

Schweizer Allianz für Wohnraum

Es braucht zusätzliche Wohnungen – kein schärferes Mietrecht

Die «Schweizer Allianz für Wohnraum» will eine weitere Verknappung des Wohnungsangebotes in der Schweiz verhindern. Wirksame Massnahmen zur Befriedigung der zunehmenden Nachfrage von jährlich geschätzten 50'000 Wohnungen in den nächsten Jahren – mittels Schaffung des notwendigen Angebotes – sind dringend erforderlich. Zusätzlicher Wohnraum muss rasch erstellt werden können (Verdichtung, Zu- und Neubau). Dafür engagiert sich die Schweizer Allianz der Branchen im Immobilienbereich, die dazu die entscheidenden Beiträge leisten können.

Die Allianz bekämpft einseitige und kontraproduktive Mietrechtsanpassungen, welche Investitionen in Wohnraum unattraktiver machen und so die Angebotsentwicklung ausbremsen. So möchte der Bundesrat einseitig in das Mietrecht eingreifen und den Mietwohnungsmarkt noch mehr verbürokratisieren. Dafür will er die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) revidieren. Der Mieterinnen- und Mieterverband MV wiederum hat ein Doppelreferendum gegen zwei Mietrechtsänderungen ergriffen, die fair und im Interesse aller Parteien sind (Pa. Iv. 15.455 (Egloff) und Pa. Iv. 18.475 (Merlini)).

Die «Schweizer Allianz für Wohnraum» fordert den Bundesrat auf, die für Sommer 2024 angekündigte Vernehmlassung zur Änderung der VMWG erst dann durchzuführen, wenn darin auch die zur Linderung der zunehmenden Wohnungsknappheit nötigen marktfördernden Mietrechtspräzisierungen berücksichtigt werden. Verkomplizierungen des Mietrechts würden den Markt weiter lähmen, so dass der erforderliche Bau von neuem Wohnraum nicht stattfinden könnte und die nötige zusätzliche Bewegung unter den Bestandesmieten ausbliebe.

Massnahmen müssen allen dienen

Die «Schweizer Allianz für Wohnraum» setzt sich dafür ein, die Wohnbautätigkeiten auszuweiten und zu beschleunigen, damit der zunehmenden Wohnungsknappheit effektiv begegnet werden kann. Mehr Angebot auf dem Wohnungsmarkt entfaltet auch eine preisdämpfende Wirkung. Es ist kontraproduktiv, die erforderlichen Entwicklungen durch weitere Vorschriften, Einsprache- und Verhinderungsmöglichkeiten zu bremsen. Die Vorschläge des Bundesrates irritieren, da sie reine Symptombekämpfung darstellen. Er missachtet, dass die Inflation, die damit einhergehende Teuerung und die gestiegenen Lebenshaltungskosten die gesamte Bevölkerung der Schweiz treffen – nicht nur Mieterinnen und Mieter. Gerade die Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter und Investoren bezahlen seit Monaten deutlich höhere (Hypothekar-)Zinsen. Hauseigentümer, Vermieter und Investoren würden zusätzlich belastet. Gleichzeitig unterläuft der Bundesrat mögliche Massnahmen, die er derzeit mit Kantonen, Gemeinden und Verbänden im Rahmen des Runden Tisches zum Thema Wohnungsknappheit diskutiert und die er in einem Aktionsplan vorlegen will.

Die Schweizer Allianz betont: Wer Mittel und Wege sucht, dringend benötigten neuen Wohnraum und damit Nutzen für Wohnungssuchende zu schaffen, muss das Mietrecht klarer machen, statt es (an Kantonen und Gemeinden vorbei) auf Bundesebene noch mehr zu verbürokratisieren. Der Bundesrat hingegen sieht in der geplanten Vernehmlassung Verkomplizierungen des Mietrechts vor: Neu soll beispielsweise das Formular, mittels welchem Mietzinserhöhungen mitgeteilt werden, in der ganzen Schweiz Angaben zur Orts- und Quartierüblichkeit enthalten müssen. Damit werden aufwändige Verfahren provoziert. Viel wichtiger wäre es, dass die Kriterien zur Bestimmung der Orts- und Quartierüblichkeit gesetzlich verankert und im Interesse der Mieter und der Vermieter vereinfacht werden. Damit würde für alle die Rechtssicherheit gestärkt.

