

01.12.2014 - 08:51 Uhr

## HEV Schweiz: Tiefer Referenzzinssatz hält Bestandsmieten stabil

Zürich (ots) -

Der am 1. Dezember 2014 publizierte mietrechtliche Referenzzinssatz bleibt erwartungsgemäss unverändert bei 2%. Damit ergibt sich zurzeit kein neuer Anpassungsbedarf bei den Mieten. Der HEV Schweiz hält ein weiteres Absinken 2015 für möglich.

Der Referenzzinssatz basiert auf der vierteljährlichen Erhebung des durchschnittlichen Hypothekenzinssatzes im Hypothekenbestand der Schweizer Banken durch die Schweizerische Nationalbank. Das Bundesamt für Wohnungswesen rundet diesen Wert jeweils auf Viertelprozent und publiziert ihn als Referenzzinssatz für die Mieten. Aufgrund des grossen Bestands an teils langfristigen Festhypotheken, schlagen Zinsänderungen am Markt verzögert auf den Referenzzinssatz durch. Auslaufende Althypotheken werden nach wie vor durch tendenziell günstigere Neuhypotheken ersetzt. Der Durchschnittssatz ist daher nochmals minim gesunken. "Dank der langanhaltenden Tiefzinsphase gibt es noch immer sehr viele günstige Wohnungen. So kostet eine 4-Zimmer-Wohnung im Schweizer Durchschnitt CHF 1420.- pro Monat", betont der Direktor des HEV Schweiz, Ansgar Gmür. Hält das tiefe Zinsniveau weiter an, so ist 2015 gar ein Absinken des gerundeten Referenzzinssatzes auf 1.75% möglich.

Kein neuer Handlungsbedarf bei den Mieten Bei Mietverhältnissen, deren Mietzinse bereits auf einem Referenzzinssatz von 2% basiert, besteht kein Handlungsbedarf. Wo der Mietzins noch auf einem höheren Referenzzinssatz beruht, gilt es, eine Überprüfung aufgrund der aktuellen Kostensituation vorzunehmen: Eine Reduktion des Referenzzinssatzes, um ein Viertelprozent entspricht einer Mietzinsreduktion von 2,91%. Dagegen 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](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)

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100765340> abgerufen werden.