



**Wohnungsknappheit** Zu hohe Mieten, zu wenig Wohnungen, Baulandmangel. Jetzt verlangen auch Bürgerliche von Guy Parmelin Lösungen.

# Streit um Mietexzess

ANDREAS VALDA

**D**a braut sich etwas zusammen», sagt der Luzerner FDP-Ständerat Damian Müller. Junge Familien stecken in zu kleinen Wohnungen fest. Das Angebot neuer Wohnungen schrumpft. Bauwillige finden kein Bauland, obwohl die Raumplanung dies garantieren sollte. Zugewanderte konkurrenzieren Inländer beim Wohnraum. Und viele Bauprojekte sind blockiert wegen Einsprachen. «Ich werde seit Jahresfrist auffallend häufiger von unterschiedlichst betroffenen Bürgern auf solche Probleme angesprochen», sagt Müller. Deshalb hat er die Initiative ergriffen. Als Bürgerlicher.

In zwei Vorstössen fordert er vom Bundesrat, eine Analyse und Lösungen im Mietrecht und in der Baupolitik zu liefern. Der eine Vorstoss trägt den Titel «Mietexplosion in der Schweiz», der andere «Wohnungsnotstand in der Schweiz». Als er sie im September einreichte, waren beides Nischenthemen der Linken. Von bürgerlicher Ratsseite habe er bloss «ein müdes Lächeln» geerntet - sechs Monate später sind die Medien voll davon. Und Müllers Vorstösse sind vom Ständerat einstimmig angenommen worden. Zuständig ist Wirtschaftsminister Guy Parmelin. Auch er ein Bürgerlicher. Er hat die Aufträge gerne akzeptiert. «Wir sind an einem Punkt angelangt, an dem wird wir über die Bücher müssen», sagte er im Rat. Er werde einen Runden Tisch einberufen, der Kompromisse auslotet.

Das Treffen findet in zwei Monaten statt, und zwar am 12. Mai. «Die Einladung zum Runden Tisch wird in diesen Tagen verschickt», sagt Sprecherin Eva van Beek vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). Das Ziel sei, sich einen Überblick über «die sich

abzeichnende Wohnungsknappheit» zu verschaffen. Zuerst sollen die Probleme auf den Tisch. Dann werden die Lösungsansätze ausgelotet. Die Liste der Geladenen ist lang: zwanzig Gruppierungen. Von den kantonalen Bau- und Volkswirtschaftsdirektoren, über die Städte, Gemeinden, Raumplaner, die Baulobby, Architekten, institutionellen Anlegern bis zu den Hauseigentümern, Mieterverbänden und Flüchtlingshelfern. Die Lage ist kompliziert. Wie soll das klappen?

## Die Immobilienakteure müssen ran

Im Parlament hört man schon Sprüche wie «Na dann mal viel Glück, Herr Parmelin!». Bereits 2021 gab es einen grosse Runden Tisch. Parmelin wünschte sich eine Revision des Mietrechts, das sei 32 Jahren betont ist. «Jeder der damals anwesenden Vertreter hatte seine Wünsche, doch keiner war zu einer Totalrevision bereit», erinnert sich einer, der dabei war: Daniel Fässler. Der Innerrhoder Ständerat vertritt den Verband Immobilien Schweiz, wo alle grossen institutionellen Investoren vereint sind.

Müller, Fässler und der Bundesrat sehen eine Verschärfung der Lage. «Es wird viel weniger gebaut als früher, die Lage hat sich stark verändert», sagte Parmelin. Nun brauche es Flexibilität: «Jeder Akteur muss jetzt etwas guten Willen zeigen, damit wir am Runden Tisch eine Lösung für die Städte, Gemeinden und den Bausektor finden.» Der Satz zeigt, wohin Parmelin steuert: Er will den raschen Zubau bezahlbarer Wohnungen.

Für Bürgerliche geht es im Kern um die Frage, wie mehr Bauland schneller verfügbar, Baubewilligungen schneller erteilt und blockierte Bauprojekte deblockiert werden könnten. Die Krux daran: Die Stellschrauben befinden sich auf vielen Ebenen: beim Bund, bei den Kantonen, den Städten und Gemein-

den, bei Investoren und sogar im Mietrecht. Auf all diesen Ebenen müssten die Stellschrauben subito justiert werden.

