

Immobilien
G. Weiss, weg

Das Zuhause gleicht einem Offroader

«Fährt jemand ein 20-Liter-Auto?» Die Frage stellt Franz Beyeler, Geschäftsführer des Vereins Minergie, gerne. Dann lachen seine Zuhörer - heute umso mehr, als der Benzinpreis sich innerhalb eines Jahres um fast 50% erhöht hat. «Und wie viel Heizöl verbraucht Ihre Wohnung pro Quadratmeter beheizter Wohnfläche?» «Diese Frage können viele Immobilienbesitzer und Mieter nicht beantworten», stellt Beyeler fest. Und sie seien überrascht, wenn sie merkten, dass es 20 Liter Öl pro Jahr und Quadratmeter seien. Bei einem Minergie-Neubau sind es nur 3,8 Liter. Eine Gebäudesanierung nach Minergie kann den Verbrauch auf 6 Liter Heizöl drücken.

Trotzdem sanieren viele Immobilienbesitzer nur das Minimum. «Die Sanierungsquote betrug während Jahren geschätzte 0,5%. Gebäude werden also durchschnittlich 2000-jährig, bis sie insgesamt saniert werden», sagt Beyeler. Das hat zu einem Sanierungsstau geführt. Heute werden rund 15% der neuen Mehrfamilienhäuser nach Minergie-Standard gebaut und zertifiziert, bei den Einfamilienhäusern sind es 7%. Was die Renovationen nach Minergie-Kriterien angeht, ist die Tendenz düsterer (siehe Grafik).

Dies soll sich ändern. Auch vor dem Hintergrund, dass im Gebäudebereich ein grosses CO₂-Einsparpotenzial liegt: Rund 45% der Energie wird dort verbraucht. Kein Wunder beunruhigen die hohen Energiekosten Mieter und Eigenheimbesitzer.

Beitrag zu CO₂-Zielen

Nun sollen im Parlament neue Anreize geschaffen werden, damit Immobilienbesitzer ihre Gebäude energieeffizient sanieren. Diese Woche bespricht die Urek-Subkommission des Nationalrats, die sich mit Umwelt- und Energiefragen beschäftigt, das Thema. Im Vorfeld der Sitzung weibelt der umtriebige Luzerner FDP-Nationalrat Otto Ineichen zugunsten einer Zweckbindung der CO₂-Abgabe. «Sanierungen könnten zu einem grossen Teil dazu beitragen, dass Wohnhäuser künftig weniger Energie verbrauchen», sagt er. Gleichzeitig würde damit ein wesentlicher Beitrag geleistet, um die schweizerischen Ziele hinsichtlich CO₂ zu erreichen. Für Ineichen ist denn auch klar, wie Sanierungen gefördert werden können: Neben der Teilzweckbindung der CO₂-Abgabe sollen steuerliche Anreize diskutiert werden. Parallel zu Ineichens Forderungen diskutiert der frühere Energiepolitiker Rolf Hegetschweiler mit dem Hauseigentümerverband und dem Verband der Immobilieninvestoren die Idee einer Energieagentur Gebäude (siehe Kasten).

«Problem ist Mietrecht»

Ineichen, Initiator der überparteilichen Allianz energetische Gebäudesanierung, stösst mit den Vorschlägen auf Widerstand: Beim Wirtschaftsdachverband verwirft man die Hände ob der Idee, einen Teil der ursprünglich als Lenkungsabgabe angenommenen CO₂-Abgabe zweckgebunden einzusetzen. «Die Abgabe wurde haushaltsneutral konzipiert, jetzt kann sie nicht zu einer Steuer umfunktioniert werden», sagt Urs Näf, Energie-Verantwortlicher bei Economiesuisse. Sie sei für Sanierungen ungeeignet. «Das Problem liegt im Mietrecht. Solange die Vermieter die Sanierungskosten nicht voll auf die Mieter umwälzen können, wird auch nicht investiert.»

Ineichen kontert: «Ohne Anschubfinanzierung und Förderbeiträge geht fast nichts. Problemlos könnte aus der Teilzweckbindung ein Investitionsvolumen von mehreren hundert Millionen Franken ausgelöst werden - was auch der Bauwirtschaft zugute käme.» Trotz Widerstand von Economiesuisse hofft Ineichen, dass sich in der eine Mehrheit findet, die im Nationalrat für seine Forderungen eintritt - im schnellsten Fall in der Herbstsession.

Inwiefern eine Teilzweckbindung tatsächlich Anreize schafft, bleibt umstritten. Bei der Stiftung Klimarappen, die bis Ende 2009 165 Mio. Fr. für die Förderung von Sanierungen bereithält, sind bis Ende 2007 21 Mio. Fr. vergeben worden. Es scheint bis jetzt attraktiver zu sein, ein Heim zu besitzen, das einem durstigen Offroader gleicht, als zu sanieren und so die Energieeffizienz zu steigern. Weitere Informationen: www.energieallianz.ch

Artikelzusatz: Kasten

Grosse Immobilienbesitzer im Visier

Zurzeit wird auch die Gründung einer Energieagentur Gebäude diskutiert - analog der Energie-Agentur der Wirtschaft (EnAW), wie der Initiator und frühere Energiepolitiker Rolf Hegetschweiler bestätigt. Der Mechanismus soll wie bei der EnAW funktionieren: Immobilieneigentümer sollen sich Emissions-Reduktionsziele setzen können. Wenn sie diese erreichen, wird ihnen die CO₂-Abgabe zurückerstattet. Heute liegt diese bei rund 3 Rappen pro Liter Heizöl. Bei der EnAW sind etwa 700 Firmen von der CO₂-Abgabe befreit. Die neue Energieagentur Gebäude will sich vor allem an grosse Immobilienbesitzer wie Pensionskassen oder Versicherungen richten.

Die Idee ist in der Realisierungsphase. Ein Konzept wird nun ausgearbeitet, damit dieses im Herbst dem Bundesamt für Energie (BfE) vorgelegt werden kann. Michael Kaufmann, Vize-Direktor des BfE, begrüsst die Initiative: «Wir finden sie grundsätzlich richtig. Gerade bei den grossen Immobilienbesitzern ist eine Zurückhaltung festzustellen, echt energieeffizient zu sanieren. Hier braucht es Anreize - aber auch Information.» (weg.)