

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Dossier

Dossier: Entwicklung des Referenzzinssatzes

Impressum

Herausgeber

Année Politique Suisse
Institut für Politikwissenschaft
Universität Bern
Fabrikstrasse 8
CH-3012 Bern
www.anneepolitique.swiss

Beiträge von

Gerber, Marlène
Heer, Elia
Kipfer, Viktoria

Bevorzugte Zitierweise

Gerber, Marlène; Heer, Elia; Kipfer, Viktoria 2025. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Dossier: Entwicklung des Referenzzinssatzes, 2015 – 2025*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern.
www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 12.06.2025.

Inhaltsverzeichnis

Referenzzinssatz sinkt 2015 auf 1.75%	1
Referenzzinssatz sinkt 2017 auf 1.5%	1
Erneute Referenzzinssatzsenkung auf Allzeittief im März 2020 (1.25%)	2
Referenzzinssatz steigt 2023 auf 1.5%	2
Referenzzinssatz steigt 2023 auf 1.75%	2
Referenzzinssatz sinkt 2025 auf 1.5%	3

Abkürzungsverzeichnis

SNB	Schweizerische Nationalbank
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen

BNS	Banque nationale suisse
OFL	Office fédéral du logement

Referenzzinssatz sinkt 2015 auf 1.75%

Mietwesen

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE

DATUM: 02.06.2015
MARLÈNE GERBER

Der Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen sank am 31. März 2015 von 1,89% auf 1,86%. Dieser Rückgang bewirkte, kaufmännisch auf ein Viertelprozent gerundet, eine **Absenkung des Referenzzinssatzes** von 2% auf 1,75%, was die Mieterschaft im Grunde zur Geltendmachung des Anspruchs auf Mietzinssenkung in der Höhe von 2,91% berechtigt. Dieser "historische Tiefstand" des seit September 2008 bestehenden und vierteljährlich neu errechneten Referenzzinssatzes wurde in den Medien breit diskutiert. Der Mieterverband (SMV) gelangte sogleich mit der Forderung an die Vermieterseite, die Mietzinse auf den nächstmöglichen Termin anzupassen. Ferner veröffentlichte der SMV auf seiner Homepage ein Merkblatt und einen Musterbrief zum Erstellen eines Senkungsbegehrens. Gemäss Verband hätte bisher nur eine von fünf Mietparteien ihren Anspruch auf Mietzinssenkung durchgesetzt. Der Hauseigentümerverband (HEV) riet seinerseits der Vermieterseite, die aktuelle Kostensituation unter Berücksichtigung der Teuerung und der gestiegenen Unterhalts- und Betriebskosten genau zu prüfen. Nur wenn ein übersetzter Ertrag resultiere, müsse dem Senkungsbegehren – wo vorhanden – stattgegeben werden. Nicht zuletzt entbrannte als Folge der Anpassung des Referenzzinssatzes erneut die Diskussion, ob die Senkung des Referenzzinssatzes eine automatische Anpassung der Mieten zur Folge haben müsste. Gemäss HEV – und dies entspricht der offiziellen Interpretation der Bundesbehörden – beinhalte die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) keine automatische Mietzinssenkung bei Herabsetzung des Referenzzinssatzes. Obwohl Art. 13 der VMWG vorsieht, dass bei Hypothekarzinssenkungen "die Mietzinse entsprechend herabzusetzen oder die Einsparungen mit inzwischen eingetretenen Kostensteigerungen zu verrechnen" sind, müsse der Vermieter nicht von sich aus tätig werden. Der auf einem privatrechtlichen Vertrag beruhende Mietzins bleibe bestehen, ausser eine der beiden Vertragsparteien verlange eine ihr zustehende Anpassung des Mietzinses. Für eine automatische Anpassung des Referenzzinssatzes, wie sie der Mieterverband forderte, hatte sich im Vorjahr auch die CVP in ihrem 2014 veröffentlichten Positionspapier zur Wohnpolitik ausgesprochen, jedoch nicht ohne diesen Entscheid im Folgejahr bereits wieder zu revidieren. Man hätte erkannt, wie komplex die Sache sei, so Martin Candinas gegenüber dem Tages-Anzeiger. Es könne nicht sein, dass sich nur die Senkung des Referenzzinssatzes automatisch auf die Mieten auswirke; ebenso müssten auch Kostensteigerungen automatisch in die Mietzinse einfließen. Ferner sei er von verschiedenen Hauseigentümern sowie vom HEV-Präsidenten Hans Egloff überzeugt worden, dass ein solcher Automatismus einen hohen administrativen Aufwand für die Vermieterseite mit sich bringen würde.¹

