



«Wir wohnen immer länger alleine»

Weil der Wohnraum knapp wird, steigen die Mieten heuer besonders stark an. Nun macht der Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen einen brisanten Vorschlag: Um mehr und schneller bauen zu können, sollen Baubewilligungsverfahren beschleunigt werden.

Stefan Bühler, Chiara Stäheli

Wie leben Sie?

Martin Tschirren: Ich wohne in einer 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus am südlichen Stadtrand von Bern. Unsere Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und ist Teil eines Plus-Energie-Hauses. Das heisst, mit Photovoltaik und solarthermischen Anlagen produzieren wir mehr Energie, als wir benötigen.

Nicht alle befinden sich in einer solch komfortablen Situation. Viele Menschen suchen verzweifelt nach einer Wohnung, die ihren Bedürfnissen entspricht. Herrscht in der Schweiz Wohnungsnot?

Es ist eine starke Belastung, wenn man dringend eine Wohnung braucht. Schliesslich ist Wohnen ein Grundbedürfnis. Wenn man aber nur die Zahlen betrachtet, dann sind diese noch nicht dramatisch. Im Moment haben wir über die gesamte Schweiz hinweg gesehen noch keine Wohnungsnot, wir bewegen uns aber in Richtung einer

Wohnungsknappheit, weil die Bautätigkeit stark zurückgeht und eine Trendwende nicht absehbar ist.

Wo zeigt sich diese Knappheit?

Gerade Personen mit tieferen Einkommen haben grössere Schwierigkeiten, eine Wohnung zu finden. In unseren Analysen sehen wir, dass Mietwohnungen im Tiefpreissegment selbst in Zeiten eines entspannten Wohnungsmarktes immer stärker nachgefragt als angeboten werden. Gleichzeitig gibt es im Wohnungsmarkt grosse regionale Unterschiede. Gerade in Städten und Tourismusgebieten wie Gstaad, Zermatt oder im Oberengadin ist die Situation für Personen mit normalen Einkommen sehr schwierig.

Vor kurzem war noch von einem zu hohen Leerwohnungsbestand die Rede, sogar von Geistersiedlungen. Das war offenbar eine sehr schnelle Kehrtwende.

Ja, die Wende kam in der Tat überraschend

rasch. 2020 lag die Leerwohnungsziffer noch bei 1,72, zwei Jahre später bei 1,31. Einen derart starken Rückgang des Leerwohnungsbestands gab es seit Jahrzehnten nicht mehr.

Was sind die Gründe dafür?

Es sind wohl mehrere Faktoren. Eine Rolle dürfte spielen, dass die Phase mit den Negativzinsen vorbei ist, während welcher der Immobilienmarkt für Investoren besonders attraktiv war. Doch jetzt verfügen die Anleger wieder über Alternativen, deshalb fliesst weniger Geld in den Wohnungsbau.

Allein damit ist die Wohnungsknappheit aber noch nicht erklärt.

Nein, auch die steigenden Baupreise, die Inflation und die Raumplanung spielen eine Rolle: Das neue Raumplanungsgesetz von 2014 will die Neubauten in den bereits bestehenden Bauzonen konzentrieren. Damit verknappt sich das Bodenangebot, was die Preise erhöht. Zudem ist es anspruchsvoller, innerhalb bestehender Siedlungsgebiete zu bauen. All das bremst die Bautätigkeit.

Was heisst das in Zahlen?

Das Angebot an neuen Wohnungen sinkt stark. 2018 kamen 53 000 neue Wohnungen auf den Markt, letztes Jahr waren es etwas mehr als 43 000 und ausgehend von den Baubewilligungen werden es in zwei, drei Jahren nur noch etwa 38 000 Wohnungen sein. Das ist ein Rückgang der Neuwohnungen um ein Viertel bis ein Drittel.

Kritik gibt es oft an der Zeit, die verstreicht, bis eine Baubewilligung vorliegt. Das dauert in den Städten länger als in ländlichen Gebieten. Woran liegt es?

In den Städten werden eher grössere Projekte realisiert. Und wo es mehr Nachbarn gibt, gibt es auch mehr Einsprachen.



Gibt es zu viele Einsprachemöglichkeiten?

Es gibt sicher viele Einsprachemöglichkeiten, die vor allem bei grösseren mehrstufigen Projekten – beispielsweise mit Quartierplan – verzögernd wirken. Vielleicht wäre ein Lösungsansatz, verschiedene Bewilligungsverfahren zusammenzulegen und sie so zu beschleunigen, ohne damit legitime Rechte einzuschränken. Ähnliches ist ja im Bereich der Energieproduktion vorgesehen. Diese Diskussion müssen wir führen.

Plant der Bund entsprechende Reformen?

