



**Mieterinnen- und Mieterverband
Baselland und Dorneck-Thierstein**

Postfach 396, 4005 Basel
Telefon 061 666 60 90
Telefax 061 666 60 98

e-mail: info@mv-baselland.ch
<http://www.mieterverband.ch/baselland>

Stellungnahme des Mieterinnen- und Mieterverbandes zur Vorlage betreffend Verpflichtungskredit für ein neues energiepolitisches Förderprogramm

1. Grundsatz

Der Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein (nachfolgend MV) unterstützt den Grundgedanken der Vorlage betreffend „Verpflichtungskredit für ein neues energiepolitisches Förderprogramm für Energieeffizienz und erneuerbare Energien mit Schwerpunkt Gebäudesanierung“. Eine deutliche Reduktion des Energieverbrauches ist ein Gebot der Stunde und muss deshalb zur zentralen Forderung aller politischen Kräfte werden. Einerseits gilt es den tiefgreifenden Wandel des Klimas zu stoppen und deshalb den Ausstoss der Treibgase umgehend und drastisch zu reduzieren. Andererseits drängt sich im Hinblick auf die Endlichkeit der Vorkommen der fossilen Energieträger ein Umdenken auf.

Gleichzeitig gilt aber auch zu berücksichtigen, dass Sanierungen von Gebäuden, insbesondere bei Mietwohnungen, vielfach sozialpolitisch unerwünschte Folgen haben und in der Praxis stets zu einer Erhöhung der Mietzinsen führen. Im Baselbiet befinden sich die Mietzinsen bereits heute auf einem zu hohen Niveau. Zudem verschwindet u.a. aufgrund von Sanierungen permanent günstiger Wohnraum. Daher ist es unserem Verband ein zentrales Anliegen, dass das Förderprogramm unbedingt entsprechend ausgestaltet wird und dass flankierende Massnahmen ergriffen werden. Es kann nicht angehen, dass die Mietzinsen aufgrund der durchaus erwünschten energetischen Sanierungen ins Unermessliche steigen und so zu unerwünschten sozialen Problemen führen. Zudem muss sichergestellt werden, dass die notwendige Transparenz bei der Vergabe gewährleistet wird und dass die mietrechtlichen Bestimmungen und Erfordernisse eingehalten werden. In diesem Sinne verlangen wir eine deutliche Nachbesserung des vorliegenden regierungsrätlichen Entwurfes zur Vorlage für ein Förderprogramm.

2. Höhe des Betrages

Das gesamte Förderprogramm geht von einer Summe von 50 Millionen Franken aus, die auf 10 Jahre verteilt wird. Zwei Drittel des vorgesehenen Betrages sind für Sanierungsarbeiten beim Gebäudebestand vorgesehen. Damit steht für diese eigentliche Kernaufgabe jährlich lediglich gerade noch 3 bis 3,5 Mio. Franken zur Verfügung. Angesichts der zu lösenden Aufgabenstellung und insbesondere auch angesichts der notwendigen sozialpolitischen Abfederung wird klar, dass dieser Betrag viel zu niedrig bemessen ist. Wir fordern deshalb unter Beibehaltung der übrigen Anteile eine Verdoppelung des Betrages für Gebäudesanierungen. Damit soll der Gesamtbetrag, hochgerechnet auf 10 Jahre statt der mit der Vorlage geforderten 50 Millionen Franken neu 80 Millionen Franken betragen.

3. Fördergelder zielgerichtet einsetzen

In der Vorlage bleibt völlig unbeachtet, welche Personen in den Genuss der Fördergelder kommen sollen. Die vorgeschlagenen Zuschüsse richten sich lediglich nach den getätigten energetischen Sanierungsarbeiten und sind völlig unbesehen von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Begünstigten. So erhalten Besitzer von Liegenschaften getreu nach dem Giesskannensystem Unterstützung, die allenfalls finanziell gar nicht darauf angewiesen sind. Wird am vorgelegten Verteilungsvorschlag festgehalten, so fehlt zudem notwendiges Geld für die Abfederung der Mietzinsaufschläge, die den Mieterinnen und Mietern im Zuge der durchgeführten Sanierung in Rechnung gestellt werden. Dies ist nicht nur sozialpolitisch bedenklich, sondern verhindert auch eine erhöhte Effizienz des vorliegenden Programms.

