

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 84 (2009)

**Heft:** 6

**Rubrik:** Recht

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 21.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Dr. iur. Enrico Magro

**Schriftliche Anfragen an:**  
 SVW  
 Rechtsdienst  
 Bucheggstrasse 109  
 8042 Zürich

**Telefonische Auskünfte:**  
 044 362 42 40  
 Mo–Do 8.30–11.30 Uhr  
 ruedi.schoch@svw.ch  
 enrico.magro@svw.ch

## Mietzinserhöhung nach Renovationen (2)

**Der erste Teil (wohnen 5/2009, Seite 51) befasste sich mit den Begriffen «wertvermehrende Investition» und «umfassende Überholung». Nachfolgend geht es um die Erhöhungsmöglichkeiten im Falle einer umfassenden Überholung sowie die Aufteilung auf die einzelnen Wohnungen.**

Nimmt eine Baugenossenschaft eine «umfassende Überholung» vor, so ist sie in der Regel berechtigt, 50 bis 70 Prozent der Kosten als wertvermehrende Investition auf die Mietzinse zu überwälzen (Art. 14 Abs. 1 VMWG).<sup>1</sup> Die Formulierung «in der Regel» im Gesetz würde auch die Überbeziehungsweise Unterschreitung dieser Bandbreite zulassen. Diese Fälle sind jedoch äusserst selten. Ausgehend von der erwähnten Bandbreite werden in der Praxis die folgenden Kriterien für eine Erhöhung beziehungsweise Reduktion berücksichtigt:

- > Zeitraum seit der Erstellung des Gebäudes beziehungsweise der letzten Sanierung der konkret betroffenen Bereiche. Ist dieser Zeitraum zum Beispiel wesentlich länger als die Vorgabe gemäss «Paritätischer Lebensdauertabelle», führt dies zu einer Orientierung am unteren Rand der Bandbreite.
- > Umfang der in früheren Jahren durch den Vermieter getätigten grosszyklischen Renovationsarbeiten – wenn auch möglicherweise in anderen Bereichen. Diese Investitionen waren in den Mietzinszahlungen als Rückstellungen enthalten und müssen demzufolge auch zweckgebunden verwendet worden sein.
- > Der Anteil der Qualitätsverbesserungen im Verhältnis zu den «bloss» werterhaltenden Massnahmen. Dieses Kriterium muss oftmals grob geschätzt werden, da eine eingehendere Gegenüberstellung nicht möglich ist. In der Regel wird dabei

auch der Qualitätsstandard vor und nach der Sanierung verglichen.

- > Das Verhältnis der investierten Bausumme zu den jährlichen Mietzinseinnahmen. Liegen die Kosten zum Beispiel ein Vielfaches über den jährlichen Mieteinnahmen, so spricht dies für eine Orientierung am oberen Rand der Bandbreite.

Dem SVW-Rechtsdienst wird von Genossenschaften oftmals die Frage gestellt, ob eine allenfalls angerufene Behörde die beabsichtigte Mietzinserhöhung akzeptieren würde. Aus den vorstehenden Ausführungen wird klar, dass ein sehr grosser Ermessensspielraum besteht. Deshalb lässt sich diese Frage nie abschliessend beantworten. Eine Schätzung bleibt aber möglich.

### Berechnung bei «umfassender Überholung»

Analog des vorstehenden Beispiels mit dem Geschirrspüler wird nachfolgend aufgezeigt, wie eine Mietzinserhöhung bei «umfassender Überholung» zu berechnen ist. Im Gegensatz zum Geschirrspüler-Beispiel kann nicht die gesamte Investitionssumme überwälzt werden. Nachfolgend wird von einem überwälzbaren Anteil von 60 Prozent ausgegangen. Bei einer Investitionssumme von vier Millionen Franken resultiert die nachfolgende Mietzinserhöhung:

