



*Dr.oec. Peter Gurtner
Direktor
Bundesamt für Wohnungswesen
Grenchen, Schweiz*

Wohnen wie gewohnt? Zwischen Sachzwang und Auslaufmodell

Wohnen wie gewohnt? Zwischen Sachzwang und Auslaufmodell

Neue Anforderungen, Entwicklungstendenzen, Massnahmen des Bundes

Es geht heute um neue Entwicklungen und Visionen. Das tönt gut, ist aber nicht ganz unproblematisch. Von einem ehemaligen österreichischen Bundeskanzler wissen wir, dass jemand mit Visionen ein Fall für den Mediziner ist. Und eine Redensart besagt, dass, wer heute schon von morgen sein will, bereits übermorgen von gestern ist. Doch lassen wir uns nicht verunsichern. Der Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft wird die Ansprüche der Menschen an die Eigenschaften, das Umfeld und den Standort ihrer Wohnung auch in Zukunft stark beeinflussen. Überlegungen zu den künftigen Wohnbedürfnissen und der Art und Weise ihrer Erfüllung sind daher legitim und für alle Investoren unabdingbar, die sich im Markt behaupten wollen. Vergessen wir aber nicht. Gebäude sind sehr langlebige Güter, und auch andere Faktoren tragen dazu bei, dass auf dem Weg vom „Wohnen wie gewohnt“ zum visionären Wohnungsbau verschiedene Stolpersteine liegen.

1. Stolpersteine auf dem Weg zu neuen Wohnformen

- Ein erster ist der alte Ballast des vorhandenen Wohnungsbestandes, der rasche Höhenflüge behindert. Rund 80% aller Gebäude und Wohnungen sind bereits erstellt, in denen die Menschen in den nächsten zwei Jahrzehnten leben werden. Knapp 43% aller Wohnungen sind in der Schweiz mehr als 40 Jahre alt. Rund 28% wurden vor 1945 erstellt. In den städtischen Kerngebieten ist der Anteil alter Objekte noch wesentlich höher. Es handelt sich mehrheitlich um Wohnungen mit drei und vier Zimmern und mit Grundrissen, Ausstattungen und Lagequalitäten, die häufig schon mit den heutigen und erst recht mit den künftigen Bedürfnissen der Bewohner kollidieren. Neubauten machen jährlich nur ungefähr 1 % des Wohnungsbestandes aus, und auch die Abbruch- und Erneuerungstätigkeit ist gesamtschweizerisch recht moderat.
- Ein zweites Hindernis liegt in der Tatsache, dass längst nicht alle Haushalte von den wirtschaftlichen Verbesserungen profitieren, die zur Ausbildung der neuen Ansprüche beitragen. Man rechnet damit, dass bis zu einer halben Million Haushalte heute und auch künftig Mühe haben, ihre Wohnkosten zu tragen. Vielen ist es nicht möglich, die Miete für Neuwohnungen oder umgebaute Altwohnungen zu bezahlen. Für diese Bevölkerungsteile wird die Verfügbarkeit von preislich tragbarem Wohnraum vor allen ästhetischen und technologischen Verbesserungen Priorität haben.
- Ein drittes Element ist das, was in der Literatur als Dialektik zwischen der Teilnahme am gesellschaftlichen Wandel und seinem retardierenden Einfluss bezeichnet wird¹. Je schneller die Veränderungen erfolgen, um so ausgeprägter scheinen das Bedürfnis nach Konstanz, nach bleibenden Werten und die Orientierung am Gewohnten zu sein. Insbesondere das Wohnen besitzt im Vergleich zum raschen Wandel in vielen anderen Bereichen eine eigenartige Beharrungskraft. Der gleiche Strukturwandel, der neue Lebensstile und Wohnbedürfnisse hervorruft, zementiert durch seine Dynamik auch übernommene Wohnvorstellungen. Wer das Veränderungstempo nicht mithalten kann, zieht sich in

¹ Vgl. M. Andritzky, *Balance zwischen Heim und Welt. In: Geschichte des Wohnens, Bd. 5, Stuttgart 1999, Seiten 617ff.*

seine vertraute Umgebung und die eigenen vier Wände zurück. Hier hofft man, sein Leben wenigstens noch ein Stück weit selber regeln zu können und seine Identität zu bewahren, die in einer hoch mobilen Gesellschaft besonders gefährdet ist.

