

---

01.06.2011 - 10:55 Uhr

## **HEV Schweiz: Zinssituation weiter stabil**

Zürich (ots) -

Der für die Mieten massgebende Referenzzinssatz hat sich seit der letzten Erhebung nicht verändert. Er liegt nach wie vor bei 2,75 Prozent.

### **Einzelfall prüfen**

Bei Mietverhältnissen, deren Mietzinse bereits an den Referenzzinssatz von 2,75 Prozent angepasst wurden, besteht kein Handlungsbedarf. Dort, wo der Mietzins noch auf einem Referenzzinssatz über 2,75 Prozent basiert, gilt es, eine Überprüfung aufgrund der aktuellen Kostensituation vorzunehmen.

### **Mietzinsänderungen**

Eine Reduktion des Referenzzinssatzes von beispielsweise 3 Prozent auf 2,75 Prozent entspricht einer Mietzinsreduktion von 2,91 Prozent. Dagegen kann der Vermieter 40 Prozent der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise sowie Steigerungen der Unterhalts- und Betriebskosten (Gebühren-, Verwaltungskostenanstieg etc.) aufrechnen. Dasselbe gilt für wertvermehrende Investitionen oder umfassende Überholungen, welche seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommen wurden.

Gerade die Aufwendungen für den Betrieb und Unterhalt sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Die wichtigen Handwerkerlöhne sowie die Kosten für die Hauswartung haben sich massgeblich erhöht. In einigen für die Vermieter wichtigen Branchen, wie dem Maler- und Gipsergewerbe, war der Lohnanstieg sogar überdurchschnittlich. Neue Vorschriften im Bereich Sicherheit und Umwelt erfordern zudem kostenintensive Anpassungen.

### **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. Bei einer Nettorendite von höchstens 0,5 Prozent über dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinsfuss muss der Mietzins nicht gesenkt werden.

### **Nützliche Hilfsmittel zum Thema Mietzinsanpassungen**

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

### **Kontakt:**

HEV Schweiz  
Ansgar Gmür, Direktor HEV Schweiz  
Tel.: +41/44/254'90'20  
Mobile: +41/79/642'28'82  
E-Mail: [info@hev-schweiz.ch](mailto:info@hev-schweiz.ch)