

01.09.2016 - 08:35 Uhr

HEV Schweiz: Referenzzinssatz für die Mieten verharrt auf tiefem Stand

Zürich (ots) -

Der am 1. September 2016 publizierte hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten bleibt unverändert auf dem Langzeitminimum von 1,75%. Damit ergibt sich kein aktueller Anpassungsbedarf bei den Mietzinsen.

Der vom Bundesamt für Wohnungswesen vierteljährlich publizierte hypothekarische Referenzzins für die Mieten hat sich seit der letztmaligen Publikation am 1. Juni 2016 nicht verändert. Der aktuelle Stand per 1. September 2016 liegt weiterhin bei 1,75%. Der Referenzzinssatz ist somit nun seit dem 2. Juni 2015 auf diesem tiefen Niveau stabil.

Dank des langjährigen Tiefzinsniveaus gibt es noch immer zahlreiche Mietverhältnisse mit günstigen Mietzinsen, und zwar auch in den Städten. Gemäss letzter Erhebung des BFS (Strukturerhebung 2014) kostete eine Drei-Zimmer-Mietwohnung in Zürich im Durchschnitt 1'481.- Franken, in Basel 1'271.- Franken und in St. Gallen sogar nur 1'162.- Franken. Im Schweizer Durchschnitt betrug der monatliche Mietzins für eine solche Wohnung 1'280.- Franken. Dies zeigt, dass die immensen Investitionen der Vermieter für Werterhaltung und Erneuerung der Liegenschaften in den letzten Jahren dank der Verrechnung mit den Zinssenkungen zu einem guten Stück ohne schmerzhafte Mietzinsaufschläge aufgefangen werden konnten.

Kein aktueller Handlungsbedarf bei den Mieten

Bei Mietverhältnissen, deren Mietzinse bereits auf einem Referenzzinssatz von 1,75% basieren, besteht kein Handlungsbedarf.

Beruht der Mietzins noch auf einem höheren Referenzzinssatz, gilt es, aufgrund der aktuellen Kostenstände einen Senkungsbedarf zu prüfen: Eine Reduktion des Referenzzinssatzes um ein Viertelpunkt entspricht einer Mietzinsreduktion von 2,91%. Dagegen kann der Vermieter 40 Prozent der Teuerung sowie allgemeine Kostensteigerungen (Unterhaltsteuerung, Gebührensteigerungen etc.) und wertvermehrende Investitionen geltend machen.

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 respektive die Üblichkeit des Mietzinses durch den Vermieter nachzuweisen. Die Ertragsberechnung basiert auf der Nettorendite des Vermieters und darf maximal ein halbes Prozent höher sein als der Referenzzinssatz. Die Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses muss mittels fünf vergleichbarer Mietobjekte dargetan werden.

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