

Merkblatt

zum hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen

Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinsatzes gilt seit dem 10. September 2008 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.



Am 1. Januar 2008 ist die Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990¹ (VMWG) in Kraft getreten. Demnach gilt für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinsatzes künftig ein Referenzzinssatz. 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 überall dort zur Anwendung, wo bisher der Zinssatz der im örtlichen Hypothekargeschäft führenden Bank (in der Regel die Kantonbank) massgebend war. Neben den Kostenveränderungen in Form von Erhöhungen oder Senkungen des Hypothekarzinsatzes (Art. 269a Bst. a OR und Art. 12 Abs. 1 VMWG) betrifft dies insbesondere 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) sowie die Berechnung der kostendeckenden Bruttorendite bei neueren Bauten (Art. 269a Bst. c OR).

Ab wann gilt der Referenzzinssatz?

Der Referenzzinssatz gilt jeweils ab dem ersten Tag nach seiner Veröffentlichung, d.h. erstmalig ab dem 10. September 2008.

Worauf stützt sich der Durchschnittszinssatz?

Er stützt sich auf den volumengewichteten durchschnittlichen Zinssatz der auf Schweizer Franken lautenden inländischen Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz (Art. 2 der Verordnung des EVD über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittszinssatzes²; 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. Als Bank gilt schliesslich jede natürliche oder juristische Person, die über eine entsprechende Bewilligung gemäss dem Schweizerischen Bankengesetz verfügt.

Wie wurde der Referenzzinssatz erstmals festgesetzt?

Der Referenzzinssatz wird in Viertelprozenten publiziert. Bei der erstmaligen Ermittlung gelangten die mathematischen Rundungsregeln zur Anwendung: So führte der Durchschnittssatz von 3,43 % zu einem Referenzzinssatz von 3,5 %.

Wann erfolgt eine Anpassung des Referenzzinssatzes?

Der Durchschnittszinssatz wird vierteljährlich erhoben. Ein neuer Referenzzinssatz ergibt sich, sobald sich der Durchschnittssatz für inländische Hypothekarforderungen um 0,25 Prozentpunkte geändert hat. Beim ursprünglichen Durchschnittssatz von 3,43 % und einem gestützt auf diesen Wert festgelegten Referenzzinssatz von 3,5 % erfolgt eine Anpassung, sobald der Durchschnittssatz entweder auf den Wert von mindestens 3,68 % gestiegen (neuer Referenzzinssatz = 3,75 %) oder auf den Wert von höchstens 3,18 % gesunken ist (neuer Referenzzinssatz = 3,25 %). Der erstmals erhobene Durchschnittszinssatz von 3,43 % bleibt für alle künftigen Anpassungen massgebend. So würde ein Durchschnittszinssatz von mindestens 3,93 % zu einem Referenzzinssatz von 4,0 % führen und ein Durchschnittszinssatz von höchstens 2,93 % hätte einen Referenzzinssatz von 3,0 % zur Folge.

Was ist beim Übergang zum Referenzzinssatz zu beachten?

Der Übergang erfolgt direkt von dem für das jeweilige Mietverhältnis bisher massgebenden Hypothekarzinsatz zum neuen Referenzzinssatz. Sofern zwischen diesen beiden Werten eine Differenz besteht, kann eine Anpassung vorgenommen werden. Liegt der bisher massgebende Zins-

¹ SR 221.213.11

² SR 221.213.111

satz beispielsweise bei 3,25 % und der Referenzzinssatz bei 3,5 %, so besteht ein Erhöhungsanspruch im Umfang von 3 Prozent. Liegt der Referenzzinssatz dagegen unter dem Wert des bisherigen Zinssatzes, so besteht ein Senkungsanspruch. Sind beide Werte gleich, so entsteht erst dann ein Anpassungsanspruch, wenn sich später der Referenzzinssatz ändert. Senkungs- oder Erhöhungsansprüche, die bereits vor der Veröffentlichung des Referenzzinssatzes entstanden sind, können auch nach diesem Zeitpunkt noch geltend gemacht werden.

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 haben den Gesamtbetrag der am Quartalsende (Stichtag) bilanzierten Hypothekarforderungen nach Zinssatz gegliedert zu melden. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat mit dem technischen Vollzug der Datenerhebung und der Berechnung des Durchschnittszinssatzes die Schweizerische Nationalbank beauftragt.

Wer gibt den Referenzzinssatz bekannt?

Der Referenzzinssatz sowie der zugrunde liegende Durchschnittszinssatz werden vierteljährlich durch das Bundesamt für Wohnungswesen mitgeteilt.

In welcher Form erfolgt die Mitteilung betreffend Referenzzinssatz?

Der Referenzzinssatz wird auf der Website des Bundesamtes für Wohnungswesen (www.bwo.admin.ch oder www.referenzzinssatz.admin.ch) publiziert. Zudem wird die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung informiert.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Tel.: +41 32 654 91 11
Fax: +41 32 654 91 10
e-Mail: info@bwo.admin.ch
Internet: www.bwo.admin.ch