Vorschläge des Bundesrates werden kaum Wirkung entfalten

Die Massnahmen suggerieren, dass allfällige Mietzinsanpassungen heute nicht transparent und seitens Vermieter kaum nachvollziehbar kommuniziert würden. Das trifft nicht zu:

1. Berechnung und Überprüfung möglicher Mietzinsanpassungen sind längst – unter anderem dank verschiedener offizieller Mietzinsrechner – sehr transparent und einfach nachvollziehbar.
2. Jede Mietzinserhöhung kann – wie auf dem Ankündigungsformular angegeben – bereits heute angefochten werden.
3. Mietverhältnisse sind partnerschaftliche Vertragsverhältnisse: Mit einseitigen Massnahmen fördert der Bundesrat unnötigerweise Misstrauen und Verfahrensleerläufe. Er bedient damit die Mär von konfliktreichen Verhältnissen zwischen Mietern und Vermietern. Fakt ist jedoch: Die grosse Mehrzahl der Mietverhältnisse funktioniert partnerschaftlich. Die Zufriedenheit unter Mietenden ist hoch.
4. Die Massnahmen werden administrativen Aufwand verursachen, die Bürokratie aufblähen und die Kosten zusätzlich antreiben. Das kann nicht das Ziel sein.

Der Aufwand zur Umsetzung solcher Massnahmen würde den ohnehin zu bezweifelnden Nutzen bei weitem übertreffen: Kein Mensch, der auf Wohnungssuche ist, wird deshalb schneller eine für ihn passende Wohnung finden.

Mehr Angebot und Wahlfreiheit – statt Verknappung und Zuteilungswillkür

Es muss vor allem in vier Bereichen gehandelt werden: Beim Mietrecht, bei den staatlichen Förderungen, beim Lärmschutz und bei den Bewilligungsverfahren. Jene, welche die zunehmende Wohnungsknappheit lindern können, stehen bereit: Unternehmen, Investoren und Pensionskassen. Sie bauen – wenn man sie denn lässt – und liefern dem Markt respektive den Mieterinnen und Mietern, was nachgefragt wird.

1. Das Mietrecht darf nicht verschärft, sondern muss klarer werden. Je restriktiver es wird, desto weniger Markt gibt es und desto weniger Wohnungen stehen bereit für jene, die eine solche suchen.
2. Die Verteilung von Steuergeldern für subventionierten und gemeinnützigen Wohnungsbau darf nicht weiter ausgebaut werden. So verdrängt der Staat bauwillige Investoren und Vermieter und verknappt das Angebot, statt Wohnraum zu schaffen. Es ist sicherzustellen, dass subventionierte Wohnungen wirklich jenen zugutekommen, welche sie tatsächlich benötigen. Ansonsten ist die Praxis der Subjektförderung zu prüfen – ausschliesslich für bedürftige, wohnungssuchende Menschen.



3. Die Lärmschutzverordnung ist anzupassen. Diese Massnahme hat die Politik auf nationalem Niveau schon vorgespürt. Ganze Siedlungen fallen heute dem geltenden Lärmschutz zum Opfer, weil die Vorschriften realitätsfremd sind und die nötige Verdichtung verunmöglichen.
4. Städte und Kantone sind gefordert: Vernünftigerer Ortsbildschutz, praxistauglichere Bau- und Zonenordnungen und Beschleunigung durch weniger Bürokratie beim Planen und Bauen – das würde viel (neuen Wohnraum) bringen.

Kontakt:

Nationalrat Beat Walti, Präsident Verband Immobilien Schweiz VIS

Nationalrat Olivier Feller, Generalsekretär Fédération romande immobilière FRI

Nationalrat Philippe Nantermod, Präsident l'union suisse des professionnels de l'immobilier uspi

Ständerat Hans Wicki, Präsident Bauenschweiz

Ständerat Martin Schmid, Präsident Entwicklung Schweiz

Martin Arnold, Geschäftsführer Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen VZI

Christoph Aumeunier, Generalsekretär der Chambre genevoise immobilière CGI

Marcel Hug, CEO SVIT Schweiz

Markus Meier, Direktor Hauseigentümergeverband Schweiz HEV

Martin Munz, Vorstand Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren IPB