

Wohnen wird nochmals teurer

Mit dem Leitzins steigt auch der Zinssatz für Saron-Hypotheken. Die kurzfristigen Hypotheken lohnen sich kaum noch. Aber auch Mieter müssen mit höheren Wohnungskosten rechnen.

Martin Kalbermatten

Bereits zum fünften Mal innerhalb nur eines Jahres hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzins erhöht. Zuletzt um 0,25 auf 1,75 Prozent. Mit diesen Leitzinserhöhungen versucht die Nationalbank, die Inflation einzudämmen. Höhere Zinsen bremsen nämlich die Wirtschaft. So hat beispielsweise Wohneigentum bereits an Wert verloren. Weil die Nachfrage durch die steigenden Zinsen sinkt. Auf Eigentümer von bestehenden Wohnungen oder Mieter kommen derweil höhere Lebenskosten zu.

«Der gestiegene Referenzzinssatz berechtigt in vielen Fällen zu einer Erhöhung des Mietzinses», teilt Mattig Suter & Partner ihren Kunden mit. Grundvoraussetzung dafür sei allerdings, dass das Mietverhältnis auf einem Referenzzinssatz basiere, der tiefer sei als der aktuell geltende. Auf welchem Referenzzinssatz das jeweilige Mietverhältnis basiere, ergebe sich aus dem Mietvertrag. Zudem seien allfällige frühere Mietzinssenkungen infolge sinkenden Referenzzinssatzes zu berücksichtigen. Würde nichts vereinbart, gelte der Stand beim Abschluss des Mietvertrags.

Die Konjunkturforschungsstelle (KOF) der ETH Zürich schätzt, dass viele Mieten im Herbst, je nach Vertragsdauer, in der Grössenordnung zwischen 3 und 5 Prozent erhöht werden.

Die Hypozinsen für Wohnungseigentümer sind im Juni indes leicht gestiegen. Eine Festhypothek kostet momentan, je nach Anbieter, zwischen 2,5 und 3 Prozent. Und das überraschend unabhängig von der Laufzeit. So



Da bleibt nicht mehr viel übrig. Die Mieten steigen im Herbst zwischen 3 und 5 Prozent.

Bild: pomona.media/Alain Amherd

kostet eine einjährige Hypothek mittlerweile fast gleich viel wie eine zehnjährige, was sehr ungewöhnlich ist.

Dies liegt an der Schweizer Zinskurve, die sich umgekehrt hat. Seit Ende Mai ist die Rendite von zehnjährigen Bun-

desobligationen tiefer als jene von zweijährigen. Dementsprechend hat sich auch die Kurve jener Zinssätze umgekehrt, zu denen sich die Banken Kapital beschaffen, um ihre Hypothekarkredite zu finanzieren. Diese inverse Zinskurve wird oft als

Hinweis auf eine bevorstehende Rezession interpretiert.

Bislang war eine am Leitzins orientierte Saron-Hypothek für Wohneigentümer eine gute Alternative, um den steigenden Festhypotheken zu entgehen. Doch parallel zum Leitzins

ist auch der Saron-Zinssatz angestiegen. So beträgt Letzterer aktuell 1,7 Prozent. Auf diesen Satz schlagen die Banken dann noch eine Marge von 0,8 bis 1 Prozent drauf. Womit die bis anhin günstigeren Saron-Hypotheken mittlerweile praktisch

gleich teuer sind wie Festhypotheken. Die Frage ist, wie lange sich diese Leitzinsschraube weiter nach oben drehen lässt. Bei einem Zinsniveau von über drei Prozent könnte es laut dem von der SNB veröffentlichten «Bericht zur Finanzstabilität 2023» für jeden fünften Hauseigentümer eng werden. Solange die Zinsen aber nicht fünf Prozent erreichen, sollte das Risiko für die Hypotheknehmer tragbar sein. Schliesslich rechnen die Banken bei der Kreditvergabe in der Regel mit einer Tragbarkeit von fünf Prozent, wovon die Schweiz bislang weit weg ist.