Ja, aber wir können diese Debatte nicht nur in unserem Amt oder Departement führen. Deshalb war Bundesrat Guy Parmelin letzte Woche bei der Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz der Kantone. Und es dürfte auch am runden Tisch unter anderem ein Thema sein, zu dem Bundesrat Parmelin Kantone, Städte, Gemeinden und Vertreter der Branche eingeladen sind. Dieser wird am 12. Mai stattfinden.

Sie haben bis jetzt die Zuwanderung nicht angesprochen. Welche Rolle spielt sie bei der Verknappung des Wohnungsangebots?

Bis jetzt haben wir über den Rückgang beim Angebot neuer Wohnungen geredet. Auf der Seite der Nachfrage spielen zwei Faktoren eine entscheidende Rolle: die Zuwanderung und die Verkleinerung der Haushalte, dass also weniger Leute in einem Haushalte leben.

Welcher der beiden Faktoren ist wichtiger?

Allein bei der ständigen Wohnbevölkerung, ohne Asylsuchende, sind zwischen 2017 und 2021 gut 57 000 Personen pro Jahr netto zugewandert. Im Jahr 2022 lag die Nettozuwanderung bei über 81 000 Personen. Geht man

davon aus, dass pro Haushalt im Durchschnitt 2,19 Personen leben, kommt man hier auf einen Bedarf von gut 26 000 Wohnungen in den Vorjahren und 37 000 Wohnungen im 2022.

Kann es so weitergehen?

Es ist eine Zuwanderung, die sich mit dem Bedarf an Fachkräften erklären lässt. Dieser wird vorerst vermutlich hoch bleiben, da in den nächsten Jahren die grossen Jahrgänge der Babyboomer in Rente gehen.

Und welche Rolle spielt die Verkleinerung der Haushalte?

Wir wohnen in unserem Leben immer länger alleine oder in einem Zweipersonenhaushalt. Knapp 37 Prozent der Wohnungen in der Schweiz werden von einer einzigen Person bewohnt. Und ein weiteres Drittel von zwei Personen. Der Trend zu kleineren Haushalten trug in den letzten Jahren mehr oder weniger gleich stark zum Haushaltswachstum und damit zur Wohnungsnachfrage bei wie die Zuwanderung.

Wie kommt es zu dieser Vereinzelung?

Gemessen an der gesamten Lebensdauer wird die Phase kürzer, während der viele in einer Familie und damit einem grösseren Haushalt leben. Hinzu kommen gesellschaftliche Entwicklungen, Trennungen und andere Lebensentwürfe, die einen grösseren Wohnungsbedarf nach sich ziehen. Zudem ist es auch Ausdruck unseres Wohlstands, dass beispielsweise schon junge Leute in eine eigene Wohnung ziehen.

Allerdings wird oft auf Rentnerinnen und Rentner gezeigt, die allein oder zu zweit in ihren grossen, ehemaligen Familienwohnungen leben. Was ist dran an diesem Vorwurf?

Es ist so, dass ältere Menschen durchschnittlich deutlich mehr Wohnfläche

beanspruchen. Vielen fehlt freilich eine Alternative, in ihrem vertrauten Umfeld eine geeignete, kleinere Wohnung zu ungefähr gleicher Miete zu finden. Ein positives Gegenbeispiel lässt sich bei Genossenschaften beobachten, die Belegungsvorschriften kennen: Fliegen die erwachsenen Kinder aus, ziehen die Eltern in kleinere Wohnungen.

Sind Genossenschaften ein geeignetes Mittel gegen die Wohnungsnot?

Sie können sicher einen Beitrag leisten. Weil sie ihre Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete vermieten, also keine Rendite erzielen, bieten Genossenschaften Gewähr für langfristigen günstigen Wohnraum. Es gibt aber auch Private, die erschwingliche Wohnungen anbieten, zumal manche Städte bei grösseren Überbauungen einen bestimmten Anteil an preisgünstigem Wohnraum vorschreiben.

Welche Rolle spielen Zweitwohnungen und Airbnb bei der Verknappung von Wohnraum?

Ein Zusammenhang besteht. Luzern hat der Einschränkung von Airbnb sehr deutlich zugestimmt, auch in anderen Städten werden Massnahmen ergriffen. Und die mit dem Zweitwohnungsgesetz zulässigen Umnutzungen von Erstwohnungen zu Ferienwohnungen führt in manchen Gebieten dazu, dass die Einheimischen, der Pöstler, die Lehrerin, keine Wohnung mehr finden. Im Engadin, im Wallis und im Berner Oberland planen mehrere Gemeinden nun Genossenschafts-Überbauungen, weil sie bezahlbare Wohnungen für die Einheimischen brauchen.

Aber Wohnraum ist doch vor allem in Städten für viele kaum mehr erschwinglich. Ist das aus gesellschaftlicher Sicht problematisch?

