

**Zeitschrift:** Energie & Umwelt : das Magazin der Schweizerischen Energie-Stiftung  
SES

**Herausgeber:** Schweizerische Energie-Stiftung

**Band:** - (2015)

**Heft:** 2: Energie-Bonus-System

**Artikel:** Die Energiewende aus Sicht der Mieterschaft

**Autor:** Brunner, Florian

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-586301>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

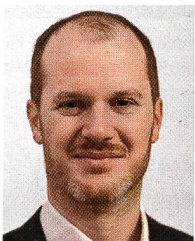
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 22.01.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Die Energiewende aus Sicht der Mieterschaft

**Fossile Energien sind endlich und werden sich weiter verknappen. Das wird – früher oder später – zu höheren Energiekosten führen, auch fürs Heizöl. Gerade aber bei Gebäuden ist ein immenses Energiespar- und Klimaschutzpotenzial vorhanden. Die Hälfte der Wohnfläche sind Mietwohnungen: Die diesjährige SES-Fachtagung nimmt das Thema auf, präsentiert eine Auslegeordnung und sucht nach Lösungsansätzen, wie sich Mietwohnungen vermehrt energetisch sanieren lassen, ohne dass die MieterInnen dabei zu stark belastet werden.**



Von **FLORIAN BRUNNER**  
SES-Projektleiter Fossile Energien&Klima,  
florian.brunner@energiestiftung.ch

Energetische Gebäudesanierungen sind bei hohen Energiepreisen wirtschaftlich interessant. Zumal mittels Gebäudeprogramm auch entsprechende Fördergelder hierfür bereitstehen. Kommt hinzu, dass solche Massnahmen die Abhängigkeit von fossilen und nuklearen Energieträgern aus dem Ausland reduzieren, die Gesundheitskosten senken und im Inland Arbeitsplätze schaffen. Auch die MieterInnen können Energie und Geld, d.h. Nebenkosten sparen. Doch Gebäudesanierungen führen meistens zu höheren Mieten, da die Investitionen auf die Mieterschaft abgewälzt werden können. Bislang wurden die Themen Energiewende einerseits und die Erhöhung der Mietpreise andererseits politisch meistens getrennt diskutiert. Die Problematik wird in der Energiestrategie 2050 des Bundesrates nicht erwähnt. Die SES und der SMV (Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband) führen die beiden Diskussionen nun zusammen: Die SES-Fachtagung 2015 will eine Auslegeordnung präsentieren und sucht zusammen mit namhaften ReferentInnen und ExpertInnen nach Lösungsansätzen.

## Heizöl ist endlich

Die Endlichkeit der fossilen Energien, die drohende Klimaerwärmung und die Gefahren der Atomkraft lassen uns keine Alternative. Wir brauchen eine echte Energiewende: ein neuer Kurs hin zu einem sparsameren, effizienteren Umgang mit Energie und zu einer weitgehend einheimischen, 100% erneuerbaren Energieversorgung. Die Energiewende betrifft dabei die gesamte Energieversorgung, also Industrie, Private, Verkehr, Stromanwendungen und auch Gebäude bzw. Heizungen. Es ist ein «Projekt», bei dem alle mithelfen müssen.

## Eckpfeiler Gebäudesanierung

Gut die Hälfte des gesamten Energieverbrauchs und 40% des CO<sub>2</sub>-Ausstosses stammen aus dem Gebäudepark, primär fürs Heizen und für die Warmwasserproduktion. Dafür werden vor allem fossiles Erdöl und Erdgas verbraucht. Entsprechend gross ist das Sparpotenzial im Gebäudebereich, das auf bis zu 60% geschätzt wird. Bei Neubauten ist Nachhaltigkeit bereits Standard, bei Altbauten hingegen besteht ein gewaltiger Nachholbedarf. Für Sanierungen ist deshalb ein Standard einzuführen, der mindestens den Energiezielen des Minergie-Standards entspricht.

Um die energie- und klimapolitischen Ziele zu erreichen, soll die heutige, jährliche Sanierungsrate von 1% erhöht werden. In der Energiestrategie 2050 hat sich der Bundesrat eine Verdoppelung der Sanierungsrate als Ziel gesetzt. Fürs Erste wird hierfür auf einen Ausbau des Fördersystems gesetzt. In einem nächsten Schritt sollen Lenkungsabgaben auf fossile Brennstoffe entsprechende Anreize schaffen.

## Bedeutung der Energiekosten

Die durchschnittlichen Ausgaben eines Miethaushaltes für Energie (Strom, Heizung und Warmwasser) sind in der Schweiz viel tiefer als z.B. in Europa und liegen bei lediglich 2 bis 3%. Zum Vergleich: Die Mobilität lässt sich der/die SchweizerIn rund 8% kosten. Obwohl die MieterInnen fürs Thema Energie durchaus sensibilisiert sind, akzeptiert ein Grossteil höhere Miet-

Illustration: fischerdesign.ch



preise nur, wenn diese durch tiefere Energie-Nebenkosten vollumfänglich kompensiert werden. Der Vermietende hat hingegen einen geringen Eigennutz, energetisch zu sanieren und auf erneuerbare Energien umzusteigen. Es entstehen für ihn keine Nachteile, wenn der Ölpreis steigt, da er die Mehrbelastungen ja einfach abwälzen kann. Dennoch sollte die Vermieterschaft ein Interesse daran haben, Investitionen in energetische Sanierungen zu tätigen. Erstens wird so die Abhängigkeit von ausländischen Energieträgern reduziert, zweitens lassen sich die Investitionen in erneuerbare Energien durch viel tiefere Energiekosten insgesamt mehr als gut amortisieren!

