

02.06.2020 - 08:34 Uhr

Referenzzinssatz hält Bestandsmieten tief

Zürich (ots) -

Der am 2. Juni 2020 publizierte mietrechtliche Referenzzinssatz bleibt erwartungsgemäss unverändert bei 1.25 %. Damit ergibt sich zurzeit kein neuer Anpassungsbedarf bei den Mieten.

Der Referenzzinssatz basiert auf der vierteljährlichen Erhebung des durchschnittlichen Hypothekarzinssatzes im Hypothekenbestand der Schweizer Banken durch die Schweizerische Nationalbank. Das Bundesamt für Wohnungswesen rundet diesen Wert jeweils auf Viertelpunkt und publiziert ihn als Referenzzinssatz für die Mieten. Nachdem dieser Referenzzinssatz bei seiner letzten Publikation anfangs März 2020 auf ein neues Allzeittief gesunken war, blieb er nun bei der aktuellen Publikation auf diesem Stand von 1.25%. Dank der langanhaltenden Tiefzinsphase gibt es noch immer sehr viele günstige Wohnungen. Die Durchschnittsmiete über neue und alte Wohnungen hinweg beträgt in der Schweiz gemäss dem Bundesamt für Statistik 1329 Franken. Seit über 20 Jahren werden im Durchschnitt nur rund 16% des Einkommens für die Miete aufgewendet.

Kein neuer Handlungsbedarf bei den Mieten

Bei Mietverhältnissen, deren Mietzinse bereits auf einem Referenzzinssatz von 1.25 % basiert, besteht kein aktueller Handlungsbedarf. Wo der Mietzins noch auf einem höheren Referenzzinssatz beruht, gilt es, eine Überprüfung aufgrund der Kostensituation vorzunehmen: Eine Reduktion des Referenzzinssatzes um ein Viertelpunkt entspricht einer Mietzinsreduktion von 2,91%. Dagegen kann der Vermieter 40 Prozent der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise sowie allgemeine Kostensteigerungen (Unterhaltsteuerung, Gebührensteigerungen etc.) geltend machen. Dies gilt auch für die seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommenen wertvermehrenden Investitionen oder umfassenden Überholungen.

Rendite sowie Orts- und Quartierüblichkeit als Schranken

Ein Senkungsanspruch besteht gemäss Gesetz 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. Lehnt der Vermieter aus diesem Grund ein Senkungsbegehren seines Mieters ab, so hat er in einem allfälligen Verfahren die Zulässigkeit seines Ertrags zu beweisen. Gleiches gilt, wenn sich der Vermieter - insbesondere bei Altliegenschaften - darauf beruft, dass der Mietzins dem orts- oder quartierüblichen Niveau entspricht.

Nützliche Unterlagen und Hilfsmittel zum Thema Mietzinsanpassungen

Zu beziehen via Mitgliedersekretariat des HEV Schweiz 044 254 90 20; info@hev-schweiz.ch:

- o HEV-Handbuch der Liegenschaftsverwaltung
- o HEV-Broschüre: Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis
 - Mietzinsrechner:
<http://www.hev-schweiz.ch/vermieten-verwalten/mietzinsrechner/>

Pressekontakt:

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

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100848674> abgerufen werden.