

01.12.2015 - 08:40 Uhr

HEV Schweiz: Keine Veränderung des Hypothekarzinses für die Mieten

Zürich (ots) -

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

Der vom Bundesamt für Wohnungswesen vierteljährlich publizierte hypothekarische Referenzzins für die Mieten hat sich seit der letztmaligen Publikation am 1. September 2015 nicht verändert. Der Stand per 1. Dezember 2015 liegt weithin bei 1,75%.

Der Referenzzinssatz basiert auf der vierteljährlichen Erhebung des durchschnittlichen Hypothekarzinssatzes des Hypothekenbestandes der Schweizer Banken, jeweils gerundet auf ein Viertelprozent. 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 Tiefzinsniveaus 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 aktueller Handlungsbedarf bei den Mieten Bei Mietverhältnissen, deren Mietzinse bereits auf einem Referenzzinssatz von 1,75% basieren, besteht kein Handlungsbedarf. Beruht 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 (Unterhaltsteuerung, 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/100000982/100781209> abgerufen werden.