- Eine vierte Schwierigkeit bei der Realisierung neuer Wohnbedürfnisse besteht darin, dass neue Ansprüche ein entsprechendes Angebot brauchen. Und obwohl man meinen müsste, dass dieses aufgrund der ausgewiesenen Bedürfnissen von selbst entsteht, sprechen die Tatsachen oft eine andere Sprache. Das ist z.T. eine Konsequenz der erwähnten Ambivalenzen auf der Nachfrageseite, aber auch Ausdruck der breit gefächerten Eigentümer- und Produzentenschaft.
- Institutionelle Anleger, Immobilien- und Baugesellschaften besitzen heute rund 20% des Mietwohnungsbestandes mit einem überdurchschnittlichen Anteil grösserer Objekte. Auf gemeinnützige und öffentliche Eigentümer entfallen knapp 10% der Mietwohnungen. Der über die Hälfte ausmachende Rest des Mietwohnungsmarktes liegt in den Händen von Privatpersonen. Innerhalb der einzelnen Anbieterkategorien sind nicht nur die Investitionsmotive und Mentalitäten sehr verschieden. Die Offenheit oder Zurückhaltung gegenüber Neuerungen, das Nicht-Wollen oder Nicht-Können hängt auch vom individuellen finanziellen Spielraum, von Kenntnissen und Fähigkeiten, den rechtlichen Rahmenbedingungen sowie vom Umfang und der Beschaffenheit des jeweiligen Immobilienbesitzes ab.

Diese und weitere Hindernisse dispensieren selbstverständlich nicht vom Nachdenken über künftige Wohnformen, doch sie helfen zu erklären, weshalb es im Wohnen sobald nicht zu einem revolutionären Wandel kommen dürfte. Während die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen neue und oft etwas theoretische Leitbilder für den Wohnungsbau entstehen lassen, verlangt die Wohnungswirklichkeit über weite Strecken eher traditionelle Lösungen. Was interessiert, sind weniger die letzte Mode oder die Innovation um jeden Preis, sondern Wohnungen, die man bezahlen kann, die günstig liegen und einigermassen bedürfnisgerecht sind. Fortschritte im Wohnungsbau verlangen daher ein behutsames Agieren zwischen diesen zwei Polen. Oder wie der Philosoph O. Marquard es gesagt hat: "Neues ist nicht möglich ohne viel Altes. Zukunft braucht Herkunft"². Und wenn daher eine gute Immobilie den Zeitgeist verkörpern oder vorwegnehmen soll, so lohnt es sich, diesen zuerst sehr gut zu analysieren.

