

02.12.2019 - 08:44 Uhr

HEV Schweiz: Unverändert tiefer Referenzzins - Senkung 2020 realistisch

Zürich (ots) -

Der hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten bleibt auch ab dem 3. Dezember 2019 unverändert bei 1,5%. Bei bestehenden Mietverhältnissen gibt es daher keinen aktuellen Bedarf zur Mietzinsanpassung. Aufgrund der extrem hohen Anzahl leerstehender Wohnungen erwarten Fachleute für 2020 allerdings sinkende Anfangsmieten.

Der vom Bundesamt für Wohnungswesen vierteljährlich publizierte hypothekarische Referenzzinssatz für die Mietzinsen liegt am 2. Dezember 2019 weiterhin bei 1,5%. Der zugrundeliegende Durchschnittssatz ist allerdings weitergesunken. Der HEV Schweiz hält daher eine Senkung des Referenzzinssatzes im kommenden Jahr für realistisch.

- Dank der weiterhin tiefen Hypothekarzinsen und der schwachen Teuerung können die Bestandesmieten trotz der grossen Investitionstätigkeit der Vermieter für Unterhalt und wertvermehrende sowie energetische Mehrleistungen weitgehend konstant gehalten werden. Die Belastung der Haushaltseinkommen des Mittelstandes mit Wohnkosten ist seit über 20 Jahren stabil. Im Schnitt geben die Schweizer Haushalte ca. 15 bis 20 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen aus.
- Eine Mietwohnung in der Schweiz kostet durchschnittlich 1330 Franken pro Monat. Das liegt vor allem daran, dass langjährige Mieter von tiefen Mietzinsen profitieren, während die ausgeschriebenen Mietzinse bei Neuvermietungen höher liegen. Aufgrund der regen Bautätigkeit stehen allerdings inzwischen schweizweit über 75'000 Wohnungen leer. Laut der neuesten HEV Immobilienumfrage erwarten Immobilienfachleute daher für 2020 sinkende Anfangsmietzinsen.

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 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 Ortsüblichkeit 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