

Referenzzins für die Mieten sinkt nochmals: Jetzt gilt 2.50%

Der für die Mietzinsberechnung massgebende Referenzzinssatz ist auf 2.50% gesunken. Da der Referenzzinssatz noch nie so tief und die Teuerung in den letzten zwei Jahren sehr bescheiden war, haben jetzt fast alle Mieterinnen und Mieter nochmals Anrecht auf eine Mietzinsreduktion. Wo der Vermieter nicht von sich aus eine Senkung gewährt, müssen die Mieter aktiv werden und eine Senkung verlangen.

Schon seit langer Zeit bewegen sich die Hypothekarzinsen auf sehr tiefem Niveau. 10-jährige Festhypotheken sind für wenig mehr als 2 Prozent zu haben, bei guter Bonität sogar unter 2 Prozent. Nur der Referenzzinssatz für die Mieten verharrte noch immer bei 2.75%, obwohl der Durchschnitt aller Hypotheken bereits bei der letzten Berechnung bei 2.51% lag. Dass der massgebende Zinssatz nicht gesenkt wurde, lag daran, dass vom Durchschnitt ausgegangen wurde, welcher bei Einführung des Referenzzinssatzes im Jahre 2008 berechnet wurde. Nach der Intervention des Mieterinnen- und Mieterverbandes änderte der Bundesrat im Oktober die Verordnung. Ab 1. Dezember 2011 wird die kaufmännische Rundung angewendet. Der neue Durchschnittszins von 2.45% führt deshalb zum Referenzzinssatz von 2.50%. Das gab das Bundesamt für Wohnungswesen heute bekannt.

Da der Referenzzinssatz für die Mieten deutlich über den Marktzinsen liegt, erzielen die Vermieter nur schon wegen der Zinsdifferenz einen schönen Gewinn. Es ist deshalb höchste Zeit, dass die Mieten nach unten angepasst werden. Das ist nicht nur fair, sondern auch problemlos verkraftbar für fast alle Vermieter. Der Mieterinnen- und Mieterverband fordert die Vermieter deshalb auf, nicht zu warten, bis sie von den Mietern zur Senkung aufgefordert werden, sondern von sich aus die Kosteneinsparung weiterzugeben.

Anspruch auf eine Mietzinssenkung

Haben die Mieterinnen und Mieter bis Mitte Dezember keine Senkung vom Vermieter erhalten, müssen sie selber aktiv werden. Das Senkungsbegehren sollte vor Ende Dezember beim Vermieter eingetroffen sein. Je nachdem, wann der Mietvertrag abgeschlossen wurde und auf welchen Berechnungsgrundlagen der Mietzins demzufolge berechnet ist, liegt eine grössere oder kleinere Senkung drin. Da die Teuerung in den letzten zwei Jahren stagnierte, gibt's dem Senkungsanspruch auch nichts gegen zu verrechnen.

Trotzdem empfiehlt der MVO, den Senkungsanspruch zuerst zu berechnen. Dann kann abgeschätzt werden, ob sich ein Senkungsbegehren lohnt.

Der MV Ostschweiz hilft

Der MVO hat eine Anleitung mit Musterbriefen aufs Internet gestellt. Dort ist auch ein Tool zu finden. Dort können die aktuellen Daten des Mietvertrages eingegeben werden, darauf wird der Senkungsanspruch berechnet. Wer nicht sicher ist, welche Daten eingegeben werden müssen, kann auch unser Angebot «Mietzins-Checkup» benutzen.

Dazu sind folgende Unterlagen auf die Geschäftsstelle zu senden:

- Kopie des Mietvertrages
- Kopie der letzten Mietzinserhöhung
- Kopie der letzten Mietzinsveränderung auf den aktuell gültigen Mietzins
- Bearbeitungsgebühr in Banknoten: Mitglieder: keine ; Nichtmitglieder Fr. 30.–

Einsenden an:

Mieterverband Ostschweiz

Checkup

Webergasse 21

9000 St.Gallen

Weitere Informationen unter: www.mieterverband.ch/ostschweiz