



CLAUS KNEZY

Was den Mietern schadet

Gastautor Eine bestellte Studie mit falschen Schlüssen



PHILIPP MÜLLER

Eine vom Mieterverband bestellte Studie des Büros für Arbeits- und Sozialpolitische Studien (BASS) behauptet, dass die Mieten seit 1989

erheblich mehr gestiegen seien, als dies das Mietrecht zulassen würde. Dies habe zu einer Umverteilung von insgesamt 46 Milliarden Franken zugunsten der Mieterschaft und zugunsten der Vermieter geführt. Damit wird den Vermietern eine Bereicherungsmentalität unterstellt, die genau so falsch ist, wie die Studie Lücken aufweist.

Der Mieterverband will offenbar in gewohnt klassenkämpferischer Art und Weise davon ablenken, dass die überwiegende Mehrheit der Mieterinnen und Mieter mit ihrer Wohnsituation höchst zufrieden ist. Nach dem Motto «Was nicht sein darf, muss mit einer Studie widerlegt werden»

wird versucht, die Realitäten zu verwehlen. Die ketzerische Frage sei erlaubt, wozu es einen Mieterverband noch braucht, wenn doch der Wohnungsmarkt derart gut funktioniert, dass über 70 Prozent der Mieterinnen und Mieter mit ihrer gegenwärtigen Wohnsituation sehr zufrieden sind, während sich weitere 26 Prozent als «eher zufrieden» bezeichnen. Und dass dem so ist, hat der schweizerische Hauseigentümergebund nicht einfach in eine bestellte Studie verpackt, sondern durch das GfS-Forschungsinstitut und gestützt auf Umfragen bei den direkt Betroffenen detailliert abklären lassen. Besonders interessant ist zudem, dass rund drei Viertel aller Mieter mit dem von ihnen zu bezahlenden Mietzins zufrieden sind. Selbstverständlich findet auch hier der Mieterverband ein Haar in der Suppe und moniert, dass doch immerhin ein Viertel der Mieterschaft ihre Miete als zu hoch beurteilt.

Kassieren die Vermieter wirklich zu hohe Mietzinse, die rechtswidrig sind? Die vom Mieterverband bestellte Studie hält fest, dass nach einem Wohnungs-

wechsel die Mieten steigen würden, erwähnt aber nicht, dass vom Vermieter jeweils erhebliche Instandstellungskosten zu bezahlen sind. Weiter wird behauptet, die Mieterschaft habe Spekulationsgewinne mitfinanziert, die aus dem Wertzuwachs der Immobilie entstanden seien. Dies ist eine krasse Fehlbehauptung, haben sich doch die Immobilienpreise längst stabilisiert oder sind in den Neunzigerjahren – je nach Region – gar gesunken. Die Studie unterschlägt die durch die Vermieter bezahlten Investitionen komplett. So fallen gemäss Bundesamt für Statistik jährlich durchschnittlich rund 4,5 Milliarden Franken für grosse baubewilligungspflichtige Umbauprojekte von Wohnbauten an, die von den Vermietern aufgebracht werden müssen. Im Zeitraum von 1990 bis 2006 entspricht dies der Summe von 72 Milliarden Franken! Dazu kommen noch ebenso bedeutsame Investitionen für unzählige Sanierungen von Bädern, Küchen oder Fassaden, die keiner Bewilligung be-

Nach wie vor die beste aller Lösungen wäre die Marktmiete, also das freie Spiel von Angebot und Nachfrage

dürfen und damit statistisch gar nicht erfasst werden.

Die «Studie» des Mieterverbandes enthält fundamentale Fehler und verschweigt die effektiv kostentreibenden Faktoren, welche die Wohnungsmieten – trotz zeitweise sinkenden Hypothekenzinsen – ansteigen lassen. So stieg beispielsweise die durchschnittliche Wohnfläche pro Person allein zwischen den Jahren 1990 und 2000 von 39 m² auf 44 m² an. Der Mieterschaft steht also immer mehr Wohnraum zur Verfügung. Weiter treiben die zunehmenden Komfortansprüche die Baukosten und damit die Mietpreise in die Höhe. Einfach ausgestattete Wohnungen finden kaum noch Abnehmer.

Auch die immer höheren Qualitätsanforderungen, strengere Bauvorschriften und die stetig verschärften Energie-, Schallschutz- und Brandschutzmassnahmen haben einen wesentlichen Ein-

fluss auf die Baukosten und damit auf die Mietzinse. Weiter zu erwähnen sind auch die massiv angestiegenen Gebühren und Abgaben, die besonders stark beim Bau von Neuwohnungen oder bei grösseren Renovationen durchschlagen.

Ebenfalls zunehmend kontraproduktiv wirken sich die vom Mieterverband erstrittenen Mieterschutzbestimmungen aus. Verluste durch langwierige Ausweisungsverfahren bei ausbleibenden Zinszahlungen gehen rasch in den Bereich von Tausenden von Franken, was dazu führt, dass die überwiegende Mehrheit der korrekten Mieterinnen und Mieter derartige Ausfälle mitfinanzieren muss. Nicht nur bei Neubauten, auch bei Renovationen ist zudem im internationalen Vergleich zu berücksichtigen, dass die Investitionskosten in der Schweiz höher liegen als in den umliegenden Ländern. Dies hängt insbesondere auch mit unserem hohen Lohnniveau zusammen. Zu berücksichtigen wäre auch, dass in einigen anderen Ländern beispielsweise die Kücheneinrichtung von der Mieterschaft selber einzubauen und zu finanzieren ist.

Nach wie vor die beste aller Lösungen wäre die Marktmiete, also das freie Spiel von Angebot und Nachfrage. Dass das System der Marktmiete funktioniert, beweist die Situation bei den Geschäftsmieten, welche unter einem starken Preisdruck stehen. Noch immer gilt der alte Grundsatz, wonach der beste Mieterschutz ein genügendes Wohnungsangebot ist. Überbordende Regeldichte bei der Baugesetzgebung und ein einseitig ausgebauten Mietrecht schaden letztlich sowohl den Vermietern als auch den Mietern. Darüber täuschen auch bestellte Studien nicht hinweg.

Philipp Müller (54) ist Nationalrat und Mitglied der Geschäftsleitung der FDP Schweiz. Er ist Generalunternehmer und wohnt in Reinach. Müller ist verheiratet und hat drei Kinder.