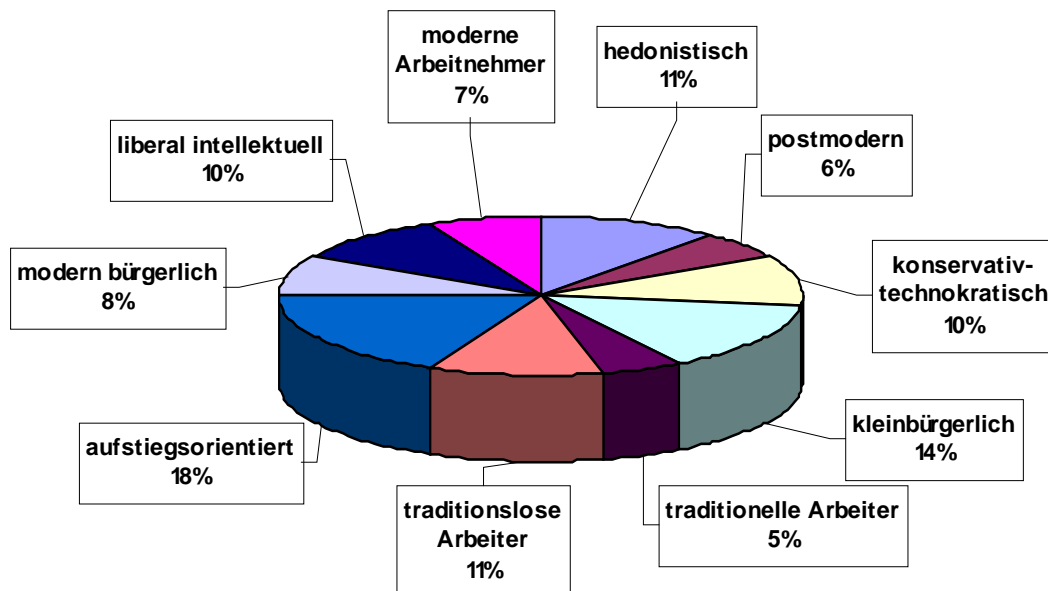
Nun sind wir allerdings nicht hier, um uns den Mut für Innovationen auszureden. Dass nämlich die herkömmlichen Wohnformen aufgrund von zahlreichen Veränderungsprozessen an Zweckmässigkeit und Attraktivität verlieren, ist unbestritten, und es gibt bereits viele Beispiele, die zeigen, dass man auf die langfristigen Trends mit guten Lösungen reagieren kann. Werfen wir also einen kurzen Blick auf einige für das Wohnungswesen wichtige Entwicklungen im wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Umfeld.

² O. Marquard: *Zukunft braucht Herkunft*. In: *Oikos*, Giessen 1992.

2. Entwicklungstendenzen

Stichwortartig stehen folgende Elemente im Vordergrund: Das Bevölkerungswachstum geht vorläufig weiter. Die überproportionale Zunahme der Zahl der Haushalte und ihre sukzessive Verkleinerung halten an. Bereits im Jahre 2000 umfassten gemäss den Ergebnissen der Volks- und Wohnungszählung rund 58% der Haushalte noch höchstens zwei Personen. Die Verschiebungen in der Altersstruktur der Bevölkerung nehmen ebenfalls ihren Fortgang. Der Anteil der Personen über 65 Jahre wird bis zum Jahre 2050 auf rund einen Viertel der Gesamtbevölkerung ansteigen. Etwa jede zehnte Person wird über 80 Jahre alt sein. Die Einkommen und Vermögen grosser Bevölkerungsschichten werden weiter wachsen. Gleichzeitig bleiben viele Menschen mit grossen wirtschaftlichen Schwierigkeiten konfrontiert. Sowohl der Wunsch nach Wohneigentum wie der Trend zu städtischem Wohnen dürfte sich verstärken. Die Immigration ausländischer Bewohner mit anderen Lebens- und Wohnvorstellungen setzt sich fort. Die Trennung zwischen Arbeiten und Wohnen löst sich weiter auf, ebenso die Grenze zwischen Privatheit und Öffentlichkeit. Der Wandel der Werthaltungen und Geschlechterrollen, differenzierte Biographien und Tagesabläufe lassen neue Haushaltstypen und Formen des Zusammenlebens entstehen. Die traditionellen Einteilungen nach sozialem Status, Alter oder Einkommen werden durch Lebensstilgruppen oder in der Terminologie des deutschen SINUS-Instituts durch soziale Milieus mit mehr oder weniger homogenen Freizeitaktivitäten, kulturellen Interessen und Lebenszielen abgelöst. (Grafik 1)

Technologische Neuerungen, Erlebnisorientierung, Körperkultur, Ökologisierung und neue Materialien werden zusätzliche Bedürfnisse wecken und zu neuen Produkten und Dienstleistungen führen. Als Folge der Umstrukturierungen in der Wirtschaft kommt es weiterhin zur Freisetzung grosser Gebäudekomplexe und zur Bildung von Industrie- und Gewerbebrachen. Eine zeitlich befristete Sesshaftigkeit und räumliche Mobilität sind immer häufiger Voraussetzungen des beruflichen Erfolgs. Damit sind eine gute Wohnungsversorgung und ein attraktives Wohnumfeld je länger je mehr auch entscheidende Faktoren im Standortwettbewerb.