Eine Stadt lebt von Vielfalt und Diversität. Dort leben Menschen mit unter-

schiedlicher Herkunft, aus unterschiedlichen sozialen Schichten und mit unterschiedlichen Lebensentwürfen. Wenn nun die Mieten steigen, dann wird es schwieriger, dass all diese Bevölkerungsgruppen weiterhin in den Städten wohnen können. Dadurch geht die Qualität des Zusammenlebens verloren. Bis jetzt hat es die Schweiz immer geschafft, die Bildung von Gettos oder Banlieues zu verhindern. Das ist ein Zeichen dafür, dass die soziale Durchmischung bis anhin gut funktioniert. Hier gilt es, darauf zu achten, dass sich das nicht ändert und keine Entmischung stattfindet.

Viele günstige Wohnungen gehen wegen der Verdichtung oder energetischen Sanierungen verloren. Ist das gewollt?

Nein, aber wir haben es zuweilen mit Zielkonflikten zu tun. Grundsätzlich sollten mit energetischen Sanierungen die Energiekosten sinken, sodass die Wohnkosten insgesamt nicht oder nur gering steigen. Die hohen Energiepreise tragen zusätzlich dazu bei, dass sich Sanierungen lohnen. Bei Verdichtungsprojekten gilt es vermehrt darauf zu achten, dass dabei preisgünstiger Wohnraum entsteht. Ich bin überzeugt, dass damit auch die Akzeptanz von Projekten im bestehenden Siedlungsraum erhöht wird. Aber im Bestand gibt es immer auch noch verhältnismässig günstige Wohnungen. Es gibt eine erhebliche Differenz zwischen Bestandes- und Angebotsmieten.

Heisst: Bei jedem Mieterwechsel erhöhen die Vermieter den Mietzins kräftig?

Das Mietrecht lässt den Vermietern bei der Festsetzung des Mietzinses einen gewissen Handlungsspielraum. Wer aber neu in eine Wohnung zieht, kann den Anfangsmietzins anfechten, wenn er oder sie denkt, er sei missbräuchlich.

Diese Möglichkeit besteht, sie wird aber nicht sehr oft genutzt.

Nationalrätin Jacqueline Badran sagt, Mieterinnen und Mieter bezahlten pro Jahr rund 10 Milliarden Franken zu viel an Mieten, weil diese illegal hoch seien. Teilen Sie diese Einschätzung?

Frau Badran bezieht sich auf eine Studie, die von einer theoretischen Mietzinsberechnung aufgrund bestimmter Kostenfaktoren ausgeht. Die Studie selber spricht nicht von einem mietrechtlich erlaubten Mietzins. In einem anderen Punkt hat Badran allerdings Recht: Obschon der Referenzzinssatz seit 2009 gesunken ist, sind die Mieten nicht so stark gesunken, wie man dies hätte erwarten können. Das hängt damit zusammen, dass die Senkungen des Referenzzinssatzes nur in etwa einem Viertel der Fälle an die Mietenden weitergegeben werden – sei es durch die Vermieterseite oder eingefordert von den Mietenden.

Nun zeichnet sich ab, dass demnächst der Referenzzinssatz ansteigt. Wann ist es so weit?

Wir rechnen damit, dass der Referenzzinssatz diesen Sommer ansteigt. Wenn nun also per Juni oder September der Referenzzinssatz um 0,25 Prozentpunkte ansteigt, dann dürfen die Vermieter die Mietzinse um drei Prozent erhöhen. Allerdings nur jene, welche die Senkungen in den vergangenen Jahren an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben haben.

Wie viele Mieterinnen und Mieter müssen diesen Sommer mit einer Erhöhung des Mietzinses rechnen?

Wir schätzen, dass rund die Hälfte der Mietenden von einer Erhöhung des Mietzinses betroffen sein wird. Und zwar einerseits wegen des steigenden Referenzzinssatzes, andererseits wegen der Inflation: Diese kann gemäss Ver-

ordnung ebenfalls zu 40 Prozent auf die Miete übertragen werden. In der zweiten Jahreshälfte sind Mietaufschläge von bis zu vier Prozent zu erwarten.

Sie sind Historiker. Wie schlimm ist die heutige Wohnungsnot mit Rückblick auf frühere Epochen?

