

ABO+ Dienstag 22. Januar 2019 07:03

Streit um Auswirkungen auf die Mieten

Das neue bernische Energiegesetz führe zu steigenden Mieten, warnen ausgerechnet die Vermieter. Die Mieter fordern eine faire Lastenverteilung.



Bei der Energiesanierung des Hauses an der Holligenstrasse in Bern legten die Eigentümer Wert auf die Einhaltung des Mietrechts. (Bild: Adrian Moser)



[@SimonThoenen](#)

«Wohnen unnötig verteuern?» ist der Slogan des Komitees gegen das neue Energiegesetz, das vom bernischen Hauseigentümerverband (HEV) geführt wird. Dabei richten sich die Vermieter auch an die Mieter und warnen sie vor einer Überwälzung der Kosten: «Nach einer energetischen Sanierung eines Gebäudes steigen die Mieten, während die Nebenkosten für das Heizen nicht in vergleichbarem Ausmass sinken.»

WERBUNG





Der HEV beruft sich dabei auf eine Studie von 2015 im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen. Diese zeigt in der Tat: In neun von zehn untersuchten Fällen waren die Mietzinssteigerungen infolge energetischer Sanierungen höher als die eingesparten Heizkosten.

Aber dies ist nicht das ganze Bild. Die Studie zeigt auch, dass energetische Sanierungen meistens den kleineren Teil der Mieterhöhungen ausmachten. Für 4- oder 4,5-Zimmer-Wohnungen stiegen die Mieten zwischen 120 und weit über 500 Franken pro Monat, meist im oberen Bereich. Energetisch betrachtet lag die Bandbreite in den meisten Fällen zwischen 30 Franken Minder- und unter 100 Franken Zusatzkosten.

Unzulässige Mieterhöhungen

In drei Fällen waren die energetischen Mehrkosten höher, bis maximal 300 Franken. Pikant: In diesem Fall hatte der Eigentümer laut Studie die Mieten doppelt so stark erhöht wie mietrechtlich zulässig. Dies ist aber eine theoretische Feststellung. Denn es fanden Mieterwechsel statt, in anderen Fällen wurde gar allen Mietern gekündigt. Bei Neumieten hat der Eigentümer viel Spielraum für Mieterhöhungen.

Die Studie ist nicht repräsentativ. So geht es immer um Totalsanierungen. Solche verlangt das neue Energiegesetz nicht. Die Sanierungspflicht gilt nur für ältere Häuser, falls sie schlecht isoliert sind. Wenn in solchen eine Öl- oder Gasheizung das Ende ihrer Lebensdauer erreicht, muss der Besitzer eine von zwölf Standardlösungen umsetzen. Die meisten davon sind

Einzelmassnahmen.

«Wenn man nur ganz kurzfristig
und nur an das Portemonnaie
denkt, müssten wir das
Energiegesetz ablehnen»

Marieke Kruit, Präsidentin des bernischen Mieterverbands

Richtig ist aber, dass Aussenisolationen (Lösung 9) oder bessere Fenster (Lösung 8) in der Praxis oft mit Totalsanierungen kombiniert werden. «Das ist bei alten schlecht gedämmten Häusern, abgesehen vom Abriss, meist die teuerste, aber beste Lösung», sagt HEV-Sekretär Hans Bättig. Auch wegen der Mieter. «Neue Küchen und Bäder sind weit gefragter als der grössere Wohnkomfort durch Isolation und Fenster.» Zumal höhere Mieten die tieferen Heizkosten «fast immer übersteigen».

«Wenn man nur ganz kurzfristig und nur an das Portemonnaie denkt, müssten wir das Energiegesetz ablehnen», räumt die Präsidentin des bernischen Mieterverbands (MV) und SP-Politikerin Marieke Kruit ein. Doch der MV wirbt für ein Ja, «weil die Energiewende eine gesellschaftliche Aufgabe ist, an der sich auch die Mietenden beteiligen müssen».

Zentral sei, so Kruit, dass die Lasten fair verteilt würden – und genau geprüft werde, ob Mieterhöhungen wirklich gerechtfertigt sind. «Dabei schaden die Versuche der Bürgerlichen und des HEV, das Mietrecht auszuhöhlen.» Nötig sei ein Ausbau des Mieterschutzes, so die Pflicht für Eigentümer, neuen Mietern die Vormiete per Formular mitzuteilen.

Bei bestehenden Mietverhältnissen sind Mieter rechtlich in einer guten Ausgangslage, weil die Beweislast, dass eine Mieterhöhung gerechtfertigt ist, bei den Vermietern liegt. Generell und stark vereinfacht gesagt, darf der Eigentümer nur den Mehrwert einer Investition für die Mieter auf die Miete überwälzen. Bei Totalsanierungen gelten pauschal 50 bis 70 Prozent als wertvermehrend – was der MV als zu hoch kritisiert.

Abzug für Subventionen

Bei Einzelmassnahmen gelten unterschiedliche Ansätze, die zwischen MV und HEV umstritten sind (Kasten unten rechts). Bei besseren Fenstern etwa gelten 10 bis 40 Prozent als wertvermehrend – weil der Komfort steigt: kein Durchzug, weniger Lärm von aussen.

Förderbeiträge für Energiesanierungen muss der Vermieter vom wertvermehrenden Anteil der Investition abziehen. Tut er dies nicht, stehen seine Chancen vor Schlichtungsstelle und Gericht schlecht. Diese Summe kann er dann über die Zeit der Lebensdauer der Investition und verzinst auf den Mietzins überwälzen. Wie sich dies auf Mietzinse auswirkt, zeigt das Beispiel einer Sanierung in Bern (Text rechts oben).

Ob Einsparungen bei den Heizkosten solche Mieterhöhungen wettmachen, hängt nicht nur von den einzelnen Lösungen ab, sondern stark auch vom Ölpreis. Dessen Auf und Ab kann nicht seriös vorhergesagt werden. Wahrscheinlich ist aber: Die CO₂-Abgabe auf Brennstoffe in der Schweiz dürfte künftig deutlich ansteigen. Da die CO₂-Abgabe grösstenteils an die Bevölkerung zurückverteilt wird, bedeutet dies: Wer weniger Heizöl verbraucht als der Durchschnitt, profitiert netto von der CO₂-Abgabe.

Mieterfreundliche Sanierung in Ausserholligen

Nicht alle Hauseigentümer sind gegen das neue bernische Energiegesetz. Die bernische Sektion des Hausvereins, des Verbands der «umweltfreundlichen und fairen» Eigentümerschaft, unterstützt die Vorlage.

Ein konkretes Beispiel für eine mietrechtlich korrekte Energiesanierung, an der er selber beteiligt war, präsentierte Michel Wyss vom Hausverein 2015 an einer Fachtagung.

Es handelt sich um das 1925 erbaute Mehrfamilienhaus an der Holligenstrasse 15 in Bern (Bild oben), das zwar eine gute Bausubstanz, aber eine schlechte Energiebilanz aufwies. Letztere verbesserte die Eigentümerschaft in Etappen.

Zuerst wurde 2002 das Dach isoliert: Der wertvermehrende Anteil konnte

gemäss Mietrechtspraxis vollständig auf die Mietzinse überwält werden. Das heisst: Die Investition wird – gerechnet über ihre Lebensdauer und mit Verzinsung – auf die Miete überwält. Konkret stieg die monatliche Miete einer 3-Zimmer-Wohnung um 13 Franken. Dafür sanken die Nebenkosten um 20 Franken monatlich – der Mieter zahlte 7 Franken weniger.

Unterschiedliche finanzielle Folgen

Ein ähnliches Bild zeigte sich, als 2006 die einfach verglasten Fenster durch hochwertige ersetzt wurden. Überwältbarer Mehrwert: 40 Prozent. Die Nettomiete stieg um 17, die Nebenkosten sanken um 15 Franken – die Bruttomiete stieg also um 2 Franken.

