

Mediengespräch «Revision Energiegesetz»

Mieterinnen- und Mieterverband Zürich

11. Oktober 2021, Volkshaus, Zimmer 22

<https://www.mieterverband.ch/mv-zh/energiegesetz>

Begrüßung, Vorstellung und einleitende Worte

Vorstellung



Carmen Wettstein
Präsidentin
Rechtsberaterin
Vertrauensanwältin

c.wettstein@mvzh.ch
044 261 60 20



Peter Zahradnik
Vorstandsmitglied
Rechtsberater
Vertrauensanwalt

zahradnik@ozb-rechtsanwaelte.ch
044 762 55 55



Raffaella Albione
Geschäftsleiterin

r.albione@mvzh.ch
044 296 90 40

Einleitende Worte

- Haltung des MV Zürich zum Energiegesetz hat mit [Berichterstattung im Tages-Anzeiger](#)¹ hohe Aktualität gewonnen
- Gewählte Headline „Mieterverband befürchtet Massenkündigungen in Zürich wegen Energiegesetz“ ist ungenau und bedarf einer genaueren Erläuterung
- Anlässlich der [Medienkonferenz vom 30. September 2021](#)² erklärt RR Martin Neukom, dass der Heizungsersatz alleine nicht zu Leerkündigungen führt -> der MV Zürich stimmt dem zu!
- Der MV Zürich muss dennoch über Leerkündigungen reden...

...weil der Heizungersatz oft Teil einer umfassenden Sanierung³ ist:

Das Sanierungsprojekt beinhaltet in allen Vollgeschossen den vollständigen Rückbau bis Stufe Rohbau mit anschliessendem Neuausbau (im Wesentlichen Ersatz Bodenbeläge inkl. Unterlagsböden, Küchen u. Bäder, Elektroanlagen, Fenster, Heizungsinstallationen), Strangsanierungen (Nasszellen/Küchen/Treppenhaus) sowie die energetische Sanierung und Erneuerung der Gebäudehülle.

2. Die dem Alter entsprechende Gebäudesubstanz (Mauerwerk), Fenster und Böden weisen eine ungenügende Isolation auf. Bereits reklamierte Trittschall- und Luftschallprobleme aufgrund fehlender Dämmung zeigen, dass der Zustand nicht mehr den heute verlangten Standards entspricht.
3. Der Energieverbrauch der Liegenschaft ist überdurchschnittlich hoch und entspricht nicht mehr den Anforderungen an nachhaltiges Wohnen.

Die Neuüberbauung des Areals sieht die Erstellung von gegen 135 Wohnungen vor (statt der jetzigen sechzig), welche sowohl alters- als auch behindertengerecht sind und den modernsten ökologischen Standards durch schonenden Umgang und nachhaltiger Energiegewinnung entsprechen. Zur Realisierung des Projektes müssen die heutigen Bestandesliegenschaften an der Buchholzstrasse 7-27 rückgebaut werden. Der Baubeginn ist im Dezember 2021 vorgesehen.

Die Eigentümerschaft der obgenannten Liegenschaften hat in den letzten Monaten durch Fachleute den Zustand der Gebäulichkeiten insbesondere mit Bezug auf haustechnische Einrichtungen, auf den Energiehaushalt und auch mit Bezug auf die Anforderungen an zeitgemässes Wohnen überprüfen lassen. Sie ist aufgrund dieser Beurteilung zum Ergebnis gelangt, dass mit einer punktuellen Sanierung keine nachhaltige Verbesserung der Situation erzielt werden kann. Die Liegenschaften werden daher zugunsten eines Ersatzneubaus abgerissen. **Der Baubeginn ist per 1. April 2022 geplant.**

...weil auch Energieberatungen⁴ den Heizungersatz im Zusammenhang mit Sanierungen empfehlen:



Inhalt Mediengespräch

1. Mietrechtliche Ausgangslage
2. MV Zürich und Klimaschutz
3. Auswirkung revidiertes Energiegesetz auf Mieter*innen
4. Probleme für Mieter*innen
5. Forderungen und Taten
6. Kommentierung Haltung HEV/SVP
7. Position MV Zürich
8. Fragen

1 Mietrechtliche Ausgangslage

Peter Zahradnik

1.1 Mietrechtliche Aspekte

Art. 260 OR

«Der Vermieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist.

