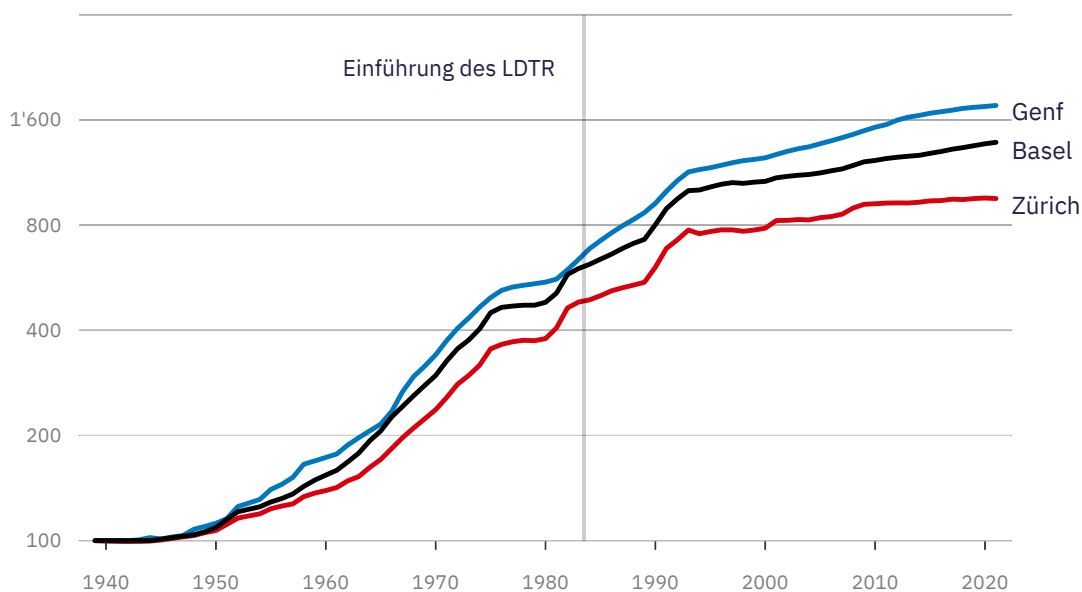


Aus der Basler Zeitung 12.11.2021

1. Steigen die Mieten in Genf trotz Wohnschutz stark?

Ja. Die Mieten in Genf sind in den vergangenen 40 Jahren stark gestiegen, obwohl 1983 ein strenges Wohnschutzgesetz in Kraft getreten ist. Das hat einen einfachen Grund: Genfer Vermieterinnen und Vermieter haben eine Strategie entwickelt, wie sie die Vorschriften umgehen können. Sie warten, bis die Wohnung aus der Mietzinskontrolle fällt – was nach spätestens fünf Jahren der Fall ist. So ist es im Bundesrecht geregelt. Dann schlagen sie umso mehr Miete auf. Sobald der Vermieter könne, hole er «Jahre des Wartens nach», steht in der Evaluation einer externen Kommission zum Genfer Wohnschutzgesetz, dem sogenannten «loi sur les démolitions, transformations, rénovations de maisons d’habitation (LDTR)». Eine Umfrage habe ergeben, dass die Vermieter die Miete zu diesem Zeitpunkt im Schnitt monatlich um 492 Franken erhöhen. Deshalb kommt man in der Evaluation auch zum Schluss, dass das LDTR in Sachen Mieterhöhungen nur einen «temporären und fragilen Schutz» bietet.



Zur besseren Darstellung von Langzeitdaten wird hier eine logarithmische Skala gewählt.

