

96.3633 - Motion:

Renovationen

- Eingereicht von Thanei Anita
- Einreichungsdatum 11.12.1996
- Eingereicht im Nationalrat
- Stand der Beratung Erledigt

Eingereichter Text

Der Bundesrat wird beauftragt, Massnahmen zu ergreifen in bezug auf die anstehenden Renovationen des schweizerischen Immobilienbestandes.

Insbesondere folgende Schwerpunkte sind zu berücksichtigen:

- mögliche Anreize und Strategien für sanfte, energieeffiziente und kostengünstige Renovationen.
- Massnahmen zur sozialen Abfederung der finanziellen Auswirkungen der Renovationen auf die Mieterschaft.

Begründung

Das Bundesamt für Statistik hat vor kurzem Studien zu Daten der eidgenössischen Volkszählung 1990 in einem Bericht "Wohnen in der Schweiz" veröffentlicht.

Demgemäss hat eine breite Bevölkerungsschicht Wohnprobleme, entweder qualitativ in bezug auf die Wohnraumversorgung oder quantitativ in bezug auf den Mietzins.

Die Situation wird sich in den nächsten Jahren noch zuspitzen; vor allem wegen anstehenden Renovationen. Der Gebäudebestand in der Schweiz ist im Durchschnitt alt. Mehr als die Hälfte der bestehenden Gebäude wurde vor 1960 erbaut. Diese Tatsache liefert die wichtigste Erklärung für die Bedeutung, die Renovationen heute erlangt haben (vgl. vorzitiertes Bericht S. 23). Wir stehen vor einer Renovationswelle.

Nicht zuletzt zur Vermeidung eines weiteren Arbeitsplatzabbaus im Baugewerbe sind diese Renovationen zu fördern. Auch ist es volkswirtschaftlich wünschbar, die nötigen Erneuerungen nicht zu vernachlässigen. Der Bundesrat soll Anreize für die Hauseigentümer schaffen, notwendige Renovationen nicht hinauszuschieben und auf "sanfte" Art und Weise durchzuführen. Luxuserneuerungen gilt es zu vermeiden.

So wünschbar Renovationen unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien sind, gilt es zu bedenken, dass mit ihnen eine Reduktion an preisgünstigem Wohnraum einhergeht.

Die geltenden mietrechtlichen Vorschriften erlauben es der Vermieterschaft, Kosten umfassender Sanierungen zu 50-70% als wertvermehrend auf die Mietzinse zu überwälzen. Somit sehen sich viele Mieterinnen und Mieter nach einem Umbau bereits heute mit Mietzinserhöhungen von bis zu Fr. 600.-- oder mehr pro Monat konfrontiert. Solche Mietzinserhöhungen sind für einen grossen Teil unserer Bevölkerung nicht mehr tragbar.

Es erhellt somit, dass die bevorstehenden Renovationen nur mit Begleitmassnahmen sozial verträglich sind. Es gilt nämlich zu verhindern, dass breite Bevölkerungsschichten zufolge hoher Mietzinse fürsorgeabhängig werden.

Eine mögliche Begleitmassnahme wäre gewesen, die mietrechtlichen Bestimmungen derart abzuändern, dass die Kosten umfassender Ueberholungen nicht weiterhin in der Regel zu 50-70% als wertvermehrnde Investitionen auf die Mietzinse überwälzt werden können. Der Bundesrat ist - obwohl er den Hand-

lungsbedarf grundsätzlich anerkannt hat - nicht bereit, ein diesbezügliches Postulat entgegenzunehmen.

Möglich wäre auch eine Regelung, wonach Vermieter, welche über Jahrzehnte den nötigen Unterhalt vernachlässigten und über Jahre eine übersetzte Rendite erzielten, keine oder nur eine geringe Mietzinserhöhung nach der Renovation realisieren können. Denkbar ist auch die obligatorische Errichtung von zweckgebundenen Erneuerungsfonds.

Zu prüfen sind auch flankierende Massnahmen im Rahmen der Wohn- und Eigentumsförderung. Gezielte Kredite könnten für Renovationen eingesetzt werden.

Stellungnahme des Bundesrates vom 10. März 1997

Es trifft zu, dass beim schweizerischen Gebäudebestand ein grosser Erneuerungsbedarf besteht. Dieser erklärt sich dadurch, dass einerseits viele Gebäude vor 1960 erbaut wurden und damit Altbauten darstellen. Andererseits kommen aber - aufgrund ihrer spezifischen Bauweise - nun auch viele Bauten aus der jüngeren. Periode der sechziger und siebziger Jahre bereits in den Renovationszyklus. Der Bundesrat teilt die Meinung, dass nötige Erneuerungen von Wohnungen rechtzeitig durchgeführt werden müssen. Nur so kann, im Interesse der Hauseigentümer, der Wert der Immobilien erhalten werden. Aber auch sozial- und siedlungspolitisch sind Erneuerungsarbeiten nötig, um drohenden Verslumungstendenzen mit all ihren negativen Begleiterscheinungen entgegenzuwirken. Nicht zuletzt ist aber gerade in der heutigen Konjunktur- und beschäftigungspolitischen Lage unseres Landes das Zurückstellen von Erneuerungsarbeiten bei Wohnungen nicht angebracht.

Die Anliegen der Motion implizieren Massnahmen in zwei Bereichen der Bundesgesetzgebung, dem Mietrecht sowie der Wohnbau- und Eigentumsförderung.

Zum Mietrecht ist festzuhalten, dass die Bestimmungen zurzeit generell überprüft werden. Zudem steht eine Volksinitiative des Mieterverbandes im Bereich Mietrecht an, zu welcher der Bundesrat zu gegebener Zeit Stellung nehmen wird. In jedem Falle steht es ausser Zweifel, dass- bei diesen Beratungen dem anstehenden Erneuerungsbedarf grösste Bedeutung zuzumessen ist. Einerseits weil, wie dargelegt, sehr viele Objekte erneuert werden müssen. Andererseits weil zu befürchten ist, dass viele Mieterhaushalte, die sich bereits mit stagnierenden oder gar rückläufigen Einkommensentwicklungen konfrontiert sehen, die aufgrund der Erneuerungen zwangsläufig resultierenden substantiellen Mietzinserhöhungen nicht verkraften können. Die in der Motion enthaltenen mietrechtlichen Anregungen sind im Rahmen dieser laufenden Arbeiten zu überprüfen.

Im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) besteht bereits die Möglichkeit, Hilfen für die Erneuerung von Wohnungen auszurichten. Gemäss dem neuen Rahmenkredit 1998 - 2000 für den Wohnungsbau und die Wohneigentumsförderung, welchen der Bundesrat mit Botschaft vom 19. Februar 1997 beantragt hat, ist vorgesehen, den Schwerpunkt auf die Erneuerung von Wohnungen zu legen. Es wird beabsichtigt, WEG-Kredite verstärkt für Renovationen einzusetzen. Zu diesem Zwecke sollen bereits bestehende Instrumente im Rahmen des WEG angepasst, bzw. neu konzipiert werden. Namentlich sollen vermehrt einkommensschwache Haushalte berücksichtigt werden, welche ohne Bundeshilfe durch die aus Wohnungserneuerungen resultierenden Mietzinserhöhungen übermässig belastet würden.

Erklärung des Bundesrates vom 10. März 1997

Der Bundesrat beantragt, die Motion in ein Postulat umzuwandeln.

Chronologie:

18.12.1998 Abgeschrieben, weil seit mehr als zwei Jahren hängig.