

«2025 rückt näher»

Andrea Burkhardt, Bundesamt für Umwelt, und Daniel Büchel, Bundesamt für Energie, diskutieren mit Ivo Cathomen, Stv. CEO SVIT, über die Revision des CO₂-Gesetzes, das Gebäudeprogramm und den Beitrag der Immobilienwirtschaft zur Erreichung der Klimaziele.



Ivo Cathomen (links) im Gespräch mit Andrea Burkhardt und Daniel Büchel.

TEXT: SIMONE HOFER*, FOTOS: DIETMAR KNOPF •

– Im Parlament ist derzeit eine Totalrevision des CO₂-Gesetzes in Diskussion. Es zeichnet sich ab, dass die Vorlage des Bundesrats keine Mehrheit findet ...

– Andrea Burkhardt (AB): Dafür gibt es keine Anzeichen. Der Bundesrat hat dem Parlament eine solide und mehrheitsfähige Vorlage unterbreitet. Der am 8. Oktober 2018 veröffentlichte Bericht des Weltklimarates zeigt zudem: Wenn wir jetzt nicht handeln, werden die Folgen und die Kosten für unser Land wesentlich grösser werden.

– Aber nochmals: In der zuständigen nationalrätlichen Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie (UREK-N) war zum einen der Eintretensentscheid nicht unumstritten und zum andern folgt die nationalrätliche

Kommission in wichtigen Punkten wie den Gebäudegrenzwerten und Zwischenzielen für den Gebäudebereich dem Bundesrat nicht.

– AB: Eine überwiegende Mehrheit der UREK-N hat sich hinter die Vorlage gestellt. Der Antrag, nicht auf das Geschäft einzutreten, war chancenlos. Bei der Ausgestaltung der Massnahmen gehen die Meinungen allerdings auseinander. So will eine Mehrheit der Kommission den Kantonen bis 2030 Zeit geben, das Ziel von minus 50 Prozent gegenüber 1990 zu erreichen.

– Wo erwarten Sie in der erstberatenden grossen Kammer die heftigsten Diskussionen?

– AB: Die CO₂-Gesetzesrevision an und für sich ist unbestritten. Der grosse Konflikt liegt bei der Frage, wo die Reduktion statt-

finden soll: Mehrheitlich im Inland, weil dann auch die inländische Wirtschaft von den Investitionen profitiert? Oder im Ausland, wo es – wenigstens im Moment noch – wesentlich günstiger ist?

– Daniel Büchel (DB): Eine wichtige Frage ist auch, wo Fördern und wo Lenken angesagt ist und wie weit man mit Vorschriften gehen will. Im Gebäudebereich liegt die Kompetenz jedoch bei den Kantonen. Diese haben die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich 2014 (MuKEN 2014) beschlossen, die primär im Neubaubereich den Stand der Technik nachschreiben und bei den Altbauten u. a. eine schrittweise Senkung des CO₂-Ausstosses vorsehen.

Fortsetzung Seite 10

ANZEIGE

Kommen Sie mit Ihrem Portfolio zu uns!

Als etablierte, dennoch sehr innovative und am rechten Zürichsee domizilierte Immobiliengesellschaft suchen wir Sie

Liegenschaftenverwalter/in (80–100 %)

welche/r sich zukünftig unternehmerisch entfalten und mit einer Beteiligung Verantwortung übernehmen will.

Sie verfügen zusätzlich über ein gutes Beziehungsnetz, welches Sie für künftige Akquisitionen nutzen werden.

Meine Mandantschaft bietet Ihnen äusserst attraktive Anstellungsbedingungen, jährliche Gewinnbeteiligung und – wie oben erwähnt – auf Ihren Wunsch eine spätere Firmenbeteiligung an.

Auf eine erste Kontaktaufnahme unter M: 079 332 32 35 oder E: marco.dazzi@me.com freut sich der Beauftragte, Marco Dazzi.

