

27.02.2018 - 13:48 Uhr

HEV Schweiz: Das Mietrecht bevorzugt langjährige Mieter und benachteiligt Neumieter

Zürich (ots) -

Das Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) beschreibt in einer Untersuchung den "Miet-Gap" zwischen Bestandes- und Neumieten. Die Unterschiede verleiten Haushalte dazu, länger in einer Wohnung zu bleiben, als sie das eigentlich möchten. In Gebieten mit einem grossen Zinsunterschied zwischen Alt- und Neumieten bewirkt die Mietregulierung mehr Gesamtsanierungen und Neuvermietungen. Diese Resultate bestätigen die Ergebnisse der Studie Borner / Bodmer von 2014. Im schweizerischen Mietrecht sind Mietzinsanpassungen in laufenden Verträgen nur unter bestimmten Bedingungen zulässig: um eine allgemeine Kostensteigerung auszugleichen oder wenn der hypothekarische Referenzzinssatz steigt. Wenn eine Wohnung neu vermietet wird, dürfen die Mietzinsen neu ausgehandelt werden. Dies führt dazu, dass die Bestandsmieten tiefer sind als die Anfangsmietzinse. Langjährige Mieter bezahlen häufig deutlich tiefere Mieten als Neumieter. Diese Differenz wird als "Miet-Gap" bezeichnet. Das Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) hat den Unterschied zwischen Bestandsmieten und Neumieten (Transaktionsmieten) empirisch untersucht und den Miet-Gap für die Schweiz berechnet (aufgeteilt in 106 Regionen). Die Unterschiede zwischen den Mieten betragen je nach Region zwischen 20 und 70 Prozent. Der Miet-Gap ist umso höher, je begehrter eine Wohnregion ist: die grössten Unterschiede finden sich in den Städten. Die Untersuchung bestätigt die theoretischen Ergebnisse der Studie "Auswirkungen der Mietzinsregulierungen" der Herren Borner und Bodmer von 2014. Das bestehende Mietrecht führt zu Ineffizienzen: Weil sie eine viel tiefere Miete als am Markt verlangt bezahlen, bleiben langjährige Mieter in ihren Wohnungen, auch wenn sie nicht mehr ihren Bedürfnissen entsprechen. Ehepaare, deren Kinder ausgezogen sind, haben so keinen Anreiz, in eine kleinere Wohnung zu ziehen. Dies führt zu einem Überkonsum an Fläche und leistet somit auch der Zersiedelung Vorschub. Die Studie zeigt auch, dass in Regionen mit grossem Miet-Gap vermehrt saniert wird. Dies ermöglicht es den Vermietern, die Mieten auf Marktniveau anzuheben. Im Umkehrschluss bedeutet dies aber auch, dass Sanierungen in Regionen mit tieferen Mieten nicht finanziert werden können, was dazu führt, dass die Mieter mit weniger modernen Gebäuden vorlieb nehmen müssen. Die bestehende Mietregulierung führt also zu stärker steigenden Neumieten, als dies in unregulierten Märkten der Fall wäre. Sie hat zur Folge, dass Menschen in zu kleinen oder zu grossen Wohnungen wohnen. Zudem führt sie vermehrt zu Untervermietungen, weil Mieter ihren günstigen Mietvertrag auch bei Abwesenheit nicht verlieren möchten. Eine Regulierung, welche eine gewisse Anpassung der Bestandsmieten an die ortsüblichen marktnäheren Mieten erlaubt, könnte diese negativen Effekte verringern und hätte einen ausgewogeneren Mietmarkt zur Folge.

Kontakt:

HEV Schweiz
Nationalrat Hans Egloff, Präsident HEV Schweiz
Mobile: +41/79/474 85 39
Tel.: +41/44/254 90 20
Kathrin Strunk, Volkswirtschafterin, Tel. 044 254 90 29
E-Mail: kathrin.strunk@hev-schweiz.ch.ch