

Was 23 Jahre Mietenstopp in Genf angerichtet haben

Stand: 07.09.2019 | Lesedauer: 7 Minuten

Von Richard Haimann



Wohnhäuser in Genf: In viele Gebäude wurde jahrzehntelang kaum investiert

Quelle: pa/ imageBROKER

Seit 1996 dürfen in der zweitgrößten Stadt der Schweiz die Mieten nicht mehr steigen. Die Folgen: Kaum Neubau, Verfall im Bestand. Auch wenn die Mietendeckel-Pläne in Berlin wesentlich harmloser sind – die Lehren aus Genf sind eindeutig.

Lehren neuen Studenten gibt die Universität der zweitgrößten Stadt der Schweiz bei der Einschreibung gleich eine Warnung auf den Weg: „Genf leidet unter einer ernsten Wohnungsknappheit, besonders für Wohnungen mit moderaten Mietpreisen“, heißt es darin. „Wir empfehlen Ihnen, so früh wie möglich eine Wohnung zu suchen.“

Der Ausdruck „Pénurie de logement“ – Wohnraummangel – macht in der 200.548 Einwohner zählenden Stadt am Genfersee seit Jahren die Runde. Er prägt die Kommunalwahlkämpfe. Er ist wiederkehrendes Thema auf Podiumsdiskussionen.

Er macht es für die in Genf ansässigen internationalen Organisationen (/wirtschaft/article195590613/Genf-soll-Zentrum-von-Facebooks-Weltwaehrung-werden.html) – von den UN über das Rote Kreuz und die Weltgesundheitsorganisation bis hin zur Welthandelsorganisation – seit Jahren zu einem Kraftakt, Unterkünfte für neue Mitarbeiter zu finden. Ansprüche an die Optik der Immobilie sollten Mieter dabei nicht stellen: An vielen Häusern in der Rhone-Stadt bröselt es aus dem Mauerwerk, die Farben etlicher Fensterläden sind zu einem lichten Grau verblasst.

Der Grund dafür ist ein Paragrafenwerk mit sperrigem Namen, das „Loi sur les démolitions transformations et rénovations de maisons d’habitation“ – das Gesetz über den Abbruch, den Umbau und die Renovierung von Wohnhäusern. Es ist der umfassendste Mietendeckel in einer freien westlichen Marktwirtschaft.

Seit das durch eine Volksabstimmung auf den Weg gebrachte Gesetzeswerk am 25. Januar 1996 in Kraft getreten ist, sind die Mieten bei allen zu jener Zeit bereits bestehenden Vertragsverhältnissen eingefroren. Auch die Kosten für Instandhaltung, Sanierung und Renovierung dürfen Eigentümer nicht auf die Mieter überwälzen.

Es ist die maximale Verschärfung des Mietrechts zugunsten der Mieter in einem Land, das ohnehin seit nunmehr 29 Jahren die Renditen der Eigentümer massiv deckelt. Nach der am 9. Mai 1990 von beiden Kammern des Parlaments in Bern beschlossenen „Verordnung über die Miete und Pacht“ dürfen Vermieter mit ihren Wohnungen nur einen Ertrag von maximal 0,5 Prozent über dem sogenannten Referenzzinssatz erzielen. Der wird in jedem Quartal neu erhoben und spiegelt den durchschnittlichen Zinssatz wider, den Banken für Immobilienkredite erheben.

Wie das Prinzip funktioniert, macht ein Beispiel deutlich: Erwirbt ein Investor ein Mehrfamilienhaus für eine Million Franken, darf die Jahresmiete aus allen Wohnungen zusammen im Höchstfall den hypothekarischen Referenzzins von derzeit 1,5 Prozent zuzüglich des Ertragsmaximums von 0,5 Prozentpunkten betragen – mithin zwei Prozent dieses Kaufpreises.

Sinkt der Zins, sinkt auch die Miete

Bei einem Preis von einer Million Franken wären dies 20.000 Franken. Modernisiert der Besitzer die Wohnungen, darf er die Miete ebenfalls nur um zwei Prozent der dabei anfallenden Kosten anheben. Sinkt der Referenzzinssatz, ist der Eigentümer gezwungen, die Miete zu senken; steigt hingegen das Messinstrument, darf er die Miete entsprechend erhöhen.

