

**Interpellation Etterlin-Rorschach / Böhi-Wil / Cozzio-Uzwil (26 Mitunterzeichnende):
«Liegenschaftsvermietungen zu Lasten der Allgemeinheit – was tun?»**

Viele Gemeinden und Städte kennen sogenannte Schmuddelvermieter. Das sind in der Regel auswärtige Investoren, die alte, schlecht unterhaltene Mehrfamilienhäuser zu übersetzten Preisen kaufen, billigste Pinselrenovationen vornehmen und die Wohnungen danach an sozial schwache Personen und Familien zu übersetzten Preisen vermieten. Das Geschäftsmodell präsentiert sich in der Regel wie folgt: Der Kaufpreis für ein Haus mit sechs Vierzimmerwohnungen beträgt bis zu 1,2 oder 1,4 Mio. Franken. Nach der Pinselrenovation verlangt der Hausbesitzer einen Mietzins von 1'100 bis 1'400 Franken je Wohnung – und erzielt damit eine Bruttorendite von 5,8 bis 7,4 Prozent. Für sein aufgenommenes Fremdkapital bezahlt er heute 1 Prozent oder weniger, also 12'000 bis 14'000 Franken je Jahr. Das heisst, mit den Mietzinseinnahmen aus einer einzigen der sechs Wohnungen finanziert der Vermieter seine Zinskosten für das ganze Haus. Sein Geschäftsmodell funktioniert also absolut risikolos, denn mit dem Vermieten von nur zwei der Wohnungen erzielt er bereits einen Gewinn.

Die Gemeinden verzeichnen heute immer mehr solcher Wohnhäuser mit auffällig vielen Leerwohnungen, mit auffällig vielen Mieterwechseln und mit auffällig vielen Mietern, die soziale Probleme haben. Dies führt einerseits zu Steuerausfällen durch leerstehende Wohnungen, andererseits zu massiven Mehrbelastungen in der Sozialhilfe und in der Volksschule. Die Schmuddelvermieter erhöhen also ihre persönlichen Profite zu Lasten der Allgemeinheit.

Leider hat das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation keine planungsrechtlichen Instrumente, mit denen es das Handwerk der Schmuddelvermieter verhindern kann. Das Amt empfiehlt den Gemeinden, mit solchen Vermietern das Gespräch zu suchen, was aber erfahrungsgemäss äusserst selten zum Erfolg führt. Zudem empfiehlt das Amt den Gemeinden, mit baurechtlichen Anreizen dafür zu sorgen, dass schlecht unterhaltene Wohnhäuser abgebrochen und durch neue Blöcke mit Mehrnutzung ersetzt werden. Dazu lassen sich die Schmuddelinvestoren jedoch nicht bewegen, solange ihre hohen Renditen durch die tiefen Hypothekarzinsen garantiert sind. Die baurechtlichen Anreize greifen erst, wenn das Zinsniveau steigt. Dann werden die Schmuddelvermieter gerne von diesen staatlichen Belohnungen profitieren, um ihre Wohnhäuser in einen Zustand zu versetzen, der möglichst hohe Gewinne aus ihrem Verkauf ermöglicht.

Besonders tragisch ist die Situation für die Kinder, die in solch prekären Wohnsituationen leben müssen.

Wir bitten die Regierung um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist der Regierung das stets wachsende Problem der Schmuddelvermietungen bekannt?
2. Liegen der Regierung Erhebungen darüber vor, wie viele Objekte und Wohnungen von diesem Problem kantonsweit betroffen sind?
3. Welche Möglichkeiten haben die Regierung und die Gemeinden, diese Missbräuche zwielichtiger Liegenschaftsbesitzer zu Lasten der Allgemeinheit einzuschränken?
4. Ist die Regierung bereit, allenfalls notwendige gesetzliche Regelungen zur Verhinderung solcher Missbräuche zu prüfen – und wie könnten sie aussehen?

5. Wo sieht die Regierung Möglichkeiten, insbesondere Familien mit Kindern vor solch prekären Wohnsituationen zu bewahren?
6. Kann der Kanton den Gemeinden praktische Hilfe zur Erkennung und Verhinderung solcher Schmuddelvermietungen bieten und wie sieht diese aus?»

19. September 2017

Etterlin-Rorschach
Böhi-Wil
Cozzio-Uzwil

Baumgartner-Flawil, Blumer-Gossau, Broger-Altstätten, Bürki-Gossau, Hartman-Flawil, Hasler-St.Gallen, Hess-Balgach, Hugentobler-St.Gallen, Keller-Kaltbrunn, Kofler-Uznach, Kündig-Rapperswil-Jona, Lemmenmeier-St.Gallen, Luterbacher-Steinach, Lüthi-St.Gallen, Maurer-Altstätten, Oberholzer-St.Gallen, Sailer-Wildhaus-Alt St.Johann, Schmid-St.Gallen, Schwager-St.Gallen, Simmler-St.Gallen, Spoerlé-Ebnat-Kappel, Surber-St.Gallen, Thurnherr-Wattwil, Wasserfallen-Goldach, Widmer-Mosnang, Wüst-Oberriet