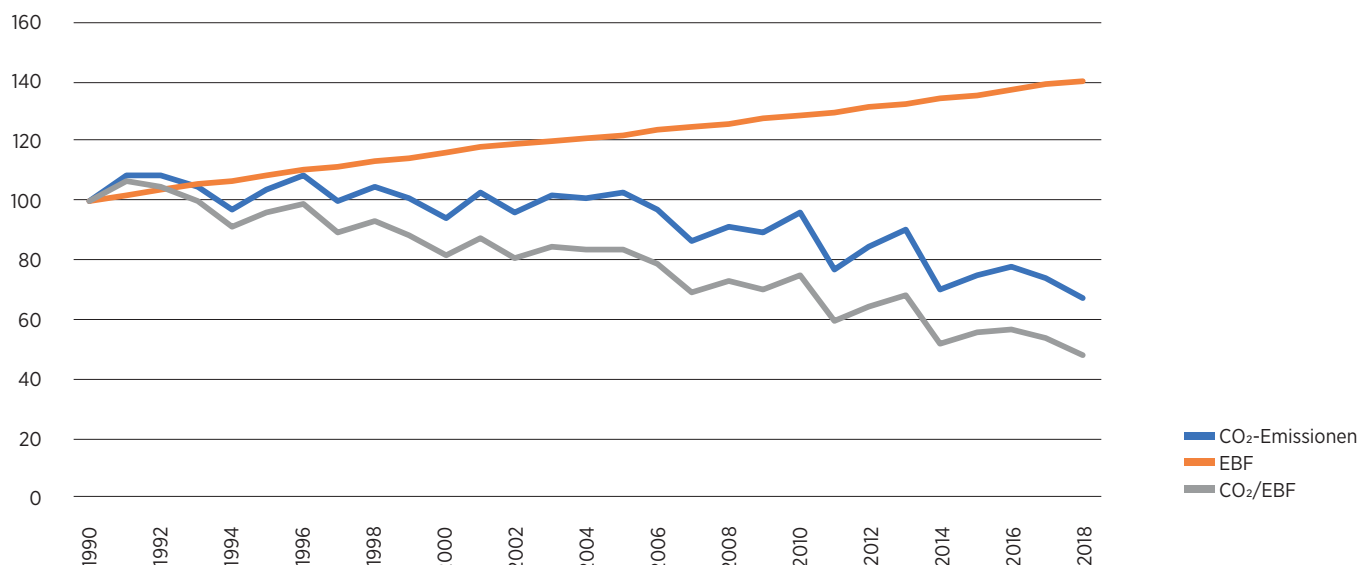


Immobilien auf dem Weg zu «Netto-Null»

CO₂-Emissionen von Gebäuden, Energiebezugsfläche (EBF) und CO₂-Emissionen pro Energiebezugsfläche 1990 bis 2018 (Indexiert, 1990 = 100)



Klaus Kämpf,
Geschäftsführer
Sustainable Real Estate AG

Mit dem Pariser Klimaabkommen von 2015 hat sich die Schweiz verpflichtet, den Ausstoss von Treibhausgasen bis 2030 im Vergleich zu 1990 zu halbieren und bis 2050 um 70 bis 85 Prozent zu senken. Auf diese Weise soll die globale Erwärmung bis zum Jahr 2100 auf deutlich unter 2°C gegenüber vorindustriellen Werten begrenzt werden. Ein Bericht des Weltklimarats kam 2018 zu dem Schluss, dass die globale Erwärmung bereits Mitte des Jahrhunderts auf 1,5°C zu begrenzen ist, um irreversible Schäden des Ökosystems zu vermeiden. Daher hat der Bundesrat 2019 beschlossen, dass die Schweiz ab 2050 nicht mehr Treibhausgase ausstossen soll, als natürliche und technische Speicher aufnehmen können («Netto-Null Emissionen»).

Der Meeresspiegel steigt, Immobilien können stranden

Im September 2020 haben beide Kammern des Parlaments dem revidierten CO₂-Gesetz zugestimmt. Es dient zusammen mit dem geltenden Energiegesetz der Umsetzung der schweizerischen Klimastrategie bis zum Jahr 2030 und definiert die ersten Schritte auf dem Weg zur nationalen Klimaneutralität.

Die neuen Regelungen bringen für Immobilienbesitzer und den Bausektor markante Änderungen mit sich. Dies betrifft keineswegs nur Neubauten, sondern greift zunehmend auch in den Bestand ein. Braucht beispielsweise ein Gebäude im Jahr 2025 eine

neue Heizung, so ist eine Ölheizung nur erlaubt, wenn der Verbrauch unter 7,7 Liter pro Quadratmeter liegt – vor dem Jahr 2000 gebaute Gebäude erreichen diesen Wert in der Regel nicht. Altbauten sind ferner aufgrund ihres hohen Energieverbrauchs und der verbreiteten fossilen Heizungen besonders stark von der geplanten Erhöhung der CO₂-Abgabe betroffen, die zu deutlichen Preissteigerungen bei Öl und Gas führen wird.

Für Immobilien, die mit der absehbaren weiteren Verschärfung der Vorschriften nicht mithalten, ist eine sukzessive Wertminderung absehbar – bis hin zur Unverkäuflichkeit. Man spricht in solchen Fällen von «stranded assets».

Klimapolitik und Immobilienportfolio unter einen Hut bringen

Immobilienbesitzer tun folglich gut daran, frühzeitig einen «Klima Businessplan» für ihre Liegenschaften zu entwickeln und mit den neuen Vorschriften abzugleichen. Dazu gehört im ersten Schritt die Ermittlung der Energiesparmöglichkeiten. Davon ausgehend sollten niedrig hängende Früchte zuerst geerntet werden. Ein häufig ungenutztes Potential bietet die optimale Justierung der Haustechnik. Schliesslich sollte eine systematische Langfristplanung zur Wärmedämmung und Umstellung auf erneuerbare Energien unter Berücksichtigung des alterungsbedingten Sanierungsbedarfs erstellt werden. Unvorbereitete Immobilienbesitzer könnten sich angesichts der zunehmend verschärften Vorschriften zum Klimaschutz sonst unvermittelt mit einem Stranden ihrer Immobilien konfrontiert sehen.

Kontakt

Klaus Kämpf, Geschäftsführer
Sustainable Real Estate AG

www.sustainable-real-estate.ch

SUSTAINABLE
REAL ESTATE AG