Der Vermieter muss bei der Ausführung der Arbeiten auf die Interessen des Mieters Rücksicht nehmen; allfällige Ansprüche des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses und auf Schadenersatz bleiben vorbehalten».

Mietrechtliche Unterscheidungen

- Unterhalt / Reparatur / Erneuerung / Umbau

1.2 Energetische Sanierungen

Zumutbar wenn Erneuerungsarbeiten...

- Gebäudehülle
- Fenster
- Umgebung
- Heizungsanlage

...betreffen.

1.3 Umfassende Überholungen

In der Regel im laufenden Mietverhältnis unzumutbar, da...

- Auch Innenbereiche betroffen (Küche / Bad)
- Ohne vorgängige Zustimmung des Mieters nicht durchsetzbar

Folge: Kündigung der Mietverhältnisse

1.4 Kündigung bei nur energetischer Sanierung

Kündigung bei nur energetischer Sanierung ist anfechtbar, da für Mieter zumutbar.

Bundesgerichtspraxis zur Sanierungskündigung:

Kündigung ist gültig, wenn...

- Mieter wegen Sanierung ausziehen muss
- Erhebliche Erschwerung und Verzögerung der Sanierung, wenn Mieter bleibt

1.5 Problem der Leerkündigungen

- Immer mehr verbreitet im Grossraum Zürich
- „marktübliche“ Mieten nach Sanierung
- Kaum mehr zahlbare Wohnungen vorhanden
- Juristische Möglichkeiten: Anfechtung Kündigung / Erstreckung

1.6 Anfechtung einer Leerkündigung

- Einsprache innert 30 Tagen nach Kündigung bei Schlichtungsbehörde
- Überprüfung der Missbräuchlichkeit der Kündigung
- Erstreckung im Härtefall

1.7 Mietzinserhöhung nach energetischer Sanierung

- Einsprache innert 30 Tagen nach Mietzinserhöhung
- Recht auf Einblick in Abrechnung
- Nur wertvermehrender Teil berechtigt zur Erhöhung
- Wertvermehrend, wenn Kosteneinsparung bei Heizkosten

1.8 Fazit

- Energetische Sanierungen in der Regel für Mieter zumutbar
- Keine Kündigung gerechtfertigt
- Mietzinserhöhung kann auf Rechtmässigkeit überprüft werden
- Wertvermehrend, wenn Kosteneinsparung bei Heizkosten

2 MV Zürich und Klimaschutz

Raffaella Albione

2 Meinung des MV Zürich zu Pariser Klimaschutz-Abkommen, Netto-Null Zielen, etc.

- Die Mehrheit der Stimmbevölkerung hat im 2017 die [Energiestrategie 2050](#)⁷ angenommen -> auch Mieter*innen!
- Die Schweiz hat sich im Pariser Klimaübereinkommen verpflichtet, ihren Treibhausgasausstoss bis 2030 gegenüber dem Stand von 1990 zu halbieren
- Der Bundesrat hat im August 2019 [Netto-Null Emissionsziel](#)⁸ bis 2050 beschlossen; weitere Zielsetzungen folgten, z.B. [Netto-Null Stadt Zürich](#)⁹
- Der MV Zürich ist überzeugt, dass durch eine vorbildliche Umsetzung der MuKE¹⁰, die Klimaziele im Gebäudebereich erreicht werden können - **letztlich ist es auch im Interesse der Mieter*innen, dass diese Ziele so rasch wie möglich erreicht werden!**

7 <https://www.bfe.admin.ch/bfe/de/home/politik/energiestrategie-2050.html> (7.10.21)

8 <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-76206.html> (7.10.21)

9 https://www.stadt-zuerich.ch/gud/de/index/departement/strategie_politik/umweltpolitik/klimapolitik/klimaschutz/netto-null-treibhausgase.html (7.10.21)

10 <https://www.endk.ch/de/energiepolitik-der-kantone/muken> (7.10.21)

3 Auswirkung revidiertes Energiegesetz auf Mieter*innen

Raffaella Albione

3 Auswirkung revidiertes Energiegesetz auf Mieter*innen

Das revidierte Energiegesetz wirkt sich nicht negativ auf Mieter*innen aus, wenn:

