

Referenzzinssatz Erhöhung auf 1,50 %, was bedeutet das für Eigentümer von Immobilien

Der Referenzzinssatz, der für die Berechnung der Mietpreise herangezogen wird, wurde per 1. Juni 2023 um 0,25 Prozentpunkte auf 1,50 % angehoben. Diese Entwicklung kann dazu führen, dass Schweizer Haushalte mit höheren Mietkosten konfrontiert werden. Innerhalb der nächsten fünf Jahre können die Eigentümer:innen die Mieten um etwa 15 Prozent anheben.

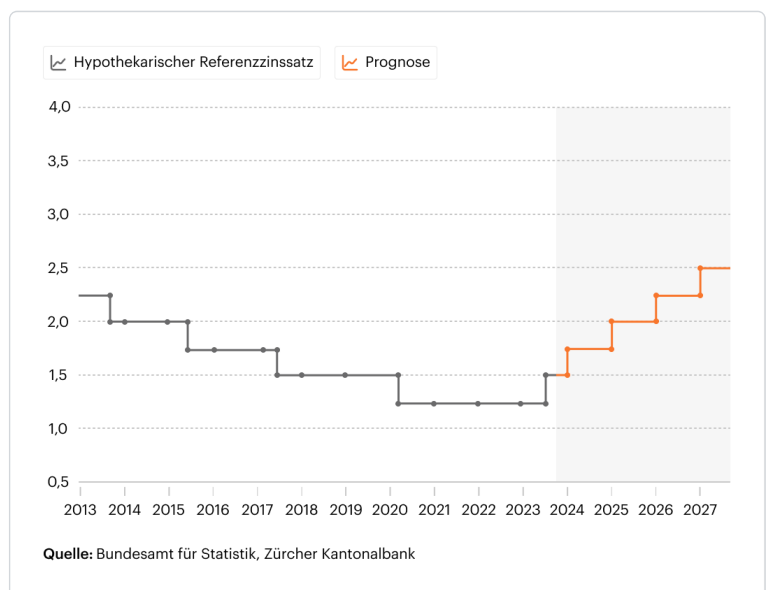
Gerade in der heutigen Zeit ein umstrittenes Thema. Der Wohnungsknappheit und den hohen Mieten für die Bevölkerung stehen inflationsbedingte Kostensteigerungen für die Eigentümer gegenüber. Die Renditen sind gesunken und sinken in einigen Fällen weiter. Für viele geht es darum, die Balance zwischen Kostendeckung, angemessener Rendite und nachhaltiger Bewirtschaftung zu finden.

Gründe für eine Mietzinserhöhung

Da Teuerungen für Mieter:innen zu schwerwiegenden Auswirkungen wie zu einem erheblichen finanziellen Druck führen können und diese unter Umständen gezwungen sind, ihre Wohnungen zu verlassen, muss die Gültigkeit jeder Mietzinserhöhung rechtlich gewährleistet werden. Der Mietzins kann unter anderem bei wertvermehrenden Investitionen, gestiegenen Betriebs- und Unterhaltskosten, einer allgemeinen Teuerung oder wenn der Referenzzinssatz angehoben wurde, angepasst werden.

Wie können Eigentümer die Mieten aufgrund der Erhöhung anheben?

Grundsätzlich können nur die Mietpreise von unbefristeten Mietverhältnissen erhöht werden. Hierzu muss zwingend ein amtlich genehmigtes Formular des jeweiligen Kantons zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen ausgefüllt werden. Falls Sie die Mieter:innen in einem Begleitschreiben über die Erhöhung informieren, muss in diesem das Formular erwähnt und beigelegt werden, ansonsten ist die Erhöhung nichtig. Wichtig zu beachten ist auch die fristgerechte Mitteilung der Mietzinsan-



💡 Tipp: Die Mietzinserhöhung ist unzulässig, wenn:

- Der Grund für die Mietzinsanpassung nicht klar definiert wird
- Die Anpassung der Miete nicht mit dem amtlich genehmigten Formular mitgeteilt wurde
- Gleichzeitig die Kündigung angedroht oder ausgesprochen wird
- Die Erhöhung nicht fristgerecht mitgeteilt wird

