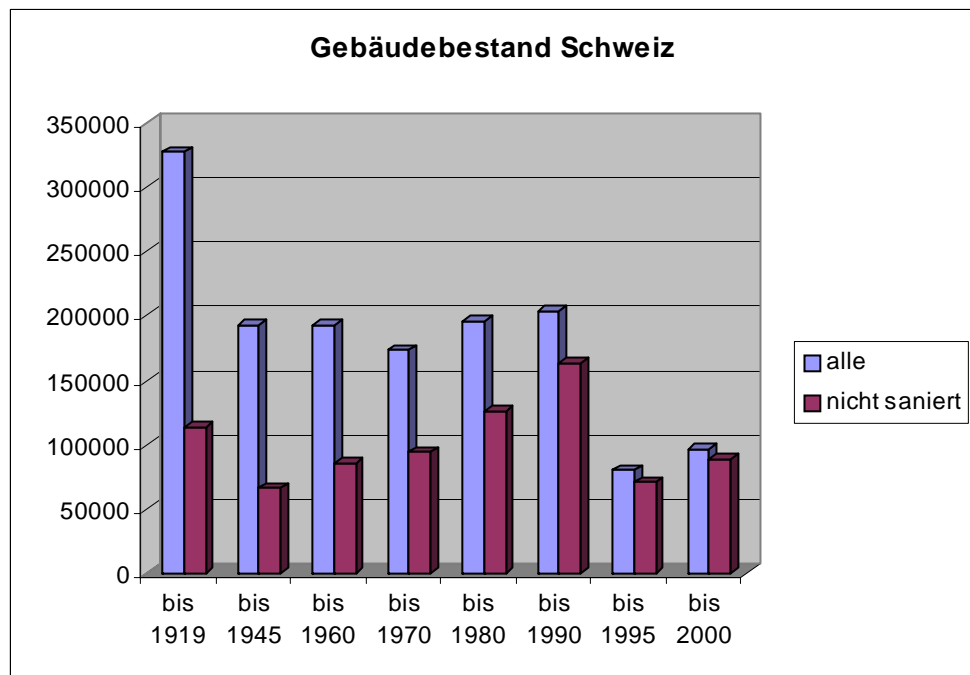


FAKTEN UND POSITIONEN

Wohnbaurerneuerung

1. Die Ausgangslage

Ein grosser Teil des schweizerischen Wohnparks ist einige Jahrzehnte alt und älter. Deshalb wird das Thema der Wohnbaurerneuerung immer wichtiger. Die folgende Grafik zeigt auf, dass ein grosser Teil des Gebäudebestandes noch nie saniert wurde:



Es ist völlig klar, dass Erneuerungen in den nächsten Jahren auf Grund des grossen Gebäudebestandes, aber auch wegen den energiepolitischen Diskussionen, für viele Mieterinnen und Mieter zum Thema werden.

1.1 Fragestellung

Erneuerungen stehen oft in einem Spannungsfeld zwischen verschiedensten Themen:

- Wirtschaftliche Interessen der EigentümerInnen hinsichtlich Rendite und Positionierung der Gebäude auf dem Markt
- Qualitätsansprüche der BewohnerInnen
- Sozialpolitische Zielsetzungen in einem Umfeld bereits hoher Mieten
- Energiepolitische Zielsetzungen zur Senkung des Brennstoffverbrauchs
- Raumplanerische und städtebauliche Überlegungen
- Gesellschaftspolitische Interessen hinsichtlich einer Durchmischung der Bevölkerung

Dabei können sich die Forderungen der verschiedenen Interessengruppen widersprechen, sie können übereinstimmen oder weitere Fragen aufwerfen. Das vorliegende Faktenpapier ist eine Auslegeordnung und ein Forderungskatalog aus Sicht der Mieterinnen und Mieter.

1.2 Eine kurze Begriffsklärung

Sanieren, erneuern, renovieren – was ist eigentlich der Unterschied? Hier einige Definitionen:

