



## «Die Mieterschaft kann sich gegen eine Mietzinserhöhung wehren»

Martin Tschirren, der Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen, spricht mit Andrea Martel und Irène Troxler über die Ergebnisse des runden Tisches zur Wohnungsknappheit. Er befürchtet, der Referenzzinssatz für Mieten werde im Winter nochmals ansteigen



Martin Tschirren erkennt einen breiten Konsens darüber, dass Handlungsbedarf auf dem Wohnungsmarkt besteht.

SEVERIN EIGLER / AZW

Herr Tschirren, der hypothekarische Referenzzinssatz ist Anfang Monat auf 1,5 Prozent geklettert. Gehen Sie davon aus, dass bald auch die Mieten steigen? In wie vielen Fällen die Referenzzinserhöhungen weitergegeben werden, ist schwierig vorauszusagen. Dafür fehlen uns die Erfahrungswerte. Aber ja: Ein Teil der Mieterinnen und Mieter dürfte mit Mietzinserhöhungen konfrontiert werden.

Man spricht davon, dass rund die Hälfte der Mietverhältnisse auf dem bisherigen Satz von 1,25 Prozent basieren. Die Hälfte der Mieter könnten also betroffen sein.

Selbst wenn die Miete auf dem bisherigen Referenzzins beruht, kann sich die Mieterschaft gegen eine Mietzinserhöhung wehren, indem sie geltend macht, dass damit eine missbräuchliche Rendite erzielt werde. Die zulässige Nettorendite liegt bei zwei Prozentpunkten über dem Referenzzinssatz, jetzt also bei 3,5 Prozent.

Wie finde ich als Mieterin oder Mieter heraus, ob die Erhöhung zulässig ist? Auf welchem Referenzzinssatz das Mietverhältnis basiert, sieht man auf dem Mietvertrag. Ob die Rendite auf einer Wohnung allenfalls zu hoch ist, findet man nur heraus, wenn man die Erhöhung anfiht. Dann muss der Vermieter die entsprechenden Dokumente zur Verfügung stellen, damit der Mieter sich ein Bild verschaffen und vor der Schlichtungsstelle argumentieren kann. Erfahrungsgemäss haben die Schlichtungsstellen jeweils viel Arbeit, wenn der Referenzzinssatz ändert.



*Wie es aussieht, könnte ja in absehbarer Zeit noch ein zweiter Referenzzins-Anstieg anstehen. Wie sehen Sie das?*

Wir sind zurückhaltend mit Prognosen. Aber ich vermute, dass es im kommenden Winter nochmals einen Anstieg geben wird.

*Dann müssten sich die Mieterinnen und Mieter auf eine weitere Mietzinserhöhung innert Jahresfrist einstellen?*

Ja, dies erlaubt den Vermieterinnen und Vermietern, die Mietzinsen – unter den erwähnten Bedingungen – nochmals zu erhöhen.

*Spüren Sie bereits politischen Druck, das bestehende System mit der Koppelung der Mieten an den Hypozins zu ändern?*

Die Frage wird jetzt in Fachkreisen diskutiert, aber konkrete politische Vorstösse gab es bisher nicht.

*Vor zwei Jahren gab es einen runden Tisch zum Thema Mietrecht. War diese Koppelung dort kein Thema?*

Ich habe damals in verschiedenen Gesprächen diese Frage gestellt. Einzelne Exponenten haben die Koppelung hinterfragt. Doch insgesamt herrschte die Meinung vor, das System mit dem Referenzzinssatz sei zwar nicht ideal, aber es sei noch das beste.

*Der Mieterverband lief damals vom runden Tisch davon. Warum?*

Es hat sich in den Diskussionen gezeigt, dass eigentlich niemand eine grosse Mietrechtsreform wollte. Der Mieterverband hat als Erstes gesagt, er steige aus dem Prozess aus. Aber er war nicht der Einzige, der nicht mehr weitermachen wollte.

*Wohnen wird nicht nur teurer, es zeichnet sich auch eine Wohnungsknappheit ab. Vor vier Wochen gab es dazu wieder einen runden Tisch. War da die Stimmung konstruktiver?*

Der runde Tisch vom 12. Mai hatte einen anderen Teilnehmerkreis und ein anderes Thema. Es ging um die Wohn-

raumversorgung, und am Tisch waren Kantone, Städte und Gemeinden sowie Vertreter der Immobilien- und Bauwirtschaft. Ich empfand die Atmosphäre als konstruktiv. Es gab einen Grundkonsens, dass Handlungsbedarf besteht. Man ist sich bewusst, dass eine Wohnungsknappheit mit sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Risiken verbunden ist. Und es war auch allen klar, dass dieses Problem nicht jemand allein und vor allem nicht schnell lösen kann.

