

2. März 2017, 00:00

«Mond-Phänomen» bei den Mietzinsen

IMMOBILIEN · Aufgrund der sinkenden Zinsen sollten die Mieten eigentlich sinken. Tatsächlich steigen sie jedoch konstant. Laut der Raiffeisen-Bank müssten die Mieter theoretisch 40 Prozent weniger zahlen. Der Hauseigentümerversand widerspricht.

Lukas Leuzinger

wirtschaft@luzernerzeitung.ch

Er richte seine Ernährung nach dem Mond aus, sagte der Komiker Peach Weber einst. «Nimmt der Mond zu, nehme ich auch zu. Nimmt der Mond ab – soll er doch.» Ganz ähnlich läuft es auch im Schweizer Mietmarkt. Als Massstab für die Mietpreise dient der Referenzzinssatz (siehe Kasten). Steigende Zinsen bedeuten höhere Kosten für Eigentümer, folglich sollten auch die Mieten steigen. Umgekehrt ist bei sinkenden Zinsen ein Abwärtstrend bei den Mieten zu erwarten.

Die Praxis zeigt allerdings, dass der Zusammenhang – ähnlich wie bei Peach Weber – nur in eine Richtung wirklich funktioniert. Als das Zinsniveau in den 1990er-Jahren anstieg, legten die Mieten im Gleichschritt zu. Inzwischen befinden sich die Zinsen seit Jahren im Sinkflug. Der Referenzzins liegt auf einem Rekordtief von 1,75 Prozent. Erst gestern hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) entschieden, den Referenzzinssatz auf 1,75 Prozent zu belassen. Die Mietpreise gehen allerdings nicht zurück, sondern steigen munter weiter (siehe Grafik). Die Ökonomen der Raiffeisen-Bank haben in ihrer jüngsten Übersicht über den Schweizer Immobilienmarkt die Diskrepanz zwischen Referenzzinssatz und Mietpreisindex genauer angeschaut. Sie kommen zum Schluss, dass die Mieten gemäss Entwicklung des Referenzzinssatzes heute rund 40 Prozent tiefer liegen müssten, als sie es tatsächlich sind. «Die Übertragung von Zinsänderungen auf die Mietpreise funktioniert offensichtlich nur in eine Richtung», konstatiert Raiffeisen-Chefökonom Martin Neff im Gespräch mit unserer Zeitung.

Andere Faktoren spielen eine Rolle

Dies hat laut Neff Folgen für den Häusermarkt. Aufgrund der sinkenden Zinsen ist der Erwerb von Wohneigentum günstiger geworden. «Eine Hypothek aufzunehmen, ist heute viel attraktiver, als das gleiche Objekt zu mieten», sagt Neff. «Dass das Mietrecht nicht richtig funktioniert, hat somit nicht unwesentlich zum Run auf Wohneigentum beigetragen.» Roland Füss, Professor für Immobilienwirtschaft an der Universität St.Gallen, sieht das gleich. «Offensichtlich geht die Schere zwischen Referenzzinssatz und der Entwicklung der Mietpreise auseinander – besonders in Ballungszentren.» Er gibt aber zu bedenken, dass bei Leuten, die heute ein Haus kaufen, der Vorteil dadurch relativiert wird, dass in den letzten Jahren auch die Häuserpreise gestiegen sind.

Der Hauseigentümerversand widerspricht der Rechnung der Raiffeisen. Die Zahlen seien «völlig aus der Luft gegriffen», sagt Direktor Ansgar Gmür. «Die Raiffeisen übersieht, dass noch ganz andere Faktoren die Mietpreise beeinflussen.» Er verweist darauf, dass die Baukosten stark gestiegen seien, insbesondere wegen der strengeren Bauvorschriften. Ausserdem seien die Ansprüche der Leute an eine Wohnung gestiegen. «Eine durchschnittliche Wohnung, die heute auf den Markt kommt, hat einen viel besseren Ausbau als vor zwanzig Jahren.»

Forderung nach strengem Mietrecht

Der Mieterverband sieht sich durch die Bank-Ökonomen hingegen in seinen Forderungen nach einem griffigeren Mietrecht bestätigt. «Das Problem ist, dass unter dem geltenden Recht jeder Mieter selber für sein Recht kämpfen muss», sagt Generalsekretär Michael Töngi. Zudem hätten Vermieter, die zu hohe Mieten verlangten, keine Sanktionen zu befürchten: Sie werden von der Schlichtungsbehörde lediglich zur Senkung des Mietzinses verpflichtet.

Warum aber verlangen nicht mehr Mieter von ihren Vermietern Mietzinssenkungen? Die Hürden dafür seien relativ hoch, so Töngi. Man muss wissen, dass man dieses Recht überhaupt hat, ausserdem muss man die deutsche Sprache gut beherrschen. Laut Töngi geben sich Mieter zudem oft damit zufrieden, wenn der Vermieter ihr Anliegen mit einer plumpen Begründung zurückweist. «Viele sind froh, überhaupt eine Wohnung zu haben, und haben daher Hemmungen, Ansprüche zu stellen, auch wenn sie völlig berechtigt sind.» Der Mieterverband spricht sich für ein schärferes Mietrecht aus, bei dem beispielsweise bei zu hohen Mieten die Differenz nachträglich zurückerstattet werden müsste. Auch eine automatische Anpassung der Mietzinse an den Referenzzinssatz ist für Töngi eine Option.

«Mieter stärker sensibilisieren»

Davon will der Hauseigentümerversand allerdings nichts wissen. «Die Einschränkungen durch das heutige Gesetz gehen bereits sehr weit», sagt Ansgar Gmür. Aus seiner Sicht müsste das Mietrecht eher liberalisiert werden.

Professor Roland Füss findet, dass zunächst die Möglichkeiten des heutigen Mietrechts ausgeschöpft und kommuniziert werden müssten, etwa in den Medien. «Man sollte die Mieter stärker dafür sensibilisieren, dass sie ein Anrecht auf einen tieferen Mietzins haben, wenn der Referenzzinssatz sinkt», sagt der Ökonom. Die nächste Gelegenheit dazu bietet sich vielleicht schon bald: Füss rechnet damit, dass der Referenzzinssatz diesen Sommer von 1,75 auf 1,5 Prozent sinken könnte.

Hinweis

Musterbriefe für einen Antrag auf eine Mietzinssenkung finden sich beispielsweise auf www.mieterverband.ch

Diesen Artikel finden Sie unter:

http://www.luzernerzeitung.ch/importe/fupeg/neue_lz/lz_market/Mond-Phaenomen-bei-den-Mietzinsen;art128774,978773