> Investitionssumme:	CHF 4 000 000
> Anteil Wertvermehrung (60%):	CHF 2 400 000
> Abschreibungskosten pro Jahr <sup>2</sup> (20 Jahre):	CHF 120 000
> Verzinsungskosten pro Jahr <sup>3</sup> :	CHF 48 000
> Für gesteigerte Unterhaltskosten <sup>4</sup> :	CHF 16 800
> <b>Total Mietzinserhöhung pro Jahr:</b>	<b>CHF 184 000</b>
> <b>bzw. pro Monat:</b>	<b>CHF 15 400</b>

### Überwälzung auf die einzelnen Mietobjekte

Das vorstehende Beispiel sagt noch nichts darüber aus, wie hoch der Mietzinsaufschlag für jedes Mietobjekt ausfällt. Es stellt sich deshalb die Frage, wie die Mietzinserhöhung zu verteilen ist. Die Kosten sind dem einzelnen Mietobjekt in der Regel in dem Ausmass zu belasten, wie dieses auch von den getätigten Investitionen profitiert. Diskussionen treten in den Fällen auf, in denen die Arbeiten nicht oder nur teilweise im Mietobjekt selbst vorgenommen werden (zum Beispiel Dach-, Fassaden- oder Treppenhausanierung). Das Bundesgericht hat in diesen Fällen verschiedene Überwälzungsmethoden zugelassen. Als zulässig anerkannt wird unter anderem die Überwälzung im Verhältnis zum bisherigen Mietzins. Grundvoraussetzung dafür ist indes, dass den unterschiedlichen Mietzinsen auch ein entsprechender Wertunterschied in den Mietobjekten zugrunde liegt.

Weitere zulässige Überwälzungsmethoden sind die Überwälzung nach der Grösse der Wohnung (also pro m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup> oder auch pro Zimmer) oder pro Wohnung. Letzteres ist insbesondere bei etwa gleich grossen Mietobjekten angezeigt. Nicht vertretbar wäre indes der Ansatz, wonach die gleichen Arbeiten in den jeweiligen Mietobjekten auch zwingend zu gleich hohen Aufschlägen führen müssen. Wird in allen Wohnungen also beispielsweise eine Küchen- und Badsanierung durchgeführt, dann ist eine Überwälzung der Investition auf der Basis der Grösse der Wohnung (zum Beispiel pro m<sup>2</sup>) jedenfalls zulässig. In der Annahme, die im vorstehenden Beispiel kalkulierte Mietzinserhöhung müsste auf 100 Wohnungen (50 3-Zimmer-Wohnungen mit 70 m<sup>2</sup> und 50 4-Zimmer-Wohnungen mit 90 m<sup>2</sup>) verteilt werden, wären zum Beispiel die nachfolgenden Überwälzungen möglich: >

**Überwälzung pro m<sup>2</sup>:**

- > Mietzinserhöhung gesamt (pro Jahr): CHF 184 000.00
- > Mietzinserhöhung pro m<sup>2</sup>/Jahr<sup>5</sup>: CHF 23.00
- > Mietzinserhöhung pro Wohnung mit 70 m<sup>2</sup>/pro Jahr<sup>6</sup>: CHF 1 610.00
- > Mietzinserhöhung pro Wohnung mit 70 m<sup>2</sup>/pro Monat (gerundet)<sup>7</sup>: CHF 134.15
- > Mietzinserhöhung pro Wohnung mit 90 m<sup>2</sup>/pro Jahr<sup>8</sup>: CHF 2 070.00
- > Mietzinserhöhung pro Wohnung mit 90 m<sup>2</sup>/pro Monat<sup>9</sup>: CHF 172.50

**Überwälzung pro Wohnung:**

- > Mietzinserhöhung gesamt (pro Jahr): CHF 184 000.00
- > Mietzinserhöhung pro Wohnung/Jahr<sup>10</sup>: CHF 1 840.00
- > Mietzinserhöhung pro Wohnung mit 70 m<sup>2</sup> oder 90 m<sup>2</sup> pro Jahr/pro Monat: CHF 1 840.00/153.35

**Überwälzung pro Zimmer:**

- > Mietzinserhöhung gesamt (pro Jahr): CHF 184 000.00
- > Mietzinserhöhung pro Zimmer/Jahr<sup>11</sup>: CHF 525.70

- > Mietzinserhöhung pro 3-Zimmer-Wohnung/Jahr: CHF 1 577.10
- > Mietzinserhöhung pro 3-Zimmer-Wohnung/Monat: CHF 131.45
- > Mietzinserhöhung pro 4-Zimmer-Wohnung/Jahr: CHF 2 102.80
- > Mietzinserhöhung pro 4-Zimmer-Wohnung/Monat: CHF 175.25

**Energetische Verbesserungen**

Mit Wirkung auf den 1. Januar 2008 hat der Gesetzgeber in Art. 14 Abs. 2 Buchstaben a bis e VMWG<sup>12</sup> verschiedene Investitionen im Bereich energetische Verbesserungen aufgelistet, die ebenfalls im vorstehend beschriebenen Sinne eine Mietzinserhöhung nach sich ziehen können. In der Praxis führte diese Neuerung dazu, dass einzelne Schlichtungsbehörden im Rahmen der Berechnung des wertvermehrenden Anteils für Energiemassnahmen einen höheren Überwälzungssatz zuließen.

**Referenzzinssatz bei 3,25 Prozent**

Nachdem der Durchschnittssatz der inländischen Hypothekarforderungen auf 3,07 Prozent gesunken ist, hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) den nunmehr massgebenden Referenzzinssatz auf 3,25 Prozent festgelegt. Er gilt seit dem 3. Juni. Die nächste Veröffentlichung erfolgt am 1. September.

- 1 Art. 14 Abs. 1 VMWG lautet wie folgt: «Als Mehrleistungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b OR gelten Investitionen für wertvermehrnde Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietfläche sowie zusätzliche Nebenleistungen. Die Kosten umfassen der Überholungen gelten in der Regel zu 50 bis 70 Prozent als wertvermehrnde Investitionen.»
- 2 Wertvermehrender Anteil (2,4 Mio. CHF) geteilt durch voraussichtliche Lebensdauer. Bei umfassender Überholung wird je nach ausgeführten Arbeiten eine Lebensdauer von 20 bis 25 Jahren berücksichtigt.
- 3 Die Investitionssumme (2,4 Mio. CHF) multipliziert mit der Hälfte des aktuellen Referenzzinssatzes zuzüglich 0,5%; heute mithin 3,5 + 0,5%, also 4% geteilt durch 2.
- 4 10% der Kosten für Amortisation (CHF 120 000) und der Verzinsung (CHF 48 000); mithin 10% von CHF 168 000
- 5 Total 8000 m<sup>2</sup>: 184 000 CHF geteilt durch 8000 m<sup>2</sup>
- 6 23 CHF multipliziert mit 70 m<sup>2</sup>
- 7 1 610 CHF geteilt durch 12 Monate
- 8 23 CHF multipliziert mit 90 m<sup>2</sup>
- 9 2 070 CHF geteilt durch 12 Monate
- 10 184 000 CHF geteilt durch 100 Wohnungen
- 11 Total 350 Zimmer; 184 000 CHF geteilt durch 350 Zimmer
- 12 Art. 14 Abs. 2 VMWG lautet wie folgt: «Als Mehrleistungen gelten auch die folgenden energetischen Verbesserungen:
  - a. Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle;
  - b. Massnahmen zur rationelleren Energienutzung;
  - c. Massnahmen zur Verminderung der Emissionen bei haustechnischen Anlagen;
  - d. Massnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien;
  - e. der Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Energieverbrauch durch Geräte mit geringerem Verbrauch.»

