

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 02.12.2008: 3.5 %	ab 02.06.2011: 2.75 %	ab 03.12.2013: 2 %	ab 02.09.2016: 1.75 %
ab 03.03.2009: 3.5 %	ab 02.09.2011: 2.75 %	ab 04.03.2014: 2 %	ab 02.12.2016: 1.75 %
ab 03.06.2009: 3.25 %	ab 02.12.2011: 2.5 %	ab 03.06.2014: 2 %	ab 02.03.2017: 1.75 %
ab 02.09.2009: 3 %	ab 02.03.2012: 2.5 %	ab 02.09.2014: 2 %	ab 02.06.2017: 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 02.03.2010: 3 %	ab 04.09.2012: 2.25 %	ab 03.03.2015: 2 %	ab 02.12.2017: 1.5%
ab 02.06.2010: 3 %	ab 04.12.2012: 2.25 %	ab 02.06.2015: 1.75 %	ab 02.03.2018: 1.5%
ab 02.09.2010: 3 %	ab 02.03.2013: 2.25 %	ab 02.09.2015: 1.75 %	
ab 02.12.2010: 2.75 %	ab 04.06.2013: 2.25 %	ab 02.12.2015: 1.75 %	

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

Überwälzungssätze bei Änderung des Referenzzinssatzes

Referenzzinssatz:	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 %	auf 4.50 %	auf 4.75 %
von 1.75 %		+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 2.00 %	-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 2.25 %	-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 2.50 %	-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 2.75 %	-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 3.00 %	-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 3.25 %	-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 3.50 %	-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 3.75 %	-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 4.00 %	-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 4.25 %	-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 4.50 %	-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 4.75 %	-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 2.00 %. Der Referenzzinssatz sinkt auf 1.75 %. 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 2015 = 100												
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0
2016	99.6	99.8	100.1	100.4	100.6	100.6	100.3	100.2	100.2	100.3	100.1	100.0
2017	100.0	100.4	100.7	100.9	101.0	100.9	100.6	100.6	100.9	100.9	100.9	100.8
2018	100.7	101.1										
Basis: Dezember 2010 = 100												
2015	98.2	97.9	98.2	98.1	98.3	98.4	97.8	97.6	97.7	97.8	97.7	97.3
2016	96.9	97.1	97.4	97.7	97.9	98.0	97.6	97.5	97.5	97.6	97.4	97.3
2017	97.3	97.7	97.9	98.1	98.3	98.2	97.9	97.9	98.2	98.2	98.1	98.1
2018	98.0	98.3										
Basis: Dezember 2005 = 100												
2015	102.3	102.0	102.4	102.2	102.4	102.5	101.8	101.7	101.8	101.9	101.8	101.4
2016	101.0	101.2	101.5	101.8	102.0	102.1	101.6	101.5	101.6	101.7	101.5	101.4
2017	101.3	101.8	102.0	102.3	102.4	102.3	102.0	102.0	102.3	102.3	102.3	102.2
2018	102.1	102.5										
Basis: Mai 2000 = 100												
2015	107.6	107.4	107.7	107.5	107.8	107.8	107.2	107.0	107.1	107.2	107.1	106.7
2016	106.3	106.5	106.8	107.1	107.3	107.4	107.0	106.9	106.9	107.0	106.8	106.7
2017	106.7	107.2	107.4	107.6	107.8	107.7	107.3	107.4	107.6	107.7	107.6	107.6
2018	107.4	107.8										
Basis: Mai 1993 = 100												
2015	114.2	113.9	114.3	114.1	114.3	114.4	113.7	113.5	113.6	113.7	113.7	113.2
2016	112.7	113.0	113.3	113.7	113.8	114.0	113.5	113.4	113.4	113.5	113.3	113.2
2017	113.1	113.7	113.9	114.2	114.4	114.2	113.9	113.9	114.2	114.2	114.2	114.1
2018	114.0	114.4										
Basis: Dezember 1982 = 100												
2015	158.1	157.7	158.2	157.9	158.3	158.4	157.5	157.2	157.4	157.5	157.4	156.7
2016	156.1	156.4	156.9	157.4	157.6	157.8	157.1	157.0	157.1	157.2	156.8	156.7
2017	156.7	157.4	157.8	158.1	158.4	158.1	157.7	157.7	158.1	158.2	158.1	158.0
2018	157.8	158.4										

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.--, hievon 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 eine Unterhaltsteuerung je nach Alter des Mietobjektes von 0.5 bis 1.0 Prozent pro Jahr auf den bisherigen Mietzins in Rechnung stellen.