Botschaft zur Änderung des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG)

vom 11 Februar 2009

Die Änderung des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) wurde dem Parlament im Rahmen der Botschaft vom 11. Februar 2009 über die 2. Stufe der konjunkturellen Stabilisierungsmassnahmen: Nachtrag Ia zum Voranschlag 2009 und weitere Massnahmen unterbreitet.

Die Botschaft wird im Bundesblatt nicht vollumfänglich veröffentlicht. Publiziert werden lediglich die Erläuterungen zu den in diesem Rahmen unterbreiteten Gesetzesänderungen (Bundesgesetz über die befristete Ergänzung der Versicherungsleistungen der Schweizerischen Exportrisikoversicherung sowie Änderung des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes). Separatdrucke der gesamten Botschaft können beim Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL), Vertrieb Publikationen, 3003 Bern, E-Mail: verkauf.zivil@bbl.admin.ch bezogen werden.

Die gesamte Botschaft ist ebenfalls auf dem Internet veröffentlicht: http://www.efv.admin.ch/d/themen/bundesfinanzen/nachtragskredit/index.php

2009-0335

Botschaft

1 Grundzüge der Vorlage

1.1 Ausgangslage

Gemäss Förderungsmodell des Wohnraum- und Eigentumsförderungsgesetzes vom vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) werden in einer Anfangsphase Verbilligungsvorschüsse zur Senkung der Mietzinse unter das Kostenniveau ausbezahlt. Gleichzeitig steigen die Mieten in einem festen Rhythmus an. Sobald sie die Kosten nach rund 10-15 Jahren übersteigen, beginnt die Rückzahlungspflicht für die Vorschüsse, die sich in der Zwischenzeit samt Zins und Zinseszins zu einem Guthaben des Bundes summieren, das je nach der Entwicklung der Hypothekarzinsen einen ansehnlichen Teil der ursprünglichen Anlagekosten umfasst und im Modellfall nach längstens 30 Jahren zurückbezahlt werden kann. Stagniert oder sinkt das allgemeine Mietzinsniveau, oder stehen Wohnungen leer, so können die Mietzinserhöhungen und damit die Rückzahlungen an den Bund nicht im vorgesehenen Ausmass erfolgen. Das war vor allem während der Immobilienkrise der 90er-Jahre der Fall. Als Folge davon wurden in der Auszahlungsphase höhere Vorschüsse nötig, während in der Rückzahlungsphase die Rückflüsse sanken. Deshalb reicht die vorgesehene Frist für die Rückzahlung des Bundesguthabens in manchen Fällen nicht aus. Der Gesetzgeber hat deshalb in Artikel 40 WEG festgehalten, dass der Bund die noch geschuldeten Vorschüsse im Normalfall nach 30 Jahren zu erlassen hat.

Bis zu diesem Zeitpunkt laufen allerdings zum Teil hohe Beträge auf, die in den Jahresrechnungen der Wohnungsanbieterinnen und -anbieter als Schulden figurieren, obwohl es sich dabei aufgrund des gesetzlich garantierten künftigen Forderungsverzichts um weitgehend virtuelle Verpflichtungen handelt. Solange keine neuen Investitionen nötig werden, spielen diese grundpfändlich gesicherten Darlehensschulden keine Rolle. Falls jedoch Erneuerungsarbeiten neue Bankkredite erfordern, wirken sie sich als Finanzierungshindernis aus, da die Banken keine Zusatzbelehnung tolerieren.

1.2 Die beantragte Neuerung

Mit der vorgeschlagenen Gesetzesänderung sollen geschuldete Grundverbilligungsvorschüsse gemäss WEG ganz oder teilweise erlassen werden können, sofern die Besitzerinnen und Besitzer alter und renovationsbedürftiger WEG-Objekte in substanziellem Umfang in energiesparende Erneuerungsarbeiten investieren.

Von diesem Forderungsverzicht des Bundes ist zu erwarten, dass manche Bauträger zu konjunkturpolitisch willkommenen Erneuerungstätigkeiten animiert werden. Die Massnahme lässt sich umso mehr rechtfertigen, als damit gerechnet werden muss, dass die Forderung wegen der gesetzlichen Beschränkung der Rückzahlungspflicht auf 30 Jahre später ohnehin weitgehend abzuschreiben ist. Zudem wird der Verwahrlosung und dem Leerstehen von Gebäuden und damit dem Risiko vorgebeugt, dass der Bund zusätzlich seine eingegangene Bürgschaft honorieren muss.

Art. 40 Abs. 2bis

Der bisherige Artikel 40 Absatz 2^{bis} beinhaltet zwei Sachverhalte, die einen Erlass der geschuldeten Vorschüsse und Zinsen vor Ablauf einer Geschäftsdauer gemäss WEG von 30 Jahren ermöglichen können. Es ist dies der Fall, wenn die Marktverhältnisse es erfordern und Verluste aus Bürgschafts- oder Schuldverpflichtungen verringert oder vermieden werden können sowie bei der Zwangsverwertung von Liegenschaften. Diese Regelung wird inhaltlich unverändert beibehalten. Jedoch werden die beiden erwähnten Sachverhalte aufgrund einer redaktionellen Anpassung der Bestimmung neu unter den Buchstaben a und b aufgeführt.

