

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

**Herausgeber:** Schweizerische Energie-Stiftung

**Band:** - (2015)

**Heft:** 3: Kostenfalle AKW

**Artikel:** Keine Energiewende gegen die Mieterschaft

**Autor:** Brand, Rafael

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-586636>

### **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.](#)

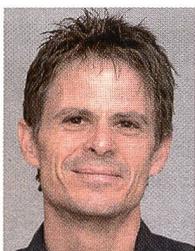
**Download PDF:** 02.02.2025

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



## Keine Energiewende gegen die Mieterschaft

Ist ein Gebäude schlecht isoliert, hat das die Mieterschaft über hohe Energiekosten zu bezahlen. Mit einer energetischen Sanierung resultieren zwar tiefere Energiekosten und mehr Wohnkomfort, jedoch führt das – nicht zwingend, aber oft – auch zu höheren Mieten. Wie die SES-Fachtagung 2015 zeigte, besteht noch viel Diskussions- und Handlungsbedarf, damit sich die Energiewende im Gebäudebereich fair und sozial gerecht umsetzen lässt.



Von RAFAEL BRAND  
E&U-Redaktor, [info@scriptum.ch](mailto:info@scriptum.ch)

Heizungen und Warmwasser unserer Gebäude verbrauchen (zu) viel Energie und sind verantwortlich für gut die Hälfte des Energieverbrauchs und 40% der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Das Energiesparpotenzial wird auf bis zu 60% geschätzt. Um die Ziele der Energiestrategie 2050 zu erreichen, soll die energetische Sanierungsrate auf 2% aller Gebäude verdoppelt werden. Das birgt Konfliktpotenzial: Denn rund 54% der Schweizer Bevölkerung sind MieterInnen, die von den Sanierungen und höheren Mieten betroffen sind. Die diesjährige SES-Fachtagung – in Zusammenarbeit mit dem Schweizerischen MieterInnen und Mieterverband SMV – machte genau diese bislang zu wenig analysierte Problematik zum Thema, suchte nach Lösungen und eruierte den Handlungsbedarf.

### Energiewende sozialgerecht ausgestalten

«Wir wollen nicht, dass die Interessen der Umwelt gegen die MieterInnen – und die Interessen der Mieterschaft gegen die Energiewende ausgespielt werden», brachte es Balthasar Glättli, Vizepräsident Mieterverband SMV und Nationalrat der Grünen, auf den Punkt. Es gehe einerseits darum, die Klimakatastrophe abzuwenden, andererseits müsse der Umbau unserer erdöl-süchtigen Gesellschaft aber auf sozialer Gerechtigkeit basieren. Glättli dazu: «Die grösste Umverteilung in der Schweiz von unten nach oben findet bei den Bodenrenten statt.» Für ihn ist klar: Alle müssen ihren Teil

beitragen. Von den MieterInnen werde die Energiewende, so ist Balthasar Glättli überzeugt, nur mitgetragen, wenn sie sozial gerecht ausgestaltet ist.

### Die Umverteilung als Kernproblem

Olivier Meile, Bereichsleiter Gebäudetechnologie beim BFE, präsentierte an der SES-Fachtagung die aktuelle Studie «Energetische Sanierung – Auswirkungen auf Mietzinsen». Diese zeigt, dass energetische Sanierungen für die EigentümerInnen meist rentabel sind. Natürlich profitieren auch die MieterInnen vom besseren Wohnstandard und mehr Komfort. Doch es resultieren in den allermeisten Fällen Mietzinserhöhungen, die höher sind als die Ersparnis des tieferen Energieverbrauchs, so die BFE-Studie.

«Die Umverteilung des Reichtums von der Mieterschaft zu den GebäudebesitzerInnen ist eine grundsätzliche Problematik, die seit langem existiert und nicht der Energiewende zuzuschreiben ist», betonte Olivier Meile immer wieder. Vielmehr sei es der freie Markt, der für immer höhere Bodenpreise und Mieten Sorge. Er appellierte, das Mietrecht einzuhalten und die Kosten nicht mehr als zulässig an die Mieterschaft zu überwälzen.

