

02.03.2020 - 08:19 Uhr

## **Neues Rekordtief des Referenzzinses: Auswirkungen auf die Mieten**

Zürich (ots) -

Der hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten ist um ein weiteres Viertelprozent auf ein neues Allzeittief gesunken. Mit Wirkung ab dem 3. März 2020 beträgt er nur noch 1,25 Prozent. 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 daher, 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 1,5% auf 1,25% 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 jährliche Pauschalen von 0,5 bis 1% anerkannt. Zudem kann der Vermieter seit der letzten Mietzinsänderung vorgenommene Investitionen für wertvermehrende oder energetische Verbesserungen verrechnen: Jährlich werden in der Schweiz von Privaten rund 12 Mrd. in Umbauarbeiten und Renovationen von Liegenschaften investiert. Ein erheblicher Teil davon sind wertvermehrende Investitionen. Insbesondere die Investitionen für energetische Sanierungen werden aufgrund neuer Bau- und Energie-Vorschriften künftig noch zunehmen. Die immensen Aufwendungen in den vergangenen Jahren konnten vielfach mit Zinssenkungen verrechnet und so ohne grosse Mietzinserhöhungen ausgeführt werden. Daher gibt es selbst in den Städten immer noch zahlreiche günstige Mietzinse. Seit über 20 Jahren werden im Durchschnitt nur rund 16% des Einkommens für die Miete aufgewendet.

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 ab dem 3. März 2020 ein Nettoertrag auf den investierten Eigenmitteln von max. 1,75%; bei neueren Bauten eine Bruttorendite von rund 3,25%. Ein Vermieter, der keinen kostendeckenden Ertrag erzielt, muss den Mietzins nicht senken. Bei Altliegenschaften ist die Orts- bzw. Quartierüblichkeit des Mietzinses entscheidend. Ein üblicher Mietzins muss 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. Die Anforderungen an den Nachweis sind enorm hoch.

Kontakt:

HEV Schweiz  
Markus Meier, Direktor HEV Schweiz  
Tel.: +41/44/254'90'20  
Mobile: +41/79/602'42'47  
E-Mail: info@hev-schweiz.ch