

Blick und Vorschläge von neutraler Seite

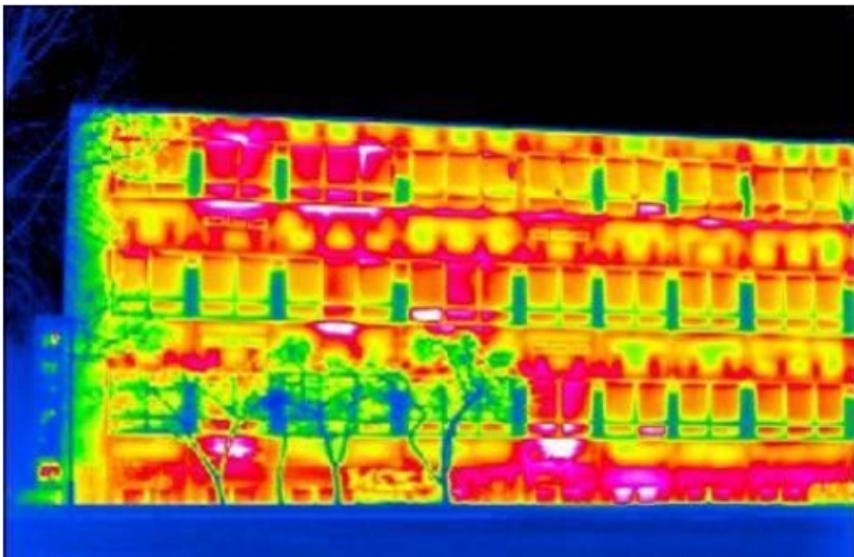
Fachtagung «Energiewende aus Mietersicht»

Michel Müller, +41 44 395 11 26, michel.mueller@ebp.ch

Ernst Basler + Partner, 3.07.2015

Vergleich politischer Instrumente zur Förderung von Gebäudesanierungen

26. November 2013



Blick und Vorschläge von neutraler Seite

Fachtagung «Energiewende aus Mietersicht»

Michel Müller, +41 44 395 11 26, michel.mueller@ebp.ch

Ernst Basler + Partner, 3.07.2015

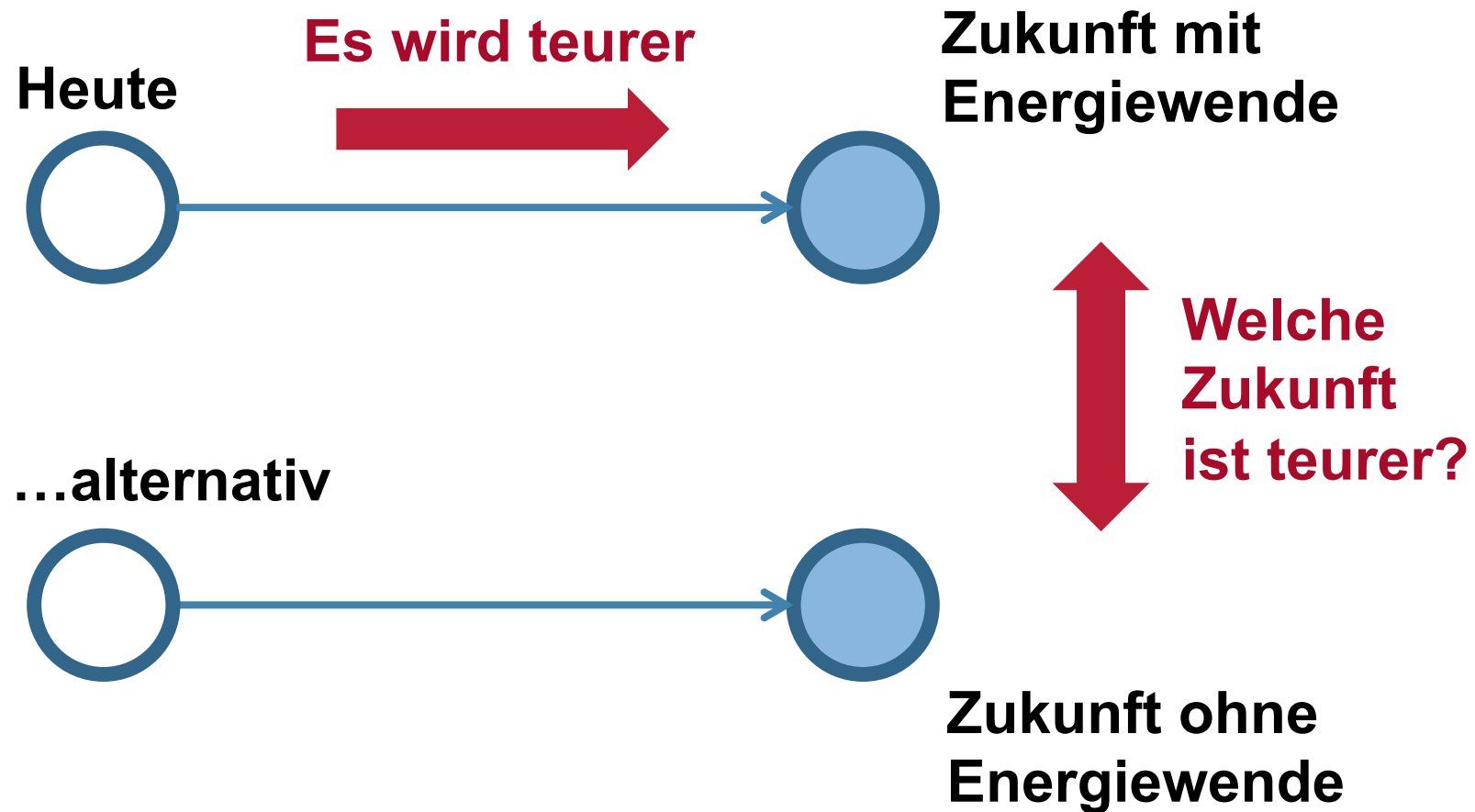
Fragen zum Einstieg:

