

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Der Referenzzinssatz ist seit 2008 zum ersten Mal gestiegen



Selina Granzotto

Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA
Mandatsleiterin

Der sogenannte hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen wurde im Jahr 2008 ins Leben gerufen, um die Gestaltung der Mieten landesweit zu vereinheitlichen und ersetzt somit den in den Kantonen früher massgebende Zinssatz für variable Hypotheken. Aus den Zinssätzen aller inländischen Hypothekarkrediten berechnet die Schweizerische Nationalbank einen Durchschnittswert, von dem der Referenzzins abhängt: Werden die Hypotheken teurer, steigt der Referenzzinssatz, werden sie günstiger, sinkt er. Das Bundesamt für Wohnungswesen teilt quartalsweise mit, ob und wie sich der Referenzzinssatz verändert hat.

Der Referenzzinssatz wurde letztmals per 1. April 2008 auf 3.5 Prozent erhöht und hat seitdem nur noch Senkungen erfahren. Doch wie seit längerer Zeit erwartet, stieg der Referenzzinssatz am 1. Juni 2023 von 1.25 Prozent auf 1.50 Prozent. Was bedeutet dies nun für Liegenschaftseigentümer? Welche Auswirkung hat es für Mieter? Und wie hat sich die Realit Treuhand AG darauf vorbereitet?

Eigentümer dürfen die Erhöhung auf den Mietzins überwälzen

Jeder Eigentümer hat die Möglichkeit, den Mietzins aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes,

der Teuerung und allenfalls der Kostensteigerungen, unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist, auf den nächsten Kündigungstermin zu erhöhen. Bei der Erhöhung kann nicht pauschal von einem Betrag gesprochen werden.

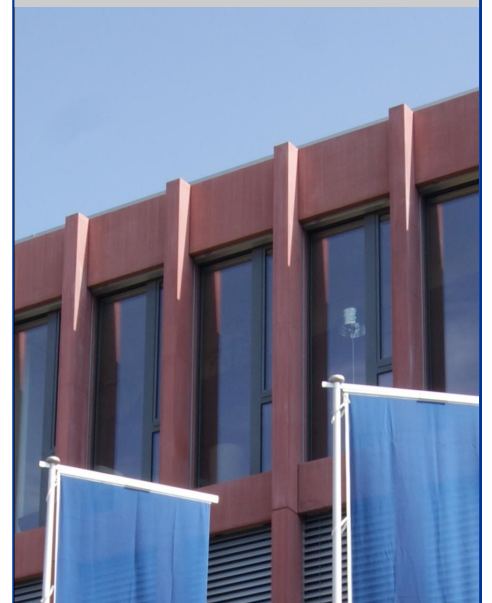
Aktuelle Entwicklungen lassen den Referenzzinssatz mit grosser Wahrscheinlichkeit weiter steigen.

Das Gesetz sieht zwar vor, dass die Nettomiete um maximal 3 Prozent angepasst werden kann, wenn sich der Referenzzinssatz um 0.25 Prozent erhöht. Da jedes Mietverhältnis, in Bezug auf den Mietbeginn und den daraus hervorgehenden Referenzzinssatz etwas anders ist, muss die mögliche Anpassung individuell berechnet werden. Hinzu kommt, dass die Vermieter 40 Prozent der Teuerung auf die Mieten überwälzen dürfen. Dies ist, unter Berücksichtigung vergangenen Anpassungen/Senkungen, von den Basen gemäss Mietvertrag abhängig.

Nebst den oben erwähnten relativen Methoden, können bei der Anpassung auch die absoluten Methoden berücksichtigt werden. Darunter fallen sowohl die Orts- und Quartiersüblichkeit wie auch allfällig getätigte, nicht ausgeschöpfte, wertvermehrnde Investitionen, die jedoch in den Mietzins-Reserven klar aufgeführt sein müssen.

