

Mediencommuniqué HEV Schweiz vom 24. Mai 2021

Energetisch konkret geprüfte Wohnbauten zeigen auf:

Neues CO₂-Gesetz verteuert das Wohnen massiv – der «GEAK®Plus» beweist es

Die neuen, schrittweise verschärften CO₂-Grenzwerte für Gebäude verteuern das Heizen und damit das Wohnen massiv. Bei vier mit dem GEAK®Plus analysierten Objekten zeigen sich die Kosten der vorgeschriebenen Massnahmen beim nächsten Heizungersatz. Dieser führt in allen vier Fällen auch zur Sanierung der Gebäudehülle. Bei den untersuchten Objekten ergeben sich – nach Abzug der Förderbeiträge – Kosten zwischen 144'000 und 369'000 Franken. Zu tragen haben diese Kosten sowohl Eigentümer als auch Mieter.

In der Debatte rund um das neue CO₂-Gesetz wird ein Faktor konsequent verschwiegen. Nebst den verschiedenen Abgabenerhöhungen auf CO₂ soll auch ein neuer Ausstossgrenzwert für Gebäude eingeführt werden. Ab 2023 dürfen Wohngebäude nach einem Brenner- oder Heizungersatz nicht mehr als 20 kg CO₂/m²a (= Quadratmeter beheizte Fläche) ausstossen. Dies entspricht in etwa dem CO₂-Ausstoss von 7.6 Liter Heizöl. In Fünfjahresschritten wird dieser Grenzwert anschliessend um jeweils 5 kg CO₂ gesenkt und liegt ab 2043 bei null.

Um diese gesetzlichen Maximalwerte zu erreichen, werden bei einem Brenner- oder Heizungersatz aufwändige Massnahmen notwendig. Der HEV wollte konkret wissen, welche Folgen dieser neue Grenzwert haben kann. Dazu hat er für vier Wohnbauten je einen GEAK Plus – einen Gebäudeenergieausweis mit Beratungsbericht – erstellen lassen.

In jedem Fall teuer – oder noch teurer!

Die vier Objekte, drei Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen, wurden zwischen 1940 und 1975 erstellt. Alle Objekte werden fossil beheizt und alle haben in ihrer bisherigen «Lebensgeschichte» mindestens einmal bzw. teilweise neue Fenster erhalten.

Für die Objekte wurden jeweils drei Erneuerungsszenarien gerechnet:

Variante A: Massnahmen zur Erreichung des Grenzwertes 2023 (20 kgCO₂/m²a).
Wärme wird weiterhin fossil erzeugt.

Variante B: Massnahmen zur Erreichung des Grenzwertes 2028 (15 kgCO₂/m²a).
Wärme wird weiterhin fossil erzeugt.

Variante C: Ersatz der Ölheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie Massnahmen, damit die ausschliessliche Beheizung mit dieser Wärmepumpe ermöglicht wird.

Das ernüchternde Resultat für die Variante C (nicht die teuerste von allen):



Einfamilienhaus
Baujahr 1959



Einfamilienhaus
Baujahr 1958



Einfamilienhaus (teilsaniert)
Baujahr 1941



Mehrfamilienhaus mit
3 Mietwohnungen
Baujahr 1975

Nötige **Investition** wegen neuem CO₂-Gesetz: **261'000 CHF** **201'000 CHF** **144'000 CHF** **369'000 CHF**

Verlust über 25 Jahre: **96'000 CHF** **115'000 CHF** **43'000 CHF** **212'000 CHF**

Die Wärmepumpe ist jeweils der günstigste, aber – entgegen aller Verlautbarungen – nicht der einzige Kostenblock. Bei allen Objekten sind die nötigen **Dämmungsmassnahmen** mit 62 – 73% der Gesamtkosten am teuersten – auch dort, wo einzelne bestehende Bauteile bereits genügend gute Dämmwerte aufweisen. Die Förderbeiträge sind bereits abgezogen. Auch beim 2010 bereits teilsanierten Objekt 3 fallen erneute Kosten von 144'000 Franken an.

