

Neumieter zahlen oft viel mehr

In urbanen Zentren, allen voran Genf, sind Neumieten manchmal fast doppelt so hoch wie die laufenden Mieten. Denn in der Schweiz können die Mietpreise in laufenden Verträgen nur unter spezifischen Bedingungen angehoben werden. *Daniel Sager*

Abstract Die schweizerische Mietzinsregulierung bewirkt bei stabiler oder rückläufiger Zinsentwicklung, dass sich bei steigender Nachfrage die Mieten von Neuvermietungen deutlich von den Mieten in bestehenden Mietverhältnissen abheben. Eine Analyse anhand von Daten des Zeitraums 2005 bis 2016 zeigt, dass mit zunehmender Differenz das Wachstum der Transaktionsmieten und damit indirekt auch die Neubautätigkeit positiv beeinflusst werden. Auch die Wahrscheinlichkeit von Gesamt-sanierungen im Mietwohnungsbereich nimmt zu. Nebst diesen angebotsseitigen Effekten ergeben sich deutliche Auswirkungen auf die Mobilität der Mieter. Das Verweilen in bestehenden Mietverhältnissen sowie der Verbleib in eigentlich unpassenden Wohnungen steigen an. Die Verzerrung der ökonomischen Entscheide durch die Regulierung ist eindeutig. Ob Lockerungen die Wohlfahrt der Haushalte insgesamt verbessern würden, kann aber nicht abschliessend beurteilt werden.

In der Schweiz sind Erhöhungen des Mietzinses in den Verträgen bestehender Mietverhältnisse – sogenannter Bestandesmieten – rechtlich eingeschränkt. In der Regel sind sie nur möglich bei allgemeiner Teuerung, bei spezifischen Kostensteigerungen beim Betrieb von Immobilien oder bei Zinssteigerungen. Diese Mietzinsregulierung führt in Phasen stagnierender oder rückläufiger Zinsen und tiefer Teuerungsraten, wie wir sie aktuell beobachten, zu stagnierenden Bestandesmieten.

Mit der Einführung der Personenfreizügigkeit kurz nach der Jahrtausendwende stieg die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den urbanen Ballungsräumen, schnell und kräftig. Dies blieb nicht ohne Folgen. Die Mieten von neu abgeschlossenen Verträgen – die sogenannten Transaktionsmieten – nahmen zu und bewirkten in den betroffenen Regionen eine zunehmende Differenz zwischen den neuen Transaktions- und den laufenden Bestandesmieten. Diese Differenz nennt man auch «Miet-Gap». Wie sich dieser «Miet-Gap»

auf die Preise, den Neubau und die Gesamt-sanierung von Mietwohnungen sowie auf die Mobilität der Mieter auswirkt, hat eine Studie des Informationsdienstleisters Meta-Sys, im Auftrag des Staatssekretariats für Wirtschaft (Seco) und des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), untersucht.

Grosse Mietzinsdifferenzen in Genf

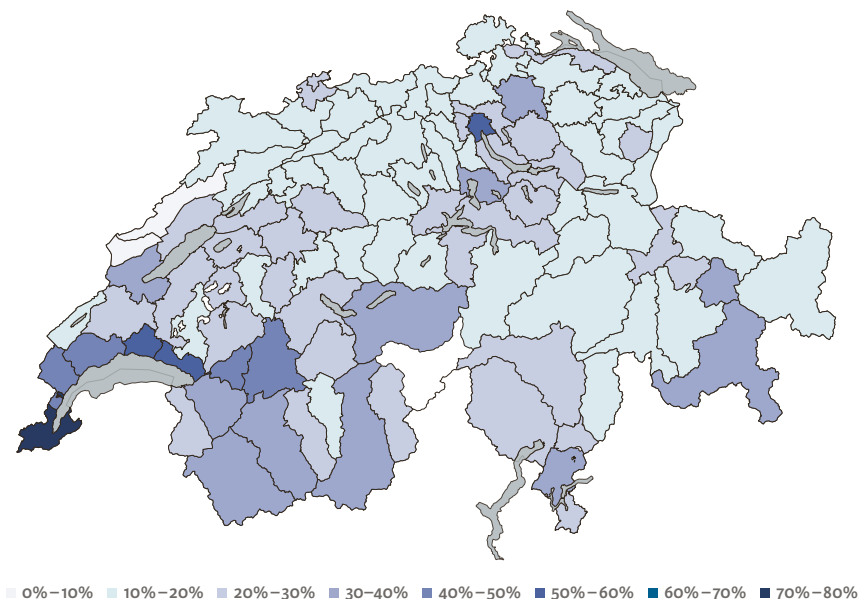
Für die Studie wurden von 2005 bis 2016 die Differenzen zwischen Transaktions- und Bestandesmieten in den kommunalen Mietwohnungsmärkten der Schweiz empirisch bestimmt. Nach einer Qualitätsbereinigung wurden dabei die auf Inseraten basierenden Transaktionsmieten mit den Bestandesmieten aus dem Schweizerischen Mietpreisindex verglichen.