Grafik 1: Die Sinus Milieus in Deutschland West 1998, Wohnbevölkerung ab 14 Jahren in den alten Bundesländern³

³ In: *Geschichte des Wohnens*, Bd. 5, Stuttgart 1999, Seiten 672 ff.

Als Folge all dieser Veränderungen dürften in der Schweiz sowohl die Suburbanisierung wie die Reurbanisierung weiterhin als gleichzeitige Phänomene ablaufen. Einerseits kommt es am Rand der Ballungsräume zur Entstehung eigentlicher Städte, wie dies im Ausland schon viele Beispiele zeigen und wie es der "New Urbanisme" im Gegensatz zum historisierenden Städtebau propagiert, da sich nach ihm die Nutzungskonzepte am Erlebnishunger der heutigen Lebensstile orientieren sollen. Andererseits gibt es die Bewegung „Zurück in die Stadt“. Urbanes Wohnen ist für viele Haushaltstypen wieder attraktiv geworden. Man sucht unkonventionelle Bausubstanz mit interessanten Grundrissen, ein lebendiges Wohnumfeld, kurze Wege, Nutzungsvielfalt, ein breites Kultur-, Gastronomie- und Unterhaltungsangebot und eine pulsierende Szene.

Unübersehbar ist daneben die Tatsache, dass im Zuge der höheren Bevölkerungsmobilität sozial stärkere Haushalte umso rascher aus ihren angestammten Wohnungen wegziehen, je grössere bauliche und strukturelle Defizite diese aufweisen und je höher in der Nachbarschaft der Anteil von Ausländern und gesellschaftlichen Aussenseitern ist. Die entstehenden Lücken bleiben leer oder es kommt zu einer hohen Konzentration von Haushalten mit sozialen und ökonomischen Problemen und/oder einseitig zusammengesetzten Nationalitäten, und es wird selbst zu attraktiven Konditionen schwierig, mit solchen Objekten eine vielfältige Mieterschaft anzusprechen.

3. Folgerungen für den Wohnungsbau

Es ginge hier zu weit, die sich aus diesen Entwicklungen ergebenden Anforderungen an die künftigen Wohn- und Siedlungsformen im Detail abzuhandeln. Als generelle Postulate lassen sich für einen bedürfnisgerechten Wohnungsbau folgende Punkte nennen.

- Bereitstellung vielfältiger, veränderbarer und nutzungsneutraler Wohnungstypen, in denen sich die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse von traditionellen Familien, Alleinstehenden, Wohngruppen, Heimarbeitern, Behinderten, von häuslich orientierten oder extrovertierten Lebensformen befriedigen lassen.
- Vermehrung spezieller Angebote für bestimmte Lebensstilgruppen. Umbau von Industrie- und Gewerbebrachen, Lofts, Anwendung neuer Haustechnik- und Kommunikationstechnologien für automatische Regulierungen, Fernsteuerung und Überwachung, Sicherheitsmassnahmen, Internet und On Line-Dienste aller Art.
- Erstellung von mehr Wohnungen, die durch ihre Gestaltung möglichst lange selbständiges Wohnen und soziale Kontakte ermöglichen und besser die Sicherheitsbedürfnisse in der Wohnung und im Wohnumfeld berücksichtigen, die mit dem Älterwerden ansteigen. Sanfte Sanierungen und altersgerechte Anpassungen bestehender Wohnungen, gezielte Neubauten in Quartieren mit guter Versorgung und Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Pflegewohnungen und Pflegewohngruppen mit Betreuung für Hochbetagte, Alterswohngemeinschaften und Seniorenresidenzen.
- Spezifische Angebote für den zeitlich begrenzten Wohnraumbedarf von Studenten, Lehrlingen, Wochenaufenthaltern, Aushilfe- und Rotationspersonal. Schon heute beträgt z.B. der Anteil der Zweitwohnungen in den Grosszentren 8,2% des gesamten Wohnungsbestandes. 1970 waren es noch 1,3%.
- Berücksichtigung ökologischer Anliegen durch ressourcen- und flächensparende Bauten sowie baubiologische Massnahmen. Eine repräsentative Befragung der Schweizer Bevölkerung hat letztes Jahr ergeben, dass die grösste Diskrepanz zwischen den Wünschen und der aktuellen Situation jene Wohnungsaspekte betrifft, bei denen ein mehr oder

