



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

Pfluggässlein 1, 4001 Basel  
Telefon 061 555 56 50  
Telefax 061 555 56 58

e-mail: [info@mv-baselland.ch](mailto:info@mv-baselland.ch)  
[www.mieterverband.ch/baselland](http://www.mieterverband.ch/baselland)

## **Totalrevision Energiegesetz Basel-Landschaft**

### **Stellungnahme des Mieterinnen- und Mieterverband BL**

#### **Zusammenfassung**

Der MV BL unterstützt die Ziele einer deutlichen Reduktion des Energieverbrauchs sowie des CO<sub>2</sub> Ausstosses. Zur besseren Realisierung dieser Ziele fordern wir auch für den Mobilitätsbereich die umgehende Erarbeitung einer entsprechenden Strategie.

Wird eine Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz von bereits überbauten Gebieten eingeführt, so muss sichergestellt werden, dass es dabei nicht nur für die Eigentümer sondern auch für die Mieterinnen und Mieter nicht zu einer Verteuerung kommt.

Der Kanton soll einen Gebäudeausweis einführen und ein öffentliches Register über die Liegenschaften führen. Die Gebäudeeigentümer müssen zur Erstellung eines Ausweises verpflichtet werden.

Die Bestimmungen zur verbrauchsabhängigen Wärmekostenabrechnung sollen so ergänzt werden, dass wenn der Eigentümer seiner Pflicht nach einer Abrechnung nicht nachkommt, er die Kosten den Mieterinnen und Mieter nicht in Rechnung stellen darf.

Bei der Verteilung der Fördergelder muss zwingend darauf geachtet werden, dass diese gezielt eingesetzt und dass die sozialpolitisch unerwünschten Folgen von Liegenschaftssanierungen aufgefangen werden. Die Energiewende kann nur gelingen, wenn die Betroffenen einbezogen werden.

Der Regierungsrat wird aufgefordert, eine klare Formulierung zur Abgabe auf nichterneuerbarer Energie vorzulegen. Insbesondere sollten Rückschlüsse möglich sein, wer letztlich die Abgabe finanziert. Sollte es sich dabei zeigen, dass es die Mieterinnen und Mieter sind, die via höhere Nebenkosten die Gebäudesanierungen bezahlen müssen, so wird der Verband die Vorlage aktiv bekämpfen.

## **§ 1 Zweck und § 2 Ziel**

Der Mieterinnen- und Mieterverband Baselland (nachfolgend MV BL) unterstützt den Grundgedanken des vorliegenden Entwurfs zur Revision des Energiegesetzes dahingehend, dass auch wir der Meinung sind, eine deutliche Reduktion des Energieverbrauchs sei ein wichtiges Gebot der Stunde und deshalb eine der zentralen Forderungen an alle politischen Kräfte. Einerseits gilt es den tiefgreifenden Wandel des Klimas zu stoppen und deshalb den Ausstoss der Treibgase umgehend und drastisch zu reduzieren. Andererseits muss die Energiewende tatsächlich auch in Angriff genommen werden.

Es ist jedoch nicht nur der Gebäudebereich, der einen beträchtlichen Anteil des Energieverbrauchs verursacht. Es ist auch die Mobilität, die einen etwa gleichen Anteil daran hat und somit ebenfalls ein beträchtliches Einsparpotential bietet. Wir sind uns bewusst, dass der Kanton hier einen geringeren Handlungsspielraum hat als beim Gebäudebereich, der in seiner Hoheit liegt. Doch auch ein Kanton kann mit geeigneten raumplanerischen Massnahmen und weiteren politischen Beschlüssen zur Verkehrsminderung beitragen bzw. eine Verlagerung auf umweltfreundlichere Verkehrsmittel anstreben.

