

01.03.2011 - 10:05 Uhr

## HEV Schweiz: Zinssituation weiter stabil

Zürich (ots) -

Erwartungsgemäss hat sich der für die Mieten massgebende Referenzzinssatz seit der letzten Erhebung nicht verändert. Er liegt nach wie vor bei 2.75 %.

Der Referenzzinssatz basiert auf der Rundung des von der Schweizerischen Nationalbank vierteljährlich erhobenen Durchschnittszinssatzes aller am Stichtag bestehenden Hypothekarkredite. Rund 80% der Hypotheken sind Festhypotheken mit meist fünf oder mehrjährigen Laufzeiten. Eine beachtliche Zahl von Eigentümern und Vermietern ist noch an ältere Festhypotheken gebunden und zahlt weit höhere Zinssätze, als sie heute für Neuhypotheken angeboten werden.

**Einzelfall prüfen** Der Anpassungsbedarf des Mietzinses hängt im einzelnen Mietverhältnis von der konkreten Kostensituation und dem Zeitpunkt ab, an dem die letzte Mietzinsanpassung vorgenommen wurde. Bei Mietverhältnissen, deren Mietzinse bereits an den Referenzzinssatz von 2.75 % angepasst wurden, besteht kein Handlungsbedarf. Wo der Mietzins noch auf einem Referenzzinssatz über 2,75 % basiert, gilt es, eine Überprüfung aufgrund der aktuellen Kostensituation vorzunehmen. Ergibt sich gesamthaft ein Senkungsanspruch, so kann die Mietzinssenkung unter Einhaltung der Kündigungsfrist (im Normalfall drei Monate) auf den nächsten Kündigungstermin hin vorgenommen werden.

**Mietzinsänderungen** Eine Reduktion des Referenzzinssatzes von beispielsweise 3 % auf 2,75 % entspricht einer Mietzinsreduktion von 2,91 %. Dagegen kann der Vermieter 40 % der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise sowie Steigerungen der Unterhalts- und Betriebskosten (Gebühren-, Verwaltungskostenanstieg etc.) aufrechnen. Dasselbe gilt für wertvermehrende Investitionen oder umfassende Überholungen, welche seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommen wurden.

**Senkungsanspruch nur bei missbräuchlichem Ertrag** Gemäss Gesetz besteht ein Senkungsanspruch nur, wenn der Vermieter aufgrund der Reduktion des Referenzzinssatzes mit dem bestehenden Mietzins einen übersetzten Ertrag erzielt. 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. Bei einer Nettoertragsrate von höchstens 0,5% über dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz muss der Mietzins nicht gesenkt werden.

Nützliche Hilfsmittel zum Thema Mietzinsanpassungen: Mietzinsrechner: <http://www.hev-schweiz.ch/vermieten-verwalten/mietzinsrechner/>

Kontakt:

HEV Schweiz  
Tel.: +41/44/254'90'20  
Ansgar Gmür, Direktor  
Mobile: +41/79/642'28'82  
Monika Sommer, stv Direktorin  
E-Mail: [info@hev-schweiz.ch](mailto:info@hev-schweiz.ch)

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100620027> abgerufen werden.