

Fakten und Forderungen zum Thema Wohnbauerneuerung

Inhaltsverzeichnis

1.	Die Ausgangslage	2
1.1	Fragestellung	3
1.2	Einzelbetrachtung notwendig	3
1.3	Eine kurze Begriffserklärung	3
1.4	Sanierungsbedarf oder Sanierungsstau?	4
1.4.1	Sanierungszyklen...	4
1.4.2	...und die Realität.	5
1.5	Mieterinnen und Mieter fordern Unterhalt ein	5
2.	Forderungen des Mieterinnen und Mieterverbandes Kanton Bern MVB	6
2.1	Keine Erneuerungswelle zu Ungunsten der Mietenden	6
2.2.	Transparenz bei Mehrleistungen	7
2.3	Die Frage der Qualität	8
2.4	Wahrung der Mieterinteressen	9
2.5	Rechte der Mietenden während der Bauzeit	9
2.6	Keine Leerkündigungen	10
2.7	Staatliche Förderprogramme	11

Fakten und Forderungen zum Thema Wohnbaurerneuerung¹

1. Die Ausgangslage

Ein grosser Teil des kantonbernischen Wohnparks ist einige Jahrzehnte alt und älter. Aufgrund von Untersuchungen ist davon auszugehen, dass im Kanton Bern ca. 133'000 der Wohngebäude und rund 20'000 Gebäude mit gemischter Wohn-/Gewerbenutzung bestehen, die vor 1990 erbaut worden sind. Falls davon ca. 10 % der schlechtesten Effizienzklasse zugewiesen werden müssen, müssten innert der Sanierungsfrist von 15 Jahren also gut 15'000 Gebäude saniert werden, pro Jahr also ca. 1'000 Gebäude.²

Blickt man auf die Wohnungen, so stellt man fest, dass gar mehr als die Hälfte noch nie saniert wurden:

Wohnungen nach Bauperiode und Renovationsperiode, 2000									
BE	Wohnungen								
	Total	Bauperiode							
		Vor 1919	1919 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 1995	1996 - 2000
Total	466'025	100'375	63'133	70'223	73'930	66'133	50'682	17'842	23'707
1971 - 1980 renoviert	22'614	11'238	5'900	3'094	1'511	871	0	0	0
1981 - 1990 renoviert	55'041	20'381	11'554	10'071	7'660	3'367	2'008	0	0
1991 - 1995 renoviert	47'375	14'620	8'631	8'691	7'719	4'704	1'631	1'379	0
1996 - 2000 renoviert	70'110	18'138	11'376	13'666	11'978	8'922	3'172	646	2'212
nicht renoviert	270'885	35'998	25'672	34'701	45'062	48'269	43'871	15'817	21'495

Bundesamt für Statistik, VZ 2000

Auskunft: info.gewo@bfs.admin.ch

© BFS - Statistisches Lexikon der Schweiz

Das Thema der Wohnbaurerneuerung wird also immer wichtiger, gerade auch für viele Mieterinnen und Mieter, die von grossen Erneuerungsvorhaben direkt betroffen sind – sei es durch Unannehmlichkeiten während der Bauphase (Lärm, eingeschränkter Wohnkomfort etc.), sei es nach abgeschlossener Erneuerung durch teils happige Mietzinserhöhungen, aber auch durch die gesteigerte Wohnqualität. Das Interesse seitens der Mieterschaft an einer guten Planung von künftigen Erneuerungsvorhaben ist also entsprechend gross.

¹ Grundlage: Positionspapier des Schweizerischen MieterInnenverbands SMV/D vom 29.11.08

² Vortrag des Regierungsrates zum kantonalen Energiegesetz (KE nG) vom 1.7.2009, S. 79

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 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 2.6) begleitet werden. MVB 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.

1.3 Eine kurze Begriffsklärung

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

- Instandhaltung: Das Ziel der Instandhaltung ist es, 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 es, den Wert sowie die Gebrauchstauglichkeit durch Anpassungen des Ausbaus (z.B. Küche oder 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 Bewohnbarkeit 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 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 umfassende Erneuerung in einem Schritt führt in den meisten Fällen zu einem markanten Mietzinsaufschlag.
 - 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 in der Umgangssprache häufig gebrauchten Begriffe Umbau, Sanierung und Renovation sind unschärfer. Beide bezeichnen Vorhaben, die von der reinen Instandhaltung bis zur umfassenden Erneuerung reichen können.