### Auswirkungen auf die MieterInnen

Werden energetische Sanierungen vorgenommen, muss der Vermietende seine Investitionen in die Gebäudehülle oder in Heizsysteme amortisieren können. Ein hoher Anteil der Kosten kann deshalb auf die MieterInnen überwältigt werden. Oft werden in diesem Zusammenhang aber auch gleich umfassende Erneuerungen ausgeführt, was z.B. Grundrissveränderungen und eine Erhöhung des Wohnungsstandards zur Folge hat. Problematisch ist hierbei, dass der Fokus nicht auf die energetisch sinnvolle Sanierung eines Gebäudes gelegt wird, sondern vor allem Luxussanierungen erfolgen, um einkommensstarke, neue MieterInnen anzusprechen. Die Miete darf deswegen aber nicht über Mass erhöht werden.

Die MieterInnen profitieren von einem verbesserten Wohnkomfort und tieferem Energieverbrauch, was sich bei den Nebenkosten direkt bemerkbar macht. Ihre Einsparungen bei den Energie- bzw. Nebenkosten sind aber in den meisten Fällen geringer als die Mietzinserhöhung, netto entstehen Mehrbelastungen. Oft führen umfassende Sanierungen deshalb auch zu Leerkündigungen und zu Neuvermietungen auf einem höheren Preisniveau. Hinzu kommt, dass zur Verfügung stehende Förderbeiträge wie das Gebäudeprogramm nicht bis zu den MieterInnen durchkommen und sie nicht davon profitieren können, obwohl sie diese über die CO<sub>2</sub>-Abgabe mitfinanzieren. Es stellt sich daher die Frage, wie hoch die Mehrkosten nach

#### Hoher Sanierungsbedarf

Von den rund 2,3 Millionen Gebäuden in der Schweiz weisen rund 1,5 Millionen schlechte energetische Werte auf. Das heisst sie sind regelrechte Energieschleudern und entsprechen nicht den heutigen Standards.

Die Sanierungsrate muss auch bei Mietliegenschaften erhöht werden. Denn knapp 50 % der Wohnfläche sind Mietwohnungen, in welchen 54 % der Menschen leben. Der Mieterschaft fehlt jedoch die Handhabe, bei den Vermietenden eine energetische Sanierung zu veranlassen. Zudem: Energetische Massnahmen senken zwar die Nebenkosten. Doch wegen der höheren Mieten resultieren letztlich meistens höhere Wohnkosten.



Die SES-Fachtagung 2015 widmet sich der Energiewende aus Sicht der Mietenden.

energetischen Sanierungen wirklich sind, wie diese zwischen Mieter- und Vermieterschaft gerecht aufgeteilt werden können und welche Rolle der Staat dabei übernehmen muss.

Barbara Steenbergen, Referentin an der SES-Fachtagung und Vertreterin der internationalen Mieterallianz IUT, hat Erfahrung mit dieser Thematik aus verschiedenen Ländern. Sie meint: «Die Forderung nach erhöhten Sanierungsraten birgt in der Tat eine erhöhte soziale Brisanz für Mieterinnen und Mieter. In zwei Dritteln der europäischen Länder können die Kosten der Sanierung unmittelbar auf die Mieten umgelegt werden. Gleichwohl ist der Handlungsbedarf zur Reduzierung der Energiekosten und des Energieverbrauchs evident. Bereits jetzt können 51 Millionen Europäer ihre Energierechnung nicht mehr bezahlen. Ein gerechter Ausgleich zwischen den beteiligten Parteien, dem Staat, den Vermietern und den Mietern sowie den Energieversorgern setzt eine spezifisch auf den Gebäudesektor abgestimmte Finanz-, Steuer-, Energie-, Wohnungs- und Sozialpolitik voraus. Der Instrumentenmix bei unseren europäischen Nachbarn ist vielfältig. Die Spannweite reicht von einer vertraglich vereinbarten «Wohnkostengarantie» und ökologischen Mietspiegeln bis zu Mehrwertsteuerbefreiungen und sozialen Energietarifen und bietet Gelegenheit zur Diskussion verschiedener Ansätze.» <

#### SES-Fachtagung 2015: Energiewende aus Mietersicht – Eine Auslegeordnung

Energetische Sanierungen von Gebäuden müssen beschleunigt werden, denn die Energiewende ist eine Notwendigkeit. Auch MieterInnen (und VermieterInnen) müssen ihren Teil beitragen. Dazu braucht es allerdings energetische Sanierungen mit einer fairen Verteilung der Kosten und Wirkungen, dies vor allem bei Mieterwechsel. Damit dies wiederum gelingt, ist eine Auslegeordnung der möglichen Hemmnisse und Erfolgsfaktoren sinnvoll. An diesem Punkt möchte die diesjährige Fachtagung ansetzen und auch mögliche Lösungsansätze präsentieren.