

Basel, 01. Dezember 2009

Bund bestätigt Referenzzinssatz bei 3,0%

Anspruch nach Mietzinssenkung bleibt bestehen.

Mit der heutigen Bestätigung des Referenzzinssatzes bei 3,0% haben die meisten Mieterinnen und Mieter, welche in den letzten Monaten noch keine Mietzinssenkung erhalten haben, weiterhin einen Senkungsanspruch. Doch wie die Erfahrungen zeigen, sinken die Mietzinsen nicht automatisch. Der MV ruft deshalb die Mieterinnen und Mieter auf, aktiv zu werden und unterstützt sie bei der Durchsetzung ihrer Senkungsbegehren.

Nachdem das Bundesamt für Wohnungswesen im Juni sowie im September dieses Jahres den Referenzzinssatz in zwei Schritten von 3,5% auf 3,0% gesenkt hat, bestätigt der Bund nun diesen mietrechtlich relevanten Satz bei 3,0%. Für alle Mieterinnen und Mieter, welche in den vergangenen Monaten noch keine Senkung ihres Nettomietzinses erhalten haben, bleibt somit der Anspruch nach Mietzinssenkung bestehen. Wie hoch dieser ist, hängt vom Mietvertrag sowie von allenfalls späteren Änderungen des Nettomietzinses ab. Wer beispielsweise im Sommer 2008 unter Hinweis des gestiegenen Hypothekensatzes eine Erhöhung erhielt, in den vergangenen Monaten aber nicht in den Genuss einer Reduktion kam, hat nun Anspruch auf eine Senkung des Nettomietzinses um rund 6 Prozent.

Zwar bestehen keine Erhebungen zur Anzahl und zum Umfang der bisher gewährten Mietzinssenkungen. Der MV konnte aber im Rahmen seiner Beratungstätigkeit, welche in den vergangenen Monaten von einer Rekordzahl von Mieterinnen und Mietern aufgesucht wurde, einen vertieften Einblick in unzählige Unterlagen und Dossiers erlangen. Dabei bestätigte sich die Erfahrung früherer Hypothekenzinssenkungen: Eine automatische Senkung des Mietzinses gibt es in den allerwenigsten Fällen. Nur wer aktiv wird und von seiner Liegenschaftsverwaltung eine Senkung verlangt, kann in den Genuss eines tieferen Mietzinses kommen.

Doch selbst wenn der Eigentümer bzw. die Liegenschaftsverwaltung eine Senkung des Mietzinses mitteilt, erfordert es eine erhöhte Aufmerksamkeit der Mieterinnen und Mieter. In den allermeisten Fällen wird nämlich unter dem Titel „allgemeine Kostensteigerung“ oder auch „Unterhaltsteuerung“ eine Pauschale zur Gegenrechnung gebracht. Grundsätzlich können Vermieter ihre gestiegenen Kosten sowie einen Anteil der allgemeinen Teuerung in Rechnungen stellen und so die Mietzinsreduktion abschwächen. Da aber zur Zeit die Teuerung bei null liegt und eine allgemeine Kostensteigerung vom Vermieter nachgewiesen werden muss, gibt es nichts zu verrechnen.

Viele Verwaltungen sind sich ihres rechtlich mehr als schiefen Vorgehens durchaus bewusst. Dies beweisen die vielen Beispiele, in denen Mieterinnen und Mieter nach Erhalt einer unvollständigen Senkung die Drohung mit dem Gang an die Schlichtungsstelle ausreichte, um postwendend von der Verwaltung eine vollständige und korrekte Mietzinssenkung zu erhalten.