

Meinungen aus der Praxis

Zusammenfassung des Votums von Bernard Virchaux, Direktor Société Coopérative d'Habitation Lausanne

Die Erneuerung der Wohnliegenschaften muss Teil einer Gesamtstrategie für die langfristige Verwaltung der Immobilien sein. Dieser Prozess sollte idealerweise schon bei der Planung eines neuen Baus beginnen, im Wissen, dass nach 30 - 40 Jahren eine Renovation nötig sein wird.

Der Hauptzweck einer Erneuerung ist die Erhaltung des Werts der Immobilie und der Qualität der Wohnungen, damit diese den aktuellen Komfortstandards entsprechen.

Der Mietzins ist für die Wohnungswahl der Mieter nicht immer das ausschlaggebende Kriterium. Die Qualität der Ausstattungen, insbesondere von Küche und Bad, sowie der Schall- und Wärmeisolation spielt eine ebenso wichtige Rolle. Der Grundriss muss ausserdem der aktuellen Lebensweise entsprechen, obwohl dieses Element subjektiv sein kann.

Die Immobilienverwaltung durch eine Genossenschaft unterscheidet sich massgeblich von derjenigen durch Privatpersonen. Die Mietzinsen werden nicht bei jedem Mieterwechsel angepasst, sondern für ein ganzes Gebäude auf der Grundlage von objektiven Kostenkriterien festgelegt. Es ist für uns daher wesentlich einfacher, umfangreiche Erneuerungen durchzuführen, da die Mietzinsen nach den Arbeiten, auch bei einem beträchtlichen Anstieg, immer noch deutlich unter den Marktpreisen liegen.

Dennoch liegt das grosse Problem bei einer Erneuerung bei den Mietzinsen nach der Renovation. Die Mieter haben die Wohnung entsprechend ihren Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten ausgewählt. Letztere ändern sich über die Zeit, sie können sich verbessern, aber auch verschlechtern, wie zum Beispiel bei Pensionierten. Für manche Mieter ist eine Erhöhung des Mietzinses für ihr Budget nicht tragbar.

Vor der Erneuerung sind die Mietzinse im allgemeinen niedrig. Für die Personen, für welche der Preisanstieg auf Grund der Arbeiten nicht tragbar ist, ist es illusorisch, eine andere Wohnung zu einem vergleichbaren Mietzins zu finden.

Innerhalb einer Genossenschaft wird das Problem auf soziale Weise gelöst. Die einzelnen Fälle werden untersucht und im Sinne der Solidarität kann der neue Mietzins nach der Erneuerung entsprechend der tatsächlichen finanziellen Situation des Genossenschafters/Mieters gesenkt werden. Die Folge ist allerdings, dass eine optimale Rendite des renovierten Gebäudes oft nicht sofort erreicht wird, was sich nur grosse Genossenschaften leisten können.

Bei Privatliegenschaften ist das Problem anders und der teilweise heftige Widerstand der Mieter gegen Erneuerungen, oder zumindest die Forderung, dass nur ein Minimum unternommen wird - übrigens gegen jegliche Logik - wird dadurch verständlich. Auch die bedingungslose Unterstützung der Mieterverbände für die Kritiker trägt ihren Teil zur abweisenden Haltung der Eigentümer gegenüber Erneuerungen bei.

Für dieses Problem gab es einmal eine Lösung! Im WEG, das so häufig wegen seinen unerwünschten Nebenwirkungen kritisiert wurde, war als interessantes Instrument die individuelle Unterstützung bei Renovationen enthalten. Zusatzverbilligungen für Personen mit niedrigem Einkommen ermöglichten es, das Problem der kaum oder überhaupt nicht mehr tragbaren Mietzinsen nach den Erneuerungsarbeiten zu lösen.

Ich denke, dass es nicht nötig ist, hier die Geschichte über das Ende des WEG und über die vom Parlament beschlossenen Budgetkürzungen neu aufzurollen. Der Kanton Waadt hatte eventuelle Erneuerungshilfen zur Sprache gebracht, doch blieben diese Worte ohne Folge und werden es auf Grund der kantonalen Finanzlage wohl auch noch lange bleiben.

Fest steht, dass eine staatliche Unterstützung, wie sie über das WEG für Leute mit niedrigem Einkommen angeboten wurde, die Erneuerungen begünstigen würde.