

01.03.2019 - 08:25 Uhr

HEV Schweiz: Erwartungsgemäss unveränderter Referenzzins für die Mieten

Zürich (ots) -

Wie allgemein erwartet bleibt der hypothekarische Referenzzinssatz für die Mietzinsen auch bei der aktuellen Publikation am 1. März 2019 unverändert auf dem Niveau von 1,5%. In bestehenden Mietverhältnissen entsteht somit kein Bedarf zur Mietzinsanpassung.

Der hypothekarische Referenzzinssatz für die Mietzinsen liegt auch am 1. März 2019 weiterhin bei 1,5%. Der Hauseigentümerverband Schweiz rechnet auch für die kommende Publikation des Referenzzinssatzes anfang Juni 2019 nicht mit einer Änderung.

- Trotz der grossen Investitionstätigkeit der Vermieter für Unterhalt und wertvermehrende sowie energetische Mehrleistungen kann dank der weiterhin tiefen Hypothekzinsen und der schwachen Teuerung mit weiterhin relativ stabilen Bestandesmieten gerechnet werden. Die Belastung der Haushaltseinkommen des Mittelstandes mit Wohnkosten ist seit Jahren stabil bei ca. 20%. Dies bestätigt auch eine vom Bund erstellte detaillierte Studie zur wirtschaftlichen Lage der Mittelschicht.
- Die weiterhin rege Produktion von Mietwohnungen sorgt für steigende Leerstände. Schweizweit stehen bereits 59'700 Mietwohnungen leer. Auch für 2019 wird mit der Erstellung von rund 50'000 neuen Wohnungen gerechnet. Aus Sicht der Mietenden ist das erfreulich: Das wachsende Wohnungsangebot vergrössert die Auswahl an Mietwohnungen und drückt vielerorts auf die Anfangsmieten.

Kein aktueller Handlungsbedarf bei den Mietzinsen

Bei Mietverhältnissen, deren Mietzinse bereits auf einem Referenzzinssatz von 1,5% basieren, besteht kein Handlungsbedarf zur Mietzinsanpassung.

Beruht der Mietzins noch auf einem höheren Referenzzinssatz, gilt es, aufgrund der aktuellen Kostenstände einen Senkungsbedarf zu prüfen: Eine Reduktion des Referenzzinssatzes um ein Viertelpunkt 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.

Nützliche Unterlagen und Hilfsmittel zum Thema Mietzinsanpassungen Zu beziehen via Mitgliedersekretariat des HEV Schweiz, 044 254 90 20; info@hev-schweiz.ch:

- HEV-Handbuch der Liegenschaftsverwaltung
- HEV-Broschüre: Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis (überarbeitete Auflage 2018)
- Mietzinsrechner: <https://www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietverhaeltnis/mietzinsrechner/>

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

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100825444> abgerufen werden.