- Instandhaltung: Das Ziel der Instandhaltung ist, den Wert sowie die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes durch einfache und regelmässige Massnahmen zu erhalten. Diese Massnahmen werden oft auch „Pinselrenovationen“ genannt.
- Instandsetzung: Das Ziel der Instandsetzung ist, den Wert sowie die Gebrauchstauglichkeit durch Anpassungen des Ausbaus (wie Küche und Bad) durch Behebung von Schäden an der Gebäudehülle (Mauerwerk, Fenster oder Dach) auf eine festgelegte Dauer zu erhalten.
- Erneuerung: Das Ziel der Erneuerung ist es, durch Verdichtung Nutzungsreserven auszuschöpfen, alterungsbedingte Probleme zu beheben und den Ausbaustandard zu erhöhen. Dazu zählen Grundrissveränderungen, Anbau von Balkonen, Aufstockungen, Verminderung der Schallimmissionen oder eine energetische Optimierung der Gebäudehülle. Nur Massnahmen in dieser Kategorie sind im mietrechtlichen Sinne wertvermehrend. Erneuerungen können etappiert werden oder im Sinne einer umfassenden Erneuerung gleichzeitig durchgeführt werden.“
 - Etappierte Erneuerung:
 - Der Mietzins wird bei wertvermehrenden Investitionen kontinuierlich angepasst. Grössere Mietzinssprünge können vermieden werden.
 - Die Wohnbarkeit ist in der Regel immer gewährleistet. Die Einschränkungen in der Wohnnutzung können bei grösseren Sanierungsmassnahmen jedoch beträchtlich sein.
 - Die Qualität der ausgeführten Erneuerungsschritte ist teilweise ungenügend, da häufig ein Gesamtkonzept fehlt.
 - Umfassende Erneuerung:
 - Die umfassende Erneuerung in einem Schritt führt in den meisten Fällen zu einem markanten Mietzinsaufschlag.

- Die Wohnungen können in gewissen Fällen während der Sanierungsarbeiten nicht bewohnt werden. Falls die Erneuerung im bewohnten Zustand durchgeführt wird, sind die Beeinträchtigungen meistens sehr gross.
 - Die Massnahmen können aufeinander abgestimmt werden und die Qualität der erneuerten Wohnung ist besser beurteilbar.
- Abbruch: Je nach Ausgangslage ist eine umfassende Erneuerung nicht sinnvoll, sondern eine möglichst lange Instandhaltung mit anschliessendem Abbruch der Liegenschaft. Müssen Grundrisse geändert werden, ist eine höhere Ausnützung realisierbar, so können umfassende Erneuerungen grössere Kosten verursachen als Neubauten.

Die häufig gebrauchten Begriffe Sanierung und Renovation sind unschärfer. Beide bezeichnen Vorhaben, die von der reinen Instandhaltung bis zur umfassenden Erneuerung reichen können.

1.3 Sanierungsbedarf oder Sanierungsstau?

Viele Autoren sprachen in den letzten Jahren von einem Sanierungsstau. Dies beschwört das Bild eines grossen Nachholbedarfes, der Jahr für Jahr grösser wird, weil Erneuerungen aufgeschoben würden. So spricht Peter Gurtner Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen von einem Erneuerungsstau¹, ebenso der stv. Direktor des Bundesamtes für Energie, Michael Kaufmann². Andere schreiben von einem energetischen Erneuerungsdefizit³ und verweisen auf die grossen Einsparpotenziale beim Energieverbrauch im bestehenden Gebäudepark. Im Zusammenhang mit diesen Formulierungen wird stets auf das Alter der heutigen Wohnbauten verwiesen. Wie die obenstehende Grafik zeigt, ist ein Grossteil der Wohngebäude 20 und mehr Jahre alt und viele von diesen noch nie saniert oder erneuert worden. Selbst von den Gebäuden mit Baujahr 1919 und älter sind ein Viertel noch nie saniert worden.

1.3.1 Sanierungszyklen...

In der Literatur geht man üblicherweise davon aus, dass alle 25 Jahre eine Teilsanierung vorgenommen wird, die vor allem die Erneuerungen in Küche, Bad und Heizung sowie an Oberflächen beinhaltet. Für eine Gesamterneuerung, in der auch die Bausubstanz berührt wird, geht man von einer Zykluslänge von 75 Jahren aus. Da die Gebäude aus den 50er bis 70er Jahre oft eine schlechtere Bausubstanz aufweisen, wird hier mit einer Zykluslänge von 40 bis 50 Jahre gerechnet.⁴

Als Gründe für eine Erneuerung werden insbesondere folgende bauliche Mängel genannt:

- Konzeptionelle Mängel bei Bauten der Hochkonjunktur. Die Wohnungen genügen den Ansprüchen heutiger Familien nicht mehr und sind oft zu klein.
- Bautechnische Schäden und Mängel an der Oberfläche, Wärmeschutz und Schallschutz
- Eine von Vermieterseite reklamierte Einschränkung bei der Vermietbarkeit
- Die Aufwertung der äusseren Wohnqualität⁵

¹ Gurtner, Peter: Thesen und Fakten zur Erneuerungstätigkeit, Grenchner Wohntage 2004

² Kaufmann, Michael: Medienkonferenz zur Minergie-Messe 2005

³ Ott, Walter: Mobilisierung der Erneuerungspotenziale bei Wohnbauten

⁴ Ott, Walter: Neubauen statt Sanieren? S. 11

⁵ Van Wezemaal, Joris Ernest: Investieren im Bestand

1.3.2 ...und die Realität.

