

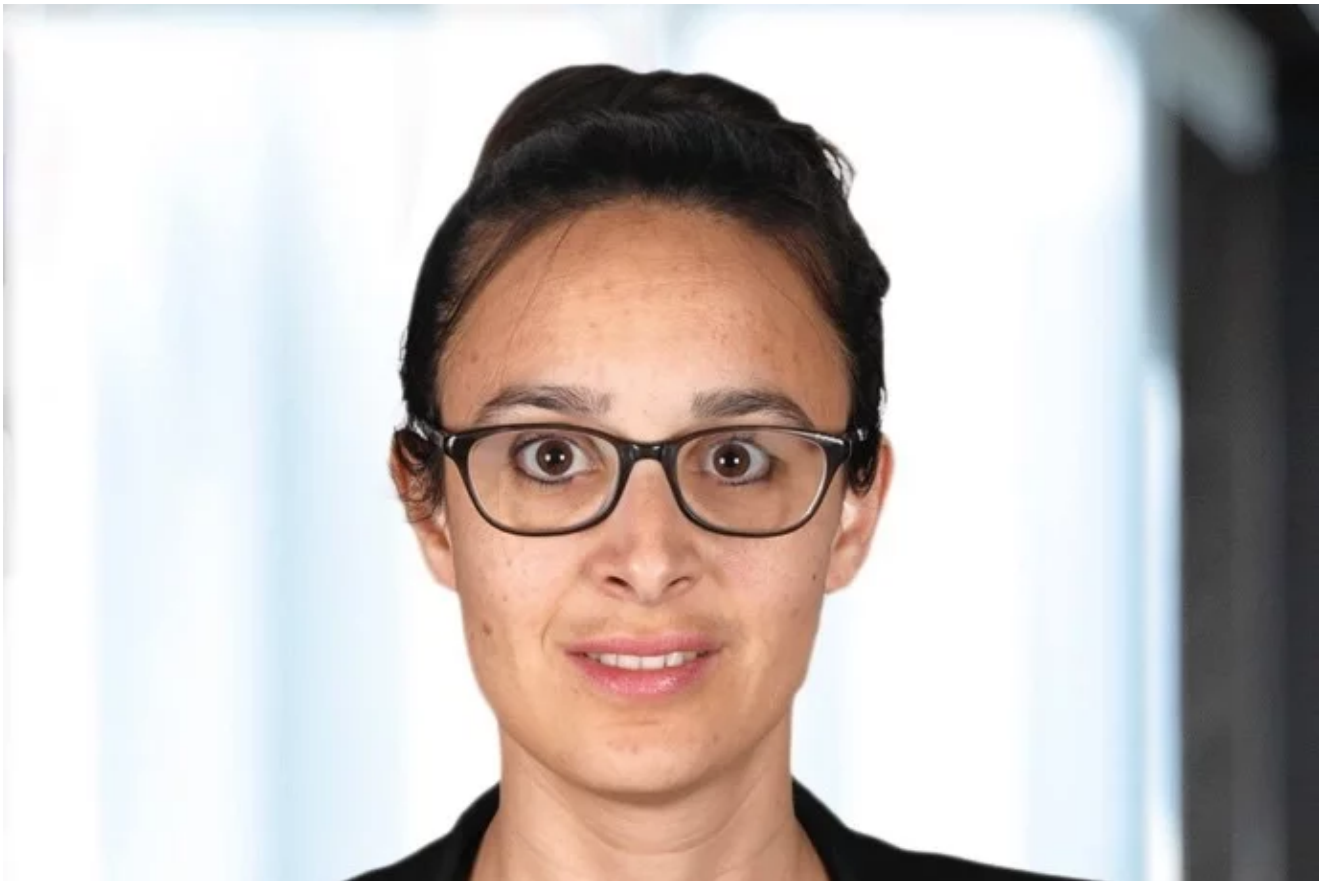
Immobilien, Wohnen, Immobilien-Frauen, Schweiz

## Genf: «Mietpreisregulierungen führen zu Ungleichheiten zwischen Mietern»



MATHIAS RINKA

vor 3 Stunden  Kommentare deaktiviert  30



Ein Gastbeitrag von **Corinne Dubois**, Mitglied von **wipswiss** und Senior Economist bei **Wüest Partner** über den aktuellen Mietwohnungsmarkt in Genf.

Staatliche Eingriffe in die Immobilienmärkte können unerwartete und kontraproduktive Folgen haben. Dies zeigt sich beispielsweise bei der Mietpreisregulierung im Kanton Genf. Das «Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation», kurz: LDTR,

schreibt eine mindestens dreijährige Mietpreiskontrolle vor, wenn ein Eigentümer eine Wohnung über den laufenden Unterhalt hinaus renoviert oder umbaut. Dennoch verzeichnete die Stadt Genf seit der Jahrtausendwende den stärksten Mietpreisanstieg beim inserierten Angebot (Marktmieten) unter den Schweizer Grossstädten. Wie ist das möglich? Schiesst die Regulierung am Ziel vorbei?

## Mietendiskrepanz am deutlichsten

Laut einer aktuellen Studie, die in der neuesten Ausgabe des [Immo-Monitoring](#) von Wüest Partner erschienen ist, sind die Auswirkungen des LDTR komplex. Während die Marktmieten in Genf stark stiegen, liegen die Mietzinse in laufenden Mietverträgen (Bestandesmieten) viel niedriger. Somit weist die Stadt Genf die grösste Diskrepanz zwischen Markt- und Bestandesmieten auf (34%). Zum Vergleich: In Zürich sind es nur 18% und in Lausanne lediglich 14%.

## Ziel von LDTR in Genf erreicht?

Das LDTR erreicht sein Ziel für Mieterhaushalte, die ihre Wohnung seit mehreren Jahren bewohnen («Insiders»). Sie zahlen eine Miete, die weit unter dem Marktniveau liegt. Für diejenigen, die derzeit auf Wohnungssuche sind («Outsiders»), ist die Lage komplizierter. Sie müssen oft mehr als ein Drittel ihres Einkommens für die Wohnkosten ausgeben.

## Entwicklung zuungunsten moderner Wohnungen

Eine weitere Folge: Mietende, die eine deutlich unter dem Marktpreis liegende Miete zahlen, bleiben länger in einer grösseren Wohnung als nötig. Das verschärft den ohnehin vorhandenen Wohnungsmangel bei grösseren Wohnungen. Zudem lässt sich konstatieren, dass in Genf die Wahrscheinlichkeit einer Wohnungssanierung im Vergleich zu anderen Metropolen niedriger ausfällt (lediglich 12%; Zürich: 31%). Dies führt dazu, dass Mietwohnungen in der Stadt am Genfersee in puncto Modernisierung hinterherhinken und sich in einem weniger ansprechenden Zustand befinden.



[#Wüest Partner](#) [#LDTR](#) [#wipswiss](#) [#Genf](#) [#Wohnimmobilien](#)