



# Geschäftsmieter am längeren Hebel

**Durch Neubauten wächst das Angebot an Büroflächen rasant. Werden alle Vorhaben realisiert, kommen in den nächsten Jahren neue Geschäftsflächen von mehr als der Hälfte der heute verfügbaren auf den Markt. Dies wird die Mietzinse unter Druck setzen und verbessert schon heute die Verhandlungsposition der Mieter.**

## Markterkundung

Sowohl bei Erneuerung eines laufenden Mietvertrages als auch beim Neuabschluss lohnt sich die Markterkundung. Wie hoch ist die Vergleichsmiete? Bieten andere Gebäude besseren Ausbaustandard? Vergleichen Sie die Angebote auf [www.homegate.ch](http://www.homegate.ch) und [www.immoscout24.ch](http://www.immoscout24.ch). Vorsicht bei den Nebenkosten. Durch zu tiefe Akonto versucht mancher Vermieter, die effektiven Nebenkosten zu verschleiern. Erkundigen Sie sich beim Vormieter nach den tatsächlich anfallenden Nebenkosten.

## Nachfrager gewinnen an Oberwasser

Um Mieter langfristig zu binden, sind Vermieter zu Zugeständnissen bereit. Vermehrt setzen sie monetäre Anreize wie die Finanzierung von Mieterausbauten oder mietfreie Perioden. Das belastet «nur» die laufende Erfolgsrechnung und nicht die Bilanz der Vermieter. Die Mieter müssen bloss danach fragen. Etwas schwieriger sind Mietzinssenkungen, weil dies den Wert der Liegenschaft reduziert. Hier hilft die Staffelmiete mit Rabatt über mehrere Jahre.

## Mietende ist nicht Auszugstermin

Nähert sich der Mietvertrag seinem Ende oder wird eine Verlängerungsoption fällig, so kann der Geschäftsmieter hart um den neuen Mietzins verhandeln. Aufgrund des Überangebotes bieten sich ihm Alternativen an. Ausserdem hat der Mieter das Recht auf Erstreckung des Mietvertrages für die Suche nach einem Ersatzobjekt. Der Geschäftsmieter steht daher nicht mit dem Rücken zur Wand, wenn es um die Erneuerung eines laufenden Vertrages geht.

## Wer lange verhandelt, gewinnt

Als Geschäftsmieter soll man sich Zeit nehmen bei der Verlängerung des laufenden Mietvertrages. Überdauern die Verhandlungen den Endtermin des Vertrages, so entsteht ein neuer unbefristeter Mietvertrag. Und zwar zu bisherigem Mietzins. Dann kann der Vermieter praktisch nicht mehr kündigen. Das ist oft günstiger für den Geschäftsmieter, als mit dem Vermieter neue Konditionen abzuschliessen.



Verband der Geschäftsmieter  
Dr. Armin Zucker  
Postfach 1432, CH-8032 Zürich  
Telefon +41 44 396 91 00  
Fax +41 44 396 91 01  
[info@geschaeftsmieter.org](mailto:info@geschaeftsmieter.org)  
[www.geschaeftsmieter.org](http://www.geschaeftsmieter.org)