

Hypothekarzins und Mietzins – eine logische Verknüpfung

In einem völlig frei spielenden Markt würden so viele Wohnungen gebaut, wie es die Nachfrage verlangt und man würde wie für andere Waren den Preis bezahlen, der sich aus Angebot und Nachfrage ergibt. Von dieser Idealsituation sind wir aber meilenweit entfernt. Kaum etwas ist stärker reguliert als der Mietwohnungsmarkt – vom Anfangsmietzins bis zur Beendigung des Mietvertrags. Insbesondere für die Anpassung der Mieten gibt es eine Fülle detaillierter Regeln. Halten sich Vermieter nicht daran, haben es Mieter in der Hand, sie notfalls gerichtlich dazu zu zwingen.

Eine der strikten Mietzinsregeln ist die Koppelung der Mieten an den Hypothekarzins, ist dieser für den Vermieter doch in der Regel der grösste Kostenfaktor. Man erinnert sich heute kaum mehr daran, aber es gab Zeiten, in denen der Hypothekarzins verrückt spielte. So stieg er von August 1988 bis Januar 1991 – also innert nur zweieinhalb Jahren - von fünf auf sieben Prozent. Das war für Hauseigentümer wie für Mieter ein Schock. Darum schuf man 2008 einen Referenzzinssatz, der die Ausschläge der Zinsentwicklung glättet und die Überwälzung auf die Mieten verzögert. Seit der Einführung ist dieser in neun Schritten gesunken, was nicht ohne Auswirkungen auf die Mieten geblieben ist. Seit letztem Jahr steigen die Hypothekarzinsen aber wieder. Eigentümer bekamen dies umgehend zu spüren, Mieter hatten dagegen eine Schonfrist. Der Referenzzinssatz stieg erst in diesem Juni, im Dezember nun zum zweiten Mal. Dass sich dies mit einer gewissen Verzögerung auf die Mieten auswirkt, ist im Sinne des Erfinders.

Dass Hypothekarzinsen sich nicht nur in eine Richtung bewegen, kann nicht ernsthaft überraschen. Schon eher, dass es beim Referenzzinssatz fast fünfzehn Jahre gedauert hat, bis er wieder aufwärts tendiert. Die Reaktion im Bundeshaus ist daher nicht nachvollziehbar. Die Regeln jetzt ändern wäre Willkür. Bei der Verknüpfung des Referenzzinssatzes mit den Mieten war nie die Rede davon, dass die Reise nur in eine Richtung gehen sollte. Die geltenden Regeln lassen es ja auch zu, mit einer Mietzinsanpassung zu- und die weitere Entwicklung abzuwarten. Vermieter sind am besten in der Lage, über den richtigen Zeitpunkt und das angemessene Ausmass zu entscheiden. Sie sind schliesslich nicht weniger als Mieter von Teuerung, steigenden Krankenkassenprämien usw. betroffen.

Albert Leiser
Direktor Hauseigentümerverbände Stadt und Kanton Zürich