

03.06.2019 - 08:43 Uhr

## **HEV Schweiz: Unverändert tiefer Referenzzins begünstigt stabile Mieten**

Zürich (ots) -

Der hypothekarische Referenzzinssatz für die Mietzinsen bleibt auch nach der Publikation am 3. Juni 2019 unverändert auf dem Niveau von 1,5%. Folglich gibt es keinen aktuellen Bedarf zur Mietzinsanpassung. Bei Neuvermietungen drückt die hohe Zahl leerstehender Wohnungen auf die Anfangsmieten.

Der vom Bundesamt für Wohnungswesen vierteljährlich publizierte hypothekarische Referenzzinssatz für die Mietzinsen liegt am 3. Juni 2019 weiterhin bei 1,5%. Der zugrundeliegende Durchschnittssatz ist allerdings weitergesunken. Der HEV Schweiz hält daher eine Senkung des Referenzzinssatzes allenfalls bereits Ende 2019 für durchaus möglich.

- Dank der weiterhin tiefen Hypothekarzinsen und der schwachen Teuerung können die Bestandesmieten trotz der grossen Investitionstätigkeit der Vermieter für Unterhalt und wertvermehrnde sowie energetische Mehrleistungen weitgehenden konstant gehalten werden. Die Belastung der Haushaltseinkommen des Mittelstandes mit Wohnkosten ist seit über 20 Jahren stabil. Im Schnitt geben die Schweizer Haushalt ca. 15 bis 20 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen aus.
- Im Schnitt kostet eine Mietwohnung in der Schweiz durchschnittlich 1330 Franken pro Monat. Dieser Preis unterscheidet sich natürlich von dem, was in den Inseraten ausgeschrieben ist. Das liegt vor allem daran, dass langjährige Mieter eine sehr tiefe Miete haben, während bei Neuvermietungen die Anfangsmietzinsen höher liegen.
- Die Leerwohnungsquote ist so hoch wie seit 20 Jahren nicht mehr. Schweizweit stehen über 72'000 Wohnungen leer - das sind etwa so viele wie es in der Stadt Bern gibt. Für dieses Jahr dürfte die Zahl der leeren Wohnungen nochmals ansteigen.

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 Viertelpunkt entspricht einer Mietzinsreduktion von 2,91%. Dagegen kann der Vermieter 40 Prozent der Teuerung sowie allgemeine Kostensteigerungen (Unterhaltsteuerung, Gebührensteigerungen etc.) und wertvermehrnde 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](mailto:info@hev-schweiz.ch)

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100828745> abgerufen werden.