



Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen steigt auf 1,75 Prozent

Bern, 01.12.2023 - Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt neu 1,75 Prozent und liegt damit 0,25 Prozentpunkte über dem letztmals publizierten Satz. Er gilt für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz.

Der Referenzzinssatz basiert auf dem volumengewichteten Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen. Der mit Stichtag 30. September 2023 ermittelte Durchschnittszinssatz ist gegenüber dem Vorquartal von 1,59 Prozent auf 1,69 Prozent gestiegen. Der mietrechtlich massgebende Referenzzinssatz wird kaufmännisch auf ein Viertelprozent gerundet. Er beträgt somit 1,75 Prozent und gilt ab dem 2. Dezember 2023. Er bleibt auf diesem Niveau, bis der Durchschnittszinssatz auf unter 1,63 Prozent sinkt oder auf über 1,87 Prozent steigt.

Im Vergleich zum Vorquartal ist der Referenzzinssatz somit um 0,25 Prozentpunkte gestiegen. Daraus ergibt sich grundsätzlich für die Vermietenden gemäss Mietrecht ein Erhöhungsanspruch des Mietzinses im Umfang von 3 Prozent. Dies aber nur, falls der aktuelle Mietzins auf dem bisherigen, seit 2. Juni 2023 geltenden Referenzzinssatz von 1,5 Prozent basiert. Falls er auf 1,25 Prozent basiert, ergibt sich ein grösserer Erhöhungsanspruch.

Wenn der Mietzins dagegen noch auf einem Referenzzinssatz von 1,75 Prozent beruht, ist eine Mietzinserhöhung aufgrund des Referenzzinssatzes nicht zulässig. Basiert der Mietzins gar auf einem noch älteren Satz von 2,00 Prozent oder höher, besteht grundsätzlich weiterhin ein Senkungsanspruch. Meistens gibt der Mietvertrag oder die letzte Anzeige der Mietzinsanpassung Auskunft über die Höhe des Referenzzinssatzes, welcher dem aktuellen Mietzins zugrunde liegt.

Weitere Faktoren können zur Mietzinserhöhung beitragen

Neben der Änderung des Referenzzinssatzes können weitere Kostenfaktoren wie die Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise (Teuerung) eine Rolle in der Mietzinsgestaltung spielen. Die Teuerung kann im Umfang von 40 Prozent angerechnet werden. Zudem kann eine Veränderung der Unterhalts- und Betriebskosten zur Anpassung des Mietzinses führen. Dies ist gegebenenfalls im Rahmen der Berechnung zu berücksichtigen.

Der hypothekarische Referenzzinssatz sowie der zugrunde liegende Durchschnittzinssatz werden vierteljährlich durch das BWO unter www.referenzzinssatz.admin.ch bekannt gegeben. Die Öffentlichkeit wird jeweils mit einer Medienmitteilung informiert, die nächste ist für den 1. März 2024 vorgesehen.

Für die Mietzinsgestaltung wird in der ganzen Schweiz seit 10. September 2008 auf den einheitlichen hypothekarischen Referenzzinssatz abgestellt. Dieser trat an die Stelle des in den einzelnen Kantonen früher massgebenden Zinssatzes für variable Hypotheken. Die Rechtsgrundlage bildet Artikel 12a der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG).

Adresse für Rückfragen

Medien und Kommunikation BWO, media@bwo.admin.ch, Tel. +41 58 463 49 95

Links

[Hypothekarischer Referenzzinssatz](#)

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen
<http://www.bwo.admin.ch/>

✉ [Fachkontakt](#)

Kontakt

Mediananfragen

✉ media@bwo.admin.ch

Tel. +41 58 463 49 95

News-Abo

<https://www.bwo.admin.ch/content/bwo/de/home/das-bwo/informationen/medienmitteilungen.msg-id-99035.html>