

# Referenzzinssatz steigt auf 1,75 %: Herausforderungen für Vermieter und Mieter

Angesichts der fortwährenden ökonomischen Dynamik erfolgte heute eine weitere Anhebung des Referenzzinssatzes um 0,25% auf nunmehr 1,75 % – gültig ab 4. Dezember 2023. Die erneute Erhöhung hat potenziell weitreichende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, was mögliche Veränderungen bei den Mietkosten für alle Parteien mit sich bringt und zugleich wichtige Fragen sowohl für Vermieter als auch Mieter aufwirft. Erfahren Sie mehr über die nun anstehenden Herausforderungen und Chancen.

## Mietzinserhöhung, das müssen Vermieter beachten

Die Veränderung des Referenzzinssatzes kann als Anstoss dienen, langfristige Finanz- und Geschäftspläne zu überdenken und anzupassen, um eine solide Basis für die Zukunft zu schaffen.

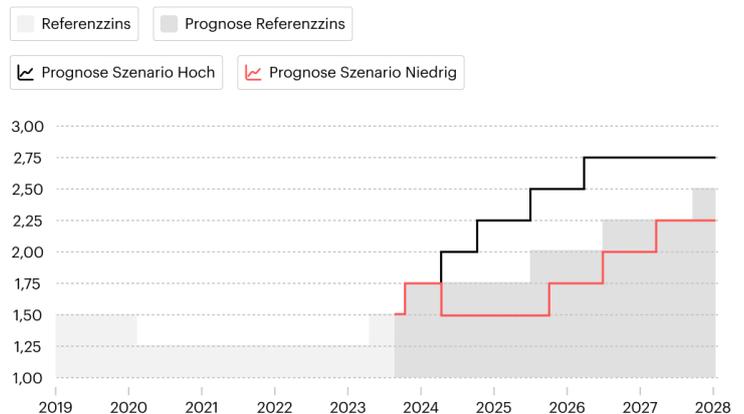
**Gesamtüberblick verschaffen:** Bei der Überprüfung der Zinsen ist es ratsam, gleichzeitig die Kostenstände, Betriebs- und Energiekosten zu analysieren. In Anbetracht der Teuerung sollten diese weiter untersucht werden und können parallel zu einer möglichen Anpassung der Miete justiert werden. Es könnte z.B. erforderlich sein, die Akontobeiträge anzupassen oder alternativ eine Nebenkostenpauschale auf Basis der Akontozahlungen einzuführen.

**Mögliche Mietanpassungen:** Vermieter:innen sind oftmals an einer ausgewogenen Lösung interessiert. Bei einer Mietzinsanpassung sind die rechtlichen Rahmenbedingungen zwingend einzuhalten. Gleichzeitig gewinnen soziale Aspekte immer mehr an Bedeutung für eine Gesamtbewertung. Vielfach ist es für private Eigentümer von höherem Interesse, eine positive Beziehung zur Mieterschaft zu pflegen, als auf höhere Einnahmen zu zielen – sofern dies finanziell umsetzbar ist.

**Langfristige Stabilität:** Die gestiegenen Finanzierungskosten und Preiserhöhungen in der jüngsten Zeit können zu einem Defizit geführt haben. Durch eine Erhöhung der Mieten können Wohneigentümer langfristige Stabilität schaffen, die es ihnen er-



## Prognose des Referenzzinssatzes, in %



Quelle: Bundesamt für Statistik, Zürcher Kantonalbank

Stand: September 2023

möglich, Instandhaltungs- und Modernisierungsmassnahmen zu planen und durchzuführen.

**Professionelle Verwaltung:** Die Umsetzung einer Mietzinserhöhung unterliegt klaren rechtlichen Kriterien. Dazu gehören die transparente Kommunikation der Gründe, die Verwendung amtlich genehmigter Formulare und die Einhaltung angemessener Fristen. Kündigungen im Dezember sind in den meisten Fällen ausgeschlossen, so dass eine Erhöhung erst zum 31. Januar oder 1. Februar 2024 möglich wäre. Falsch eingereichte Anpassungen können zu Kündigungssperren von bis zu zwei Jahren führen. Mieter haben das Recht, ungerechtfertigte Erhöhungen anzufechten und somit ihre Rechte zu schützen.

## Mietzinsanpassungen: Rendite- und Soziale Aspekte

Obwohl sowohl private Vermieter:innen als auch institutionelle Akteure die Befugnis besitzen, Mietsteigerungen durchzuführen, verfolgen diese beiden Hauptprotagonisten nicht stets identische Vorgehensweisen. Im Fall von Privatpersonen steht oftmals – abhängig von der Grösse der Immobilie – ein harmonisches Verhältnis zu den Mieter:innen im Vordergrund, dem ein höherer Gewinn untergeordnet wird. Aspekte wie das Potenzial für Konflikte, bürokratische Hürden sowie die Bereitschaft der Mieter:innen, bei zukünftigen Problemen entgegenkommend zu sein, ermutigen Privatpersonen eher dazu, auf eine Anpassung der Mietzinsen zu verzichten. Im Kontrast dazu stehen Pensionskassen, Fonds und Unternehmen in der Verantwortung, Renditen zu generieren, wodurch sie auf eine Anpassung des Mietzinses bestehen müssen.

