

Kanton Basel-Landschaft
Lufthygieneamt beider Basel
Nuria Frey
Rheinstrasse 29
4410 Liestal

Per Mail an: nuria.frey@bl.ch

Basel, 31. März 2023

Vernehmlassung zum Entwurf der Klimastrategie Basel-Landschaft

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Reber
Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für die Einladung zur Vernehmlassung zum Entwurf der Klimastrategie Basel-Landschaft. Gemäss Entwurf sieht der Regierungsrat im Gebäudesektor einen wesentlichen Hebel zur Erreichung der Klimaziele. Da die Mehrheit der Bevölkerung im Kanton Basel-Landschaft als Mieterinnen und Mieter davon betroffen ist, nimmt der Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein (MV BL) stellvertretend für seine knapp 8'000 Mitglieder zum Entwurf der Klimastrategie BL Stellung. Vorab dankt der MV BL allen Mitwirkenden für den umfassenden und gut lesbaren Bericht und ist sich bewusst, dass es sich dabei um eine Strategie mit einer entsprechend "hohen Flughöhe" handelt.

Allgemeines

Klimaschutz hat für die Mieterinnen und Mieter eine grosse Bedeutung. Sie sind von der Klimaerhitzung gleichermassen betroffen, wie alle anderen Menschen im Kanton Baselland. Die für eine wirksame Reduktion des CO₂-Ausstosses notwendigen energetischen Sanierungen betreffen Mieterinnen und Mieter hingegen in Form von höheren Mietzinsen besonders, ohne dass sie selbst Einfluss auf die Umsetzung nehmen können. Der MV BL unterstützt die allgemeine Stossrichtung der vorliegenden Strategie und das Netto-Null-Ziel bis spätestens 2050, sieht aber aktuell noch wesentlichen Verbesserungsbedarf.

Energetische Sanierungen führen erfahrungsgemäss oft zu erheblichen Mietzinserhöhungen und nicht selten auch zu Luxussanierungen sowie zudem zu problematischen Leerkündigungen. Für den MV BL ist deshalb zentral, dass die Klimastrategie nicht zum Verlust von preisgünstigem Wohnraum führt bzw. sich nicht preistreibend auswirkt. Dazu braucht es eine starke Förderung von energetischen Sanierungen, um einen zu hohen Anstieg bei den Mietzinsen zu verhindern. Gleichzeitig muss sichergestellt werden, dass Fördermassnahmen nicht zu sozial schädlichen Leerkündigungen führen.

Das geltende Recht erlaubt es Vermieter:innen bei umfassenden Sanierungen 50 bis 70 Prozent der gesamten Investitionen als wertvermehrend auf den Mietzins zu überwälzen.¹ Dieser prozentuale Umfang ist zu hoch angesetzt.² Gemäss einer vom Bundesamt für Energie BFE und dem Bundesamt für Wohnungswesen BWO bei der Hochschule Luzern in Auftrag gegebenen Studie aus dem Jahre 2019 liegt der wertvermehrende Anteil bei umfassenden Sanierungen im Bereich von 34 bis 58 Prozent.³ Damit nicht in erster Linie Mieterinnen und Mieter für die notwendigen Gebäudesanierungen aufzukommen haben, soll sich der Kanton Baselland dafür einsetzen, dass der Prozentsatz von 50 bis 70 Prozent erheblich gesenkt wird. Zudem muss sichergestellt werden, dass bei der Überwälzung des wertvermehrenden Anteils auf den Mietzins die Subventionen den Mieterinnen und Mietern tatsächlich auch zugutekommen, d.h. vom wertvermehrenden Anteil abgezogen werden.

Der Kanton soll sich auf Bundesebene für eine Senkung des Prozentsatzes des wertvermehrenden Anteils bei umfassenden Sanierungen einsetzen (Revision von Art. 14 Abs. 1 VMWG). Der MV BL fordert weiter, dass sichergestellt wird, dass Kosten, die zur Erfüllung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen anfallen, nicht auf die Mietzinse überwälzt werden. Diese sind bereits durch den Nettomietzins gedeckt. Der Kanton muss die Mieterinnen und Mieter mit flankierenden Massnahmen schützen.

Kapitel „Handlungsfeld Gebäude“

Wie der Regierungsrat im Bericht zutreffend festhält, ist eine vollständig fossilfreie Erzeugung von Wärme bereits heute möglich.⁴ Die Massnahmen hinsichtlich CO₂-freier Wärmeerzeugung (G1), energieeffizienten (G2) und ressourcenschonenden (G3) Gebäuden werden deshalb vom MV BL unterstützt, vorausgesetzt bzw. unter der Bedingung, dass diese sich nicht mietzinspreistreibend auswirken. Bei Anschluss der Gebäude an die Fernwärme muss sichergestellt sein, dass dadurch keine höheren Mietzinse entstehen.

