

Zürich, 21. März 2024

## Vernehmlassung 2023/34 zur «Finanzierung von Gebäudeschäden bei Erdbeben»

### Zusammenfassung

- Der SVIT Schweiz steht dem Modell der Eventualverpflichtung für die Finanzierung von Gebäudeschäden bei Erdbeben aus Gründen der wirtschaftlichen Stabilität positiv gegenüber.
- Der SVIT Schweiz lehnt eine Bundeskompetenz zum Erlassen von Vorschriften zum Schutz von Menschen und Sachwerten vor Schädigungen im Zusammenhang mit Erdbeben ab.
- Der SVIT Schweiz lehnt die Einrichtung einer Grundlast auf allen Liegenschaften ab, die unter das Regime der Eventualverpflichtung fallen.
- Der SVIT Schweiz lehnt eine Pflicht zur Ertüchtigung von Bestandesliegenschaften ab, sollte eine solche mit der Verfassungsänderung angestrebt werden.
- Die Begründung zur Höhe der Abgrenzung (Gebäudeversicherungssumme 25 Mio. CHF) ist aus der Sicht des SVIT Schweiz weder hinsichtlich der Höhe noch der Abgrenzung an und für sich schlüssig.
- Im Sinn der Eigenverantwortung ist der Selbstbehalt für Grundeigentümer aus Sicht des SVIT Schweiz höher als 25'000 CHF anzusetzen.
- Der SVIT Schweiz fordert zu prüfen, ob die Zahl der Beitragsabrufe oder die maximale jährliche Belastung gedeckelt werden könnte.

### Grundsätzliches

Die ungelöste Finanzierungsfrage von Gebäudeschäden bei Erdbeben stellt in verschiedener Hinsicht ein Problem dar. Zu nennen sind namentlich die Massierung von Gebäudeschäden in den betroffenen Regionen mit der Zerstörung von Vermögenswerten oder das Ausfallrisiko von hypothekarisch gesicherten Krediten, wenn das Grundpfand – abgesehen vom Grundstück – wertlos geworden ist bzw. sich dessen Wert massgeblich verringert hat. Der Ausfall einer Vielzahl von Hypothekarkrediten würde die Stabilität der kreditgebenden Institute ernsthaft gefährden. Mutmasslich stünde eine Vielzahl von Immobilieneigentümern vor dem finanziellen Ruin.

Gleichwohl lässt die geringe Eintrittswahrscheinlichkeit bei hoher Schadenssumme und damit hohen Prämien eine Versicherungslösung für viele Eigentümer als unattraktiv erscheinen. Die zusätzliche Belastung durch diese Prämien hat darum bisher jeden politischen Vorstoss in Richtung einer Versicherungspflicht scheitern lassen. Insofern scheint eine Eventualverpflichtung für die Finanzierung von Gebäudeschäden bei einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit ein geeigneteres Instrument zu sein. So lässt sich die Zustimmung zur Motion 20.4329 «Schweizerische Erdbebenversicherung mittels System der Eventualverpflichtung» beider Parlamentskammern interpretieren.

Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft – nachfolgend SVIT Schweiz – steht einer Eventualverpflichtung für die Finanzierung von Gebäudeschäden bei Erdbeben aus Gründen der wirtschaftlichen Stabilität tendenziell positiv gegenüber und empfiehlt, das Vorhaben weiterzuerfolgen. Gleichzeitig stellt der SVIT Schweiz fest, dass die Vorlage insgesamt überschießt und somit deutlicher Anpassungen bedarf.

## Vorbehalte

### Keine Bundeskompetenz für Vorschriften

Der SVIT Schweiz lehnt eine Bundeskompetenz zum Erlassen von Vorschriften zum Schutz von Menschen und Sachwerten vor Schädigungen im Zusammenhang mit Erdbeben ab. Dieses Ansinnen steht in keinem Zusammenhang mit der Eventualverpflichtung, wie sie in der Motion gefordert wird. Es entsteht dadurch der Eindruck, der Bund wolle im Schlepptau der Eventualverpflichtung seine Kompetenzen ausbauen. Es gibt jedoch keine Gründe, an der heutigen Kompetenzverteilung zu rütteln, selbst wenn dadurch kantonal unterschiedliche Bauvorschriften betreffend Erdbebensicherheit resultieren.

### Keine Pflicht zur Ertüchtigung von Bestandesliegenschaften

Der SVIT Schweiz lehnt eine Pflicht zur Ertüchtigung von Bestandesliegenschaften ab, sollte eine solche mit der Verfassungsänderung angestrebt werden. Diese Pflicht wäre mit nicht zu rechtfertigenden Kosten für die Eigentümer des Gebäudeparks verbunden.

### Keine neue Grundlast auf Liegenschaften

Der SVIT Schweiz lehnt die Einrichtung einer Grundlast auf allen Liegenschaften ab, die unter das Regime der Eventualverpflichtung fallen. Dies ist nicht nur mit einem erheblichen Aufwand verbunden. Es schmälert auch die Eigentumsrechte der Grundeigentümer und deren Kreditwürdigkeit. Stattdessen ist eine mit dem Handwerkerpfandrecht vergleichbare Lösung nur für säumige Grundeigentümer zu prüfen.

## Erwägungen

### Abgrenzung der Beitragspflicht

Die Vorlage setzt bei der Gebäudeversicherungssumme an und grenzt Liegenschaften mit einer Summe von 25 Mio. CHF von der Leistungsberechtigung und Beitragspflicht ab. Die Begründung ist aus der Sicht des SVIT Schweiz weder hinsichtlich der Höhe noch der Abgrenzung an und für sich schlüssig. Alternative Abgrenzungsarten und -höhen werden im erläuternden Bericht nicht eingehender geprüft.

### Höhe des Selbstbehalts

Im Sinn der Eigenverantwortung ist der Selbstbehalt für Grundeigentümer höher als 25'000 CHF anzusetzen. Demgegenüber ist der Beitragssatz zu senken. Grundsätzlich sind die Eigenmittel des Grundeigentümers das risikotragende Kapital. Das System der Eventualverpflichtung soll lediglich für sehr hohe Schadenssummen und vor allem für den Fremdkapitalanteil zu Anwendung gelangen, die durch die Grundeigentümer nicht selbst gedeckt werden können.

Anzahl Abrufe pro Jahr

Der SVIT Schweiz fordert zu prüfen, ob die Zahl der Beitragsabrufe oder die maximale jährliche Belastung gedeckelt werden könnte, um die potenzielle finanzielle Belastung der beitragspflichtigen Grundeigentümer zu begrenzen und berechenbar zu machen.

## Zum SVIT Schweiz

Als Berufs- und Fachverband der Immobilienwirtschaft vertritt der SVIT Schweiz rund 2'500 Unternehmen, die Dienstleistungen unter anderem für institutionelle, gewerbliche, öffentliche und private Immobilieneigentümer, Bauherren, Betreiber und Stockwerkeigentümergeinschaften erbringen. Zusammen vertreten wir rund 30'000 Berufsleute der Immobilienwirtschaft. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz ist in allen Landesregionen der Schweiz präsent und ist die nationale Vertretung des Immobiliendienstleistungssektors in politischen Belangen.

## Kontakt

SVIT Schweiz  
Dr. Ivo Cathomen  
Stv. Geschäftsführer  
Greencity, Maneggstrasse 17  
8041 Zürich

Tel. +41 44 434 78 88

[ic@svit.ch](mailto:ic@svit.ch)