

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Mietzinsanpassung



Rahel Zemp

Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA
Co. Spartenleiterin Immobilienbewirtschaftung
Mitglied der Geschäftsleitung

Faktoren einer Mietzinsanpassung

Der Vermieter darf den Mietzins erhöhen, sobald die Teuerung steigt, der Referenzzinssatz angehoben worden ist, die Unterhalts- und Betriebskosten tatsächlich angestiegen sind (allgemeine Kostensteigerung) oder grössere Umbauten oder Renovationen (wertvermehrende Investitionen) gemacht worden sind. Auch durch eine begründete Orts- und Quartierüblichkeit darf der Mietzins angepasst werden.

Teuerung (Landesindex der Konsumentenpreise)

Von einer Teuerung spricht man, wenn das allgemeine Preisniveau in nacheinander folgenden Perioden ansteigt. Damit der Immobilienmarkt für Investoren attraktiv bleibt, darf die Vermieterschaft ihr in eine Immobilie investiertes Kapital der Teuerung anpassen, um dessen Kaufkraft zu erhalten. Das standardisierte Finanzierungsmodell geht davon aus, dass 60% einer Liegenschaft durch Bankkredite (Hypotheken) und 40% durch Eigenkapital finanziert sind. Deshalb darf die Eigentümerschaft höchstens 40% der Teuerung auf den Mietzins (bei Wohnungen) überwälzen.

Referenzzinssatz

Beim Referenzzinssatz handelt es sich um den Durchschnittszinssatz, mit dem die Hypotheken auf schweizerischen Liegenschaften verzinst sind.

Kostensteigerung Unterhalts- und Betriebskosten

Hier handelt es sich um den Anstieg von Unterhalts- und Verwaltungskosten, Gebühren, Liegenschaftssteuern, Versicherungsprämien und ähnlichen Ausgaben. Gemäss dem Bundesgericht muss der Vermieter die allgemeinen

In diesem Jahr könnte der hypothekarische Referenzzinssatz für Wohnungsmieten zum ersten Mal in der Geschichte steigen.

Kostensteigerungen anhand einer Vergleichsrechnung nachweisen. Weil dies sehr aufwändig ist, lassen gewisse Schlichtungsbehörden eine pauschale Kostenüberwälzung zu. Die Praxis ist in den einzelnen Regionen unterschiedlich. Weitverbreitet ist eine Pauschale von 0.5% pro Jahr.

Wertvermehrende Investitionen

Ist die definitive Bauabrechnung bekannt, kann der Vermieter den Mietzins unter Berücksichtigung des wertvermehrenden Anteils (max. 70% davon), der Lebens-

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe März 2023



www.realit.ch

dauer, der Verzinsung und des Unterhaltszuschlags (10% gemäss BG) erhöhen. Für werterhaltende Investitionen ist eine Mietzinserhöhung ausgeschlossen.

Orts- und Quartierüblichkeit

Die Orts- und Quartierüblichkeit ist ein Festlegungskriterium für den Mietzins, welches sich an der Marktmiete orientiert. Für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit müssen fünf verschiedene Vergleichsobjekte vorgelegt werden. Diese müssen in Bezug auf die Lage, die Grösse, den Zustand, die Ausstattung und die Bauperiode mit dem konkreten Mietobjekt vergleichbar sein. Da die Anforderungen zum Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit sehr hoch sind, wird diese Anpassungsvariante am meisten bei Einstell-/Parkplätzen angewendet.

Referenzzinssatz – wann erfolgt die Erhöhung?

In diesem Jahr könnte der hypothekarische Referenzzinssatz für Wohnungsmieten zum ersten Mal in der Geschichte steigen. Seit März 2020 steht der Referenzzinssatz auf 1.25%. Im Dezember 2022 wurde eine durchschnittliche Verzinsung von 1.18% berechnet. Mit grosser Spannung wird daher die nächste Publikation am 1. Juni 2023 erwartet.

Deutlicher Rückgang der Leerwohnungsziffer im 2022

Am 1. Juni 2022 wurden in der Schweiz 61'496 Leerwohnungen gezählt, das sind 1.31% des Gesamtwohnungsbestands (einschliesslich der Einfamilienhäuser). Somit ist die Leerwohnungsziffer innert Jahresfrist um 0.23 Prozentpunkte zurückgegangen. Ein solch deutlicher Rückgang der Leerstandquote innert Jahresfrist war letztmalig vor 20 Jahren zu beobachten. Insgesamt standen im Vergleich zum Vorjahr 9'869 Wohnungen weniger leer, was einer Abnahme von markanten 13.8% entspricht. Der Leerstand ist dabei im Kanton Aargau (-1'313 Einheiten) am stärksten zurückgegangen. Die Leerwohnungsziffer liegt bei 1.69%. Dies geht aus der Leer-

wohnungszählung des Bundesamtes für Statistik (BFS) hervor.

Mietzinserhöhung in der Praxis

Bei jeder Kündigung nutzen wir die Chance, den Mietzins bezüglich des aktuellen Marktes zu überprüfen, um diesen möglichst nach oben anzupassen. Auch bringen wir den Referenzzinssatz (bei alten Mietverhältnissen) auf den neusten Stand. Bei ausserterminlichen Kündigungen nehmen wir dieselbe Markteinschätzung vor. Sollten wir zum Schluss kommen, dass der Liegenschaftseigentümer den grösseren Ertrag erhält, sofern die Wohnung nicht sofort dem gestellten Nachmieter weitervermietet wird, sondern mit einem höheren Preis ausgeschrieben und vermietet werden kann, nehmen wir mit der Eigentümerschaft Kontakt auf. Wird entschieden, dass die Wohnung, trotz des vorhandenen, solventen Nachmieters zu einem höheren Preis ausgeschrieben wird, muss der alte Mieter aus der Mietzinshaftung gelassen werden.

Sollte der Referenzzinssatz steigen, berechnen wir die möglichen Erhöhungen, sprechen uns mit dem Eigentümer ab und versenden die entsprechenden Anpassungen an die Mieter. Die Mietzinsanpassungen müssen jeweils bis am 10. März / 10. Juni / 10. Dezember verschickt werden, damit sie ab 1. Juli / 1. Oktober / 1. April ihre Gültigkeit haben.

Mietzinsanpassungen bei Gewerbemietverträge werden separat bearbeitet, da diese Verträge oft individuell ausgestaltet sind. Einige Gewerbemietverträge sind indexiert. D.h. die Verträge werden einmal jährlich (meist auf ein bestimmtes Datum) zu 100% der Teuerung angepasst. Andere sind gestaffelt und werden gemäss den vereinbarten Erhöhungsschritten zum vereinbarten Zeitpunkt angepasst. Wieder andere können (wie Wohnungen) aufgrund der Teuerung, der Veränderung des Referenzzinssatzes und der allgemeinen Kostensteigerung angepasst werden. Die Anzeigefrist der Mietzinsanpassungen bei Gewerbemietverträgen kann zwischen 1 und 12 Monaten variieren.

Faktoren einer Mietzinsanpassung



Verkaufsobjekt

4.5 Zimmerwohnung im EG
Brunnmattstrasse 9d in Lenzburg



VP CHF 1'030'000.--
inkl. Nebenraum im UG u. Einstellplatz
Kontakt: Philipp Rinderknecht, 062 885 88 34



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Tel: 062 885 88 00
Fax: 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch