

# Über das Biotop hinaus?

Eine Wahlveranstaltung der SP Zürich 3 widmete sich dem Zusammenhang zwischen energetischen Sanierungen und Mietzins. Während sich unter der Gesprächsleitung von Min Li Marti Energieberater Andreas Edelmann und Nationalrat Thomas Hardegger für Vorbildbauten aussprachen, zeigte Walter Angst als Vertreter des MieterInnenverbandes grundsätzliche Skepsis.

Koni Loepfe

Zunächst zeigte sich, dass kleine Wahlveranstaltungen Sinn machen können. Auch wenn von den knapp 20 Zuhörern am Podiumsgespräch kaum jemand seine Wahlabsichten änderte, entspann sich eine gute Diskussion ohne laute Töne: Ich hörte den einen oder anderen Gedanken aus dem Energiebereich, der mir so etwas wie neu war. Vor allem weil Walter Angst den energetischen linken Frieden störte und den Anwesenden klar machen wollte, dass sie sich mit der praktizierten Energiewende (die er grundsätzlich befürwortet) in einem Biotop und nicht in der Realität bewegten.

## Vorzeigebispiele

Anlass zu seinen kritischen Anmerkungen war auch der Flyer «Energetisch sanieren aus Sicht der Mietenden» der SP Zürich 3, den sie für die Wahlen verteilt. Darin heisst es unter anderem: «Eine energetische Sanierung kann unabhängig von anderen Sanierungen erfolgen und soll kein Vorwand für Luxus-sanierungen mit Leerkündigungen oder Wohnungs-Zusammenlegungen sein.» Es wird darauf hingewiesen, dass energetische Sanierungen zu einer Mietzinserhöhung in der Dimension von 10 Prozent führen und dass dies durch sinkende Nebenkosten in etwa aufgehoben wird. Logischerweise nur dann, wenn der Vermieter sich korrekt verhält.

Reklame



**TIM GULDIMANN**  
Der Internationalrat.

timguldimmann.ch

Und in den Ständerat Daniel Jositsch – Für alles, was Recht und gerecht ist.

Andreas Edelmann, Energieberater, Energie-Coach der Stadt Zürich und SP-Gemeinderat, zeigte diese Möglichkeiten zu Beginn des Podiums an zwei Beispielen auf. Im Zürcher Quartier Riesbach sanierte ein Privater sein Mehrfamilienhaus (Baujahr 1963) mit 10 Wohnungen. Hier habe man, so Andreas Edelmann, ganz bewusst auf eine maximale energetische Sanierung verzichtet. Man konzentrierte sich auf die Wärmeisolierung der Gebäudehülle, die Schliessung von Räumen und auf eine Photovoltaikanlage auf dem Dach.

Minenergie-P-Standard wurde so nicht erreicht, aber das renovierte Haus erfüllt die Bedingungen der 2000-Watt-Gesellschaft. Die Sanierung erfolgte in Etappen, die MieterInnen konnten während des Umbaus im Haus wohnen, und die Mietzinse blieben recht konstant. Die zwischen 1000 und 1700 Franken liegenden Mieten erhöhten sich um rund 100 Franken.

Für die MieterInnen der Wogeno-Siedlung in Aarau resultierte frankenmässig sogar ein leichtes Plus. Der Mietaufschlag nach der Sanierung (hier mit Erdsonden und Wärmepumpe) war kleiner als die Einsparungen bei den Nebenkosten, was mit der eigenen Energieproduktion zusammenhängt. Beide energetischen Sanierungen profitieren von Förderbeiträgen und Auszeichnungen.

Die Bedeutung der Förderbeiträge relativierte Thomas Hardegger, SP-Nationalrat und Präsident des Hausvereins, am eigenen Beispiel. Er wollte und musste sein geerbtes Mehrfamilienhaus in Oberengstringen renovieren, was in der Kernzone nicht ganz problemlos möglich ist. Die Renovation (nicht nur aus energetischen Gründen) war so gründlich, das sie nur im Leerstand möglich war. Dank seiner guten Beziehungen zu Genossenschaften und auch dank genügender Zeit konnte er für alle bisherigen MieterInnen eine Ersatzlösung finden. Obwohl er das Prinzip der Kostenmiete anwendet, zahlen die neuen MieterInnen für eine Wohnung von 130 Quadratmeter bis zu 2600 Franken, wobei die Nebenkosten dank der eigenen Stromproduktion bescheiden ausfallen.

Er bezog für seinen Umbau Fördergelder, die allerdings lediglich zwei Prozent der Gesamtkosten betragen. Das wird zudem durch die fehlende Einspeisungsvergütung seiner Photovoltaikanlage derzeit «kompensiert». Oder anders ausgedrückt: Die energeti-

sche Mustersanierung mit Kostenmiete lässt ihn gut schlafen und entspricht seiner politischen und gesellschaftlichen Überzeugung, aber ein Geschäft ist sie nicht.

## Sanierungspakt

An diesem Punkt griff Walter Angst vehement in die Diskussion ein. Er findet solche Beispiele zwar auch schön, aber sie sind für ihn «Biotop und nicht Realität.» Genauso wie Sätze aus dem SP-Flyer wie: «Viele Mietende würden gerne in einer nachhaltigen Liegenschaft wohnen und arbeiten. Ich fordere meine Vermieterin oder meine Verwaltung auf, energetische Sanierungen zu prüfen und umzusetzen.» Das entspreche seinen Erfahrungen

beim Mieterverband nicht. «Sanierungen sind für MieterInnen ein Horror.» Logischerweise auch, weil nach seinen Erfahrungen und Studien Sanierungen vor allem dann erfolgen, wenn der Vermieter dadurch eine neue Mieterschaft gewinne, die deutlich mehr Mietzins zahlen könne. Die Förderbeiträge seien kein Anreiz, und derzeit laufe die Energiewende Gefahr, sich ins Gegenteil zu verkehren.

Walter Angst

Die Sanierungen in den Städten (die logischerweise mit der Energiesanierung nur am Rande zu tun haben) führen dazu, dass die bisherigen MieterInnen in die Agglomeration verdrängt werden und die in den Häusern eingesparte Energie für vermehrtes Pendeln verbraucht wird.

Walter Angst plädierte für eine radikale Umstellung bei den Förderbeiträgen. Einerseits verlangt er eine Konzentration der Mittel auf Vermieter, die sich einer Mietzinskontrolle unterstellen. Ganz praktisch: Die Förderbeiträge sollen so hoch sein, dass sie erlauben, die bisherigen Mietzinse beizubehalten, und es wird gezielt dort gefördert, wo die Mietzinse günstig sind. Was logischerweise vor allem (aber nicht zwingend) auf Genossenschaften zutrifft. Andererseits findet Walter Angst, dass man auch zulasten der Vermieter Minimalstandards setzen muss: «Der Mieter bezahlt mit den Nebenkosten Heizungen von Häusern, die Energieschleudern sind. Diese Verschleuderung sollte zulasten der Vermieter gehen.»

Andreas Edelmann und Thomas Hardegger sowie einige aus dem Publikum widersprachen der Analyse von Walter Angst nicht grundsätzlich. Aber für sie ist es kein Widerspruch, ökologische Vorzeigehäuser auch im heutigen System zu fördern. Weil jedes gut sanierte Haus hilft.