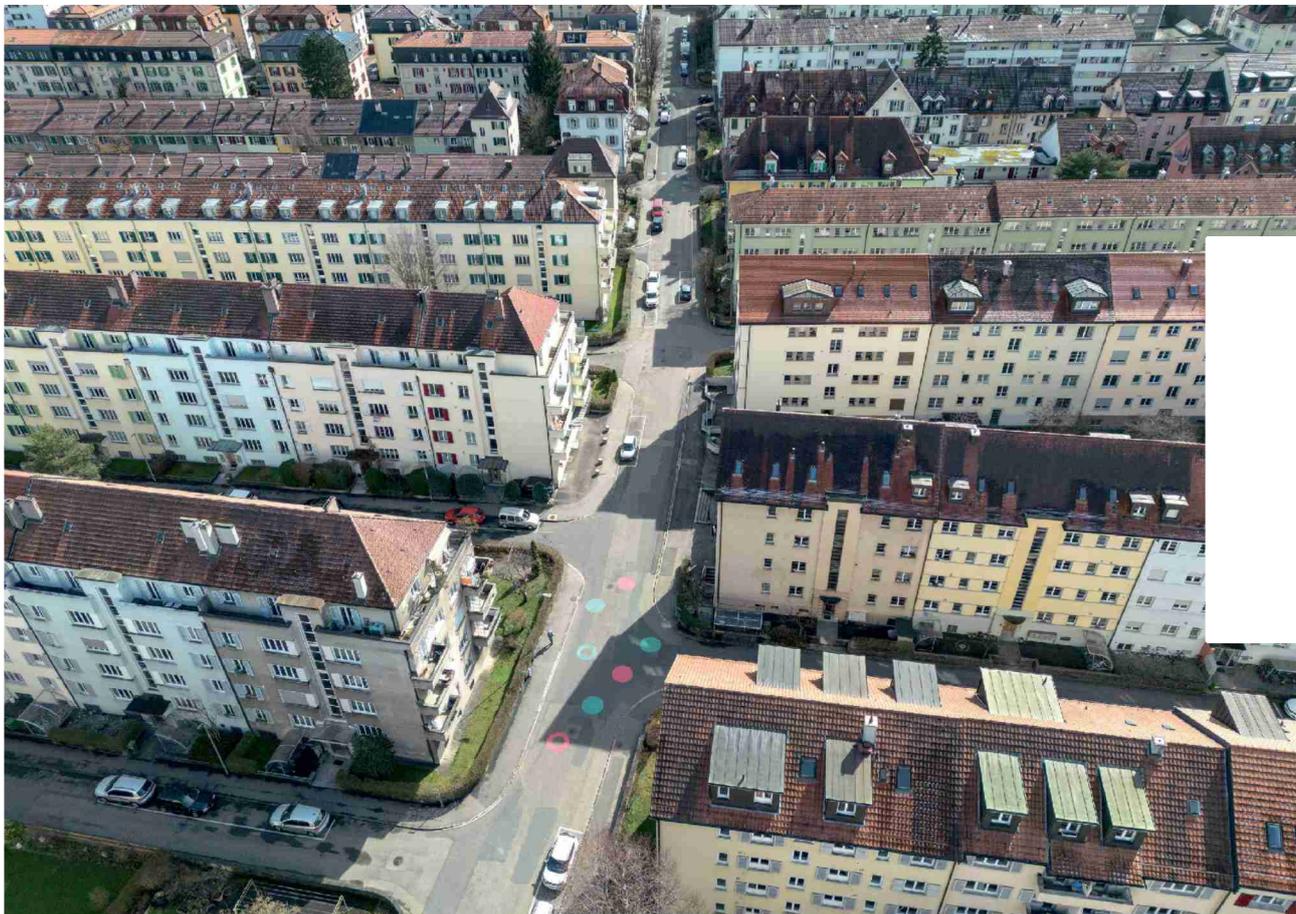
Es gab immer wieder Krisensituationen. So wurden etwa während dem Ersten Weltkrieg in der Schweiz kaum Wohnungen gebaut. In den Jahren um das Kriegsende 1918 war die Wohnungsnot deshalb so gross, dass Mietzinskontrollen eingeführt wurden und der Bund die Wohnraumförderung schuf. Der Bund hatte vorübergehend sogar das Recht, ungenutzte Wohnungen zu beschlagnahmen. Von solchen Verhältnissen sind wir im Moment noch weit entfernt.

Zur Person



Der 51-jährige Berner ist seit 2020 Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen im Wirtschaftsdepartement von Bundesrat Guy Parmelin. Zuvor war der Historiker während

zwölf Jahren stellvertretender Direktor beim Schweizerischen Städteverband. Tschirren ist verheiratet und lebt in der Stadt Bern. (chi)



«Wir wohnen in unserem Leben immer länger alleine oder in einem Zweipersonenhaushalt», sagt Martin Tschirren.

Bild: Christian Beutler/Keystone

«Wir schätzen,
dass die Hälfte
der Mietenden
von einer Erhö-
hung des Miet-
zinses betrof-
fen sein wird.»

Martin Tschirren
Direktor Bundesamt
für Wohnungswesen