

01.12.2017 - 08:39 Uhr

HEV Schweiz: Referenzzinssatz für Mieten verharrt auf Tiefstand

Zürich (ots) -

Der mietrechtliche Referenzzinssatz bleibt unverändert bei 1,5%. Bei den Mietzinsen ergibt sich kein neuer Anpassungsbedarf. Der Hauseigentümerverband Schweiz erwartet auch im Frühjahr noch keine Änderung des rekordtiefen Referenzzinses.

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. Dezember 2017 entspricht nach wie vor 1,5%.

Die Durchschnittsmiete für eine Wohnung in der Schweiz ist gemäss letzter Strukturerhebung des BFS 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. Dank der tiefen Zinsen konnten in den letzten Jahren die immensen Investitionen der Vermieter für Werterhaltung und Erneuerung der Liegenschaften durch Verrechnung mit den Referenzzinssenkungen zu einem guten Stück ohne schmerzhafte Mietzinsaufschläge aufgefangen werden. Aufgrund des weiterhin sehr tiefen Zinsniveaus, der starken Wohnbauproduktion und der rückläufigen Zuwanderung erwarten die Immobilienexperten 2018 für die ganze Schweiz tendenziell sinkende Mieten. Die Experten gehen von einer erschwerten Vermietbarkeit und somit von sinkenden Mieterträgen aus. Dies hat die diesjährige Immobilienmarktumfrage des HEV Schweiz gezeigt.

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 Viertelpunkt 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 verrechnen.

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.

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