



Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss

Anfrage Pierre Mauron / Gaétan Emonet
Subventionierte Wohnungen

2015-CE-99

I. Anfrage

In der Zeitung LA LIBERTE vom 18. Januar 2015 stand, dass gemäss Schätzungen des kantonalen Wohnungsamts noch etwa 3'500 subventionierte Wohnungen im Kanton Freiburg existieren.

Gemäss Bundesgesetz über die Wohneigentumsförderung wird die Subventionierung der meisten dieser Gebäude bis spätestens 2022 zu Ende gehen.

In einem kürzlich ergangenen Entscheid (BGE vom 25. September 2014, 1C_500/2013) hat das Bundesgericht aber die Meinung vertreten, dass die Frage des übersetzten Ertrags, eines privatrechtlichen Kriteriums, auch für subventionierte Gebäude gilt, die ihrem Eigentümer auch keinen übersetzten Ertrag einbringen dürfen.

Das Bundesgericht hat deshalb gewissen Mietern Recht gegeben, die eine im Mietzinsplan vorgesehene oder nicht vorgesehene Mietzinserhöhung angefochten haben.

Dies scheint selbstverständlich zu sein, da die Finanzierung dieser Gebäude, die vor 20 bis 25 Jahren erbaut wurden, zwingendermassen auf viel höheren Hypothekarkrediten basiert und folglich auch mit viel höheren Erträgen berechnet wurde.

Doch angesichts der historischen Abnahme der Hypothekarzinsen seit Anfang der Nullerjahre, muss man sich eingestehen, dass der Ertrag dieser subventionierten Gebäude deutlich über der gesetzlichen Grenze liegen dürfte, die vom Bundesgericht angegeben wurde.

Unter diesen Umständen scheint es mir am Staat zu sein, dafür zu sorgen, dass die vom Bundesgericht erwähnten Regeln auch im Kanton Freiburg angewendet werden. Insbesondere sollte das kantonale Wohnungsamt eine allgemeine Information herausgeben, damit alle, ob Eigentümer oder Mieter, gesetzeskonform und in Kenntnis der Rechtslage handeln können.

Wir bitten den Staatsrat deshalb, uns die folgenden Fragen zu beantworten:

1. Wie viele Gebäude bzw. Wohnungen sind es genau, die im Kanton Freiburg heute subventioniert werden?
2. In welchem Zeitraum werden die meisten dieser Gebäude das Ende der Subventionierung erreichen?
3. Kennt der Kanton Freiburg den Finanzplan, den Betrag der Subventionen und den Ertrag dieser Gebäude?
4. Hat der Kanton Freiburg infolge des Bundesgerichtsentscheids vom 25. September 2014 die betroffenen Mieter und Vermieter dieser Gebäude darüber informiert, wie die Mieten künftig berechnet werden müssen, damit sie keinen übersetzten Ertrag einbringen?

5. Erklärt der Kanton Freiburg den Mietern und Vermietern dieser subventionierten Gebäude im Detail, wie die neuen Mieten berechnet werden müssen, wenn diese Gebäude nicht mehr subventioniert werden? Wenn nein, sollte er nicht erwägen dies zu tun?

1. April 2015

II. Antwort des Staatsrats

1. Allgemeine Erwägungen

Der Wohnungsmarkt in der Schweiz ist je nach Region sehr verschieden. Mit einem Mieteranteil von 55% steht auch der Kanton Freiburg in einzelnen Bezirken aufgrund des Bevölkerungswachstums und der Zuwanderung aus dem Genferseebogen und der Region Bern unter Druck. Trotz einer starken Bautätigkeit bleibt der Wohnungsmarkt also angespannt (2013 wurden 2'246 Neuwohnungen gebaut). Im Kanton Freiburg beläuft sich die neuste bekannte Leerwohnungsziffer (Juni 2014) auf 0.78% gegen 0.66% im Jahr 2013, wobei diese Ziffer je nach Bezirk zwischen 0.54% und 1.08% zu liegen kommt.

Zur Erinnerung ergänzt das Gesetz vom 26. September 1985 über die Sozialwohnbauförderung die Bundeshilfe gestützt auf das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes (WEG). Seit dem 31. Dezember 2001 gibt es für neue Dossiers keine Beiträge nach WEG mehr. Da die Beitragsdauer gemäss WEG in der Regel 25 Jahre beträgt, werden die letzten Gebäude bis 2026 im Genuss dieser Subventionen stehen.

Im Jahr 2003 wurde das WEG durch das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG) ersetzt, das eine Wohnraumförderung beinhaltet, die hauptsächlich auf die Unterstützung von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus abzielt wie etwa Wohnbaugenossenschaften. Die meisten preisgünstigen Mietwohnungen im Kanton Freiburg stehen jedoch im Genuss des alten Fördersystems nach WEG und nach dem kantonalen Gesetz von 1985.