*Gibt es schon Lösungsvorschläge, die mehrheitsfähig sein könnten?*

Es gibt mehrere Stossrichtungen. Wichtig ist sicher, dass wir die Innenverdichtung ermöglichen und umsetzen. Mit der Inkraftsetzung des Raumplanungsgesetzes kam es ja zu einem Paradigmenwechsel. Statt auf der grünen Wiese soll die Siedlungsentwicklung gegen innen beziehungsweise im bereits bebauten Raum stattfinden. Da stellt sich beispielsweise die Frage, wie man vorhandenes Bauland besser verfügbar machen kann. Oder wie man die Verdichtung vorantreibt, ohne dass die bauliche Qualität leidet.

*Was kann der Bund überhaupt tun? Für die Planung und die Genehmigungsverfahren sind die Kantone und Gemeinden zuständig. Haben Sie da bloss eine Koordinationsrolle? Oder könnte der Bund auch selbst Vorschriften reduzieren, beispielsweise beim Inventar schützenswerter Ortsbilder (Isos)?*

Vieles ist tatsächlich in der Kompetenz von Kantonen und Gemeinden. Daran soll nicht gerüttelt werden. Entsprechend haben wir hier vor allem eine koordinierende Rolle. Ein zweites Thema, das am runden Tisch diskutiert wurde, sind die Verfahren. Diese sollen geklärt und beschleunigt werden. Es kam klar zum Ausdruck, dass wir beim Bauen die Interessenabwägung zwischen den berechtigten Interessen verbindlicher machen wollen und die Verfahren so hoffentlich beschleunigen können.

*Also: Einsprachen beschränken?*

Ja, es wurde auch über die Balance von

Partikularinteressen und öffentlichen Interessen diskutiert. Es geht auch darum, dass die gleichen Kritikpunkte nicht auf jeder Stufe eines Verfahrens geltend gemacht werden können. Wenn ein Aspekt entschieden wurde, sollte das verbindlich sein und nicht nochmals hinterfragt werden können.

*War auch die Digitalisierung ein Thema? Auch sie könnte helfen, Bewilligungsverfahren zu beschleunigen.*

Ja, vonseiten der Bauwirtschaft kam der Vorschlag, digitale Baubewilligungen einzuführen, um die Verfahren zu beschleunigen.

*Was war die dritte Stossrichtung?*

Ein besonderes Augenmerk auf den preisgünstigen Wohnungsbau zu legen.

Das ist ein Verfassungsauftrag. Sowohl der Anstieg des Referenzzinssatzes als auch die Verknappung des Wohnungsangebots schlagen sich in höheren Wohnkosten nieder. Das trifft vor allem Menschen mit tiefen Einkommen. Ausserdem wird bei Verdichtungsprojekten oft befürchtet, dass günstige Wohnungen durch teure ersetzt werden, was zu Verdrängungseffekten führt.

*Bedeutet das, Sie wollen die Akzeptanz von Verdichtung erhöhen, indem Sie einen Anteil preisgünstige Wohnungen in ein Projekt integrieren?*

Genau, solche Vorschläge kommen übrigens auch aus der Immobilienbranche. Eine Idee ist beispielsweise, dass man festlegen könnte, wie bei Verdichtungsprojekten die Hälfte der neu gewonnenen Flächen für preisgünstiges Wohnen reserviert wird.

*Ist eine Offensive wie in den 1990er Jahren denkbar? Dass der Bund den Wohnungsbau aktiv fördert, etwa mittels Bürgschaften?*

Ob am Schluss eine Förderung des Bundes mit diesen Ideen verbunden wird, kann ich noch nicht sagen. Es ist auch denkbar, dass wir mit der Immobilienbranche einen Standard festlegen für private Investoren, die preisgünstig



bauen wollen. Dann könnten sich auch die Gemeinden darauf verlassen, dass diese Wohnungen langfristig preisgünstig sind. Dies ist ja bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern gegeben, diese spielen auch eine wichtige Rolle.

