei der Renditeüberprüfung (absolute Methode)

³ Massgebender Satz als Ausgangslage für die Berechnung des Referenzzinssatzes