

## Unrealistisches Klimaziel

**Modernisierung** – Bis 2050 will die Schweiz CO<sub>2</sub>-neutral werden. Vermieter von Bestandsgebäuden sollen dazu ihre Liegenschaften energetisch sanieren. Doch das lässt sich nicht so leicht erreichen.

Von Siegfried Hubertus – Bilder: StreetFlash/Depos tphotos.com; Beat Mumenthaler; Thomas Hodel; PD



Bis 2023 soll auch für Bestandsbauten ein CO<sub>2</sub>-Grenzwert gelten.

Es ist kurz vor 21 Uhr, als Simonetta Sommaruga am 23. September vergangenen Jahres bei der Sitzung des Ständerats ein ernüchterndes Fazit zieht: «Der Vorschlag der Kommissionsmehrheit ist ein Kompromiss», erklärt die Vorsteherin des Departements für Umwelt, Verkehr und Energie, die seit Beginn dieses Jahres auch als Bundespräsidentin amtiert. Er weise «den Ausweg aus dem Zwist». Worüber sich die 46 Mitglieder des

«Stöckli», der kleinen Kammer des Parlaments, an diesem Abend die Köpfe heissreden, ist die Suche nach einer angemessenen Antwort auf eine Frage, die zu dieser Zeit als die drängendste weltweit gilt: Was muss die Schweiz tun, um die international beschlossenen Ziele des Klimaschutzabkommens von Paris zu erreichen – die Begrenzung der globalen Erwärmung auf 1,5 bis 2 Grad Celsius bis zum Jahr 2100.

### Ständeräte bei Regularien für Immobilienbesitzer uneins

Es ist eine Zeit, in der Menschen noch nicht in Angst vor einem Coronavirus sind und penibel zueinander Abstand halten. Es sind noch jene Tage, in der allein die Furcht vor steigenden Temperaturen umgeht und Jugendliche jeden Freitag in ganz Europa die Schulen schwänzen, um Politiker zu drängen,

möglichst rasch möglichst harte Auflagen zur Dämpfung des Kohlendioxid-ausstosses zu erlassen. Jenes Gas, das Pflanzen zum Leben benötigen, das aber seit Langem auch im Verdacht steht, massgeblich dazu beizutragen, das globale Klima über Gebühr zu erwärmen. Der Ständerat liefert an diesem Tag reichlich: Eine Flugticketabgabe pro Passagier zwischen 30 und 120 Franken, je nach Länge der Strecke, wird beschlossen. Die Steuer auf Benzin wird bis 2024 um zehn Rappen pro Liter angehoben, von 2025 an um zwölf Rappen. Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) wird verpflichtet, Kapitalströme an den Börsen mit ökologischen Auflagen in Einklang zu bringen. Nur in einem Punkt finden die 46 Ständeräte zunächst nicht zusammen: Welche Regularien sollen den Immobilienbesitzern auferlegt werden?

Die Schweiz hat sich, im Einklang mit dem Übereinkommen von Paris, für das Jahr 2050 ein Klimaziel von netto null gesetzt: In 30 Jahren soll im ganzen Land nur noch so viel CO<sub>2</sub> freigesetzt werden, wie auch auf natürliche und künstliche Weise kompensiert werden kann, um den Anteil des Gases in der Atmosphäre nicht weiter zu erhöhen. Das trifft nicht nur den Verkehr, wo über die Zeit die Verbrennungsmotoren durch Elektroaggregate ersetzt werden sollen. 26,7 Prozent des Kohlendioxids im Land, rund 12,6 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente pro Jahr, entstehen in Gebäuden. Durch Heizungen, Warmwasseraufbereitung und Klimaanlage.

«Der Kohlendioxid-ausstoss des Gebäudeparks wäre noch deutlich höher, wenn nicht schon in den vergangenen Jahren eine Entkoppelung von Vergrößerung

des Gebäudeparks auf der einen Seite und dem Verbrauch fossiler Brennstoffe auf der anderen gelungen wäre», sagt Ivan Anton, Leiter Nachhaltigkeit bei der Zürcher Immobilienberatungsgesellschaft Wüest Partner.

