

01.09.2020 - 09:30 Uhr

Kein Anpassungsbedarf bei den Mieten: Referenzzinssatz weiter auf Tiefstand

Zürich (ots) -

Der hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten bleibt auch nach seiner jüngsten Publikation vom 1. September weiterhin auf dem bisher erreichten Tiefstand von 1,25 Prozent. Folglich gibt es keinen aktuellen Bedarf, die bestehenden Mietzinsen anzupassen.

Bei seiner Publikation am 2. März 2020 fiel der hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten auf ein neues Allzeittief von 1.25% und verharrt seither auf diesem Tiefstand. Die Tiefzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank hat im letzten Jahrzehnt äusserst tiefe Hypothekarzinsen zur Folge. Dies wirkt sich auch entlastend auf die Entwicklung der Mietzinsen in bestehenden Mietverhältnissen aus. 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 1'329 Franken. Seit über 20 Jahren werden im Durchschnitt nur rund 16% des Einkommens für die Miete aufgewendet.

Unveränderter hypothekarischer Referenzzinssatz hält Mietzinse stabil

Der hypothekarische Referenzzinssatz ist massgebend für die Mietzinsanpassungen in den meisten Mietverhältnissen von Wohnungen und zahlreichen Geschäftsräumen. 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% 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. Gleches gilt, wenn sich der Vermieter - insbesondere bei Altliegenschaften - darauf beruft, dass der Mietzins dem orts- oder quartierüblichen Niveau entspricht.

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