

Sinkender Referenzzinssatz

Die Mieten müssen jetzt sinken!

Zürich, 2. Juni 2009

Der Referenzzinssatz für die Anpassung der Mieten ist von 3.5 auf 3.25 Prozent gesunken. Viele Mieterinnen und Mieter haben damit einen Anspruch auf eine Mietzinssenkung. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz ruft die Vermieter auf, die Mieten auf den nächstmöglichen Termin zu reduzieren. Tun sie dies nicht, sollen die Mietenden sie rasch zu diesem Schritt auffordern. Denn die Vermieter und Vermieterinnen profitieren bereits seit längerem von tiefen Zinsen, jetzt sollen auch die Mietenden endlich bei den Wohnkosten entlastet werden.

Der Referenzzinssatz für die Mieten ist heute von 3.5 auf 3.25 Prozent gesunken. Viele Mieterinnen und Mieter bezahlen einen Mietzins, der auf einem Referenzzins von 3.5 Prozent beruht. In den meisten Fällen haben diese Mietenden eine Mietzinssenkung zu Gute. Sie beträgt 2.91 Prozent der Miete (ohne Nebenkosten), wobei die Vermieter 40 Prozent der Teuerung gegenverrechnen sowie gestiegene Unterhaltskosten geltend machen können – diese werden teilweise als Pauschale verrechnet. Je nachdem, wann die letzte Mietzinserhöhung erfolgte oder wann der Mietvertrag abgeschlossen wurde, ergibt sich zurzeit aber eine negative Teuerung. Der Kostenfaktor Teuerung fällt damit in nicht wenigen Mietverhältnissen weg oder ist sogar negativ. Der MV fordert deshalb, dass angesichts der Teuerungsentwicklung und der Wirtschaftslage die Vermieter auch auf die Verrechnung von Pauschalen für die Kostensteigerung verzichten und den Mietenden den Mietzins um 2.91 Prozent senken.

Die Erfahrungen des MV zeigen, dass die Vermieterinnen und Vermieter oft nicht von sich aus Senkungen weitergeben, sondern dass die Mieterinnen und Mieter aktiv werden müssen. Der MV empfiehlt deshalb Mietenden, deren Mietzins auf einem Referenzzins von 3.5 Prozent oder höher beruht, schriftlich bei der Vermieterschaft oder der Verwaltung eine Mietzinssenkung zu verlangen. Wenn dies bis zum 25. Juni gemacht wird, so sollte bei üblichen Kündigungsfristen eine Mietzinssenkung auf Oktober erfolgen.

Reagiert der Vermieter nicht oder ist die Mieterschaft mit der Antwort nicht einverstanden, so kann sie an die Schlichtungsstelle gelangen.

Damit es aber nicht so weit kommen muss, ruft der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz alle Vermieterinnen und Vermieter dazu auf, die Senkung des Referenzzinssatzes unmittelbar an die Mietenden weiterzugeben. Die Hypozinsen sind seit mehreren Monaten stark gesunken, und viele Vermieter profitieren bereits heute von massiv tieferen Zinszahlungen. Es ist in der heute angespannten wirtschaftlichen Situation sehr wichtig, dass die Mietenden bei den Wohnkosten ebenfalls entlastet werden.

Der Mieterinnen- und Mieterverband stellt allen Mieterinnen und Mietern im Internet Musterbriefe und ein Merkblatt kostenlos zur Verfügung und berät seine Mitglieder über das richtige Vorgehen. Das Angebot, wie auch die MV-Mitgliedschaft, lohnen sich: Übers Jahr gerechnet macht eine Mietzinssenkung schnell einmal einige Hundert Franken aus.

Pauschalen für allgemeine Kostensteigerungen:

Vermieter dürfen den Mietenden ihre gestiegenen Unterhalts- und Betriebskosten verrechnen. Gemäss einem Bundesgerichtsurteil darf dies aber nicht in Form von Pauschalen geschehen, sondern die Kostensteigerung muss effektiv nachgewiesen werden. Trotzdem werden je nach Schlichtungsstellen immer noch Pauschalen von bis zu einem Prozent zugelassen. In der jetzigen Phase mit einer Nullteuerung ist dies besonders stossend.