Müssen Gebäude innert 75 Jahren total erneuert werden respektive die Bauten aus der Hochkonjunktur nach spätestens 50 Jahren, so wird deutlich, dass tatsächlich sehr viele Bauten längst hätten erneuert werden müssen oder in den nächsten Jahren zur Erneuerung anstehen. So gesehen ist tatsächlich ein Sanierungsstau vorhanden. Ein Blick auf die Wohnrealität in der Schweiz zeigt aber ein differenziertes Bild:

- Teilsanierungen von Küche oder Bad nach 25 Jahren werden oft nicht getätigt. Sie sind oft von der Substanz her weder nötig noch werden sie von den Mietenden nachgefragt. Im Bereich von teuren Mietwohnungen wird zwar erwartet, dass auch die Einrichtung auf einem zeitgemässen Standard ist, doch in preisgünstigen Mietwohnungen sind 25 Jahre alte Bäder oftmals Realität und deren Sanierung wird gar nicht erwünscht: Sie führt zu grösseren Mietzinsaufschlägen.
- Gesamterneuerungen sind zweifelsohne im Verlaufe der Zeit nötig, doch ist der Zeitraster längst nicht nur von harten Faktoren wie der Bausubstanz abhängig, sondern auch von weichen Faktoren: Ob ein Haus saniert werden muss, hängt ganz entscheidend davon ab, welche Wohnungen nachgefragt werden. Dass es 100-jährige Häuser gibt, die noch nie einer umfassenden Erneuerung unterzogen wurden und doch nicht kurz vor dem Zerfall sind, zeigt im Übrigen, dass durchaus auch längere Erneuerungszyklen möglich sind.

Dass es sich bei diesen Zyklen nicht um harte wissenschaftliche Resultate handelt, sondern diese auch von wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Faktoren abhängen, zeigt sich daran, dass je nach geografischer Lage und Bauzeit der Wohngebäude die Sanierungszyklen sehr stark schwanken.

2. Forderungen des Mieterinnen und Mieterverbandes

2.1 MieterInnen fordern Unterhalt ein

Energiefachleute kritisieren Malerarbeiten oder einen kontinuierlichen Ersatz von alten Geräten oder Ausbesserung alter Gebäudeteile als unnütz und drängen auf umfassende Erneuerungen, da nur diese energetische Fortschritte möglich machen. Aus Mieterinnen- und Mietersicht sind aber gerade Instandhaltungsarbeiten wichtig. Sie möchten in einer Wohnung leben, die gut unterhalten wird und nicht bis zum grossen Umbau verlottert – schliesslich bezahlen sie mit einem Teil des Mietzinses die Unterhaltskosten. Werden Wohnungen schlecht unterhalten, während Jahrzehnten kaum die nötigsten Arbeiten gemacht, so fühlen sich Mieterinnen und Mieter bei einer nachfolgenden Gesamtsanierung oft verschaukelt.

Oft wird der Unterhalt mit der Begründung vernachlässigt, es beständen keine Mittel dafür. Von Eigentümerseite, namentlich vom Schweizerischen Hauseigentümerverband wird in Diskussionen der Eindruck erweckt, Sanierungen, die nicht zu 100 Prozent überwält werden könnten, seien ein Verlustgeschäft⁶. Dabei wird der mietrechtliche Grundsatz, dass der Unterhalt im Mietzins inbegriffen ist, vollkommen verdrängt. Gemäss dem Mietzinsmodell des Bundesamtes für Wohnungswesen sind 12 Prozent der Mietzinseinnahmen für den Unterhalt und 10 Prozent für Amortisation/Rückstellungen eingerechnet. Solange diese Einnahmen zur Erhöhung der Rendite eingesetzt werden, fehlen sie bei einer Sanierung. Dies muss sich ändern, damit Mietende den Unterhalt nicht doppelt bezahlen: Während vieler Jahre im Voraus und nach der Sanierung durch eine saftige Mietzinserhöhung.

⁶ Bei einem Vortrag an der Jahrestagung des Energieclusters im Mai 2006 verlangte Roman Obrist, HEV, die Heraufsetzung der Überwälzungssätze bei umfassenden Sanierungen auf 70 bis 90 Prozent.

1. Forderung:

Die Wohnbauten müssen fortlaufend instand gehalten werden. Die Mieterinnen und Mieter haben zum einen ein Anrecht, dass das Mietobjekt in einem tauglichen Zustand erhalten bleibt und zum anderen dient ein kontinuierlicher Unterhalt dem längerfristigen Erhalt der Wohnbauten. Wird der Unterhalt über Jahre vernachlässigt, so muss dies bei der Berechnung der Mietzinserhöhung nach einer Erneuerung berücksichtigt werden.