### Freier Markt treibt Mieten hoch

Cipriano Alvarez, Leiter Bereich Recht, Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), erläuterte das geltende Mietrecht. Energetische Sanierungen sind Erneuerungen, die zu 50–70% als wertvermehrend gelten. Bei fortlaufendem Mietverhältnis können diese Kosten über den Unterhaltsanteil, Mietzinserhöhung und Förderbeiträge

gedeckt werden. «Dank Steuervorteilen resultiert ein Saldo zu Gunsten des Vermieters.» Wurde vorher gekündigt, sei der Vermietende bei der Mietzinsfestlegung innerhalb der Missbrauchsbestimmungen frei. «Das bedeutet faktisch Marktmiete unter Vorbehalt der Anfechtung», so Cipriano Alvarez. «Es ist denkbar, das Mietrecht zu verbessern» und es gebe dazu auch gewisse Vorstellungen. Ein Grund für höhere Mieten nach Sanierungen, so seine Vermutung, sei, «dass nicht sauber zwischen Unterhalt und Wertvermehrung getrennt wird».

### Ungleiche Lastenverteilung

«Die ungleiche Lastenverteilung bei Sanierungen muss zu Gunsten der MieterInnen korrigiert werden», forderte Beat Züsli unmissverständlich, Energie-Ingenieur und Vorstandsmitglied SMV. Wie er zeigte, resultierten bei einem Mehrfamilienhaus nach der energetischen Sanierung –70% Heizenergie. Jedoch führten die Kosten für die Isolation der Aussenhülle und die Lüftung zu einer 234 Franken höheren Miete. Die Einsparung durch tiefere Energiekosten betrug 89 Franken. Bei der BFE-Studie kam der Energie-Ingenieur zum gleichen Ergebnis: Energetische Sanierungen führen zu einer Mehrbelastung der Mieterschaft, sind aber für die EigentümerInnen meist rentabel. Für Beat Züsli ist klar: «Die energetischen Investitionen sind hauptverantwortlich für die Erhöhung der Mietzinsen.» Das gelte es zu korrigieren.

### Die Chancen überwiegen

«Bei energetischen Sanierungen überwiegen aus wirtschaftlicher Sicht die Chancen klar die Risiken», so das Fazit von Flavio Ravani, CEO der Swissrenova AG. Bei einem Mehrfamilienhaus kostet eine Gesamtsanierung etwa 80'000–120'000 Franken pro Wohnung. An Beispielen zeigte er auf, wie sehr die Kosten überwälzt, die Mieten übermässig erhöht (v.a. bei Kündigungen) und den Marktpreisen angepasst werden. Flavio Ravani zeigte, dass Sanierungen, klug und richtig gemacht, zum Gewinn aller Beteiligten sind. Bei einem zum Plus-Energie-Haus sanierten Gebäude einer Genossenschaft resultierte eine Mietzinserhöhung von 29%. Der Clou dabei: 90% des benötigten Stroms wird selbst produziert. Die MieterInnen profitieren, indem sie den Solarstrom für 22 Rp./kWh beziehen können. «Das ist eine Win-win-Situation in jeder

Beziehung. Wir müssen umdenken, Strom erzeugen, wo er gebraucht wird. Energieeffizienz und Null-Emissionen sind das Ziel. Richtig sanieren, zahlt sich aus!», so das klare Fazit von Flavio Ravani.

### Win-win-Situation realisierbar

Dass energetische Sanierungen zur Win-win-Situation für alle führen können, das bestätigte auch Michel Wyss, Immobilienbewirtschafter und Berater beim Hausverein Schweiz, vor allem wenn der Ölpreis in Zukunft wieder steigt. Er zeigte an einem schwierig zu sanierenden Gebäude, wie der Wohnkomfort stark zunahm, die Energiekosten sanken, jedoch sich die Miete für die 3-Zi-Wohnung im EG netto nur um 128 Franken erhöhte. Insgesamt konnte also eine Top-Sanierung mit gutem Kosten-/Nutzenfaktor realisiert werden: «Energetische Sanierungen müssen einfach Platz haben – und früher oder später wird ein tiefer Energieverbrauch wieder sehr relevant sein», schloss Michel Wyss sein Referat.

