

## Was Mieterinnen und Mieter über den Referenzzinssatz für die Anpassung der Mieten wissen müssen

Seit dem 10. September 2008 gilt für die Anpassung der Mietzinse der für die ganze Schweiz gültige Referenzzinssatz, den das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement am 9. September 2008 erstmals bekannt gegeben hat. Der Referenzzinssatz stützt sich auf den Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen. Dieses Merkblatt gibt Mieterinnen und Mietern einen Überblick, was sie über den hypothekarischen Referenzzinssatz wissen müssen.

Mit einer Änderung der Verordnung zum Mietrecht<sup>1</sup> wurde auf den 1. Januar 2008 für Mietzinsanpassungen in laufenden Mietverhältnissen ein für die ganze Schweiz gültiger Referenzzinssatz eingeführt. Er wird aufgrund der durchschnittlichen Verzinsung der inländischen Hypothekarforderungen berechnet. Vorher war für eine Erhöhung oder Senkung der Mieten im laufenden Mietverhältnis der Zinssatz für variable Hypotheken der einzelnen Kantonalbanken massgebend.

Eine Änderung der jahrzehntelangen Praxis drängte sich nach Ansicht des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes auf, weil immer mehr Kantonalbanken auf eine Publikation der variablen Hypothekarzinsätze verzichteten oder nur noch Zinsbänder bekanntgaben. Weiter werden heute nur noch rund 20 Prozent der Liegenschaften mit variablen Hypothekarzinsen finanziert. Ganz allgemein wehrten sich im Übrigen die Bankinstitute dagegen, mit der Bekanntgabe von Erhöhungen die Rolle der «Mietzinsmacher» spielen zu müssen.

Der Referenzzinssatz wird von der Nationalbank vierteljährlich im Auftrag des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements erhoben, und zwar an folgenden **Stichtagen: 31. März, 30. Juni, 30. November und 31. Dezember.**

Der vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO bekanntgegebene Referenzzinssatz gilt jeweils ab dem ersten Tag nach seiner Veröffentlichung.

### Erhebung ist nicht gleich Publikation und ist nicht gleich Gültigkeit

Der Prozess der Datenerhebung über die Datenauswertung bis zur Veröffentlichung des Referenzzinssatzes nimmt jeweils zwei Monate in Anspruch. Diese zeitliche Staffelung führt zu einer verzögerten Auswirkung von Änderungen des Referenzzinssatzes auf die Mieten. In Zeiten von steigenden Hypothekarzinsen wird sie viele Mieterinnen und Mieter vor allzu kurzfristigen massiven Mietzinsaufschlägen bewahren. Bei sinkenden Zinsen ist die verzögerte Auswirkung jedoch nachteilig.

### Von welchem Satz aus wird gerechnet?

Basis für sämtliche Berechnungen des Referenzzinssatzes ist der erstmal vom Bundesamt für Wohnungswesen am 9. September 2008 veröffentlichte Satz in der Höhe von 3.43 Prozent. Er wurde dann nach den mathematischen Rundungsregeln auf 3.5 Prozent aufgerundet. Erst wenn sich der Satz ab der Basis von 3.43 Prozent an gerechnet um mindestens 0.25 Prozent nach oben oder nach unten bewegt, wird der Referenzzinssatz vom Bundesamt für Wohnungswesen angepasst.

Die erste Senkung erfolgte also, als die durchschnittliche Verzinsung mit Publikation vom 2. Juni 2009 unter 3.18% sank ( $3.43 - 0.25\% = 3.18\%$ ). Da der Durchschnittssatz jetzt unter 2.69 gesunken ist, liegt der Referenzzinssatz nun bei 2.75 Prozent. Der Referenzzinssatz wird sich wieder ändern, wenn der Durchschnittssatz auf 2.69% steigt oder auf 2.43% sinkt. Die nachstehende

<sup>1</sup> Art. 12a Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Tabelle stellt dar, welche durchschnittliche Verzinsung den entsprechenden Referenzzinssatz ergibt.

