

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 14. November 2018

### **1094. Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (Vernehmlassung)**

Mit Schreiben vom 20. August 2018 hat das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) die Änderung der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) zur Stellungnahme unterbreitet.

Energetische Gebäudesanierungen im Mietwohnungsbereich stellen eine grosse Herausforderung dar, die nur bei genügenden wirtschaftlichen Anreizen umgesetzt werden. Es besteht ein Spannungsfeld zwischen dem Anspruch, die Energiesparziele zu erreichen und gleichzeitig preisgünstigen Wohnraum zu erhalten. Vor diesem Hintergrund besteht ein grosser Bedarf an energetischen Sanierungsmassnahmen, die nicht mit einer wirtschaftlichen Mehrbelastung der Mieterschaft einhergehen.

Das Energiespar-Contracting (ESC) könnte für dieses Spannungsfeld eine Lösung bieten: Das ESC beruht in der Regel auf einem Vertrag, durch den sich ein Dienstleister (Contractor oder Energy Service Company ESCO) verpflichtet, den Energieverbrauch einer Liegenschaft durch geeignete technische und allenfalls bauliche Massnahmen zu senken. Dafür kommen Energieeffizienzmassnahmen wie beispielsweise die Optimierung des Betriebs von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen und gegebenenfalls der Gebäudeautomation oder der Ersatz einzelner Anlagen und Installationen infrage. Die Gegenleistung der Eigentümerin oder des Eigentümers lässt sich dabei vertraglich so regeln, dass sie sich nach dem Wert der eingesparten Energie bemisst.

Das Modell ist damit sowohl für Mieterinnen und Mieter als auch Vermieterinnen und Vermieter interessant, da das finanzielle Hauptrisiko beim Dienstleister liegt. Das ESC kann somit dazu beitragen, dass energetische Massnahmen auch in jenen Fällen umgesetzt werden, in denen heute weder Vermieterinnen und Vermieter noch Mieterinnen und Mieter ein Interesse daran haben (sogenanntes «Mieter-Vermieter Dilemma»). Nach heutiger Rechtslage können die Kosten des ESC allerdings – je nachdem, welche konkreten Massnahmen getroffen werden – nicht oder nicht vollständig dem gesetzlichen Nebenkostenbegriff gemäss Art. 257b des Obligationenrechts (OR; SR 220) zugeordnet werden. Dies führt dazu, dass die Eigentümerin oder der Eigentümer die Zahlungen an den Dienstleister im Rahmen des ESC bisher nur in Form von Mietzinsanpassungen überwälzen können.

Das ESC ist in der Schweiz bisher noch wenig bekannt. Der Erfolg von Sanierungsprojekten der öffentlichen Hand und der Hotellerie sprechen aber dafür, dass das ESC im Bereich der energetischen Optimierung von Wohn- und Geschäftsgebäuden grosses Potenzial besitzt.

Deshalb soll neu Art. 6c VMWG eingeführt werden. Dieser soll es der Vermieterin oder dem Vermieter ermöglichen, die Kosten, die im Rahmen eines ESC anfallen, als Nebenkosten der Mieterin oder dem Mieter in Rechnung zu stellen (Abs. 1). Der der Mieterin oder dem Mieter in Rechnung gestellte Betrag darf allerdings nicht höher sein als die mit dem ESC erzielte Einsparung von Energiekosten (Abs. 2). Damit soll sichergestellt werden, dass für die Mieterschaft durch das ESC keine Mehrkosten entstehen. Faktoren, die den Energieverbrauch beeinflussen, jedoch nicht auf die getroffenen Energieeffizienzmassnahmen zurückzuführen sind (wie beispielsweise Witterungseinflüsse oder Anzahl der in der betreffenden Liegenschaft lebenden Personen), sind ebenfalls zu berücksichtigen (Abs. 5). In Abs. 3 wird zudem definiert, wann ein ESC vorliegt, und in Abs. 4 beispielhaft aufgezählt, welche Massnahmen als Energieeffizienzmassnahmen in diesem Sinne zu qualifizieren sind.

Auf Antrag der Direktion der Justiz und des Innern  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Schreiben an das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (Zustellung auch per E-Mail als PDF- und Word-Version an recht@bwo.admin.ch):

Mit Schreiben vom 20. August 2018 haben Sie uns den Entwurf für eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG, SR 221.213.11) zur Vernehmlassung unterbreitet. Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns wie folgt:

### **I. Allgemeine Bemerkungen**

Wir begrüssen grundsätzlich die Absicht des Bundesrates, energetische Gebäudesanierungen zu fördern, ohne Mehrkosten für die Mieterschaft zu verursachen.

Der Gebäudebestand des Kantons Zürich entstammt verschiedenen Bauepochen und ist unterschiedlich gut erhalten, auch in Bezug auf die Energieeffizienz. Das Potenzial für energetische Gebäudesanierungen ist im Kanton Zürich daher vorhanden. Zudem erhöht das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung vor allem in den Zentrumsgebieten den

Druck auf die Wohnungsmieten. Das Energiespar-Contracting (ESC) bietet vor diesem Hintergrund die Möglichkeit, die Ziele «Steigerung der Energieeffizienz» und «Erhalt von preisgünstigem Wohnraum» zu verbinden. Wirtschaftliche Anreize sowohl für die Eigentümerschaft als auch für einen ESC-Dienstleister bietet das ESC aus unserer Sicht insbesondere bei vernachlässigten bzw. älteren Gebäuden mit Sanierungsbedarf.