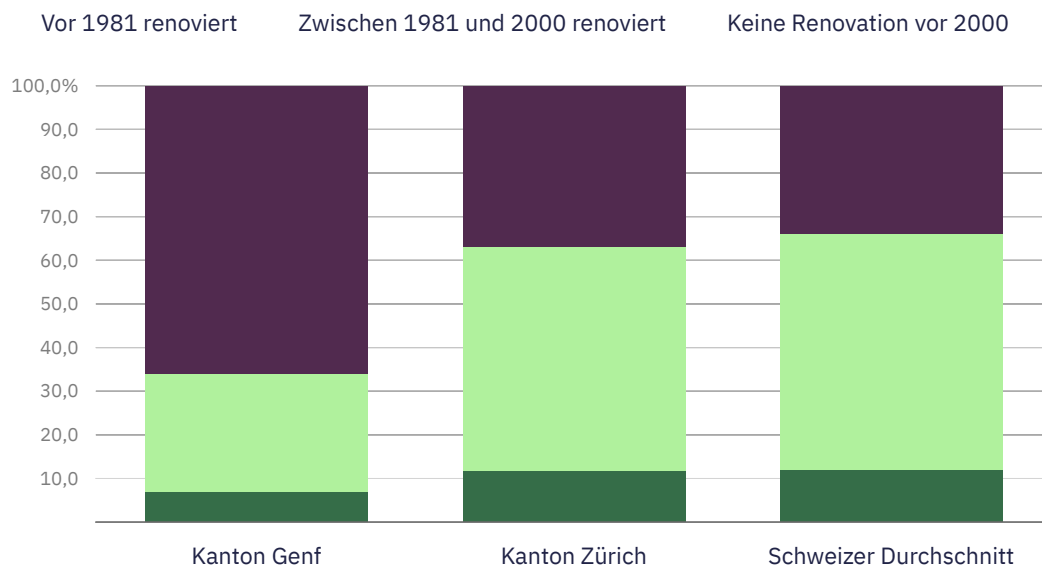
Grafik: Katrin Hauser; Quelle: Kantonales Statistikamt Genf;

2. Kann dasselbe in Basel-Stadt auch passieren?

Per se schon, da sowohl die Regierungsvorlage wie auch die Initiative die kantonale Mietzinskontrolle nur fünf Jahre aufrechterhalten können. Langjährige Mieter, die nach der Sanierung in der Wohnung bleiben, sind von solchen Erhöhungen jedoch so gut wie nie betroffen, wie die jüngere Entwicklung der Mietzinse in Genf zeigt. Wenn kein Mieterwechsel stattfindet, liegt der Mietpreisanstieg sozusagen bei null. Kritischer wird es für Neumieterinnen: Der jährliche Preisanstieg für Wohnungen mit Mieterwechseln liegt zwischen 7 und 20 Prozent. Natürlich können übertrieben hohe Aufschläge gemäss Bundesrecht angefochten werden. Dazu müssen die Mieterinnen aber selbst aktiv werden.

3. Sanieren Investoren bei einem strikten Wohnschutzgesetz ihre Liegenschaften wirklich weniger, und drohen Gebäude zu verlottern?

Das befürchten Gegnerinnen und Gegner der Initiative. Die Masterarbeit von Kernen bestätigt diese Vermutung am Beispiel des Kantons Genf. Aufgrund von Daten des Bundes bis ins Jahr 2000 ist erkennbar, dass der Anteil renovierter Wohngebäude im Westschweizer Kanton deutlich kleiner ist als etwa im Kanton Zürich oder allgemein in der Schweiz. Kernen kommt daher zum Schluss, dass das Genfer Gesetz die Investitionen in Liegenschaften bremst.



Die Daten erfassen alle Mehrfamilienhäuser, die vor 1945 erbaut worden sind. Die Renovationen sind nur bis zum Jahr 2000 erfasst worden.

Grafik: Katrin Hauser; Quelle: Bundesamt für Statistik

Besonders auffallend ist dabei, dass auch die älteren und damit sanierungsbedürftigen Wohnungen in Genf im Vergleich zum Rest der Schweiz bedeutend weniger renoviert wurden. Was die These stützt, dass in Genf die Wohngebäude in schlechterem Zustand sind als in anderen Städten im Land.

Sanierungsstopp in Berlin wegen Mietendeckel

Das Institut der Deutschen Wirtschaft kommt in einer Studie zum Schluss, dass die Bereitschaft der Berliner Vermieter, ihre Liegenschaften zu modernisieren, durch den Mietendeckel stark gebremst wurde. 45 Prozent der vom Institut befragten Personen gaben an, schon kleinere Investitionen aufzuschieben. Bei grösseren Massnahmen waren es sogar knapp 60 Prozent. Bei einer Umfrage des Berliner Verbandes der privaten Immobilienwirtschaft wollten gar 70 Prozent der Vermieter vorerst auf Renovationen verzichten.