

01.06.2017 - 08:54 Uhr

HEV Schweiz: Allzeittief des Referenzzinssatzes für die Mieten

Zürich (ots) -

Der hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten ist um ein weiteres Viertelprozent auf ein neues Allzeittief gesunken. Mit Wirkung ab dem 2. Juni 2017 beträgt er nur noch 1,5%. Der Hauseigentümerverband Schweiz empfiehlt den Vermietern, ihre Mietzinse aufgrund der neuen Situation zu überprüfen. Das Gesetz kennt bei Änderungen des Referenzzinssatzes keinen Automatismus, weder bei Senkungen noch bei Erhöhungen. Die Kostensituation ist in jedem Mietverhältnis anders. Der Hauseigentümerverband Schweiz empfiehlt den Vermietern, ihre Mietzinse aufgrund der aktuellen Kostensituation zu überprüfen.

Jedes Mietverhältnis ist anders

Für Mietzinsanpassungen sind gemäss Mietrecht verschiedene Kostenfaktoren entscheidend. Eine Reduktion des Referenzzinssatzes von 1,75% auf 1,5% entspricht einer Mietzinsreduktion um 2,91%. Dagegen kann der Vermieter 40% der allgemeinen Teuerung sowie Steigerungen der Unterhalts- und Betriebskosten (Gebühren, Liftabos, Versicherungen etc.) aufrechnen. In zahlreichen Regionen werden für diese Kostensteigerungen von den Schlichtungsbehörden und Mietgerichten jährliche Pauschalen von 0,5 bis 1% berücksichtigt. Zudem kann der Vermieter seit der letzten Mietzinsänderung vorgenommene Investitionen für wertvermehrende oder energetische Verbesserungen verrechnen: Jährlich werden in der Schweiz ca. 10.5 Mrd. Fr. in den Unterhalt von Wohngebäuden investiert. Diese Aufwendungen werden aufgrund neuer Bau- und Energie-Vorschriften tendenziell noch zunehmen. Weitere 8 Mrd. Fr. fließen in wertvermehrende Investitionen, wovon rund ca. 5.4 Mrd. Fr. auf energetische Sanierungen entfallen. Diese immensen Aufwendungen konnten in den vergangenen Jahren vielfach mit Zinssenkungen verrechnet und so ohne grosse Mietzinserhöhungen ausgeführt werden. Daher gibt es selbst in den Städten immer noch zahlreiche günstige Mietzinse und im Durchschnitt werden nur 22% des Haushaltsbudgets für die Miete aufgewendet (vgl. Statistik im Anhang).

Senkungsanspruch nur bei Missbräuchlichkeit Ein Senkungsanspruch besteht gemäss Gesetz generell nur dann, wenn der Vermieter mit dem bestehenden Mietzins einen übersetzten Ertrag erzielt. Zulässig ist zurzeit ein Nettoertrag auf den investierten Eigenmitteln von max. 2%; bei Neubauten eine Bruttorendite von rund 3,5%. Ein Vermieter, der keinen kostendeckenden Ertrag erzielt, muss den Mietzins nicht senken. Bei Altliegenschaften muss auch ein orts- bzw. quartierüblicher Mietzins nicht gesenkt werden. Können sich die Mieter und Vermieter nicht einigen, so hat der Vermieter in einem allfälligen Verfahren den zulässigen Ertrag oder die Orts- bzw. Quartierüblichkeit des Mietzinses zu beweisen.

Nützliche Unterlagen und Hilfsmittel des HEV Schweiz: www.hev-shop.ch

- Broschüre "Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis" sowie Ratgeber "Der Mietzins"
- 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