Auch der bisher festgestellte Nutzen bei Sanierungsprojekten der öffentlichen Hand spricht dafür, dass das ESC im Bereich der energetischen Optimierung von Wohn- und Geschäftsgebäuden grosses Einsparpotential besitzt. Auch aus Sicht der Public Corporate Governance stehen wir dem ESC grundsätzlich positiv gegenüber. Die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) können gemäss Eigentümerstrategie vom 7. Dezember 2016 Dienstleistungen im Bereich des Energiecontractings erbringen (vgl. RRB Nr. 1197/2016).

Wir unterstützen daher grundsätzlich Ihren Vorschlag, dass gestützt auf einen neuen Art. 6c VMWG die Kosten des ESC über die Nebenkostenabrechnung abgewälzt werden können. Wir teilen zudem ausdrücklich Ihre Ansicht, dass die überwälzbaren Kosten der ESC-Massnahmen auf den Wert der Einsparungen beschränkt sein müssen (Art. 6c Abs. 2 VMWG).

Klärungsbedürftig erscheinen uns allerdings die folgenden Fragen:

## **2. Investitionsmassnahmen**

Wenn im Rahmen eines ESC keine Investitionsmassnahmen ergriffen, also beispielsweise reine Betriebsoptimierungen vorgenommen werden, stellt sich die Frage, ob solche Aufwendungen nicht bereits unter Art. 5 Abs. 2 Bst. g VMWG fallen und somit als Aufwendungen für «die Wartung» an die Heizungs- und Warmwasserkosten angerechnet werden können.

Wenn aber Investitionsmassnahmen ergriffen werden, regelt Art. 14 VMWG die Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen auf die Mieten. Das mit der Einführung von Art. 6c VMWG verfolgte Ziel besteht aber gerade darin, die Kosten des ESC nur in dem Umfang auf die Mieterschaft zu überwälzen, in dem eine tatsächliche Einsparung resultiert. Es muss somit sichergestellt werden, dass wertvermehrende Investitionsanteile (gemäss Art. 6c Abs. 4 Bst. b VMWG) weder während noch nach dem Ablauf der ESC-Vertragsdauer zu den Anlagekosten hinzugezählt und damit auf die Mieten überwälzt werden. Zumindest aber müsste das Verhältnis von Art. 6c Abs. 4 Bst. b zu Art. 14 VMWG geklärt werden.

### **3. Berechnung der überwälzbaren Kosten**

Die Begrenzung der überwälzbaren Kosten auf die erzielte Einsparung setzt voraus, dass diese zuverlässig gemessen werden kann. In erster Linie geht es dabei um eingesparte Warmwasser- und Heizkosten. Möglicher Gegenstand des ESC sind aber auch andere Kostenfaktoren wie beispielsweise der in der betreffenden Liegenschaft verbrauchte Allgemeinstrom für Lüftung, Beleuchtung oder Ähnliches.

Normalerweise verrechnen die Dienstleister ihre Entschädigung in Rappen pro eingesparte Kilowattstunde Energie. Diese Grösse wird meistens über die Vertragsdauer konstant festgelegt, damit der Dienstleister Aufwand und Ertrag im Voraus berechnen kann. Unklar ist daher, was unter dem Begriff «Wert der eingesparten Energie» zu verstehen ist. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, wie bzw. ob Veränderungen des Energiepreises einbezogen werden.

### **4. Mietzinserhöhungen für kantonal geförderte Wohnungen**

Aus Sicht der kantonalen Wohnbauförderung ergibt sich ein weiteres Problem: Während sich die Miete für freitragende Wohnungen auf der Grundlage der Kostenmiete gemäss dem Obligationenrecht (OR; SR 220) berechnet, werden die Mieten für kantonal geförderte Wohnungen auf der Grundlage der Kostenmiete nach dem sogenannten Zürcher Modell (§ 15 Abs. 1 und 2 Wohnbauförderungsverordnung; WBFV; LS 841.1) festgesetzt. Die Kostenmiete nach «Zürcher Modell» hat (unter anderem) zwei Hauptbestandteile: die Verzinsung der Anlagekosten zum hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss Art. 12a VMWG und ein Zuschlag bzw. eine Betriebsquote von höchstens 3 $\frac{1}{4}$ % des Gebäudeversicherungswerts für öffentliche Abgaben, Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung. Sollte nun aufgrund von ESC-Massnahmen eine Neuschätzung des Gebäudewerts durch die Gebäudeversicherung erfolgen, die den bisherigen Gebäudeversicherungswert übersteigt, würde sich dementsprechend die Wohnungsmiete erhöhen. Das Ausmass solcher Mietzinserhöhungen wird sich jedoch angesichts des für ESC-Massnahmen zur Verfügung stehenden bescheidenen finanziellen Spielraums in Grenzen halten.

### **5. Fazit**

Es ist zu begrüssen, dass energetische Gebäudesanierungen gefördert werden sollen. Das ESC birgt dazu grundsätzlich sowohl für die Eigentümer- und Mieterschaft als auch für die ESC-Dienstleister sowie für Umwelt und Gesellschaft ein Gewinnpotenzial. Allerdings sind insbe-

sondere hinsichtlich der Berechnung der überwälzbaren Kosten noch einige Fragen offen, die genauer Abklärung bedürfen. Zu klären ist aus unserer Sicht zudem insbesondere auch die Frage nach dem Verhältnis von Art. 6c Abs. 4 Bst. b VMWG zum bestehenden Art. 14 VMWG. Es ist auf jeden Fall sicherzustellen, dass die Überwälzung der Kosten des ESC auf die Nebenkosten nicht zu einer Mehrbelastung der Mieterschaft führt.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Regierungsrates und die Direktion der Justiz und des Innern.



Vor dem Regierungsrat  
Die Staatsschreiberin:

**Kathrin Arioli**