

03.12.2018 - 08:44 Uhr

HEV Schweiz: Unverändert tiefer Referenzzins begünstigt stabile Mieten

Zürich (ots) -

Der hypothekarische Referenzzinssatz für die Mietzinsen bleibt auch am 3. Dezember 2018 unverändert auf dem Niveau von 1,5%. In bestehenden Mietverhältnissen besteht dadurch kein aktueller Bedarf zur Mietzinsanpassung. Bei Neuvermietungen drückt die weiter gestiegene Anzahl leerstehender Wohnungen auf die Anfangsmieten.

Der vom Bundesamt für Wohnungswesen vierteljährlich publizierte hypothekarische Referenzzinssatz für die Mietzinsen liegt auch am 3. September 2018 weiterhin bei 1,5%. Der Hauseigentümerverband Schweiz rechnet auch für die kommende Publikation des Referenzzinssatzes im Frühling 2019 nicht mit einer Änderung.

- Dank der weiterhin tiefen Hypothekarzinsen und der schwachen Teuerung kann mit weiterhin relativ stabilen Bestandesmieten gerechnet werden. Dies trotz der grossen Investitionstätigkeit der Vermieter für Unterhalt und wertvermehrende sowie energetische Mehrleistungen. Die Belastung der Haushaltseinkommen des Mittelstandes mit Wohnkosten ist seit Jahren stabil bei ca. 20%.
- Die aktuelle Leerwohnungsquote 2018 hat sich auf 1,62% erhöht. Schweizweit stehen 59'700 Mietwohnungen leer. Die Wohnbauproduktion läuft weiter auf Hochtouren. 2018 wird ein Wert von rund 50'000 erstellten Wohnungen erreicht und 2019 dürfte es in dieser Grössenordnung weitergehen. Ein weiterer Anstieg der Leerwohnungen ist somit zu erwarten. Der Anteil der Mietwohnungen an der Wohnbauproduktion bleibt hoch. Die grössere Auswahl an Mietwohnungen wird die Anfangsmietzinse in neuen Mietverträgen weiter drücken.

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
Markus Meier, Direktor HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/602'42'47
E-Mail: info@hev-schweiz.ch

