

Negative Teuerung

## Mietzinssenkungen: Die Ausflüchte der Hauseigentümer

Zürich, 5. Juni 2009

Am Dienstag sank der Referenzzinssatz für die Mieten von 3.5 auf 3.25 Prozent. Heute hat das Bundesamt für Statistik bekanntgegeben, dass der Landesindex für Konsumentenpreise im Mai tiefer lag als vor einem Jahr. Zum gleichen Zeitpunkt stellt sich der Hauseigentümerverband auf den Standpunkt, viele Mieterinnen und Mieter hätten keine Mietzinssenkung zu Gute, da diverse Kostensteigerungen den Senkungsanspruch aufwiegen würden. Dies steht in einem kompletten Widerspruch zur Teuerungsentwicklung und es sind Ausflüchte, um den Mietenden keine Mietzinssenkung gewähren zu müssen.

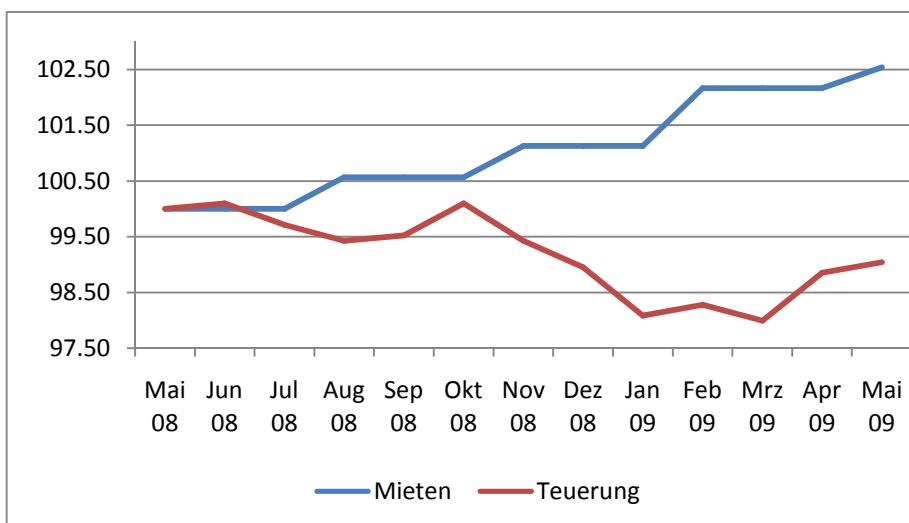
Mieterinnen und Mieter, deren Mietzins auf einem Hypozinsstand von 3.5 Prozent und höher basiert, können auf Grund der Senkung des Referenzzinssatzes auf 3.25 vom letzten Dienstag eine Mietzinssenkung von rund 3 Prozent verlangen. Der Hauseigentümerverband Schweiz hat in seiner Stellungnahme zum sinkenden Referenzzinssatz geltend gemacht, es gebe aus diversen Gründen in vielen Fällen keine Mietzinssenkung

Tatsächlich können die Vermieter 40 Prozent der Teuerung auf die Mieten überwälzen und zusätzlich auch noch effektiv gestiegene Unterhaltskosten. Bei der Teuerung ist der Fall klar: Seit Juli 2008 ist die Teuerung negativ. Viele Mietenden haben dazumal oder seit damals eine Mietzinserhöhung erhalten, da die Kantonalbanken den damals noch für die Mieten massgeblichen variablen Hypozinsen zwischen März und August 2008 von 3.25 auf 3.5 Prozent erhöht hatten. Je nachdem, wann die Mietenden die letzte Mietzinserhöhung erhielten, resultiert also bis heute sogar eine Minusteuerung, teilweise von bis zu einem ganzen Prozent. Das heisst konkret, dass die Mietenden einen weiteren Senkungsanspruch von rund 0.4 Prozent haben – weil die Teuerung für einmal nicht gestiegen ist, sondern real gesunken ist.

