

02.06.2014 - 10:54 Uhr

HEV Schweiz: Unveränderter Referenzzinssatz für Mieten

Zürich (ots) -

Der am 2. Juni 2014 publizierte Stand des hypothekarischen Referenzzinssatzes für die Mieten bleibt erwartungsgemäss unverändert bei 2%. Der Referenzzins ist damit seit dem 3. September 2013 auf diesem Niveau stabil.

Erwartung des HEV Schweiz zur Zinsentwicklung

Die letzte Erhebung der durchschnittlich bezahlten Hypothekarzinssätze hat ergeben, dass der Referenzzinssatz, wirksam ab dem 3. Juni 2014, weiterhin 2% beträgt. Der mietrechtliche Referenzzinssatz basiert auf der vierteljährlichen Erhebung des Durchschnittssatzes durch die Schweizerische Nationalbank. Das Bundesamt für Wohnungswesen rundet diesen jeweils auf Viertelprozent und publiziert ihn als Referenzzinssatz für die Mieten. Aufgrund der vergangenheitsbezogenen Erhebung sowie dem grossen Bestand an teils langfristigen Festhypotheken schlagen sich Zinsänderungen am Markt nur verzögert auf den Referenzzinssatz durch. Dies gilt auch für den Einfluss einer allfälligen Verteuerung der Neuabschlüsse von Hypothekarkrediten durch die vom Bundesrat beschlossene Erhöhung des Eigenkapitalpuffers für Wohnbauhypotheken. Der HEV Schweiz erwartet auch bei der nächsten Publikation des Referenzzinssatzes am 1. September 2014 keine Änderung.

Diverse Kostenfaktoren

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%. Neben den Hypothekarzinssänderungen 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.

Rendite sowie Orts- und Quartierüblichkeit als Schranken

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:

- 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