Wie hoch die Zinsen noch steigen werden, hängt nicht zuletzt von der Entwicklung der Inflation ab. Zwar ist die Inflation in den letzten Monaten fast überall spürbar zurückgegangen, aber sie ist weiterhin deutlich zu hoch. Der Arbeitsmarkt boomt nach wie vor. Und die Löhne steigen. Das amerikanische Zentralbankensystem (FED) hat deshalb weitere Zinserhöhungen in Aussicht gestellt.

Im Euroraum soll die Inflation gemäss Prognosen der Europäischen Zentralbank (EZB), die bis anhin eine wenig restriktive Geldpolitik betrieb, erst 2025 wieder unter den Zielwert von zwei Prozent kommen.

Etwas besser ist die Ausgangslage in der Schweiz. Die steigenden Wohnungsmieten werden die Teuerung zwar zwischenzeitlich nochmals anheizen. Doch laut KOF soll die Inflation in der Schweiz im nächsten Jahr auf 1,5 Prozent zurückgehen. Stand jetzt (Mai 2023) liegt die Teuerung in der Schweiz noch bei 2,2 Prozent.

Schüler des Kollegiums leisten sich üblen Streich

Scheinbar freche Antworten und ein Identitätsklau des Kollegiums Spiritus Sanctus auf Google sorgen für Unruhe auf dem Bildungshügel.

Rebecca Schüpfer

Ein Ehemaliger Kollegiumsschüler: «5 Jahre in den Sand gesetzt. Der Unterrichts hat total versagt! Reine Propaganda wird dort vermittelt.»

Kollegium Brig (Inhaber): «Ja.»
Ehemaliger Kollegiumsschüler: «Grösster Fehler meines Lebens.»

Kollegium Brig (Inhaber): «Das tut uns extrem leid, wollen sie die Matura erneut schreiben?»

Ehemaliger Kollegiumsschüler: «Schöne Schule, wenn sie Langweile üben oder andere beim Kämpfen zusehen möchten.»

Kollegium Brig (Inhaber): «:(
Ehemaliger Kollegiumsschüler: «5 Jahre Free to Play gezockt und am Ende war es doch Pay to Win... (2023, 5F)»

Kollegium Brig (Inhaber): «Bitte übergeben Sie uns den Namen Ihrer Abschlusslehrer.»

Das sind einige Rezensionen auf Google zum Kollegium Spiritus Sanctus in Brig. Die Antworten sollen laut Anga-

ben jeweils von der Schule als Inhaber stammen. Das überrascht. Sind doch die Antworten in eher saloppem, gar frechem Ton verfasst.

Heutzutage finden sich auf Google zahlreiche Firmen. Zu diesen werden jeweils Rezensionen verfasst. So kann die Bewertung anhand von Sternchen verfasst oder gar ganze Rezensionen geschrieben werden. Tun kann das jeder, wenn er denn ein Konto besitzt.

Sind die Rezensionen schlecht, kann das rasch geschäftsschädigend sein. Auf Google wird das Kollegium Spiritus Sanctus derzeit mit 4,1 Sternen bewertet. Verfasst wurden 31 Rezensionen. Darunter sind die erwähnten. Doch beim Kollegium Spiritus Sanctus sind nicht nur die Rezensionen teils schlecht, sondern die Antworten auch heikel.

Wie kann es dazu kommen? Laut Rektor Gerhard Schmidt sei das ein Fehler und die Mitteilungen seien nicht von den Verant-

wortlichen verfasst worden. «Ich gehe aktuell davon aus, dass ein Schüler oder eine Schülerin die Inhaberin des Standorts Kollegium Brig ist und die erwähnten Antworten zu den Rezensionen verfasst.»