• BIOGRAPHIE

ANDREA BURKHARDT

ist Leiterin der Abteilung Klima beim Bundesamt für Umwelt BAFU. Die Abteilung ist für die Umsetzung der internationalen Verpflichtung der Schweiz gemäss Kyoto-Protokoll und Übereinkommen von Paris und die Weiterentwicklung der nationalen Klimapolitik zuständig. Kernstück ist das CO₂-Gesetz, das eine breite Palette von Massnahmen zur Verminderung der klimawirksamen Treibhausgasemissionen enthält. •



– Der Bundesrat möchte das Gebäudeprogramm Ende 2025 auslaufen lassen. Was geschieht danach mit den Lenkungsabgaben?

–AB: Bereits heute darf höchstens ein Drittel der Einnahmen aus der CO₂-Abgabe zweckgebunden für die Förderung verwendet werden, zwei Drittel werden an die Bevölkerung und die Wirtschaft rückverteilt. Wird die Teilzweckbindung aufgehoben, fliesst der gesamte Ertrag an die Bevölkerung und die Wirtschaft zurück.

– Wird das Gebäudeprogramm 2025 seine Ziele erreicht haben?

–AB: Das Gebäudeprogramm ist auf gutem Kurs. Es trägt in Ergänzung zu den kantonalen Vorschriften dazu bei, den technischen Fortschritt zu beschleunigen und energetische Massnahmen wie die er-

neuerbare Wärmeerzeugung auch in bestehenden Gebäuden zum Standard zu machen. In Anbetracht dieser erfreulichen Entwicklung ist eine Förderung aber irgendwann aufgrund der hohen Mitnahmeeffekte nicht mehr angebracht. Es gibt aber auch Stimmen, die das Gebäudeprogramm bis 2030 weiterlaufen lassen wollen.

– Die Zahlen für 2017 sind gemäss Jahresbericht des Gebäudeprogramms tendenziell rückläufig. Täuscht der Eindruck, dass die Begeisterung der Eigentümer für das Gebäudeprogramm lauwarm ist?

–DB: Ja, der Eindruck täuscht. Die Nachfrage hängt stark von der Entwicklung in den Kantonen ab. Verschiedene Kantone konnten 2017 Rekordsummen an Fördergeldern verpflichten. Daneben gibt es auch einige Kantone, in denen die Nach-

frage zurückgegangen ist, da sie selber nur sehr kleine eigene Förderbudgets bereitstellen resp. das Programm nur wenige Massnahmen umfasst (siehe Infobox).

– In der politischen Diskussion ist von Grenzwerten und landesweit einheitliche Gebäudestandards die Rede. Was muss man sich darunter vorstellen?

–DB: Ähnlich wie im Fahrzeugbereich, wo für neue Personenwagen analog zur EU Emissionsvorschriften gelten (130 g/km, ab 2020: 95 g/km), könnten auch im Gebäudebereich CO₂-Grenzwerte sicherstellen, dass ab 2030 fossile Feuerungen nur noch in sehr gut gedämmten Gebäuden vorkommen. Diese sollen aber nur dann zum Zug kommen, wenn die Massnahmen

» Die tiefen Zinsen und die Förderbeiträge sollten doch eigentlich ein gutes Investitionsumfeld schaffen.«

ANDREA BURKHARDT

der Kantone nicht zum Ziel führen. Die Ankündigung soll möglichst viele motivieren, von den Fördergeldern des Gebäudeprogramms zu profitieren. Klar ist: Wenn man vorschreibt, muss man nicht gleichzeitig auch noch fördern.

– Neue Energiegesetze finden in kantonalen Abstimmungen nicht immer eine Mehrheit. Was passiert, wenn die Kantone nicht mitziehen?

–AB: Der klimapolitische Auftrag ist klar: Die Wissenschaft sagt, dass wir bis Mitte Jahrhundert CO₂-neutral werden und von den fossilen Brennstoffen wegkommen müssen. Aus diesem Grund sind die Kantone angehalten, die MuKen zügig voranzutreiben. Für den Fall, dass die CO₂-Emissionen aus Gebäuden nicht genügend rasch sinken, will der Bundesrat als subsidiäre Massnahme die erwähnten Grenzwerte für Gebäude einführen.

–DB: Der Status quo ist immer einfacher als Veränderungen. Es braucht auch in den Kantonen Exekutivpolitiker, die sich hinstellen und die Vorlage verteidigen, wie das Frau Bundesrätin Leuthard auf natio-

naler Ebene getan hat. Da muss in einigen Kantonen noch ein Umdenken stattfinden.
– Bei vielen Stimmbürgern scheint das Bewusstsein noch nicht vorhanden zu sein.

–DB: Ja, das ist so. Da ist die Politik gefordert. Die Bevölkerung muss wissen: Die Zeit der fossilen Heizungen ist vorbei. Man kann heute CO₂-Neutral und mit einheimischer Energie genauso effizient aber wesentlich nachhaltiger heizen als mit Öl und Erdgas. Dies hilft unserem Planeten und unserer Wirtschaft gleichermaßen. Wer diese zentrale Botschaft verstanden hat, wird keine neue Öl- oder Erdgasheizung einbauen – auch wenn eine Sanierung vielleicht erst in ein oder zwei Jahren ansteht.

– Der Gebäudebestand in der Schweiz ist im Mittel wohl 40 Jahre alt. Ist es

angesichts der grossen Diversität angemessen, alle Liegenschaften über einen Leisten zu schlagen?

–AB: Der Gebäudepark trägt einen Viertel zu sämtlichen Treibhausgas-Emissionen bei. Da muss etwas gehen. Viele Gebäude stammen aus einer Zeit, in der man auf Energie- und Klimathemen kaum sensibilisiert war, die meisten Gebäude werden immer noch fossil beheizt. Eine fossile Heizung, die heute eingebaut wird, emittiert über die nächsten 20 Jahre CO₂.

–DB: Ein nach neuester Technologie gebautes Haus verbraucht pro Quadratmeter Nutzfläche sechsmal weniger Energie als ein Gebäude aus den 1970er-Jahren – also einen Bruchteil älterer Gebäude.

–AB: In erster Linie gilt es zu vermeiden, dass neue, nicht-klimaverträgliche Investitionen getätigt werden, die dann über Jahr-

zehnte Emissionen verursachen. Es ist wichtig, die Weichen heute richtig zu stellen.

– Strengere Auflagen werden zu mehr Ersatzneubauten führen, was in Ihrem Sinn sein dürfte. Müssen sich Eigentümer von erhaltensgeschützten Bauten nicht benachteiligt vorkommen?

–DB: Jedes Gebäude sollte individuell betrachtet werden. Dafür gibt es mit dem GEAK Plus (Anmerkung: Gebäudeenergieausweis der Kantone plus Empfehlungen) ein sehr nützliches Instrument, das noch viel zu wenig genutzt wird. Das Gebäudeprogramm geht zudem auf die besonderen Verhältnisse von schützenswerten Gebäuden ein. Wichtig ist: Ein erneuerbares Heizsystem ist beispielsweise auch in den meisten denkmalgeschützten Bauten realisierbar.

ANZEIGE

FOKUSSIEREN SIE SICH AUF ALLES MÖGLICHE.

Die Schweizer Immobilienmesse für Investoren präsentiert:

IMMO'19

The Swiss Property Fair
22.–23.01.2019

IMMO'MESSE

Über 50 IMMO'Aussteller im Rahmen
der grössten Schweizer Finanzmesse
mit weit über 3.000 Besuchern