**Mieten und Landesindex der Konsumentenpreise:**  
Innerhalb eines Jahres ist die Teuerung um ein Prozent gesunken. Die Mieten sind im gleichen Zeitraum um 2.5 Prozent gestiegen.

**Gestiegene Unterhaltskosten:**  
Wenn die Vermieterschaft wegen erhöhten Unterhaltskosten den Mietzins erhöhen wollen, so müssen sie die tatsächliche Kostensteigerung gemäss Rechtssprechung nachweisen. Dennoch werden weiterhin vielerorts Pauschalen angewandt.

### Verlauf der Mieten und der Teuerung seit 2008



Quelle: Bundesamt für Statistik

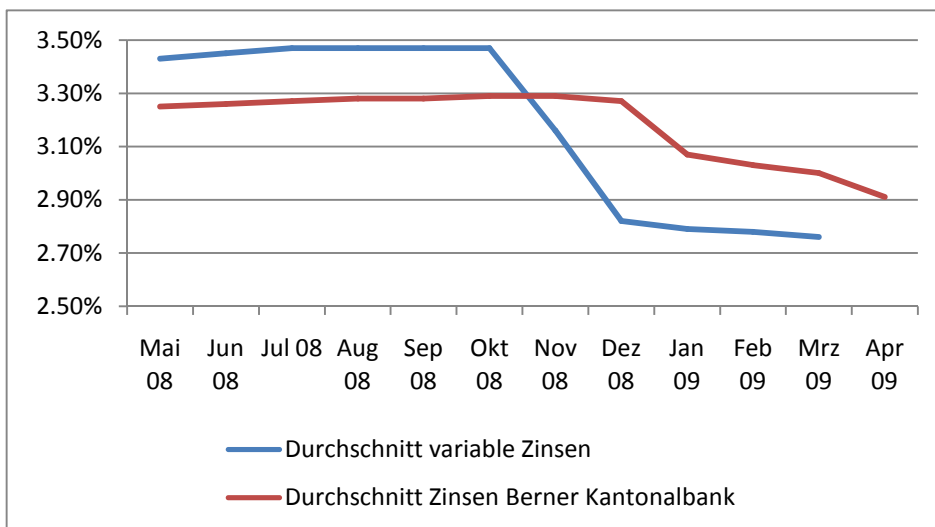
*Während die Teuerung seit einem Jahr am Sinken ist, sind die Mieten nochmals massiv angestiegen*

Weiter können die Vermieter gestiegene Unterhaltskosten auf den Mietzins überwälzen. Dass in Zeiten einer negativen Teuerung Vermieter unter diesem Begriff in vielen Regionen des Landes zusätzlich pauschal 0.5 oder sogar ein Prozent der Nettomiete pro Kalenderjahr auf die Mieten schlagen, ist stossend und akzeptiert der Mieterinnen- und Mieterverband nicht. Mit gutem Recht: Gemäss Bundesgericht müssen die Vermieter Kostensteigerungen beim Unterhalt effektiv nachweisen und sollen sich nicht auf Pauschalen berufen können, die ihnen bequem und ohne Nachweis zu höheren Mieten verhelfen. Von Pauschalen profitieren ausgerechnet jene Vermieterinnen und Vermieter, welche ihre Liegenschaft nicht ordentlich unterhalten.

Kommt hinzu: Die Kapitalkosten – also Zinsen - machen nach wie vor den Hauptteil der Kosten der Vermieterschaft aus. Auch aus diesem Grund sind die Pauschalen, welche sich auf die Kostensteigerungen der übrigen Ausgaben der Vermieter beziehen, in der jetzigen Zeit nicht gerechtfertigt.

