

Ueberwälzungssätze:

Hotline des Schweizerischen  
Mieterinnen- und Mieterverbands  
0900 900800  
CHF 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz  
täglich von 09.00 bis 15.00 Uhr  
Rechtsauskünfte durch  
spezialisierte Juristinnen und Juristen

## Hypothekarzinsveränderungen auf einen Blick

### Art. 13 VMWG

<sup>1</sup> Eine Hypothekarzins­erhöhung von einem viertel Prozent berechtigt in der Regel zu einer Mietzinserhöhung von höchstens:

2%	bei Hypothekarzins­sätzen von mehr als	6%
2,5%	bei Hypothekarzins­sätzen zwischen	5% und 6%
3%	bei Hypothekarzins­sätzen von weniger als	5%

Bei Hypothekarzins­senkungen sind die Mietzinse entsprechend herabzusetzen oder die Einsparungen mit inzwischen eingetretenen Kostensteigerungen zu verrechnen.

Daraus ergeben sich folgende Überwälzungssätze:

### Senkungssätze

Der Hypothekarzins **sinkt** auf:

von	4.75%	4.50%	4.25%	4.00%	3.75%	3.50%	3.25%	3.00%
von 5.00%	-2.91	-5.66	-8.26	-10.71	-13.04	-15.25	-17.36	-19.35
von 4.75%	-	-2.91	-5.66	-8.26	-10.71	-13.04	-15.25	-17.36
von 4.50%	-	-	-2.91	-5.66	-8.26	-10.71	-13.04	-15.25
von 4.25%	-	-	-	-2.91	-5.66	-8.26	-10.71	-13.04
von 4.00%	-	-	-	-	-2.91	-5.66	-8.26	-10.71
von 3.75%	-	-	-	-	-	-2.91	-5.66	-8.26
von 3.50%	-	-	-	-	-	-	-2.91	-5.66
von 3.25%	-	-	-	-	-	-	-	-2.91

**Lesebeispiel:** Sinkt der Hypothekarzins von 5% auf 4% so ist der Nettomietzins um 10.71% zu reduzieren.

### Erhöhungssätze

Der Hypothekarzins **steigt** auf:

von	3.25%	3.50%	3.75%	4.00%	4.25%	4.50%	4.75%	5.00%
von 3.00%	3.00	6.00	9.00	12.00	15.00	18.00	21.00	24.00
von 3.25%	-	3.00	6.00	9.00	12.00	15.00	18.00	21.00
von 3.50%	-	-	3.00	6.00	9.00	12.00	15.00	18.00
von 3.75%	-	-	-	3.00	6.00	9.00	12.00	15.00
von 4.00%	-	-	-	-	3.00	6.00	9.00	12.00
von 4.25%	-	-	-	-	-	3.00	6.00	9.00
von 4.50%	-	-	-	-	-	-	3.00	6.00
von 4.75%	-	-	-	-	-	-	-	3.00

**Lesebeispiel:** Steigt der Hypothekarzins von 4% auf 5% so kann der Nettomietzins um 12% angehoben werden.

**Weitergehende  
Schriftliche Unterlagen**

Die Formel zur Berechnung der Senkungssätze lautet:

$$\frac{\text{Erhöhungssatz} \times 100}{100 + \text{Erhöhungssatz}} = \text{Senkungssatz}$$

**Beispiel:** Die Hypothekarzins­erhöhung von 4 auf 5% berechtigt zu einer Mietzinserhöhung von 12% (vier mal 3 Prozent pro ein viertel Prozent Hypothekarzins­erhöhung). Daraus ergibt sich folgender Senkungssatz:

$$\frac{12 \times 100}{100 + 12} = 10.714\%$$

**Ratgeber:**  
"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",  
Buch von Peter Macher und Jakob  
Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder  
Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

**Bestellungen:**  
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband,  
Postfach, 8026 Zürich  
Fax 043 243 40 41  
Tel. 043 243 40 40  
E-Mail : info@mieterverband.ch  
www.mieterverband.ch