

Green New Deal: Heizen ohne Öl, Gas und Kohle, subito!

Position des Mieterinnen- und Mieterverbands Zürich

Raffaella Albione, Geschäftsleiterin MV Zürich

22. Juni 2020

Inhalt

1. Einleitende Bemerkungen
2. Fallstricke energetischer Massnahmen für Mieter*innen

1 Einleitende Bemerkungen

1 Einleitende Bemerkungen

- Mehrheit des Volks hat im 2017 die Energiestrategie 2050 angenommen
- Schweiz hat sich im Pariser Klimaübereinkommen verpflichtet (Treibhausgasausstoss bis 2030 gegenüber 1990 halbieren)
- Bundesrat hat im 2019 Netto-Null Emissionsziel bis 2050 beschlossen
- **MV Zürich unterstützt den präsentierten Gesetzesentwurf vom 8. Mai 2020 und begrüsst Ergänzungen und Erweiterungen gegenüber Vernehmlassungsentwurf von 2018**

1 Einleitende Bemerkungen

Aber...

- Energetische Massnahmen, insb. Ersatz von Heizungen oder wertsteigernde energetische Sanierungsmassnahmen bergen Gefahren und Risiken für Mieter*innen
- Soziale und klimatische Ziele müssen aufeinander abgestimmt werden
- Kosten der energetischen Wende im Gebäudebereich dürfen nicht allein von Mieter*innen getragen werden
- Verlust von bezahlbarem Wohnraum muss verhindert werden

2 Fallstricke energetischer Massnahmen für Mieter*innen

2 Leerkündigungen bei Sanierungen

- Auswertung von Statistik Stadt Zürich ergab, dass im Durchschnitt der Jahre 2014–2016 46% aller Umbauten in der Stadt Zürich mit einer Leerkündigung verbunden waren -> grob einer Verdoppelung gegenüber dem Durchschnitt der Jahre 2008-2010
- Traurige Realität im Beratungsalltag beim MV Zürich -> Anzahl sogenannter «Gruppenfälle» bei Leerkündigungen stark angestiegen
- Bei Neuvermietung kann die Miete auf Marktniveau gehoben werden; Preisaufschlag in der Regel höher aus, als die überwälzten Investitionen
- Menschen werden aus den Zentren vertrieben; bezahlbarer Wohnraum geht verloren
- **Fazit: Forcierung energetischer Sanierung verschärft diesen Trend**

2 Undurchsichtiges Contracting

- Mieter*innen müssen nur Heiz- und Nebenkosten bezahlen, die rechtlich zulässig sind (Reparaturen und Unterhaltskosten gehören zum Beispiel nicht dazu)
- Immer mehr Energieanbieter bieten integrale Energielösungen an, d.h. Anschaffung, Amortisation, Unterhalt, Reparaturen, etc. werden in jährlich fixen Betrag abgegolten -> Contracting
- Attraktive und planbare Lösung für Vermieterschaft birgt Gefahren für Mieter*innen -> gesamter Betrag wird undifferenziert umgewälzt -> doppelte Abgeltung gewisser Kosten
- **Fazit: Bereits in vielen Fällen undurchsichtigen und unverständlichen Heiz- und Nebenkostenabrechnungen werden noch komplizierter; es wird Raum für versteckte Renditen und überhöhte Beiträge geschaffen**

2 Überwältzbare Investitionskosten vs. reduzierte Heizkosten

- Bestechendes Argument bei der Installation von ökologischen Heizungen liegt in den tieferen Heizkosten -> die Gesamtrechnung geht sogar auf! Aber...
- Markant höhere Investitionskosten von ökologischen Heizsystemen und anderen energetischen Sanierungen wirken sich – je nach Überwälzungssatz – unmittelbar auf die Nettomiete aus
- Reduktion bei den Heizkosten erst später; fraglich, ob Reduktionen stets verbrauchsgerecht an Mieter*innen übergeben wird -> aufgrund der heutigen Erfahrungen in der Mietberatung kann das bezweifelt werden
- **Fazit: Vertrauensverlust gegenüber energetischen Massnahmen!**

2 Umverteilung von Fördermitteln

- 2018 waren 32.2 % der Wohnungen im Kanton Zürich Eigentumsobjekte (inkl. Einfamilienhäuser); in der Stadt Zürich liegt dieser Wert bei rund 15 %
- Anteil der Einfamilienhäuser am Wohnungsbestand liegt im Kanton Zürich bei 15.9 %, in der Stadt Zürich bei 4.2 %
- Gros der CO₂-Abgabe wird über die Heiz- und Nebenkosten hauptsächlich von Mieter*innen bezahlt
- Auswertung des Gebäudeprogramms 2018 zeigt, dass im Kanton Zürich 24 % der Fördermittel im Wohnbereich für Einfamilienhäuser aufgewendet werden (Schweizweit liegt dieser Wert bei 45 %)
- **Fazit: Umverteilung von Mieter*innen zu Hausbesitzer*innen**