

## Mietzinse: Kosten des Vermieters relevant

***Gemäss Mietrecht richten sich die Mietzinse nach den Kosten der Vermieter. Schade, dass der Mieterverband dies polemisch umzudeuten versucht, indem er die zentralen Kosten für Unterhalt und Betrieb vernachlässigt.***

Die gesetzliche Regelung ist klar: Massgebend für die Mietzinsanpassungen sind die Hypothekarzinsen (Referenzzinssatz), 40%-Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise sowie gestiegene Unterhalts- und Betriebskosten. Dazu kommen seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommene wertvermehrnde Investitionen. Anzumerken bleibt, dass ein Vermieter, der keinen kostendeckenden Ertrag erzielt, den Mietzins gemäss Gesetz nicht weiter senken muss.

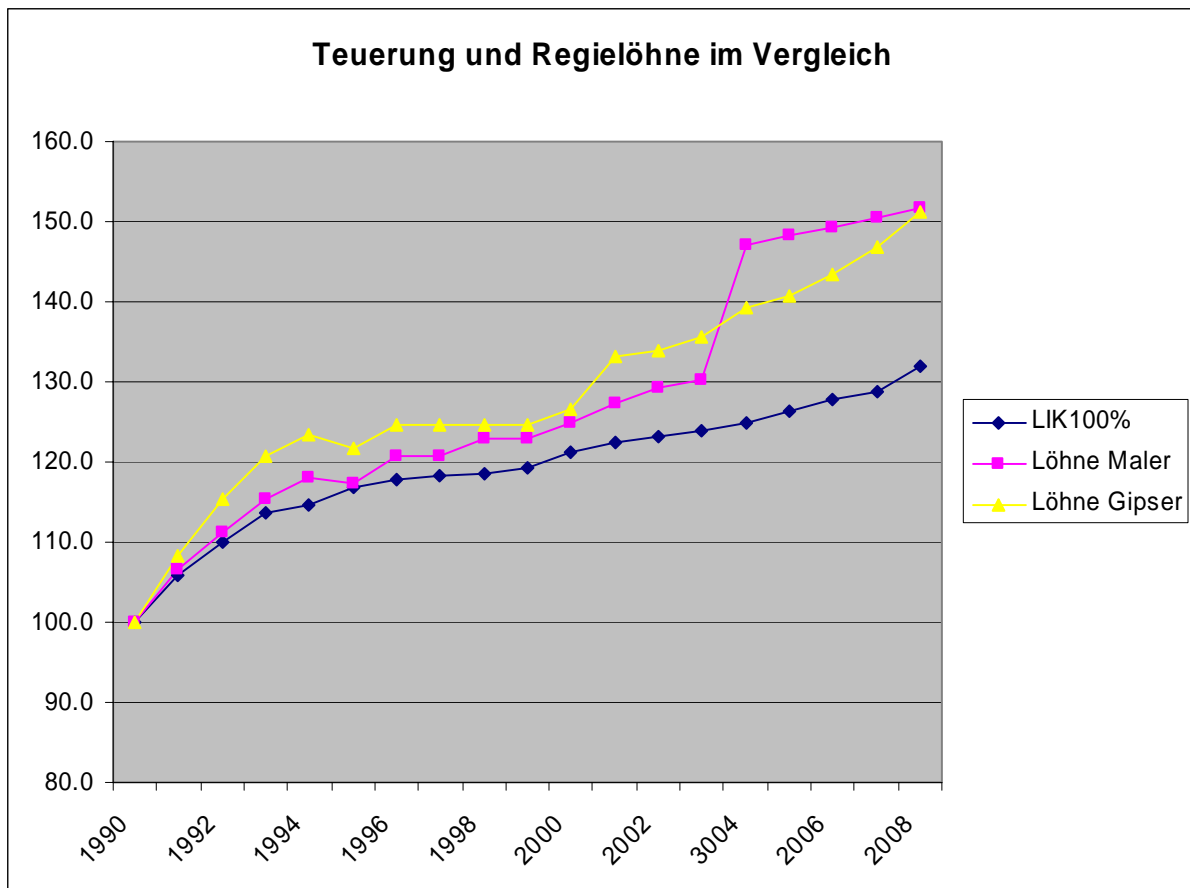
Dies sind keine Ausflüchte, sondern Fakten.

In seiner jüngsten Medienmitteilung suggeriert der Mieterverband, es bestehe durchwegs ein Senkungsanspruch an die Mieten. Diese pauschale Behauptung ist schlicht falsch: Es haben lange nicht alle Mieter im letzten Sommer eine Mietzinserhöhung erhalten. Im Gegenteil: Bei vielen Mietverhältnissen liegt die letzte Mietzinsanpassung weiter zurück, es wurde die Referenzzinssatzerhöhung von 3,5% nie weitergegeben und ist auch seit relativ langer Zeit keine Teuerungsanpassung mehr erfolgt. Dies zeigt auch die Mietpreisstatistik des BFS klar. Über einen längeren Zeitraum ist aber die **Teuerung** aber keineswegs negativ!

Dazu kommt, dass die **Betriebs- und Unterhaltskosten** der Vermieter in den letzten Jahren massiv stärker angestiegen sind als die Teuerung. Dies macht die untenstehende Grafik der Handwerkerlöhne deutlich.

Dazu kommen die **Mehrleistungen und wertvermehrenden Investitionen** oder umfassende Überholungen. Gerade diese Kosten fallen aber ganz massiv ins Gewicht: So werden laut Bundesamt für Statistik Jahr für Jahr zwischen 4.5 und 5 Milliarden Franken in bewilligungspflichtige Umbauten von Wohngebäuden investiert. Dadurch wurden bedeutende Mehrwerte geschaffen, die gemäss Mietrecht mit Hypothekarzinsreduktionen verrechnet werden können.

**Fazit: Senkungen wird es sicherlich geben, aber es ist undifferenziert zu suggerieren, alle Mieter hätten Anspruch darauf. Es gilt, immer den konkreten Fall zu prüfen. Eine Senkung wird mitunter in neu (innert Jahresfrist) abgeschlossenen Mietverhältnissen, deren Mietzins auf Basis des Referenzzinssatzes von 3,5% basiert, resultieren. Dies betrifft rund 15% der Mietverhältnisse.**



**Für Kontakte:**

Monika Sommer, stv Direktorin HEV Schweiz

044/254 90 20

*Der Hauseigentümerverband Schweiz ([www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)) ist die Dachorganisation der schweizerischen Wohneigentümer und Vermieter. Der Verband zählt über 290000 Mitglieder und setzt sich auf allen Ebenen konsequent für die Förderung und Erhaltung des Wohn- und Grundeigentums in der Schweiz ein.*

**Nützliche Unterlagen und Hilfsmittel zum Thema Mietzinsanpassungen:**

- Mietzinstool: <http://www.hev-schweiz.ch/vermierten-verwalten/mietzinsrechner/>
- [www.hev-shop.ch](http://www.hev-shop.ch)
  - o Mietverträge
  - o HEV-Ratgeber: Der Mietzins
  - o HEV-Broschüre: Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis