

Mietzinserhöhung:

Die einzelnen Erhöhungsgründe

Hypothekarzins erhöhungen

Hypothekarzins erhöhungen sind die praktisch bedeutendsten Kostensteigerungen, die auf den Mietzins überwältzt werden dürfen. Jede Hypothekarzins erhöhung löst eine Welle von Mietzins erhöhungen aus. Der Vermieter darf – je nach Höhe des Hypothekarzinses – den Mietzins nach vorgeschriebenen Sätzen erhöhen. Diese können Sie der nachfolgenden Tabelle entnehmen:

Erhöhungssätze auf einen Blick

Diese Erhöhungssätze beziehen sich auf den aktuellen Nettomietzins (ohne Nebenkosten).

		neuer Hypothekarzins									
		2.75%	3.00%	3.25%	3.50%	3.75%	4.00%	4.25%	4.50%	4.75%	5.00%
alter Hypothekarzins	2.50%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	15.00%	18.00%	21.00%	24.00%	27.00%	30.00%
	2.75%		3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	15.00%	18.00%	21.00%	24.00%	27.00%
	3.00%			3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	15.00%	18.00%	21.00%	24.00%
	3.25%				3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	15.00%	18.00%	21.00%
	3.50%					3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	15.00%	18.00%
	3.75%						3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	15.00%
	4.00%							3.00%	6.00%	9.00%	12.00%
	4.25%								3.00%	6.00%	9.00%
	4.50%									3.00%	6.00%
	4.75%										3.00%

Lesebeispiel: Ausgehend vom Hypothekarzins auf dem die Miete beruht (erste Spalte der Tabelle) suchen Sie den aktuellen Hypothekarzins in der obersten Linie. Im Schnittpunkt dieser beiden Zahlen finden Sie die Prozentzahl, um welche ihre Nettomiete erhöht werden darf.

Massgebend ist der Zinsfuss der örtlichen Kantonalbanken für I. Althypotheken auf Wohnungen¹. Das gilt auch, wenn die Liegenschaft hypothekenfrei ist oder wenn eine Vermieterin einen höheren Hypothekarzins bezahlen muss.

Auch bei der Überwälzung von Hypothekarzins erhöhungen wird grundsätzlich nur die Entwicklung seit der letzten Mietzins festsetzung überprüft². Die Mieterin kann aber bei einer Erhöhung wegen steigenden Hypothekarzinses geltend machen, frühere Hypothekarzins senkungen seien ihr nicht in Form von Mietzins senkungen weitergegeben worden.

BEISPIEL EIN MIETVERTRAG WURDE MITTE 1999 ABGESCHLOSSEN. DAMALS STAND DER HYPOZINS BEI ALLEN BANKEN AUF 3.75%. NUN ERHÖHTE DIE KANTONALBANK DEN HYPOZINS AUF 4.25%. DER VERMIETER DARF DEN MIETZINS NUN UM 6% ANHEBEN (S. DAZU DIE TABELLE OBEN).

ACHTUNG SCHWANKENDE HYPOTHEKARZINSSÄTZE - GUTHABEN AUS FRÜHEREN HYPOTHEKARZINS-SENKUNGEN: HABEN SIE FRÜHERE MIETZINSSENKUNGEN WEGEN SINKENDEN HYPOTHEKARZINSEN NICHT VOLLSTÄNDIG ERHALTEN, UND IST IN DER ZWISCHENZEIT KEINE MIETZINSERHÖHUNG ERFOLGT, SO KÖNNEN SIE EINE MIETZINSERHÖHUNG ANFECHTEN UND EVENT. GAR EINE MIETZINSSENKUNG VERLANGEN.

Weitergehende schriftliche Unterlagen

Ratgeber:
"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",
Buch von Peter Macher und Jakob Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch

¹ Die aktuellen Sätze finden Sie auf der Homepage des MieterInnenverbandes (www.mieterverband.ch).

² Die letzte verbindliche Festsetzung ist entweder der Vertrag oder in der Regel eine Mietzins erhöhungsanzeige.

Kostensteigerungen

Nach Gesetz sind Mietzinserhöhungen nicht missbräuchlich, wenn sie durch Kostensteigerungen der Vermieterin begründet sind. Hier geht es in erster Linie um regelmässig wiederkehrende Liegenschaftskosten wie Liegenschaftsteuern, Versicherungsprämien, Verwaltungskosten, Baurechtszins, Heiz- und Warmwasserkosten (soweit im Nettomietzins inbegriffen) und um Kosten für den Unterhalt. Vor allem die Unterhaltskosten können von Jahr zu Jahr erheblich schwanken. Hier sind Kostensteigerungen anhand des Durchschnitts aus zwei Perioden von je drei Jahren zu bestimmen. Obwohl in der Praxis zum Teil üblich, sind pauschale Unterhaltskostensteigerungen unzulässig. Der normale Unterhalt ist im Mietzins inbegriffen. Ein Mietzinsaufschlag setzt also gestiegene Unterhaltskosten voraus. Zum normalen Unterhalt gehört nebst der Behebung von Schäden auch der Ersatz ausgedienter Einrichtungen nach Ablauf ihrer normalen Lebensdauer.

ACHTUNG ES HAT SICH EINGEBÜRGERT, DASS SOLCHE KOSTENSTEIGERUNGEN (GESETZWIDRIG) ALS JAHRESPAUSCHALEN AUF DEN MIETZINS GESCHLAGEN WERDEN. IN DER REGEL BEWEGEN SICH DIESE SÄTZE BEI 0.5 BIS 1% PRO JAHR. DIESE PAUSCHALEN SIND BEI DER HEUTIGEN SITUATION ÜBERHÖHT. VOR ALLEM, WENN BEREITS HOHE NEBENKOSTEN AUSGESCHIEDEN SIND, DER VERMIETER SEINER UNTERHALTSPFLICHT NICHT RICHTIG NACHKOMMT ODER WENN DER MIETZINS BEREITS SEHR HOCH IST. AKZEPTIEREN SIE ALSO KEINE SOLCH HOHEN PAUSCHALEN UND VERLANGEN SIE, DASS DER VERMIETER DIE KOSTENSTEIGERUNGEN ZAHLENMÄSSIG BEGRÜNDET. FÜR DEN MIETERINNENVERBAND SIND (IM SINNE EINER VEREINFACHUNG) HÖCHSTENS 10% DER TEUERUNG ALS PAUSCHALE ANNEHMBAR.

Anpassung an die Teuerung

Der Mietzins darf zu 40% der allgemeinen Teuerung angepasst werden. Ausschlaggebend ist wiederum die Teuerungsentwicklung seit der letzten Mietzinsfestlegung, ausser bei klaren „Vorbehalten“ (im Vertrag oder auf Mietzinsveränderungsanzeigen klar umschriebene „Mietzinsreserven“).

Die Teuerung bestimmt sich nach dem Landesindex der Konsumentenpreise³, der monatlich vom Bundesamt für Statistik errechnet wird.

BEISPIEL BEI DER LETZTEN MIETZINSANPASSUNG HIELT DER VERMIETER FEST, DASS DIE TEUERUNG BIS ZU EINEM BESTIMMTEN ZEITPUNKT (ODER BIS ZU EINER BESTIMMTEN INDEXZAHL) AUSGEGLICHT SEI. DIE TEUERUNG WIRD NUN AB DIESEM ZEITPUNKT BERECHNET. VON DIESER TEUERUNG KÖNNEN HÖCHSTENS 40% AUF DIE MIETE ÜBERWÄLTZT WERDEN.

Mehrleistungen der Vermieterin*

Auch Mehrleistungen der Vermieterin können Mietzinserhöhungen nach sich ziehen. Als Mehrleistungen nennt das Gesetz die Vergrösserung der Mietsache, zusätzliche Nebenleistungen, Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen und fälschlicherweise (da oft keine Mehrleistungen) für sogenannte umfassende Überholungen. Investitionen für neue, bisher nicht vorhandene Einrichtungen gelten als wertvermehrend.

BEISPIEL DIE INSTALLATION EINES GESCHIRRSPÜLERS; EINE FASSADENISOLATION; ANSCHLUSS ANS KABELFERNSEHNETZ.

Der Ersatz alter Einrichtungen gilt als wertvermehrend, soweit die neuen eindeutig von besserer Qualität sind. Blosser Unterhaltskosten berechtigen nicht zu einer Mietzinserhöhung.

³ Diese Tabellen finden Sie auf der Homepage des MieterInnenverbandes (www.mieterverband.ch), wo Sie auch online die Teuerung berechnen können.

Besonders bei umfassenden Überholungen ist die Grenze zwischen werterhaltendem Unterhalt und wertvermehrenden Investitionen oft schwer zu ziehen. Als Faustregel gilt, dass die Kosten umfassender Überholungen in der Regel zu 50 – 70% als wertvermehrende Investition gelten. Je länger der Unterhalt einer Liegenschaft vernachlässigt worden ist, desto geringer fällt der Wertvermehrungssatz aus. Die Mieterin kann verlangen, dass die Kosten im konkreten Fall durch Belege ausgewiesen werden. Je tiefgreifender die Arbeiten, desto eher werden zur Bestimmung der Wertvermehrung auch Schätzungen eine Rolle spielen.

Die wertvermehrende Investition wird nicht auf einen Schlag auf die Mieterin überwältigt. Wie beim Kauf oder Bau des Hauses streckt die Vermieterin das Kapital vor, die Mieterin zahlt die Kapitalzinsen. Weil die neuen Einrichtungen nicht ewig halten, sondern je nach Art und Qualität eine bestimmte Anzahl Jahre, darf die Vermieterin für die Wertverminderung einen Betrag einsetzen, die sogenannte Abschreibungs- oder Amortisationsrate. Schliesslich müssen die neuen Einrichtungen korrekt unterhalten werden; auch hierfür darf ein bestimmter Betrag der Mieterin überwältigt werden. Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrenden Verbesserungen sind nicht missbräuchlich, wenn sie den angemessenen Satz für die Verzinsung, die Amortisation und den Unterhalt der Investition nicht überschreiten.

Die Verzinsung der wertvermehrenden Investition richtet sich nach dem aktuellen Hypothekenzinssatz und einem Zuschlag von 0.5%. Diese Berechnungsart lässt aber unberücksichtigt, dass die Amortisation den zu verzinsenden Betrag laufend reduziert. Aus diesem Grund ist dieser Satz zu halbieren.

BEISPIEL DER AKTUELLE HYPOTHEKARZINSSATZ BETRÄGT 3%. HINZU KOMMT DER ZUSCHLAG VON 0.5%. INSGESAMT ALSO 3.5%. DIE INVESTITION DARF ABER NUR ZUR HÄLFTE VON 3.5%, ALSO ZU 1.75% VERZINST WERDEN.

Der angemessene Amortisationsatz hängt von der normalen Lebensdauer der neuen Installation ab. Damit ergeben sich für die verschiedenen Einrichtungen – je nach Lebensdauer – unterschiedliche Amortisationsraten. Diese «Lebensdauern» sind in sogenannten „Lebensdauer-Tabellen“ aufgelistet⁴. Sie sind als Richtwerte zu verstehen und beziehen sich jeweils auf eine durchschnittliche Qualität der Materialien:

Die Kosten für den Unterhalt der wertvermehrenden Investition dürfen zu den Beträgen für Verzinsung und Amortisation hinzugezählt werden (10% der Summe des aus Verzinsung und Amortisation resultierenden Mietzinsaufschlages).

Die nachfolgenden Beispiele (von nicht «umfassenden Überholungen») zeigen die einzelnen Berechnungsschritte.

BEISPIEL 1: ERSATZ EINER SEHR EINFACHEN KÜCHENEINRICHTUNG DURCH DEN EINBAU EINER MODERNEN KÜCHENKOMBINATION:

GESAMTKOSTEN	FR. 20'000.–
WERTVERMEHRENDER ANTEIL:	50%
AUFRECHENBARE KOSTEN (50% VON FR. 20.000.–)	FR. 10'000.–
VORAUSSICHTLICHE LEBENSDAUER DER KÜCHE	25 JAHRE
AKTUELLER HYPOZINSSATZ	3%

DIE MIETZINSERHÖHUNG PRO JAHR DARF HÖCHSTENS BETRAGEN:

FÜR DIE ABSCHREIBUNG:

(AUFRECHENBARE KOSTEN) FR. 10'000.– GETEILT DURCH 25 (JAHRE) FR. 400.–

FÜR DIE VERZINSUNG:

BEI EINEM HYPOZINSSTAND VON 3%: DIE AUFRECHENBAREN KOSTEN

⁴ Die „Lebensdauer-tabelle“ des MieterInnenverbandes finden Sie unter www.mieterverband.ch

VON FR. 10'000.– MULTIPLIZIERT MIT DER HÄLFTE DES AKTUELLEN HYPOTHEKARZINSES +0.5% MAL 100 ALSO: 10'000.– x 1.75% (3% + 0.5% GETEILT DURCH 2)	FR. 175.–
ZWISCHENTOTAL:	FR. 575.–
<i>FÜR DEN UNTERHALT:</i>	
10% DES ZWISCHENTOTALS ALSO	FR. 57.50
TOTAL MEHRZINS PRO JAHR	FR. 632.50

DIE MONATLICHE MIETZINSERHÖHUNG DARF ALSO HÖCHSTENS FR. 632.50 GETEILT DURCH 12 (MONATE) = FR. 52.70 BETRAGEN.

Tabelle «Wertvermehrnde Investitionen»

(s. Anhang) Mit Hilfe dieser Tabelle können die Berechnungen wertvermehrnder Investitionen einfach und rasch durchgeführt werden.

Das obige Berechnungsbeispiel mit Hilfe dieser Tabelle:

Die wertvermehrnde Investition in der Höhe von Fr. 10'000.— soll über 25 Jahre verzinst, abgeschrieben und unterhalten werden. Der aktuelle Hypothekarzins beträgt 3%. Der Tabelle «Wertvermehrnde Investitionen» im Anhang kann im Schnittpunkt zwischen 3% (Hypothekarzins) und der Dauer von 25 Jahren (Lebensdauer) der Umrechnungssatz «6.33» entnommen werden.

Berechnung: Fr. 10'000.-- x 6.33 = 63300 geteilt durch Hundert = 633.– geteilt durch 12 (Monate) = Fr. 52.75 (höchstzulässige monatliche Mietzinserhöhung durch die obige Investition).

Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit

In gewissen Fällen kann der Mietzins an die Entwicklung der orts- und quartierüblichen Mietzinse angepasst werden.

Die Entwicklung des orts- oder quartierüblichen Mietzinses lässt sich nur über taugliche Vergleichsobjekte im genügender Anzahl ermitteln. Die Vermieterin ist beweispflichtig und muss in der Regel etwa fünf Objekte vorlegen. Selbstverständlich darf nur Vergleichbares verglichen werden. Nicht vergleichbar sind daher Objekte, wenn

- die Wohnungen ungleiche Zimmerzahlen aufweisen,
- sie nicht in der gleichen Gemeinde bzw. nicht im gleichen Stadtquartier liegen,
- ihre Lage bezüglich Lärm, Aussicht usw. verschieden ist,
- sie verschiedenen Bauperioden entstammen (in der Regel dürfen nur Objekte herangezogen werden, die im selben Jahrzehnt gebaut wurden),
- eine Wohnung renoviert, die andere (aus der gleichen Bauperiode) sanierungsbedürftig ist,
- der Komfort, die Bauqualität usw. verschieden ist.

Zudem

- können verschiedene Wohnungen, die aber alle der gleichen Eigentümerin gehören oder von der gleichen Verwaltung geführt werden, nur als ein Vergleichsobjekt gezählt werden,
- können Inserate nicht als Vergleichsobjekte dienen,
- sollten die Vergleichsobjekte um so zahlreicher sein, je mehr sie vom Streitobjekt abweichen,
- sind amtliche Statistiken zu berücksichtigen.

