

Jetzt keine Hypozinserhöhung - und keine Mietzins erhöhungen

ZKB und Vermieter stehen in der Pflicht

Mit den Sparzinsen steigt die Erwartung, dass die Zürcher Kantonalbank den für die Mietzinsfestsetzung entscheidenden variablen Zins für Ersthypotheken erhöht. Der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich (MV Zürich) hält fest, dass Hypozins- und Mietzins erhöhungen heute nicht gerechtfertigt sind. Es wäre fatal, wenn mit einer solchen Erhöhungen die langsam anziehende Konjunktur gebremst würde.

Zuwarten: Auch wenn der Sparzins steigt

Der MV Zürich fordert die Zürcher Kantonalbank (ZKB) auf, mit der Anpassung des Hypozinssatzes zuzuwarten. Die ZKB hat in der Vergangenheit überfällige Hypozinssenkungen lange hinausgezögert und die letzte Reduktion auf 3.0 Prozent erst Anfang Juni 2006, zu einem für die Mietenden denkbar ungünstigen Zeitpunkt, bekanntgegeben. Deshalb gibt es im Moment auch keinen Grund, frühzeitig in eine Erhöhungsspirale einzusteigen.

ZKB: Erhöhung ist ökonomisch nicht notwendig

In wirtschaftlicher Hinsicht drängt sich eine Erhöhung des Zinssatzes für variable Hypotheken für die ZKB nicht auf. Zurzeit werden deutlich weniger als 10% der ausstehenden Hypothekarkredite zu variablen Sätzen vergeben, die Abhängigkeit der ZKB von diesem Zinssatz ist marginal.

Vermieter: Wenig Spielraum für Mieterhöhungen

Gemäss amtlicher Statistik haben im Kanton Zürich nur gerade 4.5 % der Vermieter die letzte Reduktion des Hypothekarzinses von $3\frac{1}{4}$ auf 3 % per 1. Oktober 2005 an ihre MieterInnen weitergegeben. Die Vermieter verfügen damit über Reserven, mit denen sie steigende Zinsen auffangen können, umso mehr als viele von ihnen sich zu günstigeren Konditionen als dem variablen Satz refinanzieren.

Kein automatischer Anspruch auf Mieterhöhung bei Hypozinsaufschlag

Der MV Zürich weist im Übrigen darauf hin, dass die Vermieter keineswegs – wie oft irrigerweise angenommen wird - automatisch einen Erhöhungsanspruch haben, wenn der Hypozins steigt. Hypozinsbedingte Mieterhöhungen sind nur dort zulässig, wo alle bisherigen Senkungen an die Mieterschaft weitergegeben worden sind. Mieten, die noch auf einem Hypozinsstand von $3\frac{1}{2}$ % oder mehr basieren, dürfen bei einer Anhebung des Hypozinses von 3 Prozent auf $3\frac{1}{4}$ % nicht erhöht werden.

Konjunktur nicht abwürgen!

Mit einer Erhöhung des variablen Hypozinssatzes im jetzigen Zeitpunkt würde die ZKB ein falsches Teuerungssignal setzen. Die Vermieter ihrerseits verfügen über hinreichende Reserven. Der MV Zürich appelliert deshalb an die ZKB und die Vermieterschaft, keine Teuerungs- und Mietzinsspirale in Gang zu setzen und damit die anziehende Konjunktur abzuwürgen.

Zürich, 20. April 2006