

WOHNEN SCHWEIZ | Obergrundstrasse 70, 6003 Luzern

Per E-Mail an: recht@bwo.admin.ch

Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Hallwylstrasse 4

3003 Bern

Luzern, 21. Mai 2024

Stellungnahme zu den geplanten Massnahmen zur Mietzinsdämpfung – Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur anvisierten Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). WOHNEN SCHWEIZ ist die Dachorganisation zur Förderung des preisgünstigen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Sie unterstützt die gemeinnützigen Wohnbauträger mit fachlicher Kompetenz und vertritt auf Basis einer bürgerlich-liberalen Grundeinstellung deren Interessen gegenüber der Öffentlichkeit, dem Staat und der Wirtschaft. Aktuell sind über 400 gemeinnützige Bauträger, die rund 50'000 Wohnungen besitzen, der Dachorganisation WOHNEN SCHWEIZ angeschlossen. WOHNEN SCHWEIZ nimmt zur anvisierten Massnahme zur Mietzinsdämpfung wie folgt Stellung:

Allgemeine Bemerkungen

Das Thema Wohnen bzw. die Wohnungsknappheit ist aktuell eines der wichtigsten und vordringlichsten Themen, sowohl in der Politik als auch in den Medien. Unbestrittenermassen beschäftigt dieses Thema die Gesellschaft. Es werden Lösungen gesucht, um insbesondere mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. In diesem Kontext hat Bundesrat Guy Parmelin bereits zweimal zu einem «Runden Tisch Wohnungsknappheit» eingeladen, bei welchem die verschiedenen Akteure des Wohnungsmarktes über mögliche Lösungen diskutiert und einen Aktionsplan verabschiedet haben. Dieser Aktionsplan beinhaltet drei Pfeiler von Massnahmen:

1. die Innenentwicklung erleichtern und qualitätvoll umsetzen
2. die Verfahren stärken
3. genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum sicherstellen

Die darin festgehaltenen Massnahmen zielen darauf, das Angebot an bedarfsgerechten, insbesondere preisgünstigen Wohnraum zu erhöhen. Unseres Erachtens sollen nun diese Massnahmen koordiniert und zielgerichtet umgesetzt werden, bevor weitere Massnahmen in Betracht gezogen

werden. Die vorliegende Anpassung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) zielt darauf, im Sinne einer Symptombekämpfung die Preisentwicklung bei den Bestandsmieten zu reduzieren, ohne jedoch das eigentliche Problem, die Wohnungsknappheit, anzugehen. Wir bezweifeln weiter die Wirkung der geplanten Massnahmen zur Mietzinsdämpfung.

Die gemeinnützigen Wohnbauträger setzen sich für faire und preisgünstige Mieten ein. Dies entspricht ihrer DNA und ihrem Auftrag. Durch das von ihnen angewandte Modell der Kostenmiete unter Ausschluss der Spekulation setzen sie die vorgeschlagenen Massnahmen bereits um. Als Verband der Baugenossenschaften befürworten wir jegliche Bestrebungen, welche die Transparenz bei der Mietzinsberechnung erhöhen.

Unseres Erachtens ist es nun aber vielmehr angezeigt, durch zielgerichtete Massnahmen eine Vergrösserung des Wohnraumangebots zu erreichen und damit der bestehenden Wohnungsknappheit entgegenzuwirken, wie dies im Aktionsplan als Resultat der beiden Runden Tische festgehalten wurde. Auf die verschiedenen Faktoren, welche sowohl die Nachfrage nach Wohnraum als auch das Angebot an Wohnungen beeinflussen, wird an dieser Stelle nicht näher eingegangen.

Fazit von WOHNEN SCHWEIZ: Die vorliegende Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) zielt im Grundsatz in die richtige Richtung. Es ist jedoch zu bezweifeln, dass damit die bestehenden Probleme im Wohnungsmarkt gelöst werden können. Vielmehr ist unseres Erachtens zu befürchten, dass zusätzliche Regulierungen im Mietrecht die Problematik, dass aktuell zu wenige Wohnungen gebaut werden, weiter verschärfen. Aus diesem Grund sehen wir die geplanten Massnahmen kritisch.

Zu den einzelnen Massnahmen nehmen wir im beiliegenden Fragebogen zur Vernehmlassungsvorlage im Detail Stellung.


Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und stehen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

**WOHNEN SCHWEIZ -
Verband der Baugenossenschaften**



Daniel Burri
Präsident



Adrian Achermann
Geschäftsführer