

02.03.2009 - 11:12 Uhr

HEV Schweiz: Aktueller Referenzzinssatz für Mietzinsen

Zürich (ots) -

Der für Mietzinsanpassungen massgebende Referenzzinssatz liegt nach wie vor bei 3,5%. Die Schweizerische Nationalbank eruiert vierteljährlich den Durchschnittssatz aller am Stichtag bestehenden Hypothekarkrediten. Daraus ergibt sich der für Mieten massgebende Referenzzinssatz.

Der Referenzzinssatz entspricht dem durchschnittlich von den Eigentümern tatsächlich bezahlten Hypothekarzinsen. Es zeigt sich damit deutlich, dass der Grossteil der Eigentümer und Vermieter noch nicht von den jüngst angekündigten Zinssenkungen der Banken profitieren können. Dies liegt daran, dass heute über 80% der Hypotheken Festhypotheken sind, mit teils relativ langen Laufzeiten. Erst wenn die Dauer der Festhypothek abgelaufen ist, kann der Eigentümer zu aktuellen Zinssätzen einen neuen Hypothekarvertrag abschliessen. Deshalb wirken sich von den Banken angekündigte Zinsänderungen jeweils erst verzögert auf die Finanzierungskosten der Vermieter und damit auch auf den mietrechtlichen Referenzzinssatz aus. Dies gilt für Zinsänderungen nach unten wie nach oben genau gleich.

Auswirkungen auf die Mieten

Für Mietzinsanpassungen ist seit dem 10. September 2008 ausschliesslich der mietrechtliche Referenzzinssatz entscheidend. Dieser Satz bildet das Zinsniveau der effektiv bezahlten Zinsen ab. Da dieser Referenzzinssatz nach wie vor bei 3,5% liegt, sind Forderungen nach Mietzinsreduktionen - etwa aufgrund von variablen Leitzinssätzen - weder rechtlich noch sachlich gerechtfertigt. Bis sich die aktuellen Zinsen (der variablen und der neu abgeschlossen Festhypotheken) tatsächlich kostensenkend für die Grosszahl der Vermieter und der Mieter auswirken, dauert es daher noch etwas. Es ist aber gut möglich, dass bei der nächsten Publikation Anfang Juli der Referenzzins einen Viertel tiefer liegt.

Weitere Kostenfaktoren

Neben den Hypothekarzinsänderungen spielen noch andere Kostenfaktoren eine Rolle. So 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.

Kontakt:

HEV Schweiz
Monika Sommer, stv. Direktorin HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
E-Mail: info@hev-schweiz.ch
www.hev-schweiz.ch