## Schweizerischer Gebäudepark «in gutem baulichen Zustand»

Für neu errichtete Gebäude gelten bereits seit Jahren Energiesparauflagen, die sukzessive verschärft worden sind und weiter angezogen werden soll. Bestandsgebäude sind bislang kaum betroffen. Das soll sich von 2023 an ändern. Mit jenem Jahr, so hat das Stöckli beschlossen, soll auch für Altbauten ein CO<sub>2</sub>-Grenzwert gelten – egal, wie sich die Kohlendioxidemissionen aus den Gebäuden bis dahin entwickelt haben.

Ein komplettes Verbot von Ölheizungen, wie von manchen Politikern gefordert, ist darin jedoch nicht vorgesehen. Muss ein betagter Brenner vom Stichjahr an ersetzt werden, darf ein neuer, moderner Ölverfeuerer mit geringem CO<sub>2</sub>-Ausstoss zum Einsatz kommen, sofern die Immobilie gegen Wärmeverlust gut isoliert ist. Das ist der Kompromiss, dem die Mehrheit von 31 Ständeräten bei 14 Gegenvoten zugestimmt hat.

Nun sind keineswegs alle Altbauten Kohlendioxid-schleudern. Studien des Statistischen Amtes der Stadt Zürich zeigen, dass die Erneuerungsrate durch energetische Sanierungen und Ersatzneubauten im Zeitraum von 2000 bis 2015 bei durchschnittlich 1,5 Prozent pro Jahr lag. «Der schweizerische Gebäudepark ist in einem guten baulichen Zustand», analysiert Thomas Ammann, Ressortleiter Energie- und Bautechnik

beim Hauseigentümergebiet Schweiz (HEV). «Auch wenn uns verschiedene Player aus der Energieszene glaubhaft machen wollen, dass die Erneuerungsrate unter einem Prozent liege, erwecken unsere Städte und Dörfer nicht den Eindruck, als würden sie nur alle hundert Jahre überholt.»

Mehrere Untersuchungen zeigten übereinstimmend, dass beispielsweise die Fenster rund alle 25 Jahre ausgetauscht würden, sagt Ammann. «Bauteile werden demnach meist am Ende ihrer Lebensdauer ersetzt, was aus ökologischer Sicht Sinn ergibt.» Denn dadurch würden Rohstoffe geschont und Energie bei der Fertigung sparsam eingesetzt. «Gleichzeitig», sagt der Experte, «gehen mit dem Ersatz oder der Erneuerung auch immer energetische Verbesserungen der entsprechenden Bauteile einher.» Die Frage ist, ob mit dem bisher üblichen Modernisierungsrhythmus das Schweizer Klimaschutzziel erreichbar ist.

## «Emissionsgrenzwert ab 2023»

Eine Studie von Wüest Partner kommt hier zu einer ernüchternden Analyse. «Die Ergebnisse zeigen, dass trotz eines markanten Rückgangs der Emissionen das Ziel eines klimaneutralen Gebäudeparks bis 2050 nicht erreicht werden kann, wenn nach den heute gängigen Investitionszyklen in den Bestand investiert wird», sagt Nachhaltigkeits-Leiter Anton, der die Untersuchung vorgenommen hat. Werde das Tempo nicht erhöht, produziere der Schweizer Gebäudepark nach der Modellsimulation in 30 Jahren «noch immer 18,6 Prozent des ursprünglichen Ausstosses».

Am stärksten liesse sich der CO<sub>2</sub>-Aus-

stoss verringern, wenn Ölheizungen durch umweltfreundlichere Alternativen ersetzt würden. «Um die Emissionen im Gebäudebereich ohne Verzug zu reduzieren, muss ein Emissionsgrenzwert pro Quadratmeter Energiebezugsfläche verbindlich und frühzeitig – also nicht später als 2023 – eingeführt und danach kontinuierlich abgesenkt werden», fordert Christian Zeyer, Geschäftsführer des Wirtschaftsverbands Swissscleantech, dessen mehr als 350 Mitgliedsunternehmen die Schweiz bis 2050 CO<sub>2</sub>-neutral machen wollen. Als Alternative zur Ölheizung gilt die Geothermie – die Anzapfung der natürlich im Erdreich vorhandenen Wärme. Zwar werden Wärmepumpen mit nicht geringen Strommengen betrieben, doch die CO<sub>2</sub>-Emissionen bei der Erzeugung elektrischer Energie sind in der Schweiz deutlich tiefer als bei Öl- und Gasheizungen. Der Kohlendioxidausstoss bei Gebäuden, die mit Wärmepumpen beheizt werden, ist daher siebenmal geringer als bei Objekten mit Ölheizungen.

