

Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen

Am 1. Januar 2008 ist die Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) in Kraft getreten. Demnach gilt für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinssatzes künftig der von der Schweizerischen Nationalbank (SNB) **quartalsweise** ermittelte Referenzzinssatz.

| | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|
| ab 10.09.2008: 3.5 % | ab 02.03.2011: 2.75 % | ab 03.09.2013: 2 % | ab 02.03.2016: 1.75 % | ab 03.12.2018: 1.5% |
| ab 02.12.2008: 3.5 % | ab 02.06.2011: 2.75 % | ab 03.12.2013: 2 % | ab 02.09.2016: 1.75 % | ab 01.03.2019: 1.5% |
| ab 03.03.2009: 3.5 % | ab 02.09.2011: 2.75 % | ab 04.03.2014: 2 % | ab 02.12.2016: 1.75 % | ab 04.06.2019: 1.5% |
| ab 03.06.2009: 3.25 % | ab 02.12.2011: 2.5 % | ab 03.06.2014: 2 % | ab 02.03.2017: 1.75 % | ab 03.09.2019: 1.5% |
| ab 02.09.2009: 3 % | ab 02.03.2012: 2.5 % | ab 02.09.2014: 2 % | ab 02.06.2017: 1.5 % | ab 03.12.2019: 1.5% |
| ab 02.12.2009: 3 % | ab 02.06.2012: 2.25 % | ab 02.12.2014: 2 % | ab 02.09.2017: 1.5 % | ab 03.03.2020: 1.25% |
| ab 02.03.2010: 3 % | ab 04.09.2012: 2.25 % | ab 03.03.2015: 2 % | ab 02.12.2017: 1.5% | ab 02.06.2020: 1.25% |
| ab 02.06.2010: 3 % | ab 04.12.2012: 2.25 % | ab 02.06.2015: 1.75 % | ab 02.03.2018: 1.5% | ab 02.09.2020: 1.25% |
| ab 02.09.2010: 3 % | ab 02.03.2013: 2.25 % | ab 02.09.2015: 1.75 % | ab 02.06.2018: 1.5% | ab 02.12.2020: 1.25% |
| ab 02.12.2010: 2.75 % | ab 04.06.2013: 2.25 % | ab 02.12.2015: 1.75 % | ab 04.09.2018: 1.5% | |

Weitere Infos erhalten Sie auch unter www.bwo.admin.ch

Überwälzungssätze bei Änderung des Referenzzinssatzes

| Referenzzinssatz: | auf 1.25 % | auf 1.50 % | auf 1.75 % | auf 2.00 % | auf 2.25 % | auf 2.50 % | auf 2.75 % | auf 3.00 % | auf 3.25 % | auf 3.50 % | auf 3.75 % | auf 4.00 % | auf 4.25 % |
|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| von 1.25 % | | +3.00 | +6.00 | +9.00 | +12.00 | +15.00 | +18.00 | +21.00 | +24.00 | +27.00 | +30.00 | +33.00 | +36.00 |
| von 1.50 % | -2.91 | | +3.00 | +6.00 | +9.00 | +12.00 | +15.00 | +18.00 | +21.00 | +24.00 | +27.00 | +30.00 | +33.00 |
| von 1.75 % | -5.66 | -2.91 | | +3.00 | +6.00 | +9.00 | +12.00 | +15.00 | +18.00 | +21.00 | +24.00 | +27.00 | +30.00 |
| von 2.00 % | -8.26 | -5.66 | -2.91 | | +3.00 | +6.00 | +9.00 | +12.00 | +15.00 | +18.00 | +21.00 | +24.00 | +27.00 |
| von 2.25 % | -10.71 | -8.26 | -5.66 | -2.91 | | +3.00 | +6.00 | +9.00 | +12.00 | +15.00 | +18.00 | +21.00 | +24.00 |
| von 2.50 % | -13.04 | -10.71 | -8.26 | -5.66 | -2.91 | | +3.00 | +6.00 | +9.00 | +12.00 | +15.00 | +18.00 | +21.00 |
| von 2.75 % | -15.25 | -13.04 | -10.71 | -8.26 | -5.66 | -2.91 | | +3.00 | +6.00 | +9.00 | +12.00 | +15.00 | +18.00 |
| von 3.00 % | -17.36 | -15.25 | -13.04 | -10.71 | -8.26 | -5.66 | -2.91 | | +3.00 | +6.00 | +9.00 | +12.00 | +15.00 |
| von 3.25 % | -19.35 | -17.36 | -15.25 | -13.04 | -10.71 | -8.26 | -5.66 | -2.91 | | +3.00 | +6.00 | +9.00 | +12.00 |
| von 3.50 % | -21.26 | -19.35 | -17.36 | -15.25 | -13.04 | -10.71 | -8.26 | -5.66 | -2.91 | | +3.00 | +6.00 | +9.00 |
| von 3.75 % | -23.08 | -21.26 | -19.35 | -17.36 | -15.25 | -13.04 | -10.71 | -8.26 | -5.66 | -2.91 | | +3.00 | +6.00 |
| von 4.00 % | -24.81 | -23.08 | -21.26 | -19.35 | -17.36 | -15.25 | -13.04 | -10.71 | -8.26 | -5.66 | -2.91 | | +3.00 |
| von 4.25 % | -26.47 | -24.81 | -23.08 | -21.26 | -19.35 | -17.36 | -15.25 | -13.04 | -10.71 | -8.26 | -5.66 | -2.91 | |

Diese Überwälzungssätze beziehen sich auf den jeweils aktuellen Netto-Mietzins (ohne Nebenkosten).