Inhaltlich wird Artikel 40 Absatz 2^{bis} durch die Regelung nach Buchstabe c ergänzt, indem festgehalten wird, dass ein Erlass auch möglich ist, wenn bei Gebäuden, die vor mehr als 20 Jahren erstellt worden sind, substanzielle energetische Erneuerungen vorgenommen werden. Mit der Begrenzung auf Wohnbauten mit einem Alter von mehr als 20 Jahren wird dem Umstand Rechnung getragen, dass bei älteren Gebäuden in der Regel ein höherer Sanierungsbedarf besteht und dass der Wirkungsgrad energetischer Massnahmen bei diesen Objekten am höchsten ist. Durch das Erfordernis der substanziellen energetischen Erneuerung wird sichergestellt, dass nur Sanierungsmassnahmen zu einem Erlass führen können, die bestimmten fachlichen Anforderungen wie beispielsweise dem Minergie-Standard oder den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEn) genügen. Die diesbezüglichen Einzelheiten sind auf Verordnungsstufe zu regeln.

Damit die Gesetzesänderung die gewünschte Auswirkung auf die Bautätigkeit entwickeln kann, müssen die Eigentümerinnen und Eigentümer der betreffenden WEG-Liegenschaften Gewissheit darüber haben, dass die geplanten Sanierungsmassnahmen den geltenden Anforderungen entsprechen und zu einem Schuldenerlass durch den Bund führen werden. Nur dadurch kann die Kreditwürdigkeit gegenüber Bankinstituten und damit verbunden die finanzielle Planung der Arbeiten gewährleistet werden. Auf der anderen Seite soll ein definitiver Schuldenerlass erst gewährt werden, wenn sichergestellt ist, dass die durchgeführten Erneuerungsarbeiten die diesbezüglichen Voraussetzungen tatsächlich erfüllen. Dies erfordert eine abschliessende Überprüfung nach Abschluss der Bauarbeiten und Vorliegen der Bauabrechnung. Diese Überprüfungen können im Rahmen der für den Vollzug des WEG bestehenden Verwaltungsabläufe vorgenommen werden. Sie erfordern jedoch eine minimale Ergänzung der Verfahrensvorschriften, die ebenfalls auf Verordnungsebene vorgenommen werden kann.

Inkrafttreten und Befristung

Das Gesetz soll dringlich erklärt werden.

Die Geltungsdauer der Massnahme gemäss Artikel 40 Absatz 2^{bis} Buchstabe c wird befristet. Wie weiter oben ausgeführt wurde, kann die definitive Gewährung und die Festlegung der Höhe des Erlasses erst nach der Durchführung der Erneuerungsarbeiten und dem Vorliegen der Bauabrechnung erfolgen. Deshalb ist es nicht möglich, die Geltungsdauer der Massnahme auf einen kurzen Zeitraum von beispielsweise einem Kalenderjahr zu beschränken. Auf der anderen Seite liegt es in der Natur von Konjunkturförderungsmassnahmen, dass eine rasche Wirkung erzielt werden soll,

die eine zeitliche Begrenzung des gewährten Vorteils gebietet. Unter Berücksichtigung dieser beiden Vorgaben und mit Blick auf die erfahrungsgemäss für die Planung und Durchführung von umfassenden Objektsanierungen notwendige Zeit erscheint die Periode bis Ende 2012, während der ein Schulderlass möglich ist, als angemessen.

3 Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf den Bund

Finanziell hat die Massnahme für den Bund geringe Konsequenzen. Es sind keine zusätzlichen Kredite nötig. Die Risiken auf bestehenden Bürgschaften werden tendenziell reduziert, und weil für diese hochverschuldeten Objekte innerhalb der 30 Jahre sowieso keine oder nur geringe Rückzahlungen geleistet werden können, fallen auch die potenziellen Einnahmenausfälle kaum ins Gewicht. Zudem muss berücksichtigt werden, dass aus den genannten Gründen in der Bundesbilanz Wertberichtigungen auf Forderungen im Umfang von 100 Millionen Franken erfolgt sind. Die administrative Bewältigung der Massnahme wird im Rahmen der zur Verfügung stehenden personellen Ressourcen erfolgen können.

3.2 Auswirkungen auf Kantone und Gemeinden

Für die Kantone und Gemeinden ergeben sich keine finanziellen Konsequenzen.

3.3 Auswirkungen auf die Volkswirtschaft

Über das Ausmass von potenziellen konkreten Projekten im Bereiche von energiesparenden Erneuerungsinvestitionen können zum jetzigen Zeitpunkt keine verlässlichen Schätzungen vorgenommen werden. Es ist allerdings aufgrund der Bedeutung der bestehenden hohen Finanzierungshindernisse davon auszugehen, dass sich Vorhaben in spürbarem Umfange rasch realisieren lassen dürften. Je nach Umfang der einzelnen Erneuerungsarbeiten kann unter den vorgesehenen Darlehenskonditionen ein Auftragsvolumen von maximal 100 Millionen Franken erwartet werden. Über die regionale Verteilung der Aufträge lassen sich aus heutiger Sicht kaum Aussagen machen.

4 Verhältnis zur Legislaturplanung

Die Vorlage ist weder in der Botschaft vom 23. Januar 2008 über die Legislaturplanung 2007–2011 (BBI 2008 753) noch im Bundesbeschluss vom 18. September 2008 über die Legislaturplanung 2007–2011 (BBI 2008 8543) angekündigt. Die Finanzkrise und ihre realwirtschaftlichen Folgen, denen mit der vorgeschlagenen Ergänzung des WEG begegnet werden soll, konnten nicht vorhergesehen werden.

5 Rechtliche Aspekte

Zur Realisierung dieser Massnahme muss in Artikel 40 WEG der Tatbestand umfassender Sanierungen als weiteres Kriterium für die Bewilligung eines vorzeitigen Forderungsverzichts auf Grundverbilligungsvorschüssen eingefügt werden. Damit die Massnahme möglichst rasch Wirkung entfaltet, muss sie zudem zeitlich befristet werden (bis Ende 2012).