

## Neuer Referenzzinssatz und irrtümlich angefochtene Mietzinserhöhungen

**Seit der Einführung vor 15 Jahren wurde erstmals der Referenzzinssatz erhöht. Dies mit teilweise grossen Auswirkungen auf die Mieten. EigentümerInnen haben nun die Möglichkeit, die gestiegenen Kosten teilweise weiterzugeben.**

Im Jahr 2008 wurde in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen festgelegt, welche Berechnungskriterien für Mietzinsanpassungen zu berücksichtigen sind – auch wenn sich der Zins senkt. Ein solches Kriterium ist der hypothekarische Referenzzinssatz. Dieser wird durch die Schweizerische Nationalbank berechnet und entspricht dem Durchschnitt der Zinssätze aller Hypothekarforderungen in der Schweiz.

Für EigentümerInnen, institutionelle Kunden und Anlagestiftungen, welche ihre Liegenschaften durch uns bewirtschaften lassen, stellte sich die Frage, wie mit dieser erstmaligen Erhöhung des Referenzzinssatzes umzugehen ist. Wie erwartet ist die Haltung äusserst unterschiedlich. Einige verzichten auf eine Anpassung. Andere warten auf die Erstellung der aktuellen Heiz- und Nebenkostenabrechnung. Weitere möchten die voraussichtliche Zinssatzerhöhung im Dezember abwarten und begrüssen eine Anpassung über beide Erhöhungsschritte.

In den meisten Fällen aber machen wir eine Analyse der heutigen Mietzinse und vergleichen

diese mit unserer Marktmietzinseinschätzung. So kann ein bewusster und individueller Entscheid für einzelne Mietobjekte gefällt werden.

Die MieterInnen sollen die Anpassungen überprüfen können; die alten und neuen Kostenstände werden transparent mitgeteilt. Wir haben aber festgestellt, dass einige unserer MieterInnen unsere Berechnung in Frage stellen. Sie haben die Eckdaten des Mietvertrages im «Mietzinsrechner» des Mieterverbandes überprüft. Anstelle des Datums der Mietvertragsunterzeichnung haben sie irrtümlicherweise das Datum des Mietbeginns eingetragen, was zu einem falschen neuen Nettomietzins führt und – in der Konsequenz – eine ungerechtfertigte Anfechtung der Erhöhung vor der Schlichtungsbehörde anregt.

Wir raten daher den EigentümerInnen, in einem solchen Fall unbedingt das Gespräch mit der Mieterschaft zu suchen und den Irrtum so zu berichtigen.

### Michael Friedli

Vorsitzender der Geschäftsleitung  
Von Graffenried AG Liegenschaften

