

Sachdokumentation:

Signatur: DS 2378

Permalink: [www.sachdokumentation.ch/bestand/ds/2378](http://www.sachdokumentation.ch/bestand/ds/2378)



### Nutzungsbestimmungen

Dieses elektronische Dokument wird vom Schweizerischen Sozialarchiv zur Verfügung gestellt. Es kann in der angebotenen Form für den Eigengebrauch reproduziert und genutzt werden (private Verwendung, inkl. Lehre und Forschung). Für das Einhalten der urheberrechtlichen Bestimmungen ist der/die Nutzer/in verantwortlich. Jede Verwendung muss mit einem Quellennachweis versehen sein.

### Zitierweise für graue Literatur

Elektronische Broschüren und Flugschriften (DS) aus den Dossiers der Sachdokumentation des Sozialarchivs werden gemäss den üblichen Zitierrichtlinien für wissenschaftliche Literatur wenn möglich einzeln zitiert. Es ist jedoch sinnvoll, die verwendeten thematischen Dossiers ebenfalls zu zitieren. Anzugeben sind demnach die Signatur des einzelnen Dokuments sowie das zugehörige Dossier.

## MEDIENKONFERENZ VOM 7. JANUAR 2020

---

Dore Heim, SGB-Zentralsekretärin  
 Adil Koller, wissenschaftlicher Mitarbeiter SGB

Mieten belasten Erwerbseinkommen immer stärker

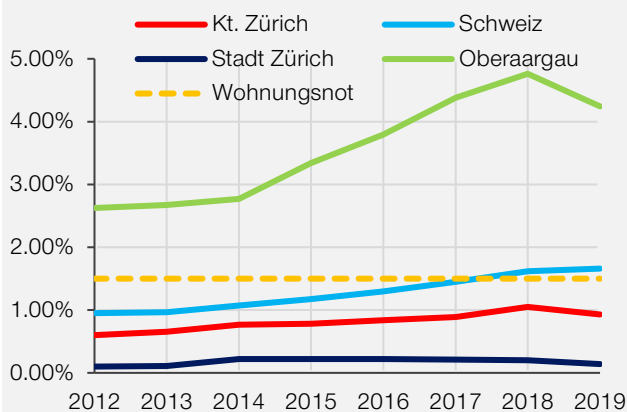
### Die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt

Die grosse Mehrheit der Schweizer Bevölkerung wohnt zur Miete, der Mietzins ist einer der grössten Ausgabeposten. Immobilien sind ein Renditeobjekt von grossen Immobilienkonzernen und Pensionskassen, mit denen ein Gewinn erwirtschaftet werden soll. Genossenschaften und öffentliche oder gemeinnützige Trägerschaften besetzen nur Marktanteile im einstelligen Prozentbereich. Die Mieten steigen als Renditegarantie folglich fast unbegrenzt.

Dabei müsste es aufgrund der Bautätigkeit anders sein: Aktuell wird so viel gebaut wie noch fast nie. Folglich sind im schweizweiten Durchschnitt in absoluten Zahlen so viele Wohnungen frei wie noch nie. Die Leerwohnungsziffer ist im Durchschnitt tendenziell steigend, sie bleibt allerdings in den Städten weiterhin tief. Die Wohnungen werden eher an Lagen und in Ausführungen gebaut, welche nicht nachgefragt werden (zu kleine oder zu grosse Wohnungen, zu hoher Standard). Als Konsequenz stagnieren die Angebotsmieten, aber eben nur im Durchschnitt über alle Lagen und Ausführungen. Die Bestandesmieten hingegen steigen weiterhin.