1.4 Sanierungsbedarf oder Sanierungsstau?

Oft wurde in den letzten Jahren von einem Sanierungsstau gesprochen. Dies suggeriert einen grossen Nachholbedarf, der Jahr für Jahr grösser wird, weil Sanierungen aufgeschoben werden. So spricht Peter Gurtner, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, von einem Erneuerungsstau³, ebenso der stv. Direktor des Bundesamtes für Energie, Michael Kaufmann⁴. Andere schreiben von einem energetischen Erneuerungsdefizit⁵ und verweisen auf die grossen Einsparpotenziale beim Energieverbrauch im bestehenden Gebäudepark. In diesem Zusammenhang wird stets auf das Alter der heutigen Wohnbauten verwiesen. Wie die obenstehende Tabelle zeigt, ist ein Grossteil der Wohnungen im Kanton Bern 20 und mehr Jahre alt und viele von diesen noch nie saniert oder erneuert worden. Selbst Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr 1919 und älter sind zu einem Drittel noch nie saniert worden.

1.4.1 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 Ober-

³ Gurtner, Peter: Thesen und Fakten zur Erneuerungstätigkeit, Grenchner Wohntage 2004

⁴ Kaufmann, Michael: Medienkonferenz zur Minergie-Messe 2005

⁵ Ott, Walter: Mobilisierung der Erneuerungspotenziale bei Wohnbauten

flächen 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.⁶

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 Wohnqualität⁷

1.4.2 ...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 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, da sie von der Substanz her weder nötig sind noch von den Mietenden nachgefragt werden. Gerade in preisgünstigen Mietwohnungen sind über 25-jährige Bäder oftmals Realität und deren Sanierung wird aus Angst vor Mietzinsaufschlägen gar nicht erwünscht.
- Gesamterneuerungen sind zweifelsohne im Verlaufe der Zeit nötig, doch ist der Zeitpunkt 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.

1.5 Mieterinnen und Mieter fordern Unterhalt ein

Aus Sicht der Mietenden sind kontinuierliche 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 und während Jahrzehnten kaum die nötigsten Arbeiten gemacht, fühlen sich Mieterinnen und Mieter bei einer nachfolgenden Gesamtsanierung oft verschaukelt. Dies weil sie über Jahre mit dem Mietzins auch einen Beitrag für Unterhaltskosten bezahlen. Wenn dann die Wohnung nicht unterhalten wird und bei einer Gesamtsanierung diese In-

⁶ Ott, Walter: Neubauen statt Sanieren? S. 11

⁷ Van Wezemaal, Joris Ernest: Investieren im Bestand

vestition als wertvermehrend auf die Mietpreise überwältzt werden können, bezahlen sie doppelt.

Oft wird der Unterhalt mit der Begründung vernachlässigt, es bestünden zu wenig oder gar keine finanziellen Mittel dafür. Vom Schweizerischen Hauseigentümerverband wird in Diskussionen gerne der Eindruck erweckt, Sanierungen, die nicht zu 100 Prozent überwältzt werden könnten, seien ein Verlustgeschäft⁸. Dabei wird der mietrechtliche Grundsatz, dass der Unterhalt im Mietzins inbegriffen ist, missachtet. 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 logischerweise 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. Für den MVB ist klar: Wird der Unterhalt über Jahre vernachlässigt, so muss dies bei der Berechnung der Mietzinserhöhung nach einer Erneuerung berücksichtigt werden.

2. Forderungen des Mieterinnen und Mieterverbandes Kanton Bern MVB

2.1 Keine Erneuerungswelle zu Ungunsten der Mietenden

Der Sanierungsbedarf ist aus Sicht der Mietenden unterschiedlich gross. Um kostengünstige Wohnungen in genügender Anzahl zu erhalten, ist eine kontinuierliche Erneuerung des Gebäudebestandes anzustreben. Eine eigentliche „Erneuerungswelle“ würde diesem Ziel widersprechen. Da gerade aus dem Blickwinkel der Energieeffizienz gewisse Sanierungen nötig sind und in den nächsten Jahren wahrscheinlich vermehrt saniert werden muss, sind flankierende Massnahmen wie der Einsatz von öffentlichen Geldern (Gebäudesanierungsprogramme) oder die Begrenzung der Überwälzbarkeit der Kosten angezeigt. Sonst werden die anstehenden Erneuerungen sozialpolitisch zu massiven Problemen führen und es ist mit grossen Mietzinssprüngen, Umschichtungen im sozialen Gefüge von Quartieren oder weiter steigenden Sozialausgaben für die Gemeinden zu rechnen.

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

1. Forderung:

Der Gebäudebestand im Kanton Bern soll laufend erneuert werden. Eine massive, kurzfristige Ausdehnung der heutigen Erneuerungsquote ist sozialpolitisch problematisch und muss durch Finanzhilfen für dringend nötige Sanierungen abgedeckt werden. Der Fokus der Sanierungen muss stärker auf die Stichworte Energieeffizienz und Sozialverträglichkeit gelegt werden. Damit mögliche Fördermittel durch die Vermieterschaft auch wirklich abgeholt werden, müssen der Kanton und die Gemeinden die Beratungsangebote ausbauen und dafür auch die notwendigen Gelder zur Verfügung stellen.

