

Erfolgskontrolle der kantonalen Energiepolitik
Seminar vom 30. August 2005 in Bern

Mobilisierung Erneuerungspotenziale bei Wohnbauten: Instrumente & energiepolitische Massnahmen

Präsentation W. Ott, **econcept AG**

econcept AG
www.econcept.ch

cepe
Centre for Energy Policy and Economics
Swiss Federal Institutes of Technology

ETH
Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Einflussfaktoren auf Erneuerung Gebäudebestand



econcept AG

Folie 2 / 11.08.2005

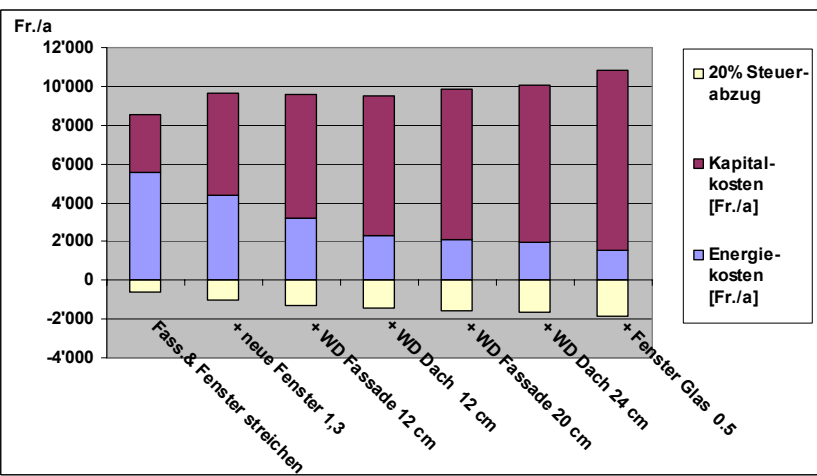
cepe
Center for Energy Policy and Economics
Swiss Federal Institutes of Technology

ETH
Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

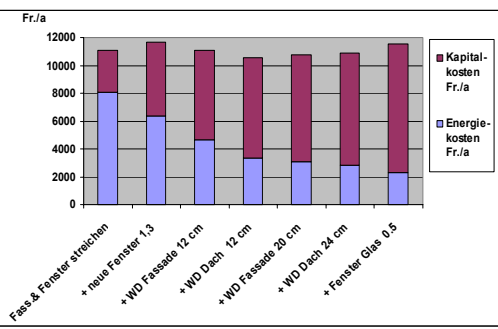
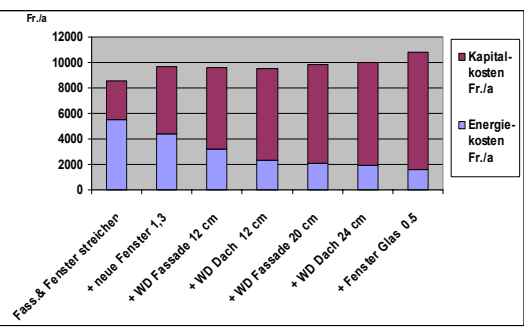
Welche Erneuerungsmassnahmen? Sicht der Eigentümer

Steuerabzug:
20% der
Kapitalkosten

8-Fam.-Haus
Bauperiode:
1947-1975
EBF 792 m²
Realzins
z = 3% p.a.
Energiekosten:
5,5 Rp./kWh



Einfluss des Energiepreises



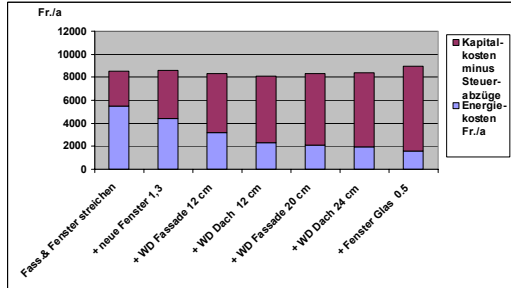
Energiepreis: 5,5 Rp./kWh

(keine Steuerabzüge)

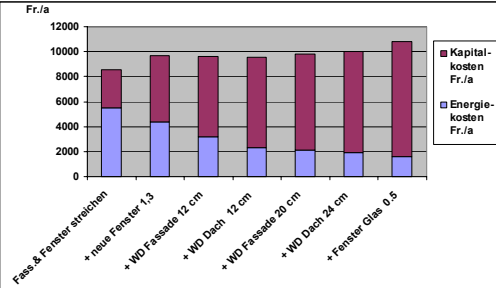
8 Rp./kWh

Bei 8 Rp./kWh wirken sich Energiekosteneinsparungen stärker aus → aus Sicht der Gesamtkosten sind weitergehende Massnahmen für Mietende lohnend, für Besitzer bleiben aber Kapitalkosten gleichhoch → für sie ist die Überwälzung der Kapitalkosten relevant

Einfluss steuerlicher Abzüge - Sicht der Eigentümer



Liegenschaft im Privateigentum: Steuerabzüge energetische Massnahmen möglich: Hier 20% der Kapitalkosten