1. nur das Heizungssystem ersetzt wird (Kerninhalt revidiertes Energiegesetz)
2. energetischen Sanierungen/Erneuerungen im Zuge des Heizungsersatzes ohne Leerkündigungen erfolgen
3. reduzierte Heiz- und Nebenkosten korrekt an Mieter*innen weitergegeben werden
4. nur der Anteil der wertvermehrenden Investitionen auf Mieter*innen überwältzt werden
5. keine undurchsichtige Contracting-Lösungen zur Anwendung kommen
6. grundsätzliche flankierende Massnahmen vorgesehen werden, um Nachteile für Mieter*innen abzuwenden

4 Probleme für Mieter*innen

Raffaella Albione

4 Leerkündigungen bei Sanierungen – Verlust von bezahlbarem Wohnraum

- Im Zuge des Heizungersatzes finden oft auch energetische Sanierungen statt und diese führen mitunter auch zu Leerkündigungen – Tendenz steigend:
 - [Infras Bericht „Netto-Null Treibhausgase in der Stadt Zürich: Auswirkungen auf Mieterinnen und Mieter“¹¹](#) geht davon aus, dass die Zahl der Leerkündigungen bis 2040 von einem Drittel auf gegen 50% steigen könnte
 - [Auswertung von Statistik Stadt Zürich¹²](#) im 2017 ergab, dass im Durchschnitt der Jahre 2014–2016 46% aller Umbauten in der Stadt Zürich mit einer Leerkündigung verbunden waren -> Verdoppelung gegenüber dem Durchschnitt der Jahre 2008-2010

¹¹ [https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/gud/Deutsch/UGZ/ugz/umweltpolitik/dokumente/Schlussbericht_NettoNull_Auswirkungen%20auf%20Mietende_\(Infras2021\).pdf](https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/gud/Deutsch/UGZ/ugz/umweltpolitik/dokumente/Schlussbericht_NettoNull_Auswirkungen%20auf%20Mietende_(Infras2021).pdf) (7.20.21)

¹² https://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2017-09-14_Immer-mehr-Kuendigungen-bei-Umbauten.html (7.10.21)

4 Leerkündigungen bei Sanierungen – Grund

- Bei Neuvermietung werden Mieten auf Marktniveau gehoben -> Mieter*innen werden aus Quartieren und Städten vertrieben
- Beispiel:
 - [UBS: Nachhaltigkeit und Renditeliegenschaften: Optimieren beim Sanieren](#)¹³
 - [Wüest Partner AG: Energetische Sanierungen: 3 Gewinner](#)¹⁴

4 Fazit Probleme für Mieter*innen

Probleme für Mieter*innen bleiben bestehen, solange:

- Politik weder auf eidgenössischer noch auf kantonaler Ebene sich mit den Folgen der Leerkündigungen in den Zentren auseinandersetzt
- Mietrecht mangelhaft bezüglich Kündigungsschutz bleibt, inkl. vermierterfreundliche bundesgerichtliche Rechtsprechung
- HEV und bürgerliche Parteien das Mietrecht zuungunsten der Mieter*innen angreifen -> [parlamentarische Vorstösse Mietrecht](#)¹⁵ (insb. Anfechtung Anfangsmietzins)

5 Forderungen und Taten

Raffaella Albione

5 Förderbeiträge - Mietzins

Forderung:

Keine Auszahlung von Förderbeiträgen an Eigentümer, die Mieten auf Marktniveau anpassen

Tat (am guten Beispiel der Stadt Zürich):

[Klimaschutz: Zwei neue Förderprogramme für Netto-Null, 27.9.2021](https://www.stadt-zuerich.ch/gud/de/index/departement/medien/medienmitteilungen/2021/september/210927a.html)¹⁶

Zitat: Massnahmen zugunsten der Sozialverträglichkeit – Keine unzulässigen Mieterhöhungen

5 Förderbeiträge - Leerkündigungen

Forderung:

