

01.12.2016 - 08:49 Uhr

HEV Schweiz: Weiterhin stabiler mietrechtlicher Referenzzinssatz

Zürich (ots) -

Seit dem 2. Juni 2015 verharrt der mietrechtliche Referenzzinssatz auf 1,75%. Dies bleibt auch nach seiner aktuellen Publikation am 1. Dezember 2016 weiterhin so. In bestehenden Mietverhältnissen ergibt sich aufgrund Hypothekarzinsen somit kein neuer Anspruch auf eine Mietzinsanpassung.

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. Dezember 2016 liegt weiterhin bei 1,75%. Dank diesem langjährigen Tiefzinsniveau 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 neuer Anpassungsanspruch bei den Mietzinsen

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.

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
 - Mietzinsrechner: <http://www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietverhaeltnis/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/100000982/100796393> abgerufen werden.