Das Kollegium Spiritus Sanctus soll laut Rektor Gerhard Schmidt über kein Google-Konto verfügen. Er sagt: «Auf Google Maps ist es leider sehr einfach, ein Unternehmensprofil zu erstellen beziehungsweise ein bestehendes Unternehmen als Inhaber zu übernehmen.» Viele Standorte auf Google Maps besässen aktuell gar keinen Inhaber und so sei es auch beim Standort des Kollegium Spiritus Sanctus gewesen, was die Übernahme der Inhaberschaft nochmals vereinfacht habe.

Wer bei Google eine Inhaberschaft eröffnen möchte, kann dies fast problemlos tun. Die Angabe einer E-Mail-Adresse und einer Telefonnummer reicht aus, um diese zu übernehmen. Google fragt bei den jeweiligen

Unternehmen nicht nach, ob die Inhaberschaft gerechtfertigt ist. Und das ist nun auch beim Kollegium Spiritus Sanctus geschehen.

«Uns war bewusst, dass auf Google Maps jedermann Rezensionen zu Standorten schreiben kann. Dass es an unserer Schule Personen gibt, die unzufrieden sind, liegt in der Natur einer Schule.» Meist seien dies Schüler und Schülerinnen, die ein Jahr nicht bestanden haben oder sich ungerecht behandelt fühlten. «Wir können deren Meinungsfreiheit auch bei Google Maps nicht verbieten und waren uns nicht bewusst, dass unser Kollegium derartige Rezensionen hat.»

Oft versuchen Unternehmen, auf juristischem Weg schlechte Bewertungen löschen zu lassen. Doch das gestaltet sich häufig schwierig. Nun will das auch Gerhard Schmidt versuchen. Derzeit sei man daran, die Antworten vonseiten der Schule zu löschen. Das sei jedoch nur mit einer Unangebracht-Meldung an Google

möglich, sagt Schmidt. Und diese müsse erst noch von Google akzeptiert werden.

Was die Aktion für das Image der Schule bedeutet, ist unklar. Gross dürfte der Schaden nicht sein, doch ein schwarzer Fleck ist es allemal. Denn die Antwort, die den Anschein erweckt, als käme sie von den Verantwortlichen selbst, ist online und von jeder und jedem einsehbar.

Gerhard Schmidt sagt dazu: «Der vermeintliche Inhaber des Standorts Kollegium Brig ist sich wohl nicht bewusst, dass sein Handeln auf Google Maps rechtswidrig ist, da er Identitätsdiebstahl betreibt.» Auch in diesem Belang würde nun versucht, so bald als möglich die Rechte für den Standort zu erhalten und den vermeintlichen Inhaber zur Rechenschaft zu ziehen. Sofern dies überhaupt möglich sei, so Schmidt. «Ich befürchte, dass die Mail-Adresse eine Fake-Adresse ist und auch die Telefonnummer nicht von Google überprüft wird.»

Die Google-Rezensionen sollen, falls alles gut geht, bald verschwinden. Dann will man im Kollegium Spiritus Sanctus auch einen verschärften Blick darauf werfen. Die Kommunikation weiter ins Web verlagern will die Schule derweil nicht. Schmidt sagt: «Unsere grundsätzliche Kommunikations-Plattform ist die Webseite der Schule. Die Inhalte werden vom Rektorat verfasst und verwaltet. Während des Schuljahres gibt es diverse Anlässe an unserer Schule und an OS-Zentren, bei denen das Kollegium sich präsentieren kann und zu den Eltern bestehender oder zukünftiger Schüler und Schülerinnen sprechen kann.»

Andere Plattformen und die sozialen Medien hat das Kollegium bisher nicht in Betracht gezogen. Auf dem Bildungshügel sei man kein Unternehmen im herkömmlichen Sinn, sondern eine kantonale Schule. «Werbung machen wir in erster Linie mit gutem Unterricht und erfolgreichen Schulprojekten», so Schmidt.