

## 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 02.06.2020: 1.25%	<b>ab 02.12.2023 1.75%</b>
ab 03.06.2009: 3.25 %	ab 02.09.2020: 1.25%	
ab 02.09.2009: 3 %	ab 02.12.2020: 1.25%	
ab 02.12.2010: 2.75 %	ab 01.06.2021 1.25%	
ab 02.12.2011: 2.5 %	ab 02.09.2021 1.25%	
ab 02.06.2012: 2.25 %	ab 02.12.2021 1.25%	
ab 03.09.2013: 2 %	ab 02.12.2022 1.25%	
ab 02.06.2015: 1.75 %	ab 02.03.2023 1.25%	
ab 02.06.2017: 1.5 %	ab 02.06.2023 1.50%	
ab 03.03.2020: 1.25%	ab 02.09.2023 1.50%	

Weitere Infos erhalten Sie auch unter [www.bwo.admin.ch](http://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 %
<b>von 1.25 %</b>		+3.00	+6.00	+9.00	+12.00	+15.00	+18.00	+21.00	+24.00	+27.00	+30.00	+33.00	+36.00
<b>von 1.50 %</b>	-2.91		+3.00	+6.00	+9.00	+12.00	+15.00	+18.00	+21.00	+24.00	+27.00	+30.00	+33.00
<b>von 1.75 %</b>	-5.66	-2.91		+3.00	+6.00	+9.00	+12.00	+15.00	+18.00	+21.00	+24.00	+27.00	+30.00
<b>von 2.00 %</b>	-8.26	-5.66	-2.91		+3.00	+6.00	+9.00	+12.00	+15.00	+18.00	+21.00	+24.00	+27.00
<b>von 2.25 %</b>	-10.71	-8.26	-5.66	-2.91		+3.00	+6.00	+9.00	+12.00	+15.00	+18.00	+21.00	+24.00
<b>von 2.50 %</b>	-13.04	-10.71	-8.26	-5.66	-2.91		+3.00	+6.00	+9.00	+12.00	+15.00	+18.00	+21.00
<b>von 2.75 %</b>	-15.25	-13.04	-10.71	-8.26	-5.66	-2.91		+3.00	+6.00	+9.00	+12.00	+15.00	+18.00
<b>von 3.00 %</b>	-17.36	-15.25	-13.04	-10.71	-8.26	-5.66	-2.91		+3.00	+6.00	+9.00	+12.00	+15.00
<b>von 3.25 %</b>	-19.35	-17.36	-15.25	-13.04	-10.71	-8.26	-5.66	-2.91		+3.00	+6.00	+9.00	+12.00
<b>von 3.50 %</b>	-21.26	-19.35	-17.36	-15.25	-13.04	-10.71	-8.26	-5.66	-2.91		+3.00	+6.00	+9.00
<b>von 3.75 %</b>	-23.08	-21.26	-19.35	-17.36	-15.25	-13.04	-10.71	-8.26	-5.66	-2.91		+3.00	+6.00
<b>von 4.00 %</b>	-24.81	-23.08	-21.26	-19.35	-17.36	-15.25	-13.04	-10.71	-8.26	-5.66	-2.91		+3.00
<b>von 4.25 %</b>	-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.
<b>Basis: Dezember 2020 = 100</b>												
2022	101.7	102.4	103.0	103.3	104.0	104.5	104.5	104.8	104.6	104.6	104.6	104.4
2023	105.0	105.8	106.0	106.0	106.3	106.3	106.2	106.4	106.3	106.4	106.2	106.2
2024	106.4	107.1	107.1	107.4	107.7	107.7	107.5	107.5				
<b>Basis: Dezember 2015 = 100</b>												
2021	100.9	101.1	101.4	101.6	101.9	102.0	101.9	102.1	102.2	102.5	102.5	102.4
2022	102.6	103.3	103.8	104.2	104.9	105.4	105.4	105.7	105.5	105.5	105.5	105.3
2023	105.9	106.7	106.9	106.9	107.2	107.2	107.1	107.3	107.2	107.3	107.1	107.1
2024	107.3	108.0	108.0	108.4	108.7	108.7	108.5	108.4				
<b>Basis: Dezember 2010 = 100</b>												
2021	98.2	98.4	98.7	98.9	99.2	99.2	99.1	99.4	99.4	99.7	99.7	99.6
2022	99.8	100.5	101.0	101.4	102.1	102.6	102.6	102.8	102.6	102.7	102.7	102.5
2023	103.1	103.9	104.0	104.0	104.3	104.3	104.2	104.4	104.3	104.4	104.2	104.2
2024	104.4	105.1	105.1	105.4	105.7	105.7	105.5	105.5				
<b>Basis: Dezember 2005 = 100</b>												
2021	102.3	102.2	102.8	103.0	103.3	103.4	103.3	103.6	103.6	103.9	103.9	103.8
2022	104.0	104.7	105.3	105.7	106.3	106.9	106.8	107.1	106.9	107.0	107.0	106.8
2023	107.4	108.2	108.4	108.4	108.6	108.7	108.6	108.8	108.7	108.8	108.5	108.6
2024	108.8	109.5	109.5	109.9	110.2	110.2	110.0	109.9				
<b>Basis: Mai 2000 = 100</b>												
2021	107.7	107.8	108.2	108.4	108.7	108.8	108.7	109.0	109.0	109.3	109.4	109.3
2022	109.4	110.2	110.8	111.2	111.9	112.5	112.4	112.7	112.5	112.6	112.6	112.4
2023	113.0	113.9	114.1	114.1	114.3	114.4	114.2	114.5	114.4	114.5	114.2	114.3
2024	114.5	115.2	115.2	115.6	115.9	115.9	115.7	115.7				
<b>Basis: Mai 1993 = 100</b>												
2021	114.2	114.4	114.3	115.0	115.3	115.4	115.3	115.6	115.6	116.0	116.0	115.9
2022	116.1	116.9	117.5	118.0	118.7	119.3	119.3	119.6	119.4	119.5	119.5	119.2
2023	119.9	120.8	121.0	121.0	121.3	121.4	121.2	121.5	121.4	121.5	121.2	121.2
2024	121.5	122.2	122.3	122.6	123.0	123.0	122.8	122.7				

Quelle: [www.bfs.admin.ch](http://www.bfs.admin.ch)

Weitere statistische Zahlen zum Schwyzer Grund- und Wohneigentum sind im Internet unter [www.hev-sz.ch](http://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.