

03.09.2018 – 09:20 Uhr

HEV Schweiz: Hypothekarischer Referenzzins für Mieten unverändert

Zürich (ots) -

Der hypothekarische Referenzzinssatz für die Mietzinsen bleibt auch nach dem 4. September 2018 unverändert auf dem Niveau von 1,5%. Damit ergibt sich kein aktueller Anpassungsbedarf in bestehenden Mietverhältnissen.

Der vom Bundesamt für Wohnungswesen vierteljährlich publizierte hypothekarische Referenzzinssatz für die Mietzinsen liegt auch am 3. September 2018 weiterhin bei 1,5%. Er verharrt seit dem 2. Juni 2017 auf diesem tiefen Niveau. Das langjährige Tiefzinsniveau hat zu einer Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt beigetragen, und zwar auch städtischen Gebieten:

- Gemäss letzter Erhebung des BFS (Strukturerhebung 2015) kostete eine Drei-Zimmer-Mietwohnung im Kt. Zürich im Durchschnitt 1'446.- Franken, im Kt. Basel 1'220.- Fr., im Kt. Bern 1'114.- Fr. und im Kt. St. Gallen sogar nur 1'108.- Fr. Im Schweizer Durchschnitt betrug der monatliche Mietzins für eine solche Wohnung 1'238.- Fr. 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 2017 weiter erhöht und ist mit 1,45% so hoch wie seit Ende der 90er Jahren nicht mehr. Am Stichtag waren 53'327 Mietwohnungen unbewohnt. Ein weiterer Anstieg der Leerwohnungen ist im laufenden Jahr zu erwarten. In einigen Regionen gibt es bereits zu viele Leerwohnungen. Damit kommen auch die Anfangsmietzinse in neuen Mietverträgen unter Druck

Kein aktueller Handlungsbedarf bei den Mietzinsen

Bei Mietverhältnissen, deren Mietzinse bereits auf einem Referenzzinssatz von 1,5% 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