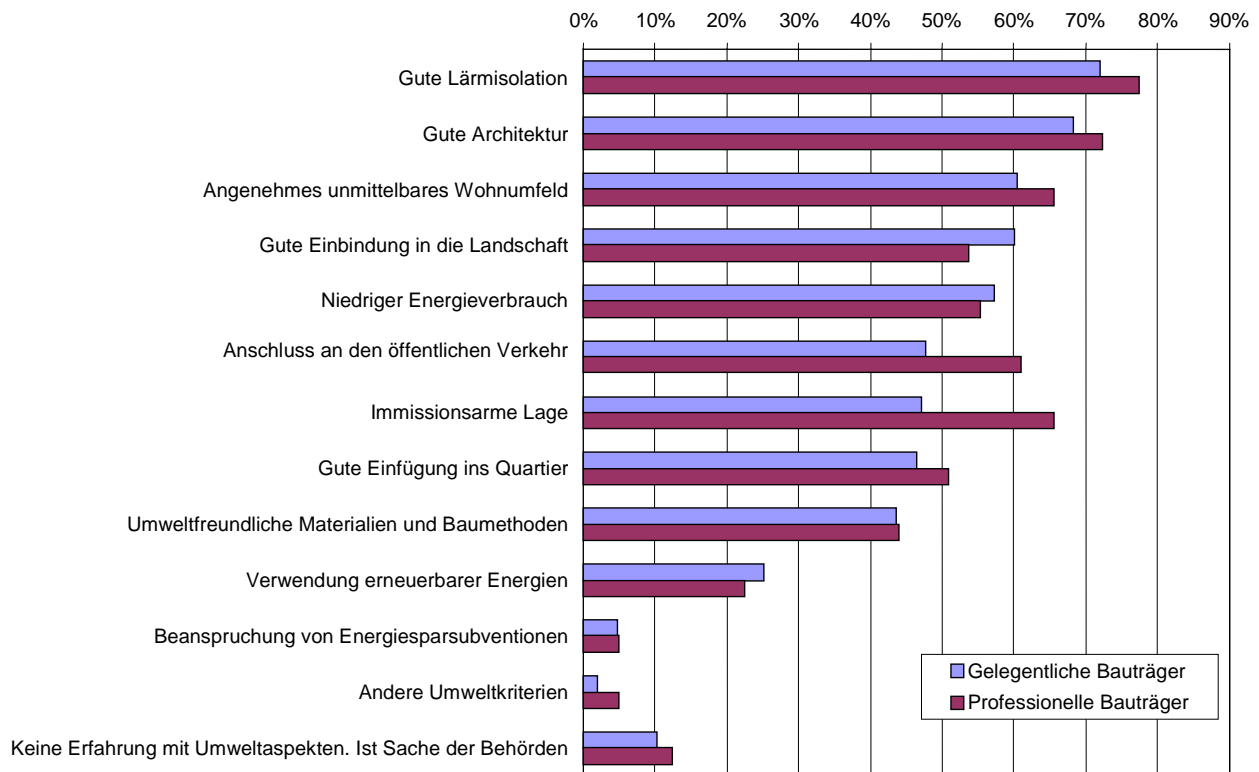
weniger direkter Zusammenhang mit Gesundheit und Wohlbefinden besteht: 56% der Befragten vermissen in ihrer aktuellen Wohnsituation am meisten einen geringen Energieverbrauch, 50% eine energiesparende, 39% eine ökologische und 38% eine Elektrosmog bewusste Bauweise. 37% vermissen Baumaterialien, welche die Gesundheit nicht gefährden und 35% eine gute Schallisolation.