#### Wohnungen werden dort gebaut, wo sie niemand will

Leerwohnungsbestand in ausgewählten Gebieten, 2019



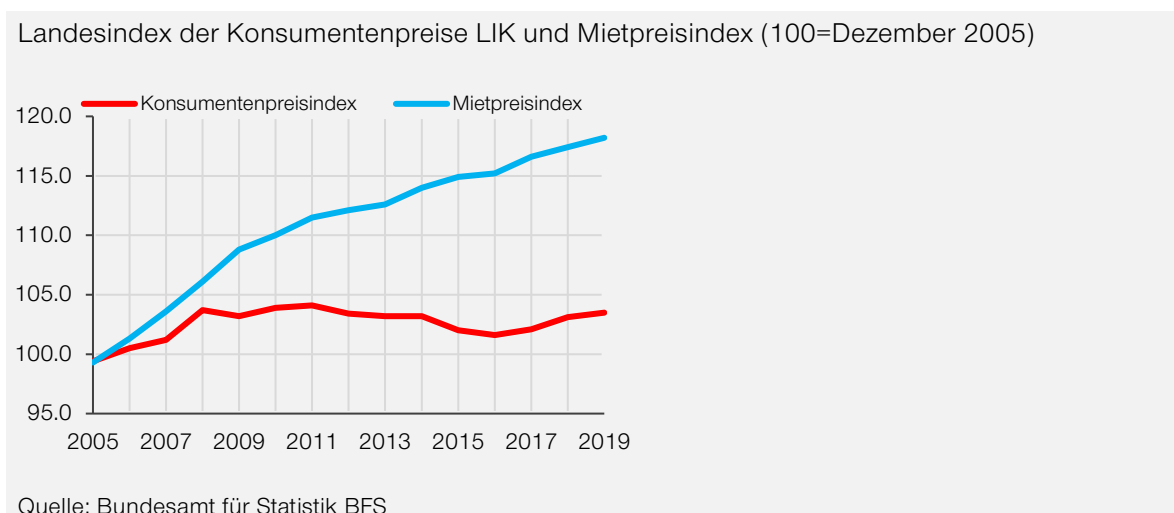
Quelle: Bundesamt für Statistik BFS

In der Schweiz gibt es aktuell das Phänomen der anhaltenden Wohnungsnot aufgrund viel zu tiefer Leerstände wie auch die Problematik der hohen Leerstände: Die Leerstandsquoten reichen von 0.00 Prozent bis über 14 Prozent. In den Kernstädten und einigen Agglomerationen sind sie weiterhin tief. Betroffen sind vor allem Basel-Stadt, Zürich sowie der Arc Lémanique von Lausanne bis Genf. In diesen Regionen sind die Leerwohnungsbestände teilweise deutlich unter einem Prozent, in Zürich gar bei 0.14 Prozent. Tiefe Leerstände bis gar kein Leerstand von Mietwohnungen finden sich übrigens auch in sehr peripheren Gemeinden. Dort besteht aber nur eine geringe Nachfrage nach Mietwohnungen. Zunehmend hohe Leerstände hingegen finden sich dagegen in den Agglomerationen im Mittelland. Die höchsten Leerstandsquoten weisen Gemeinden in den Kantonen Solothurn, Aargau und Jura aus. Die Bautätigkeit ist dennoch ungebrochen, auch gerade in jenen Gebieten, in denen bereits hohe Leerstände herrschen. Jährlich kommen insgesamt rund 50'000 Wohnungen dazu.

### Mietzinse steigen ungebremst

Die Mieten steigen seit Jahren viel stärker als die sonstigen Preise. Weil die Löhne stagnieren, frisst die Miete bei vielen Mieterinnen und Mietern in der Schweiz immer mehr vom monatlichen Budget weg.

### Die Mieten steigen stärker als die allgemeinen Preise



### Eine Mehrheit im Parlament wollte in der vergangenen Legislatur den Mieterschutz schwächen

Am 20. Juni 2019 kam es in der Sommersession im Nationalrat zu einer heftigen Debatte anlässlich der Behandlung einer Motion der ständerätlichen Rechtskommission. Diese Motion 18.4101 wollte eine Totalrevision des Mietrechts anpacken um ausgewogene Lösungen für Mieter- und Vermieterschaft zu finden. Im Ständerat wurde die Motion angenommen, ebenso von der Rechtskommission des Nationalrats befürwortet, aber im Nationalrat dann doch versenkt.<sup>1</sup> Stattdessen wurden in der gleichen Abstimmung drei brisante parlamentarische Initiativen angenommen, die massive

<sup>1</sup> <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20184101>

Auswirkungen auf die Situation der Mieterschaft hätten: Es ist zum einen die pa. Iv. 17.491 von Olivier Feller «Zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Mietrecht», die künftig eine Rendite um mehr als 2% über dem jeweiligen Referenzzinssatz erlauben würde.<sup>2</sup> Das würde die gesetzlich erlaubten Möglichkeiten der Vermieterseite massiv ausweiten. Feller ortet eine gesetzliche Lücke, da bisher nur in einem massgeblichen Bundesgerichtsurteil von 1986 die zulässige Rendite definiert wurde. Die Rechtskommission des Ständerats wird sich bereits im ersten Quartal 2020 mit den Arbeiten zu dieser parlamentarischen Initiative befassen.

Ebenfalls wurden die beiden pa. Iv. 17.514 und 17.515 von Philippe Nantermod angenommen, die bezwecken, die Anfechtung von Anfangsmietzinsen massiv zu erschweren.<sup>3</sup> Es bräuchte dafür neu erstens einen Wohnungsmangel in der betreffenden Region, zweitens eine persönliche Notlage und drittens müsste der neue Mietzins «erheblich» höher als der vorherige sein.

Nichts zeigt das Kräfteverhältnis im Parlament besser als das Schicksal der pa. Iv. 17.511 von Didier Berberat, die stattdessen die Hürden für die Mieterschaft zur Anfechtung des Anfangsmietzins herabsetzen wollte. Sie fiel bereits in der Rechtskommission des Ständerats dermassen eindeutig durch, dass er sie zurückzog.<sup>4</sup>

Noch nicht abschliessend behandelt ist eine weitere parlamentarische Initiative zugunsten der Vermieterschaft, die eine Beschleunigung des Verfahrens bei Eigenbedarf bezweckt (pa.Iv. 18.475). Ihr wurde von der Rechtskommission des Nationalrates Folge gegeben.<sup>5,6</sup> Bereits in Arbeit ist die pa. Iv. 17.493 von Hans Egloff zur gesetzlichen Verankerung der Orts- und Quartierüblichkeit von Mietzinsen. Dem Vorstoss wurde in beiden Rechtskommissionen Folge gegeben, die Ausarbeitung zur Anpassung des betreffenden OR-Artikels 269a läuft.<sup>7</sup>

Zur Erinnerung: Die kleine Mietrechtsrevision zur schweizweit gültigen Transparenz der Vormiete ist in derselben Legislatur gescheitert. So bescheiden war diese Schutzmassnahme und bereits erprobt in sieben Kantonen, aber der Mehrheit im Parlament ging auch das zu weit.

Das Bundesamt für Wohnwesen unternimmt nach dem Scheitern der ständerätlichen Motion zur Totalrevision des Mietrechts seinerseits einen Anlauf um die konstruktiven Kräfte zu fördern. In einem «open space» soll mit allen Akteuren, insbesondere auch den institutionellen Anlegern, ausgelotet werden, wo bei den Mietrechtsverordnungen Anpassungsbedarf besteht, der von Mieter- und Vermieterschaft unterstützt würde. In der jetzigen Ausgangslage besteht Skepsis, ob das Konzept des frühen Einbezugs zu neuen Ergebnissen führen wird.

Die kommende Legislatur wird entscheidend sein, ob der Mieterschutz massiv geschwächt oder bewahrt werden kann! Denn auch die Veränderungen bei der Leerwohnungsquote sollten nicht darüber hinwegtäuschen, dass in weiten Gebieten der Schweiz, aber insbesondere in allen urbanen Zentren weiterhin ein hoher Nachfrageüberhang besteht und von einer Selbstregulierung des Marktes im mittleren und tiefen Mietzinssegment keine Rede sein kann. Der gemeinnützige Wohnbau bleibt weiterhin

---

<sup>2</sup> <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20170491>.

