

Rezepte sind da - Handeln ist gefragt

Nach der Abstimmung vom 9. Februar rätseln viele über die Folgen für die Schweiz. Für den Wohnungsmarkt ist aber klar: Jetzt müssen rasch Massnahmen zugunsten der Mietenden her. Vieles ist nach der Abstimmung über die Einwanderungsinitiative der SVP vom 9. Februar unklar. Politiker und Kommentatoren diskutieren über die Interpretation des Ja und die Folgen des Entscheids. Bereits haben sich auch Fachleute aus der Immobilienbranche gemeldet. Allerdings gehen deren Prognosen weit auseinander. Sie sind mit vielen Wenn und Aber garniert.

Was die Annahme der Initiative langfristig für den Wohnungsmarkt heisst, ist heute noch nicht absehbar. Prognosen auf mehrere Jahre sind in diesem Bereich immer spekulativ. So hat auch das Bundesamt für Wohnungswesen über Jahre eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt in Aussicht gestellt – eingetroffen ist sie nie.

Einige Orientierungspunkte kann man aber bereits heute festhalten:

Zuwanderung; Nach der Abstimmung wurden Modelle ins Spiel gebracht, die Hürden beim Familiennachzug vorsehen. Gleichzeitig soll die Wirtschaft weiterhin die benötigten Fachkräfte aus dem Ausland rekrutieren können. Dass aber ein gut ausgebildeter Arzt oder Informatiker ohne Familie hierherkommt, ist nicht anzunehmen. Die Zuwanderung wird also höchstens marginal abnehmen, solange das Wirtschaftswachstum anhält.

- **Veränderte Lebensformen:** Die Entwicklung zu mehr Einzelhaushalten oder die Zunahme von Patchwork-Familien geht weiter. Wir wohnen auf immer mehr Fläche. Dieser Trend scheint sich zwar zu verlangsamen, aber gestoppt ist er gegenwärtig noch nicht.
- **Massive Probleme in den Hotspots:** In den Ballungszentren hat sich die Situation in den letzten Jahren weiter verschärft. Die ausgeschriebenen Wohnungen werden ständig teurer, es kommt vermehrt zu Kündigungen und zu einer Verdrängung von finanziell weniger gut gestellten Mietenden bis weit in die Mittelschicht hinein. Der Druck ist gross, und das zeigt auch die hohe Zustimmung zu wohnpolitischen Anliegen in den Städten.

Dringender denn je

Drei Schlussfolgerungen lassen sich ziehen. Erstens sind rasch wirksame Wohnmassnahmen dringender denn je. Es braucht also zum Beispiel die landesweite Transparenz über die Vormiete bei Neuvermietungen, und es braucht ebenso Massnahmen, um Wohnungssuchende vor überhöhten Mieten zu schützen. Eine Begrenzung der Mietzinsaufschläge bei Mieterwechseln muss die Mieter besser vor Missbräuchen schützen. Trotz ständig sinkenden Zinsen bezahlen die Mietenden immer mehr für ihr Dach über dem Kopf – eine Zumutung und eine Ungerechtigkeit!

Zweitens gehören jetzt Massnahmen zu Gunsten der Wohnbaugenossenschaften und gegen spekulative Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt umgesetzt. Es braucht einen besseren Zugang für die Gemeinnützigen zu Bauland sowie eine Verpflichtung der Bauherren zum preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau bei Umzonungen und in grösseren Überbauungen. Die Rezepte sind also vorhanden. Da sie ihre Wirkung erst langfristig entfalten, dürfen sie gerade deshalb nicht länger aufgeschoben werden. Da passt die erst kürzlich verbreitete Nachricht schlecht ins Bild, dass der Anteil der Wohnungen abgenommen hat, die nach den Kriterien der Gemeinnützigkeit vermietet werden und damit nicht dem Diktat der Rendite unterworfen sind.

Vorwärts machen

Und drittens muss jetzt der Bundesrat definitiv vorwärts machen. Endlos lange liess sich der zuständige Bundesrat Johann Schneider-Ammann (FdP) Zeit: Erst im Juli 2012 nahm der Bundesrat überhaupt das Wohnthema auf und präsentierte einen Bericht zum Wohnungsmarkt. Es dauerte fast ein Jahr, bis er ein Aussprachepapier vorstellte. Beide Male kam er zum Schluss, es bestünden kaum Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Gerade einmal drei Wochen vor der Abstimmung vom 9. Februar wurde er endlich konkreter und versprach die vertiefte Prüfung einzelner Massnahmen.

Dabei hatte der SMV bereits im Jahr 2009 beim Bundesrat interveniert und auf die problematischen Auswirkungen der Zuwanderung in den Agglomerationen hingewiesen. Gleichwohl wurden diese Bedenken im Volkswirtschaftsdepartement nicht ernst genommen. Man schob die Probleme auf die lange Bank. Dadurch wurde es den Initianten der SVP leicht gemacht, im Abstimmungskampf mit den Wohnungsproblemen politisch Stimmung zu machen.

Es werden in absehbarer Zeit weitere Volksabstimmungen zum Verhältnis der Schweiz zu Europa anstehen. Will der Bundesrat einen erneuten Schiffbruch vermeiden, muss er jetzt Vertrauen schaffen und die Probleme, unter denen viele Mieterinnen und Mieter leiden, entschieden und mit einem schlüssigen Konzept angehen.

Michael Töngi, Generalsekretär SMV.

März: Referenzzins bleibt bei 2 Prozent

Der Referenzzinssatz bleibt per 3. März weiterhin auf dem bisherigen Stand von 2 Prozent. Dies hat das Bundesamt für Wohnungswesen mitgeteilt. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) ruft alle Mietenden, die in letzter Zeit noch keine Mietzinssenkung erhalten haben, dazu auf aktiv zu werden und eine Senkung beim Vermieter einzufordern. Lediglich 15 Prozent der Vermieter tun das von sich aus. Die anderen warten ab, ob sich die Mieter regen. Nur mit einem Begehren könnten auch die Mietenden von den historischen Tiefphasen profitieren, sagt der SMV.

Er macht weiter darauf aufmerksam, dass der Referenzzinssatz seit 2009 insgesamt sechs <mal um ein Viertelprozent gesunken ist. Theoretisch hätte in dieser Zeit die Miete einer durchschnittlichen Wohnung von 1270 auf 1030 Franken sinken müssen. Stattdessen ist sie auf 1320 Franken gestiegen. „Die massiven Einsparungen durch tiefe Hypothekarzinsen bleiben weitgehend bei den Vermietern hängen“, kritisiert der SMV.

M&V Mieter- und Mieterinnenverband, Nr. 3, März 2014.

Mieter- und Mieterinnenverband > Mietzinse. M&V. 2014-03-01