Referenzzinssatz sinkt 2017 auf 1.5%

Mietwesen

STUDIEN / STATISTIKEN

DATUM: 01.06.2017
MARLÈNE GERBER

Im Juni 2017 gab das BWO bekannt, dass der **Referenzzinssatz um 0.25 Prozentpunkte auf 1.5 Prozent gesenkt** werde. Letztmals war der Referenzzinssatz im Juni 2015 angepasst worden. Damit erreichte die Messgrösse ihren niedrigsten Stand seit Beginn ihrer Existenz im Jahr 2008 (3.5%). Sofern der Mietzins bereits bei der letzten Senkung angepasst worden war, ergibt sich daraus für die Mietenden ein Senkungsanspruch des Mietzinses im Umfang von bis zu 2.91 Prozent. Ein Anspruch auf Senkung des Mietzinses besteht jedoch nur dann, wenn der Vermieter oder die Vermieterin mit dem Mietzins einen übersetzten Ertrag erzielt. Die Vermieterschaft kann gestiegene Unterhalts- und Betriebskosten sowie 40 Prozent der seit der letzten Mietzinsanpassung erfolgten Teuerung vom Senkungsanspruch abziehen.

Im März desselben Jahres berichtete die Luzerner Zeitung über eine Studie der Raiffeisen-Bank, die von einer steigenden Entwicklung bei den Mietpreisen ausging und folgerte, dass die Mietzinse gemäss der Entwicklung des Referenzzinssatzes im Vergleich zum Ist-Zustand rund 40 Prozent tiefer liegen müssten. Dieser Schluss sei «völlig aus der Luft gegriffen», befand Ansgar Gmür, Direktor des Hauseigentümerverbandes. Die Steigerung der Mietzinse sei begründbar und unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Baukosten aufgrund strengerer Bauvorschriften stark gestiegen seien. Auf Seiten des Mieterinnen- und Mieterverbandes sah sich Generalsekretär Michael Töngi indes durch die Befunde der

Erneute Referenzzinssatzsenkung auf Allzeittief im März 2020 (1.25%)

Mietwesen

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 01.03.2020
MARLÈNE GERBER

Im März 2020 **sank der Referenzzinssatz erneut auf ein Allzeittief (neu 1.25%)**. Seit der letzten Senkung vom Juni 2017 hatte der Referenzzinssatz 1.5 Prozent betragen. Bereits damals galt der Tenor, dass die Senkung auf 1.5 Prozent die letzte sein werde, da man davon ausgegangen war, dass die für die Berechnung des Referenzzinssatzes relevanten Hypothekensätze nicht noch weiter sinken würden. Eine weitere Senkung auf 1 Prozent sei in nächster Zeit jedoch nicht zu erwarten, prognostizierte etwa die NZZ. Bis der hypothekarische Durchschnittssatz auf unter 1.13 Prozent sinken würde, was die Voraussetzung für eine Senkung auf 1 Prozent wäre, dürfte es bei einem aktuellen Zinssatz von 1.37 Prozent einige Jahre dauern. ³

Referenzzinssatz steigt 2023 auf 1.5%

Mietwesen

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 01.06.2023
ELIA HEER

Am 1. Juni 2023 gab der Bundesrat bekannt, dass der **hypothekarische Referenzzinssatz zum ersten Mal überhaupt ansteigen** würde. Bei seiner Einführung 2008 hatte der Referenzzinssatz 3.5 Prozent betragen und war ab da schrittweise bis zum Allzeittief von 1.25 Prozent gesunken. Auf diesem Wert hatte der Zinssatz die letzten drei Jahre verharret, bevor er nun auf 1.5 Prozent anstieg. Der Anstieg berechtigt Vermietende gemäss Mietrecht, den Mietzins im Umfang von 3 Prozent zu erhöhen, sofern der Mietzins zuvor aufgrund des bisherigen Referenzzinssatzes von 1.25 Prozent berechnet worden war. Laut Medienberichten geht das BWO davon aus, dass der Referenzzinssatz bereits im Winter 2023 oder im Verlauf des Jahres 2024 erneut steigen wird. ⁴

