

01.12.2009 - 08:59 Uhr

HEV Schweiz: Referenzzinssatz für Mietzinse unverändert

Zürich (ots) -

Erwartungsgemäss hat sich der Referenzzinssatz seit der letzten Erhebung nicht verändert und liegt nach wie vor bei 3%. Die Schweizerische Nationalbank eruiert vierteljährlich den Durchschnittssatz aller am Stichtag bestehenden Hypothekarkredite. Daraus ergibt sich der für die Mieten massgebende Referenzzinssatz. Der Referenzzinssatz entspricht den durchschnittlich von den Eigentümern tatsächlich bezahlten Hypothekarzinsen. Rund 80% der Hypotheken sind Festhypotheken mit teils relativ langen Laufzeiten. Ein Grossteil der Eigentümer und Vermieter ist noch an ältere Festhypotheken gebunden und zahlt weit höhere Zinssätze als sie heute für Neuhypotheken angeboten werden.

Referenzzinssatz massgebend

Für Mietzinsanpassungen ist seit dem 10. September 2008 ausschliesslich der mietrechtliche Referenzzinssatz entscheidend. Der neue Referenzzinssatz hat zu einer Glättung der Zinsbewegungen und damit auch zu einer gewissen Verstetigung der Mieten geführt. Über längere Zeit gesehen ist dies durchaus im Interesse beider Mietparteien.

Auswirkungen auf die Mieten

Falls die Mietzinse bereits an den Referenzzinssatz von 3% angepasst wurden, besteht aufgrund der Publikation des aktuellen Referenzzinsniveaus kein Handlungsbedarf. In Mietverhältnissen, deren Mietzinse noch auf einem Zinssatz von über 3% basieren, gilt es eine Überprüfung aufgrund der aktuellen Kostensituation vorzunehmen.

Einzelfall prüfen

Eine Reduktion des Referenzzinssatzes von 3.25% auf 3 % entspricht einer Mietzinsreduktion von 2,91%. Dagegen kann der Vermieter 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumgüterpreise sowie allgemeine Kostensteigerungen sowie Steigerungen der Unterhalts- und Betriebskosten (Gebühren-, Verwaltungskostenanstieg etc.) aufrechnen. Dies gilt auch für die seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommenen wertvermehrenden Investitionen oder umfassenden Überholungen. Die Kostensituation und damit der Anpassungsbedarf der Mieten hängen im einzelnen Mietverhältnis davon ab, wann die letzte Mietzinsanpassung vorgenommen wurde. Ergibt sich gesamthaft ein Senkungsanspruch, so kann die Mietzinssenkung unter Einhaltung der Kündigungsfrist (im Normalfall 3 Monate) auf den nächsten Kündigungstermin hin vorgenommen werden.

Nützliche Unterlagen und Hilfsmittel zum Thema

Mietzinsanpassungen:

- www.hev-shop.ch:

o HEV-Ratgeber: Der Mietzins

o HEV-Broschüre: Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis

o HEV-Handbuch der Liegenschaftsverwaltung

- Mietzinsrechner:

<http://www.hev-schweiz.ch/vermieten-verwalten/mietzinsrechner/>

Kontakt:

HEV Schweiz

Monika Sommer, stv Direktorin HEV Schweiz

Tel.: +41/44/254'90'20

E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100594701> abgerufen werden.