

Immobilien

«Gespaltener» Mietwohnungsmarkt

Editorial von Dr. Andreas Bleisch, Verwaltungsrats-Vizepräsident Wüest & Partner AG



Innerhalb von nur einem halben Jahr ist der Referenzzinssatz – festgelegt vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) – zweimal gesunken und liegt seit dem 2. Juni 2012 bei 2,25%. Durch die Abstufung resultiert ein Senkungspotenzial der Mietpreise von rund 6%. Folglich ist für die rund 1,9 Millionen Schweizer Mietwohnungen im laufenden Jahr mehrheitlich mit sinkenden Mieten zu rechnen.

Von den Senkungen des Referenzzinssatzes profitieren aber lediglich Personen mit bestehenden Mietverträgen. Wohnungssuchende sind mit einer anderen Realität konfrontiert. Für sie haben sich die Preise laufend erhöht. Wer Ende 2011 einen neuen Mietvertrag unterschrieben hat, bezahlte im schweizerischen Durchschnitt 5% mehr als beim Mietabschluss für die gleiche Wohnung 2 Jahre zuvor. An innerstädtischen Lagen konnten es auch 10 bis 15% mehr sein. Der Preis derselben Wohnung ist in diesen 2 Jahren – losgelöst von mietrechtlichen Vorgaben – merklich angestiegen. Entsprechend öffnet sich eine Schere zwischen Neumieter und Mietern mit bestehenden Verträgen.

Diese Entwicklung ist im Grundsatz nicht neu. Mieten sind schon seit 1972 an die Zinsentwicklung angebunden, mit dem Ziel des Schutzes vor missbräuchlichen Mietpreiserhöhungen. Jedoch wird die Marktsplaltung immer tiefer, einerseits aufgrund der seit bald 20 Jahren tendenziell rückläufigen Zinsen – mit starker Akzentuierung im letzten Jahr –

und andererseits wegen steigenden Neumieter. Heute präsentiert sich selbst innerhalb kleiner Mehrfamilienhäuser oft eine «gespaltene» Situation, indem identische Wohnungen zu sehr unterschiedlichen Preisen vermietet sind. Differenzen von 50% und mehr sind an der Tagesordnung. Es sind gar Extremfälle bekannt, in denen einzelne Wohnungen – seit Jahrzehnten durch die gleiche Mieterschaft belegt – zu gerade mal einem Viertel der Neuvermietungspreise identischer Wohnungen vermietet sind. Die Frage sei erlaubt, mit welchen Argumenten sich eine solche Situation unter Verteilungsgesichtspunkten rechtfertigen lässt.

Ökonomen sollten sich jedoch nicht mit Fragen der Verteilungsgerechtigkeit befassen. Ihr Fachgebiet ist die Beurteilung unter Gesichtspunkten der Markteffizienz. Hier zeigt das Prinzip der Zinsanbindung erhebliche Nachteile in Form von unerwünschten Markttrigiditäten. Der Wohnungsmarkt leidet zunehmend unter einer künstlichen Starrheit. Wer einen bestehenden Mietvertrag in der Tasche hat, ist nicht gewillt, aufgrund seiner Opportunitätskosten eine neue Wohnung zu suchen. Dies unter Umständen auch dann nicht, wenn bei einem Stellenwechsel mehr Pendelzeit in Anspruch genommen werden muss. Oder wenn aufgrund eines neuen Lebensabschnitts andere Wohnungen adäquater wären. Der Referenzzinssatz bindet die Mieter an «ihre» Wohnungen und setzt damit den Anreiz, die bestehende Wohnsituation einer passenderen vorzuziehen. Eine alleinstehende Seniorin, die seit 40 Jahren in derselben 5-Zimmer-Wohnung zu 1'500 Franken pro Monat zu Hause ist, hat keinen Anreiz in eine besser passende 3-Zimmer-Wohnung umzuziehen, die auf dem Markt 2'000 Franken kostet. Die junge Familie, welche mit ihren 2 kleinen Kindern aus der 3-Zimmer-Wohnung in eine 5-Zimmer-Wohnung umziehen möchte, wird im Markt auf ein entsprechend eingeschränktes Angebot treffen. Die optimale Allokation der Ressourcen wird behindert, weil falsche Preissignale bestehen. Von der Etablierung eigentlicher Untervermietungsmärkte, insbesondere in den Grossstädten, ganz zu schweigen.

Letztlich führt die Entwicklung zu einer eingeschränkten Mobilität der Bevölkerung, welche am Ende die Wettbewerbsfähigkeit der Schweizer Wirtschaft beeinträchtigt. Politiker aller Couleur sind aufgefordert, einen weiteren Anlauf zur Revision des Mietrechts zu nehmen.

bleisch@wuestundpartner.com
www.wuestundpartner.com