2.2 Keine Erneuerungswelle zu Ungunsten der Mietenden

Der Sanierungsbedarf aus Mieterinnen- und Mietersicht ist unterschiedlich gross. Um kostengünstige Wohnungen in genügender Anzahl zu erhalten ist eine kontinuierliche Erneuerung des Gebäudebestandes anzustreben. Eine „Erneuerungswelle“ würde diesem Ziel widersprechen. Eine massive Ausdehnung der Erneuerungen ohne entsprechende flankierende Massnahmen wie der Einsatz von öffentlichen Geldern oder der Begrenzung der Überwälzbarkeit der Kosten wird sozialpolitisch zu massiven Problemen führen mit grossen Mietzinssprüngen, Umschichtungen im sozialen Gefüge von Quartieren und weiter steigenden Sozialausgaben für die Gemeinden.

Klar ist: Am dringendsten sind Wohnbaurerneuerungen zur Senkung des zu hohen Heizenergieverbrauchs bei Gebäuden aus der Nachkriegszeit. Mit diesen Massnahmen kann zudem meistens der Wohnkomfort erheblich verbessert werden.

2. Forderung:

Der Gebäudebestand Schweiz soll laufend erneuert werden. Eine massive, kurzfristige Ausdehnung der heutigen Erneuerungsquote ist sozialpolitisch nicht erwünscht. Der Fokus der Sanierungen muss stärker auf die Stichworte Energiesparmassnahmen und Sozialverträglichkeit gelegt werden. Mögliche Fördermittel sollen abgeholt werden.

2.3 Einzelbetrachtung notwendig

Häufig werden in der Diskussion um die Erneuerung des Wohnungsbestandes allgemein gültige Rezepte gesucht. Möglichst umfassende Sanierungen stehen dabei im Vordergrund. Wird der Unterhalt kontinuierlich vorgenommen, kann der Zeitraum bis zu einer umfassenden Erneuerung ausgedehnt werden. Umfassende Erneuerungen und in Ausnahmefällen auch Abbruch mit Neubau können nötig oder vorteilhaft sein - falls diese Abrisse mit flankierenden Massnahmen wie Ersatzlösungen für die betroffenen MieterInnen (siehe 2.9) begleitet werden. Je nach Objekt und Situation können aber auch Einzelmassnahmen Sinn machen. Der MV enthält sich einem generellen Urteil, weil jedes einzelne Wohngebäude und jede Wohnsiedlung für sich beurteilt werden muss – genau wie sie einzeln gebaut worden sind. Alle drei Strategien haben Vor- und Nachteile und müssen am Einzelobjekt geprüft werden. Wichtig ist, dass alle Massnahmen in einer längerfristigen Planung eingebettet sind.

2.4 Transparenz

Gemäss Mietrecht können Mehrleistungen auf den Mietzins überwälzt werden. Die Mehrleistung definiert sich als Investition der Vermieterschaft für wertvermehrende Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen. Als wertvermehrende Verbesserung gelten Arbeiten und Einbauten neuer, bisher nicht vorhandener Einrichtungen, die den Wert der Mietsache erhöhen, deren Qualität verbessern oder sie an heutige Bedürf-

nisse anpassen. In der Regel verschaffen sie der Mieterschaft einen höheren Komfort.⁷ Bei umfassenden Sanierungen können gemäss Verordnung in der Regel 50 bis 70 Prozent überwältzt werden.

Gerade bei umfassenden Sanierungen sind die Mietenden oft mit Berechnungen konfrontiert, die keine Rückschlüsse auf die Kosten der einzelnen Sanierungsmassnahmen zulassen. Die Zusammenstellungen sind mangelhaft und die Anzeigen von Mietzinserhöhungen lassen eine Beurteilung, ob der Mietzinsaufschlag gerechtfertigt ist, nicht zu. Manchmal müssen Mietzins-erhöhungen nur schon angefochten werden, um genügend detaillierte Zahlen zu erhalten, die eine Kontrolle der Erhöhung erst möglich machen. Das müsste nicht so sein: Es ist möglich, die Investitionskosten auf die Arbeitsgattungen und Gebäudeteile aufzuschlüsseln und damit die Auswirkungen auf den Mietzins aufzuzeigen. Dies erlaubt den Mieterinnen und Mietern die Mietzins-erhöhung zu beurteilen und Vergleiche mit Objekten mit einer ähnlichen Ausgangslage anzustellen. Und es macht weiter möglich, dass Kosten, die nicht zum Bau gehören, auch nicht in die Berechnung der Mietzins-erhöhung miteinbezogen werden können. Allzu oft müssen Mietende Mietzinsreduktionen oder Leerstände wegen Umbauten gleich selber über Erhöhungen mitfinanzieren.

3. Forderung:

Die Kostenabrechnungen bei Erneuerungen müssen zwingend nach Arbeitsgattungen und Gebäudeteilen aufgeteilt werden. Es soll nachvollziehbar und präzise nachgewiesen werden (z.B. Baukosten nach BKP oder Bauteilen), wie sich die Kosten für Werterhalt bzw. Wertvermehrung zusammensetzen. Dabei sollen mögliche und erhaltene Förderbeiträge, Steuerersparnisse und weitere finanzielle Beiträge einbezogen werden.