**In Kürze****Änderung der Wohnbauförderungsverordnung im Kanton Zürich**

An seiner Sitzung vom 7. Mai 2009 hat der Regierungsrat des Kantons Zürich entschieden, die Wohnbauförderungsverordnung grösstenteils rückwirkend auf den 1. März 2009 zu revidieren. Einerseits wurden verschiedene Höchstwerte für Baukosten und Einkommen neu definiert, andererseits hat der Gesetzgeber die Ablösung des bis anhin anwendbaren Richtsatzes der Zürcher Kantonalbank durch den hypothekarischen Referenzzinssatz des BWO vollzogen.

Aufgrund des Umstandes, dass das Bauen in den letzten Jahren immer teurer wurde, sind die pauschalierten Erstellungs-, Investitions- und Erneuerungskosten sowie ausgleichend dazu die Einkommensgrenzen an neue, durch ordentliche und ausserordentliche Teuerung bedingte Kostenstände angepasst worden. Diese neuen Werte werden sodann gesetzlich indexiert, um künftigen Kostensteigerungen bereits heute Rechnung zu tragen. Die Vollzugsbehörde kann die festgelegten Beträge jährlich per 1. Juli aktualisieren, so dass nicht jedes Mal die Verordnung geändert werden muss. Die einzelnen Zahlen können der Homepage des Amtes für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Zürich entnommen werden (www.awa.zh.ch).

Neu vorgesehen ist ein sogenannter Energiezuschlag. Als Anreizsystem für Massnahmen für eine sparsame und rationelle Energieverwendung sowie zur Schonung der Umwelt können dadurch verursachte höhere Kosten ebenfalls überwälzt werden, indem die Investitionskosten fünf Prozent erhöht werden können. Notwendig dafür sind einerseits eine gute Wärmedämmung der Gebäudehülle, andererseits das Erreichen des Minergielabels. In Anlehnung an die erhöhten Investitionskosten wurden auch die geltenden Einkommensgrenzen angepasst. Ebenfalls ist nunmehr vorgesehen, diese Einkommensgrenzen mittels Anbindung an den Landesindex der Konsumentenpreise alljährlich zu aktualisieren. Bestehen blieb dagegen die Vermögensgrenze von 200 000 Franken.

Bekanntlich gilt seit dem 1. Januar 2008 mit erstmaligem Inkrafttreten im September 2008 in der Schweiz ein einheitlicher Referenzzinssatz, der an die Stelle der bisher in den Kantonen massgebenden Richtsätze der Kantonalbanken für variable Hypotheken trat. Inskünftig wird auch im Wohnbauförderungsrecht mit diesem Referenzzinssatz gerechnet werden. Ab dem 1. März 2009 liegt der Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für variable Hypotheken bei 2,5 Prozent. Um Mietzinssenkungen und nachfolgende

Mietzinserhöhungen zu vermeiden, ist ein Zinssatz von 3,25 Prozent ab dem 1. März 2009 festgelegt worden, unabhängig des Referenzzinssatzes des Bundes. Sobald der hypothekarische Referenzzinssatz jedoch ebenfalls 3,25 Prozent oder weniger beträgt, kommt er direkt zur Anwendung. Dies ist seit dem 3. Juni 2009 der Fall.

Neben diesen Hauptänderungen sind verschiedene Detailänderungen eingefügt worden, die entweder dem Gesetzesstext oder der ausführlichen Begründung des Regierungsrates entnommen werden können. Im letzten genannten Dokument sind auch die wesentlichen nicht berücksichtigten Anträge mit entsprechender Begründung enthalten (vgl. auch www.svw-zh.ch unter «Aktuelles»). In einem nächsten Schritt hat nun auch die Stadt Zürich ihre Reglemente an den Referenzzinssatz anzupassen. Wir werden an dieser Stelle darüber berichten. (rs)

**Mietrechtsrevision: Das Ende?**

Der Nationalrat hat mit Beschluss vom 25. Mai 2009 entschieden, auf die Mietrechtsrevisionsvorlage des Bundesrates nicht einzutreten. Schliesst sich später auch der Ständerat dieser Meinung an, so sind die Abkopplung der Mieten vom Referenzzinssatz und die Einführung der Indexmiete gescheitert. (rs)