Die Stadt an der Rhone hat vor 23 Jahren das ohnehin scharfe Schweizer Mietrecht innerhalb ihrer Mauern nochmals dramatisch zugespitzt und damit in die Tat umgesetzt, was der Berliner Senat nun in der deutschen Hauptstadt auf den Weg bringen will: eine staatlich festgelegte Obergrenze für die Mieten. In der Spreemetropole sind die Pläne von Bausenatorin Katrin Lompscher von der Linkspartei allerdings bei Weitem nicht so radikal, wie der damalige Beschluss im Genfer Stadtrat.

Lediglich fünf Jahre lang sollen die Mieten in Berlin gedeckelt werden. Nach heftiger Kritik an ihrem ursprünglichen Entwurf ist Lompscher zudem in etlichen Punkten zurückgerudert ([/finanzen/immobilien/article199580164/Wohnungsnot-So-funktioniert-der-Berliner-Mietendeckel.html](https://finanzen/immobilien/article199580164/Wohnungsnot-So-funktioniert-der-Berliner-Mietendeckel.html)): Moderate Mieterhöhungen in Höhe der Inflationsrate sollen weiterhin möglich sein; zudem soll die Obergrenze nur für Mieter gelten, deren Mietzahlungen 30 Prozent ihres Nettohaushaltseinkommens übersteigen, und das auch nur wiederum bezogen auf eine angemessene Quadratmeterzahl – bei einem Single etwa 50 Quadratmeter. Und schließlich sollen Vermieter Modernisierungskosten weiterhin umlegen können, wenn die Wohnung zuletzt vor 15 oder mehr Jahren auf Vordermann gebracht wurde.

Allesamt Ausnahmen, die es in Genf nicht gibt. In der Seestadt hat 1995 die damals regierende Koalition aus Sozialdemokraten, Sozialisten und Arbeiterpartei ein Gesetzeswerk verfasst, das bei den zu jener Zeit bereits existierenden Wohnungen bis heute jede Mieterhöhung untersagt, sofern der Mieter oder dessen Erben nicht ausgezogen sind.

Das jedoch ist kaum geschehen. „Wer vor 23 Jahren eine Wohnung in Genf gemietet hatte, hat sie bis heute behalten oder das Wohnrecht auf seine Kinder vererbt“, sagt Robert Weinert,

Researcher bei der Schweizer Immobilienberatungsgesellschaft Wüest Partner. Wobei Letztere die Wohnung zum selben Mietpreis untervermieten dürfen, wenn sie sie nicht selbst nutzen wollen.

Im Gegenzug haben allerdings die Vermieter auch nicht mehr in ihr Eigentum investiert. Das Resultat des vollumfänglichen Mietendeckels fasst das Wirtschaftsforschungsinstitut Avenir Suisse in einer Studie so zusammen: „Wer vor 23 Jahren in Genf eine Wohnung für 500 Franken im Monat angemietet hat, zahlt auch heute noch keine höhere Kaltmiete; er muss aber mit ansehen, wie der Putz am Haus bröckelt.“ Wer jedoch neu in die Stadt ziehen will, müsse „sehr hohe Mieten in den wenigen seither errichteten Neubauten zahlen“.

Aktuell werden laut dem Internetportal Immobilienscout24.ch für nach 1996 errichtete Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 50 Quadratmetern Mieten von 1900 bis 2500 Franken pro Monat aufgerufen, umgerechnet entspricht dies einer Spanne von 2050 bis hin zu 2700 Euro. Für Drei-Zimmer-Wohnungen werden Monatsmieten von bis zu 4300 Franken – etwa 3945 Euro – aufgerufen.