2.5 Höhe der Kosten

Viele Sanierungen führen zu sehr hohen Mietzinssprüngen. Oft zu hohen. Vermieter versuchen häufig 70 Prozent und mehr zu überwältzen, obwohl Erfahrungen des MV klar zeigen, dass bei einer eingehenden Überprüfung der wertvermehrende Anteil oft weit unter 50 Prozent liegt. Die Regelung, wonach bei umfassenden Sanierungen 50 bis 70 Prozent überwältzt werden können, wurde als Anreiz für Vermieter zur Renovierung ihrer Liegenschaft getroffen⁸. Die Komfortverbesserungen bei Erneuerungen nehmen heute nicht zu, sondern eher ab. Die Zeiten, wo Wohnhäuser neu mit Bäder ausgestattet wurden oder Etagen-WC verschwanden oder endlich eine Zentralheizung eingebaut wird, sind grösstenteils vorbei. Heute wird eine alte Küchenkombination durch eine neue ersetzt. Der Mehrwert liegt bei einigen neuinstallierten Geräten.

Die Überwälzungsmöglichkeit nach einem pauschalen Satz ist für die Vermieterseite sehr vorteilhaft, denn eine Bestimmung der wertvermehrenden Anteile bei den einzelnen Bauteilen ergibt regelmässig viel tiefere Überwälzungssätze. Dieser Mechanismus ist in zweierlei Hinsicht fatal: Er lädt die Vermieter dazu ein, den Unterhalt einzelner Bauteile zu vernachlässigen, bis eine umfassende Sanierung nötig ist und diese bringt ihm dann die Möglichkeit eines bedeutend höheren Mietzinsaufschlages. Diese Taktik darf nicht belohnt werden. Eine Folge des mehrheitlich älteren Gebäudebestandes in der Schweiz ist die Erhöhung der reinen Unterhaltskosten, deren Finanzierung gemäss Mietrecht Sache des Vermieters sind.

⁷ Lachat/Stoll/Brunner: Mietrecht für die Praxis, S. 333

⁸ Neben den Erfahrungen des MV existiert aus dem Jahr 1976 eine Studie der ETH Zürich „Die Baukosten bei der Erneuerung von Wohnraum und ihr Einfluss auf die Mietzinse“, welche zum Schluss kommt, dass der wertvermehrende Anteil bei umfassenden Überholungen normalerweise bei 20 bis 50 Prozent liegt. Im „Handbuch der Liegenschaftenverwaltung“ des HEV Schweiz wird festgehalten: „Die besondere Regelung bezweckt den Vermieter durch eine vereinfachte und für ihn oft auch vorteilhafte Abrechnungsarten zur Sanierung älterer Bauten zu ermuntern oder ihn wenigstens nicht davon abzuhalten.“

Wie unter 2.4 bereits ausgeführt, erlauben die heutigen Möglichkeiten die Kosten für einzelne Arbeitsgattungen auszuweisen und aufzuschlüsseln. Eine Abrechnungsmöglichkeit gemäss der Formel für umfassende Sanierungen ist heute überflüssig und steht immer im Widerspruch zur Kostentransparenz. Sie führt zu überhöhten Mietzinssprüngen.

4. Forderung:

Mietzinserhöhungen gemäss umfassenden Sanierungen sollen nicht mehr zugelassen werden. Wird diese Möglichkeit beibehalten, so muss der Überwälzungssatz korrigiert und bei umfassenden Sanierungen auf 30 bis 50 Prozent gesenkt werden

Trotz den hohen Überwälzungssätzen wird von Eigentümerseite betont, das Mietrecht sei eines der Haupthindernisse für Sanierungen. Glücklicherweise setzt das Mietrecht einige Grenzen gegenüber masslosen Mietzinsaufschlägen. Dass es aber nicht als grosses Hemmnis bei Sanierungen bezeichnet werden kann, zeigt sich daran, dass gerade professionelle Investoren kaum diese These vertreten. Gleichzeitig zeigen Studien, dass der Erneuerungsgrad bei Mietwohnung gesamthaft nur leicht oder gar nicht unter jenem von selbstbewohnten Wohneigentum liegt⁹. Würde alles am Mietrecht liegen, müssten die von den EigentümerInnen selbst bewohnten Häusern einen viel höheren Sanierungsgrad aufweisen. Das Mietrecht wird oft als Hindernis bezeichnet, doch zeigt sich in der Diskussion meist, dass doch keine konkreten Änderungsvorstellungen bestehen.¹⁰

2.6 Die Frage der Qualität

Viele Erneuerungen führen zu massiven Mietzinsaufschlägen. Trotzdem steht dem erhöhten Mietzins häufig eine ungenügende Qualitätssteigerung gegenüber. Beispiele dazu sind:

- Die Erneuerung beschränkt sich auf die Sanierung der Oberflächen, eine substanzielle Qualitätsverbesserung (z.B. Vergrösserung Wohnfläche, Optimierung von Schallschutz und Wärmeschutz) resultiert nicht.
- Energetische Erneuerungen werden unkoordiniert ausgeführt (z.B. Fensterersatz ohne Gebäudehüllendämmung) und können zu nachträglicher Beeinträchtigungen des Wohnklimas z.B. mit Feuchtigkeitsproblemen führen.
- Immer wieder sind MieterInnen nach einer Erneuerung mit Qualitätsminderungen konfrontiert. Neue Steigleitungen verkleinern das Bad, zerstören ein Réduit oder Gebäudeisolationen verkleinern die Balkonfläche.