IMMO'FORUM

Podiumsdiskussionen mit
namhaften Entscheidungsträgern
der Immobilienwirtschaft

IMMO'MAGAZIN

Mit Programm und Fachbeiträgen
von Branchenexperten

swisspropertyfair.ch



• BIOGRAPHIE DANIEL BÜCHEL

ist Vizedirektor und Leiter der Abteilung Energieeffizienz und erneuerbare Energien beim Bundesamt für Energie BFE. Als Leiter der Abteilung Energieeffizienz und erneuerbare Energien ist er unter anderem für die Erarbeitung von Grundlagen, neuen Massnahmen und Instrumenten sowie für die Umsetzung und den Vollzug der Gesetzgebung in verschiedenen Bereichen verantwortlich. Dazu gehören zum Beispiel die kostendeckende Einspeisevergütung, das Gebäudeprogramm, die wettbewerblichen Ausschreibungen, Gerätevorschriften und Zielvereinbarungen. Als Programmleiter von EnergieSchweiz ist er für die strategische Ausrichtung des Programms verantwortlich. •

– Die aktuelle Diskussion fokussiert sich einseitig auf die Betriebsphase einer Liegenschaft. Warum wird der Energieverbrauch für die Bauteile, den Bau und die Entsorgung nicht berücksichtigt?

–DB: Die Betrachtung der grauen Energie ist ein wichtiger Punkt, sie hat aber keinen Eingang ins Gebäudeprogramm gefunden. Der Fokus liegt auf den CO₂-Emissionen, die beim Heizen und der Warmwasseraufbereitung entstehen. Für klimafreundlichere Baumaterialien wie zum Beispiel Holz gibt es keine Förderbeiträge aus dem Gebäudeprogramm, da es sehr aufwendig wäre, hierfür vollziehbare Fördermassnahmen mit einem entsprechenden Wirkungsnachweis zu schaffen. Bislang wurden primär Sanierungen

gefördert, Ersatzneubauten gehören erst seit Kurzem dazu. Aber der Anreiz ist nicht so gross, dass deswegen nun unsinnig abgerissen wird.

– Die Energiestrategie 2050 wird das Wohnen verteuern und die Kosten für die Gebäudeinfrastruktur der Wirtschaft erhöhen. Sind diese Mehrausgaben wirtschaftlich vertretbar?

–DB: Dieser Aussage können wir so nicht zustimmen. Energetische Sanierungen sind eine dringend notwendige Massnahme, um ein Gebäude längerfristig am Markt attraktiv zu halten. Wenn sich eine Sanierung nicht rechnet, sollte ein Ersatzneubau in Erwägung gezogen werden.

– Aber so oder so: Wohnen wird dadurch teurer – sei es im Miet- oder im Wohneigentumsbereich.

–DB: Die Anfangsinvestitionen sind bei einer energetischen Sanierung höher. Über den ganzen Lebenszyklus des Gebäudes betrachtet fahren sie jedoch besser. Oftmals sind sich die Eigentümer nicht bewusst, welche positiven Auswirkungen energetische Sanierungen mit sich bringen – ökonomisch, aber auch bezüglich des Komforts.

–AB: Auch die Mieter profitieren vom höheren Wohnkomfort und von tieferen Nebenkosten – auch wenn sie diese gerne psychologisch ausblenden.

– Sie kommen in einer Studie (2014) selbst zum Schluss, dass energetische Sanierungen zu einer Mehrbelastung für Mieter führen und sich für Eigentümer ökonomisch nicht immer rechnen. Das sind keine guten Voraussetzungen für energetische Sanierungen.

–DB: Vermieter können wertvermehrende Investitionen auf den Mietzins überwälzen, unter Abzug der Fördergelder. Diese gesetzliche Anpassung hat zur Folge, dass nach geltendem Recht Mietzinserhöhungen dank des Gebäudeprogramms tiefer ausfallen. Das Hauptproblem besteht jedoch darin, dass in der Praxis sich die Mieten an Marktpreisen orientieren, und nicht nach der Kostenmiete-Logik berechnet werden.

– Der Eigentümer kann die Energiekosten auf die Mieter überwälzen: Warum sollte er dann energetisch sanieren?

–AB: Das Vermieter-Mieter-Dilemma ist uns bewusst. Aber genau deshalb gibt es ja das Gebäudeprogramm, um dem Vermieter einen Anreiz zu geben, zu investieren, um sein Gebäude längerfristig attraktiv zu halten.