Liegenschaft öffentliche Hand: Keine Steuerabzüge möglich

Energie- & Kapitalkosten, Steuerabzüge

Gesamtkosten = Energiekosten Gebäude plus Kapitalkosten Massnahmen pro Jahr

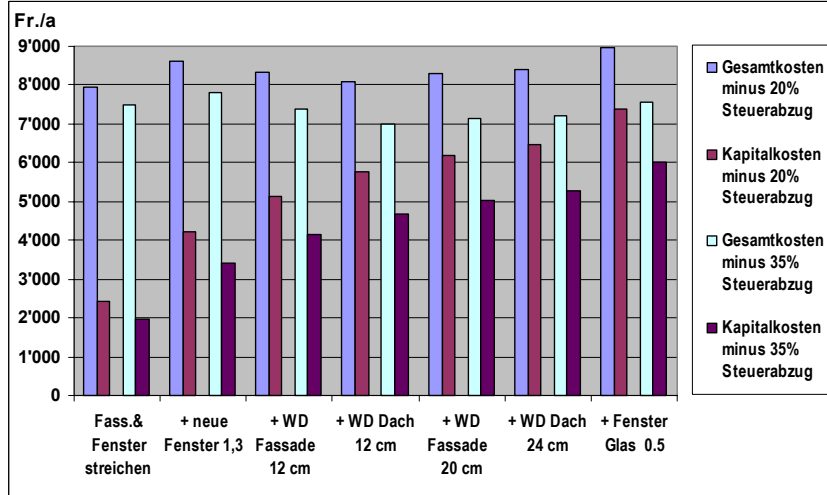
Steuerabzug: 20% oder 35%

8-Fam.-Haus, Bauperiode: 1947-1975

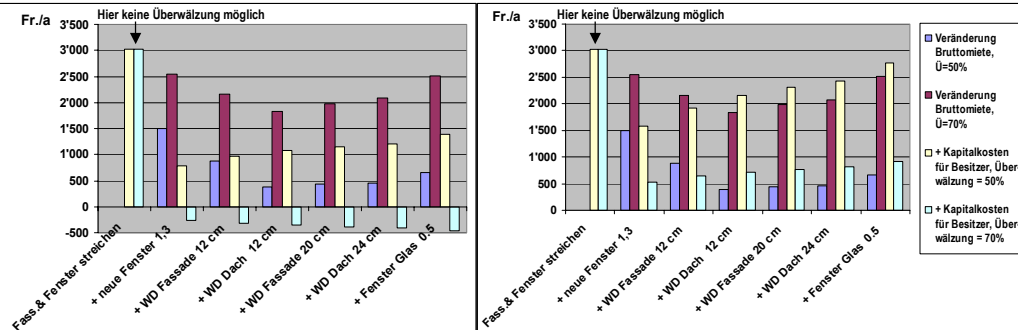
EBF 792 m²

z = 3% p.a

Energiepreis: 5,5 Rp./kWh



Auswirkungen auf Mietende: Δ Bruttomiete und auf Eigentümer: Δ Kapitalkosten



Steuerabzug: 35% der Kapitalkosten

Steuerabzug 20% der Kapitalkosten

Eigentümer: Massnahme lohnt sich wenn Steuerabzug plus Überwälzung mind. 100% Kapitalkosten

Mietende: Energetische Massnahmen \rightarrow Bruttomiete steigt & Nutzen/Wohnkomfort steigt
Energetische Erneuerung Fassade vor Fenstererneuerung

e concept AG

Folie 7 / 11.08.2005

cepe

Center for Energy Policy and Economics
Swiss Federal Institutes of Technology

ETH

Schweizerische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Lohnen sich Erneuerungsinvestitionen für Eigentümer

- \rightarrow **Voraussetzungen:** Nachfrage erlaubt Überwälzung
- \rightarrow **Bestehende Liegenschaften: Betriebswirtschaftliche Logik**
 - Energetische Massnahmen für Eigentümer nur lohnend wenn **steuerliche Abzüge plus Überwälzung $\geq 100\%$ zusätzlicher Kapitalkosten** decken
 - Energetische Massnahmen: Überwälzungssatz von 50% führt zu Nettoertragseinbussen \rightarrow **mindestens 70% Überwälzung** ist nötig
 - **Pinselsanierungen:** Für **Eigentümer unvorteilhaft** da keine **Überwälzung** (falls Nachfrage bei energetischen Massnahmen mind. 35% Überwälzung der Kosten erlaubt), für Mietende bleibt die Bruttomiete gleich, kein Wohnkomfortgewinn
 - Sowohl für Mietende (Bruttomiete) als auch für Eigentümer: Reihenfolge bei **energetischen Erneuerungen der Hülle beachten!**
 - **Aber:** Für Eigentümer nehmen **Investitionsausgaben und Kapitalkosten bei zusätzlichen energetischen Massnahmen konstant zu \rightarrow Erst Möglichkeit der Überwälzung macht sie für Eigentümer attraktiv!**

e concept AG

Folie 8 / 11.08.2005

cepe

Center for Energy Policy and Economics
Swiss Federal Institutes of Technology

ETH

Schweizerische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Fazit Erneuerungsstrategien

