

02.12.2013 - 08:48 Uhr

## HEV Schweiz: Referenzzinssatz für Mieten stabil

Zürich (ots) -

Der für die Mieten massgebende hypothekarische Referenzzinssatz hat sich seit der letzten Erhebung nicht verändert. Er liegt nach wie vor bei 2%.

Erwartung des HEV Schweiz zur Zinsentwicklung

Die aktuelle Erhebung des durchschnittlich bezahlten Hypothekarzinseszinses hat ergeben, dass der Referenzzinssatz unverändert bei 2% bleibt. Der durchschnittliche Zinssatz ist seit der letzten Erhebung nicht mehr weiter gesunken. Die Neuabschlüsse waren im Erhebungszeitraum somit nicht mehr günstiger als die abgelösten Althypotheken. Dies dürfte auch eine Folge des vom Bundesrat am 13. Februar 2013 beschlossenen Eigenkapitalpuffers für Wohnbauhypotheken sein; offenbar hat dies zu einer tendenziellen Verteuerung der Neuabschlüsse geführt. Es bleibt abzuwarten, ob sich diese Tendenz bei der nächsten Publikation des mietrechtlichen Referenzzinssatzes anfangs März 2014 bestätigt.

Mietzinse: Kein Automatismus, Einzelfall prüfen

Bei Mietverhältnissen, deren Mietzinse bereits an den Referenzzinssatz von 2% angepasst wurden, besteht kein Handlungsbedarf. Wo der Mietzins noch auf einem Referenzzinssatz von mehr als 2% basiert, gilt es, eine Überprüfung aufgrund der aktuellen Kostensituation vorzunehmen: Eine Reduktion des Referenzzinssatzes um ein Viertelprozent entspricht einer Mietzinsreduktion von 2,91%. Gegen diesen Senkungsanspruch kann der Vermieter 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise aufrechnen. Zudem kann der Vermieter Steigerungen der Unterhalts- und Betriebskosten (Gebühren, Wasserzinse, Versicherungen etc.) zur Verrechnung bringen. In zahlreichen Regionen haben sich dafür von den Schlichtungsbehörden und Mietgerichten jährliche Pauschalen von 0,5 - 1% eingebürgert. Ferner kann der Vermieter die seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommenen umfassenden Überholungen und andere wertvermehrnde Investitionen verrechnen. Jährlich werden in der Schweiz bis zu 10 Mrd. Fr. in den Unterhalt von Wohngebäuden investiert. Dies wird tendenziell noch zunehmen. Weitere 6 Mrd. Fr. fliessen in wertvermehrnde Investitionen.

Senkungsanspruch nur bei missbräuchlichem Ertrag

Ein Senkungsanspruch besteht gemäss Gesetz nur, wenn aufgrund der Referenzzinsreduktion mit dem bestehenden Mietzins ein übersetzter Ertrag erzielt wird. 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. Gleiches gilt, wenn sich der Vermieter - insbesondere bei Altliegenschaften - darauf beruft, dass der Mietzins dem orts- oder quartierüblichen Niveau entspricht.

Nützliche Unterlagen und Hilfsmittel zum Thema Mietzinsanpassungen Zu beziehen via Mitgliedersekretariat des HEV Schweiz 044 254 90 20; [info@hev-schweiz.ch](mailto:info@hev-schweiz.ch):

o HEV-Ratgeber: Der Mietzins, Auflage Mai 2011

o HEV-Handbuch der Liegenschaftsverwaltung, neue Auflage 2012

o HEV-Broschüre: Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis

- Mietzinsrechner:

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

Kontakt:

HEV Schweiz

Ansgar Gmür, Direktor HEV Schweiz

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

Mobile: +41/79/642'28'82

E-Mail: [info@hev-schweiz.ch](mailto:info@hev-schweiz.ch)