– Die meisten Mietwohnungen gehören Privaten. Hier ist der Funke längst noch nicht überall gesprungen. Denken private Hauseigentümer zu kurzfristig?

–AB: Bei den privaten Eigentümern stehen finanzielle Überlegungen nicht immer im Vordergrund. So scheuen gerade ältere Hausbesitzer den Aufwand, und überlassen die Sanierung lieber der nächsten Generation.

–DB: Ein wichtiger Punkt: Bauen und vor allem Sanieren muss attraktiver werden. Viele private Hausbesitzer wissen zwar, dass sie eine Sanierung aus Renditeüberlegungen anpacken müssten, sie scheuen jedoch den Aufwand und den Ärger, der

ÜBERBLICK ÜBER DAS GEBÄUDE- PROGRAMM

● Das Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen ist ein wichtiger Pfeiler der Schweizer Energie- und Klimapolitik. Es wird finanziert durch teilzweckgebundene Mittel aus der CO₂-Abgabe sowie über kantonale Beiträge. In der Schweiz sind Gebäude für 40 Prozent des Energieverbrauchs und für rund einen Viertel sämtlicher Treibhausgas-Emissionen resp. einen Drittel der CO₂-Emissionen verantwortlich.

Über eine Million Häuser sind nicht oder kaum gedämmt und damit energetisch sanierungsbedürftig. Zudem werden drei Viertel der Gebäude heute noch immer fossil oder elektrisch beheizt. Hier setzt das Gebäudeprogramm an. Es unterstützt energetische bauliche Massnahmen finanziell. Es fördert, je nach Kanton, die Dämmung von Dächern und Fassaden, die Sanierung der Gebäudetechnik, die Nutzung von Abwärme, den Einsatz erneuerbarer Energien, den Anschluss an ein Wärmenetz oder hocheffiziente Neubauten.

Seit seiner Lancierung im Jahr 2010 hat sich das Gebäudeprogramm als wirksames Instrument der Schweizer Energie- und Klimapolitik erwiesen. Heute verbraucht der Schweizer Gebäudepark dank des Gebäudeprogramms pro Jahr 1,9 Mrd. Kilowattstunden (kWh) weniger Energie und stösst 0,5 Mio. Tonnen (t) weniger CO₂ aus. Jedes Jahr zählt: Die Energie- und CO₂-Wirkung der geförderten Massnahmen kumuliert sich über deren gesamte Lebensdauer auf fast 50 Mrd. kWh und mehr als 12 Mio. t CO₂.

Seit 2017 werden sämtliche Mittel für das Gebäudeprogramm aus der CO₂-Teilzweckbindung in Form von Globalbeiträgen an die Kantone ausbezahlt. Voraussetzung für den Erhalt eines Globalbeitrags ist ein kantonales Programm zur Förderung energetischer Gebäudehüllen- und Gebäudetechniksanierungen sowie zum Ersatz bestehender elektrischer Widerstandsheizungen oder Ölheizungen. Die Basis für die kantonalen Angebote bildet das Harmonisierte Fördermodell der Kantone (HFM 2015). Die Globalbeiträge werden in einen Sockelbeitrag pro Einwohner und in einen Ergänzungsbeitrag aufgeteilt. Der Sockelbeitrag pro Einwohner beträgt dabei maximal 30% der verfügbaren Mittel. Der Ergänzungsbeitrag darf nicht höher sein als das Doppelte des Kredits, den der jeweilige Kanton für sein Programm bewilligt hat. Die Summe der bewilligten Kredite der Kantone beläuft sich auf 80 Mio. CHF/Jahr. ●

damit verbunden ist. Hier ist die Bauwirtschaft gefordert.

– Ihre Rentabilitätsrechnungen gehen jeweils von 20 Jahren und mehr aus. Das ist für viele private Immobilienbesitzer schlicht nicht fassbar.