Das Programm muss stattdessen so ausgestaltet werden, dass vermehrt die Liegenschaften, welche sich in einem energetisch sehr schlechten Zustand befinden, saniert werden. Dies sind in erster Linie die grossen Wohneinheiten aus der Zeit der 50er, 60er und der frühen 70er Jahre. Nur so kann sicher gestellt werden, dass eine möglichst grosse Energieersparnis erzielt wird. Doch diese Gebäude werden nur im Falle einer namhaften Unterstützung saniert, brauchen die Eigentümer doch die Gewissheit, dass die Wohnungen auch nach der Sanierung noch vermietbar sind. Bleiben bei diesen Liegenschaften die Zuschüsse indessen bescheiden, so erfolgen hohe Mietzinsaufschläge, die von den betroffenen Mieterinnen und Mietern nicht mehr bezahlt werden können.

4. Auch Mieterinnen und Mieter sollen einbezogen werden

Mieterinnen und Mieter sind von dieser Vorlage besonders betroffen. Einerseits wohnen im Kanton Basel-Landschaft rund 60% der Bevölkerung in Miete. Andererseits führen Sanierungen in der Regel zu einer starken Erhöhung des Mietzinses. Rund 40% aller Baselbieter Wohnungen wurden in der Zeit von 1960 bis 1980 gebaut und bilden damit die eigentlichen energetischen Problemfälle. Gleichzeitig sind es aber auch genau diese Häuser in denen Normalverdienende noch eine bezahlbare Wohnung finden. Da sich das Mietzinsniveau auch im Baselbiet für viele Haushalte an der obersten Limite befindet, muss sicher gestellt werden, dass nicht weiterhin zahlbarer Wohnraum verschwindet. Deshalb gilt es unbedingt, die Fördergelder auch an soziale Kriterien zu knüpfen, was die Vorlage bisher leider unterlassen hat. Denkbar wäre es, dass z.B. die Vermieterschaft höhere Förderbeiträge erhält, wenn sie bereit ist, die Mietzinsaufschläge nach der Sanierung zu begrenzen, zu staffeln oder auch über eine gewisse Zeit kontrollieren zu lassen. Zudem müssen wir bei unserer Arbeit vermehrt feststellen, dass ganze Liegenschaften leergekündigt werden, um nach erfolgter Sanierung die Mietzinsen auf ein deutlich höheres Niveau festzulegen. Hier fordern wir im Falle des Bezuges von Fördergeldern ein klares Verbot. Wer mit Hilfe von staatlichen Fördergeldern seine Liegenschaft saniert, soll Mieterinnen und Mietern nicht kündigen dürfen.

5. Klarer Nachweis der erhaltenen Förderbeiträge

Gemäss geltendem Mietrecht müssen Fördergelder, die für energetische Sanierungen an Eigentümer entrichtet werden, bei der Berechnung der Mietzinserhöhungen von den Investitionskosten in Abzug gebracht werden. Damit wird sichergestellt, dass Eigentümer, welche eine Finanzhilfe erhalten, nicht die gesamten Baukosten auf die Mieterinnen und Mieter überwälzen. Aus Erfahrung wissen wir aber, dass diese Regelung längst nicht allen Vermietern klar ist. Zudem trifft die Finanzhilfe meist erst zu einem Zeitpunkt ein, in welchem die Mietzinserhöhungen bereits verschickt sind und bleibt demnach bei der Mietzinserhöhung unberücksichtigt. Deshalb muss die Vergabe der Fördergelder mit den nachfolgenden klaren Auflagen verknüpft werden:

1. Die Fördergelder müssen zwingend bei der Berechnung der wertvermehrenden Investitionen in Abzug gebracht werden.

2. Die Abrechnungen müssen transparent und nachvollziehbar erstellt werden. Um diese Transparenz sicher zu stellen, verlangen wir eine aktive Informationspflicht der Vergabestelle der Fördergelder. Diese soll die betroffenen Mieterinnen und Mieter anschreiben und sie über den Umfang der gesprochenen Gelder informieren.