

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Rekordtiefer Referenzzinssatz / Formularpflicht für Anfangsmieten



**Marika Oberli**  
Immobilienbewirtschafterin  
Mandatsleiterin

#### Historisches Rekordtief

Am 2. Juni 2015 hat das Bundesamt für Wohnungswesen den Referenzzinssatz erneut um 0.25 % von 2.0 % auf 1.75 % gesenkt. Dieser Referenzzinssatz resultiert aus den Durchschnittszinssätzen der Banken von sämtlichen Hypotheken der ganzen Schweiz.

Der Hypothekarmarkt setzt sich aus verschiedenen Hypothekarprodukten und Laufzeiten zusammen, aus diesem Grund reagiert der Durchschnittszinssatz sehr träge.

#### Risiko für den Vermieter

Vermieter, die ein Grossteil ihrer Hypotheken vor 2008 langfristig noch zu einem hohen Niveau anlegten, profitieren nicht von den tiefen Zinsen und müssen den tiefen Referenzzinssatz aus mietrechtlichen Gründen dennoch weitergeben. Hier empfiehlt es sich, rasch möglichst auf eine neue Hypothek, wenn möglich mit tieferen Zinsen zu wechseln.

Jenen Vermietern, die auf variable Verzinsung setzen oder aktuell von tiefen Zinsen profitieren, empfiehlt es sich, mit jetzi-

gen Zinsgewinnen Rücklagen für zukünftige Zinssteigerungen zu bilden. Denn aufgrund der be-

**Am 2. Juni 2015 hat das Bundesamt für Wohnungswesen den Referenzzinssatz erneut um 0.25 % von 2.0 % auf 1.75 % gesenkt!**

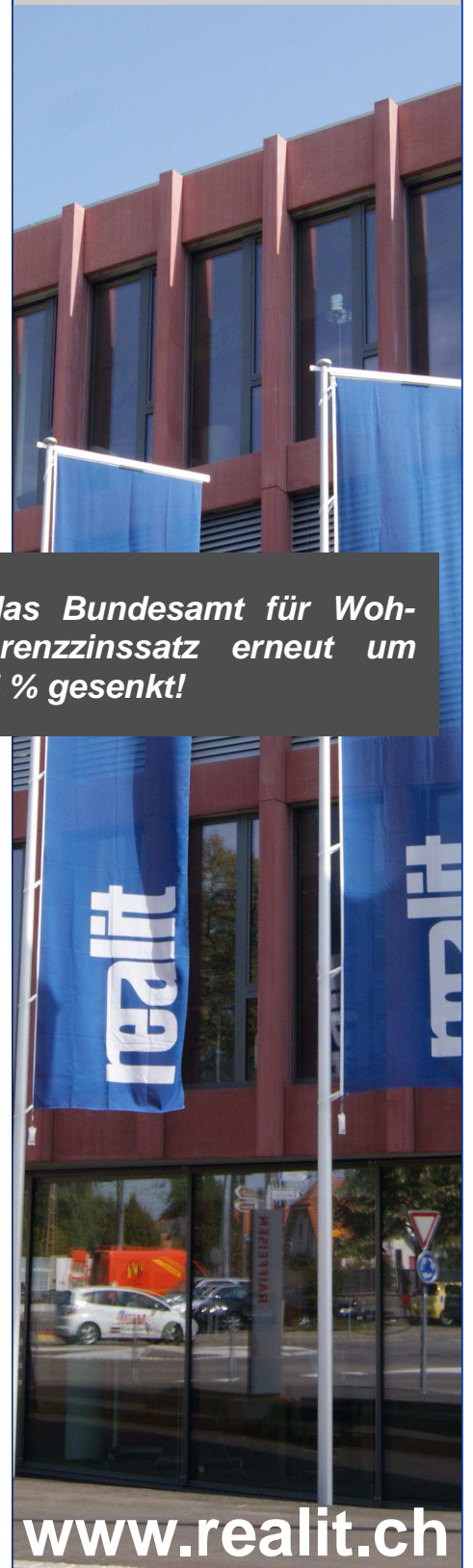
schriebenen Trägheit des Referenzzinssatzes lassen sich Erhöhungen erst ein bis zwei Jahre später auf den Mietzins überwälzen. Die Mieter werden nach dem Ende der Tiefzinsphase, aufgrund des Verzögerungseffektes von einem tiefen Referenzzinssatz profitieren.

#### Engagierte Mieter profitieren und sparen

Die Mieter werden laufend durch die Medien auf die Ansprüche der Senkungen sensibilisiert. Zusätzlich bietet der Mieterverband im Internet die Möglichkeit, den Senkungsanspruch vorgängig selber zu berechnen. Hierbei sind jedoch die individuellen Reserveberechnungen aus den Mietverträgen nicht berücksichtigt, welche mit den Senkungen gegengerechnet werden können und somit der Senkung des Re-

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Juli 2015



## Rekordtief Referenzzinssatz / Formularpflicht für Anfangsmieten

ferenzzinssatzes wieder entgegen steuern können.