– AB: Es ist für Private in der Tat schwierig, alle Aspekte zu berücksichtigen. Da kommt Beratern, Architekten, Hypothekengebern und Installateuren die wichtige Aufgabe zu, die Berechnungsgrundlagen aufzuzeigen und so das Informationsdefizit zu verkleinern. Auch Banken, die Hypotheken vergeben, könnten klimafreundliche Investitionen begünstigen. Schliesslich steigt der Wert eines sanierten Hauses. Wichtig sind auch die Aus- und Weiterbildungen, um die Klima- und Energiekompetenz an diesen beruflichen Scharnieren zu stärken.

– DB: Immer mehr Pensionskassen und institutionelle Anleger setzen auf nachhaltige Immobilienanlagen. Das ist ein starkes Zeichen.

– Pensionskassen können sich ökologische Nachhaltigkeit wohl auf die Fahne schreiben, weil sie alte Liegenschaften konsequent verkauft oder abgerissen und neu gebaut haben.

– DB: Warum machen sie das? Nicht bloss wegen des Images, sondern wegen ihrer Investitionsrechnung. Es ist für sie schlicht nicht attraktiv, alte Gebäude mit mangelndem Komfort zu besitzen. Deswegen sanieren sie umfassend oder bauen neu. Das heisst ja nichts anderes als: Gebäude mit einem hohen energetischen Standard wirken sich positiver auf die Rendite der Immobilienanlagen aus.

– Schauen wir in periphere Regionen oder auch einfach ins Mittelland. Ein Vermieter muss sich dort aufgrund der hohen Leerstände Gedanken machen, ob sein Gebäude nach einer energetischen Sanierung noch marktfähig ist.

– DB: Gerade bei hohen Leerständen spielt ja auch die Qualität eine Rolle. Ich bin überzeugt, dass es in der Schweiz eine genügend grosse Nachfrage für einen gewissen Standard gibt. Aber natürlich ist es ratsam, die Investition dem Marktumfeld anzupassen und in ertragsschwachen Regionen auf möglichst kostengünstige energetische Massnahmen zu setzen.

– Viele Vermieter sind auch unsicher, welcher Anteil der Investitionen

als wertvermehrend auf die Mieten umgelegt werden kann.

– DB: Eine Antwort darauf gibt die Revision des kantonalen Steuerharmonisierungsgesetzes, die per 1. Januar 2020 in Kraft treten wird. Die Investitionen sollen besser verteilt werden können, zudem schafft das Gesetz Klarheit, welche Investitionen wertvermehrend bzw. werterhaltend sind.

– Was passiert, wenn im Wohneigentum der Eigenmietwert abgeschafft wird?

– DB: Aus unserer Sicht wäre es natürlich wünschenswert, dass der Anreiz für energetische Sanierungen nicht plötzlich kleiner wird, weil es keine Abzugsmöglichkeit mehr gibt.

» Fossile Feuerungen, schlecht gedämmte Fenster, Rollladenkästen, Estrichböden oder Kellerdecken sind nicht mehr zeitgemäss.«

DANIEL BÜCHEL

– Momentan ist Energie sehr günstig: Ist das ein weiteres Hemmnis?

– AB: Höhere Energiepreise würden natürlich die Signale schneller in den Markt hineinragen, deshalb auch die CO₂-Abgabe. Wichtig ist der Zeithorizont der Betrachtungen: Die CO₂-Abgabe soll kontinuierlich angehoben werden. Dabei ist zu beachten, dass die Einnahmen der Bevölkerung gleichmässig zurückverteilt werden. Davon profitieren diejenigen, die unterdurchschnittlich viel fossile Brennstoffe verbrauchen. Bei den fossilen Energiepreisen geht man davon aus, dass sie steigen werden, die Preise für erneuerbare Energien hingegen dürften weiter sinken.

– DB: Der Ölpreis beträgt aktuell ca. 80 USD, vor wenigen Jahren lag er noch bei 30 USD. Diese Volatilität muss man bei Investitionsentscheiden berücksichtigen. ●



*SIMONE HOFER

lic. rer. pol., ist Ökonomin und arbeitet als Redaktorin für verschiedene Auftraggeber.