## Für Mieter:innen: Vorbereitung auf mögliche Veränderungen

Mit der Erhöhung des Referenzzinssatzes auf 1,50% im Juni 2023 haben einige Mieter:innen entsprechende Mietzinsänderungen erhalten. Begründet wurde das, infolge von Teuerung, allgemein gestiegenen Kosten sowie der Erhöhung des Referenzzinssatzes. Falls dies bereits geschehen ist, kann aufgrund des erneut steigenden Zinssatzes ein weiterer Anstieg der Nettomiete im April 2024 anstehen, sofern die Eigentümer:innen davon Gebrauch machen (müssen).

Mieter sollten die steigenden Zinsen im Auge behalten und ihre finanzielle Situation entsprechend planen. Es lohnt es sich, die Erhöhung genau zu prüfen, denn nicht jede Anhebung des Mietzinses ist erlaubt. Dabei ist es wichtig zu wissen, dass rechtliche Schutzmechanismen existieren, die eine Mietzinserhöhung regeln und gewährleisten, dass Mieter vor ungerechtfertigten Kosten geschützt sind.

## Für Vermieter: Zeitrahmen für Mietzinsanpassungen

Die Anpassung des Mietzinses erfordert eine sorgfältige Planung und Einhaltung rechtlicher Vorgaben. Vermieter können eine Mietzinserhöhung nur unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen vornehmen, die in der Regel drei Monate betragen, wobei regionale und vertragliche Unterschiede zu beachten sind. Für eine umfassende Orientierung zu den üblichen Kündigungsterminen in verschiedenen Regionen der Schweiz empfehlen wir, sich bei lokalen Experten zu informieren. Zudem ist eine Bedenkfrist von zehn Tagen für die Ankündigung der Mietzinsänderung einzuhalten. Das bedeutet, die Mitteilung über eine Mietanpassung muss mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist den Mietenden erreichen. Verpassen Vermieter den ersten möglichen Termin für eine Kündigung, verzögert sich die Gelegenheit für eine Mietzinsanpassung entsprechend um einen Monat.

## Prognose und zukünftige Entwicklungen

Die Entwicklung der Leitzinsen, welche sowohl die Inflation als auch Hypotheken und den Referenzzinssatz beeinflussen, scheint nach Einschätzungen von Ökonomen ihren Höhepunkt erreicht zu haben – weshalb ein weiterer Anstieg des Referenzzinses als eher unwahrscheinlich scheint. Es wird davon ausgegangen, dass nun eine mehrjährige Phase ohne signifikante Anpassungen in beide Richtungen folgen wird. Eine weitere Erhöhung des Referenzzinssatzes auf 2,0 Prozent hängt derzeit allerdings auch von der mittelfristigen Entwicklung der Hypothekenzinsen ab.

Diese Einschätzung lässt vermuten, dass im nächsten Jahr mit einer Senkung der Leitzinsen gerechnet werden kann, was wiederum zu einer leichten Abnahme der Zinsen führen dürfte. Eine aktuelle Studie des Raiffeisen Economic Research deutet darauf hin, dass künftige Mietpreiserhöhungen von Eigentümern wahrscheinlich problemlos durchgesetzt werden können. Der Mietwohnungsmarkt zeigt sich zunehmend angespannt mit niedrigen Leerstandsquoten, was die Möglichkeiten für Mieter:innen, in günstigere Wohnungen umzuziehen, einschränkt und gleichzeitig die Durchsetzung höherer Mieten begünstigt.

## Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:  
[qr.properti.ch/beratung3](http://qr.properti.ch/beratung3)

## Checkliste für Mietzinsänderung



Die Checkliste für Mietzinsänderung bietet eine gute erste Übersicht.

Code scannen oder Seite aufrufen:  
[qr.properti.ch/cl-mietzinsaenderung](http://qr.properti.ch/cl-mietzinsaenderung)

Zusätzlich zu diesen Entwicklungen müssen Mieter:innen mit steigenden Nebenkosten rechnen. Diese Kosten, die unabhängig vom Mietzins abgerechnet werden, können das Wohnbudget zusätzlich belasten. Insbesondere die Kosten für Heizöl, Strom und Gas sind gestiegen und werden von den Vermietern an die Mieter:innen weitergegeben. Diese sollte bei der Finanzplanung berücksichtigt werden.

### Fazit

Zurückzuführen sind die Mietzinsanpassungen auf die weiter steigende Wohnungsknappheit. Vermieter:innen, private wie institutionelle, stehen nun vor der Aufgabe, die damit verbundenen Herausforderungen und Chancen gleichermassen zu bewältigen. Die erneute Anhebung des Referenzzinssatzes um 0,25 % auf 1,75 % hat weitreichende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt und die Mietkosten. Vermieter:innen müssen ihre langfristigen Pläne überdenken, während Mieter:innen sich auf mögliche Anpassungen vorbereiten sollten. Die steigenden Zinssätze setzen sich fort, und die Frage nach der Balance zwischen Mietsteigerungen und sozialen Aspekten wird relevanter. Dies geschieht vor dem Hintergrund einer anhaltenden Wohnungsknappheit. Eine herausfordernde Zeit für alle Beteiligten.

