
Der hypothekarische Referenzzinssatz

Seit dem 10. September 2008 gilt für Mietzinsanpassungen infolge von Änderungen des Hypothekarzinssatzes für die ganze Schweiz ein einheitlicher Referenzzinssatz. Dieser stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittzinssatz der Banken. Er ersetzt den in den Kantonen früher massgebenden Zinssatz für variable Hypotheken.

Dezember 2022



Am 1. Januar 2008 trat die Änderung der [Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1991 \(VMWG\)](#) in Kraft. Seither gilt ein Referenzzinssatz für Mietzinsanpassungen infolge von Änderungen des Hypothekarzinssatzes. Für dessen Anwendung sind die Artikel 12, 12a, 13 VMWG sowie die Übergangsbestimmungen zur erwähnten Verordnungsänderung massgebend.

In welchen Fällen wird der Referenzzinssatz angewendet?

Der Referenzzinssatz gelangt dort zur Anwendung, wo bis 2008 der Zinssatz der im örtlichen Hypothekargeschäft führenden Bank massgebend war. In der Regel war dies die Kantonbank. Neben den Kostenveränderungen in Form von Erhöhungen oder Senkungen des Hypothekarzinssatzes (Art. 269a Bst. a OR und Art. 12 Abs. 1 VMWG) betrifft dies:

- die Überprüfung des Mietzinses von Wohn- und Geschäftsräumen anhand des Ertrags (Art. 269 OR);
- die Berechnung der Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen und energetischen Verbesserungen (Art. 269a Bst. b OR und Art. 14 Abs. 4 VMWG);
- die Berechnung der kostendeckenden Bruttorendite bei neueren Bauten (Art. 269a Bst. c OR).

Ab wann gilt der Referenzzinssatz?

Der Referenzzinssatz gilt ab dem ersten Tag nach seiner Veröffentlichung. Diese erfolgt jeweils am 1. Arbeitstag der Monate März, Juni, September und Dezember.

Worauf stützt sich der Durchschnittzinssatz?

Er stützt sich auf den volumengewichteten durchschnittlichen Zinssatz der auf Schweizer Franken lautenden inländischen Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz (Art. 2 der [Zinssatzverordnung](#)). Dies betrifft alle Forderungen, die von den Banken gemäss den für sie geltenden Rechnungslegungsvorschriften als Hypothekarforderungen ausgewiesen werden. Die Hypothekarforderungen gelten als inländisch, wenn das sie sichernde Grundpfandobjekt in der Schweiz liegt.

Wie wird der Referenzzinssatz festgesetzt?

Der Durchschnittzinssatz wird vierteljährlich erhoben. Der Referenzzinssatz ergibt sich, indem der Durchschnittzinssatz nach den üblichen Regeln der kaufmännischen Rundung auf den nächsten Viertelprozentwert gerundet wird. Dies bedeutet, dass ein Durchschnittzinssatz von beispielsweise 1,62 % auf einen Referenzzinssatz von 1,50 % abgerundet, ein Durchschnittzinssatz von 1,63 % dagegen auf einen Referenzzinssatz von 1,75 % aufgerundet wird. Diese Festlegungsmethode gilt seit Dezember 2011.

Davor wurde der Referenzzinssatz angepasst, sobald sich der erstmals im Jahr 2008 erhobene Durchschnittzinssatz von 3,43 % um 0,25 Prozentpunkte veränderte.

Wie erfolgt die Datenerhebung?

Alle Banken, deren auf Schweizer Franken lautenden inländischen Hypothekarforderungen den Gesamtbetrag von 300 Millionen Franken übersteigen, sind zur vierteljährlichen Meldung der notwendigen Basisdaten verpflichtet. Sie müssen den Gesamtbetrag der am Quartalsende (Stichtag) bilanzierten Hypothekarforderungen nach Zinssatz gegliedert melden. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat mit dem technischen Vollzug der Datenerhebung und der Berechnung des Durchschnittzinssatzes die Schweizerische Nationalbank beauftragt.

Wer gibt den Referenzzinssatz bekannt?

Das Bundesamt für Wohnungswesen publiziert vierteljährlich den Referenzzinssatz sowie den zugrundeliegenden Durchschnittzinssatz. Der Referenzzinssatz wird mit einer Medienmitteilung bekannt gegeben und auf der Website des BWO publiziert.

Weiterführende Informationen:

www.referenzzinssatz.admin.ch oder
www.bwo.admin.ch

Impressum

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download

www.bwo.admin.ch

Anmerkung

Dieses Merkblatt ist auch in französischer und italienischer Sprache erhältlich.

© BWO, Dezember 2022