Die Berechnungen zeigen, dass die Transaktionsmieten im Extremfall um bis zu 70 bis 80 Prozent von den Bestandesmieten abweichen. Am stärksten sind diese Abweichungen am Genfersee, in den Regionen Zürich und Zug sowie in einzelnen touristischen Gebieten. Gleichzeitig gibt es im Raum Solothurn und dem Jurabogen auch Gebiete mit nur geringen Abweichungen von 10 bis 20 Prozent (siehe *Abbildung 1*). Analysiert man die Bautätigkeit und das Mobilitätsverhalten in diesen von der Wirkung der Mietzinsregulierung unterschiedlich betroffenen Gebieten, lassen sich Rückschlüsse auf die Auswirkung der Mietzinsregulierung ziehen.

Höhere Transaktionsmieten und mehr Gesamt-sanierungen

In der Theorie findet sich kein klarer Zusammenhang, wie sich eine Mietzinsregulierung auf die Transaktionsmieten auswirkt. Denkbar ist aber, dass Zuwanderer und Umzuger in einer Region mit hohem «Miet-Gap» aufgrund einer reduzierten intraregionalen Mobilität auf weniger Wohnungsangebote treffen. Weil diese Wohnungen tendenziell an die kaufkräftigsten Interessenten gehen, steigen entsprechend auch ihre Mieten. Dieser Zusammenhang kann empirisch nachgewiesen

Abb. 1: «Miet-Gap» in Schweizer Regionen (2016)



Die Karte zeigt die MS-Regionen des Bundesamtes für Statistik.

EIGENE BERECHNUNGEN, AD-SCAN, META-SYS AG / MIETPREISINDEX, BfS / DIE VOLKSWIRTSCHAFT

werden: In den Regionen mit stärker zunehmendem «Miet-Gap» sind die Transaktionsmieten (unter Kontrolle anderer Einflussfaktoren) deutlich stärker gestiegen als in den Regionen, wo der «Miet-Gap» weniger stark zugenommen hat.

Auch für den Einfluss der Mietzinsregulierung auf die Neubautätigkeit lässt sich in der Theorie kein direkter Zusammenhang herleiten. Allerdings besteht dieser indirekt: Denn steigende Mieten stimulieren die Bautätigkeit. Diese indirekte Wirkung bestätigt die empirische Messung deutlich.

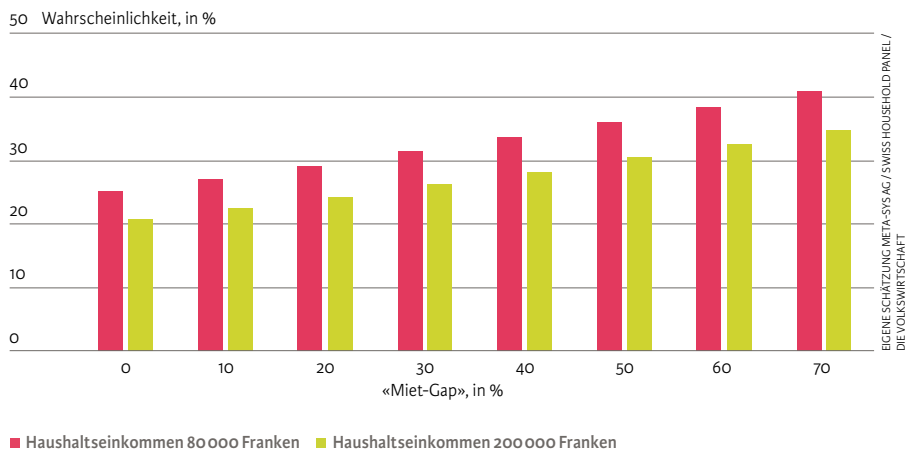
Ebenfalls zeigen unsere Ergebnisse, dass sich die Regulierung positiv auf die Gesamt-sanierungen auswirkt. Auch wenn rein rechtlich der Anfangsmietzins bei einer Neuvermietung angefochten werden kann, besteht für den Vermieter bei einer Gesamt-sanierung und einer Neuvermietung in der Regel doch die Möglichkeit, marktkonforme Mieterhö- hungen durchzusetzen.¹ Für unsere Analyse war der Mietanstieg nach einer Sanierung zwar nicht bekannt, allerdings zeigt sich, dass die Zahl umfassender Sanierungen in Regio- nen mit stärker zunehmendem «Miet-Gap» angestiegen ist. Die Hypothese, dass die Mietzinsregulierung mehr Sanierungen mit gleichzeitiger Wandlung von Mietwohnun- gen in Stockwerkeigentum bewirkt, lässt sich hingegen nicht bestätigen.

