

01.12.2023 - 09:12 Uhr

Höhere Hypothekarzinsen führen zu höherem Referenzzins für Mieten

Zürich (ots) -

Eigentümer müssen bereits seit etlicher Zeit höhere Hypothekarzinsen zahlen. Die gestiegenen Zinssätze bewirken nun auch die Erhöhung des Referenzzinssatzes für die Mieten um ein weiteres Viertelprozent. Nachdem der Referenzzinssatz seit 2008 von 3,5 Prozent kontinuierlich bis auf 1,25 Prozent gesunken war, ist er nun seit dem Juni 2023 ein zweites Mal um ein Viertelprozent gestiegen. Ab dem 2. Dezember 2023 beträgt der Referenzzinssatz für die Mieten 1,75 Prozent. Es gibt jedoch keine automatischen Mietzinserhöhungen. Massgebend ist immer der Einzelfall.

Sowohl der Mieter als auch der Vermieter kann zum Ausgleich von Kostenänderungen, welche seit der letzten Mietzinsfestlegung eingetreten sind, eine Anpassung des Mietzinses verlangen. Dazu gibt es jedoch keinen Automatismus. Ein Anstieg des Referenzzinssatzes führt nur dann zu einer Mietzinserhöhung, wenn der Vermieter eine solche vornimmt. Und dies ist nur in jenen Mietverhältnissen möglich, in denen der aktuelle Mietzins auf einem Referenzzinssatz von unter 1,75 Prozent basiert. Massgebend ist somit immer der Einzelfall.

Solange der Referenzzinssatz unter 2 Prozent liegt, berechtigt die Erhöhung des Referenzzinssatzes um ein Viertelprozent gemäss Mietrechtsverordnung (Art. 13 Abs. 1 VMWG) zu einem Mietzinsaufschlag von 3 Prozent. Gemäss Gesetz kann der Vermieter sodann auch 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise sowie gestiegene Unterhalts- und Betriebskosten (Versicherungsprämien, Gebühren, Hauswartungskosten etc.) als Erhöhung geltend machen. Je nach regionaler Praxis der Schlichtungsbehörden kommt für diese allgemeinen Kostensteigerungen eine jährliche Pauschale zur Anwendung. Zu einer Erhöhung berechtigen sodann die seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommenen Investitionen für wertvermehrende oder energetische Verbesserungen oder umfassende Überholungen der Mietliegenschaft.

Die Finanzierungskosten stellen seit je her den bedeutendsten Kostenpunkt für die privaten Vermieter dar. Für sie ist es zentral, dass die Mieten an die Veränderungen der Finanzierungskosten (Hypothekarzinsen) angepasst werden können. Im langjährigen Durchschnitt entspricht der hypothekarische Referenzzins von 1,75 Prozent noch immer einem sehr tiefen Stand. Zur Erinnerung: Seit seiner Einführung 2008 ist der hypothekarische Referenzzinssatz von 3,5 Prozent kontinuierlich bis auf 1,25 Prozent gesunken. Seither konnten viele Mieter in bestehenden Mietverhältnissen von den sinkenden Zinsen profitieren. Sie haben Mietzinssenkungen bekommen oder energetische und wertvermehrende Investitionen des Vermieters konnten mit den gesunkenen Zinsen verrechnet werden, so dass keine Mieterhöhung vorgenommen werden musste. Vermieter, welche die Mieten nach unten angepasst haben, können zum Ausgleich der Referenzzinssteigerung nun auch eine Anpassung nach oben vornehmen.

Die Forderung des Mieterinnen- und Mieterverbandes, mit staatlichen Eingriffen nun plötzlich einseitig die Anpassung der Mieten an die gestiegenen Zinskosten der Vermieter zu verbieten, ist völlig verfehlt. Eine solche Abkoppelung zum jetzigen Zeitpunkt würde zu einer ungerechtfertigten Umverteilung zulasten der Vermieter führen. Zudem würden die Vermieter, welche die Referenzzinssenkungen immer weitergegeben haben, krass benachteiligt. **Es entspricht einem Gebot der Fairness, die bestehenden Spielregeln des Mietrechts beizubehalten. Die "Spielregeln" der Mietzinsanpassungen sind transparent und beiden Mietparteien vertraut. Es gibt öffentlich zugängliche Mietzinsrechner für die Berechnung und Überprüfung der Mietzinsanpassungen. Verbände und die staatlichen Schlichtungsstellen bieten Rechtsberatungsmöglichkeiten an. Bei Erhöhungen wird die Mietpartei auf dem offiziellen Formular auf die Möglichkeit zur Anfechtung hingewiesen.**

Nützliche Unterlagen und Hilfsmittel zum Thema Mietzinsanpassungen

- HEV-Ratgeber: Der MIETZINS - Mietzins und Nebenkosten (Neuausgabe 2023) etc.
- Mietzinsrechner: <https://www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietverhaeltnis/mietzinsrechner>

Zu beziehen via HEV Schweiz 044 254 90 20; www.hev-shop.ch

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/100000982/100914087> abgerufen werden.