Eine Mietzinssenkung, die der Mehrheit der Mietenden zu Gute kommt, ist auch angesagt, weil die Hypothekarzinsen in einem noch nie dagewesenen Tempo und Ausmass gesunken sind und jetzt auf einem Rekordtief angelangt sind. Die massive Senkung in äusserst kurzer Zeit hat viele Vermietende massiv entlastet. Die Mietenden haben jetzt einen Anspruch auf eine Mietzinssenkung und es ist an der Zeit, dass sie im selben Ausmass wie die Wohneigentümer und Vermieter profitieren können und die Zinssenkungen nicht zur Renditeaufbesserung der Vermieter dienen.

**Verlauf der Zinsen seit Mai 2008**

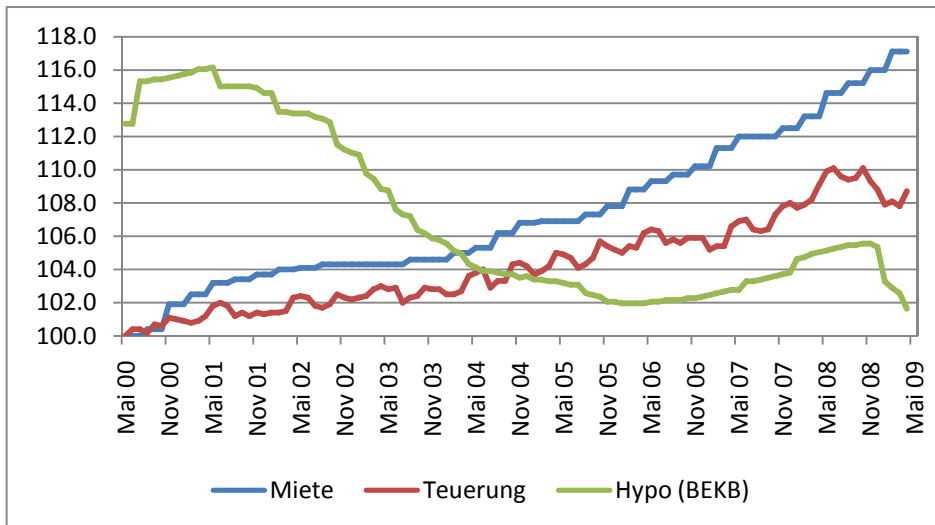


Quelle:

*Der Durchschnittssatz der Berner Kantonalbank wird seit längerer Zeit monatlich publiziert. Er liegt leicht unter dem Schnitt der gesamtschweizerischen Hypotheken, welche heute den Referenzzinssatz bilden. Er zeigt aber die gleiche massive Veränderung seit Ende 2008. Noch bedeutend stärker – praktisch um 0.75% - sind die variablen Hypozinsen der Kantonalbanken gefallen.*

Die letzte grössere Bewegung bei den Hypozinsen hat klar gezeigt, dass bei Hypozinserhöhungen die Mieten schnell steigen und bei Senkungen dagegen lediglich das Tempo der Mietzinserhöhungen abgeschwächt wird. Von flächendeckenden Mietzinssenkungen kann keine Rede sein.

Entwicklung Hypozinsen und Mieten seit 2000



Quelle: Bundesamt für Statistik und Berner Kantonalbank

Die Entwicklung der Mieten hat sich bei den Senkungen des Hypozinses nach 2002 lediglich abgeschwächt, doch die Senkung von 4.5 bis auf 3 Prozent hätte bei einer korrekten Anwendung des Mietrechts zu einem Rückgang der Mieten führen müssen

Die momentane Situation spricht ganz klar für die volle Weitergabe der Mietzinsreduktion um 2.91 Prozent. Die vom HEV aufgezählten Möglichkeiten der Gegenverrechnung der Vermieter sind in vielen Fällen hinfällig und falsch. Es sind Ausflüchte, damit Vermieter jetzt keine Senkungen weitergeben müssen und letztlich dienen sie dazu, die Mietenden davon abzuhalten, bei ihren Vermietern eine Senkung zu verlangen.

Für Auskünfte:

Anita Thanei, Präsidentin, Tel. 079 634 47 18

Michael Töngi, stv. Geschäftsleiter, Tel. 043 243 40 42