- **Pinselsanierungen unvorteilhaft, daher**
 - nur bei unklarer Perspektive Gebäude
 - Nur bei Liquiditätsproblemen
 - Nur wenn schon vor mittelfristig geplanter Gesamterneuerung nötig
- **Teilerneuerungen Hülle nur wenn guter Standard erreicht**
 - Gesamtkosten und Bruttomieten steigen bei weitergehenden Massnahmen nur geringfügig,
 - selbst Wärmedämmung 20cm/24cm kaum teurer als Standard-Wärmedämmung
 - Effizienzpfad SIA und 2000 Watt-Gesellschaft: Bei Gebäudehülle unbedingt kaum mehr teureren hohen Standard wählen (Lebensdauer!)

Und die Instrumente! (1)

- **Information, Information... es braucht neue Anreize!**
 - Impulsprogramm "Erneuerung bestehende Bauten": Förderung = Katalysator zu Information und Aus-/Weiterbildung!
 - Beiträge nur an umfassende Massnahmen nach zukunftsweisenden Standards (gemäss Anforderungen SIA-Effizienzpfad → ‚Minergie Erneuerung‘ oder angepasste Einzelbauteilvorgaben
 - Leistungsnachweis der Berater der Gesuchsteller als Beitragsvoraussetzung
 - Kombiniert mit Weiterbildungsoffensive/Förderung Bauherrenkompetenz
 - Energieausweis Gebäude: Schafft Transparenz und Bewusstsein
 - Voraussetzung für Beiträge
 - unterstützt durch Impulsprogramm, insbesondere wenn in Kombination mit Beratung + Massnahmenkonzept
 - Übergangslösung: Verbesserung Nebenkostenabrechnungen → "Energiepass"

Und die Instrumente! (2)

→ Es braucht auch neue Anreize für die Eigentümer!

- Falls weiterhin wertvermehrende energetische Massnahmen voll von Steuern absetzbar: Abzug nicht zum Nulltarif!
 - Gegenleistungsprinzip - Anpassung der Richtlinien für voll abzugsberechtigte energetische Investitionen: Abzüge nur bei Einhaltung von (recht ambitionierten!) Mindeststandards
- Vergrösserung der mietrechtlichen Überwälzungsmöglichkeiten
 - Entweder energetische Massnahmen zu 70-80% überwälzbar machen
 - Liste abzugsberechtigter energetischer Massnahmen vorgeben; abzugsberechtigte Massnahmen in Abrechnung separat ausweisen
 - Umfassende energetische Erneuerung auch für Mietende vorteilhafter als energetische Teilsanierung Gebäudehülle

Und die Instrumente! (3)

→ Es braucht auch neue Anreize für die Eigentümer! (Forts.)

- Variante: Kein steuerlicher Abzug für wertvermehrenden Teil energetischer Massnahmen, dafür volle Überwälzbarkeit auf Miete
 - Mieter=Nutzniesser Massnahme (Wohnkomfort+tiefere Energiekosten) bezahlt
 - Keine Verbilligung energetischer Massnahmen durch steuerliche Förderung, v.a. bei EFH, wo Eigentümer = Nutzer
- Ausnutzungsboni für energetisch vorbildliche Erneuerungen:
 - Gewährung nur bei Standard, der deutlich über den Vorschriften liegt
 - Zielkongruenz mit Raumplanung (Verdichtung), Fördert auch Ersatzneubau
- Steuerrecht: Erneuerungsfonds/Rückstellungen für Eigentümer ermöglichen
- Contracting als Lösung bei Überwälzungs- und Finanzierungsproblemen

Und die Instrumente! (4)

→ Vorschriften und Vollzug

- Die Vorschriften im Gebäudebereich sind in Bewegung – hinken aber immer noch hinter den technisch wirtschaftlichen Möglichkeiten nach
 - Anpassungen bei Neubauten schneller und mutiger – sie wirken gleichzeitig auch auf Erneuerungen (Technologiediffusion, Anwendungs-Know-how)
 - Sind anspruchsvollere Vorschriften bei Erneuerungen wirklich kontraproduktiv:
 - Signalwirkung nicht unterschätzen
 - Herauszögerung Teilerneuerung zugunsten umfassenderer Erneuerung erwünscht
 - Energetische Erneuerungspflicht mit Sanierungsfrist bei schlechten Bauten: Machbar? Lohnt sich der Aufwand?
- Vollzug: Flächendeckende Professionalisierung durch Regionalisierung und ev. durch (Teil-) Privatisierung

Und die Instrumente! (5)

→ Woher die Mittel?

- Vereinbarung mit Stiftung Klimarappen für Beitrag an Impulsprogramm “Erneuerung bestehende Bauten“
- Kombination Impulsprogramm mit Teilen kantonaler Förderprogramme
- Teilzweckbindung von Einnahmen aus der CO₂-Abgabe
- Beteiligung der (nutzniessenden) Wirtschaft bei Aus- und Weiterbildung