⁸ 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.

2.2 Transparenz bei Mehrleistungen

Gemäss Mietrecht können Mehrleistungen der Vermieterschaft auf den Mietzins überwält werden.⁹ Als Mehrleistungen gelten Investitionen der Vermieterschaft für:

- wertvermehrnde Verbesserungen;
- die Vergrösserung der Mietsache;
- zusätzliche Nebenleistungen¹⁰.

Wertvermehrnde Verbesserung bestehen aus Arbeiten und dem Einbau neuer, bisher nicht vorhandener Einrichtungen, die den Wert der Mietsache erhöhen und deren Qualität oder Gebrauchswert verbessern. In der Regel verschaffen sie der Mieterschaft einen höheren Komfort. Keine wertvermehrnde Verbesserungen sind gewöhnliche Unterhaltsarbeiten, welche lediglich dazu dienen, die Mietsache in ihrem bisherigen Zustand zu erhalten.¹¹

So genannte **umfassende Überholungen** (Gesamtsanierungen) werden teilweise Mehrleistungen gleichgestellt. Gemäss Verordnung¹² können dabei in der Regel 50 bis 70 Prozent überwält werden. Diese pauschalisierte Form der Überwältung trägt dem Umstand Rechnung, dass es oft schwierig ist, die Mehrleistungen, welche den Wert der Mietsache erhöhen (und eine Mietzinserhöhung zur Folge haben) sowie die ordentlichen Unterhaltsarbeiten (keine Mietzinserhöhung möglich) voneinander zu unterscheiden. Diese pauschalisierten Überwältung sind ein Privileg für die Vermieterschaft. Darunter fallen umfangreiche Sanierungsarbeiten, die offensichtlich über den normalen Unterhalt hinausgehen, mehrere wesentliche Teile der Liegenschaft betreffen und – im Verhältnis zu den Mietzinseinkünften – hohe Kosten verursachen.

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.

Eine vermeintlich neue Kategorie von Mehrleistungen sind **energetische Verbesserungen**. Mit der Revision der Verordnung per 1. Januar 2008 werden diese neu explizit aufgeführt¹³, doch bereits unter früherem Recht konnten energetische Verbesserungen als Mehrleistungen auf den Mietzins überwält werden, sofern sie eine wertvermehrnde Verbesserung darstellten. Konkret muss danach gefragt werden, was die Sanierung mit und ohne energetische Ver-

⁹ Art. 269a lit b OR

¹⁰ Neue Dienstleistungen wie z.B. Einsetzung einer Hauswartung

¹¹ Lachat/Brutschin, Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009, S. 378ff.

¹² Art. 14 Abs. 1 VMWG (zweiter Satz)

¹³ Art. 14 Abs. 2 VMWG

besserungen gekostet hätte. Die Differenz kann als Mehrleistung auf den Mietzins überwältzt werden.¹⁴

2. 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 (etwa aus Gebäudesanierungsprogrammen), Steuerersparnisse und weitere finanzielle Beiträge einbezogen werden.

Im Rahmen der **Revision des kantonalen Energiegesetzes KEnG¹⁵** fordert der MVB:

Art. 59 Abs. 4 (neu)

⁴ Wer gestützt auf dieses Gesetz Beiträge für die energetische Sanierung von Mietobjekten bezieht, verpflichtet sich bei einer allfälligen Überwälzung der Investitionskosten auf die Mieterschaft

- a) die Mieterschaft über den Bezug staatlicher Beiträge zu informieren;
- b) die staatlichen Beiträge in Abzug zu bringen.

2.3 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 substantielle Qualitätsverbesserung (z.B. Vergrösserung Wohnfläche, Optimierung von Schallschutz und Wärmeschutz) resultiert aber 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 und Mieter 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 dann ausgeführt, wenn die Eigentümerschaft 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.

¹⁴ Lachat/Brutschin, Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009, S. 382

¹⁵ derzeit in der vorberatenden Kommission, 1. Lesung in der Novembersession 2009

3. 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.

Im Rahmen der **Revision des kantonalen Energiegesetzes KEnG**¹⁶ fordert der MVB:

Art. 36 Abs.3 (neu)

³ Wer Mietobjekte unterhält, ist verpflichtet, den GEAK bei Mietvertragsabschluss der Mieterschaft vorzulegen.

Eventualantrag

³ Wer Mietobjekte unterhält, ist verpflichtet, der Mieterschaft vor und während der Vertragsdauer Einsicht in den GEAK zu gewähren.

