

An den
Bundesrat
3003 Bern

Zürich, 22. Januar 2008

**Abkommen über die Personenfreizügigkeit: Flankierende Massnahmen für den
Wohnungsmarkt**

Sehr geehrter Herr Bundespräsident
Sehr geehrte Damen Bundesrätinnen
Sehr geehrte Herren Bundesräte

Im Zusammenhang mit der erwarteten Botschaft zur Fortsetzung und Erweiterung des Abkommens über die Personenfreizügigkeit erlauben wir uns, Ihnen aus Besorgnis über die Auswirkungen auf den Schweizer Wohnungsmarkt Vorschläge für flankierende Massnahmen im Bereich der Wohnbauförderung durch den Bund sowie des Mietrechts zu unterbreiten. Im Weiteren ersuchen wir Sie, die Auswirkungen des freien Personenverkehrs auf den Wohnungsmarkt in der Botschaft näher darzulegen. Vor allem für die Ballungsgebiete Zürich, Genf und Basel erscheint uns dies dringend geboten.

Die rechtlichen Änderungen im Rahmen des FZA hatten einen bedeutenden Einfluss auf die Zuwanderung in die Schweiz. Unter anderem nahm die Netto-Zuwanderung von EU15/Efta - Staatsangehörigen in den ersten vier Jahren tendenziell zu. Das Abkommen führte demnach in erster Linie zu einer Verschiebung der Zuwanderung weg von Drittstaatsangehörigen hin zu Bürgerinnen und Bürger aus dem EU/Efta-Raum. Auch die Zahl der erwerbstätigen Kurzaufenthalterinnen und –aufenthalter stieg in den ersten vier Jahren der Personenfreizügigkeit an. Der Ausschöpfungsgrad der Kontingente nahm sukzessive auf rund 80% zu.

Die Einwanderung konzentriert sich auf die wirtschaftlich schnell wachsenden Agglomerationen, primär in den Siedlungsgebieten Zürich und Genf, wo die Städte sowie deren Einzugsgebiet mit einer steigenden Wohnungsnachfrage insbesondere im oberen Qualitätssegment konfrontiert sind. Die Einwanderung aus der EU führt infolge der räumlichen Konzentration und der relativ hohen Einkommen der Wohnungssuchenden zu Verknappungstendenzen in den Grossagglomerationen. Diese Entwicklung setzt nicht nur das obere Segment, sondern auch preisgünstige Wohnungen einem verstärkten Preisdruck aus.

Prospektiv ist gemäss einer Studie¹ im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen davon auszugehen, dass sich die Einwanderungszahlen bei anhaltend guter konjunktureller Lage in der Schweiz nach Aufhebung der Kontingentierung merklich erhöhen werden, dies weitgehend unabhängig von der wirtschaftlichen Situation in der EU.

Eine Analyse der zur Verfügung stehenden Daten der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung, der Volkszählung 2000 sowie des Zentralen Ausländerregisters ergibt, dass der Druck auf die attraktiven Wohnungssegmente in den wichtigsten Agglomerationen des Landes ansteigen dürften. Primär der Mittelstand findet immer weniger geeignete und zahlbare Wohnungen. Die seit 2002 zu beobachtende Entwicklung lässt den Schluss zu, dass sich der Trend in erster Linie im „bassin lémanique“ und der Agglomeration Zürich zeigt, etwas geringfügiger auch in Basel.

¹ Zürcher Hochschule Winterthur, META-SYS AG Zürich, Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt, Modul 1, Juli 2007.

Derzeit noch nicht absehbar ist, ob die Grenzgänger vermehrt einen Zweitwohnsitz in der Schweiz begründen werden.

Flankierende Massnahmen

Die Personenfreizügigkeit ermöglicht die Realisierung neuer Wachstumspotentiale der Schweizer Wirtschaft. Quantitative Einschränkungen der Immigration sind deshalb problematisch. Aktiv werden sollte der Bundesrat jedoch in Form wohnungspolitischer Massnahmen, für die ein Handlungsspielraum besteht und die klar einem sozialem Bedürfnis entsprechen. Sie sind weiter wichtig, damit Mieterinnen und Mieter in unserem Land die Personenfreizügigkeit mittragen werden.