- Entwicklung von Modellen für Wohnen an immissionsreichen Standorten sowie für Wohneigentum und Mischformen zwischen Miete und Eigentum im städtischen Umfeld.
- Gezielte Erhöhung des preisgünstigen Angebots für wirtschaftlich schwächere Haushalte und junge Familien. Konzepte für kostengünstige sowie funktional und ästhetisch ansprechende Bauten.
- Aufbau eines sozialen Managements in Problemsiedlungen und Einzelliegenschaften. Wie Erfahrungen im In- und Ausland zeigen, genügen bauliche Sanierungen oder Wohnumfeldverbesserungen bei solchen Objekten allein nicht. Oft sind sie gar kontraproduktiv. Sie verdrängen die bisherige Mieterschaft oder umfassen Eingriffe, die von den Bewohnern nicht als prioritär erachtet werden. Sinnvolle Projekte müssen an mehreren Punkten ansetzen, sei es im sozialen und sozio-kulturellen Bereich, bei bildungs- und beschäftigungspolitischen Massnahmen, bei organisatorischen und verwaltungsmässigen Verbesserungen oder bei Aktivitäten zur Imagepflege und Förderung der Bewohnerpartizipation. Für Wohnungsanbieter heisst das, dass es oft nicht mehr ausreicht, lediglich Wohnungen anzubieten. Man muss neben dem technischen und kaufmännischen Management je nach Marktsegment auch soziale Dienstleistungen bereitstellen.

4. Fazit

Die Ausführungen haben gezeigt, dass sich die Ansprüche der Menschen an die Wohnungen, Gebäude und Siedlungsformen weiter verändern und differenzieren werden. Diese Anforderungen treffen aber auf ein Angebot, das von Durchschnittsvorstellungen beherrscht ist. Zwar ist in den Neubauten aus den letzten Jahren das Spektrum der Wohnungs- und Gebäudetypen vielfältiger geworden, was manchenorts ein erfreuliches Eingehen auf die unterschiedlichsten Bedürfnisse erlaubt. Wie eine noch unveröffentlichte Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen zum Investorenverhalten zeigt, ist insbesondere die Sensibilität gegenüber den Postulaten des Energiesparens, des Lärmschutzes, der Qualität von Architektur und Wohnumfeld sowie der Anbindung an den öffentlichen Verkehr recht weit entwickelt. Gemäss Grafik 2 misst mehr als die Hälfte aller befragten Bauträger diesen Kriterien grosse Bedeutung zu.

Wie eingangs erwähnt, werden jedoch in der Schweiz heute und sehr wahrscheinlich auch in der Zukunft jährlich nur rund 1% des Wohnungsbestandes neu erstellt. Die grosse Herausforderung liegt deshalb im vorhandenen Bestand. Dieser muss durch Erneuerung, Umbau und wohl häufiger auch mit Abbruch und Neubau an die neuen Bedürfnisse angepasst werden. Dem stehen zwar auch diverse Schwierigkeiten entgegen. Ich kann ihnen aber nicht weiter nachgehen. Wir haben sie jedoch gerade gestern an den Grencher Wohntagen ausgiebig besprochen.



Grafik 2: Bedeutung von Qualitäts- und Umweltaspekten für Ersteller von Neuwohnungen

Voraussetzung für die Umsetzung von Innovationen im Gebäudebereich sind erstens Investoren, welche die Probleme und Chancen erkennen und Geschmack an neuen und zum Teil unkonventionellen Herausforderungen und Lösungen finden. Zweitens müssen zwischen Investoren, Benutzern, Kreditgebern und der öffentlichen Hand Allianzen geschmiedet und Entwicklungsprojekte gemeinsam eingeleitet und realisiert werden. Eine besondere Rolle kommt dabei den örtlichen Behörden zu. Sie müssen den Rahmen für Innovationen aktiv mitgestalten. Bauen und Erneuern erfolgt in einem bestimmten wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und institutionellen Umfeld. Der Bauträger muss deshalb wissen, woran er ist. Was er an einem bestimmten Standort tun kann oder lassen muss, hängt nicht nur von seinen Präferenzen und finanziellen Möglichkeiten, sondern entscheidend auch vom Verhalten des Gemeinwesens, d.h. den rechtlichen Rahmenbedingungen, der Stadtentwicklungspolitik, den Vorleistungen und den flankierenden Massnahmen im Kompetenzbereich der öffentlichen Hand ab.