Erst die Dämmung von Fassade (55 Prozent Mehrwert) und Kellerdecke (80 Prozent) liess die Bruttomiete (Nettomiete plus Nebenkosten) ansteigen. Sie stieg für die Beispielwohnung mit 3 Zimmern um 118 Franken an, auf insgesamt 1506 Franken. Zugleich stieg, wie zuvor schon mit den besseren Fenstern, der Wohnkomfort erheblich.

Fazit: Für die Mieter änderte sich mit den ersten zwei Massnahmen kostenmässig kaum etwas. Nach der umfassenden Wärmedämmung zahlten sie gut 8 Prozent mehr, hatten dafür aber auch mehr Wohnkomfort. Für die Umwelt lohnte sich die etappenweise Sanierung: Der durchschnittliche Ölverbrauch für das ganze Haus sank von 7'500 auf 3'300 Liter.

In der Zwischenzeit auf null, denn das Haus ist nun an das Fernwärmenetz von Energie Wasser Bern (EWB) angeschlossen (da gab es keine mietrechtlichen Anpassungen).

Mietrechtliches Kampffeld «wertvermehrnde Investitionen»

Die Überwältung von Investitionen, die den Wert einer Wohnung steigern, ist ein altes Kampffeld zwischen Vermietern und Mietern. Bei bestehenden Mietverhältnissen gilt die Kostenmiete: Vermieter dürfen wertvermehrnde Investitionen auf die Miete überwält. Andernfalls würden nur die Mieter profitieren – und die Eigentümer würden nicht investieren.

Was in welchem Ausmass wertvermehrend ist, bleibt aber hart umkämpft. Der Hauseigentümerverband (HEV) macht es sich in seiner internen Liste einfach. Er gibt den wertvermehrenden Anteil aller Investitionen stets mit 0 bis 100 Prozent an.

Die entsprechende Liste des Mieterverbands ist differenzierter – aber nicht vollständig. Denn letztlich sind es die Mietschlichtungsstellen und Gerichte, die im konkreten Fall entscheiden.

Bezogen auf die Standardlösungen des neuen Berner Energiegesetzes ist die Spanne weit. Ein Sonnenkollektor für Warmwasser (Lösung 1) darf laut Gerichtspraxis zu 100 Prozent als wertsteigernd angerechnet werden. Der Bezug von Biogas (Lösung 12) dagegen ist für die Miete nicht relevant, lässt aber die Heizkosten ein Stück weit ansteigen.

Ein spannender Aspekt, zu dem noch keine Entscheidung vorliegt, ist Fernwärme (Lösung 5). Mit dem Anschluss an die Fernwärme wird die Heizung im Haus überflüssig. Deswegen handle es sich – mietrechtlich gesehen – um eine Wertverminderung, wird von MV-Seite argumentiert.

Die Nettomiete müsse sinken. Für Hans Bättig, Sekretär des HEV Bern, ist dies «Voodoo-Ökonomie». Auch in eine Fernwärmelösung müsse der Eigentümer investieren. Auf's Ganze gerechnet, komme Fernwärme inklusive Anschluss, Service-Abo und Heizkosten nicht günstiger als Heizen mit Öl.

Quelle: Der Bund

Ist dieser Artikel lesenswert?

Ja

Nein

Artikel zum Thema

Die Sanierungslösung muss zum Haus passen

Falls das neue kantonale Energiegesetz angenommen wird, werden zwölf unterschiedliche Lösungen für schlecht isolierte Häuser



Ja-Komitee bewirbt Energiegesetz als wirtschaftsfreundlich

Im Kanton Bern wirbt ein breit abgestütztes Komitee für das revidierte Energiegesetz.



Berner Energiegesetz sei «kontraproduktiv»

Vertreter des Nein-Komitees sehen im neuen Energiegesetz mehr Bürokratie statt Energieeffizienz.



Neuhaus wirbt für ein Ja zum Energiegesetz

Die Berner Regierung verteidigt den Klimaschutz im Energiegesetz.