Problematisch ist oft, dass Erneuerungen in keine Gesamtplanungen eingebettet werden. Sie werden ausgeführt, wenn EigentümerInnen über flüssige Mittel verfügen, Unterhalt bei den Steuern abziehen wollen, wenn in der Bauwirtschaft Flaute herrscht oder wegen anderen Momenten, die mit dem Gebäude in keinem direkten Zusammenhang stehen. Dieses oft unkoordinierte Vorgehen führt letztlich zu höheren Erneuerungskosten und Verlusten bei der Qualität. Diese Feststellung trifft ebenfalls auf Erneuerungen im Energiebereich zu. Statt Aktionismus ist ganz besonders eine sorgfältige Planung und die Behebung der grössten umweltrelevanten Schäden/Schadstoffquellen vordringlich. Nicht immer wissen die EigentümerInnen aber um die Prioritäten. Heute bestehen Beratungsangebote, die konsequent genutzt werden sollen. Die geringen Kosten werden durch die Einsparungen längst aufgewogen.

⁹ Die Untersuchungen zeigen kein einheitliches Bild. „CEPE: Erhebung zu Erneuerungen bei Wohngebäuden“ geht von einem tieferen Anteil bei Wohneigentum aus, „Gerheuser Frohmüt: Die Renovation der Miet- und Eigentümerwohnungen 2001-2003“ berechnet für die Mietwohnungen einen tieferen Erneuerungsanteil.

¹⁰ Energieschweiz: Entwurf Energieeffizienz-Strategie: Die begrenzte Möglichkeit der Überwälzung der jährlichen Kapital- und Amortisationskosten auf die MieterInnen sei ein zentrales Hemmnis für energieeffizientes Bauen. Einzige konkrete Massnahme ist eine Verordnungsänderung, welche präzisiert, dass energetische Investitionen wertvermehrend sind.

5. Forderung:

Sanierungen müssen in eine Gesamtplanung eingebettet sein, die Standards gemäss den MuKE n erfüllen und baubiologische Grundsätze beachten. Vor einer Erneuerung mit Kostenfolgen für die MieterInnen muss der Eigentümer eine Energieberatung in Anspruch genommen haben, deren Resultate sowie den Gebäude-Energieausweis den MieterInnen vorlegen. Um Vergleichbarkeit und Rechtssicherheit zu gewährleisten, muss der Energieausweis nach einheitlichen Kriterien und Berechnungsmethoden erstellt werden, wie das heute bereit bei der Energieetikette für Elektrogeräte der Fall ist.

2.7 Wahrung der Mieterinteressen

Werden Mietende befragt, so werden als häufigste Defizite fehlender Stauraum, die Raumgrösse, das Platzangebot, Balkon und gedeckte Terrasse genannt. Viele vermissen einen tieferen Energieverbrauch, eine ökologische Bauweise oder eine elektromogbewusste Bauweise. Beim Ausbau bestehen die geringsten offenen Bedürfnisse. Grundsätzlich besteht eine hohe Zufriedenheit mit dem Ist-Zustand.

Auch die Erfahrungen aus den Beratungen des Mieterinnen- und Mieterverbandes zeigen, dass zwar immer wieder Mitglieder unzufrieden über fehlende Wärmedämmungen sind oder versprochene Investitionen einfordern möchten. In den allermeisten Fällen wenden sich aber die Mitglieder an den MV, weil aus ihrer Sicht zu viel investiert wird. Neben happigen Mietzinsaufschlägen, unklaren Zeitplänen sind folgende Themen für die Mieterschaft von grosser Bedeutung: Zu geringe Entschädigung während der Bauzeit, ungenügende Koordination bei der Bauplanung und –ausführung, Leerkündigungen, mangelhafte Informationen, kein Einbezug der Mietenden.

Die Interessen und Wünsche der Mietenden interessieren oft zu wenig - über die Sanierungen entscheiden die EigentümerInnen der Wohngebäude. Ausser bei den Genossenschaften existieren für die MieterInnen kaum Möglichkeiten, bei einer Sanierung mitzubestimmen – obwohl diese existenziell sein können, sei dies, weil sie zu einem viel höherer Mietzins oder einen Umzug führen. Mitbestimmung ist in unterschiedlichem Rahmen durchaus möglich, sie fängt an bei der frühzeitigen, aktiven Information, geht über die Berücksichtigung von Mieterwünschen und kann eine eigentliche Mitsprache der MieterInnen bedeuten.