Was abschliessend den Beitrag des Bundes anbelangt, so wäre ein verstärktes Engagement bei der Förderung entsprechender Neuerungen erfreulich. Die Möglichkeiten sind jedoch beschränkt. Die wiederholten Sparprogramme haben in diesem Bereich zum Teil tiefe Spuren hinterlassen. Aus der Optik des Tagungsthemas sind die folgenden drei Punkte erwähnenswert:

a. Wohnraumförderungsgesetz (WFG)

Am 21. März des vergangenen Jahres verabschiedete das Parlament das neue Wohnraumförderungsgesetz (WFG). Es ist am 1. Oktober 2003 in Kraft getreten, die Verordnung auf den 1. Februar 2004. Das WFG verzichtet auf das bisherige Modell mit Grund- und Zusatzverbilligungen. Als wichtigstes Förderungsinstrument enthält es zinslose Darlehen, die für den Neubau oder die Erneuerung von preisgünstigen Mietwohnungen und für den Erwerb von

preisgünstigem Wohneigentum ausgerichtet werden können. Als Förderungsgrundsätze verankert sind im Gesetz der haushälterische Umgang mit Boden und Energie, eine hohe bauliche Qualität und ein hoher Gebrauchswert von Wohnung und Wohnumfeld, die Rücksichtnahme auf die spezifischen Bedürfnisse von Familien, Kindern, Behinderten und Betagten sowie die Ermöglichung einer ausgewogenen sozialen Durchmischung.

Im Rahmen des Entlastungsprogramms 03 beschloss das Parlament, auf diese Direktarlehen des Bundes bis Ende 2008 zu verzichten. Dies bedeutet nicht, dass für die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus gar keine Mittel mehr zur Verfügung stehen. Das WFG kennt auch indirekte Förderungsmassnahmen, die sich an den gemeinnützigen Wohnungsbau richten oder dem individuellen Eigentumserwerb dienen. Im Vordergrund stehen zinsgünstige Darlehen aus den Fonds de roulement, welche den gemeinnützigen Bauträgern zu günstigen Konditionen über deren Dachorganisationen gewährt werden. Weil ab sofort auf die Direktarlehen verzichtet wird, konnten dieser Fonds gar aufgestockt werden. Die Mittel erlauben gegenwärtig die Förderung von jährlich gegen 1000 Wohnungen. Der Bund wird ferner weiterhin die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) verbürgen und auf diesem Weg dafür sorgen, dass sich die Wohnbaugenossenschaften günstig finanzieren können. Im Eigentumsbereich erfolgt die Förderung in Zusammenarbeit mit Hypothekarbürgerschafts- und Genossenschaftsorganisationen, deren Garantien gegenüber Hypothekargläubigern durch Rückbürgschaften des Bundes teilweise abgedeckt werden.

Ein weiteres Instrument des WFG stellt die Förderung der Wohnforschung und von Modellprojekten dar. Davon dürfte im vorliegenden Zusammenhang die Unterstützung exemplarischer Bauten besonders interessieren. In den erwähnten Fonds de roulement ist für solche Projekte ein fester Anteil reserviert, und mit Forschungsgeldern können modellhafte Prozesse unterstützt werden. In beiden Fällen müssen die Gesuche an das BWO gerichtet werden. Die Modellprojekten sollen die Auseinandersetzung mit Zukunftsfragen des Wohnungswesens anregen und mithelfen, Ängste und Hindernisse abzubauen. Letztlich soll die Modellförderung dazu beitragen, dass das Angebotsspektrum erhöht und die Wahlmöglichkeiten der Nachfrager erweitert werden.