<sup>3</sup> <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20170514>  
<https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20170515>

<sup>4</sup> [https://www.parlament.ch/centers/kb/Documents/2017/Kommissionsbericht\\_RK-S\\_17.511\\_2018-11-06.pdf](https://www.parlament.ch/centers/kb/Documents/2017/Kommissionsbericht_RK-S_17.511_2018-11-06.pdf)

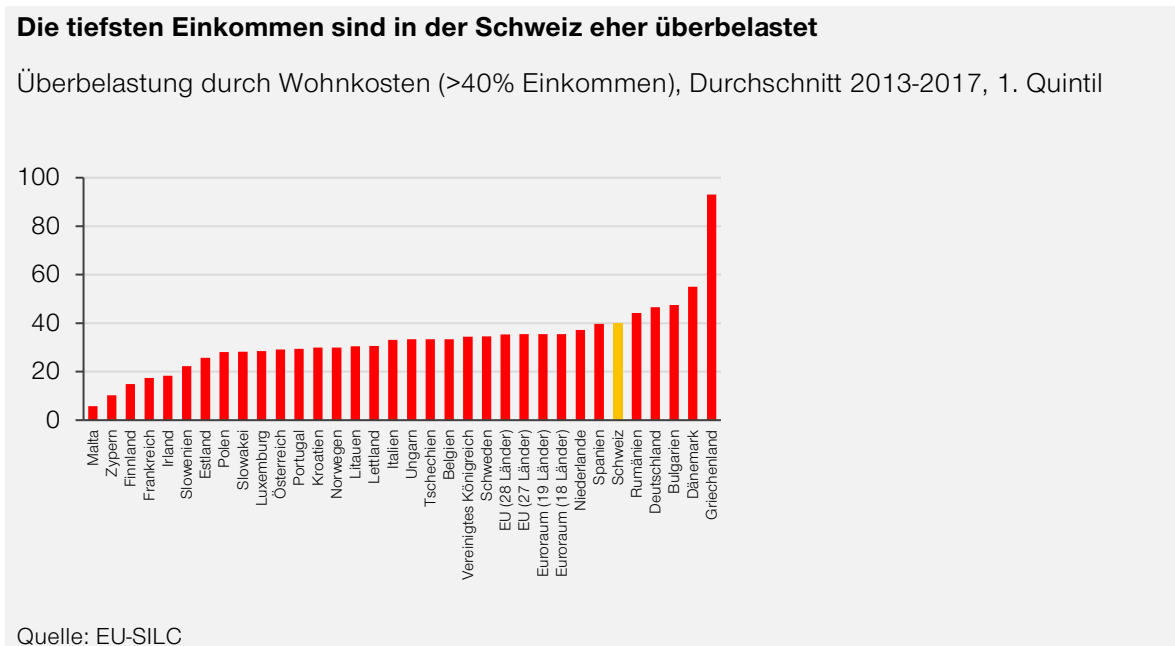
<sup>5</sup> <https://www.parlament.ch/press-releases/Pages/mm-rk-n-2019-11-15.aspx>

<sup>6</sup> <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20180475>

<sup>7</sup> <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20170493>

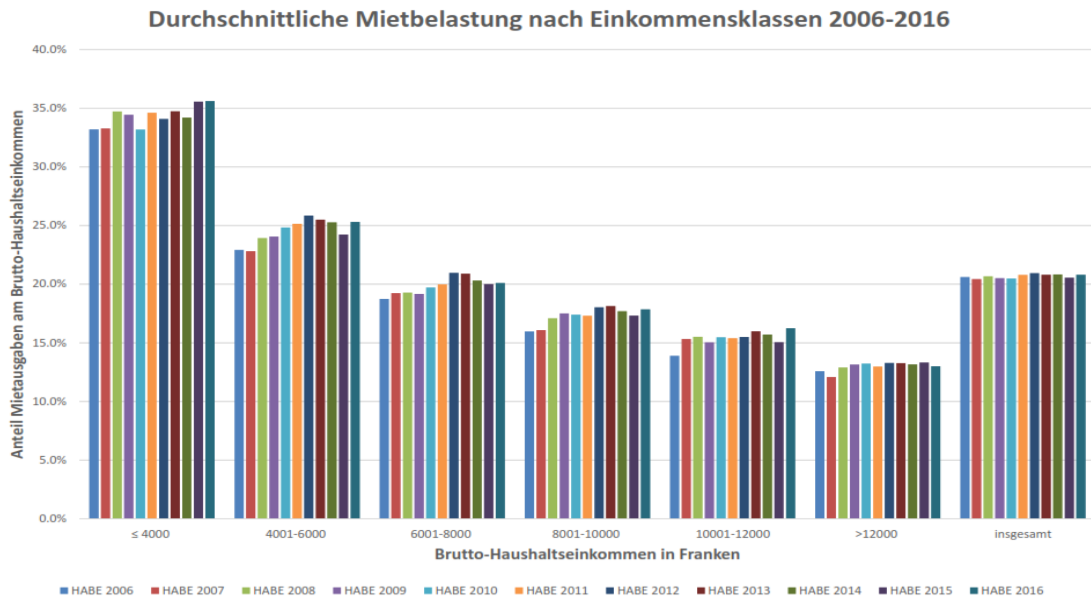
der einzige Hebel um die gesellschaftlich so relevante Durchmischung der urbanen Bevölkerung in der Schweiz zu stützen.

### Unterschiedliche Bedeutung der Wohnkosten je nach Einkommen



Die Erhebung über die Einkommen und Lebensbedingungen (SILC) belegt, dass der einkommensschwächste Fünftel in der Schweiz Mühe hat, die Mieten zu finanzieren. Der europäische Vergleich zeigt, dass in der Schweiz bei prozentual mehr Einkommensschwachen eine Überbelastung des Budgets durch Wohnkosten vorliegt als in den meisten europäischen Ländern. Eine Überbelastung liegt vor, wenn die Miete bei über 40 Prozent des Einkommens liegt.