Diese Mitsprache kann auch für die Eigentümerschaft von Vorteil sein: Der frühzeitige Einbezug in die Entwicklung und Planung eines Sanierungsprojektes kann wesentlich zum Verständnis und zur Akzeptanz beitragen, Verzögerungen können vermieden und langjährige Mieterinnen und Mieter bleiben eher erhalten. Die WohnungsnutzerInnen können zudem wichtige Hinweise geben, die zu einer Minderung des Risikos (Vermietbarkeit) führen.

Langjährige Mieterinnen und Mieter sind oft frustriert, weil sie unter Umständen jahrzehntelang Mietzins bezahlt haben, aber keine Möglichkeit haben, bei einer Erneuerung ihre Wünsche anzubringen. Oft entzündet sich der Streitpunkt an einzelnen Geräten wie dem Einbau eines Geschirrspülers.

Letztlich entscheidet der Vermieter über eine Erneuerung – innerhalb der vorgegebenen Leitplanken. Aufzuzählen sind hier insbesondere das Baurecht, Energievorschriften, aber auch die Frage der Zumutbarkeit für die Mietenden. Die Anhörung der Mietenden ist aber in einer modernen Gesellschaft ein Muss.

6. Forderung:

Mieterinnen und Mieter müssen bei der Planung frühzeitig miteinbezogen werden. Ohne umfassende und schriftliche vorgängige Mieterinformation, Konsultation sowie Stellungnahme zur Rückmeldungen der MieterInnen darf eine Erneuerung, die Mietzinserhöhungen zur Folge hat, nicht ausgeführt werden.

Oft wissen die Mieterinnen und Mieter nicht im Voraus, wie hoch die Mietzinserhöhung ausfallen wird. So harren sie während einer schwierigen Zeit in der Wohnung aus und müssen nach dem Umbau wegen den massiv höheren Mieten trotzdem ausziehen. Gemäss verschiedenen Formularmietverträgen sind zwar Fristen für Ankündigungen und auch Angaben über die ungefähre Mietzinserhöhung vorgegeben, doch nicht immer werden diese eingehalten. Vielerorts fehlen Vorschriften gänzlich. Grössere Investoren erkennen immer mehr, dass eine frühzeitige Information ihnen zu Gute kommt. Die Vermieterorganisationen empfehlen denn auch in Handbüchern eine „frühzeitige Information“¹¹, oder es wird auf eine „rechtzeitige Ankündigung“ verwiesen.

7. Forderung:

Bei Erneuerungsvorhaben müssen die VermieterInnen den MieterInnen mindestens einen Monat vor Beginn der nächsten Kündigungsfrist zwingend folgende Informationen liefern: präziser Beschrieb der baulichen Massnahmen, Angaben über geplante energetische Massnahmen, die voraussichtliche Mietzinserhöhung und die zu erwartenden Veränderungen bei den Energiekosten, Zeitplan und Dauer der baulichen Eingriffe sowie die zu erwartenden Immissionen und Einschränkungen.

2.8 Rechte der Mietenden während der Bauzeit

Viele Mieterinnen und Mieter ärgern sich, dass sie während monatelangen Bauzeiten mit vielen Unannehmlichkeiten mit einer nur symbolhaften Mietzinsherabsetzung abgespiesen werden sollen. Regelmässig wenden sich Mieterinnen und Mieter mit der Frage der Mietzinshöhe während des Umbaus an den MV. Es sei daran erinnert, dass die Mietenden eine angemessene Reduktion des Mietzinses zusteht.

Bauen, insbesondere Sanieren, ist immer mit unvorhergesehenen Problemen und Fragestellungen verbunden. Oft könnten aber viele Probleme mit einer besseren Planung verhindert werden. Bauverzögerungen, weil Bestandteile fehlen, unkoordiniertes Vorgehen mit der Folge, dass Arbeiten nicht in einem Zug durchgeführt werden können, Sanitäranlagen oder Küchen, die länger als vorgesehen nicht benutzbar sind etc sind nicht akzeptabel. Dies alles widerspricht klar der Gesetzesvorschrift, dass VermieterInnen auf die Interessen der MieterInnen Rücksicht nehmen müssen.

Erneuerungen stellen für viele Mieterinnen und Mieter, die in der Wohnung bleiben (können), eine Herausforderung dar. Der Platz wird eingeschränkt, teilweise werden Zimmer oder gar Küche oder Bad unbenutzbar. Wenn dann Unvorhergesehenes passiert, Verzögerungen auftreten und Änderungen gegenüber dem Projekt vorgenommen werden, reisst vielen Mieterinnen und Mietern der Nerv. Erst recht, wenn keine Ansprechperson vorhanden ist.