*Der MV BL unterstützt die Ziele einer deutlichen Reduktion des Energieverbrauchs sowie des CO<sub>2</sub> Ausstosses. Zur besseren Realisierung dieser Ziele fordern wir auch für den Mobilitätsbereich die umgehende Erarbeitung einer entsprechenden Strategie.*

## **§ 5 Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz**

Der MV BL steht der in Absatz 3 geforderten Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz von bereits überbauten Gebieten kritisch gegenüber. Gemäss Absatz 2 können die Gemeinden eine Umstellung auf Fernwärme nur dann verlangen, wenn die Kosten für die Gebäudeeigentümerschaft nicht wesentlich höher ausfallen als mit einer andern Energieversorgung. Wie wir in unserer Beratungstätigkeit vielfach feststellen müssen, führt die Umstellung auf Fernwärme für Mieterinnen und Mieter in der Regel zu einer Verteuerung der Heizkosten, da bei dieser auch die Verzinsung und die Amortisation der auswärtigen Anlage einberechnet werden (vgl. Art 6a VMWG). Das Gesetz sieht zwar vor, dass bei einer solchen Umstellung (oder auch bei der Einführung eines Energie contracts) der Nettomietzins entsprechend gesenkt wird und somit unter dem Strich die Umstellung für die Mieterinnen und Mieter kostenneutral erfolgen muss. In der Praxis ist dies jedoch äusserst selten der Fall.

*Der MV BL fordert eine Ergänzung von Absatz 2, wonach es nicht nur für die Gebäudeeigentümer, sondern auch für die Mieterinnen und Mieter keine Verteuerung geben darf.*

## § 9 Gebäudeenergieausweis

Der MV BL unterstützt die Einführung eines Gebäudeenergieausweises. Ein solcher Ausweis hilft mit, dass Mieterinnen und Mieter bei der ersten Heizkostenabrechnung keine unliebsamen Überraschungen erleben.

Entscheidend für den Erfolg des Energieausweises ist aber, ob er bei jedem Verkauf eines Gebäudes oder bei jedem Abschluss eines Mietvertrages zwingend vorgelegt werden muss. Sobald die Mieterinnen und Mieter die Einsichtnahme zuerst verlangen müssen, ist die Transparenz nicht mehr gewährleistet. Aus diesem Grund braucht es ein Obligatorium oder auf kantonaler Ebene ein öffentliches Register über die Liegenschaften mit Gebäudeausweis.

Erfolgt die Einführung stattdessen nur auf freiwilliger Basis, so wird eine grosse Chance vertan. Es ist offensichtlich, dass nur Eigentümer von guten bis sehr guten Wohnliegenschaften einen Energieausweis bestellen werden. Freiwillig wird kein Eigentümer einen schlechten energetischen Zustand seines Gebäudes dokumentieren und seinen Mieterinnen und Mietern offenlegen wollen.

*§ 9 sollte wie folgt lauten:*

- Der Kanton führt einen Gebäudeenergieausweis ein.*
- Die Gebäudeeigentümer werden verpflichtet einen Energieausweis über ihr Gebäude zu erstellen.*
- Der Kanton führt ein öffentliches Register über Liegenschaften mit Gebäudeenergieausweis.*

## §10 Sparsame Energienutzung

Gemäss Absatz 2 kann der Regierungsrat neu bei Umbauten und Sanierungen bestehender Bauten Massnahmen zur Reduktion des Energiebedarfs vorschreiben. Gemäss geltendem Mietrecht sind mit dem Nettomietzins auch sämtliche Kosten gedeckt, welche zur Erfüllung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen anfallen. Werden nun im Rahmen von Umbauarbeiten energetische Sanierungsarbeiten vorgeschrieben, so können diese somit nicht als wertvermehrende Investitionen betrachtet und auf die Mietzinsen überwält werden. Stattdessen handelt es dabei um Unterhaltskosten, die nicht zu einer Mietzinserhöhung berechtigen.

*Wir weisen darauf hin, dass Kosten, die zur Erfüllung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen anfallen, nicht auf die Mieten überwält werden können.*

## §20 Verbrauchsanhängige Wärmekostenabrechnung

Der MV BL bekennt sich zur verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung (VHKA). Wie die vom Bundesamt für Energie in Auftrag gegebene Studie „Konzept, Vollzug und Wirkung der VHKA“ aus dem Jahre 2008 zeigt, stellt sie für Mieterinnen und Mieter einen effektiven Sparanreiz dar. Gleichzeitig müssen wir aber feststellen, dass viele Vermieter ihrer Pflicht zur Abrechnung nicht nachkommen und dass somit ein Problem des Vollzugs besteht. Wir sind der Meinung, dass in all diesen Fällen den Mieterinnen und Mietern die Kosten für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung nicht in Rechnung gestellt werden kann.