Dies zeigt das Beispiel der sogenannten Lüftungsfensterpraxis. Konkret geht es um Klappfenster zum Lüften von Um- oder Neubauten auf der lärmabgewandten Seite von Bahnhöfen und Strassen. Die Kantone haben sie zugelassen. Doch 2016 entschied das Bundesgericht, dass diese Vorschriften rechtswidrig sind, weil die Fenster zu viel Lärm hereinlassen. Die Folge: Hunderte Projekte sind blockiert. Das Bundesgericht entschied auch materiell. Es argumentierte, dass Lärmvorschriften nicht einfach eine Schikane seien, wie dies derzeit Bürgerliche beklagen. Im Urteil heisst es, die Lüftungsfensterpraxis führe «zur Aushöhlung des vom Gesetzgeber gewollten Gesundheitsschutzes».

## Gesundheitsschutz oder Wohnungsnot?

Parmelin wird am Runden Tisch fragen müssen, ob man bereit sei, den Gesundheitsschutz zu schwächen, damit mehr Wohnungen gebaut werden. Die Antwort darauf ist unpopulär. Und selbst wenn man sich einig wäre, müsste viel im Dringlichkeitsrecht bewegt werden: Das Parlament ändert subito Lärmvorschriften im Umweltrecht, die Kantone ändern subito Bauvorschriften, die Gemeinden stellen subito neue Baubewilligungen aus und die Baurekursgerichte revidieren subito ihre Urteile. Ähnlich komplex ist die Bereitstellung von mehr Bauland als bisher. Bund und Kantone müssten den Landschaftsschutz reduzieren und die Grundstücksbesitzer zwingen, ihr Bauland zu überbauen. Auch hier sind Lösungen unpopulär.

Die Antwort der Bürgerlichen lautet: Lasst höhere Mietrenditen zu, damit sich Bauen wieder lohnt. Einer der wenig bestrittenen



Fakten ist, dass mit sinkenden Zinsen und steigenden Immobilienpreisen der Um- und Neubau unattraktiv geworden ist. Da kommt Parmelin der Zinsanstieg gelegen, der seit einem Jahr beobachtet wird. Mit ihm steigen auch die Renditen im Mietwohnungsgeschäft. Der Haken: Seit 15 Jahren werden nicht nur Neumieten, sondern auch Bestandsmieten auf breiter Front ansteigen.

Die Prognose geht von einer Mietzinserhöhung von 3 Prozent im vierten Quartal dieses Jahres aus. 2024 dürften weitere Zinschritte folgen. Sie könnten die Mietzinse «bis im Jahr 2024 um bis zu 10 Prozent steigen lassen», wie Ständerat Müller vorgerechnet hat. Und das dürfte die Frage nach bezahlbarem Wohnraum weiter befeuern. Die Linke will diesen Meccano durchbrechen. «Mieten müssen unter dem sozialen Aspekt der finanziellen Fähigkeit, die Miete zu zahlen, betrachtet werden – und nicht unter dem Aspekt der Renditemaximierung», sagt Carlo Sommaruga, SP-Ständerat und Präsident des Mieterinnen- und Mieterverbandes Schweiz. Konkret: Der Verband plant eine Volksinitiative zur strikten Kontrolle von Kosten- und Marktmieten durch Behörden.

Der gleiche Sommaruga hat letzten Sommer einem kleinen Runden Tisch Parmelins platzen lassen. Es ging um eine Minirevision der zulässigen Mietzinsrendite. Umso schwieriger dürfte der grosse Runde Tisch werden. Ständerat Müller gibt sich dennoch optimistisch. Zahlbarer Wohnraum sei auch ein bürgerliches Anliegen. Sollten Mieten in den nächsten drei Jahren tatsächlich «um bis zu 20 Prozent steigen wie prognostiziert», dann sei mit sozialen Verwerfungen zu rechnen. Da braut sich etwas zusammen.



**3**

**Prozent**  
Um so viel steigen bestehende Mieten ab Juni dieses Jahres.

Folgen des Mietmarkts: Junge Familien stecken in Kleinwohnungen fest.