

01.09.2015 - 09:02 Uhr

HEV Schweiz: Referenzzins verharrt auf tiefem Niveau von 1,75%

Zürich (ots) -

Der am 1. September 2015 publizierte hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten bleibt unverändert auf dem Tiefstand von 1,75%. Damit ergibt sich kein aktueller Anpassungsbedarf bei den Mietzinsen.

Nachdem der Referenzzins bei der letztmaligen Publikation am 1. Juni um ein Viertelprozent auf einen Satz von 1,75% sank, ist er per 1. September unverändert auf diesem Stand verharrt. 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 Neuabschlusses von Hypotheken, teils als Ersatz für auslaufende höher verzinsliche Festhypotheken, ist ein weiteres Absinken des Referenzzinssatzes durchaus möglich. Prognosen über den Zeitpunkt sind allerdings schwierig.

Dank des langjährigen Tiefzinzniveaus gibt es noch immer zahlreiche Mietverhältnisse mit günstigen Mietzinsen, und zwar auch in den Städten. Gemäss letzter Erhebung des BFS (2011 - 2013) kostete eine Drei-Zimmer Mietwohnung in Zürich im Durchschnitt 1'491 Franken, in Basel 1'247 Franken und in St. Gallen sogar nur 1'120 Franken. Im Schweizer Durchschnitt betrug der monatliche Mietzins für eine solche Wohnung 1'252 Franken. Dies zeigt, dass die immensen Investitionen der Vermieter für Werterhaltung und Erneuerung der Liegenschaften in den letzten Jahren dank der Verrechnung mit den Zinssenkungen zu einem guten Stück ohne schmerzhaft hohe Mietzinsaufschläge aufgefangen werden konnten.

Kein Handlungsbedarf bei den Mieten

Bei Mietverhältnissen, deren Mietzinse bereits auf einem Referenzzinssatz von 1,75% basieren, besteht kein Handlungsbedarf.

Beruhet der Mietzins noch auf einem höheren Referenzzinssatz, gilt es, aufgrund der aktuellen Kostenstände einen Senkungsbedarf zu prüfen: Eine Reduktion des Referenzzinssatzes um ein Viertelprozent entspricht einer Mietzinsreduktion von 2,91%. Dagegen kann der Vermieter 40 Prozent der Teuerung sowie allgemeine Kostensteigerungen (Unterhaltsteuer, Gebührensteigerungen etc.) und wertvermehrende Investitionen geltend machen. Ein Senkungsanspruch besteht gemäss Gesetz sodann 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. Insbesondere bei Altliegenschaften kann sich der Vermieter auch auf die Orts- bzw. Quartierüblichkeit des Mietzinses berufen. In einem allfälligen Verfahren ist der zulässige Ertrag bzw. die Üblichkeit des Mietzinses durch den Vermieter darzutun.

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-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

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100777102> abgerufen werden.