2. Antwort auf die Fragen

1. *Wie viele Gebäude bzw. Wohnungen sind es genau, die im Kanton Freiburg heute subventioniert werden?*

Ende April 2015 zählte der Kanton Freiburg 282 Gebäude, die Hilfen nach WEG erhalten. Dies entspricht 3'402 Wohnungen.

2. *In welchem Zeitraum werden die meisten dieser Gebäude das Ende der Subventionierung erreichen?*

Das WEG ist am 1. Januar 1975 in Kraft getreten. Der letzte vom Bundesparlament gewährte Rahmenkredit für die Vergabe neuer Hilfen ist Ende 2001 ausgelaufen. Was die Vertragsdauer betrifft, so dauern die Bundeshilfen nach WEG in der Regel 25 Jahre. Die letzten Verträge werden folglich 2027 auslaufen. Die A-fonds-perdu-Beiträge des Bundes werden für 21 Jahre gewährt. Davon ausgenommen sind Wohnungen für Auszubildende, AHV- und IV-Rentner, für die die Beiträge während 25 Jahren gewährt werden. Das kantonale Gesetz sieht für alle eine kantonale und kommunale Hilfe für 25 Jahre vor. Im Kanton Freiburg werden die meisten Gebäude zwischen 2017 und 2020 keine Subventionen mehr erhalten. Im Jahr 2022 werden nur noch 173 Wohnungen

im Genuss von Hilfen sein. Die letzten Wohnungen werden 2024 aus dem Hilfsprogramm nach WEG mit Beiträgen des Kantons ausscheiden.

3. *Kennt der Kanton Freiburg den Finanzplan, den Betrag der Subventionen und den Ertrag dieser Gebäude?*

Der Finanzplan (der Lastenplan nach WEG), der Betrag der Subventionen (angegeben auf den Mietzinsplänen nach WEG) sowie der Ertrag der subventionierten Gebäude sind bekannt und im kantonalen Sozialwohnbauförderungsgesetz (SGF 87.2) respektive im Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG, SR 843) genau festgelegt. Die Lastenstruktur, die zulässigen Zinssätze einschliesslich auf dem Eigenkapital werden vom Gesetz genau vorgegeben, das im Übrigen keinerlei Margen auf den vorgeschriebenen Grenzbeträgen vorsieht – dies im Gegensatz zum freien Markt. Diese Pläne werden vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), das jede Veränderung des Hypothekarzinses berücksichtigt, regelmässig aktualisiert. Erwähnenswert ist, dass die zweijährlichen Mietzinserhöhungen nach WEG nicht von den Schwankungen der Hypothekarzinses abhängen, sondern darauf abzielen, die Schuld der Grundverbilligungsvorschüsse, die den Bestimmungen des WEG eigen sind, zurückzuzahlen. Da die Subventionen des Bundes und des Kantons auf dem Grundsatz der kostendeckenden Mieten aufbauen, bedeutet eine Senkung der Hypothekarzinsen gezwungenermassen eine Steigerung des Rückzahlungssatzes der Grundverbilligungsvorschüsse. Schliesslich sind durch die tieferen Hypothekarzinsen mehr Mittel verfügbar. Die Schwankungen der Hypothekarzinsen haben also keinen Einfluss auf den Ertrag. Vielmehr ermöglicht eine Senkung eine raschere Rückzahlung und damit auch eine vorzeitige Aufhebung der zweijährlichen Mietzinserhöhungen nach WEG, was voll und ganz den Mietern zugutekommt.

Der Betrag, den der Kanton Freiburg zur Wohnraumförderung gewährt, ist in der Staatsrechnung aufgeführt (6 515 274.- Franken für 2014). Im Voranschlag 2015 wurde der Betrag der kantonalen und kommunalen Subventionen auf 6 350 000.- Franken geschätzt.

4. *Hat der Kanton Freiburg infolge des Bundesgerichtsentscheids vom 25. September 2014 die betroffenen Mieter und Vermieter dieser Gebäude darüber informiert, wie die Mieten künftig berechnet werden müssen, damit sie keinen übersetzten Ertrag einbringen?*

Der Bundesgerichtsentscheid vom 25. September 2014 bezieht sich auf die Anwendbarkeit von Artikel 269 des Obligationenrechts, der übersetzte Erträge verbietet, auf subventionierte und von den Behörden kontrollierte Wohnungen. Dieser Grundsatz ist nicht nur vollkommen berechtigt, er wird auch in Artikel 2 Abs. 2 VMWG ausdrücklich erwähnt¹. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts hat jedoch nur eine Rücküberweisung der Angelegenheit an die kantonale Behörde zur Folge, die über den Fall einen neuen Entscheid im Lichte des erwähnten Grundsatzes fällen muss. Der vom Bundesgericht behandelte Fall ist spezifisch für den Kanton Waadt, da er sich auf eine kantonale Hilfe im Bereich der Wohnungsförderung bezieht. Die Waadtländer Regelung unterscheidet sich stark von jener des Kantons Freiburg, da sie sich nicht direkt auf das WEG abstützt. Das Waadtländer Gesetz definiert weder die Eigentümerlasten noch die der zulässigen Renditen. Es verlangt auch nicht die Erstellung eines Mietzinsplans im Gegensatz zum WEG und zur Freiburger Gesetzgebung über die Sozialwohnbauförderung, die folglich auch nicht in der Schusslinie des Bundesgerichtsentscheids liegt.

