

# Immobilien

## Alles was Recht ist...

Von Dr. Ronny Haase, Partner bei Wüest & Partner, verantwortlich für «Markt und Research»



Nur wenige Faktoren prägen den Wohnungsmarkt so stark wie das Mietrecht. Sowohl bei der Entwicklung der Mietpreise als auch bei der Erhöhung des Wohnungsangebots kommt dem Recht eine zentrale Bedeutung zu. Dies ist nicht nur in der Schweiz, sondern auch in vielen anderen europäischen Ländern der Fall.

Die ersten staatlichen Eingriffe in den Wohnungsmarkt gehen auf den Anfang des 20. Jahrhunderts zurück. Weil damals in vielen europäischen Städten eine chronische Wohnungsknappheit herrschte – ausgelöst durch die zunehmende Urbanisierung infolge der industriellen Revolution –, wurden Massnahmen zum Schutz der Mieter und zur Bekämpfung der Wohnungsnot ergriffen. Auch in der Schweiz: Hier wurde für die notorisch leidenden Gebiete gar die Einschränkung der Niederlassungsfreiheit als ein gesetzlich legitimes Mittel vom Bundesrat ins Auge gefasst. Die Hauptursache für die Engpässe bei der Wohnungsversorgung war die Neubautätigkeit, die durch den Ersten Weltkrieg massiv eingeschränkt war.

Seither kam es immer wieder zu fundamentalen Änderungen der verschiedenen nationalen Mietgesetze. Die Schweiz revidierte letztmals 1990 das Mietrecht grundlegend und verankerte dabei die Prinzipien der Kostenmiete sowie der Orts- und Quartiersüblichkeit. Deutschland setzt sich derzeit mit grundsätzlichen rechtlichen Veränderungen auseinander. Es wird über die Einführung der Mietpreisbremse diskutiert. So sollen Vermieter in angespannten Wohnungsmärkten die Miete bei Wiedervermietungen nur noch um maximal 10% über das ortsübliche Niveau hinaus erhöhen dürfen. Erstvermietungen von Neubauten

sind von der Mietpreisbremse ausgenommen. Damit soll es für die Investoren attraktiv bleiben, neue Wohnungen zu bauen.

So vielfältig die Veränderungen der nationalen Mietgesetze während der letzten Jahrzehnte auch waren, ihre Umsetzungsprozesse bleiben umstritten. Auch nach 100 Jahren zeigen sich nämlich schwerwiegende Nachteile:

Erstens werden die rechtlichen Änderungen oft aufgrund temporärer gesellschaftlicher Trends (z.B. Re-Urbanisierung) initiiert. Wegen der langfristigen Wirkung der Mietrechte fehlt dann später aber oft die nötige Flexibilität, um auf neue soziale Herausforderungen reagieren zu können. Einmal in die Gesetzgebung aufgenommene Wohnungsmarktregelungen sind nur schwer wieder aufzuheben.

Zweitens mangelt es vielerorts an den geeigneten Instrumenten, um die neuen Regulierungen durchsetzen zu können. Dies zeigt sich derzeit in Deutschland: Über die Erstellung der Mietpiegel – an dieses Instrument soll die «ortsübliche Vergleichsmiete» geknüpft werden – wird am meisten gestritten.

Drittens zeichnen sich mietrechtliche Regulierungen dadurch aus, dass sie den Mietwohnungsmarkt segmentieren. So leben Wohnungssuchende und Mieter mit bestehenden Mietverträgen in zwei unterschiedlichen Welten. Während die Erstgenannten mit steigenden Mietpreisen konfrontiert sind, kommen die Zweitgenannten derzeit in den Genuss von sinkenden Mieten.

Viertens hat das Mietrecht einen unmittelbaren Einfluss auf die Bautätigkeit im Mietwohnungsmarkt. Einerseits kann es aufgrund der Unsicherheit bezüglich der Mieteinnahmen zu einer Verschiebung der Bautätigkeit hin zu Eigentumswohnungen kommen. Andererseits sind Sanierungstätigkeiten oft unattraktiv, weil die Mietgesetze die Weitergabe der entstandenen Kosten an die Mieter zu stark beschränken.

Mietpreisregulierungen und die Abkehr vom Subsidiaritätsprinzip sind in der Politik beliebt, da sie sich verhältnismässig einfach durchsetzen lassen und oft wichtige Wählerstimmen mit sich bringen. Die staatlich garantierten Preise sollen dem Schutz der Mieter dienen. Können jedoch Preise durch die Konkurrenz der Nachfrager nach Wohnraum nicht mehr steigen, führt das zwangsläufig zu einer mangelnden Bedarfsdeckung. Wird zusätzlich der freie Wohnungsmarkt durch die allgemein angestrebten Erhöhungen an gemeinnützigem Wohnungsbau aufgrund der knappen Ressourcen verdrängt, führt das langfristig zu einer Verschärfung des Allokations- und Distributionsproblems von Wohnraum.

[ronny.haase@wuestundpartner.com](mailto:ronny.haase@wuestundpartner.com)  
[www.wuestundpartner.com](http://www.wuestundpartner.com)