

02.03.2015 - 08:03 Uhr

HEV Schweiz: Tiefer Referenzzinssatz sorgt für Stabilität

Zürich (ots) -

Der vom Bund am 2. März 2015 publizierte hypothekarische Referenzzinssatz bleibt vorerst unverändert bei 2%. Damit ergibt sich zurzeit kein Anpassungsbedarf bei den Mietzinsen. Der HEV Schweiz hält allerdings bei der nächsten Publikation am 1. Juni 2015 eine Reduktion des Referenzzinssatzes für wahrscheinlich.

Der Referenzzinssatz basiert auf der vierteljährlichen Erhebung des durchschnittlichen Hypothekarzinsatzes im Hypothekenbestand der Schweizer Banken durch die Schweizerische Nationalbank. Das Bundesamt für Wohnungswesen rundet diesen Wert jeweils auf Viertelprozent und publiziert ihn als Referenzzinssatz für die Mieten. Auslaufende Althypotheken wurden in der massgebenden Periode vor dem Stichtag nach wie vor durch tendenziell günstigere Neuhypotheken ersetzt. Der Durchschnittssatz ist daher nochmals minim gesunken. Dieser Trend dürfte sich bis zur nächsten Erhebung fortsetzen. Der Direktor des HEV Schweiz, Ansgar Gmür, rechnet daher bei der nächsten Publikation am 1. Juni 2015 gar mit einem Absinken des gerundeten Referenzzinssatzes auf 1.75%.

Kein Handlungsbedarf bei den Mieten

Bei Mietverhältnissen, deren Mietzinse bereits auf einem Referenzzinssatz von 2% basiert, besteht kein Handlungsbedarf. Dank der langanhaltenden Tiefzinsphase gibt es noch immer sehr viele günstige Wohnungen. So kostet eine 4-Zimmer-Wohnung im Schweizer Durchschnitt CHF 1420.- pro Monat.

Wo der Mietzins noch auf einem höheren Referenzzinssatz beruht, gilt es, eine Überprüfung aufgrund der aktuellen Kostensituation vorzunehmen: Eine Reduktion des Referenzzinssatzes, um ein Viertelprozent entspricht einer Mietzinsreduktion von 2,91%. Dagegen kann der Vermieter 40 Prozent der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise sowie allgemeine Kostensteigerungen (Unterhaltsteuerung, Gebührensteigerungen etc.) geltend machen. Dies gilt auch, für die seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommenen wertvermehrenden Investitionen oder umfassenden Überholungen. Ein Senkungsanspruch besteht gemäss Gesetz sodann 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. Insbesondere bei Altliegenschaften kann sich der Vermieter auch auf die Orts- bzw. Quartierüblichkeit des Mietzinses berufen. In einem allfälligen Verfahren ist der zulässige Ertrag bzw. die Üblichkeit durch den Vermieter darzutun.

Nützliche Unterlagen und Hilfsmittel zum Thema Mietzinsanpassungen Zu beziehen via Mitgliedersekretariat des HEV Schweiz 044 254 90 20; info@hev-schweiz.ch:

- HEV-Ratgeber: Der Mietzins, Auflage Mai 2011
- HEV-Handbuch der Liegenschaftsverwaltung, neue Auflage 2012
- HEV-Broschüre: Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis

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

Kontakt:

HEV Schweiz

Ansgar Gmür, Direktor HEV Schweiz +41/79/642'28'82

Monika Sommer, stv. Direktorin HEV Schweiz +41/44/254'90'20

E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100769141> abgerufen werden.