¹¹ HEV: Handbuch der Liegenschaftenverwaltung. P. Higi versteht darunter, dass der Mieter soweit im voraus informiert wird, dass er abschätzen kann, ob er die Erneuerung als zumutbar erachtet oder ob er das Mietverhältnis kündigen will.

8. Forderung:

Bei jeder Erneuerung muss die Vermieterschaft den MieterInnen die für den Bau verantwortliche Person als Ansprechperson bekannt geben.

2.9 Leerkündigungen

Immer wieder werden ganze Siedlungen wegen Erneuerungsvorhaben leergekündigt. Vor allem in Gebieten mit Wohnungsnot „lohnt“ sich dieser Vorgang: Die Mietzinse können nach der Erneuerung frei angesetzt werden – oft noch höher, als sie nach einer Überwälzung der wertvermehrenden Mehrleistungen liegen würden.

Kündigung der Wohnung bedeutet für die Mieterinnen und Mieter einen grossen Eingriff in ihr Leben. Sie müssen eine neue Wohnung suchen und werden oft aus einer Umgebung gerissen, in der sie sich wohl fühlten. Schulwechsel für Kinder, Suche nach neuen Betreuungsmöglichkeiten bis hin zum Aufbau eines neuen Nachbarschaftsnetzes werden nötig.

Natürlich gibt es auch massive Erneuerungen, die nur zu realisieren sind, wenn die Wohnungen leer stehen. Grössere Wohnungsbaubestände, welche sich im Eigentum eines einzigen Bauträgers befinden, sollen aber etappiert erneuert werden. Dies hat für die Mieterschaft folgende Vorteile:

- Nebst Wohnungen mit erhöhtem Mietzins verbleiben Wohnungen mit einem tieferen Mietzins. Die Durchmischung von Wohnungen mit unterschiedlichem Mietzinsniveau kann zumindest teilweise erhalten werden.
- Ein allfälliger Umzug im unmittelbaren Wohnungsumfeld wird grundsätzlich ermöglicht, auch wenn der Spielraum häufig nicht sehr gross ist (abhängig von der Anzahl betroffener Wohnungen).
- Bei einer Erneuerung im unbewohnten Zustand ergibt sich allenfalls die Möglichkeit die Sanierungszeit in einer (noch) unsanierten Wohnung in der Nähe zu überbrücken. Das gewohnte Umfeld muss nicht verlassen werden

9. Forderung:

Grundsätzlich ist auf Leerkündigungen zu verzichten. Wenn sie nötig werden, sind flankierende Massnahmen nötig: Grössere Wohnbauträger sollen umfangreiche Erneuerungen innerhalb einer Überbauung in Etappen ausführen, während Erneuerungen Ersatzwohnungen zur Verfügung stellen oder aber bei einer Kündigung hinsichtlich einer Wohnbauerneuerung eine gleichwertige Ersatzwohnung anbieten.

2.10 Staatliche Förderprogramme

Zur Zeit läuft das semiprivat Program des Klimarappens I, welches in den nächsten Jahren jeweils rund 50 Millionen Franken für den Gebäudebereich bereithält. Bis 2009 sollen rund 180 Millionen Franken für die Förderung von Energiesanierungen verwendet werden. Alle EigentümerInnen können dieses Geld beanspruchen, unbesehen ihrer finanziellen Situation und der finanziellen Situation ihrer Liegenschaften und des Mietzinsniveaus. Somit werden auch Massnahmen gefördert, die auch ohne staatliche Hilfe finanziert werden können. Zuallererst benötigen aber jene Liegenschaften Sanierungshilfen, die ohne Zuschüsse nicht saniert werden resp. bei denen für einkommensschwache Leute nach einer Sanierung zu hohe Mietzinse resultieren. Dies gilt insbesondere, wenn in den nächsten Jahren auch bei Erneuerungen

weitaus strengere Energievorschriften als heute in Kraft treten sollen. Denn die Kosten für diese Massnahmen werden meistens nicht durch die Einsparungen bei den Nebenkosten aufgewogen.

Energiesanierungen und deren Unterstützung durch die öffentliche Hand sind das eine. Es braucht aber auch eine Wiederaufnahme der Wohnbauförderung durch den Bund und die Kantone – damit kostengünstiger Wohnraum bei notwendigen Sanierungen nicht durch zu hohe Mietzinssprünge verschwindet.

10. Forderung:

Förderprogramme für energetische Sanierungen müssen in den nächsten Jahren weiterlaufen. Sie müssen neu auch soziale und baubiologische Kriterien bei der Vergabe von Fördergeldern berücksichtigen. Die Wohnbauförderung muss angekurbelt werden, damit preisgünstiger Wohnraum bei Sanierungen erhalten bleibt.

Verbandskonferenz, 29. November 2008