### Besserer Schutz für MieterInnen

Carlo Sommaruga, Vizepräsident Mieterverband SMV und SP-Nationalrat, stellte klar: «Energetische Sanierungen schaffen Gelegenheit für Missbrauch und unverhältnismässige Mietzinserhöhungen». Es sei wichtig, die MieterInnen besser zu schützen. Sommaruga analysierte dann die BFE-Studie hinsichtlich der Amortisationsdauer und kam zum Ergebnis, dass diese viel kürzer sind als gesetzlich vorgesehen. Der Jurist sprach deutliche Worte: «Die BFE-Studie zeigt, dass die Renditen unzulässig erhöht wurden.» Carlo Sommaruga äusserte in der Folge zahlreiche Lösungsansätze, z.B. die Einführung einer Mietzinskontrolle, viel besseren Schutz vor Leerkündigungen (wie z.B. in Genf), eine gerechtere Verteilung der Fördergelder und eine Reduk-

tion des Überwälzungssatzes bei Sanierungen zu Gunsten der MieterInnen.

### Wer ist der Sündenbock?

Michel Müller von Ernst Basler+Partner präsentierte einen Vergleich politischer Instrumente. Um das Ziel von 2% bei Gebäudesanierungen zu erreichen, sei mit Mehrkosten bis 2050 von 2 Milliarden Franken pro Jahr zu rechnen. «Die Energiewende wird weh tun. Nichts tun wird aber nicht günstiger.» Müllers klare These: «Der Markt ist der Haupttreiber für steigende Mieten. Energetische Sanierungen sind zwar oft der Sündenbock, aber nicht schuld.» Danach präsentierte Michel Müller explizit keine Lösungen, sondern regte zu Gedankenspielen für einen Systemwechsel an, z.B. dass die Höhe der Förderbeiträge individuell und regional bestimmt würden, es keine Förderbeiträge bei Mieterwechsel mehr gibt oder die gewährten Steuerabzüge zu überdenken sind.

### Kein Erfolgsrezept, aber vielversprechende Lösungsansätze

Barbara Steenbergen von der Internationalen Mieterallianz (IUT) referierte abschliessend zu Lösungsansätzen aus dem Ausland: «Es gibt kein generelles Erfolgsrezept, aber vielversprechende Lösungsansätze, welche die energetische Sanierungsrate massiv erhöht haben.» Die Faktoren, die dabei zum Erfolg führten: ein starker öffentlicher, gemeinnütziger Sektor im Wohnungswesen, Mitbestimmung der MieterInnen und staatliche Förderung auf hohem Niveau. Barbara Steenbergen äusserte dann eine klare und einfache Empfehlung: «Will die Schweiz bei der Erhöhung der Sanierungsrate vorankommen, muss sie die energetischen Anforderungen mit einer klaren, gesetzlichen Regelung zur Mietpreisbegrenzung verknüpfen.» <

**Es braucht Lösungen, um die Energiewende wohn- und sozialpolitisch gerecht umzusetzen. An der Fachtagung diskutierte Ansätze und Forderungen waren:**

- Änderungen im Mietrecht (Reduktion des Überwälzungssatzes bei umfassenden Sanierungen),
- Vollzug des bestehenden Mietrechts verbessern,
- eine Anpassung der Anreize des Bundes, sprich eine Erhöhung des Gebäudeprogramms,
- mehr Transparenz gegenüber den MieterInnen (Art der Sanierung, Gebäudezustand, GEAK-Pflicht),
- Einführung eines Erneuerungsfonds in Mietliegenschaften,
- Förderbeiträge an Bedingungen knüpfen (wie z.B. keine Leerkündigungen),
- eine Pflicht, dass die Mieten die Heizkosten bereits enthalten (Modell aus Schweden).

Es besteht Handlungsbedarf. Denn die Energiewende im Gebäudebereich ist nur mit der Akzeptanz der MieterInnen zu schaffen.

Download aller Referate unter [www.energiestiftung.ch/service/fachtagungen](http://www.energiestiftung.ch/service/fachtagungen)