

Bulletin 2

REAL ESTATE

Januar 2012

Neuerungen beim hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen

Der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen beträgt seit dem 2. Dezember 2011 2,5%. Gleichzeitig hat der Bundesrat auch den Modus zur Festsetzung des Referenzzinssatzes abgeändert.

Autor: Dr. David Dussy

WENGER PLATTNER

RECHTSANWÄLTE

NOTARE

STEUERBERATER

B A S E L · Z Ü R I C H · B E R N



DR. DAVID DUSSY, Advokat
spezialisiert auf
Bau- und Immobilienrecht

Neuerungen beim hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen

Bekanntlich hat das Bundesamt für Wohnungswesen am 1. Dezember 2011 den neuen hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen veröffentlicht. Dieser Referenzzinssatz sinkt von 2,75% auf neu 2,5%. Weniger bekannt ist, dass gleichzeitig die vom Bundesrat beschlossene Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen in Kraft getreten ist. Diese Änderung wird bewirken, dass zukünftig mit einer schnelleren Senkung des massgeblichen hypothekarischen Referenzzinssatzes zu rechnen ist.

Auswirkungen auf Mietverhältnisse

Nach der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) wird der für Mietverhältnisse massgebliche Hypothekarzinssatz aufgrund der vierteljährlich erhobenen, volumengewichteten Durchschnittszinssätze für inländische Hypothekarforderungen festgesetzt (Art. 12a Abs. 1 VMWG). Bei denjenigen Mietverhältnissen, bei denen der Mietzins weder indexiert noch gestaffelt ist, können Veränderungen des massgeblichen Referenzzinssatzes zu Mietzinsanpassungen führen.

Entscheidend ist dabei, auf welchem Referenzzinssatz ein aktueller Mietzins beruht. In denjenigen Fällen, in denen der zuvor publizierte Referenzzinssatz von 2,75% die Basis des Mietzinses bildet, entsteht durch die Neufestsetzung des Referenzzinssatzes bei 2,5% grundsätzlich ein Anspruch des Mieters

auf Herabsetzung des Mietzinses um 2,91%.

Allerdings können gleichzeitig weitere Senkungs- oder Erhöhungsgründe vorliegen: So kann der Vermieter beispielsweise einen Erhöhungsanspruch im Umfang von 40% der seit der letztmaligen Mietzinsfestsetzung aufgelaufenen Teuerung oder wegen Erhöhung der Kosten des Unterhalts des Gebäudes geltend machen. Ob somit im Einzelfall tatsächlich ein Anspruch des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses resultiert, ist anhand der massgeblichen Faktoren zu bestimmen.

Änderung der Methode zur Festlegung des Referenzzinssatzes

Im September 2008 ist der mietrechtliche Referenzzinssatz zum ersten Mal festgelegt worden. Nachdem bei der ersten Erhebung im Juni 2008 ein gewichteter Durchschnittszinssatz von 3,43% ermittelt worden war, wurde dieser gemäss der damaligen Regelung auf 3,5% gerundet als hypothekarischer Referenzzinssatz festgesetzt. Nach der damaligen Regelung war der hypothekarische Referenzzinssatz dann anzupassen, wenn der Durchschnittszinssatz sich um 0,25% verändert hat. Aus diesem Grund ist der hypothekarische Referenzzinssatz beispielsweise erst im Juni 2009 auf 3,25% gesunken, als der zugrunde liegende Durchschnittszinssatz auf 3,07% und damit unter 3,18% gefallen war. Wegen dieses Modus blieb der Referenzzinssatz im September 2009 bei 3%, weil der Durchschnittszinssatz mit 2,69% oberhalb der für die Anpassung auf 2,75% massgeblichen 2,68% geblieben war (vgl. Tabelle).

WENGER PLATTNER
Advokatur und Notariat
Aeschenvorstadt 55
CH-4010 Basel
T +41 61 279 70 00
F +41 61 279 70 01
basel@wenger-plattner.ch

WENGER PLATTNER
Rechtsanwälte
Seestrasse 39
Goldbach-Center
CH-8700 Küsnacht-Zürich
T +41 43 222 38 00
F +41 43 222 38 01
zuerich@wenger-plattner.ch

WENGER PLATTNER
Rechtsanwälte
Jungfraustrasse 1
CH-3000 Bern 6
T +41 31 357 00 00
F +41 31 357 00 01
bern@wenger-plattner.ch

WENGER PLATTNER
11, rue du Général Dufour
1204 Genève
T +41 22 800 32 70
F +41 22 800 32 71
geneve@wenger-plattner.ch

www.wenger-plattner.ch

Entwicklung Referenzzinssatz und Durchschnittzinssatz

Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen	gültig ab	zugrundeliegender Durchschnittzinssatz	Für Anpassung massgebliche Schwelle
2,5 % *	02.12.2011	2,45 %	
2,75 %	02.09.2011	2,51 %	2,43 %
2,75 %	02.06.2011	2,54 %	2,43 %
2,75 %	02.03.2011	2,59 %	2,43 %
2,75 %	02.12.2010	2,65 %	2,43 %
3 %	02.09.2010	2,69 %	2,68 %
3 %	02.06.2010	2,75 %	2,68 %
3 %	02.03.2010	2,80 %	2,68 %
3 %	02.12.2009	2,86 %	2,68 %
3 %	02.09.2009	2,93 %	2,93 %
3,25 %	03.06.2009	3,07 %	3,18 %
3,5 %	03.03.2009	3,33 %	3,18 %
3,5 %	02.12.2008	3,45 %	3,18 %
3,5 %	10.09.2008	3,43 %	3,43 %

* ab Dezember 2011 gemäss kaufmännischer Rundung des Durchschnittzinssatzes

Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

Dieses System ist im Jahr 2008 mit Zustimmung der Mieterverbände sowie der Liegenschaftseigentümer eingeführt worden. Seither befinden sich die Zinssätze für neue Hypotheken in einem langfristig betrachtet äusserst ungewöhnlich niedrigen Bereich. Der hypothekarische Referenzzinssatz hat sich jedoch nur sehr langsam bewegt. Dies hat dazu geführt, dass der Mieterverband eine neue Berechnungsmethode für den Referenzzinssatz gefordert hat. Dieser Forderung hat der Bundes-

rat mit der Änderung der VMWG nun Rechnung getragen. Neu wird der Referenzzinssatz nicht erst dann angepasst, wenn eine Veränderung von 0,25% eingetreten ist. Vielmehr wird der Referenzzinssatz neu unabhängig von der eingetretenen Veränderung durch kaufmännische Rundung auf das nächste Viertelprozent festgesetzt (Art. 12a Abs. 1 VMWG).

Der jetzt massgebliche Referenzzinssatz von 2,5% beruht auf einem Durchschnittzinssatz von 2,45%. Nach der neuen Methode ist eine Senkung des Referenzzinssatzes bereits dann vorzunehmen, wenn der Durchschnittzinssatz unter 2,375% fällt. Nach der bisherigen Methode wäre der Referenzzinssatz hingegen erst auf 2,25% zu senken gewesen, wenn der Durchschnittzinssatz um weitere 0,25% und somit unter 2,18% sinken würde.

Fazit

Wegen der aktuellen Zinssituation ist damit zu rechnen, dass der gewichtete Durchschnittzinssatz weiter sinken wird. In nächster Zukunft dürften mit dem neuen Festsetzungsmodus weitere Senkungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes zu erwarten sein. Vermieter müssen sich daher auf vermehrte Herabsetzungsbegehren ihrer Mieter einstellen.