

01.12.2022 - 09:08 Uhr

Referenzzinssatz hält die Bestandsmieten weiterhin tief

Zürich (ots) -

Der vom Bund per 1. Dezember 2022 publizierte Stand des hypothekarischen Referenzzinssatzes verharrt unverändert auf 1.25%. Damit ergibt sich aktuell kein neuer Anpassungsbedarf bei den Mieten.

Der Referenzzinssatz basiert auf der vierteljährlichen Erhebung des durchschnittlichen Hypothekarzinsatzes im Hypothekenbestand der Schweizer Banken, vorgenommen durch die Schweizerische Nationalbank. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) rundet diesen Wert jeweils auf ein Viertelprozent und publiziert ihn als Referenzzinssatz für die Mieten. Nachdem dieser Referenzzinssatz anfangs März 2020 auf ein neues Allzeittief gesunken war, verharrt er seither auf dem Stand von 1.25%. Trotz der in jüngster Zeit angestiegenen Zinsen gibt es noch immer viele günstige Wohnungen. Die Durchschnittsmiete in der Schweiz, umfassend neue und alte Wohnungen, beträgt gemäss dem Bundesamt für Statistik (BFS) 1362 Franken. Seit über 20 Jahren werden im Durchschnitt lediglich rund 16% bis 20% des Einkommens für die Miete aufgewendet.

Kein neuer Handlungsbedarf bei den Mieten

Bei jenen Mietverhältnissen, deren Mietzinsen bereits auf einem Referenzzinssatz von 1.25% beruhen, besteht kein aktueller Handlungsbedarf. Wo der Mietzins noch auf einem höheren Referenzzinssatz basiert, sind bei einer Überprüfung der Kostensituation folgende Kostenfaktoren zu berücksichtigen: Eine Reduktion des Referenzzinssatzes um ein Viertelprozent entspricht einer Mietzinsreduktion von 2.91%. Demgegenüber kann der Vermieter 40% der Teuerung gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) sowie allgemeine Kostensteigerungen (gestiegene Unterhaltskosten, Kostensteigerungen von Liftabonnements, Gebühren, Hauswartkosten usw.) geltend machen. Dies gilt auch für die seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommenen Investitionen für wertvermehrende oder energetische Verbesserungen oder umfassende Sanierungen.

Rendite sowie Orts- und Quartierüblichkeit als Schranken

Ein Senkungsanspruch besteht gemäss Gesetz nur dann, wenn aufgrund einer 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 des 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.

Sachdienliche Unterlagen und Hilfsmittel zum Thema Mietzinsanpassungen

Zu beziehen via Mitgliedersekretariat des HEV Schweiz 044 254 90 20; info@hev-schweiz.ch:

- HEV-Handbuch der Liegenschaftsverwaltung
- HEV-Broschüre: Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis

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

Pressekontakt:

HEV Schweiz
Markus Meier, Direktor HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/602'42'47
E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100899465> abgerufen werden.