Besonders effizient ist die Tiefengeothermie, bei der 400 und mehr Meter tiefe Schichten der Erdrinde durch Sonden angebohrt werden. Doch birgt dies Gefahren, warnt der HEV: «Beispielsweise können Erdbeben entstehen oder Grundwasserverunreinigungen.» Darüber hinaus könnten die Bohrungen Schäden an Gebäuden und Strassen verursachen. Deshalb müsse die Haf-

tung bei Tiefenbohrungen «explizit» bei den ausführenden Firmen, nicht aber bei den beauftragenden Immobilienbesitzern verankert werden, argumentiert der Eigentümerverband. Würden durch eine Bohrung Schäden an Gebäuden – etwa durch Erschütterungen oder Erdbeben – verursacht, seien diese vom Unternehmen zu tragen. Dies gelte «auch für allfällige Folgeschäden, wie Entschädigungen, die Vermieter aufgrund von Geruchsimmissionen an Mietern leisten müssen».

Noch wesentlicher ist allerdings die Frage, welche finanziellen Anreize oder Förderungen Besitzern geboten werden, um diese zu einer schnelleren Modernisierung von Bestandsgebäuden zu

bewegen. Nach Daten des HEV würden private Immobilieneigentümer, die rund die Hälfte der Mietwohnungen im Land stellen, bereits jetzt pro Jahr rund zwölf Milliarden Franken in den Unterhalt und die Erneuerung ihrer Liegenschaften investieren. Wobei dieses Kapital «von den Eigentümern in Vorleistung erbracht» werde, sagt Ammann. «Eine Teilrückerstattung erfolgt erst nach der abgeschlossenen Umsetzung der Erneuerung mittels der Mietzinsüberwälzung – verteilt auf die folgenden 20 bis 40 Jahre, je nach Lebensdauer der ergriffenen Massnahmen.»

## Staatliche Anreize erforderlich

Dennoch dürften sich Investitionen in die Modernisierung von Bestandsgebäuden in vielen Fällen lohnen, zeigt die Wüest-Partner-Studie. Ihr zufolge ist «der ökonomische Gewinn einer Sanierung ist umso grösser, je höher die Heizkosten vor der Sanierung waren». Je stärker die Nebenkosten für die Mieter sinken, desto attraktiver werden die Wohnungen. «Bei Liegenschaften, die vor der Sanierung hohe Heizkosten aufweisen, lässt sich typischerweise ein überdurchschnittlicher Rückgang der Bruttomiete und ein merklicher Anstieg des Marktwertes erzielen», sagt Anton. Allerdings zeigt die Studie auch ein Problem auf: «Wohnliegenschaften mit besonders hohen Heizkosten und entsprechendem Modernisierungsbedarf befinden sich oft in strukturschwachen Regionen», sagt Anton.

Dort aber sind die erzielbaren Mieten deutlich niedriger als in gefragten Grossstädten. Ohne Hilfe des Bundes und der Kantone dürften Eigentümer deshalb nur begrenzt in der Lage sein, ihre Immobilien energetisch auf Vordermann zu bringen. Anton sagt deshalb: «Die staatlichen Fördergelder können das Zünglein an der Waage sein, das bestimmt, ob der Anreiz zu einer Sanierung schwindet oder steigt...»



«Ausweg aus dem Zwist.»

Simonetta Sommaruga,  
Bundespräsidentin

«Bauteile werden meist am Ende  
ihrer Lebensdauer ersetzt, was aus  
ökologischer Sicht Sinn ergibt.»

Thomas Ammann,  
Hauseigentümerverband Schweiz (HEV)



«Staatliche Fördergelder können  
das Zünglein an der Waage sein.»

Ivan Anton, Wüest Partner AG

«Der Emissionsgrenzwert muss verbindlich  
und frühzeitig eingeführt werden.»

Christian Zeyer, Swisscleantech

