

01.12.2008 - 11:52 Uhr

HEV Schweiz: Referenzzinssatz für Mietzinsanpassungen

Zürich (ots) -

Der für Mietzinsanpassungen massgebende Referenzzinssatz liegt nach wie vor bei 3,5%. Die Schweizerische Nationalbank eruiert vierteljährlich den Durchschnittssatz aller am Stichtag bestehenden Hypothekarkrediten. Der Referenzzinssatz entspricht dem durchschnittlich von den Eigentümern tatsächlich bezahlten Hypothekarzinsen. Es zeigt sich damit deutlich, dass der Grossteil der Eigentümer und Vermieter noch nicht von den jüngst angekündigten Zinssenkungen der Banken profitieren können. Dies liegt daran, dass heute über 80% der Hypotheken Festhypotheken sind, mit teils relativ langen Laufzeiten.

Erst wenn die Dauer der Festhypothek abgelaufen ist, kann der Eigentümer zu aktuellen Zinssätzen einen neuen Hypothekarvertrag abschliessen. Deshalb wirken sich von den Ban-ken angekündigte Zinsänderungen jeweils erst verzögert auf die Finanzierungskosten der Vermieter und damit auch auf den mietrechtlichen Referenzzinssatz aus. Dies gilt für Zinsänderungen nach unten wie nach oben genau gleich. Es dauert daher noch einige Zeit, bis sich die angekündigten Zinssenkungen für die Vermieter und Mieter kostensenkend auswirken.

Auswirkungen auf die Mieten

Heute sind bei der Mietzinsgestaltung nicht mehr die Zinssätze der einzelnen Kantonal-banken für variable Hypotheken im 1. Rang massgebend. Für Mietzinsanpassungen ist seit dem 10. September ausschliesslich der mietrechtliche Referenzzinssatz entscheidend. Da dieser Referenzzinssatz nach wie vor bei 3,5% liegt, sind Forderungen nach Mietzinsreduktionen - aufgrund der von den Banken auf den Frühling hin angekündigten Senkungen der variablen Zinsen - weder rechtlich noch sachlich gerechtfertigt. Bei Mieten, die zur Zeit noch auf einem Hypothekarzinsstand unter 3,5% (z.B. 3,25%) basieren, besteht dagegen ein Erhöhungsanspruch (von 3%).

Weitere Kostenfaktoren

Neben den Hypothekarzinsänderungen kann der Vermieter 40 Prozent der Teuerung ge-mäss Landesindex der Konsu-mentenpreise sowie allgemeine Kostensteigerungen (Unterhaltsteuerung, Gebührensteigerungen etc.) geltend machen. Dies gilt auch für die seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommenen wertvermehrenden Investitionen oder umfassenden Überholungen.

Projekt "Indexmiete" in Prüfung

Der Bundesrat hatte im Februar einen Gesetzesvorschlag in die Vernehmlassung gegeben, wonach sich die Mieten künftig statt nach den Kosten (Hypothekarzinsen, Unterhalt, Gebüh-ren etc.) nur noch nach der Teuerung (gemäss Landesindex der Konsumentenpreise) richten sollen. Für den HEV Schweiz ist eine Indexierung unter 100% - etwa unter dem Vorwand, dass die Mieten selbst auch Bestandteil des Konsumentenpreisindexes sind - inakzeptabel; denn damit würde der ursprünglich vereinbarte Mietzins real Jahr für Jahr weniger wert. Die Indexanpassung zu 100% ist gerechtfertigt und notwendig, denn durch die Abkoppelung der Miete vom Hypothekarzins werden die Risiken des Kapitalmarktes vollständig zu Lasten des Vermieters verschoben.

Bei der Indexmiete trägt der Vermieter folglich das Kostenrisiko be-züglich der Hypothekarzinsschwankungen, wie auch bezüglich der Steigerungen der Be-triebs- und Unterhaltskosten selbst.

Für Kontakte:

Monika Sommer, Vizedirektorin HEV Schweiz Tel. 044/254 90 20

Der Hauseigentümerverband Schweiz (www.hev-schweiz.ch) ist die Dachorganisation der schweizeri-schen Wohneigentümer und Vermieter. Der Verband zählt über 285000 Mitglieder und setzt sich auf allen Ebenen konsequent für die Förderung und Erhaltung des Wohn- und Grundeigentums in der Schweiz ein.

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100574436> abgerufen werden.