

MEDIENMITTEILUNG

St.Gallen, 30. März 2007

Der Hypozins steigt – die Mieten nicht unbedingt

Der Mieterinnen- und Mieterverband Ostschweiz (MVO) hat am Donnerstag 29. März zur Mitgliederversammlung geladen. Präsident Heinz Brunner rief die Mitglieder auf, Mietzinserhöhungen wegen dem gestiegenen Hypothekarzins genau zu überprüfen. Jetzt ist die letzte Gelegenheit, nicht weitergegebene Senkungen einzufordern.

Präsident Heinz Brunner blickte auf ein ereignisreiches Jahr zurück: Auf politischer Ebene war einmal mehr das Mietrecht ein Thema. Anfang 2006 schickte der Bundesrat einen neuen Vorschlag für eine Mietrechtsrevision in die Vernehmlassung. Die Stellungnahmen dazu waren aber dermassen unterschiedlich, dass der Bundesrat einer Revision politisch keine Chancen einräumte und sie nicht weiterverfolgte. Durch den Rücktritt von Bundesrat Deiss ging das Mietrechtsdossier an die neue Bundesrätin Doris Leuthart über. Nach ersten Gesprächen mit den Verbänden wurde die Verwaltung beauftragt eine Revision auf Verordnungsstufe zu entwerfen, welche Mitte November in der Eidg. Kommission für Wohnungswesen erstmals diskutiert wurde. Der Hauseigentümerverband hat aber offensichtlich auch kein Interesse an einer Ordnungsrevision. In seiner Zeitung legte er jedenfalls so weitgehende Forderungen auf den Tisch, dass ein Kompromiss jetzt schon kaum mehr möglich scheint. Ziel des Mieterinnen- und Mieterverbandes ist es, die Mieten vom Hypothekarzins abzukoppeln, um so die drohenden Mietzinserhöhungen abzufedern. Weil rund 90% der Hypotheken mit festen Zinsen abgeschlossen sind, entsprechen die Mietzinsschwankungen, welche den variablen Referenzzinssätzen folgen, nicht mehr den tatsächlichen Kosten der Vermieter. In welcher Form eine Abkoppelung möglich wird, wird sich in den weiteren Verhandlungen erst noch zeigen müssen.

Hypozins gestiegen

Die St.Galler Kantonalbank erhöhte per 1. März 2007 den Hypothekarzins von 3.0% auf 3.25%. Ein für den MV ein unverständlicher Schritt, sind die Margen doch nach wie vor hoch genug. Mieterinnen und Mieter müssen mit einer Mietzinserhöhung rechnen. Brunner rief sie auf, eine Erhöhung genau zu überprüfen. Der Mietzins darf nämlich nur erhöht werden, wenn er auf den Hypozins von 3.0% gesenkt wurde. Da eine Mietzinserhöhung als neue Berechnungsbasis gilt, ist jetzt die letzte Gelegenheit, nicht weitergegebene Senkungen einzufordern. Eine Überprüfung ist deshalb auch dann wichtig, wenn die Erhöhung jetzt nicht sehr hoch ausfällt. Reagiert ein Mieter jetzt nicht, kann später nicht mehr darauf zurückgekommen werden. Um zu kontrollieren, ob die Mietzinserhöhung korrekt ist, nimmt man als Berechnungsbasis die letzte Mietzinserhöhung. Die eventuell erhaltenen Senkungen lässt man ausser Acht. Von der letzten Erhöhung rechnet man auf den Hypothekarzins von 3.25% und den aktuellen Teuerungsstand. Im Anschluss an die Versammlung erklärte lic.iur. Lisa Etter in ihrem Referat, wie man den korrekten Mietzins berechnet und worauf die Mietenden achten müssen. Wem das alles zu kompliziert ist, der kann auch den Mietzins-Checkup des MVO benützen und sich den korrekten Mietzins vom Mieterverband ausrechnen lassen.

Weitere Steuerungerechtigkeit

Im Kanton St.Gallen bekämpfte der MV Ostschweiz die Senkung des Eigenmietwertes, welche der Kantonsrat kurz vor der Steuergesetzrevision beschlossen hatte. Einmal mehr wurden die Steuerprivilegien der Hausbesitzer ausgebaut und die Mieter bezahlen die Zeche. In die gleiche Kerbe schlägt die vom HEV neu lancierte

Drucksachenbestellung: Telefon 071 222 50 24

Rechtsberatung • Prozesshilfe • Wohnungsabnahmen • Handbücher und Merkblätter

Haftpflichtversicherung • Verbandszeitung «Mieten & Wohnen»

Bausparinitiative. Mittelstand und Vermögende würden mit dem vorgeschlagenen Modell Steuererleichterungen erhalten, die grosse Mehrheit der Bevölkerung müsste den Ausfall im Staatshaushalt mittragen. Der Mieterverband wird gegen diese neuerliche Ungerechtigkeit kämpfen, zumal das Volk im Jahre 2004 das Steuerpaket, in dem ähnliche Privilegien für die Reichen vorgesehen waren, wuchtig verworfen hatte.

Vielseitige Dienstleistungen

Trotz anhaltend hoher Fluktuation von über zehn Prozent konnte der MV Ostschweiz einen Mitgliederzuwachs von knapp 2 Prozent verzeichnen. Der MVO hat nun fast 5000 Mitglieder. Der Verband erteilte knapp 1000 persönliche Rechtsauskünfte sowie 2700 telefonische Kurzauskünfte. Zusätzlich wurden rund 200 Anfragen per Mail beantwortet und bei 160 Wohnungsabnahmen unterstützte ein MV-Experte die Mieterinnen und Mieter. Im Sekretariat St.Gallen wurde ein Briefschreibeservice eingerichtet und mit der Autovermietungsfirma AVIS konnte ein Vertrag ausgehandelt werden, mit dem die MV-Mitglieder bis zu 20% Rabatt auf die Fahrzeugmiete erhalten. Als weitere Dienstleistung ist die Wohnfachberatung in Planung, welche voraussichtlich noch in dieses Jahr lanciert werden kann.

In der Stadt St.Gallen wurde mit einem grossen Teil der Mietenden der Überbauung Schlössli ein Kollektiv gebildet. Die Überbauung wird in zwei Etappen saniert, die erste ist abgeschlossen. Die Mietzinserhöhungen von insgesamt 300 bis 650 Franken, je nach Wohnungsgrösse, sind nach Ansicht des Mieterverbandes viel zu hoch. Mit Hilfe eines Anwaltes wurde eine Kollektivanfechtung vor Schlichtungsstelle eingereicht. Der Fall ist dort noch hängig.

Vorstand wiedergewählt

Nach 20-jährigem Engagement für den Mieterinnen- und Mieterverband hat Lydia Meile aus Rorschach den Rücktritt eingereicht. Als Wohnungsabnahme-Expertin und als Schlichterin in Rorschach bleibt Meile dem MV aber weiterhin erhalten. Mit einem Geschenk wird sie unter grossem Applaus verabschiedet.

Die übrigen Vorstandsmitglieder wurden einstimmig wiedergewählt. Es sind dies: Dorothea Boesch-Pankow, St.Gallen; Thomas Bühler, Wil; Pina Angioletta Buonanno, Amriswil; Danilo Celmatide, Romanshorn; Lisa Etter-Steinlin, St.Gallen; Beat Fritsche, St.Gallen; Benno Keel, Herisau; Hansjörg Lampert, Herisau; Hans Rothenberger, Buchs; Ruedi Winet, Wil; Iris Zimmermann, Jona. Auch Präsident Heinz Brunner wurde im Amt bestätigt.