### *Ergänzung:*

*· Kommt der Eigentümer seiner Pflicht nach einer Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten, welche zum überwiegenden Teil auf dem tatsächlichen Gebrauch beruhen muss, nicht nach, so kann er diese Kosten den Mieterinnen und Mietern nicht in Rechnung stellen.*

## §36 Förderbeiträge

Der MV BL hat sich bereits bei der Einführung des aktuellen energiepolitischen Förderprogramms sowie auch beim regierungsrätlichen Zwischenbericht aus dem Jahre 2012 kritisch zur Ausgestaltung des energiepolitischen Förderprogramms geäussert. Wir anerkennen, dass ein solches Programm durchaus einen Beitrag zu einer substanziellen Ersparnis von Energie leisten und somit einen wichtigen Beitrag zur energiepolitischen Wende liefern kann. Gleichzeitig gilt es aber auch zu berücksichtigen, dass Sanierungen von Mietwohnungen und –gebäuden vielfach sozialpolitisch unerwünschte Folgen haben, führen sie doch in der Praxis stets zu einer Erhöhung der Mietzinsen, die sich auch im Baselbiet auf einem deutlich zu hohen Niveau befinden. Deshalb muss das Förderprogramm so ausgestaltet werden, dass diese negativen Folgen von Liegenschaftssanierungen aufgefangen werden können. Aus diesem Grunde fordern wir im Sinne von flankierenden Massnahmen die Berücksichtigung folgender Punkte:

- Die Fördergelder müssen zielgerichtet eingesetzt werden.

Zur Zeit richten sich die Förderbeiträge lediglich nach dem Umfang der einzelnen Sanierungsarbeiten und sind völlig unbesehen von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Begünstigten. Getreu nach dem Giesskannenprinzip erhalten somit Besitzer von Liegenschaften eine finanzielle Unterstützung, auf die sie gar nicht angewiesen sind.

In erster Linie müssten doch die Gelder dort eingesetzt werden, wo die grösste Energieersparnis zu erzielen wäre. Dies sind vor allem die grossen Wohneinheiten der 50er, 60er und frühen 70er

Jahre. Bleiben für diese jedoch aufgrund des oben beschriebenen Giesskannenprinzips die Zuschüsse bescheiden, so werden diese Gebäude gar nicht saniert oder eine allfällige Sanierung führt zu dermassen hohen Mietaufschlägen, welche von den betroffenen Mieterinnen- und Mietern nicht bezahlt werden können.

- Die Fördergelder müssen auch den Mieterinnen und Mietern zu Gute kommen.

Im Kanton Basel-Landschaft bilden die Mieterinnen und Mieter die Mehrheit aller Haushalte und sind somit besonders betroffen. Sanierungen führen regelmässig zu drastischen Mietzinserhöhungen. Deshalb gilt es unbedingt, die Fördergelder auch an soziale Kriterien zu knüpfen, was bis heute nicht der Fall ist. Denkbar wäre beispielsweise, dass Vermieter höhere Förderbeiträge erhalten, wenn sie bereit sind, die Mietzinsaufschläge nach der Sanierung zu begrenzen, zu staffeln oder auch über eine gewisse Zeit kontrollieren zu lassen. Auch müssen wir bei unserer Arbeit vermehrt feststellen, dass ganze Liegenschaften leergekündigt werden, nur um nach erfolgter Sanierung die Mietzinsen auf einem deutlich höheren Niveau festzulegen. Hier fordern wir, dass wer Fördergelder bezieht, keine Kündigung aufgrund dieser Sanierung aussprechen darf.

- Auch die Mieterinnen und Mieter müssen einbezogen werden.