## Je tiefer das Einkommen, desto höher die prozentuale Belastung durch Wohnkosten



Die Haushaltsbudgeterhebung zeigt, dass die Mietausgaben bei den Haushalten mit tieferen Einkommen einen höheren Anteil ausmachen. Die tieferen Einkommen sind also von steigenden Mieten am meisten betroffen.

## Milliardenschwere Umverteilung von Mietenden zu Vermietenden

### Wie verändern sich die Mieten im bestehenden Mietverhältnis?

Gesetzlich können sich die Mietpreise im bestehenden Mietverhältnis grundsätzlich nur bei einer relativen Änderung der Voraussetzungen ändern, also Teuerung, Referenzzinssatzänderung oder einer wertvermehrenden Sanierung. Grundsätzlich müssten die Mieten also bei Referenzzinssatzsenkungen auch sinken. Das passiert aber selten, weil die Mietenden dazu einen Antrag stellen müssten. Ist die Liegenschaft im Eigentum der öffentlichen Hand, werden Senkungen generell freiwillig weitergegeben. Hinweise darauf geben die offiziellen Statistiken der Stadt Zürich: Nur 20 bis 25 Prozent der Haushalte beanspruchen im Durchschnitt eine Zinssatzsenkung, bei den Wohnungen im Besitz der öffentlichen Hand sind es rund 50 Prozent. Im Gegensatz dazu wurden aber bei rund 50 Prozent der Wohnungen die Referenzzinssatzerhöhungen überwältigt.

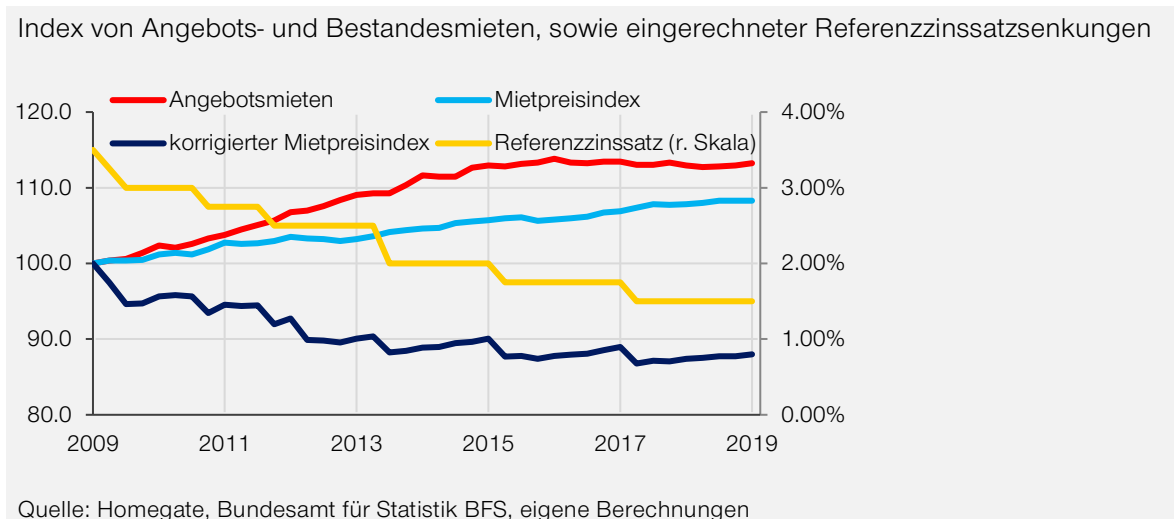
### Die Bestandesmieten müssten deutlich sinken

Die Hypothekarzinsen sind so tief wie noch nie. Während der Referenzzinssatz 2009 noch bei 3.5% lag, steht er seit Juni 2017 bei rekordtiefen 1.5%. Eine weitere Senkung wird für Juni 2020 erwartet<sup>8</sup>. Aufgrund dieser nicht weitergegebenen gesunkenen Hypothekarzinsen, sind die bezahlten Mieten zu hoch und die überhöhten Renditen fließen zu den Eigentümern und Vermietern. Das wäre rechtlich nicht vorgesehen, da das Mietrecht keine reinen Marktmieten erlaubt, sondern nur

<sup>8</sup> Zürcher Kantonalbank: Nächste Senkung des Referenzzinssatzes im Juni 2020 erwartet <https://www.zkb.ch/de/pr/pk/finanzieren-eigenheim/alles-rund-um-ihr-eigenheim/stories/referenzzins>

eine Kostenmiete mit einer bescheidenen Rendite (die Rechtsprechung setzte diese bei 0.5% über dem Referenzzinssatz fest). Demnach hätten die deutlich tieferen Zinsen zu deutlich tieferen Mieten führen sollen.

### Die Kosten für die Vermieter sinken, die Mieten steigen an



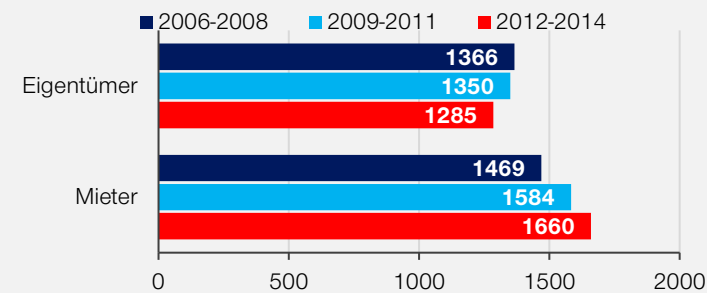
Wie erwähnt, will die pa. Iv. 17.491 von Olivier Feller eine Vervierfachung der heute zulässigen Rendite von 0.5 auf 2 Prozent über dem Referenzzinssatz. Damit würde die maximale Rendite von aktuell 2 Prozent auf 3.5 Prozent steigen. Da sich die Rendite anhand des eingesetzten Eigenkapitals berechnet, haben bereits heute insbesondere Pensionskassen und andere institutionelle Anleger einen besonderen Spielraum, der sich mit der Erhöhung der zulässigen Rendite weiter vergrößern würde. Die Auswirkungen auf die Mieten hängen davon ab, wie viel Eigenkapital die Eigentümerschaft in die Liegenschaft investiert hat. Ein Beispiel: Fünf 3.5 Zimmer-Wohnungen bilden zusammen eine Liegenschaft im Wert von 5 Mio. Franken, davon sind 2 Mio. Eigenkapital. Aktuell können damit bei einer Nettorendite von 2 Prozent 1600 Franken Mietzins pro Monat erzielt werden. Wird die zulässige Nettorendite auf 3.5 Prozent erhöht, darf der Mietzins im erwähnten Beispiel auf 2300 Franken steigen. Das ist ein deutlicher Anstieg von über 40 Prozent!