Es liegt an der Vermieterin, die Orts- oder Quartierüblichkeit zu beweisen und hierzu eine ausreichende Zahl tauglicher Vergleichsmieten vorzulegen.

Für Geschäftsmietzinse gelten die gleichen Regeln wie bei der Wohnungsmiete, mit einer Abweichung: Beim orts- und quartier-üblichen Mietzins berechnet sich die Vergleichsmiete auf der Basis von Quadratmeterpreisen für vergleichbare Objekte im gleichen Quartier. Der Vergleich ist hier noch schwieriger als bei der Wohnungsmiete. Schon geringe Lageunterschiede (beispielsweise bei einem Ladengeschäft) können den Umsatz der Geschäftsmieterin entscheidend beeinflussen.

Der angemessene Ertrag

Mietzinserhöhungen sind auch zur Erzielung eines angemessenen Ertrages, einer angemessenen Netto- oder Bruttorendite zulässig. Das bedeutet nichts anderes, als dass die Mietzinse der Vermieterin sämtliche Kosten für die Verzinsung der Hypotheken und des selbst investierten Geldes sowie für den Betrieb und den Unterhalt der Liegenschaft decken müssen. Geht diese Rechnung nicht auf, ist die Rendite ungenügend.

Bei älteren Bauten handelt es sich dabei um die Nettorendite (= Rendite, die nach Abzug aller Liegenschaftskosten zur Verzinsung des Eigenkapitals bleibt). Sie darf höchstens ein halbes Prozent über dem Zinssatz der örtlichen Kantonalbank für I. Althypotheken liegen.

Bei Neubauten, die nicht kostendeckend vermietet werden, kann sich die Vermieterin eine spätere Anpassung der Miete zur Erzielung einer kostendeckenden Bruttorendite vorbehalten, mit welcher der Anlagewert einer Liegenschaft 2% über dem Zinssatz für I. Althypotheken verzinst werden kann. Ist dieses Niveau einmal erreicht, bleibt kein Raum mehr, die Bruttorenditeberechnung später noch einmal aufzurollen.

Der Erhöhungsgrund der mangelnden Rendite (netto oder brutto) kann aber nur angerufen werden, wenn beim Vertragsabschluss ein entsprechender Vorbehalt gemacht wurde. Dieser Vorbehalt im Mietvertrag muss wiederum klar und in Franken oder Prozenten des Mietzinses ausgedrückt worden sein. In diesen Fällen muss die ganze Liegenschaftsrechnung überprüft und mit den Anlagekosten verglichen werden. Bei älteren Liegenschaften wird statt auf die Anlagekosten auf die orts- und quartierüblichen Mietzinse abgestellt. Eine korrekte Ertragsberechnung sprengt den Rahmen dieses Merkblattes. Die Vermieterin muss die entsprechenden Belege der Schlichtungsbehörde offenlegen.

Mietzinserhöhung nach Verkauf

Eine Käuferin bezahlt für eine Liegenschaft oft so viel, dass dadurch ihre Rendite automatisch ungenügend wird. Sie kann diesen Ausfall auf den Mietzins überwälzen, sofern der Kaufpreis nicht «offensichtlich übersetzt» ist, wie das Gesetz sagt. Offensichtlich übersetzt ist der Kaufpreis, soweit dadurch die Mietzinse 10% über das ortsübliche Niveau zu liegen kämen.

Mehrere Erhöhungsgründe gleichzeitig

Die Vermieterin darf alle Kostensteigerungen seit der letzten, vorbehaltlosen Mietzinserhöhung gleichzeitig geltend machen (Hypothekarzins, Unterhalts- und Betriebskosten, Teuerung und allfällige Mehrleistungen). Die Mietzinserhöhung kann zum Beispiel gleichzeitig mit gestiegenen Hypozinsen und der Teuerung begründet werden. In der Teuerung sind aber gestiegene Unterhalts- und Betriebskosten bereits inbegriffen, soweit sie den Rahmen der allgemeinen Teuerung nicht sprengen. Wird der Mietzins zur Erzielung eines angemessenen Ertrages erhöht, tritt die Ertragswertberechnung an die Stelle der einzelnen Kostengründe. Diese Ertragswertberechnung berücksichtigt sämtliche Kostenfaktoren. Zusätzliche Erhöhungen, die beispielsweise mit der Hypo-

thekarzinsentwicklung begründet werden, sind nicht zulässig und führen zu einem missbräuchlichen Mietzins.

