

Schriftliche Anfrage betreffend Wohnschutzkommission – realistische Voraussetzungen zur Verhinderung eines Sanierungsstillstandes

23.5413.01

Mit der Annahme der Wohnschutzinitiativen, speziell der Umsetzungsinitiative des Mieterverbands, wurde auf Gesetzes- und Verordnungsebene eine neue Grundlage geschaffen, die sich in der Realität erst noch beweisen muss. Die ersten Verfügungen durch die Wohnschutzkommission (WSK) wurden ausgestellt. Die bisherigen Beschlüsse der WSK lassen darauf schliessen, dass sich alles verkompliziert und die Beschlüsse für die Vermieter wenig nachvollziehbar sind, was befürchten lässt, dass in Bestandesliegenschaften künftig nur noch bedingt renoviert wird.

Insbesondere stellt sich gerade für Besitzer:innen einzelner kleiner Liegenschaften die Frage, wie sie mit dieser neuen Ausgangslage umgehen sollen. Zum einen sind die Bestimmungen restriktiv und schränken den Handlungsspielraum für eine Renovation deutlich ein. Zum anderen bedingt der bürokratische Prozess viele Aufwände für die Liegenschaftsbesitzer, welche vorhandene Mittel schmälern (bspw. Anwaltskosten, Sachverständige etc.). Es sind dabei auch Neubauten blockiert, weil Zielvorgaben der Wohnschutzkommission nicht einfach umzusetzen sind und Eigentümer:innen Projektierungen finanzieren, ohne zu wissen, ob es letztlich zur Umsetzung kommen kann.

Wie der Presse zu entnehmen ist, gibt es mehrere Liegenschaftsbesitzer:innen, welche von ihren Erfahrungen hinsichtlich der langdauernden Prozesse, unbefriedigenden Antworten und von zunehmender Resignation berichten. Auch wenn die Erfahrungsdauer mit der neuen Gesetzgebung noch kurz ist, muss möglicherweise bereits kurzfristig interveniert werden, damit Sanierungsprojekte nicht unnötig blockiert werden.

Damit der Wohnungsmarkt auch im Sinne der gesamten Bevölkerung beweglich bleibt, die Wohnungen in Liegenschaften vermietet werden können und nicht leer stehen, bittet der Unterzeichnende den Regierungsrat im Hinblick auf eine rasche Verbesserung der Situation um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Hat der Regierungsrat Kenntnis von der Situation betreffend der Auswirkungen der neuen Wohnschutzgesetzgebung? Wie beschreibt er die durch das Wohnschutzgesetz neu geschaffenen Herausforderungen für Besitzer:innen und Vermieter:innen einzelner kleinerer Liegenschaften?
2. Wie lange dauert die durchschnittliche Verzögerung durch die Schläufe von Baugesuchen über die Wohnschutzkommission? Ist der Regierungsrat der Ansicht, dass diese Verzögerung zumutbar ist?
3. Welche Massnahmen schlägt er zur Verbesserung des Ablaufs der Prozesse vor? Sind die Informationen für Besitzer einzelner und kleiner Liegenschaften ausreichend und adressatengerecht formuliert?
4. Ist sich der Regierungsrat bewusst, dass die telefonischen Kontaktmöglichkeiten sehr eingeschränkt sind und kaum ausreichen, um all die Fragen, die im Kontext der neuen Vorgehensweise entstehen, zu beantworten? Sind Massnahmen zur besseren Beratung von betroffenen Liegenschaftsbesitzer:innen vorgesehen?
5. Könnte man in Bezug auf die Kostenfolge eines Neubauprojekts oder einer Renovation ein digitales Tool ins Netz stellen, mit dem die Eigentümerschaft analog zur Berechnung der Steuern sehen könnte, wie die Bandbreite der Mietanpassung errechnet würde?
6. Ist der Regierungsrat bereit, die Renovationsanträge, welche die Wohnschutzkommission entschieden hat, öffentlich zu publizieren, damit man Anhaltspunkte gewinnen kann, welche Möglichkeiten bei der Umsetzung zur Anwendung gelangen können?
7. Ist sich der Regierungsrat bewusst, dass bei einem geplanten Neubau, in welchem anstelle von bisherigen kleinen Wohneinheiten neue familiengerechte Wohnungen entstehen sollen, nicht nur der Bestand an Fläche ersetzt werden soll, sondern auch die Anzahl der Wohneinheiten? Dies führt zu Problemen bei bestehenden Ein- und Zweizimmer-Liegenschaften, welche zu einem Block mit einem ausgewogenen Mix von kleineren und grösseren Wohnungen transformiert werden sollen. Gibt es diesbezüglich Lösungsansätze, um einen Wohnungsmix in einer derartigen Liegenschaft zu ermöglichen?
8. Weiss der Regierungsrat, wie die fünfjährige Mietzinskontrolle im Grundbuch nach Abwicklung der Wohnschutzkommissionseingabe eingetragen wird? Wer bezahlt diese Gebühren, für die Anmeldung und danach die Abmeldung nach 5 Jahren? Trägt das Präsidialdepartement diese Kosten und ist dies ein Teil der vom Vermieter entrichteten Gebühren des Verfahrens der Wohnschutzkommission?
9. Ist der Regierungsrat grundsätzlich der Ansicht, dass mit der derzeitigen Regelung und Interpretation der WSK die Gefahr besteht, dass aufgrund der ineffizienten und restriktiven Rahmenbedingungen eine Verhinderung von Sanierungen erfolgen kann? Wie könnte sich die Regierung vorstellen, aktuelle Prozesse anzupassen, damit Vermieter:innen die üblichen Renovationen der Wohnungen im Kanton zeitnah vollziehen können? Wie kann gewährleistet werden, dass die Klimaziele auch im Bereich von Liegenschaften erreicht werden können und nicht durch übermässig lange Prozesse und Hürden ausgebremst werden?
10. Wäre es denkbar, dass bei Renovationen, für welche eine Baubewilligung notwendig ist, die Gesuchsstellung beim Bauinspektorat zeitgleich mit dem Antrag an die Wohnschutzkommission erfolgen kann, damit ein Zeitverlust und unnötiger Leerstand vermieden werden kann?
11. Ist die Regierung bereit, zu veranlassen, dass bei einer Entscheidung der Wohnschutzkommission jeweils die Einzelpositionen der Renovationsschritte mit den jeweiligen Mietzinsanpassungen aufgeführt werden? Dies mit dem Ziel der Transparenz und als Entscheidungsgrundlage, ob auf gewisse Massnahmen aus Kostengründen besser verzichtet werden kann.

12. Wie werden nachhaltige Renovationsschritte gefördert? Gibt es einen Anreiz für Renovationsschritte, welche dazu beitragen, dass die Klimaziele in der vorgesehenen Frist erreicht werden können? Wirken sich derartige Massnahmen positiv auf die Bemessung der Mietzinsanpassungen aus? Welche Möglichkeiten sieht der Regierungsrat in Bezug auf die Förderung 'sanfter Renovationsschritte' durch stärkere Berücksichtigung bei der Berechnung der Mietzinsanpassungen?

Niggi Daniel Rechsteiner