

Die Berichterstattung in den Medien zu einigen Fällen, welche Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer im Zusammenhang mit den neuen Wohnschutzbestimmungen erleiden mussten, liessen aufhorchen und führen zum Schluss, dass die gesetzlichen Bestimmungen im Wohnraumfördergesetz (WRFG) und/oder in der Wohnraumschutzverordnung (WRSchV) dringend angepasst werden müssen.

Wie die bisher bearbeiteten Fälle zeigen, ist das Gesetz wenig praxistauglich. Das Bewilligungsverfahren ist administrativ aufwendig und kompliziert («Bürokratiemonster»). Sinn und Zweck des Meldeverfahrens leuchten nicht ein; dieses hinterlässt eher den Anschein einer Schikane zulasten der Vermieterinnen und Vermieter. Zwischen dem vereinfachten und umfassenden Bewilligungsverfahren gibt es kaum Unterschiede, insbesondere nicht was den administrativen Aufwand für die Vermieterinnen und Vermieter und die Beurteilung der zulässigen Mietzinserhöhung betrifft. Diese gesetzlichen Grundlagen lassen kaum ein unkompliziertes und zügiges Verfahren zu.

Das Meldeverfahren, welches für Umbau-, Renovations- und Sanierungsvorhaben ohne Mietzinserhöhung vorgesehen ist, braucht es nicht, da für Fälle mit einer Mietzinserhöhung ohnehin ein Bewilligungsverfahren vorgesehen ist. Das Meldeverfahren für Vermieterinnen und Vermieter sowie für Behörden erweist sich lediglich als administrativer Aufwand ohne wirklichen Nutzen. Das Bewilligungsverfahren dauert zu lange, bis die Vermieterinnen und Vermieter endlich erfahren, ob und unter welchen Bedingungen ihr Bauvorhaben umgesetzt werden kann. Es besteht ein Bedarf an einer schnelleren und effektiveren Entscheidungsfindung. Nebst den finanziellen Nachteilen können auch handfeste bauliche Situationen eine rasche Massnahme und folglich ein zügiges Bewilligungsverfahren und zeitnahe Eröffnung des Entscheids erfordern.

Die gesetzlichen Bestimmungen müssen also grundlegend überarbeitet werden, und zwar sowohl in Bezug auf das Bewilligungserfordernis, in Bezug auf die Verfahren und in Bezug auf die Prüfung und Beurteilung der zulässigen Mietzinserhöhung. Aus diesem Grund ist das Wohnraumfördergesetz (WRFG) und/oder die Wohnraumschutzverordnung (WRSchV) wie folgt anzupassen:

- a. Das Meldeverfahren (einfaches Prüfungsverfahren gemäss §8c WRFG) soll abgeschafft werden.
- b. Instandstellungen von Wohnungen infolge eines Mieterwechsels sollen bewilligungsfrei erfolgen, sofern die Nettomiete nicht um mehr als 10% der bisherigen Miete erhöht wird.
- c. Bauliche Massnahmen bis zu einem Betrag von CHF 50'000 pro Wohnung, welche nicht zu mehr als einer Mietzinserhöhung von 15% führen, sind im Rahmen eines einfachen und zügigen Verfahrens abzuwickeln. Die gesuchstellende Partei hat die Baukosten anhand einer fachmännisch zusammengestellten Kostenschätzung aufgrund von Offerten nachzuweisen und einen Mieterspiegel einzureichen, welcher die Grösse der Wohnung in Zimmerzahl und m<sup>2</sup>, den aktuellen Nettomietzins, das Datum des Einzugs, das Baujahr festhält. Anhand einer Plausibilitätsprüfung ist zu prüfen, ob die beantragte Mietzinserhöhung gerechtfertigt erscheint. Einzelheiten sollen in der WRSchV geregelt werden.
- d. Alle übrigen baulichen Massnahmen sollen weiterhin den aktuellen Bestimmungen von §8e des WRFG unterstehen resp. nach diesem Verfahren abgewickelt werden. Der Umfang der Mietzinserhöhung wird jedoch nicht anhand von mietrechtlichen Berechnungsvorgaben (Wertvermehrung, Kapitalisierung) bestimmt. Vielmehr ist zu prüfen:
  - wie sich die Miete der konkreten Wohnung in den letzten Jahren im Vergleich zu getätigten Investitionen im verglichenen Zeitraum entwickelt hat, und
  - wie das jetzige Umbau- oder Sanierungsprojekt den Wohnungsstandard und die Miete entsprechend der Vorgaben von §8b des WRFG beeinflusst.

Einzelheiten sind in der WRSchV zu regeln.

- e. Das wohnschutzrechtliche Verfahren muss beim einfachen Bewilligungsverfahren innerhalb von max. 30 Tagen und beim umfassenden Bewilligungsverfahren innerhalb von max. 60 Tagen erledigt werden (Bescheid an gesuchstellende Partei).
- f. Die einfachen Bewilligungsverfahren werden durch das Sekretariat und den Präsidenten (resp. im Falle einer Vergrösserung und Verfachlichung der Wohnschutzkommission durch ein bis zwei weitere Mitglieder) bearbeitet. Alle übrigen Verfahren werden durch die Gesamtkommission beurteilt.

Die Motionärinnen und Motionäre bitten den Regierungsrat, dem Grossen Rat eine Gesetzesänderung in obigem Sinne innert Jahresfrist zu unterbreiten.

Michael Hug, Andrea Elisabeth Knellwolf, Niggi Daniel Rechsteiner, Daniel Seiler,  
Pascal Messerli