

Der Regierungspräsident hat am 15. August 2024 im Rahmen einer Pressekonferenz auf seine 100 ersten Tage im Präsidialdepartement zurückgeschaut. Dabei hat er insbesondere verschiedene Lockerungsmassnahmen bezüglich des Wohnraumschutzes angekündigt. Der Regierungspräsident vermutet insbesondere einen Zielkonflikt des Klimaschutzes und dem aktuellen Wohnraumförderungsgesetz. Dies zeige sich wesentlich in einem generellen Rückgang der Sanierungstätigkeiten. Insbesondere hätten auch Totalsanierungen, die oft energetische Sanierungen umfassen und denen in der Regel Leerkündigungen vorangehen, abgenommen. Der Rückgang der Sanierungen würde nicht nur Renditesanierungen, sondern auch energetische Sanierungen betreffen.

Der Regierungsrat möchte die Sanierungstätigkeit durch Anpassungen und Lockerungen des Wohnraumschutzes ankurbeln. Geplant seien insbesondere Anpassungen der Verordnung in Bezug auf den Überwälzungssatz. Weiter soll überprüft werden wie energetische Sanierungen attraktiver werden sollen.

Vor diesem Hintergrund bittet die Interpellantin den Regierungsrat, folgende Fragen zu beantworten:

1. Rückgang der Sanierungstätigkeit: Der Rückgang der Sanierungstätigkeit, wie in der Auslegeordnung dargelegt, betrifft alle Sanierungsarten, einschliesslich energetische Sanierungen. Auf welcher Grundlage plant der Regierungsrat, eine Erhöhung des Überwälzungssatzes vorzunehmen, obwohl die Ursachen für den Rückgang noch nicht eindeutig quantifiziert sind? Wie beurteilt er die Gefahr, dass dadurch Investor:innen bevorteilt werden, ohne dass der tatsächliche Einfluss der Wohnraumschutzbestimmungen vollständig geklärt ist?
2. Zielkonflikt zwischen Wohnraumschutz und Klimaschutz: Inwiefern sieht der Regierungsrat die Gefahr, dass durch den Fokus auf die Anpassung des Überwälzungssatzes das Ziel des Klimaschutzes weiter in den Hintergrund gerät? Welche konkreten Massnahmen sollen sicherstellen, dass die angestrebte Klimaneutralität bis 2037 trotz der geplanten Anpassungen beim Wohnraumschutz erreicht wird?
3. Anreize für energetische Sanierungen: Der Regierungspräsident erwähnt die Schaffung von Anreizen für energetische Sanierungen. Welche Anreize werden konkret in Betracht gezogen, um sicherzustellen, dass ökologische Sanierungen trotz bzw. unabhängig der bestehenden Wohnraumschutzbestimmungen attraktiver werden?
4. Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt: Wie bewertet der Regierungsrat die Gefahr, dass eine Erhöhung des Überwälzungssatzes zu verstärkten Mietzinserhöhungen führt und damit die eigentlichen Ziele des Wohnraumschutzes – den Schutz der Mietparteien vor Verdrängung und unzumutbaren Mieterhöhungen – unterläuft?
5. Vorstösse des Grossen Rates: Insgesamt wurden im Grossen Rat vier Motionen zum Wohnraumschutz überwiesen. Die anstehenden Gesetzesanpassungen zum Wohnraumschutz benötigen Zeit, gleichzeitig herrscht auf Seiten von Investor:innen und Baugewerbe teils Unzufriedenheit. Welche konkreten Planungen gibt es, um diese Unzufriedenheit zu adressieren? Wie wird verhindert, dass durch die angestrebten Verordnungsänderungen kurzfristige Lösungen geschaffen werden, welche die langfristigen Zielsetzungen – Klimaschutz und sozialer Wohnschutz einerseits, die Umsetzung der Motionen andererseits – konterkarieren?
6. Partizipation und externe Einflussnahme: Inwieweit wurden in die externe Analyse der Wohnraumschutzbestimmungen auch die Perspektiven der betroffenen Mietparteien einbezogen? Wie schätzt der Regierungsrat die Gefahr ein, dass durch die starke Einbindung von Investor:innen und Immobilienbesitzer:innen ein Ungleichgewicht in der Interessenvertretung entsteht? Wie wird sichergestellt, dass die Anliegen der Mieter:innen in den geplanten Verordnungsänderungen ausreichend berücksichtigt werden?

Lea Wirz