Die Anpassung der Miete an die Ortsüblichkeit steht nur jenen Vermieterinnen zu, welche den Mietzins über längere Zeit (ca. 5 - 7 Jahre) nicht mehr erhöht haben oder sich eine derartige Anpassung seit Vertragsabschluss regelmässig vorbehalten und der Höhe nach ausgewiesen haben. Die Anpassung an die Ortsüblichkeit tritt anstelle einer genauen Kostenaufrechnung. Zusätzlich zur Anpassung an die Ortsüblichkeit können keine weiteren Erhöhungsfaktoren mehr überwältzt werden.

BEISPIEL DER VERMIETER HAT VOR KURZEM DEN MIETZINS MIT DER BEGRÜNDUNG «ANPASSUNG AN DIE ORTSÜBLICHKEIT ANGEHOBEN. DIE LETZTE MIETZINSERHÖHUNG LAG EINIGE JAHRE ZURÜCK. NUN WILL ER MIT DEN BEGRÜNDUNGEN «TEUERUNG» UND «UNTERHALTSKOSTEN» DIE MIETE WIEDERUM ANHEBEN. DABEI BERECHNET ER BEIDE POSITIONEN SEIT DEM ZEITPUNKT DER VORLETZTEN MIETZINSERHÖHUNG. DIES IST NICHT ZULÄSSIG: MIT DER ERHÖHUNGSBEGRÜNDUNG «ORTSÜBLICHKEIT» SIND SÄMTLICHE KOSTEN ABGEGOLTEN UND DIE BERECHNUNG DER NEUEN MIETZINSERHÖHUNG KANN ERST AB DIESEM STICHDATUM ERFOLGEN.

„Versteckte“ Mietzinserhöhungen

«Mietzinserhöhungen» sind nicht nur frankenmässige Mietzinsanhebungen, sondern auch andere Forderungen oder Mietvertragsänderungen, durch welche der Mieter eine Verminderung seiner durch die Miete bezahlten Leistung erfährt. Zum Beispiel:

- Die Treppenhausreinigung, welche bisher im Mietzins inbegriffen war, soll künftig separat mit den Nebenkosten bezahlt werden.
- Das Kellerabteil, welches bisher dem Mieter zur Verfügung stand, soll nun dem Bau einer Tiefgarage weichen. Diese Minderleistung des Vermieters kommt, wenn der Mietzins nicht reduziert wird, einer Mietzinserhöhung gleich.

Solche „versteckte“ Mietzinserhöhungen müssen Sie anfechten und verlangen, dass z.B. die höheren Nebenkosten oder dass die Minderleistung zu einer entsprechenden Mietzinsreduktion führt.