Einerseits sollten mit einer Reaktivierung und mit einem Ausbau der Wohnbauförderung des Bundes sichergestellt werden, dass in den attraktiven Gebieten der Schweiz genügend preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung steht und andererseits mit mietrechtlichen Massnahmen die ständig steigenden Mietpreise gedämpft werden. Infolge des seit Jahren knappen Wohnungsangebots in den Ballungsgebieten sowie infolge der Anbindung der Mieten an den Hypothekarzins sind die Mieten in den letzten zwanzig Jahren doppelt so stark als die allgemeine Teuerung gestiegen.

70% der Bevölkerung der Schweiz wohnt in den urbanen Regionen, wiederum ein sehr grosser Teil davon in den von Wohnungsnot betroffenen Städten Zürich, Basel, Genf, Bern und Lausanne. Tatsache ist, dass in diesen Kerngebieten die Leerwohnungsziffer in den letzten Jahren auf einem sehr tiefen Niveau von unter 1% lag, also praktisch kein Wohnungsangebot mehr vorhanden war mit der Folge, dass die Mietpreise (gemessen an den Angebotsmieten) jährlich um mehr als 2% gestiegen sind.

Mietrecht

Für flankierende Massnahmen im Zusammenhang mit dem FZA muss aus Sicht des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands eine Mietrechtsrevision mit folgenden Elementen umgesetzt werden:

- Mietzinsgestaltung
 - ❖ Ein Systemwechsel von der Kostenmiete zu einem sozialverträglichen Indexmodell, welches vorsieht, dass der Bundesrat bei anhaltend hoher Teuerung die Mietzinsanpassungen kappen kann;
 - ❖ Anfechtung des Anfangsmietzinses anhand von fairen Vergleichsmieten;
 - ❖ Keine Mietzinserhöhung nach einer Handänderung im laufenden Mietverhältnissen;
 - ❖ Darüber hinaus soll der Vermieter für Mietzinserhöhungen infolge von Mehrleistungen verpflichtet werden, diese effektiv nachweisen zu müssen.
- Kündigungsschutz:
 - ❖ Kündigungen zur Erzielung eines höheren Ertrags müssen missbräuchlich im Sinne von Art 271a OR sein;
 - ❖ Verbot von Kettenmietverträgen.

Wohnbauförderung

Als weitere flankierende Massnahmen im Zusammenhang mit den Auswirkungen des freien Personenverkehrs auf den Wohnungsmarkt soll der Bund zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum auch in den attraktiven Gebieten eine nachhaltige Wohnbauförderung gewährleisten, indem das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum WFG umgesetzt und die Förderung erweitert wird. Folgende Massnahmen werden vorgeschlagen:

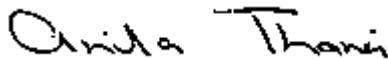
- Reaktivierung und Ausbau der vom Parlament im Jahr 2003 sistierten Mittel für die Gewährung von zinslosen und zinsgünstigen Darlehen gemäss Art. 34 des Bundesgesetzes;
- Bereitstellung von Beiträgen a fonds perdu für den Landkauf, den Bau und für die Renovation von preisgünstigen Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger;

- Bereitstellung von Mitteln a fonds perdu zum Erwerb von Bauland und von Liegenschaften, für den Bau sowie für die Renovation von Liegenschaften der öffentlichen Hand in den von der Wohnungsnot betroffenen Städten.

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband bittet den Bundesrat angesichts der bereits heute teilweise dramatischen Entwicklungen auf dem Schweizer Wohnungsmarkt, die nötigen wissenschaftlichen Diskussionsgrundlagen über die Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Wohnungsmarkts vorzulegen und die Vorschläge für flankierende Massnahmen im Bereich der Wohnbauförderung und des Mietrechts in der zur Diskussion stehenden Botschaft zu berücksichtigen. Diese Massnahmen sind unabdingbar für eine Zustimmung der Mietenden sowie ihrer Organisationen zur erweiterten Personenfreizügigkeit

Mit freundlichen Grüssen

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband



Anita Thanei

Präsidentin



Carlo Sommaruga

Generalsekretär Asloca Romande