

Basel, 01. Dezember 2011

Bund senkt Referenzzinssatz auf 2,5% Jetzt müssen die Mieten sinken!

Ab dem 2. Dezember 2011 beträgt der mietrechtlich entscheidende Referenzzins noch 2,5% und ist damit so tief wie nie zuvor. Jetzt ist es überdeutlich: Die Mieten müssen runter. Der MV fordert die Verwaltungen sowie die Eigentümer auf, sich an das geltende Mietrecht zu halten und diese Senkungen unverzüglich vorzunehmen. Doch wie die Erfahrungen zeigen müssen Mieterinnen und Mieter selbst aktiv werden. Der MV ist bereit und stellt allen Betroffenen notwendiges Infomaterial zur Verfügung.

Endlich ist Schluss mit einer systematischen Benachteiligung der Mieterinnen und Mieter. Nach Protesten des MV hat der Bundesrat Ende Oktober die Berechnungsmethode zur Festsetzung des Referenzzinses angepasst. Als Folge davon ergibt die heute bekannt gegebene Berechnung des Satzes von 2,45% den mietrechtlich relevanten Satz von 2,5%. So tief war dieser Satz noch nie. Deshalb hat die überwiegende Zahl der Mieterinnen und Mieter einen klaren Anspruch auf die Senkung ihrer Miete.

Wie hoch dieser Anspruch ist, hängt vom Mietvertrag sowie von allfällig späteren Anpassungen ab. Wer beispielweise seit zwei Jahren in seiner Wohnung wohnt und seither keine Mietzinssenkung erhalten hat, hat nun einen Anspruch auf Reduktion von über 5 Prozent. Selbst all die Mieterinnen und Mieter, die in den letzten zwölf Monaten eine vollumfängliche Reduktion erhalten haben, können nun eine weitere Senkung von knapp 3 Prozent geltend machen.

Leider bestehen in unserer Region keine genauen Erhebungen zu den jüngst gewährten Mietzinssenkungen. Doch die in den früheren Jahren gemachten Erfahrungen gelten auch hier: Steigen die Hypothekarzinsen, so steigen die Mieten. Sinken die Hypothekarsätze hingegen, so werden die Mieten wenn überhaupt nur zögerlich und vielfach unvollständig gesenkt. Aus diesen Gründen müssen die Mieterinnen und Mieter selbst aktiv werden und vom Vermieter eine Senkung verlangen. Der MV ruft alle Mieterinnen und Mieter auf, ihren Senkungsanspruch bei den Vermietern geltend zu machen. Dazu stellt er entsprechende Musterbriefe und weitere Informationen zu Verfügung. Selbstverständlich wird der MV sein Beratungsangebot an den zu erwartenden Ansturm anpassen.

Erhalten Mieterinnen und Mieter eine Senkung, so tun sie gut daran, diese sorgfältig zu überprüfen. In den allermeisten Fällen wird wohl auch diesmal unter dem Titel „allgemeine Kostensteigerung“ oder auch „Unterhaltsteuerung“ eine Pauschale zur Gegenrechnung gebracht. Grundsätzlich können Vermieter zwar ihre gestiegenen Kosten sowie einen Anteil der allgemeinen Teuerung in Rechnung stellen und so die Mietzinsreduktion abschwächen. Da aber seit geraumer Zeit die Teuerung bei null liegt und eine allgemeine Kostensteigerung vom Vermieter nachgewiesen werden muss, gibt es hier in der Regel nichts zu verrechnen.

Eine rasche und vollständige Mietzinssenkung drängt sich nicht nur aus rechtlichen Erwägungen sondern auch aus Gründen der Verteilungsgerechtigkeit auf. Mieterinnen und Mieter sollen endlich auch von der Tiefzinspolitik der Nationalbank profitieren können indem ihre Wohnkosten gesenkt werden. Über diesen Vorteil verfügen die Wohneigentümer schon seit längerer Zeit, können diese doch Hypotheken mit einem Zinssatz von sogar unter einem Prozent Zins abschliessen.