2.4 Wahrung der Mieterinteressen

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. Meistens fehlen in Mietverträgen Vorschriften für Ankündigungen von Erneuerungsvorhaben und auch Angaben über die ungefähre Mietzinserhöhung gänzlich. Grössere Investoren erkennen aber immer mehr, dass ihnen eine frühzeitige Information zu Gute kommt. Die Vermieterorganisationen empfehlen denn auch in Handbüchern eine „frühzeitige Information“¹⁷, oder es wird auf eine „rechtzeitige Ankündigung“ verwiesen.

4. 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. Wurden Beiträge aus Förderprogrammen beantragt oder bereits bewilligt, müssen die MieterInnen darüber informiert werden (siehe 2. Forderung).

2.5 Rechte der Mietenden während der Bauzeit

Viele Mieterinnen und Mieter ärgern sich, dass sie während monatelangen Bauzeiten mit vielen Unannehmlichkeiten nur eine symbolische Mietzinsreduktion erhalten. Regelmässig wenden sich Mieterinnen und Mieter mit der Frage der Mietzinshöhe während des Umbaus an den MVB. Es sei daran erinnert, dass den Mietenden eine angemessene Reduktion des Mietzinses zusteht, sobald die Umbauarbeiten den Gebrauch der Mietsache beeinträchtigen, was häufig der Fall ist.

¹⁶ derzeit in der vorberatenden Kommission, 1. Lesung in der Novembersession 2009

¹⁷ 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.

Bauen, insbesondere Sanieren, ist immer mit unvorhergesehenen Problemen und Fragestellungen verbunden. Oft könnten aber viele Probleme mit einer besseren Planung verhindert werden. Bauverzögerungen, etwa 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.¹⁸

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.

5. Forderung:

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

2.6 Keine Leerkündigungen

Weil in Zukunft vermehrt Grosssanierungen zu erwarten sind, besteht die Gefahr, dass auch vermehrt Leerkündigungen ausgesprochen werden könnten. 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.

Die 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 in der Tat umfassende 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 Vermieterschaft 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 Wohnumfeld 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

¹⁸ Art. 260 Abs. 2 OR

6. Forderung:

Wer für energetische Gebäudesanierungen staatliche Fördergelder kriegt, muss grundsätzlich auf Leerkündigungen verzichten. Sollten sie dennoch unumgänglich sein, 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.

2.7 Staatliche Förderprogramme

Auf **nationaler Ebene** läuft noch bis Ende 2009 das Gebäudesanierungsprogramm der Stiftung Klimarappen, welches in den nächsten Jahren jeweils rund 50 Millionen Franken für den Gebäudebereich bereithält. Bis 2009 sollen rund 165 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.

Im März 2009 bewilligten National- und Ständerat im Rahmen des zweiten Stabilisierungsprogramms drei Energieförderprogramme im Umfang von insgesamt 60 Millionen Franken für den Bau von Photovoltaikanlagen, den Ersatz von Elektroheizungen und den Bau von Fernwärmenetzen mit erneuerbaren Energien oder Abwärme. Der Andrang auf diese drei Subventionsprogramme war derart gross, dass zehn Wochen nach ihrem Start bereits sämtliche Mittel ausgeschöpft waren und keine weiteren Gesuche mehr berücksichtigt werden konnten.

Im **Kanton Bern** können seit April 2009 Anträge für Förderbeiträge zur Verbesserung der Energieeffizienz und der Förderung von erneuerbaren Energien eingereicht werden.¹⁹ In der Revisionsvorlage des neuen kantonalen Energiegesetzes²⁰ nahm der Regierungsrat nun die ausdrückliche Regelung auf, dass Gebäudeanpassungen und Gebäudesanierungen vom Kanton finanziell gefördert werden. Das Gesetz muss jedoch noch vom Grossen Rat verabschiedet werden.

In der **Stadt Bern** läuft derzeit das Gebäudesanierungsprogramm bern-saniert.ch. Im Rahmen des Programms werden umfassende Gebäudeanalysen erstellt, Beratungen im Hinblick auf mögliche Sanierungsmassnahmen geleistet, Sanierung finanziell unterstützt (insgesamt 2 Millionen Franken) sowie aufgezeigt, wo und wie zusätzliche Fördergelder beantragen werden können. Vom Gebäudesanierungsprogramm profitiert, wer eine Liegenschaft mit 4 und 12 Wohnungen in der Stadt Bern hat, die vor 1990 erbaut wurde, enthält und Sie Ihre Liegenschaft nach den Vorgaben der Stiftung Klimarappen sanieren.

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. Nur so kann langfristig preisgünstiger Wohnraum erhalten und gefördert werden.

¹⁹ http://www.bve.be.ch/site/bve_aue_eub_foerderbeitraege_weisung_bej_2009_d.pdf

²⁰ Art. 59 Abs. 2 KEnG; derzeit in der vorberatenden Kommission, 1. Lesung in der Novembersession 2009

7. 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.

Verabschiedet vom Vorstand am 28. Oktober 2009