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Juli 2023



Aktuelle Entwicklungen lassen den Referenzzinssatz mit grosser Wahrscheinlichkeit weiter steigen.



www.realit.ch

Allfällige Senkungsansprüche von Seite Mieterschaft können gegebenenfalls mit den absoluten Methoden ausgeglichen werden, falls diese vertraglich vereinbart wurden und noch nicht vollumfänglich ausgeschöpft sind. Wobei für den Nachweis der Orts- und Quartiersüblichkeit fünf verschiedene Vergleichsobjekte vorgelegt werden müssen und die Anforderungen sehr hoch sind, wird oftmals auf diese Methode verzichtet.

werden und auf den nächstmöglichen Kündigungstermin, was in den meisten Fällen der 1. Oktober 2023 ist, in Kraft treten können. Die Auswertungen der Realit Treuhand AG zeigen, dass die Hälfte aller durch uns betreuten Hauseigentümer sich für die Mietzinserhöhung entschieden hat. Die restlichen Eigentümer haben sich gegen eine Erhöhung entschieden oder möchten den weiteren Prozess noch beobachten.

Faktoren einer Mietzinsanpassung



Vorbereitungen liefern auf Hoch-touren

Am 1. März 2023 lag der Durchschnittszinssatz bei 1.33 Prozent, weshalb die Rundung knapp keine Erhöhung zum erwähnten Zeitpunkt ergab. Dies zeigte der Realit Treuhand AG jedoch, dass auf den nächsten Termin, in diesem Fall der 1. Juni 2023, mit grösster Wahrscheinlichkeit mit einem Anstieg zu rechnen sei. Damit die gesetzlich vorgeschriebene 7-tägige postalische Zustellfrist sowie die 10-tägige Kündigungs-Bedenkzeit für die Mieter gewährleistet ist, musste die Anzeige der Mietzinsanpassung bis zum 10. Juni 2023 an die Mieterschaft erfolgen. Aufgrund dieses knappen Zeitfensters, wurden vorgängig die nötigen Abklärungen mit jenen Eigentümern vorgenommen, bei welchen eine Erhöhung aufgrund der Basen möglich war.

Die Realit Treuhand AG wusste somit am 1. Juni 2023 genau, welche Liegenschaften angepasst werden müssen und konnte nach der Bekanntgabe der Erhöhung direkt loslegen. Der Fokus lag in diesen 7 Arbeitstagen voll und ganz auf den Anpassungen, damit diese rechtzeitig der Post übergeben

Die Möglichkeiten der Mieterschaft

Sofern die Vermieterin oder der Vermieter den höheren Referenzzinssatz durchsetzt und sich an die Fristen und Vorgaben hält, müssen Mieterinnen und Mieter die Erhöhung akzeptieren. Sie können allenfalls die Wohnung kündigen, da die Mieterhöhung erst auf den nächsten Kündigungstermin gültig wird.

Im Zweifelsfall haben Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, die Erhöhung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde innert 30 Tagen seit Zustellung anzufechten. Nach Ablauf dieser Frist gilt die höhere Miete als akzeptiert.

Geht es mit dem Referenzzinssatz weiter bergauf?

Ja, es ist angesichts aktueller Zahlen zu den durchschnittlichen Hypothekenzinsen in den kommenden Jahren mit weiteren Zinsschritten zu rechnen. Die nächste Erhöhung des Referenzzinssatzes könnte bereits schon im Dezember dieses Jahres auf 1.75 Prozent erfolgen.

Bei Anliegen rund um die Referenzzinssatzerhöhungen bzw. Mietzinsanpassungen sind wir jederzeit gerne für Sie da.

Attraktive Eigentumswohnungen



Golf-Park aarau-WEST

Oberentfelden, mit Blick auf den Golfplatz
VP ab CHF 635'000.--

Kontakt: Isabella Fringer
Tel. direkt 062 885 88 31



Seepark Alemannis

Aesch LU, mit Blick auf den Hallwilersee
VP ab CHF 350'000.--

Kontakt: Gianni Asquini
Tel. direkt 062 885 88 37



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