Anhang: Tabelle „Wertvermehrende Investitionen“

bei Hypothekarzinsätzen von 2% bis 7%

Jahre	2%	2¼%	2½%	2¾%	3%	3¼%	3½%	3¾%	4%	4¼%	4½%	4¾%	5%	5¼%	5½%	5¾%	6%	6¼%	6½%	6¾%	7%
1	111.38	111.51	111.65	111.79	111.93	112.06	112.20	112.34	112.48	112.61	112.75	112.89	113.03	113.16	113.30	113.44	113.58	113.71	113.85	113.99	114.13
2	56.38	56.51	56.65	56.79	56.93	57.06	57.20	57.34	57.48	57.61	57.75	57.91	58.03	58.19	58.30	58.46	58.58	58.74	58.85	59.01	59.13
3	38.04	38.18	38.32	38.45	38.59	38.73	38.87	39.00	39.14	39.28	39.42	39.55	39.66	39.82	39.93	40.10	40.21	40.37	40.48	40.65	40.76
4	28.88	29.01	29.15	29.29	29.43	29.56	29.70	29.84	29.98	30.11	30.25	30.41	30.53	30.69	30.80	30.96	31.08	31.24	31.35	31.51	31.63
5	23.38	23.51	23.65	23.79	23.93	24.06	24.20	24.34	24.48	24.61	24.75	24.91	25.03	25.19	25.30	25.46	25.58	25.74	25.85	26.01	26.13
6	19.71	19.85	19.98	20.12	20.26	20.40	20.53	20.67	20.81	20.95	21.08	21.28	21.39	21.55	21.67	21.83	21.94	22.10	22.22	22.38	22.49
7	17.09	17.23	17.36	17.50	17.64	17.78	17.91	18.05	18.19	18.33	18.46	18.64	18.75	18.92	19.03	19.19	19.30	19.47	19.58	19.74	19.85
8	15.13	15.26	15.40	15.54	15.68	15.81	15.95	16.09	16.23	16.36	16.50	16.66	16.78	16.94	17.05	17.21	17.33	17.49	17.60	17.76	17.88
9	13.60	13.73	13.87	14.01	14.15	14.28	14.42	14.56	14.70	14.83	14.97	15.12	15.24	15.40	15.51	15.67	15.79	15.95	16.06	16.22	16.34
10	12.38	12.51	12.65	12.79	12.93	13.06	13.20	13.34	13.48	13.61	13.75	13.91	14.03	14.19	14.30	14.46	14.58	14.74	14.85	15.01	15.13
11	11.38	11.51	11.65	11.79	11.93	12.06	12.20	12.34	12.48	12.61	12.75	12.92	13.03	13.20	13.31	13.47	13.58	13.75	13.86	14.02	14.13
12	10.54	10.68	10.82	10.95	11.09	11.23	11.37	11.50	11.64	11.78	11.92	12.05	12.16	12.32	12.43	12.60	12.71	12.87	12.98	13.15	13.26
13	9.84	9.97	10.11	10.25	10.39	10.52	10.66	10.80	10.94	11.07	11.21	11.38	11.49	11.66	11.77	11.93	12.04	12.21	12.32	12.48	12.59
14	9.23	9.37	9.51	9.64	9.78	9.92	10.06	10.19	10.33	10.47	10.61	10.73	10.84	11.00	11.11	11.28	11.39	11.55	11.66	11.83	11.94
15	8.71	8.85	8.98	9.12	9.26	9.40	9.53	9.67	9.81	9.95	10.08	10.28	10.39	10.55	10.67	10.83	10.94	11.10	11.22	11.38	11.49
16	8.25	8.39	8.53	8.66	8.80	8.94	9.08	9.21	9.35	9.49	9.63	9.84	9.95	10.11	10.23	10.39	10.50	10.66	10.78	10.94	11.05
17	7.85	7.98	8.12	8.26	8.40	8.53	8.67	8.81	8.95	9.08	9.22	9.40	9.51	9.68	9.79	9.95	10.06	10.23	10.34	10.50	10.61
18	7.49	7.62	7.76	7.90	8.04	8.17	8.31	8.45	8.59	8.72	8.86	9.07	9.18	9.34	9.46	9.62	9.73	9.89	10.01	10.17	10.28
19	7.16	7.30	7.44	7.58	7.71	7.85	7.99	8.13	8.26	8.40	8.54	8.74	8.85	9.01	9.13	9.29	9.40	9.56	9.68	9.84	9.95