Beispiel für die Mietzinsberechnung bei einer Änderung des Referenzzinssatzes:

Der aktuelle Mietzins beträgt Fr. 1'200.--. Dieser basiert auf einem Referenzzinssatz von 1.50 %. Der Referenzzinssatz sinkt auf 1.25 %. Gemäss obiger Tabelle ist damit eine Mietzinssenkung von 2.91 % möglich. Jedoch kann der Vermieter die Teuerung auf dem Eigenkapital sowie die Unterhaltsteuerung geltend machen (vgl. Tabelle rechts). Im Weiteren kann der Vermieter die seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommenen Investitionen für umfassende Überholungen und andere wertvermehrnde bzw. energetische Verbesserungen verrechnen.

Landesindex der Konsumentenpreise

| Jahr | Jan. | Febr. | März | April | Mai | Juni | Juli | Aug. | Sept. | Okt. | Nov. | Dez. |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Basis: Dezember 2020 = 100 | | | | | | | | | | | | |
| 2020 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 100.0 |
| 2021 | 100.1 | 100.2 | 100.6 | 100.8 | | | | | | | | |
| Basis: Dezember 2015 = 100 | | | | | | | | | | | | |
| 2018 | 100.7 | 101.1 | 101.5 | 101.7 | 102.1 | 102.1 | 101.8 | 101.8 | 101.9 | 102.1 | 101.8 | 101.5 |
| 2019 | 101.3 | 101.7 | 102.2 | 102.4 | 102.7 | 102.7 | 102.1 | 102.1 | 102.0 | 101.8 | 101.7 | 101.7 |
| 2020 | 101.5 | 101.6 | 101.7 | 101.3 | 101.3 | 101.4 | 101.2 | 101.2 | 101.2 | 101.2 | 101.0 | 100.9 |
| 2021 | 100.9 | 101.1 | 101.4 | 101.6 | | | | | | | | |
| Basis: Dezember 2010 = 100 | | | | | | | | | | | | |
| 2018 | 98.0 | 98.3 | 98.7 | 98.9 | 99.3 | 99.3 | 99.1 | 99.1 | 99.1 | 99.3 | 99.0 | 98.8 |
| 2019 | 98.5 | 98.9 | 99.4 | 99.6 | 99.9 | 99.9 | 99.4 | 99.4 | 99.3 | 99.0 | 98.9 | 98.9 |
| 2020 | 98.7 | 98.9 | 98.9 | 98.6 | 98.6 | 98.6 | 98.5 | 98.5 | 98.5 | 98.5 | 98.2 | 98.1 |
| 2021 | 98.2 | 98.4 | 98.7 | 98.9 | | | | | | | | |
| Basis: Dezember 2005 = 100 | | | | | | | | | | | | |
| 2018 | 102.1 | 102.5 | 102.9 | 103.1 | 103.5 | 103.5 | 103.2 | 103.2 | 103.3 | 103.5 | 103.2 | 102.9 |
| 2019 | 102.7 | 103.1 | 103.6 | 103.8 | 104.1 | 104.1 | 103.6 | 103.5 | 103.4 | 103.2 | 103.1 | 103.1 |
| 2020 | 102.9 | 103.0 | 103.1 | 102.7 | 102.7 | 102.8 | 102.6 | 102.6 | 102.6 | 102.6 | 102.4 | 102.3 |
| 2021 | 102.3 | 102.2 | 102.8 | 103.0 | | | | | | | | |
| Basis: Mai 2000 = 100 | | | | | | | | | | | | |
| 2018 | 107.4 | 107.8 | 108.2 | 108.5 | 108.9 | 108.9 | 108.6 | 108.6 | 108.7 | 108.9 | 108.6 | 108.3 |
| 2019 | 108.0 | 108.5 | 109.0 | 109.2 | 109.6 | 109.5 | 109.0 | 109.0 | 108.9 | 108.6 | 108.5 | 108.5 |
| 2020 | 108.3 | 108.4 | 108.5 | 108.1 | 108.1 | 108.1 | 108.0 | 108.0 | 108.0 | 108.0 | 107.7 | 107.6 |
| 2021 | 107.7 | 107.8 | 108.2 | 108.4 | | | | | | | | |
| Basis: Mai 1993 = 100 | | | | | | | | | | | | |
| 2018 | 114.0 | 114.4 | 114.8 | 115.1 | 115.5 | 115.5 | 115.3 | 115.2 | 115.3 | 115.5 | 115.2 | 114.9 |
| 2019 | 114.6 | 115.1 | 115.7 | 115.9 | 116.2 | 116.2 | 115.6 | 115.6 | 115.5 | 115.2 | 115.1 | 115.1 |
| 2020 | 114.8 | 115.0 | 115.1 | 114.7 | 114.7 | 114.7 | 114.6 | 114.6 | 114.6 | 114.6 | 114.3 | 114.2 |
| 2021 | 114.2 | 114.4 | 114.3 | 115.0 | | | | | | | | |

Quelle: www.bfs.admin.ch

Weitere statistische Zahlen zum Schwyzer Grund- und Wohneigentum sind im Internet unter www.hev-sz.ch erhältlich.

Der Vermieter kann auf dem gesetzlich festgelegten Anteil von 40 % des Mietzinses die Teuerung einmal pro Jahr aufrechnen.

Beispiel für die Teuerungsaufrechnung bei einem Mietzins von Fr. 1'200.--, hiervon 40 % = Fr. 480.--:

$$\frac{\text{Fr. 480.--} \times \text{neuer Index}}{\text{alter Index}} \text{ minus Fr. 480.--} = \text{Mietzinsaufschlag in Franken}$$

Ferner kann der Vermieter allenfalls eine Unterhaltsteuerung je nach Alter des Mietobjektes von 0.5 bis 1.0 Prozent pro Jahr auf den bisherigen Mietzins geltend machen.