

01.09.2010 - 09:47 Uhr

HEV Schweiz: Zinssituation weiter stabil

Zürich (ots) -

Erwartungsgemäss hat sich der für die Mieten massgebende Referenzzinssatz seit der letzten Erhebung nicht verändert und liegt nach wie vor bei 3%.

Der Referenzzinssatz basiert auf dem von der Schweizerischen Nationalbank vierteljährlich erhobenen Durchschnittszinssatz aller am Stichtag bestehenden Hypothekarkredite. Dieser Zinssatz entspricht den durchschnittlich von den Eigentümern tatsächlich bezahlten Hypothekarzinsen. Rund 80% der Hypotheken sind Festhypotheken mit meist fünf oder mehrjährigen Laufzeiten. Ein Grossteil der Eigentümer und Vermieter ist noch an ältere Festhypotheken gebunden und zahlt weit höhere Zinssätze, als sie heute für Neuhypotheken angeboten werden.

Mietzinsänderungen

Falls die Mietzinse bereits an den Referenzzinssatz von 3% angepasst wurden, besteht kein Handlungsbedarf. In Mietverhältnissen, deren Mietzinse auf einem Zinssatz über 3% basieren, gilt es, eine Überprüfung aufgrund der aktuellen Kostensituation vorzunehmen.

Einzelfall prüfen

Eine Reduktion des Referenzzinssatzes von 3.25% auf 3% entspricht einer Mietzinsreduktion von 2,91%. Dagegen kann der Vermieter 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise sowie Steigerungen der Unterhalts- und Betriebskosten (Gebühren-, Verwaltungskostenanstieg etc.) aufrechnen. Dasselbe gilt für wertvermehrende Investitionen oder umfassenden Überholungen, welche seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommen wurden.

Senkungsanspruch nur bei missbräuchlichem Ertrag

Gemäss Gesetz besteht ein Senkungsanspruch nur, wenn der Vermieter aufgrund der Reduktion des Referenzzinssatzes mit dem bestehenden Mietzins einen übersetzten Ertrag erzielt. Das Bundesgericht hat wiederholt bestätigt, dass ein Vermieter, der keinen kostendeckenden Ertrag erzielt, den Mietzins nicht senken muss. Lehnt der Vermieter aus diesem Grund ein Senkungsbegehren seines Mieters ab, so hat er in einem allfälligen Verfahren die Zulässigkeit seines Ertrags zu beweisen. Als zulässig gilt eine Nettorendite, die maximal 0,5% über dem aktuellen Hypothekarzinsfuss liegt.

Empfehlung an Vermieter

Der Anpassungsbedarf des Mietzinses hängt im einzelnen Mietverhältnis von der konkreten Kostensituation und dem Zeitpunkt ab, an dem die letzte Mietzinsanpassung vorgenommen wurde. Der Hauseigentümerverband empfiehlt den Vermietern, deren Mieten noch auf einem Referenzzins von mehr als 3% basieren, die Mieten zu überprüfen. Ergibt sich gesamthaft ein Senkungsanspruch, so kann die Mietzinssenkung unter Einhaltung der Kündigungsfrist (im Normalfall drei Monate) auf den nächsten Kündigungstermin hin vorgenommen werden.

Fragwürdige Kritik des Mieterverbandes an Festlegungsmethode

Die Berechnungsmethode des Durchschnittssatzes durch die Schweizerische Nationalbank (SNB) sowie die darauf basierende Festlegung des Referenzzinssatzes durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) wurden 2008 in der Bundesratsverordnung festgeschrieben. Dagegen kam von keiner Seite lautstarke Kritik. Dass mit der Rundung eine gewisse Verzögerung der Zinsbewegung (Glättung) und damit des Anpassungsrhythmus' der Mieten verbunden ist, war allen Beteiligten bekannt. Die Glättung der Zinsbewegungen begünstigt weder Mieter noch Vermieter, denn sie wirkt auch beide Seiten - also bei Zinssenkungen genauso wie bei Zinserhöhungen. Die Behauptung des Mieterverbands, "die unfaire Berechnungsmethode des BWO" führe dazu, "dass den Mietenden rund 800 Millionen Franken im Jahr an Mietzinssenkungen vorenthalten bleiben", ist daher völlig ungerechtfertigt.

Nützliche Unterlagen und Hilfsmittel zum Thema

Mietzinsanpassungen:

- www.hev-shop.ch:

o HEV-Ratgeber: Der Mietzins

o HEV-Broschüre: Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis

o HEV-Handbuch der Liegenschaftsverwaltung

- Mietzinsrechner:

<http://www.hev-schweiz.ch/vermieten-verwalten/mietzinsrechner/>

Kontakt:

HEV Schweiz

Monika Sommer, stv Direktorin HEV Schweiz

Tel.: +41/44/254'90'20

Mobile: +41/79/515'65'53

E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100609541> abgerufen werden.