

November 2011

Votum Energiegesetz – MieterInnen

Art. 59 Abs. 4 (neu)

4 Wer gestützt auf dieses Gesetz Beiträge für die energetische Sanierung von Mietobjekten bezieht, verpflichtet sich bei einer allfälligen Überwälzung der Investitionskosten auf die Mieterschaft

- a) die Mieterschaft über den Bezug staatlicher Beiträge zu informieren;
- b) die staatlichen Beiträge in Abzug zu bringen

Wir stellen diesen Antrag stellvertretend für die Mieterinnen und Mieter unseres Kantons. Heute werden Hausbesitzer nicht per Gesetz zu Transparenz angehalten. Sie sind nicht verpflichtet, vorhandene Fördergelder überhaupt in Anspruch zu nehmen. Und wenn sie doch Gelder beziehen, muss der Mieter das nicht erfahren. Deshalb ist zu befürchten, dass einige Vermieter trotz staatlicher Unterstützung die vollen Kosten für Sanierungen auf die Mieter überwälzen. Mietrechtlich ist der Fall eigentlich klar: Erhält ein Eigentümer Fördergelder, so müssen diese bei der Berechnung der Mietzinserhöhung berücksichtigt werden. Das heisst, dass die Investitionskosten um die Höhe der Fördergelder gekürzt werden müssen. Damit werden die Mietzinserhöhungen von einer tieferen Investitionssumme aus berechnet und fallen damit tiefer aus. Die Praxis sieht jedoch anders aus. Die Erfahrung zeigt, dass Fördergelder oftmals erst ausbezahlt werden, wenn die Sanierung abgeschlossen und die Mietzinserhöhung bereits verschickt ist. Teilweise fehlt den Vermietern das Wissen um das korrekte mietrechtliche Vorgehen.

Die Informationspolitik ist im Mietrecht nicht verankert. Deshalb wäre das Energiegesetz unseres Erachtens der richtige Ort, um diese Frage zu klären. Letztlich geht es darum, dass im Energiegesetz etwas geregelt wird, an das sich ein Vermieter hoffentlich eh halten tut. Aber ein Kanton, darf diese Frage sehr gut selber zusätzlich regeln. Würde es der Bund mal übernehmen – umso besser.

Mit unserem Antrag verlieren die Vermieter nichts, denn die korrekte Überwälzung ist eh ein Gebot der Fairness. Für die Mietenden jedoch ist es ein wichtiger Gewinn an Transparenz. Sie können die Mehrkosten nach einer Sanierung besser nachvollziehen und sehen, ob Fördergelder beansprucht wurden. Das gibt ihnen den Hebel in die Hand, allenfalls beim Vermieter zu intervenieren. Zudem hat die Transparenz auch präventive Wirkung und sensibilisiert die Vermieterschaft dafür, dass sie bei Sanierungen Fördergelder abholen können – und anschliessend selbstverständlich auch korrekt abrechnen müssen. Deshalb bitte ich Euch um Unterstützung des Antrages.