**Tabelle: Durchschnittliche Verzinsung und Referenzzinssatz**

Ø-Verzinsung		Referenzzinssatz	Ø-Verzinsung		Referenzzinssatz
von 4.92%	} =	<b>4.75%</b>	von 3.67%	} =	<b>3.50%*</b>
bis 4.68%			<b>3.43%*</b>		
von 4.67%	} =	<b>4.50%</b>	bis 3.19%	} =	<b>3.25%</b>
bis 4.43%					
von 4.42%	} =	<b>4.25%</b>	von 3.18%	} =	<b>3.00%</b>
bis 4.18%					
von 4.17%	} =	<b>4.00%</b>	von 2.93%	} =	<b>2.75%</b>
bis 3.93%					
von 3.92%	} =	<b>3.75%</b>	von 2.68%	} =	
bis 3.68%					

\* Erstmalige Erhebung (Basis). Abweichungen von dieser Basis im Umfange von mindestens 0.25% (oder ein mehrfaches davon) ergeben einen neuen Referenzzinssatz.

**Eine Übersicht über die bisherigen Veröffentlichungen**

Eine Übersicht über den Prozess der Erhebung, der Veröffentlichung, der Wirksamkeit und der Höhe des hypothekarischen Referenzzinssatzes soll dazu beitragen, dass Mieterinnen und Mieter beim relativ komplizierten Vorgang den Überblick behalten. Die jeweils aktuellen Ergänzungen zu dieser Tabelle befindet sich auf der Homepage des Mieterinnen- und Mieterverbands [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) (unter: MietrechtOnline – Referenzzinssatz).

Stichtag der Erhebung	Publikation	Gültig ab	Durchschnittszinssatz	Gültiger Referenzzinssatz
<b>Erstmals am 30.06.2008</b>	09.09.2008	10.09.2008	<b>3.43%<sup>2</sup></b>	<b>3.50%</b>
30.09.2008	01.12.2008	02.12.2008	<b>3.45%</b>	<b>3.50%</b>
31.12.2008	02.03.2009	03.03.2009	<b>3.33%</b>	<b>3.50%</b>
31.03.2009	02.06.2009	03.06.2009	<b>3.07%</b>	<b>3.25%</b>
30.06.2009	01.09.2009	02.09.2009	<b>2.93%</b>	<b>3.00%</b>
30.09.2009	01.12.2009	02.12.2009	<b>2.86%</b>	<b>3.00%</b>
31.12.2009	01.03.2010	02.03.2010	<b>2.80%</b>	<b>3.00%</b>
31.03.2010	01.06.2010	02.06.2010	<b>2.75%</b>	<b>3.00%</b>
30.06.2010	01.09.2010	02.09.2010	<b>2.69%</b>	<b>3.00%</b>
30.09.2010	01.12.2010	02.12.2010	<b>2.65%</b>	<b>2.75%</b>

**Gesetzlichen Grundlagen für die Erhebung**

Grundlage für die Erhebung des Referenzzinssatzes ist die Verordnung des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements über die «Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittszinssatzes» (Zinssatzverordnung), SR 221.213.111. Dort heisst es unter anderem, dass der Referenzzinssatz den «volumengewichteten durchschnittlichen Zinssatz der auf Schweizer Franken lautenden inländischen Hypothekarforderungen der Schweiz» darstellt. Das meint, dass alle grösseren Banken ab Hypothekenausleihen von über 300 Millionen CHF zur Meldung ihrer Zahlen an die Nationalbank verpflichtet sind, aufgrund derer der Referenzzinssatz berechnet wird.

**Änderte sich an den Überwälzungsregeln auf die Mieten etwas?**

Massgebend für Anpassungen der Mieten im laufenden Mietverhältnis ist - wie bereits beim bisherigen variablen Satz der Kantonalbanken - allein der Referenzzinssatz. Es ist nicht von Bedeutung, ob ein Vermieter seine Mietliegenschaft ohne Hypotheken finanziert oder ob er einen höheren Hypothekarzins

<sup>2</sup> Massgebender Satz als Ausgangslage für die Berechnung des Referenzzinssatzes.

zahl. Es muss auch nicht zugunsten der Mietenden berücksichtigt werden, wenn der Vermieter seine Liegenschaft günstiger finanziert.

