

01.03.2013 - 09:12 Uhr

HEV Schweiz: Referenzzinssatz für Mieten stabil

Zürich (ots) -

Der für die Mieten massgebende hypothekarische Referenzzinssatz hat sich seit der letzten Erhebung nicht verändert. Er liegt nach wie vor bei 2,25%.

Erwartung des HEV Schweiz zur Zinsentwicklung

Die aktuelle Erhebung des durchschnittlich bezahlten Hypothekarzinssatzes hat ergeben, dass der Referenzzinssatz unverändert bei 2,25% bleibt. Während der durchschnittliche Zinssatz der laufenden Hypothekarverträge sinkt, steigt seit Anfang Jahr der Zinssatz bei Neuabschlüssen klar an. Der am 13. Februar 2013 vom Bundesrat beschlossene Eigenkapitalpuffer für Wohnbauhypotheken wird die Neuabschlüsse zusätzlich verteuern. Da die Neuabschlüsse dennoch günstiger sind als die abgelösten Althypotheken, sinkt der durchschnittliche Zinssatz vorerst weiter. Dies könnte im Juni 2013 sogar zu einem Referenzzinssatz von 2% führen. Bis sich die steigenden Zinssätze für Neuhypotheken in einem steigenden Referenzzinssatz äussern, werden noch mehrere Monate vergehen.

Mietzinse: Kein Automatismus, Einzelfall prüfen

Bei Mietverhältnissen, deren Mietzinse bereits an den Referenzzinssatz von 2.25 % angepasst wurden, besteht kein Handlungsbedarf. Wo der Mietzins noch auf einem Referenzzinssatz von mehr als 2,25 % basiert, gilt es, eine Überprüfung aufgrund der aktuellen Kostensituation vorzunehmen: Eine Reduktion des Referenzzinssatzes um ein Viertelprozent entspricht einer Mietzinsreduktion von 2,91%. Gegen diesen Senkungsanspruch kann der Vermieter 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise aufrechnen. Zudem kann der Vermieter Steigerungen der Unterhalts- und Betriebskosten (Gebühren, Wasserzinse, Versicherungen etc.) zur Verrechnung bringen. In zahlreichen Regionen haben sich dafür von den Schlichtungsbehörden und Mietgerichten jährliche Pauschalen von 0,5-1% eingebürgert. Ferner kann der Vermieter die seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommenen umfassenden Überholungen und andere wertvermehrende Investitionen verrechnen. Jährlich werden in der Schweiz 5 bis 10 Mia. Fr. in den Unterhalt von Wohngebäuden investiert. Dies wird tendenziell noch zunehmen. Weitere 6 Mia. Fr. fliessen in wertvermehrende Investitionen.

Senkungsanspruch nur bei missbräuchlichem Ertrag

Ein Senkungsanspruch besteht gemäss Gesetz nur, wenn aufgrund der Referenzzinsreduktion mit dem bestehenden Mietzins ein übersetzter Ertrag erzielt wird. 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. Gleiches gilt, wenn sich der Vermieter - insbesondere bei Altliegenschaften - darauf beruft, dass der Mietzins dem orts- oder quartierüblichen Niveau entspricht.

Nützliche Unterlagen und Hilfsmittel zum Thema Mietzinsanpassungen Zu beziehen via Mitgliedersekretariat des HEV Schweiz 044 254 90 20; info@hev-schweiz.ch: o HEV-Ratgeber: Der Mietzins, Auflage Mai 2011 o HEV-Broschüre: Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis o HEV-Handbuch der Liegenschaftsverwaltung, neue Auflage 2012

- 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

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100733730> abgerufen werden.