Keine Auszahlung von Förderbeiträgen bei Leerkündigungen

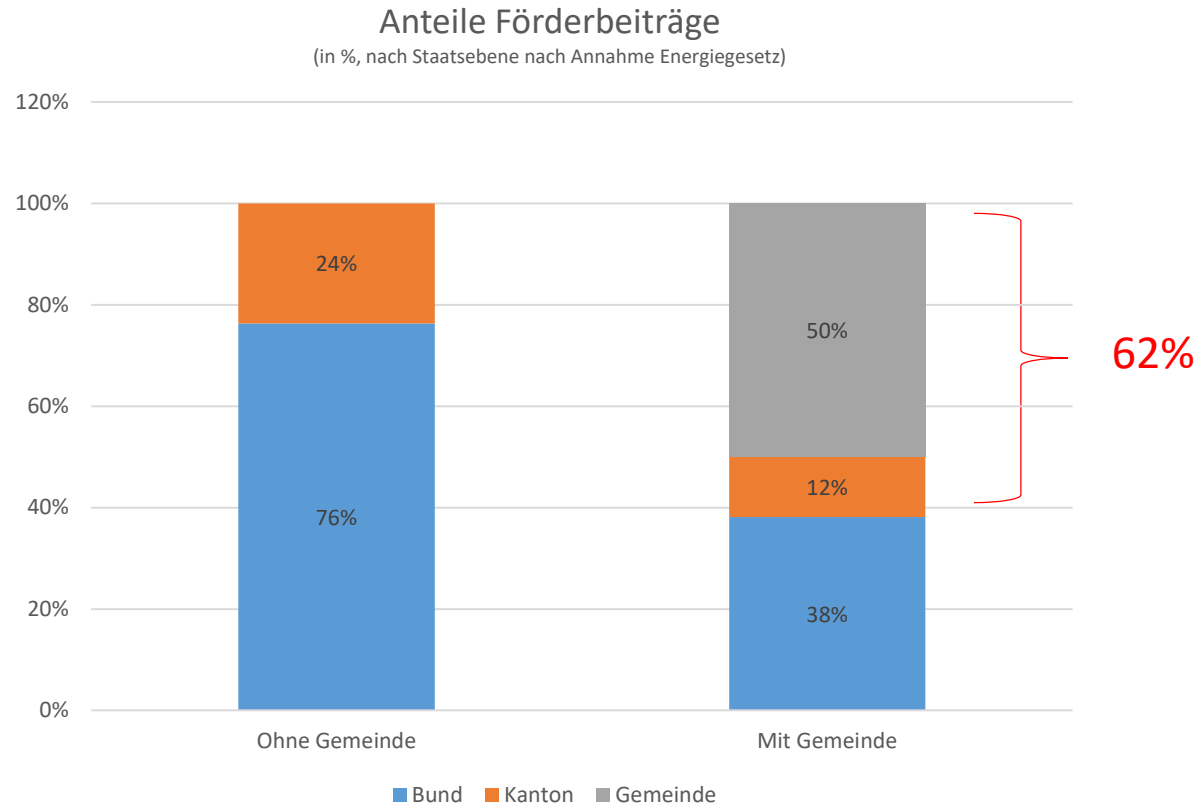
Tat (am guten Beispiel der Stadt Zürich):

[Klimaschutz: Zwei neue Förderprogramme für Netto-Null, 27.9.2021](#)¹⁶

Zitat: Massnahmen zugunsten der Sozialverträglichkeit – Keine Leerkündigungen: Sanierung im bewohnten oder im ungekündigten Zustand

Problem: gemäss RR Martin Neukom ([Medienkonferenz vom 30.9.2021](#))¹⁷ darf die Auszahlung von Fördergeldern des Bundes nicht an Bedingungen geknüpft werden

5 Förderbeiträge - Leerkündigungen



Insbesondere in grösseren Städten ist das Problem der Leerkündigungen besonders akut!

Die Summe aus Förderbeiträgen des Kantons Zürich und der Stadt Zürich sind rund doppelt so hoch wie Förderbeiträge des Bundes.

-> Knüpfung der Auszahlung an Bedingungen erneut prüfen!

