

Pressemitteilung

Zürich, 16. Juni 2009

Referenzzinssatz: Jetzt Senkungsbegehren stellen

72,4 Prozent der Zürcher Mieterinnen und Mieter haben in den letzten zwölf Monaten eine Mieterhöhung erhalten. Am 2. Juni ist der Referenzzinssatz auf 3.25 gesenkt worden. Nur wenige Vermieter sind bereit, den Senkungsanspruch vorbehaltlos an die Mieter/-innen weiterzugeben. Wer will, dass die Miete im Oktober runter geht, muss jetzt ein Senkungsbegehren stellen.

Auf den 1. April 2009 sind nochmals viele Mieten erhöht worden

Die Anfang Juni veröffentlichten Zahlen des Zürcher Städteindexes zeigen: Auf den 1. April 2009 haben die institutionellen Anleger nochmals kräftig an der Mietzinsschraube gedreht. 11,6 der Miethaushalte, deren Wohnung im Besitz eines Immobilienfonds oder eine Pensionskasse sind, haben Ende 2008 eine Mietzinserhöhung auf den 1. April 2009 erhalten – trotz den damals schon rasch sinkenden Hypothekarzinsen.

Drei von vier Miethaushalten haben Anspruch auf Senkung

Damit basieren die Mieten im Kanton Zürich in drei von vier privaten Mietwohnungen auf einem Hypothekarzins von 3,5 Prozent. Nach der Senkung des Referenzzinssatzes auf 3.25 Prozent haben die Mieter/-innen dieser Wohnungen Anspruch auf eine Mietzinssenkung.

Im Kanton Zürich steigen die Mieten schneller

Der Mietwohnungsmarkt im Kanton Zürich unterscheidet sich deutlich von jenem der übrigen Schweiz. Im Kanton Zürich ist seit April 2008 die Miete in 72,4 Prozent aller Miethaushalte erhöht worden, in der gesamten Schweiz nur in 38,3 Prozent der Miethaushalte. Deshalb sind die Zürcher Hauseigentümer und Immobilienverwaltungen nun auch besonders gefordert.

Einsichtige Vermieter und schwarze Schafe

Das anerkennen im Prinzip auch die Zürcher Immobilienverbände. In einer vom MV durchgeführten Umfrage haben allerdings fast alle Verwaltungen festgehalten, dass Sie für die von ihnen verwalteten Liegenschaften die Senkungsansprüche im Einzelfall prüfen wollen. Dies ist ein guter Vorsatz, aber noch keine Garantie, dass Senkungsansprüche auch an die Mieter/-innen weitergegeben werden. Krass missbräuchlich erscheint dem MV die Haltung der PSP Management AG. PSP hat dem MV am 9. Juni mitgeteilt, dass man Mietreduktionen nur jenen Mieter/-innen zugestehen werde, die eine solche ausdrücklich verlangen.

Jetzt Senkungsbegehren stellen

Der MV empfiehlt allen Mieter/-innen, ihren Mietzins zu überprüfen. Wenn die Miete auf der Basis einen Zinssatzes von 3,5 Prozent berechnet ist, sollten die Mieter/-innen ihrer Hausverwaltung ein Senkungsbegehren zustellen. Nur wer dieses Begehren bis Ende Juni abschickt, kann eine Mietreduktion auf den 1. Oktober 2009 verlangen.

./.

MV-Beratungen werden rege benutzt

Wenn Mieter/-innen nicht sicher sind, ob sie ein Senkungsbegehren stellen sollen, können sie sich beim MV beraten lassen. Bis Ende Juni bietet der MV in seinen Beratungsstellen allen Mieter/-innen eine solche kostenlose Kurzprüfung an (bitte Mietvertrag und letzte Mietzinserhöhung mitbringen). MV-Mitglieder können sich für diese Kurzprüfung auch telefonisch oder mit dem Hypo-mail an den MV wenden.

Seit dem 2. Juni haben bereits 500 Mieterinnen und Mieter diese Angebote genutzt. Auf den MV-Büros und auf der Homepage des MV-Zürich (www.mieterverband.ch/zuerich) finden Mieter/-innen alle Informationen zu den Beratungsangeboten und zum Verfahren, sowie den Musterbrief für das Senkungsbegehren.

Rückfragen: Walter Angst, 044 296 90 30

Senkungsanspruch: Kostenlose Kurzprüfung für alle Mieter/-innen

In den MV-Beratungsstellen können alle Mieter/-innen bis Ende Juni kostenlos prüfen lassen, ob Sie ein Senkungsbegehren lohnt. Bitte Mietvertrag und letzte Mietzinserhöhung mitbringen.

- Zürich, Tellstrasse 31, 8004 Zürich. Mo-Fr 9 bis 12 und 13.30 bis 17 Uhr
- Winterthur, Obertor 46, 8400 Winterthur. Mo-Mi und Fr 14 bis 17 Uhr.
- Bülach, Sekretariat unia, Müsegg 3. Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr.
- Dietikon, Stadthaus/Trauzimmer, Bremgartnerstr. 22. Mittwoch 17.30 bis 19 Uhr.
- Oerlikon, ehem. technische Berufsschule, Affolternstr. 30, 8050 Zürich. Mittwoch 18.30 bis 19.30 Uhr.
- Wädenswil, Schulhaus Eidmatt 1, Zimmer 5. Mittwoch 19 bis 20.30 Uhr.

Mietzinserhöhungen (Städteindex Kanton Zürich)

Anteil Haushalte mit einer Mietzinserhöhung gegenüber dem vorangehenden Quartal

	Zürcher Städteindex			Index CH
	Alle Miethaus- halte	Private Vermieter	Institutionelle Anleger	
2. Quartal 2008 (Mai 2008)	39.2%	41.2%	37.4%	13.5%
3. Quartal 2008 (August 2008)	11.5%	7.2%	11.7%	7.1%
4. Quartal 2008 (Nov 2008)	10.7%	9.1%	9.4%	8.3%
1. Quartal 2009 (Feb 2009)	3.2%	3.3%	3.7%	4.5%
2. Quartal 2009 (Mai 2009)	7.8%	5.2%	11.6%	4.9%
Total Mai 2008 - Mai 2009	72.4%	66.0%	73.8%	38.3%

Im November 2007 hat die Zürcher Kantonalbank in zwei Schritten die Erhöhung des (damals noch für die Mietzinzberechnung entscheidenden) Hypothekarzinssatzes auf 3,5 Prozent bekannt gegeben. Mietzinserhöhungen aufgrund des steigenden Hypothekarzinses waren erstmals auf 1. April 2008 möglich.

Am 2. Juni hat das Bundesamt für Wohnungswesen die Senkung des Referenzzinssatzes von 3,5 auf 3,25 Prozent bekanntgegeben. Eine Mietreduktion kann mit einer dreimonatigen Frist auf den nächsten Kündigungstermin – in der Regel der 1. Oktober 2009 – eingefordert werden.