

Erhöhung des variablen Hypothekarzinses durch die Kantonalbanken:

Zürich, 8. Juni 2007

Tel. Medienstelle: 043 243 40 42

## **Mietzinstreibende Kostenpauschalen führen zu Mieterhöhungswelle**

**Die Erhöhung des variablen Hypothekarzinses durch die Kantonalbanken schafft ein Potential für eine Mieterhöhungswelle. Viele Vermieter werden versuchen, im Windschatten der Hypozinserhöhung andere Kosten zu überwälzen, wie die ungesetzliche und vom Bundesgericht nicht zugelassenen Pauschalen für die Betriebs- und Unterhaltskosten. Damit werden weitere massive Mietzinsschübe ausgelöst. Die Delegierten des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes riefen an ihrer Konferenz vom 7. Juni die Vermieter auf, auf die im Gesetz nicht vorgesehenen Pauschalen zu verzichten und appellierten an die Schlichtungsbehörden und Mietämter, die preistreibenden Kostenpauschalen nicht mehr zuzulassen.**

Allgemeine Kostensteigerungen: Unter diesen Begriff fallen die Erhöhung der Gebühren, Objektsteuern, Baurechtszinsen, Versicherungsprämien sowie Erhöhungen der Unterhaltskosten.

40 Prozent Teuerungsüberwälzung: Die Teuerung darf zu 40 Prozent auf die Mieten überwälzt werden. Damit soll das Eigenkapital des Eigentümers der Teuerung angepasst werden. Die mietrechtlichen Modellrechnungen gehen davon aus, dass die Eigentümer ihre Liegenschaften mit 40 Prozent Eigenkapital finanzieren.

Neben der Hypothekarzinserhöhung dürfen die Vermieter auch andere gestiegene Kosten wie einen Teil der allgemeinen Teuerung (40%) oder die allgemeinen Kostensteigerungen überwälzen. Viele werden die Gelegenheit des jetzt wieder steigenden variablen Hypothekarzinses (Referenzzinssatz für die Mieten) dazu benutzen, um auch diese Teuerungsfaktoren auf die Mietzinsen zu schlagen. Insbesondere die geltend gemachten Pauschalen für die Betriebs- und Unterhaltskosten führen zu massiven Mietzinsaufschlägen, weil viele Vermieter dafür jedes Jahr ein volles Prozent der Nettomiete berechnen, was angesichts der heute sehr niedrigen Teuerung völlig überhöht ist. Eine pauschale Anhebung der Mieten um 1% führt pro Jahr gesamtschweizerisch zu Mehrkosten von rund 280 Millionen Franken.

Die Überwälzung dieser Kostenpauschale von 1% pro Jahr sowie die Überwälzung von 40% der Teuerung führen dazu, dass die Mieten nur schon auf Grund dieser beiden Faktoren stärker steigen als die allgemeine Teuerung. Faktisch sind die Mieten heute vielerorts zu rund 150 Prozent indexiert. Diese überproportionale Überwälzung der Teuerung wird zusätzlich zum gestiegenen Hypothekarzins auf die Mieten geschlagen (Steigerung von 0.25% führt zur Erhöhung von 3%), was zu einer Mieterhöhungswelle führt.

Die Mehrheit der Vermieter hat die Mieten bei den letzten Hypozinssenkungen von 4,5 im Jahre 2000 auf das Rekordtief von 3% im Jahr 2005 nicht vollständig angepasst. Machen sie die überrissenen Pauschalen geltend, können selbst noch Mieten, die auf 3.5 Prozent beruhen, erhöht werden. Davon ist rund ein Drittel der Miethaushalte betroffen.

In einigen Kantonen liegen die von Schlichtungsbehörden und Mietämtern im Streitfall akzeptierten Pauschalen viel tiefer oder es werden nur die exakt nachgewiesenen Kostensteigerungen akzeptiert. Dies muss Standard werden. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband ruft die Vermieter auf, nur die tatsächlichen allgemeinen Kostensteigerungen zu überwälzen, wie es das Bundesgericht

vorschreibt. An die Schlichtungsbehörden und Mietämter geht der Appell, die ungesetzlichen und überhöhten Pauschalen nicht mehr zuzulassen. Der Mieterinnen und Mieterverband fordert seit langem die Abschaffung dieses mietzinstreibenden Systems, insbesondere die Abkoppelung der Mieten vom Hypothekarzins.

Für Auskünfte:

Anita Thanei, Präsidentin: 079 634 47 18

Regula Mühlebach, Geschäftsleiterin 079 209 78 24