5 Förderbeiträge – Ersatzneubauten

Forderung:

Keine Auszahlung von Förderbeiträgen bei Ersatzneubauten

Tat:

RR Martin Neukom ([Medienkonferenz vom 30.9.2021](#)¹⁷) kündigt entsprechende Anpassung des Förderprogramms an: künftig sollen Ersatzneubauten nicht mehr gefördert werden

5 Bauvorschriften überprüfen

- Gesamtenergiebilanz von Gebäuden prüfen
- Erhalt statt Sanierung fördern, d.h. Ergänzungsbau statt Neubau

Kapitel 3.7 Szenario «SNN 2050 PLUS – Gesamtemissionen»

[Infras Grundlagenbericht](#)¹⁸, Netto-Null Treibhausgasemissionen Stadt Zürich, 15. September 2020

5 Mieter*innenaktionen

- [Projekt mit Urban Equipe](#)¹⁹
- Ziele:
 - Einsatz für sozialverträgliche Umsetzung von Bauvorhaben
 - Unterstützung von Mieter*innen welche von Leerkündigungen betroffen sind -> Information / Organisation
 - Öffentlichkeit für Problem der Leerkündigungen schaffen

5 Wohnschutz

Forderung:

Wohnschutz, bzw. der Schutz der Mieter*innen bei Sanierungen

Infras Bericht „Netto-Null Treibhausgase in der Stadt Zürich: Auswirkungen auf Mieterinnen und Mieter“²⁰ führt den Wohnschutz als Gegenmassnahme auf (siehe Folie 12 des Berichts)

- Prüfung/Forderung kantonsspezifischer gesetzlicher Rahmen für Mietpreiserhöhungen im Rahmen von Sanierungen (vgl. bspw. Regelungen in den Kantonen VD und GE) → zusätzlich Prüfung, ob entsprechende gesetzliche Verankerung auch auf kommunaler Ebene möglich wäre

5 Wohnschutz

Tat (Basel Stadt):

[Kantonale Volksinitiative](#)²¹ «Ja zum ECHTEN Wohnschutz»

Tat (Regionalgruppe Stadt Zürich):

[Tagung](#)²² zum Thema «Wohnschutz – Praxis – Rechtsgrundlagen – Handlungsmöglichkeiten»

26. November 2021, 13 Uhr, Zollhaus, «theater anundpfirsich»

6 Kommentierung Haltung HEV/SVP

Raffaella Albione

6 Kommentierung Haltung HEV/SVP

- Es ist davon auszugehen, dass der HEV / die SVP eine Kampagne analog wie beim CO₂-Gesetz einsetzen, die stark auf die Kostenfolgen für Mieter*innen setzt
- Es ist traurig und schamlos, dass ausgerechnet die Organisationen und Parteien das Argument der Mieter*innen in beanspruchen, die Interessen der Mieter*innen stetig aushöhlen und auf allen Ebenen bekämpfen
- Ohne Angriffe auf das Mietrecht (Anfechtung Anfangsmietzins, Durchsetzung Marktmieten, etc.) könnte der MV Zürich heute problemlos «JA» zum Energiegesetz sagen!

7 Position MV Zürich

Carmen Wettstein

7 Statutarischer Auftrag des MV Zürich

Art. 3

Der MV Zürich wahrt und fördert die **Interessen der Mieterinnen und Mieter** im Allgemeinen und die seiner Mitglieder im Besonderen.

Art. 5

Der MV Zürich ist **parteipolitisch unabhängig** und religionsneutral.

7 Beteiligung MV Zürich Umsetzung MuKE n 2014

13. Juni 2018 – Vernehmlassung Entwurf Änderung Energiegesetz -> MV Zürich wurde **nicht** zur Vernehmlassung eingeladen

18. August 2020 – Stakeholder Treffen mit Martin Neukom zum Thema «Auswirkungen energetischer Sanierungen auf Mieten» -> MV Zürich präsentierte ersten Entwurf Positionen und Forderungen

22. April 2021 – Martin Neukom stellt an Konferenz der Aktiven des MV Zürich revidiertes Energiegesetz vor; an Konferenz werden Positionen des MV Zürich angepasst

11. Mai 2021 – Sitzung mit Martin Neukom -> Forderungen und Positionen aus Koordinationskonferenz werden vorgestellt

7 Parolenfassung

Am 28. April 2021 ergriff der HEV das Referendum gegen das revidierte Energiegesetz. Die Vorlage kommt am 28. November 2021 zur Abstimmung.

An der Sitzung vom 24. August 2021 wog der Vorstand des MV Zürich alle Argumente sorgfältig ab und beschloss mit knapper Mehrheit, **keine Parole** zu fassen.

Die getroffenen Erwägungen und Begründungen wurden an der heutigen Veranstaltung erläutert.

8 Fragen