*Andererseits: Nützt es überhaupt etwas, das Bauen einfacher zu machen? Oder ziehen die Investoren zurzeit einfach andere Anlagen vor, weil dort mehr zu verdienen ist?*

Es gibt beides. Ich höre Investoren, die sagen, es ist genügend Geld da, wir investieren weiterhin in Immobilien. Andere nehmen Umschichtungen in ihren Portfolios vor, weil Immobilienprojekte mit grossem Planungsaufwand und Vorinvestitionen verbunden sind. Sie stellen fest, dass die Renditeperspektiven auf dem Kapitalmarkt nicht viel schlechter sind, und erachten die Risiken, die mit Immobilienprojekten verbunden sein können, als zu hoch.

*Zurück zum runden Tisch: Wer macht jetzt was?*

Wir haben eine Arbeitsgruppe eingesetzt mit Vertretern von Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden, die sich nächste Woche erstmals treffen wird. Sie soll einen Aktionsplan aufsetzen, der dann wieder im Plenum und mit anderen Akteuren besprochen wird. Ich hoffe, dass wir zu Beginn des nächsten Jahres einen Aktionsplan mit Massnahmen auf verschiedenen Ebenen verabschieden können.

*Ein Teil der Knappheit rührt ja auch daher, dass die ansässige Bevölkerung immer mehr Wohnraum beansprucht. Wäre es für Sie vorstellbar, dies mit Steuern oder Lenkungsabgaben zu beeinflussen?*

Das ist eine heikle Frage. Es gab in der Vergangenheit Studien dazu, auch vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). Derartige Massnahmen führen relativ rasch zu weit reichenden Eingriffen, auch in die Eigentumsgarantie. Diese ist in der Schweiz ein hohes Gut. Für Eingriffe brauchte es gute Gründe.

*Sie sind regelmässig im Austausch mit den Behörden anderer Länder. Wie schneidet der Wohnungsmarkt der Schweiz im Vergleich ab?*

Mein Eindruck ist, dass verschiedene europäische Länder vor ähnlichen Herausforderungen stehen wie die Schweiz. Die Bautätigkeit ist zurückgegangen, und die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch. Nehmen wir Deutschland: Die Regierung hat das Ziel von 400 000 neuen Wohnungen pro Jahr ausgegeben, davon 100 000 Sozialwohnungen. Gebaut wurden im letzten Jahr 290 000. Da waren es bei uns im Verhältnis zur Bevölkerung deutlich mehr. In den Niederlanden wurde vor einem Jahr eine nationale Wohnbauagenda verabschiedet mit dem Ziel, bis 2030 900 000 Wohnungen zu erstellen. Die Regierung hat regionale Wohnbaudeals mit Provinzen, Gemeinden und Investoren abgeschlossen, um festzulegen, wo in den nächsten sieben Jahren wie viele Wohnungen in welcher Preisklasse hinkommen.

*Ist es denkbar, dass der runde Tisch in der Schweiz auch sagt, wir bauen jetzt 500 000 Wohnungen?*

Das war auch ein Diskussionspunkt. Grundsätzlich wären Zielgrössen auf nationaler oder regionaler Ebene denkbar. Die Umsetzungskompetenz wäre dann ja immer noch bei den jeweiligen Akteuren. Aber vermutlich funktioniert die Schweiz ein bisschen anders. Dezentrale Initiativen sind bei uns wohl effizienter als zentrale Zielvorgaben.

«Eine Idee ist, dass bei Verdichtungsprojekten die Hälfte der neu gewonnenen Flächen für preisgünstiges Wohnen reserviert wird.»

## Abwechslungsreicher Werdegang

am. · Martin Tschirren (51) ist seit März 2020 Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen. Er studierte Geschichte und Theologie an den Universitäten Freiburg (CH) und Nijmegen (NL) und bildete sich in Verwaltungsrecht, Kommunikation und Raumplanung weiter. Zwischen 2009 und 2020 arbeitete Tschirren für den Schweizerischen Städteverband, zuerst als Leiter Öffentlichkeitsarbeit, ab 2010 als stellvertretender Direktor. Zuvor war der gebürtige Berner Oberländer fast sechs Jahre im diplomatischen Dienst sowie anschliessend als Leiter Public Affairs bei einem Wasserkraftwerk tätig.