Weniger Wohnungswechsel

Wenn die laufende Miete deutlich günstiger ist als die aktuellen Marktmieten in einer Re- gion, kann ein Wohnungswechsel teuer zu stehen kommen. Dieser Umstand kann die intraregionale Mobilität einschränken. Das Resultat wären überlange Mietverhältnisse, Wohnen in zu kleinen oder zu grossen Woh- nungen oder eine reduzierte Umzugswahr- scheinlichkeit.

Zu diesen Punkten werden jedes Jahr rund 5000 Haushalte im schweizerischen Haus- haltpanel befragt. Empirisch kann dadurch belegt werden, dass der «Miet-Gap» tatsäch- lich einen wesentlichen Einfluss auf die Mobi- lität hat: Steigt der «Miet-Gap» an, so steigen auch die durchschnittliche Mietdauer und die Wahrscheinlichkeit, in einer unpassen- den Wohnung zu leben. Dabei verursacht die Mietzinsregulierung eher das Problem einer zu kleinen als einer zu grossen Wohnung. Die Wahrscheinlichkeit, dass ein Haushalt in

Abb. 2: Mittlere Wahrscheinlichkeit, in einer zu grossen oder zu kleinen Wohnung zu leben, nach Höhe des «Miet-Gap» und des Einkommens



Die Zahlen beziehen sich auf einen vierköpfigen Haushalt.

einer unpassenden Wohnung lebt, steigt mit der Höhe des «Miet-Gap» und sinkt mit steigendem Haushaltseinkommen (siehe *Abbil- dung 2*).

Regulierung beeinflusst ökonomisches Verhalten

Wie unsere Untersuchung gezeigt hat, be- einflusst das schweizerische System der Mietzinsregulierung die ökonomischen Ent- scheidungen der Haushalte deutlich. Es stellt sich allerdings die Frage, ob dies ohne Mietzins- regulierung anders wäre. Oder anders gefragt: Würden die Bestandesmieten auch ohne Re- gulierung deutlich unter dem Transaktions- niveau verlaufen? Da die meisten vergleich- baren Staaten über die eine oder andere Form von Mietzinsregulierung verfügen, gibt es nur wenige Beispiele, die hierüber Aus- kunft geben können. Eine Untersuchung für die USA² beispielsweise kommt zum Erge- bnis, dass das Potenzial von Mieterhö- hungen in bestehenden Mietverhältnissen nur verzö- gert ausgeschöpft wird.

Auch der schweizerische Mietmarkt für Luxusobjekte mit mehr als sechs Zim- mern liefert einen Anhaltspunkt. Dort sind die Mietzinse in der Schweiz nicht reguliert. Eine Befragung bei rund 50 Vermietern sol- cher Objekte zeigt, dass die Anpassung an die Marktmieten in diesem Segment nicht voll ausgeschöpft wird. Grund ist die kompetitive Situation: Der mögliche Gewinn einer Mietanpassung an die Marktmieten wird hier abgewägt gegen die Vorteile eines sta-

bilen Mietverhältnisses ohne Leerstand und Fluktuation. Deshalb kann davon ausgegan- gen werden, dass auch im freien Markt ohne Mietzinsregulierung ein gewisser «Miet- Gap» bestehen würde. Allerdings kaum in dem Ausmass, wie er sich heute teilweise auf- grund der Regulierung ergibt.

Wie die Studie zeigt, können die in der Theorie vermuteten Auswirkungen einer Mietzinsregulierung empirisch weitgehend belegt werden. Stark spürbar werden sie aber primär in Gebieten mit sehr hohem «Miet- Gap», insbesondere in den Städten, wo auch die Mieteranteile hoch sind. Dort ist aber auf- grund geringerer Nutzungsreserven häufig auch die angebotsseitige Anpassung einge- schränkt. Eine Mietzinsregulierung, die we- niger ausgeprägte «Miet-Gaps» bewirken würde, könnte zu einer stabileren Entwick- lung der Mietwohnungsmärkte beitragen. Im Moment dürfte eine solche Änderung bei langjährigen städtischen Mietern auf wenig Gegenliebe stossen. Doch der nächste Zins- anstieg wird durch den Anstieg der Bestan- desmieten auch die «Miet-Gaps» verkleinern. In Verbindung mit den aktuell steigenden Leerständen könnte dann der geeignete Mo- ment sein, um eine Änderung der Mietzins- regulierung in Angriff zu nehmen.



Daniel Sager
Dr. oec., Ökonom, Meta-Sys AG, Bubikon

¹ In manchen Kantonen wird die Möglichkeit der Anfechtung allerdings noch durch die sogenannte Formularpflicht verstärkt, welche den Vermieter verpflichtet, dem Neumietler mit einem amtlich genehmigten Formular mitzuteilen, wie viel Miete sein Vorgänger bezahlt hat.

² Randal J. Verbrugge and Joshua Gallin (2017): A Theory of Sticky Rents – Search and Bargaining with Incomplete Information, Federal Reserve Bank of Cleveland, Working Paper 17/05.