An den begehrten Lagen werden bereits heute deutlich zu hohe Renditen erwirtschaftet, was nicht dem Sinn und Zweck des Mietrechts entspricht – diese Mieten wären also nicht rechens. Volkswirtschaftlich sind die hohen Mieten problematisch, weil sie bei den mittleren Einkommen die Kaufkraft nachhaltig schwächen.

## Eigenheimbesitzende erfuhren in den letzten Jahren eine Entlastung

### Hauseigentümer haben tendenziell weniger Wohnausgaben als Mieter

Haushaltsausgaben für Wohnen und Energie nach Bewohnertyp, HABE 2006-2014



Quelle: Haushaltsbudgeterhebung HABE BFS

EigentümerInnen (52.2 m<sup>2</sup> pro Person) haben im Schnitt einen höheren Flächenverbrauch pro Person als MieterInnen (42.4 m<sup>2</sup>) oder gar GenossenschaftlerInnen (36.5 m<sup>2</sup>). Trotzdem sind sie im Schnitt weniger durch Wohn- und Energieausgaben belastet. Die Belastung hat in den letzten zehn Jahren kontinuierlich abgenommen, während die Mieterinnen und Mieter stärker belastet wurden. Die Gründe finden sich auf beiden Seiten: Einerseits sind die Mieten zu hoch und steigen aufgrund des Nachfrageüberhangs vor allem in den urbanen Zentren. Andererseits ist die Eigenmietwertbesteuerung grosszügig ausgestaltet. So liegt der Eigenmietwert in der Regel zwischen 60 und 70 Prozent des Marktwertes. Wohneigentum wird privilegiert besteuert.

## Welche Rolle spielen institutionelle Anleger?

### Pensionskassen haben gesetzliche Investitionsbeschränkungen

Zu den grössten Investorinnen in Liegenschaften und Immobilien gehören die Pensionskassen. Aufgrund der herausfordernden Zinslage und des damit einhergehenden «Anlagenotstandes» sind Immobilien als Investmentobjekt sehr gefragt. Pensionskassen werden daher oft als Treiberin der Mietpreisentwicklung identifiziert. Diese Funktion ist jedoch gesetzlich eingeschränkt – so ist es Pensionskassen grundsätzlich nur erlaubt, maximal 30 Prozent des Gesamtvermögens in Immobilien investieren (Art. 55 lit. c BVV 2).<sup>9</sup> Dieser Spielraum wird im Durchschnitt nicht ausgeschöpft. So geht Ernest & Young davon aus, dass nur rund 20 Prozent der Pensionskassengelder in Immobilien angelegt sind.<sup>10</sup>

Die von EY betrachteten institutionellen Anleger haben eine durchschnittliche Leerstandsquote von 6.0% im Jahr 2018, diese ist gegenüber 2017 zwar leicht gesunken aber gleichwohl relativ hoch. Das ist ein Hinweis darauf, dass hohe Leerstände für die institutionellen Anleger nicht prinzipiell schädlich sind. Damit lässt sich auch erklären, dass die Angebotsmieten trotz deutlichem Angebotsüberschuss stagnieren statt sinken.

<sup>9</sup> Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2).

<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19840067/index.html>

<sup>10</sup> <https://blog.kpmg.ch/immobilienanlagen-von-schweizer-pensionskassen-im-tiefzinsumfeld/>

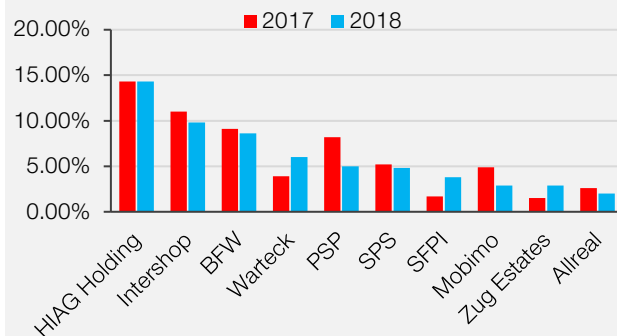


Bei den neugebauten Wohnungen sowie Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern zeigt sich, dass seit 2011 mehr Mietwohnungen gebaut und bewohnt werden. Das kann ein Indiz für die Bautätigkeit der institutionellen Anleger sein, welche im Mietbau eine nachhaltigere Rendite sehen. Ein Blick auf die Leerstände der Immobilienfirmen sowie deren Nettorenditen bestätigen dieses Bild. Mit Immobilien lassen sich Renditen erwirtschaften. Hohe Leerstände vermögen diese offensichtlich nicht relevant zu schmälern.

In der Schweiz gehört die Hälfte aller Wohnungen privaten EigentümerInnen. Pensionskassen und Versicherungen besitzen demgegenüber nur rund einen Drittel der Mietwohnungen. Sie können demnach nicht alleine für die steigenden Mieten verantwortlich gemacht werden. Wohnungen sind sicher attraktiver geworden, weil sie eine stabile Rendite versprechen. Dennoch wird der gesetzliche Spielraum durch die Pensionskassen noch längst nicht ausgeschöpft, nicht zuletzt wegen der hohen Kauf- und Bodenpreise.

