

01.09.2017 - 08:51 Uhr

HEV Schweiz: Mietrechtlicher Referenzzinssatz unverändert

Zürich (ots) -

Wie erwartet bleibt der mietrechtliche Referenzzinssatz weiterhin auf dem Rekordtief von 1,5%. Somit besteht kein neuer Anpassungsbedarf der Mietzinsen. Es ist zu erwarten, dass der Referenzzinssatz noch einige Zeit auf diesem tiefen Niveau verharrt.

Der vom Bundesamt für Wohnungswesen vierteljährlich publizierte hypothekarische Referenzzins für die Mieten hat sich seit der letztmaligen Publikation nicht verändert. Der aktuelle Stand per 1. September 2017 entspricht nach wie vor 1,5%. Dank dem nun bereits langjährigen Tiefzinsniveau gibt es noch immer zahlreiche Mietverhältnisse mit günstigen Mietzinsen, 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. Die Durchschnittsmiete für eine Wohnung in der Schweiz ist zuletzt gesunken. Während der durchschnittliche Mietpreis 2014 noch 1348 Franken betrug waren es 2015 nur noch 1306 Franken. Eine Dreizimmer-Wohnung kostete demnach in der Schweiz durchschnittlich 1238 Franken. Diese Tendenz dürfte sich laut Prognosen fortsetzen. 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 Senkungsanspruch bei den Mietzinsen Bei Mietverhältnissen, deren Mietzinse bereits auf einem Referenzzinssatz von 1,5% 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 Viertelprozent entspricht einer Mietzinsreduktion von 2,91%. Dagegen kann der Vermieter 40 Prozent der Teuerung sowie allgemeine Kostensteigerungen für Unterhalt, Gebühren, Versicherungen 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