Zur Beurteilung, ob ein Vorhaben als Modell eingestuft und in das Förderungsprogramm aufgenommen wird, dienen folgende Kriterien:

- Das Projekt darf dem Sinn und Zweck des WFG nicht widersprechen.
- Das Modell soll helfen, Lösungen für schwierige Fragestellungen zu finden.
- Der Lösungsvorschlag muss unkonventionelle, noch wenig erprobte Massnahmen enthalten.
- Das Modell ist mit Risiken verbunden, die eine Unterstützung nötig machen, und es muss ein Lerneffekt möglich sein.

Nähere Informationen zu den Formen der Förderung und zum Gesuchsverfahren sind auf der Website des BWO verfügbar: www.bwo.admin.ch/

b. EnergieSchweiz

Dieses Programm wurde vom Bundesrat am 17. Januar 2001 lanciert. Es soll die schweizerischen Energie- und Klimaziele erreichen und eine nachhaltige Energieversorgung durch Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zum Einsatz erneuerbarer Energien einleiten. Im Rahmen des Entlastungsprogramms 2003 musste es ebenfalls Haare lassen. Ab nächstem Jahr stehen noch 45 Mio. Franken zur Verfügung. Davon sollen rund 45 % für Leistungsaufträge und Zielvereinbarungen mit Agenturen und Netzwerken verwendet werden (z.B. Minergie-Verein und Trägerverein Label Energiestadt). Ein Drittel ist für die Unterstützung der kantonalen Energiepolitik reserviert, bei der ein wichtiger Schwerpunkt auf der rationellen Energieverwendung durch Minergie liegt. Der Rest entfällt auf Projekte nationaler Bedeutung, auf Ausbildung, Forschung und Controlling.

Für weitere Angaben sei auf die einschlägigen Merkblätter des Bundesamtes für Energie verwiesen.

c. Parlamentarische Initiative Hegetschweiler zum CO2-Gesetz

Nationalrat Hegetschweiler verlangt mit seinem Vorstoss eine Ergänzung des CO2-Gesetzes: Gebäudeeigentümer, welche eine Verpflichtung gegenüber dem Bund eingehen und damit die Voraussetzungen für eine Abgabenbefreiung erfüllen, sollen befugt werden, die resultierenden Rückerstattungen für ihre Investitionen zu verwenden. Der Gebäudeeigentümer wäre demnach nicht verpflichtet, diese Rückerstattungen an seine Mieter zu vergüten, sofern er glaubhaft darlegen kann, dass diese Mittel in energetisch wirksame Massnahmen fliessen. Zur Begründung der Initiative wird unter anderem geltend gemacht, dass nach der geltenden Version des CO2-Gesetzes nur der Mieter, nicht aber der Investor von der Befreiung von der CO2-Abgabe profitieren könne, sodass für den Investor Anreize für energetisch wirksame Massnahmen fehlen. Weiter wird ausgeführt, dass nach geltendem Mietrecht Investitionen in energetisch wirksame Massnahmen nur teilweise auf die Mieterschaft überwält werden könnten.

Für die Behandlung der Initiative Hegetschweiler setzte die UREK (Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie) eine Subkommission ein. Nach verschiedenen Abklärungen mit den zuständigen Stellen der Bundesverwaltung hat die Subkommission im Juni 2003 beschlossen, der UREK die Annahme der Initiative und die Prüfung von drei Lösungsvarianten zu beantragen:

1. Umsetzung der parlamentarischen Initiative, wie der Initiant sie fordert.
2. Änderung des Mietrechts: Festlegung von höheren Überwälzungssätzen für Investitionen in energetisch wirksame Massnahmen.
3. Fondslösung mit einer Teilzweckbindung der CO2-Abgabe

Auf Empfehlung der UREK hat der Nationalrat an seiner Sitzung vom 16. Juni 2004 beschlossen, der Initiative Folge zu geben. Damit ging das Geschäft zur weiteren Behandlung an die UREK zurück, die für die Prüfung der drei erwähnten Varianten wiederum eine Subkommission einsetzen dürfte. Der Zeitplan steht noch nicht fest.

Grenchen, im Oktober 2004