### Die Leerstandsquoten reichen von 2 Prozent bis 14 Prozent

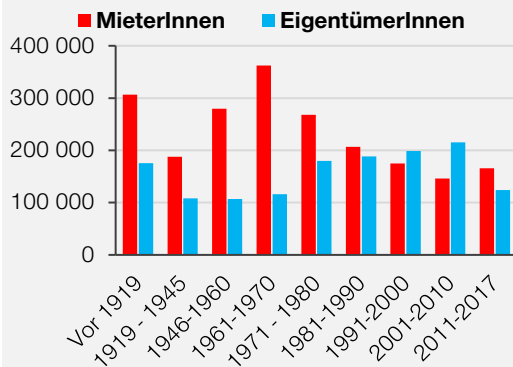
Durchschnittliche Leerstandsquote im Portfolio der untersuchten Immobilienfirmen, 2017 und 2018



Quelle: Ernest & Young AG (EY)

## Neue Mietwohnungen überholten das Eigentum

Bewohnte Wohnungen nach Bauperiode und Bewohnertyp, 2017



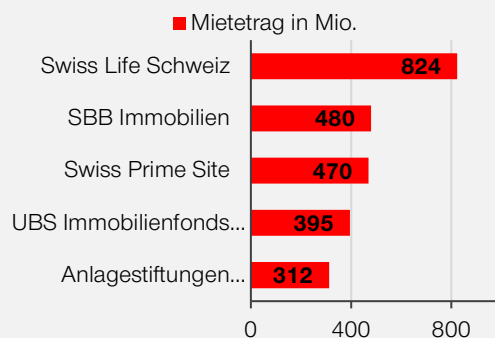
Quelle: Ernest & Young AG (EY)

## Bundesnahe Betriebe als Akteure in der Wohnbaupolitik: Die Schweizerischen Bundesbahnen

Die öffentliche Hand hat besonders im vorletzten Jahrhundert Grundstücke enteignet, damit die SBB ihre öffentliche Aufgabe wahrnehmen kann. Unterdessen benötigt die SBB viele dieser Areale nicht mehr und nutzt sie in gigantischen Überbauungsprojekten neu: Bekannte Beispiele sind die Europaallee oder die Neugasse in Zürich oder der Güterbahnhof Wolf in Basel. Während die Europaallee besonders das hochpreisige Segment abdeckte, wird mit der Neugasse wegen des massiven politischen Druckes aus der Stadt ein Ausgleich angestrebt. Auf dem Areal werden auch gemeinnützige Trägerschaften Platz haben.

## Die SBB sind die zweitgrösste Immobilienfirma der Schweiz

Mieterträge der fünf grössten Immobilienfirmen der Schweiz in Mio., 2018



Quelle: Sonntagszeitung

Die Mieterträge der SBB sind während der letzten fünf Jahre von rund 400 Mio. auf 500 Mio. gestiegen. Langfristig, so die SBB, sollen die Mieterträge auf eine Milliarde steigen.<sup>11</sup>

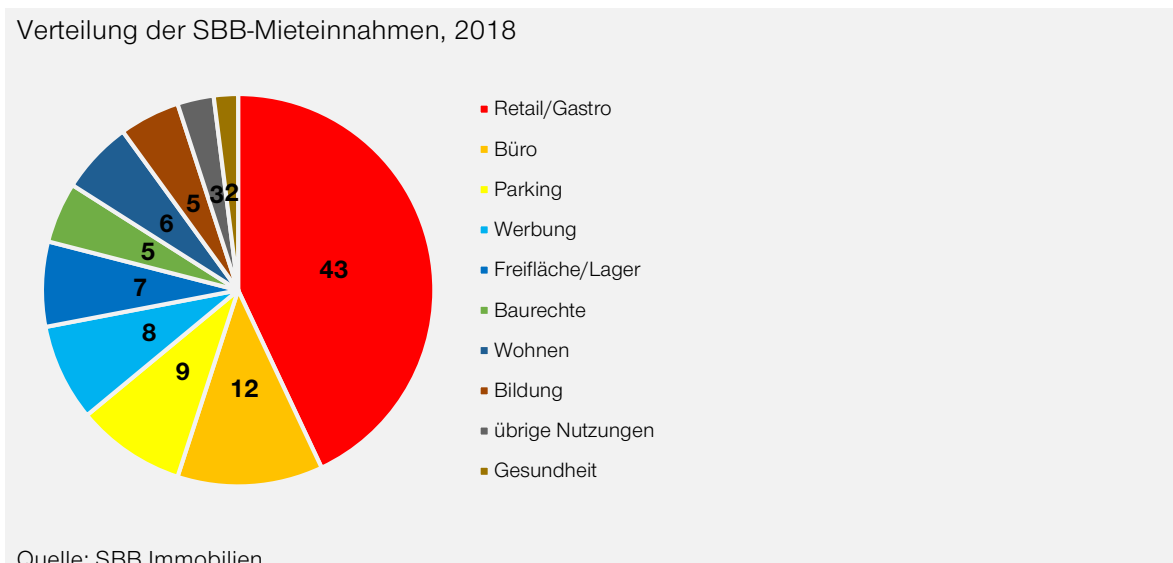
<sup>11</sup> Sigrist, Marcel: *Immobilien-Pläne der SBB wecken Kritik*. SRF Online.  
<https://www.srf.ch/news/wirtschaft/geldmaschine-sbb-immobilien-immobilien-plaene-der-sbb-wecken-kritik>

Die Mieterträge werden genutzt, um die Infrastruktur zu finanzieren und die Pensionskasse zu stützen. Dies sind strategische Vorgaben des Bundesrats. Die Sanierungsbeiträge der SBB an die eigene Pensionskasse müssen durch Immobilien finanziert werden. Der Deckungsgrad kann so über 100 Prozent gehalten werden. Die Mehrheit der Versicherten ist aktuell in Rente, was eine grosse Herausforderung darstellt.

