

Referenzzins für die Mieten auf historischem Tief

Der für die Mietzinsberechnung massgebende Referenzzinssatz ist auf 2.75% gesunken. Da der Referenzzinssatz noch nie so tief und die Teuerung in den letzten zwei Jahren sehr bescheiden war, haben jetzt fast alle Mieterinnen und Mieter Anrecht auf eine Mietzinsreduktion. Wo der Vermieter nicht von sich aus eine Senkung gewährt, müssen die Mieter aktiv werden und eine Senkung verlangen.

Seit Monaten übertreffen sich die Banken mit Angeboten für immer noch tiefere Hypothekarzinse. Festhypotheken mit einer Laufzeit von fünf Jahren sind um 2.0% Zins zu haben. In den letzten Monaten ist deshalb auch der Durchschnitt aller Hypothekenzinsen gesunken. Dieser Durchschnitt ist für die Berechnung der Mietzinsen massgebend. Heute hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) den neuesten Stand bekannt gegeben. Ab dem 2. Dezember 2010 gilt ein Referenzzinssatz von 2.75%.

Da der Referenzzinssatz auf einem Durchschnitt aller Hypotheken in der Schweiz beruht, sind auch viele Festhypotheken mit einberechnet. Zum Teil laufen diese noch mit höheren Zinsen als die Sätze, welche jetzt von den Banken angeboten werden. Aus diesem Grund hinkt der Referenzzinssatz den aktuellen Marktzinsen hinterher. Das ist jetzt, wo die Marktzinsen schon eine ganze Weile auf ein Rekordtief gesunken sind, sehr ärgerlich für die Mieterinnen und Mieter. Allerdings wird ein Anstieg des Referenzzinssatzes auch verzögert eintreten, wenn die Marktzinsen wieder in die Höhe klettern.

Anspruch auf eine Mietzinssenkung

Der Mieterinnen und Mieterverband ruft die Vermieter auf, die Mieten jetzt zu senken. Faire Vermieter warten nicht, bis der Mieter ein Senkungsgesuch gestellt hat. Je nachdem, wann der Mietvertrag abgeschlossen wurde und auf welchen Berechnungsgrundlagen der Mietzins demzufolge berechnet ist, liegt für die Mieterinnen und Mieter eine grössere oder kleinere Senkung drin. Da die Teuerung in den letzten zwei Jahren stagnierte, gibt's dem Senkungsanspruch auch nichts gegen zu verrechnen.

Der MVO empfiehlt den Mieterinnen und Mietern, den Senkungsanspruch zu berechnen. Meldet sich der Vermieter nicht von sich aus, und ergibt die Berechnung, dass der Mieter einen Senkungsanspruch hat, sollte bis etwa am 20. Dezember ein Senkungsbegehren an den Vermieter gestellt werden.

Der MV Ostschweiz hilft

Der MVO hat eine Anleitung mit Musterbriefen aufs Internet gestellt. Dort ist auch ein Tool zu finden, welches anhand der aktuell geltenden Vertragsgrundlagen den Senkungsanspruch berechnet. Wem das zu kompliziert ist, kann auch unser Angebot «Mietzinscheckup» benutzen.

Dazu sind folgende Unterlagen auf die Geschäftsstelle zu senden:

- Kopie des Mietvertrages
- Kopien der letzten Mietzinsveränderungen
- Bearbeitungsgebühr in Banknoten: Mitglieder: keine ; Nichtmitglieder Fr. 30.–

Einsenden an:

Mieterverband Ostschweiz

Checkup

Webergasse 21

9000 St.Gallen

Weitere Informationen unter: www.mieterverband.ch/ostschweiz