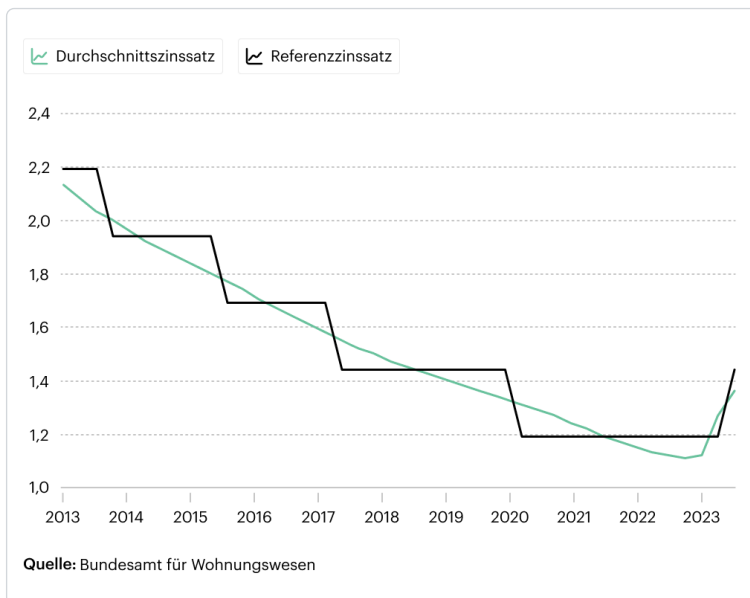
passung. Diese sollte in der Regel 10 Tage vor der nächsten ordentlichen Kündigungsfrist bei den Mieter:innen ankommen. Somit würde die Mietzinserhöhung frühestens nach 3 Monaten in Kraft treten.

Um wie viel können Mieten erhöht werden?

Massgebend für die Erhöhung des Mietzinses ist der im Mietvertrag festgehaltene Referenzzinssatz. Wenn der neue Referenzzinssatz von 1,50 % den im Vertrag angegebenen überschreitet, steht der Erhöhung grundsätzlich nichts mehr im Wege. Falls im Mietvertrag kein Zinssatz notiert wurde, gilt der zum Zeitpunkt des Abschlusses veröffentlichte Referenzzinssatz. Somit gilt für die meisten Mietverträge, welche dem bisher stetig gebliebenen Referenzzinssatz von 1,25 %, zugrunde liegen, dass eine Mietzinserhöhung um 3 % von den Mieter:innen verlangt werden kann.

Lohnt es sich, eine Mieterhöhung durchzuführen?

Eine Mieterhöhung kann für Vermieter:innen eine Möglichkeit sein, den allgemein steigenden Preisen sowie der Inflation entgegenzuwirken. Es gibt jedoch verschiedene Faktoren, welche berücksichtigt werden müssen, bevor gehandelt wird. Zum einen müssen Vermieter:innen die rechtlichen Bestimmungen beachten und sicherstellen, dass die Miete nicht über die zulässige Grenze hinaus erhöht wird. Zum anderen sollten Vermieter die Beziehung zu ihren Mietern berücksichtigen und mögliche Auswirkungen auf ihre langfristige Zufriedenheit und Bindung an die Immobilie abwägen. Wichtig zu wissen ist, dass Mieter:innen eine Mietzinserhöhung innert 30 Tagen seit Erhalt des Schreibens bei der lokalen Schlichtungsbehörde anfechten können. Dies würde den ganzen Prozess verzögern und kann unter Umständen zu vermeidbaren Personal- sowie Gerichtskosten führen.



! Berechnungsbeispiel:

Wenn der Mietvertrag 2020 bei einem Referenzzinssatz von 1,25 % abgeschlossen wurde und die Nettomiete CHF 2'800.- beträgt, können Sie von den Mieter:innen aufgrund des neuen Zinssatzes von 1,50 % eine Mieterhöhung von 3 % verlangen. Die angepasste Nettomiete würde demnach CHF 2'884.- betragen.

Fazit

Mieterhöhungen bedingen eine sorgfältige Planung und Überprüfung aller rechtlichen Vorschriften. Des Weiteren gilt es in dem heutigen Umfeld, eine Balance zwischen Kostendeckung, angemessener Rendite und nachhaltiger Bewirtschaftung zu finden. Lassen Sie sich von einem Expert:in beraten, um sicherzustellen, dass Sie die Vorschriften einhalten und keine Nachteile entstehen.

Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/beratung3

Checkliste für Mietzinsänderung



Gehen Sie mit unserer Checkliste bei Mietzinsanpassungen auf Nummer sicher.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/cl-mietzinsaenderung