Hier besteht ein Interessenskonflikt der öffentlichen Hand: Die renditeorientierte Immobilienstrategie der SBB zugunsten der Pensionskasse verhindert an anderer Stelle sinnvolle Lösungen – zum Beispiel im gemeinnützigen oder anderweitig preiswerten Wohnungsbau. Denn von allen bundesnahen Betrieben ist es eben die SBB, die über besonders viel Landreserve an für Wohnbau geeigneten Lagen verfügt. Langfristig strebt die SBB einen Anteil gemeinnütziger oder preiswerter Wohnraum von einem Drittel an. Dieser ist zu erhöhen.

Zu erwähnen ist jedoch, dass die Erträge aktuell nur zu einem kleinen Teil aus Wohnungsmieten stammen, einzig sieben Prozent sind Einnahmen aus dem Wohnungsbereich. Der weitaus grössere Teil stammt von Gastrobetrieben, Einkaufsläden sowie Büroflächen.

### Es sind nicht die Wohnungsmieten, welche die Einnahmen steigern



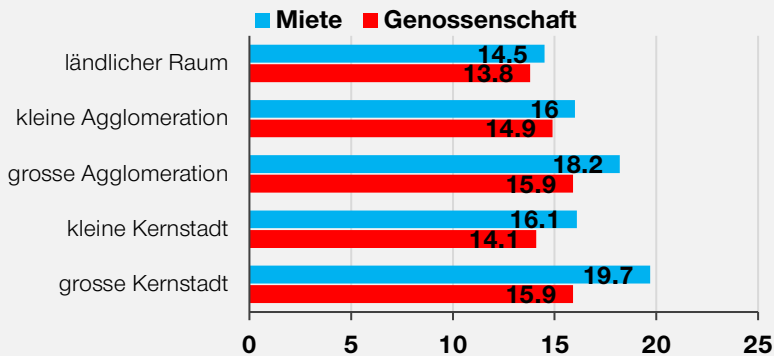
### Lösungen: Weg von der Renditemaximierung geht nur mit mehr Gemeinnützigkeit

#### Genossenschaften sind der dritte Weg

Der dritte Weg neben der Miete und dem Eigentum ist das genossenschaftliche Eigentum. Es gilt die Kostenmiete. Die Mieten sind signifikant günstiger. Je höher das allgemeine Preisniveau, desto grösser ist der Preisunterschied zwischen konventionell vermieteten Wohnungen und Genossenschaftswohnungen. In Agglomerationen und Städten beträgt der Unterschied ca. 15 Prozent. Im Übrigen zeigt sich der Preisunterschied bei allen Zimmerzahlen. In Genossenschaften wird pro Person weniger Platz gebraucht, teilweise gelten Belegungsvorschriften. Pro Quadratmeter werden ausserdem tiefere Preise gezahlt.

## Genossenschaften bieten günstigere Quadratmeterpreise

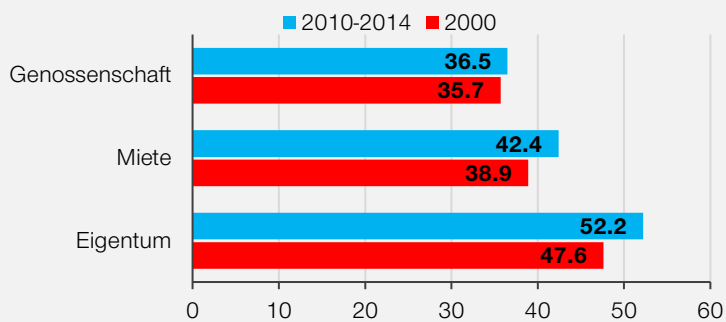
Mtl. Nettomiete pro Quadratmeter Wohnungsfläche nach Siedlungstyp und Eigentumsform



Quelle: Sotomo, Bundesamt für Wohnungswesen BWO

## In Genossenschaften wird raumsparender gelebt

Quadratmeter pro Person je nach Eigentumsform



Quelle: Sotomo, Bundesamt für Wohnungswesen BWO

## Der Druck steigt, aber der Bundesrat verharrt in Passivität

Während der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren zunehmend unter Druck gekommen ist, ist in der Wohnpolitik des Bundesrates trotz klarem Verfassungsauftrag Stagnation eingetreten: Das Bevölkerungswachstum, die Finanzkrise und eine anhaltende Tiefzinsphase haben zu explodierenden Bodenpreisen und Angebotsmieten geführt. Demgegenüber stand die Wohnpolitik des Bundesrats seit 2010 unter der Leitung eines Vorstehers, der unverdrossen auf die Selbstregulierung des Marktes setzte oder dies zumindest vorgab um seine Passivität rechtfertigen zu können. Die einzige Aktivität, mittels der Bundesrat Schneider-Ammann der Wohnpolitik seinen Stempel aufdrücken wollte, war der Versuch, das Bundesamt für Wohnwesen von Grenchen nach Bern zu dislozieren und es lediglich als Büro weiterzuführen. Ende 2021 wird das BWO nun zwar nach Bern umziehen, die Degradierung wurde hingegen dank massivem Protest verhindert. Neuer Direktor des Bundesamtes wird Martin Tschirren, bisher Vizedirektor des Städteverbands und deshalb mit der Thematik des gemeinnützigen Wohnbaus vertraut.

Heute stehen dem Bund noch drei, hauptsächlich aber zwei Instrumente zur Verfügung, um seinen Teil an eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichen Wohnungen zu leisten: es sind die Darlehen aus dem Fonds de Roulement für den gemeinnützigen Wohnbau und die Verbürgung von Anleihen der eidgenössischen Emissionszentrale EWG.

Das dritte Instrument sind die Rückbürgschaften an die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG. Diese vergibt selbst kein Geld, leistet aber, wie es der Name sagt, im Notfall Rückbürgschaften für Genossenschaften. Politisch steht dieses Modell seit dem Desaster des Bundes mit den Rückbürgschaften für die Hochseeflotte unter Druck, die Solidarbürgschaften wurden vorsorglich bereits schon abgeschafft.