Der MV BL erachtet es als problematisch, dass Kosten aufgrund der Umsetzung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen als wertvermehrend auf den Mietzins überwälzt werden können. Der Regierungsrat ist aufgefordert darzulegen, welche Massnahmen zur Verhinderung einer solchen Überwälzung vorgesehen sind. Weiter sollten Massnahmen getroffen werden, um zu verhindern, dass energetische Sanierungen zu Leerkündigungen führen und durch Förderbeiträge mit Steuergeldern unterstützt werden. Wer Fördergelder für energetische Sanierungen beansprucht, soll nur in zu begründenden Ausnahmefällen die Wohnungen leerkündigen dürfen.

Der MV BL fordert eine Begründungspflicht bei Leerkündigungen im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen, die durch den Kanton finanziell gefördert werden. Projekte zur

¹ Art. 14 Abs. 1 VMWG.

² BSK OR I-Weber, N 12 zu Art. 269a OR; Mietrecht für die Praxis/Brutschin, 10. Aufl. 2022, 19.5.5, S. 602.

³ www.news.admin.ch/news/message/attachments/59007.pdf

⁴ S. 24

energetischen Sanierung mit Leerkündigungen dürfen vom Kanton nur unterstützt werden, wenn diese tatsächlich unumgänglich sind.

Der MV BL fordert, dass die finanziellen Unterstützungen für Energieeffizienzmassnahmen den Mieterinnen und Mietern auch tatsächlich nachhaltig zugutekommen. Es muss ein Nachweis gegenüber dem Kanton erbracht werden, dass bei der Überwälzung auf den Mietzins die Subventionen tatsächlich vom wertvermehrenden Anteil in Abzug gebracht werden.

Kapitel „Verkehr und Raum“

Der Sektor Verkehr ist für den grössten Teil der jährlichen direkten Treibhausgasemissionen im Kanton Baselland verantwortlich. Daneben ist er auch wesentlich für die Feinstaub- und Lärmbelastung verantwortlich. Davon sind Mieterinnen und Mieter auf Grund ihrer Wohnlage überproportional betroffen. In der Klimastrategie wird das Gewicht insbesondere auf die Elektrifizierung der Fahrzeugflotte gelegt und lediglich dazu ergänzend eine Verlagerung vom Individualverkehr zu klimaschonenderen Verkehrsmitteln angestrebt.⁵ Aus Sicht des MV BL sollte die Gewichtung aber genau umgekehrt sein. Eine Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr auf ÖV, Fuss- und Veloverkehr leistet einen grösseren Beitrag zur CO₂-Reduktion und führt dank weniger Strassenlärm und Feinstaub zu mehr Lebensqualität.

Der MV BL fordert eine stärkere Priorisierung der Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr hin zu ÖV, Fuss- und Veloverkehr.

Kapitel „Querschnittsfelder“

Die Absicht, Wohngenossenschaftsprojekte bei der Erstellung von flächeneffizientem Wohnraum zu unterstützen und auch die Sicherstellung von attraktiven lokalen Erholungsräumen (Q4) werden vom MV BL begrüsst.

Der MV BL betont die Bedeutung von Massnahmen wie die Entsiegelung von versiegelten Flächen, die Schaffung von Luftkorridoren, genügend öffentliche Grünräume mit schattenspendenden Bäumen und qualitativ hochwertiges verdichtetes Bauen.

Kapitel „Auswirkungen“

Die Ablehnung des CO₂-Gesetzes im Jahr 2021 hat deutlich gemacht, dass Klimapolitik zwingend auch sozial und gerecht sein muss. Der vorliegende Entwurf der Klimastrategie geht darauf allerdings kaum ein. In gerade mal zwei Sätzen kommen die möglichen Auswirkungen im Bereich der Mietverhältnisse zur Sprache.⁶ Es fehlt eine Analyse, wie und in welchem Umfang die einzelnen der geplanten Massnahmen Mieterinnen und Mieter belasten können und wie allfälligen unerwünschten Folgen begegnet werden kann. Dass der Regierungsrat die sozialen Auswirkungen vorderhand lediglich beobachten und erst dann allenfalls Massnahmen

⁵ S. 27

⁶ S. 63

ergreifen will, ist für den MV BL nicht akzeptabel. Die Bevölkerung im Allgemeinen und die Mieterinnen und Mieter im Speziellen müssen von Beginn an gegen unerwünschte soziale Auswirkungen geschützt werden. Geeignete Schutzmassnahmen zu treffen, erachtet der MV BL als zentralen Bestandteil einer Klimastrategie.

Der MV BL fordert, dass die sozialen Aspekte bei der Erarbeitung und Umsetzung der Klimastrategie durchgehend mitbedacht werden. Für eine soziale und gerechte Umsetzung der Klimastrategie müssen von Beginn an flankierende Massnahmen vorgesehen sein.

Wir danken für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse
MV Baselland



Andreas Béguin,
Präsident



Simon Roth
Co-Geschäftsleiter