20	6.88	7.01	7.15	7.29	7.43	7.56	7.70	7.84	7.98	8.11	8.25	8.41	8.53	8.69	8.80	8.96	9.08	9.24	9.35	9.51	9.63
21	6.61	6.75	6.89	7.03	7.16	7.30	7.44	7.58	7.71	7.85	7.99	8.19	8.30	8.46	8.58	8.74	8.85	9.01	9.13	9.29	9.40
22	6.38	6.51	6.65	6.79	6.93	7.06	7.20	7.34	7.48	7.61	7.75	7.87	7.98	8.14	8.25	8.42	8.53	8.69	8.80	8.97	9.08
23	6.16	6.30	6.43	6.57	6.71	6.85	6.98	7.12	7.26	7.40	7.53	7.65	7.76	7.92	8.03	8.20	8.31	8.47	8.58	8.75	8.86
24	5.96	6.10	6.23	6.37	6.51	6.65	6.78	6.92	7.06	7.20	7.33	7.53	7.64	7.80	7.92	8.08	8.19	8.35	8.47	8.63	8.74
25	5.78	5.91	6.05	6.19	6.33	6.46	6.60	6.74	6.88	7.01	7.15	7.31	7.43	7.59	7.70	7.86	7.98	8.14	8.25	8.41	8.53
26	5.61	5.74	5.88	6.02	6.16	6.29	6.43	6.57	6.71	6.84	6.98	7.10	7.21	7.37	7.48	7.65	7.76	7.92	8.03	8.20	8.31
27	5.45	5.59	5.72	5.86	6.00	6.14	6.27	6.41	6.55	6.69	6.82	6.98	7.10	7.26	7.37	7.53	7.65	7.81	7.92	8.08	8.20
28	5.30	5.44	5.58	5.72	5.85	5.99	6.13	6.27	6.40	6.54	6.68	6.87	6.98	7.14	7.26	7.42	7.53	7.69	7.81	7.97	8.08
29	5.17	5.31	5.44	5.58	5.72	5.86	5.99	6.13	6.27	6.41	6.54	6.66	6.77	6.93	7.04	7.21	7.32	7.48	7.59	7.76	7.87
30	5.04	5.18	5.32	5.45	5.59	5.73	5.87	6.00	6.14	6.28	6.42	6.55	6.66	6.82	6.93	7.10	7.21	7.37	7.48	7.65	7.76
31	4.92	5.06	5.20	5.34	5.47	5.61	5.75	5.89	6.02	6.16	6.30	6.44	6.55	6.71	6.82	6.99	7.10	7.26	7.37	7.54	7.65
32	4.81	4.95	5.09	5.23	5.36	5.50	5.64	5.78	5.91	6.05	6.19	6.33	6.44	6.60	6.71	6.88	6.99	7.15	7.26	7.43	7.54
33	4.71	4.85	4.98	5.12	5.26	5.40	5.53	5.67	5.81	5.95	6.08	6.22	6.33	6.49	6.60	6.77	6.88	7.04	7.15	7.32	7.43
34	4.61	4.75	4.89	5.02	5.16	5.30	5.44	5.57	5.71	5.85	5.99	6.11	6.22	6.38	6.49	6.66	6.77	6.93	7.04	7.21	7.32
35	4.52	4.66	4.79	4.93	5.07	5.21	5.34	5.48	5.62	5.76	5.89	6.10	6.21	6.37	6.49	6.65	6.76	6.92	7.04	7.20	7.31
40	4.13	4.26	4.40	4.54	4.68	4.81	4.95	5.09	5.23	5.36	5.50	5.66	5.78	5.94	6.05	6.21	6.33	6.49	6.60	6.76	6.88
45	3.82	3.96	4.09	4.23	4.37	4.51	4.64	4.78	4.92	5.06	5.19	5.33	5.45	5.61	5.72	5.88	6.00	6.16	6.27	6.43	6.55
50	3.58	3.71	3.85	3.99	4.13	4.26	4.40	4.54	4.68	4.81	4.95	5.11	5.23	5.39	5.50	5.66	5.78	5.94	6.05	6.21	6.33

Lesebeispiel: Der wertvermehrende Anteil einer Investition wird mit dem Prozentsatz, welcher der Tabelle im Schnittpunkt zwischen dem aktuellen Hypothekarzinsatz (s. Hypothekarzinsätze)⁵ und der Lebensdauer der investierten Sache (s. Lebensdauertabelle)⁶ entnommen werden kann, multipliziert. Das Ergebnis ergibt die jährlich höchstzulässige Mietzinserhöhung.

⁵ Die aktuellen Hypothekarzinsätze in den Kantonen finden Sie unter <http://www.mieterverband.ch>

⁶ Die Lebensdauern von Einrichtungsgegenständen finden Sie unter <http://www.mieterverband.ch>