### **Mehr bezahlbaren Wohnraum! Die Initiative des Mieterverbands und der Gegenvorschlag**

Der schweizerische Mieterverband versucht mit seiner Initiative, die im Herbst 2015 lanciert wurde und am 9. Februar 2020 zur Abstimmung kommen wird, dem Bundesrat Beine zu machen. Das Konzept mit den beiden Finanzierungsinstrumenten Fonds de Roulement und Emissionszentrale hat sich bewährt und wird von Genossenschaften nachgefragt, es löst aber das ganz grundsätzliche Problem nicht, auf dem zu knappen und zu teuren Boden gemeinnützigen Wohnbau in nennenswertem Ausmass realisieren (und refinanzieren) zu können. Es wurde zwar viel gebaut in den letzten Jahren, aber der Anteil von gemeinnützigem Wohnbau in der Schweiz bleibt mit lediglich 4 Prozent ein Randphänomen (um einen Begriff des Bundesrats in seiner Botschaft zur Initiative zu zitieren). Das will der Mieterverband ändern, der Bund soll eine lenkende Rolle übernehmen und mit den Kantonen dafür sorgen, dass der gemeinnützige Wohnbau gesamthaft erhöht wird. Konkret sollen künftig mindestens 10 Prozent der Neubauten gemeinnützig sein und dafür soll der Bund insbesondere bei seinen Grundstücken oder solchen von bundesnahen Betrieben den Kantonen und Gemeinden ein Vorkaufsrecht einräumen. Weiter hat er dafür zu sorgen, dass energetische Sanierungen, die durch die öffentliche Hand gefördert werden, nicht zu Mietpreissteigerungen führen.

In der Botschaft des Bundesrates findet sich viel Positives zum gemeinnützigem Wohnbau, auch dessen wesentliche Rolle für eine gesellschaftliche Durchmischung in den urbanen Zentren wird betont. Dennoch lehnt der Bundesrat die Initiative ab, sie sei zu teuer, würde einen zu grossen Eingriff in den Markt bedeuten und hätte negative Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der bundesnahen Unternehmen. Als indirekter Gegenvorschlag wird angeboten, den Fonds de Roulement nochmals mit 250 Mio. Franken aufzustocken, der letztmals 2017 aufgefüllt wurde und jetzt mehr oder minder ausgeschöpft ist. Dies aber soll eben nur gemacht werden, wenn die Initiative zurückgezogen oder abgelehnt wird. Der Trick, mit dem wohl versucht werden sollte, Mieterverband und Genossenschaften, die dasselbe Ziel verfolgen, auseinanderzuidividieren, hat nicht verfangen. Im einen wie im anderen Fall wird die Politik am bewährten Fonds de Roulement festhalten wollen, da dieser für den Bund ein einträgliches und vor allem sicheres Geschäft ist. Die Genossenschaften haben sich seit Bestehen des Fonds als äusserst zuverlässige Schuldner erwiesen.

### **Energetische Sanierungen als Kostentreiber für die Mieterschaft?**

Genossenschaften sind eher ein Garant für sozialverträgliche energetische Sanierungen als private ImmobilienbesitzerInnen, die die energetische Sanierung meist mit wertsteigernden Sanierungen koppeln, deren Kosten dann vollumfänglich auf die Mietpreise umgelegt werden. Die Initiative des

Mieterverbands verlangt deshalb auch, dass energetische Sanierungen nicht zu Lasten der Mieterschaft gehen dürfen.

Das Bundesamt für Wohnwesen hat eine Studie finanziert, die soeben publiziert wurde. Sie zeigt wenig überraschend auf, dass vulnerable Gruppen, also Armutsbetroffene und Armutsgefährdete, häufig in sanierungsbedürftigen Wohnungen leben. Sie sind vermehrt von Wohnungswechseln (Sanierungskündigungen) betroffen oder müssen bei Verbleib in Wohnungen mit ungenügender Infrastruktur hohe Energiekosten in Kauf nehmen, die sie mit Einsparungen beim Essen und bei Freizeitausgaben zu kompensieren versuchen.<sup>12</sup>

Für eine weitere Studie im Auftrag des BWO wurden Partnergemeinden gesucht, die Gebäude mit einem hohen Einsparpotenzial im Energiebereich aufweisen. Die dort wohnenden MieterInnen, rund 1'500 Personen, und die EigentümerInnen wurden zur Akzeptanz von energetischen Sanierungen befragt. Die Ergebnisse wurden in einer Expertenrunde mit Mieterverband, KantonsvertreterInnen, der Immobilienwirtschaft und weiteren Fachleuten diskutiert. Daraus entstand die Idee einer Ausnahmeregelung, die sich am bestehenden Rahmenmietvertrag des Kantons Waadt orientieren würde: Die Sanierungskosten dürften nur in einem festgelegten Verteilschlüssel auf die Mietkosten umgelegt werden und bei einem festen hypothekarischen Referenzzinssatz würde eine gestaffelte Erhöhung über bis zu fünf Jahre die Steigerung der Mietkosten abfedern.<sup>13</sup>

Die Ergebnisse der beiden Studien und die Empfehlungen der Expertenrunde finden hoffentlich in der kommenden Legislatur, in der griffigere Massnahmen für die Energiewende und zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Vordergrund der Agenda der neu erstarkten Grünen stehen, ausreichend Beachtung.

---

<sup>12</sup> Suppa, Anna, Muri Koller Gabriela et al (2019). Zusammenhang zwischen Einkommens- und Energiearmut sowie die Folgen energetischer Sanierungen für vulnerable Gruppen. BWO 2019.

<sup>13</sup> Horber-Papazian Katia, Baud-Lavigne Marion et al (2018). De la conciliation des intérêts entre propriétaires et locataires en matière de transition énergétique à de nouvelles mesures de politiques publiques.