

Zürich

Stadt will Leerkündigungen verhindern

Neue Förderprogramme lanciert Von der Stadt Zürich gibt es keine Klimasubventionen für Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer, wenn sie beim Ersatz einer alten Ölheizung die Mieter oder Mieterinnen rauswerfen.

Daniel Schneebeli

Der Zürcher Stadtrat will die energetischen Haussanierungen in Zürich bis 2040 verdoppeln, nur so sei das Klimaziel netto null zu erreichen. Er hat darum eine Offensive gestartet, um Immobilienbesitzer zu motivieren, ihre fossilen Heizungen herauszureissen und durch klimaneutrale Anlagen zu ersetzen. So bezahlt die Stadt die Beratung von umstiegswilligen Hausbesitzern fast vollständig. Vor allem hat der Stadtrat aber zwei neue Förderprogramme lanciert, welche zu den kantonalen Programmen noch dazukommen.

Mit dem einen werden die kantonalen Subventionen für den Heizungsersatz verdoppelt, mit dem anderen gibts Geld für die Wärmedämmung von Dächern, Wänden und Fenstern – auch bei denkmalgeschützten Liegenschaften. Der Gemeinderat soll für den Zeitraum bis 2025 einen Kredit von 37 Millionen Franken bewilligen. Der Stadtrat hat ausgerechnet, dass die Fördergelder von Stadt und Kanton kombiniert rund 30 Prozent der Investitionskosten bei energetischen Sanierungen abdecken.

Stimmfreigabe beschlossen

Doch solche Förderprogramme bergen auch eine Gefahr. Denn Hausbesitzer nutzen den Ersatz der Heizanlage häufig, um ihre Liegenschaften total zu sanieren, den Mieterinnen und Mietern zu kündigen und die Wohnungen dann viel teurer auf den Markt zu bringen. Überdurchschnittlich betroffen sind davon Familien mit tiefen Einkommen, die in älteren und günstigen Überbauungen wohnen. Dies zeigt eine Infras-Studie, welche die Stadt Zürich 2020 erstellen liess.

Die Studienautoren gehen davon aus, dass es bei verstärkten Klimaschutzmassnahmen noch häufiger zu Leerkündigungen kommt als heute. Dies hat den Zürcher Mieterinnen- und Mieterverband jüngst zum aufsehenerregenden Schritt bewegt, Stimmfreigabe zum kantonalen Energiegesetz zu beschliessen, über das Ende November abgestimmt wird.

Der Stadtrat reagiert auf die gleiche Sorge, indem er das macht, was auf kantonomer Ebene



Abtransport des alten Ölheizkessels: Nun soll eine Erdwärmepumpe eingebaut werden. Foto: Gaëtan Bally (Keystone)

laut dem zuständigen Regierungsrat Martin Neukom nicht geht: Er verknüpft den städtischen Teil der Förderprogramme mit flankierenden Massnahmen. In einer Weisung an den Gemeinderat schreibt er: «Fördergelder sollen nur gesprochen werden, wenn keine Leerkündigungen oder unzulässige Mietzinserhöhungen erfolgen.» Walter Angst, der Sprecher des Mieterinnen- und Mieterverbandes, ist erfreut: «Da spricht der Stadtrat Klartext.» Wie die Bedingungen für den Bezug der Fördergelder im Detail aussehen, wird der Stadtrat allerdings noch bestimmen.

Klären muss er unter anderem, ob der Vermieter oder die Vermieterin beide Bedingun-

gen einhalten muss – keine Kündigungen, keine unzulässigen Mietzinserhöhungen – oder ob es genügt, wenn er keine Kündigungen ausspricht.

Für Angst ist klar: Die Vorgaben müssen streng und leicht umsetzbar sein, etwa so wie in den Kantonen Genf und Waadt. Dort gelten für Hausbesitzer Vorschriften bei der Sanierung von Liegenschaften – generell und nicht nur, wenn sie Fördergelder beantragen wollen. Es gibt etwa eine Bewilligungspflicht für Umbau und Abruch von Mietwohnungen und eine Kontrolle der Mieten.

Laut Angst haben diese Gesetze in Genf und der Waadt eine klar dämpfende Wirkung bei den

Wohnkosten. Ähnlich sieht auch eine Wohnschutzinitiative aus, über die Ende November im Kanton Basel-Stadt abgestimmt wird.

Das Interesse an energetischen Sanierungen ist unter Zürcher Hausbesitzern gestiegen, seit es für den Ersatz von fossilen Heizungen wieder höhere finanzielle Unterstützung gibt. Dies bestätigt Stephan Schmitt vom Umwelt- und Gesundheitschutz Zürich (UGZ).

Klimabüro wird rege genutzt

Seit zwei Wochen sitzt er regelmässig im Klimabüro am Werdmühleplatz, das von EWZ und UGZ geführt wird. Dort beantwortet er Fragen von umstiegswilligen Hausbesitzerinnen und

-besitzern. Das Beratungsangebot ist gratis, es braucht keine Anmeldung und wird laut Schmitt rege genutzt. 10 bis 20 Personen kommen jeden Tag vorbei. Meist seien es Besitzer von Kleinliegenschaften, die sich informierten. Sie wollen ihre Öl- oder Gasheizungen ersetzen, weil deren Lebensende naht. «Viele wollen auch einen Beitrag an den Klimaschutz leisten.»

Schmitt freut sich über das grosse Interesse. Es sei für ihn in Ordnung, Geld aus der Stadtkasse an Immobilienbesitzer zu bezahlen, weil alle vom Erreichen der Klimaziele profitierten: «Die Kosten der Unterlassung wären am Ende viel höher.» Vollkommen gegen MieterInnen sind bei der

ANZEIGE

Vidal
Das Teppichhaus in Zürich.
TEILLIQUIDATION
www.vidal-teppiche.ch

300 x 254 cm
Main 6-la
CHF 21'550.- CHF 12'300.-
RABATTE BIS 70%

Vidal Teppichgalerie AG
Talacker 16 / CH - 8001 Zürich
+41 44 221 25 75

Bezahlung von Fördergeldern ist der Zürcher Hauseigentümerverband (HEV). «Das ist Planwirtschaft», sagt HEV-Direktor und FDP-Gemeinderat Albert Leiser.

Bei der Installation einer Wärmepumpe in einer älteren Liegenschaft müsse meist auch eine Bodenheizung eingebaut werden. Deshalb werde selten nur die Heizung ersetzt, sondern gleich das ganze Haus total saniert. Und das sei im bewohnten Zustand kaum machbar. Leiser ist überzeugt: «Wenn der Ersatz einer Heizung nur mit einem Kündigungsverbot und Mietzinskontrolle subventioniert wird, holt kein Hausbesitzer Fördergeld ab.» Und er fügt an: «Das ist keine Klimapolitik, sondern linke Sozialpolitik.»

Leiser ist ohnehin gegen staatliches Fördergeld bei energetischen Sanierungen. Um die Hauseigentümer für den Ersatz von fossilen Heizungen zu motivieren, brauche es steuerliche Anreize. Ob dies auch seine freisinnigen Kolleginnen und Kollegen im Gemeinderat so sehen, will Leiser aber nicht vorwegnehmen. Immerhin unterstützt die FDP im Unterschied zum HEV die Änderung des kantonalen Energiegesetzes. Unter anderem kann der Kanton bei einem Ja seine Fördergelder für den Ersatz von Ölheizungen etwa um ein Drittel erhöhen.

Vom Mieterinnen- und Mieterverband gibt es wie erwähnt keine offizielle Abstimmungsempfehlung. Das hat der Verband mit knapper Mehrheit entschieden. Sprecher Walter Angst betont aber: «Um den CO₂-Ausstoss zu reduzieren, brauchen wir die Revision des Energiegesetzes.» Mit einem Nein zur Gesetzesrevision könne keine Leerkündigung verhindert werden.

Basler Initiative geht gegen Sanierungen vor, die nur aus Renditegründen erfolgen

Wohnschutz Die Basler Linken wollen mit der Vorlage Mieterinnen und Mieter vor Leerkündigungen und Aufschlägen bewahren.

Gibt es einen Widerspruch zwischen Mieterschutz und Ökologie? Diese Frage wird die Abstimmung über das Zürcher Energiegesetz mitentscheiden. Der Mieterverband hadert mit der Antwort. Der zuständige Zürcher Regierungsrat Martin Neukom (Grüne) hält den Widerspruch für konstruiert. Das Energiegesetz werde «zu keiner einzigen Leerkündigung» führen, sagt er.

Anders läuft es im Kanton Basel-Stadt. Dort versucht der Basler Mieterinnen- und Mieterverband (MV Basel) zusammen mit Altersorganisationen, Wohngewerkschaften, Gewerkschaften und links-grünen Parteien, den Widerspruch per Gesetz auszu-

schalten. Mit einer Initiative möchten sie verhindern, dass «Investoren unter dem Vorwand der Ökologie ihre Rendite steigern», sagt Beat Leuthardt, Co-Geschäftsleiter des MV Basel und Grossrat für Basta, das Basler Pendant der Alternativen Liste (AL). Die Abstimmung findet wie jene über das Zürcher Energiegesetz am 28. November statt.

Unzufrieden mit Umsetzung

Bereits 2018 unterstützten die Stadtbasler mit einer Zweidrittelmehrheit vier Mietinitiativen. Sie alle sollten die übermässige Verteuerung des Wohnraums bremsen. In der Folge beschloss der Regierungsrat, dass Woh-

nungen nach einer Sanierung nur noch beschränkt mehr kosten dürfen. Der Preis einer Einzimmerwohnung zum Beispiel darf um maximal 109 Franken pro Monat ansteigen. In einigen Fällen erhalten Mieterinnen teilweise das Recht, nach einer Sanierung zurückzukehren.

Doch den Basler Linken und dem Mieterinnenverband bleiben diese Einschränkungen zu zahm. Das liegt auch an den energetischen Sanierungen. Bei solchen, die über die Vorgaben des Basler Energiegesetzes hinausgehen, greift die Mietbremse nicht. Die Eigentümerinnen können ihre Investitionen direkt auf die Mieten schlagen. Die Kritiker

bemängeln weitere Punkte, zum Beispiel, dass der Mietzinsdeckel nur für die 20 bis 30 günstigsten Prozent aller Wohnungen gilt.

Die aktuelle Initiative soll eine strengere Umsetzung erzwingen. Das Ziel sei einfach, sagt Leuthardt: «Mieterinnen und Mieter erhalten die Garantie, dass sie sich ihre Wohnung auch in Zukunft leisten können.» Die Initiative verbiete Sanierungen, die allein aus Renditegründen durchgeführt würden. Dafür erleichtere es solche, die wirklich nötig seien.

Das vorgeschlagene neue Gesetz ist ausführlich, es zählt 21 Paragraphen. Die starke Einschränkung erlaubter Mieterhöhun-

gen würde neu für alle Wohnungen ausser für jene im Luxusbereich gelten. Umbauten erhalten nur eine Bewilligung, wenn sie «den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung» entsprechen. Auch nach aufwendigen Eingriffen und energetischen Sanierungen müssen sich Wohnungen in derselben Preiskategorie befinden wie vorher. Eine «Wohnschutzkommission» würde die Zulässigkeit der Pläne prüfen. Eingriffe, die zu keinen grossen Preisaufschlägen führen, soll diese in einem vereinfachten Verfahren gewähren.

Die Basler Bürgerlichen lehnen die Vorlage als zu extrem ab. Sie finden, dass die bestehende Lösung des Regierungsrats rei-

che und dem Willen der Stimmbewölkerung entsprechen. Das neue Gesetz würde ausserdem Investoren abschrecken, befürchten die Bürgerlichen. Dies bestreiten die Befürworterinnen.

Sagen die Baslerinnen und Basler am 28. November Ja, träte dort wohl der strengste Wohnraumschutz der Deutschschweiz in Kraft. Die Initiative habe eine Chance, sagt Beat Leuthardt, da es sich bei Basel um einen Stadtkanton handle. In einem Kanton wie Zürich, der viele ländliche Gebiete umfasst, dürfe die Zustimmung zu einer ähnlichen Vorlage geringer ausfallen.

Beat Metzler