

Communiqué HEV Schweiz, 12. April 2005

Studie Mieterverband: Tendenziöse Rückschlüsse

Mit seiner jüngsten Studie „volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung der Wohnungsmiete in der Schweiz“ über angeblich zu hohe Mietpreise versucht der Mieterverband ein Thema aufzugreifen, das eigentlich gar keines ist. Über 90% der Mieter sind nämlich gemäss Studie des Forschungsinstituts GFS mit ihrer Mietsituation zufrieden und die grosse Mehrheit erachtet auch den Mietzins als angemessen. Dass ausgerechnet der Vizepräsident des Deutschschweizer Mieterverbandes, Prof. Dr. A. Jans als Projektleiter der Studie zeichnet, untermauert, dass die Studie keine neutrale Sichtweise vermittelt, sondern politisch geprägt ist.

Die Bau- und Erstellungskosten sind in der Schweiz höher als in den umliegenden Ländern. Dies hängt insbesondere auch mit unserem hohen Lohnniveau zusammen, von dem schlussendlich die gesamte schweizerische Bevölkerung profitiert. Nach wie vor nehmen das schweizerische Lohnniveau sowie die Kaufkraft im internationalen Vergleich eine Spitzenposition ein.

Der Preisvergleich mit dem Ausland hinkt. Der Qualitätsstandard der Wohnungen ist in der Schweiz viel höher. In Italien bringen die Mieter die Küchen selber mit oder lassen sie einbauen. Der Anteil an Wohnungen mit Bodenheizungen, eigenen Waschtürmen, Isolierverglasungen usw. ist in unseren Nachbarländern deutlich tiefer. Wie die Autoren richtigerweise feststellen, ist ein wesentlicher Grund der ansteigenden Mietzinsen, die aufgrund der gestiegenen Ansprüche stetig verbesserten Ausbaustandards sowie die Zunahme der beanspruchten Wohnfläche. Der Wohlstand hat zu einer eigentlichen Anspruchsinflation geführt. Die Wohnfläche pro Person ist allein zwischen 1990 und 2000 um 5 m² auf 44 m² angestiegen. Das sind insgesamt rund 33 km², die als reine Wohlstandssteigerung dazukamen.

Die Studie bemängelt einen Erneuerungstau. Dieser ist insbesondere auf die starren Grenzen des Mietrechts zurückzuführen. Es ist meist äusserst schwer umfassende Sanierung überhaupt durchzuführen, weil sich die Mieter gegen die Bauvorhaben zur Wehr setzen und diese damit verhindern oder zumindest stark verzögern. Daneben können durchgeführte Sanierungen in vielen Fällen nur ungenügend auf die Mieten überwältigt werden. Oft fehlen kleineren und privaten Eigentümern wegen der tiefen Mieten die notwendigen Rückstellungen für umfassende und kostspielige Renovationen.

Über 97 Prozent der Kündigungen werden von den Mietern selbst ausgesprochen und die daraus resultierenden Umzüge finden freiwillig statt. Wie die Studie belegt, fallen die hohen Kosten eines Wohnungswechsels (Wohnungsabnahme, Renovationen, Mieterauswahl usw.) auch auf Seite der Vermieter an, weshalb auch die Vermieter an langfristigen Mietverhältnissen interessiert sind.

Der schweizerische Wohnungsmarkt ist vielschichtig. Wohnungen werden von institutionellen Anlegern, der öffentlichen Hand, Genossenschaften und vor allem von pri-

Communiqué HEV Schweiz, 12. April 2005

vaten Vermietern zur Verfügung gestellt. Das Mietrecht hat dieser Vielschichtigkeit Rechnung zu tragen. Für die Grosszahl der Vermieter und Genossenschaften stellen die Finanzierungskosten (Hypothekarzinsen) den mit Abstand wichtigsten Kostenfaktor dar. Eine generelle Abkoppelung der Mietzinsen von den Hypothekarzinsen ist für den Hauseigentümerverband ohne entsprechendes Alternativmodell daher kein Thema.

Für weitere Auskünfte:

Ansgar Gmür, Direktor HEV Schweiz, Natel 079 642 28 82

Geschäftsstelle: Monika Sommer, Vizedirektorin HEV Schweiz, Tel. 044 254 90 20

Der HEV Schweiz ist mit über 275'000 Mitgliedern die Nummer 1 in Sachen Eigentum.