Referenzzinssatz steigt 2023 auf 1.75%

Mietwesen

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 01.12.2023
VIKTORIA KIPFER

Der Bundesrat gab im Dezember 2023 einen erneuten **Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes auf 1.75 Prozent** bekannt. Somit stieg der Referenzzinssatz bereits das zweite Mal binnen Jahresfrist, nachdem dieser bereits im Juni 2023 von 1.25 Prozent auf 1.5 Prozent erhöht worden war. Wie bereits im Juni waren Vermietende in der Folge berechtigt, den Mietzins um bis zu 3 Prozent zu erhöhen, vorausgesetzt der aktuelle Mietzins basierte auf dem bisherigen Referenzzinssatz von 1.5 Prozent. Bei rund zwei Dritteln der Mietverträge könnte so eine Mietzinserhöhung geltend gemacht werden, berichtete der Blick. Ob weitere Anpassungen des Referenzzinssatzes bevorstünden, sei laut der Raiffeisen in erster Linie abhängig von der mittelfristigen Entwicklung der Hypothekarzinsen. Dies sei aber unwahrscheinlich, da momentan keine weiteren Erhöhungen des Leitzinses durch die SNB zu erwarten seien, argumentierte die Raiffeisen weiter. ⁵

Referenzzinssatz sinkt 2025 auf 1.5%

Mietwesen

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 03.03.2025
VIKTORIA KIPFER

Nachdem der hypothekarische Referenzzinssatz im Verlaufe des Jahres 2023 schrittweise von einem Allzeittief von 1.25 Prozent auf ein Niveau von 1.75 Prozent angestiegen war, gab der Bundesrat im März 2025 eine erneute **Senkung des Referenzzinssatzes auf 1.5 Prozent** bekannt. Insbesondere infolge einer Reihe von Leitzinssenkungen im Jahr 2024 hatte sich gegen Ende des Vorjahres bereits eine Korrektur des geltenden Referenzzinssatzes abgezeichnet. Da jedoch zum Zeitpunkt des Stichtages am 30. September 2024 der Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen 1.63 Prozent betragen hatte – wobei ein Wert unter 1.63 Prozent kaufmännisch gerundet eine entsprechende Referenzzinssatzsenkung mit sich gebracht hätte –, war der Referenzzinssatz im Dezember 2024 noch auf 1.75 Prozent verblieben. Mieterinnen und Mieter, deren Mietvertrag auf einem Referenzzinssatz von 1.75 Prozent beruht, haben nun einen generellen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion von 2.91 Prozent, wobei Vermietende die Teuerung und allgemeine Kostensteigerung mit einer Mietzinssenkung infolge einer Referenzzinsanpassung verrechnen können. Die weitere Entwicklung des Referenzzinssatzes hängt laut der Raiffeisen-Bank von zukünftigen Leitzinsentscheiden der SNB ab, berichtete der Blick. Sinke der Leitzins auf 0 Prozent, könne noch in diesem Jahr mit einer zweiten Referenzzinssatzsenkung gerechnet werden.⁶

1) Medienmitteilung BWO vom 1.6.15; Medienmitteilung BWO vom 1.9.15; AZ, BaZ, Lib, NZZ, TA, 2.6.15; TA, 11.8.15; NZZ, 21.9.15

2) Medienmitteilung BWO vom 1.6.17; LZ, 2.3.17; LT, LZ, Lib, NZZ, TA, 2.6.17

3) Medienmitteilung BWO vom 1.3.20; AZ, Blick, CdT, NZZ, TA, 3.3.20

4) Medienmitteilung des BR vom 1.6.23; TA, 2.6.23

5) Medienmitteilung BWO vom 1.12.23; Blick, LT, 2.12.23

6) Medienmitteilung BWO vom 3.3.25; AZ, Blick, NZZ, TA, 3.12.24; Blick, 1.3.25; SRF Online, 3.3.25; LT, TA, 4.3.25