Am Umfang einer auf die Hypothekarzinsveränderung gestützten Mietzinsaufschlag oder einer Mietzinssenkung hat sich nichts geändert. So beträgt bei einem Referenzzinssatz von 5 Prozent und weniger die höchstzulässige Mietzinserhöhung pro 0.25 Prozent Anstieg einer Mietzinserhöhung von 3%, analog dazu eine Senkung von 0.25 Prozent einer Mietzinssenkung von 2,91 Prozent<sup>3</sup>. Die Reduktion des Mietzinses entspricht frankenmässig der Erhöhung.

### Auch für die Berechnung von wertvermehrenden Investitionen...

Der Referenzzinssatz spielt nicht nur für Mietzinsanpassungen während dem Mietverhältnis eine Rolle, sondern auch bei Mietzinserhöhungen auf Grund von wertvermehrenden Verbesserungen. Etwa, wenn der Vermieter neue, bisher nicht vorhandene Küchengeräte einbaut oder wenn eine bisher nicht vorhandene Fassadenisolation angebracht wird. Wertvermehrende Investitionen werden vom Vermieter vorfinanziert und der Mieter zahlt sie - zusammen mit der Verzinsung, Amortisation und dem Unterhalt - mit seinen Mietzinszahlungen zurück. Berechnet wird die mögliche Mietzinserhöhung für eine wertvermehrende Investition, indem die Rückzahlungsrate so festgelegt wird, dass der für die wertvermehrenden Leistungen getätigte Aufwand durch die voraussichtliche Lebensdauer der Bauteile dividiert wird. Zudem können die Anlagekosten zum aktuellen Referenzzinssatz plus 0,5% verzinst werden. Da sich durch die Rückzahlung die zu verzinsende Summe reduziert, muss der berechnete Verzinsungssatz halbiert werden. Für den Unterhalt kann die Summe von Zinsquote und Amortisationsrate um weitere 10% erhöht werden. In der Praxis wird mit Tabellen gearbeitet, vergl. [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) (MietrechtOnline).

### ... und zur Überprüfung der Mieten auf Missbräuchlichkeit

Der landesweit gültige Referenzzinssatz wird auch herangezogen, wenn die Schlichtungsbehörde oder das Gericht den Anfangsmietzins oder eine Mietzinserhöhung auf Missbräuchlichkeit überprüfen muss, resp. auf die zulässige Rendite des Vermieters. Dies nennt man die absolute Überprüfung. Dabei darf die Rendite auf dem Eigenkapital des Vermieters den Referenzzinssatz nicht um mehr als ein halbes Prozent übersteigen. Der Referenzzinssatz spielt auch eine Rolle, wenn der Vermieter in einem von der Mieterschaft angestrebten Verfahren um Mietzinsreduktion geltend macht, mit dem gesenkten Mietzins keine genügende Rendite zu erzielen. Seine Behauptung muss er mit der Renditeberechnung belegen, wobei sein eingesetztes Eigenkapital den Referenzzinssatz nicht mehr als 0.5% übersteigen darf.

### Informationen über den Referenzzinssatz

Hier finden Sie als Mieterin oder Mieter weitere Informationen des Schweizerischen Mieterinnen und Mieterverbands zum hypothekarischen Referenzzinssatz für die Anpassung der Mieten:

- ▶ [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch): (unter: MietrechtOnline) Berechnungsmöglichkeiten Mietzins, Übersicht Referenzzinssatz, Übersicht über die früher als Referenz für die Anpassung geltenden variablen Hypothekarzinsen nach Kantonen.
- ▶ [www.mietrecht.ch](http://www.mietrecht.ch): Insbesondere auch die variablen Hypothekarzinssätze nach Kantonen, wichtige mietrechtliche Grundlagen
- ▶ [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch): Merkblatt BWO zum hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen, Version vom November 2008, Publikation des Referenzzinssatzes, Medienmitteilungen.
- ▶ [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) (unter: Drucksachen) «Broschüre „Mietzinssenkung bei Veränderung des Referenzzinssatzes“, CH 8.-- plus Porto/Verpackung
- ▶ **Hotline**: Telefonische Rechtsberatung 0900 900800 CHF 3.70/Min. ab Festnetz mit den Juristinnen und Juristen

© Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz Sept. 2009

<sup>3</sup> Artikel 13 Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen VMWG.