Denn seit der Mietendeckel in Kraft getreten ist, haben Investoren in Genf kaum noch neue Wohnungen errichtet (</wirtschaft/bilanz/article199813712/Bezahlbarer-Wohnraum-Beim-sozialen-Wohnungsbau-draengt-die-Zeit.html>) – aus Angst, dass auch diese eines Tages unter den Mietendeckel fallen könnten. Und wer es gewagt hat zu bauen, hat meist auf das Luxussegment gesetzt, um seine Rendite zu optimieren. „Zwei Prozent Maximalrendite bei Erstellungskosten von 3000 Franken pro Quadratmeter sind 60 Franken, bei 9000 Franken pro Quadratmeter sind es jedoch 180 Franken“, rechnet ein Genfer Makler vor.

Nur wenig neue Wohnungen wurden gebaut

Während in Basel, Bern, Lausanne und Zürich der Wohnungsbau (<https://www.welt.de/themen/wohnungsbau/>) im mittleren Mietsegment in den vergangenen Jahren mit den wachsenden Einwohnerzahlen Schritt gehalten hat, sind in der Rhone-Stadt kaum neue bezahlbare Wohnungen entstanden. „Obwohl die Leerstandsrate in Genf 2001 mit 0,38

Prozent bereits sehr tief war“, sei der Wohnungsneubau seither sehr „verhalten geblieben“, sagt Fredy Hasenmaile, Chef-Immobilienökonom der Credit Suisse.

Der Großteil der Beschäftigten wohnt deshalb außerhalb der Rhone-Stadt, etliche von ihnen gar jenseits der Grenze. Fast 100.000 Menschen pendeln inzwischen werktäglich aus Frankreich herüber, zeigt eine neue Analyse von Wüest Partner. „Eine Reihe grenznaher französischer Kommunen dienen inzwischen als Ventil für den Genfer Wohnungsmarkt, der den größten Wohnungsmangel innerhalb der Schweiz aufweist“, sagt Analyst Weinert.

Zwar haben Politiker in Genf in den vergangenen Jahren immer wieder versucht, neue Volksabstimmungen auf den Weg zu bringen, um den Mietendeckel aufzuweichen und so den Wohnungsneubau anzukurbeln. Bislang jedoch ohne Erfolg. Das überrascht nicht: Die Mehrheit der Stimmberechtigten lebt in Wohnungen, die vor 1996 errichtet wurden. Sie müssen deshalb nur eine geringe Miete zahlen – und haben kein Interesse, dies zu ändern. Die meisten vom „Pénurie de logement“ – dem Wohnraummangel – Betroffenen hingegen leben außerhalb der Stadt und haben daher in dieser Frage kein Stimmrecht.

Einen Lichtblick gibt es immerhin für jene Pendler, die in größerer Distanz zu Genf wohnen und die weitesten Wege zur Arbeit haben. Der Kanton Genf, die Gebietskörperschaft um die Stadt herum, will in den dortigen Gemeinden bis 2030 insgesamt 50.000 neue Wohnungen schaffen. Der kantonale „Masterplan 2030“ sieht zwar Obergrenzen für Mieten und Renditen vor, die unterhalb des Referenzzinssatzes liegen.

Dennoch dürften sich genügend Investoren finden, sagt Immobilienökonom Hasenmaile. „Für institutionelle Anleger wie Pensionskassen und Versicherungen sind trotz dieser Auflagen Investments in neue Mietwohnungen in Genf durchaus interessant, da die Zinsen auf absehbare Zeit tief bleiben werden.“ Die Schweizer Notenbank hat nämlich den Leitzins (<https://www.welt.de/themen/leitzins/>) bereits auf minus 0,75 Prozent gesenkt. Zehnjährige Schweizer Staatsanleihen werfen deshalb aktuell eine negative Rendite von minus 1,06 Prozent ab. Dies macht Investments in Immobilien auch bei stark gedeckelten Renditen für Investoren noch attraktiv.

© Axel Springer SE. Alle Rechte vorbehalten.

Die WELT als ePaper: Die vollständige Ausgabe steht Ihnen bereits am Vorabend zur Verfügung – so sind Sie immer hochaktuell informiert. Weitere Informationen: <http://epaper.welt.de>

Der Kurz-Link dieses Artikels lautet: <https://www.welt.de/199845380>