

01.06.2016 - 08:40 Uhr

HEV Schweiz: Weiterhin tiefes Zinsniveau hält Referenzzins auf 1,75%

Zürich (ots) -

Dank weiterhin günstigen Hypothekarzinsen verharrt der hypothekarische Referenzzinssatz für die Mietzinsen auch nach dem 1. Juni 2016 unverändert auf dem tiefen Niveau von 1,75%. Damit ergibt sich kein aktueller Anpassungsbedarf bei den Mietzinsen.

Der vom Bundesamt für Wohnungswesen vierteljährlich publizierte hypothekarische Referenzzinssatz für die Mietzinsen liegt auch am 1. Juni 2016 weiterhin bei 1,75%. Er verharrt seit dem 2. Juni 2015 auf diesem tiefen Niveau. Das langjährige Tiefzinsniveau hat zu einer Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt beigetragen, und zwar auch in den Städten:

- Gemäss letzter Erhebung des BFS (Strukturerhebung 2014) kostete eine Drei-Zimmer-Mietwohnung in Zürich im Durchschnitt 1'481.- Franken, in Basel 1'271.- Franken und in St. Gallen sogar nur 1'162.- Franken. Im Schweizer Durchschnitt betrug der monatliche Mietzins für eine solche Wohnung 1'280.- Franken.
- Die Belastung der Haushaltseinkommen des Mittelstandes mit Wohnkosten ist seit Jahren stabil bei ca. 20%. Dies bestätigt auch eine jüngst vom Bund erstellte detaillierte Studie zur wirtschaftlichen Lage der Mittelschicht.
- Die Leerwohnungsquote hat sich 2015 weiter erhöht und ist mit 1,19% so hoch wie letztmals 2001. Ein weiterer Anstieg der Leerwohnungen ist im laufenden Jahr zu erwarten. In einigen Regionen gibt es zu viele Leerwohnungen.

Kein aktueller Handlungsbedarf bei den Mietzinsen 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. Bei Altliegenschaften kann sich der Vermieter auch auf die Orts- bzw. Quartierüblichkeit des Mietzinses berufen. In einem allfälligen Verfahren ist der zulässige Ertrag respektive die Üblichkeit des Mietzinses durch den Vermieter nachzuweisen.

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