### Unsere Empfehlung

Überprüfen Sie in der aktuellen Tiefzinsphase den bautechnischen Zustand Ihrer Immobilie. Eine Renovation trägt zur Werterhaltung sowie zur Wertvermehrung bei. Letzteres kann anteilmässig (je nach Fall bis zu 70 %) auf die Mietzinse überwältigt werden. Dies hat zur Folge, dass die Mietzinse längerfristig, trotz tiefem Referenzzinssatz, erhöht werden können und damit Ihre Immobilie auf dem Wohnungsmarkt attraktiver wird. Ebenfalls wird so Ihr Vermögen gemessen an alternativen Anlagen, stabil angelegt.



### Formularpflicht für Anfangsmieten

Ein weiterer Nachteil für die Vermieter, nebst dem tiefen Referenzzinssatz, ist die neue Formularpflicht für Anfangsmieten. Diese Pflicht wird bereits in den Kantonen Zug, Zürich, Nidwalden und Teilen der Westschweiz angewendet.

Der Bundesrat fordert nun für die gesamte Schweiz die Einführung der Formularpflicht, welche dem Mieter die Möglichkeit bietet, die Anfangsmiete für Wohnungen oder gemischte Objekte (ausgenommen reine Geschäftsraummiete) anzufechten. Sobald der Mieter annimmt, dass der Vermieter die Miete gegenüber dem Vormieter erhöht hat (ausgeschlossen sind wertvermehrnde Investitionen, sofern diese bereits vor Vertragsabschluss dem neuen Mieter bekannt gegeben wurden)

kann er den Mietzins anfechten.

Dadurch werden dem Vermieter Rechte zur Gestaltung des Mietzinses entzogen und die Mieter erhalten einen Freipass, um die Miete sogar bis zu 30 Tagen nach Schlüsselübergabe anzufechten. Somit muss der Vermieter bei jedem Vertragsabschluss mindestens 30 Tage zuwarten, um sicher zu sein, dass seine Mieten akzeptiert wurden.

Die Anfechtung kann jedoch nur in Agglomerationen beantragt werden, wo die Leerstandsquote unter 1.5 % liegt.

### Folgen der Formularpflicht

Würden alle Mieter ihre neuen Anfangsmieten anfechten und die Gerichte den Mietern Recht gewähren, könnten die Mieten anhand der jeweiligen Orts- und Quartiersüblichkeiten gesenkt werden, wodurch sich auch die Renditen der Hausbesitzer mit der Zeit rückläufig gestalten würden. Dies hätte negative Auswirkungen auf das heute funktionierende Mieterland Schweiz zur Folge, da die Mietverhältnisse gegenüber dem Vermieter bereits mit Misstrauen starten und die Mieter sich eher zum Kauf einer Wohnung entschliessen könnten.

Wir sind der Meinung, dass die Marktmietzinse bereits heute im Internet genügend transparent abgebildet werden und die Immobilienbesitzer deshalb mit dieser Formularpflicht nicht noch zusätzlich eingeschränkt werden sollten.

Gerne beraten Sie unsere versierten Fachleute im Immobilienbereich in allen Belangen. Ob bei einer neuen Strategie für Ihr Portfolio, einer Renovation, Fragen zu Fördergeldern sowie erneuerbaren Energien wie auch bei steuerlichen Anliegen oder beim Verkauf Ihrer Liegenschaft. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Referenzzinssatz	gültig ab	zugrundeliegender Durchschnittszinssatz
1,75 %	02.06.2015	1,86 %
2 %	03.03.2015	1,89 %
2 %	02.12.2014	1,92 %
2 %	02.09.2014	1,95 %
2 %	03.06.2014	1,98 %
2 %	04.03.2014	2,02 %
2 %	03.12.2013	2,06 %
2 %	03.09.2013	2,09 %
2,25 %	04.06.2013	2,14 %
2,25 %	02.03.2013	2,19 %
2,25 %	04.12.2012	2,25 %
2,25 %	04.09.2012	2,30 %
2,25 %	02.06.2012	2,35 %
2,5 %	02.03.2012	2,39 %
2,5 %	02.12.2011	2,45 %
2,75 %	02.09.2011	2,51 %



**realit**

**REALIT TREUHAND AG**  
Unternehmens- und Steuerberatung  
Immobilien-Treuhand

**realit**

**REALIT BAUTREUHAND AG**  
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung  
Immobilienberatung

**realit**

**REALIT REVISIONS AG**  
Wirtschaftsprüfung und -beratung

**REALIT TREUHAND AG**  
Bahnhofstrasse 41  
5600 Lenzburg 1

Tel: 062 885 88 00  
Fax: 062 885 88 99  
E-Mail: info@realit.ch  
Web: www.realit.ch