Wie der regierungsrätliche Zwischenbericht aus dem Jahre 2012 zeigt, werden mit dem aktuellen Förderprogramm in erster Linie Hauseigentümer gefördert. Dies kann auch nicht weiter erstaunen, ist doch der Regierungsrat mit den Hauseigentümern eine „strategische Partnerschaft“ eingegangen und hat dabei bewusst die Mieterinnen und Mieter ausgeschlossen. Der MV BL fordert hingegen, dass vermehrt auch Fördergelder für die Sanierung von Mietwohnungen gesprochen werden und dass auch der Verband Einsitz in die Entscheidungsgremien erhält. Die Energiewende kann nur dann Erfolg haben, wenn möglichst viele Betroffene einbezogen werden.

*Bei der Verteilung der Fördergelder muss zwingend darauf geachtet werden, dass diese gezielt eingesetzt und dass die sozialpolitisch unerwünschten Folgen aufgefangen werden. Die Energiewende kann nur gelingen, wenn die Betroffenen einbezogen werden.*

### **§37 Abgabe auf nichterneuerbarer Energie**

Gemäss dem vorgeschlagenem Gesetzestext kann der Regierungsrat eine Abgabe auf den Verbrauch von nichterneuerbarer Energie einführen, welche bei den Endverbraucherinnen und -verbraucher erhoben würde. In der Praxis würden somit wohl die Vermieter diese dadurch entstehenden Kosten bezahlen und anschliessend den Mieterinnen und Mieter über die ver-

brauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung weiterverrechnen. Einer solchen Vorlage kann der MV BL in keinem Falle zustimmen.

Gemäss den ergänzenden Unterlagen zur Vorlage handelt es sich bei der Abgabe jedoch um eine Zwecksteuer, die unabhängig vom effektiven Gebrauch erhoben würde. Dieser würde stattdessen durch die Verbindung der Feuerungsdaten mit den Angaben aus dem Gebäude-Wohnungs-Register approximativ berechnet. Somit würden die zusätzlichen Kosten unabhängig vom tatsächlichen Gebrauch entstehen. Sie wären deshalb gemäss geltendem Recht nicht nebenkostenfähig und müssten vom Vermieter übernommen werden.

Die Frage, ob diese Zwecksteuer von den Mieterinnen und Mietern via Nebenkostenabrechnung getragen werden muss, ist für uns fundamental in der Beurteilung der Finanzierung der Fördermassnahmen. Wir erwarten hier eine überarbeitete Gesetzesvorlage, welche in diesem Punkt Klarheit schafft. Sollte es sich dabei zeigen, dass der Regierungsrat die Auffassung vertritt, wonach die zusätzlichen Kosten von den Mieterinnen und Mietern bezahlt werden müssen, so wird der Verband die Vorlage aktiv bekämpfen. Es kann nicht angehen, dass Mieterinnen und Mieter diese Kosten übernehmen müssen, obwohl sie es nicht in der Hand haben zu entscheiden, ob ihre Wohnung mit erneuerbarer oder nicht erneuerbarer Energie beheizt wird. Für den Vermieter hingegen würde keinerlei Anreiz auf eine Umstellung seiner Heizung entstehen, könnte er doch die Abgaben weiter verrechnen und eine Umstellung auf erneuerbare Energie würde den Verkehrswert seiner Liegenschaft nicht erhöhen.

In der Praxis würde eine solche Regelung auch dazu führen, dass Mieterinnen und Mieter mit ihren Nebenkosten über die Jahre hinweg eine Abgabe finanzieren, welche danach an ihren Hauseigentümer ausbezahlt wird, damit dieser im Rahmen einer umfassenden Überholung die Liegenschaft energetisch sanieren und anschliessend 50 bis 70 Prozent seiner Investition minus den erhaltenen Förderbeiträgen auf den Mietzins überwälzen kann.

Diese Art der Finanzierung hätte demnach eine weitere Umverteilung von Geldern weg von den Mieterinnen und Mietern hin zu den Eigentümern und Vermietern zur Folge.

*Wir erwarten eine klarere Formulierung, die Rückschlüsse erlaubt, wer die Abgabe letztlich finanziert. Sollte es sich zeigen, dass es die Mieterinnen und Mieter sind, die via höhere Nebenkosten die Gebäudesanierungen bezahlen müssen, so wird der Verband die Vorlage aktiv bekämpfen.*