



Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen sinkt auf 1,5 Prozent

Bern, 03.03.2025 - Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt neu 1,5 Prozent und liegt damit 0,25 Prozentpunkte unterhalb des letztmals publizierten Satzes. Er gilt für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz.

Der Referenzzinssatz wird in Viertelprozenten publiziert. Er basiert auf dem volumengewichteten Durchschnittzinssatz der inländischen Hypothekarforderungen. Der mit Stichtag 31. Dezember 2024 ermittelte Durchschnittzinssatz ist gegenüber dem Vorquartal von 1,63 Prozent auf 1,53 Prozent gesunken. Der mietrechtlich massgebende Referenzzinssatz wird kaufmännisch gerundet und beträgt somit neu 1,5 Prozent. Er gilt ab dem 4. März 2025 und bleibt auf diesem Niveau, bis der Durchschnittzinssatz auf unter 1,38 Prozent sinkt oder auf über 1,62 Prozent steigt.

Aus der Senkung des Referenzzinssatzes um 0,25 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorquartal ergibt sich für die Mietenden im Grundsatz ein Senkungsanspruch im Umfang von 2,91 Prozent, falls der bisherige Mietzins auf einem Referenzzinssatz von 1,75 Prozent beruht. Wenn der bisherige Mietzins jedoch noch auf einem höheren Satz als 1,75 Prozent basiert, resultiert eine grössere Mietzinsreduktion.

Beruht der bisherige Mietzins bereits auf einem Referenzzinssatz von 1,5 Prozent, besteht kein Anpassungsanspruch. Basiert der bisherige Mietzins auf einem Referenzzinssatz von 1,25 Prozent, reduziert sich der Erhöhungsanspruch aufgrund der aktuellen Senkung des Referenzzinssatzes für die Vermietenden auf grundsätzlich 3 Prozent.

Meistens gibt der Mietvertrag oder die letzte Anzeige der Mietzinsanpassung Auskunft über die Höhe des Referenzzinssatzes, welcher dem aktuellen Mietzins zugrunde liegt. Von diesen Regeln ausgenommen sind Mietverträge mit indexierten oder gestaffelten Mietzinsen sowie Umsatzmieten bei Geschäftsräumen. Bei geförderten Wohnungen gilt häufig auch eine besondere Regelung.

Weitere Faktoren können zur Mietzinsanpassung 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 2. Juni 2025 vorgesehen.

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