¹ SR 221.213.11 Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Die Rechtsprechung lässt aber noch zahlreiche Fragen offen, wie etwa die der zulässigen Eigenkapitalrendite. Zur Erinnerung: Gemäss Rechtsprechung wird auf dem freien Markt eine Nettorendite von 0,5% über dem mietrechtlichen Referenzzinssatz als zulässig eingestuft. Dagegen sehen das WEG und das Freiburger Gesetz keine Toleranz gegenüber den marktüblichen Zinssätzen vor (Art. 45 WEG). Der Bundesgerichtsentscheid vom 25. September 2014 erwähnt in diesem Punkt, dass die über die ganze Dauer der Subventionen eingenommenen Erträge berücksichtigt werden müssen, was angesichts der langen Fristen von 20 bis 25 Jahren durchaus einleuchtet. Im vorliegenden Fall hat das Bundesgericht die Sache dem Kanton Waadt zur Prüfung zurückgewiesen. Abgesehen von der Tatsache, dass die Freiburger Gesetzgebung von diesem Fall nicht direkt tangiert wird, ist es auf jeden Fall verfrüht, zu Kriterien Stellung zu nehmen, die juristisch noch nicht geklärt sind. Der Bundesrat hat in Antwort auf eine ähnlich gelagerte Interpellation ebenfalls diese Haltung eingenommen, bis der Punkt juristisch geklärt ist.

5. *Erklärt der Kanton Freiburg den Mietern und Vermietern dieser subventionierten Gebäude im Detail, wie die neuen Mieten berechnet werden müssen, wenn diese Gebäude nicht mehr subventioniert werden? Wenn nein, sollte er nicht erwägen dies zu tun?*

Das Wohnungsamt informiert Mieter wie Vermieter über den Mietzinsplan. Ausserdem ruft es in jeder Korrespondenz bei Verfügungen über die Gewährung von Subventionen und bei der periodischen Revision des Anspruchs der Mieter auf Subventionen stets die Frist der laufenden Ansprüche in Erinnerung. Diese Information erlaubt es den Parteien, im Hinblick auf das Ende der Mietzinsverbilligung und die Rückkehr zum freien Markt die erforderlichen Massnahmen zu ergreifen. Die Aufhebung der Subventionen bedeutet für den Eigentümer tiefere Mietzinseinnahmen, sodass er oft keine andere Wahl hat, als diesen Verlust durch eine Erhöhung der Mieten zu kompensieren. Auch wenn diese Erhöhungen oft «erträglich» sind, trifft dies nicht auf alle Fälle zu. Die betroffenen Mieter sind dadurch gezwungen, eine neue Wohnung zu suchen, die ihrem Einkommen entspricht. Demgegenüber ist aber zu erwähnen, dass gewisse Eigentümer, wenn sie können oder wenn sie durch den Markt dazu gezwungen sind, nicht den gesamten Verlust der Subventionen auf die Mieten übertragen. Dessen ungeachtet müssen sie für die finanziellen Lasten ihrer Gebäude aufkommen. In der Praxis wird der Verlust der Subventionen oft teilweise auf die Mieten übertragen und teilweise vom Vermieter übernommen, um wettbewerbsfähige Mieten für ihre Wohnungen anbieten zu können.

Die Information über die Folgen des Wegfalls der subventionierten Mieten ist sehr wichtig. Die Rückkehr zum freien Markt richtet sich hauptsächlich nach dem Obligationenrecht. Der Kanton nimmt auf diesem Gebiet aber keine vorrangige Rolle ein. Die Fachverbände, wie die Freiburger Immobilien-Kammer für die Eigentümer und die ASLOCA für die Mieter, haben die Aufgabe, ihre Mitglieder über die Gesetzesbestimmungen zu informieren, die auf den freien Markt anwendbar sind. Es ist nicht Sache des Wohnungsamts, auf diesem Gebiet aktiv zu werden. Bei Streitigkeiten in dieser Frage sind die Zivilgerichte zuständig, über die Fälle zu entscheiden, die ihnen vorgelegt werden. Zur Information hat das Bundesamt für Wohnungswesen auf seiner Website im Übrigen ein Informationsblatt zum «Übergang von Mietzinsen nach WEG zu Mietzinsen nach OR» veröffentlicht, das es regelmässig aktualisiert. Da sich die Freiburger Hilfe zur Senkung der Mietzinse stark auf das WEG abstützt, kann die Lektüre dieses Informationsblatts den Mietern und Vermietern, die von diesem Übergang betroffen sind, nur empfohlen werden.

9. Juni 2015