Beim MFH werden – zurückhaltend – nur 50% der Kosten als wertvermehrend betrachtet. Das führt zur Erhöhung der Mietzinsen. Und obwohl die Heizkosten von rund 7'200 Franken um 5'000 Franken auf weniger als einen Drittel sinken, resultieren nach Abzug dieser Einsparung für jede der drei 3½-Zimmerwohnungen unter dem Strich 126 Franken mehr Mietzins im Monat. Das bestätigt den in einer Studie des Bundesamtes für Energie ausgewiesenen Durchschnittswert von monatlich 140 Franken, denn der Referenzzinssatz (der damals für die einzelnen Projekte zwischen 2.25% und 3% lag) ist seither auf 1.25% gesunken.

Und: In allen Fällen resultiert bei der Rentabilitätsberechnung auch nach 25 Jahren ein Netto-Verlust im vier- oder fünfstelligen Bereich.

Fazit:

Wer fossil heizt, saniert und dämmt

Im neuen CO₂-Gesetz sind fossile Heizungen zwar nicht explizit verboten. In der Praxis aber erzeugen der neue Grenzwert und die steile Absenkungskurve genau diese Wirkung. Sie lösen beim anstehenden Heizungersatz bzw. schon nur beim Ersatz des Brenners weiteren Investitionsbedarf aus. Denn im Gegensatz zu den bisherigen kantonalen Energiegesetzen sind die Grenzwerte nicht erst beim Ersatz der Heizung massgeblich, sondern bereits beim blossen Brenner-Ersatz.

Wer bereits saniert hat, saniert und dämmt erneut

Auch wer ein teilsaniertes Haus hat, saniert nochmals, wenn er weiterhin fossil heizt. 8 der 10 Objekte der BFE-Studie sanieren bereits beim nächsten Brennerersatz erneut, weil der CO₂-Ausstoss trotz Sanierung über den gesetzlichen Grenzwerten liegt. Die beiden anderen sanieren etwas später (vgl. Grafik in der entsprechenden Beilage).

Scheibchenweise sanieren lohnt sich nicht

Die Minderkosten der Varianten A und B (blosse Anpassung an die Grenzwerte) gegenüber der Variante C (fossilfrei) sind – wenn überhaupt vorhanden – marginal.

Immense Betroffenheit

Von den geschilderten Massnahmen mit Kostenfolgen im sechsstelligen Bereich betroffen sind nicht weniger als rund drei Viertel der insgesamt 1.6 Millionen Wohnbauten in der Schweiz.

Der HEV Schweiz bekennt sich zu den Zielen der Energiestrategie 2050. Mit den im CO₂-Gesetz neu eingeführten Grenzwerten werden die Immobilieneigentümer jedoch unmittelbar zu umfassenden Gebäudeerneuerungen genötigt, auch wenn lediglich ein Heizungs- oder schon nur der Brennerersatz ansteht. Dies führt zu erheblichen Mehrkosten für Mieter und Immobilieneigentümer – insbesondere in ländlichen Regionen und Berggebieten. Aus diesen Gründen sagt der HEV Schweiz nein zu diesem CO₂-Gesetz.

Beilagen:

- Grafik Auswertung der BFE-Studie 2015
- Anonymisierte Teilauszüge aus den vier genannten GEAK Plus mit Kostenaufstellungen.

Kontakt: HEV Schweiz	info@hev-schweiz.ch
aNR Hans Egloff, Präsident	Tel. 079 474 85 39
Markus Meier, Direktor	Tel. 079 602 42 47

Der Hauseigentümerversand Schweiz (www.hev-schweiz.ch) ist die Dachorganisation der schweizerischen Hauseigentümer, der Zusammenschluss von über 340'000 Personen. Er setzt sich auf allen Ebenen konsequent für die Förderung und Erhaltung des Wohn-, Wohnungs- und Grundeigentums in unserem Land ein.