

01.09.2023 - 09:05 Uhr

Kein neuer Anstieg des Referenzzinssatzes

Mediencommuniqué HEV Schweiz vom 1. September 2023 (ots) -

Der am 1. September 2023 publizierte Stand des hypothekarischen Referenzzinssatzes bleibt erwartungsgemäss unverändert bei 1.5 %. Damit ergibt sich kein neuer Anpassungsbedarf bei den Mieten.

Der hypothekarische Referenzzinssatz basiert auf der vierteljährlichen Erhebung des durchschnittlichen Hypothekarzinssatzes im Hypothekenbestand der Schweizer Banken durch die Schweizerische Nationalbank. Das Bundesamt für Wohnungswesen rundet diesen Wert jeweils auf das nächste Viertelprozent und publiziert ihn als Referenzzinssatz für die Mieten. Hauseigentümer/Vermieter sind bereits seit September 2022 mit steigenden Zinsen konfrontiert, der hypothekarische Referenzzinssatz wurde hingegen erst mit einiger Verzögerung im Juni 2023 leicht angepasst. Nachdem der hypothekarische Referenzzinssatz in den vergangenen 15 Jahren stets gesunken ist, ist er nach jahrelangen Senkungen anfangs Juni 2023 erstmals um lediglich ein Viertelprozent angestiegen und verbleibt nun bei seiner jüngsten Publikation am 1. September 2023 bei 1.5%. Dank der langanhaltenden Tiefzinsphase gibt es noch immer viele günstige Wohnungen: Die Durchschnittsmiete in der Schweiz über neue und alte Wohnungen hinweg beträgt gemäss dem Bundesamt für Statistik 1393.- Franken. Seit 2000 werden im Durchschnitt nur 14 bis 18 Prozent des Bruttoeinkommens für die Miete aufgewendet.

Kein neuer Handlungsbedarf bei den Mieten

Bei Mietverhältnissen, deren Mietzinse bereits auf einem Referenzzinssatz von 1.5 % basiert, besteht somit kein Handlungsbedarf. Wo der Mietzins noch auf dem Referenzzinssatz von 1,25% basiert, sind für eine Mietzinsanpassung folgende Kostenfaktoren massgebend: Eine Erhöhung des Referenzzinssatzes um ein Viertelprozent berechtigt gemäss Verordnung (VMWG) zu einer Mietzinserhöhung von 3%. Zusätzlich kann der Vermieter 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise sowie allgemeine Kostensteigerungen (gestiegene Unterhaltskosten, Gebühren, Hauswartskosten etc.) seit der letzten Mietzinsanpassung geltend machen. Je nach regionaler Praxis der Schlichtungsbehörden kommt für diese allgemeinen Kostensteigerungen eine jährliche Pauschale von beispielsweise 0,5 Prozent zu Anwendung. Zu einer Erhöhung berechtigten zudem die seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommenen Investitionen für wertvermehrende oder energetische Verbesserungen oder umfassenden Überholungen.

Keine Erhöhung ohne Formular

Für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung muss ein kantonal genehmigtes Formular verwendet werden. Die Erhöhung ist darüber hinaus klar zu begründen. Eine Mietzinserhöhung kann unter Einhaltung einer Anzeigefrist (Kündigungsfrist plus 10 Tage) auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin vorgenommen werden. Wo vertraglich keine Kündigungstermine vereinbart wurden, gilt der Ortsgebrauch. Der Vermieter muss im Streitfall beweisen können, dass der Mieter die Mitteilung rechtzeitig erhalten hat. Das Formular sollte daher eingeschrieben verschickt werden.

Unterstützung zum Thema Mietzinsanpassungen

- HEV-Ratgeber: Der MIETZINS - Mietzins und Nebenkosten (Neuaufgabe 2023) etc.
- Mietzinsrechner: <https://www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietverhaeltnis/mietzinsrechner>

Pressekontakt:

HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
aNR Hans Egloff, Präsident 079 474 85 39
Monika Sommer, Stv. Direktorin 044 254 90 20
E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100910748> abgerufen werden.