

03.03.2025 – 08:29 Uhr

Tieferer Referenzzins - Auswirkungen auf die Mieten

Zürich (ots) -

Die Senkungen des Leitzinssatzes der Nationalbank haben nun verzögert auch zu einer Reduktion des Referenzzinssatzes für die Mieten um ein Viertelprozent geführt. Mit Wirkung ab dem 4. März 2025 beträgt der hypothekarische Referenzzinssatz 1,5 Prozent. Der Hauseigentümerverband Schweiz empfiehlt den Vermietern, ihre Mietzinse aufgrund der neuen Kostenstände zu überprüfen.

Für Mietzinsanpassungen sind gemäss Mietrecht verschiedene Kostenfaktoren entscheidend. Massgebend ist immer das einzelne Mietverhältnis. Die Senkung des Referenzzinssatzes auf 1,5 Prozent ist nur relevant, wo der aktuelle Mietzins auf einem höheren Referenzzinssatz basiert. Die Referenzzinssatz-Senkung von 1,75% auf 1,5% entspricht einer Mietzinsreduktion um 2,91 Prozent. Dagegen kann der Vermieter 40% der Teuerung (LIK) sowie Steigerungen der Unterhalts- und Betriebskosten, z.B. Gebühren, Liftabos, Versicherungen, aufrechnen. In zahlreichen Regionen werden für diese Kostensteigerungen von den Schlichtungsbehörden jährliche Pauschalen von rund 0,5% 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. Über alle Wohnungsgrössen betrachtet, kostet eine Mietwohnung in der Schweiz durchschnittlich 1'451 Franken pro Monat. Das liegt vor allem daran, dass langjährige Mieter von tiefen Mietzinsen profitieren. Seit über 20 Jahren werden im Durchschnitt nur rund 16 - 20% des Einkommens für die Miete aufgewendet.

Senkungsanspruch nur bei Missbräuchlichkeit

Ein Senkungsanspruch besteht gemäss Gesetz nur dann, wenn der Vermieter mit dem aktuellen Mietzins einen übersetzten Ertrag erzielt. Zulässig ist ab dem 4. März 2025 ein Nettoertrag auf den investierten Eigenmitteln von höchstens 3,5 Prozent. Erzielt der Vermieter mit dem bestehenden Mietzins keinen übersetzten Ertrag, so muss er den Mietzins nicht senken. Bei neueren Bauten (bis ca. 10 Jahre) ist gemäss Gesetz nicht der Nettoertrag auf den Eigenmitteln des Vermieters, sondern die kostendeckende Bruttorendite auf den gesamten Anlagekosten des Mietobjektes massgebend. Kostendeckend ist eine Bruttorendite von höchstens 5 Prozent. Erzielt der Vermieter trotz der Senkung des Referenzzinssatzes keine kostendeckende Bruttorendite, muss der Mietzins nicht gesenkt werden. Bei über 30-jährigen Altbauten ist die Orts- bzw. Quartierüblichkeit des Mietzinses entscheidend. Ein üblicher Mietzins muss nicht gesenkt werden. Können sich Mieter und Vermieter nicht einigen, so hat der Vermieter in einem von der Mietpartei eingeleiteten Verfahren, um Mietzinssenkung seinen Einwand des zulässigen Ertrags oder der Orts- bzw. Quartierüblichkeit des Mietzinses zu beweisen. Der Nachweis ist an äusserst strenge Anforderungen gebunden.

Nützliche Unterlagen und Hilfsmittel zum Thema Mietzinsanpassungen

Zu beziehen beim HEV Schweiz, 044 254 90 20; info@hev-schweiz.ch:

- Ratgeber MIETZINS - Mietzins und Nebenkosten (Auflage 2023)
- Handbuch der Liegenschaftsverwaltung (Stick Auflage 2024 / Ordner Auflage 2016)
- Mietzinsrechner: <https://www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietverhaeltnis/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/100000982/100929286> abgerufen werden.