Wird die Energiewende zu höheren Mieten führen?

Wer im Publikum ist Mieter?

Wer wünschte sich höheren thermischen Wohnkomfort?

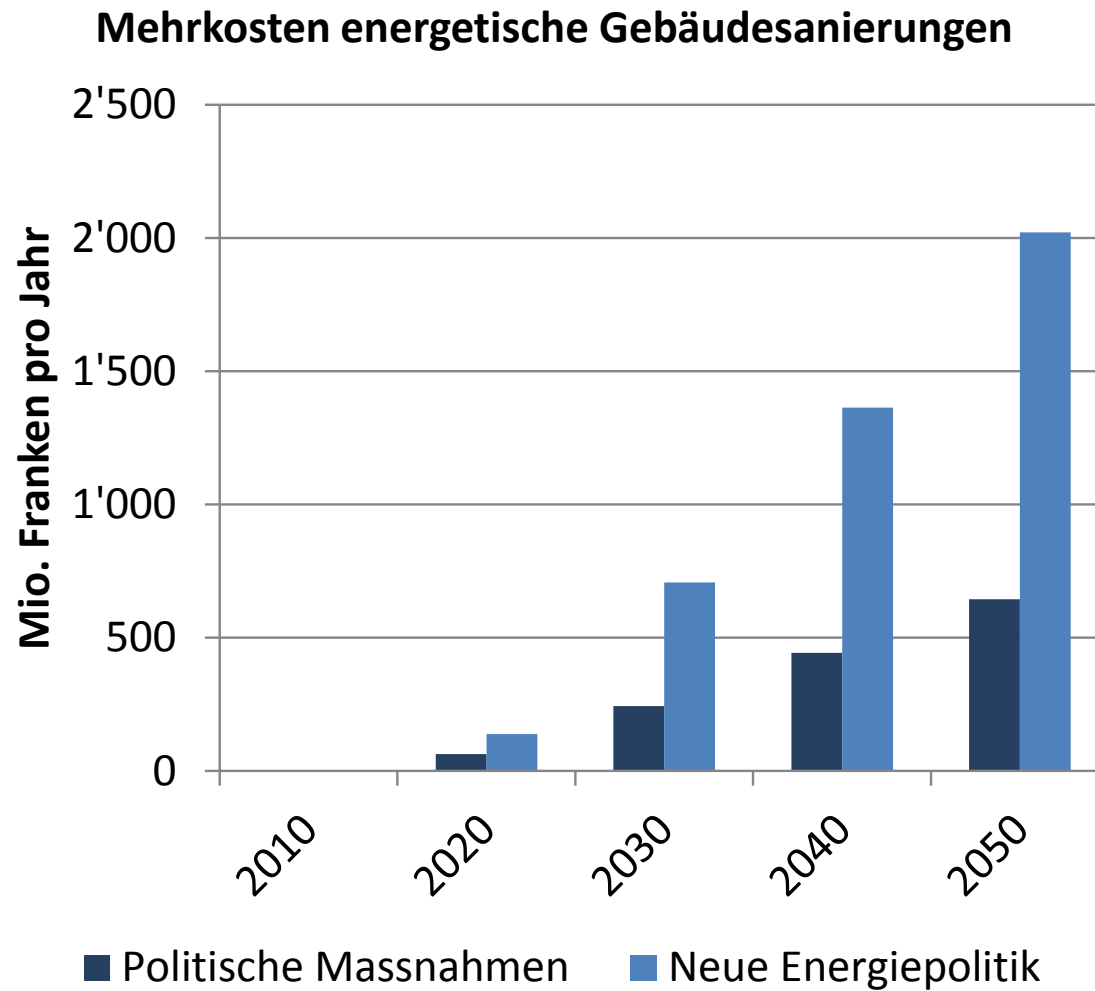
Die Energiewende wird wehtun



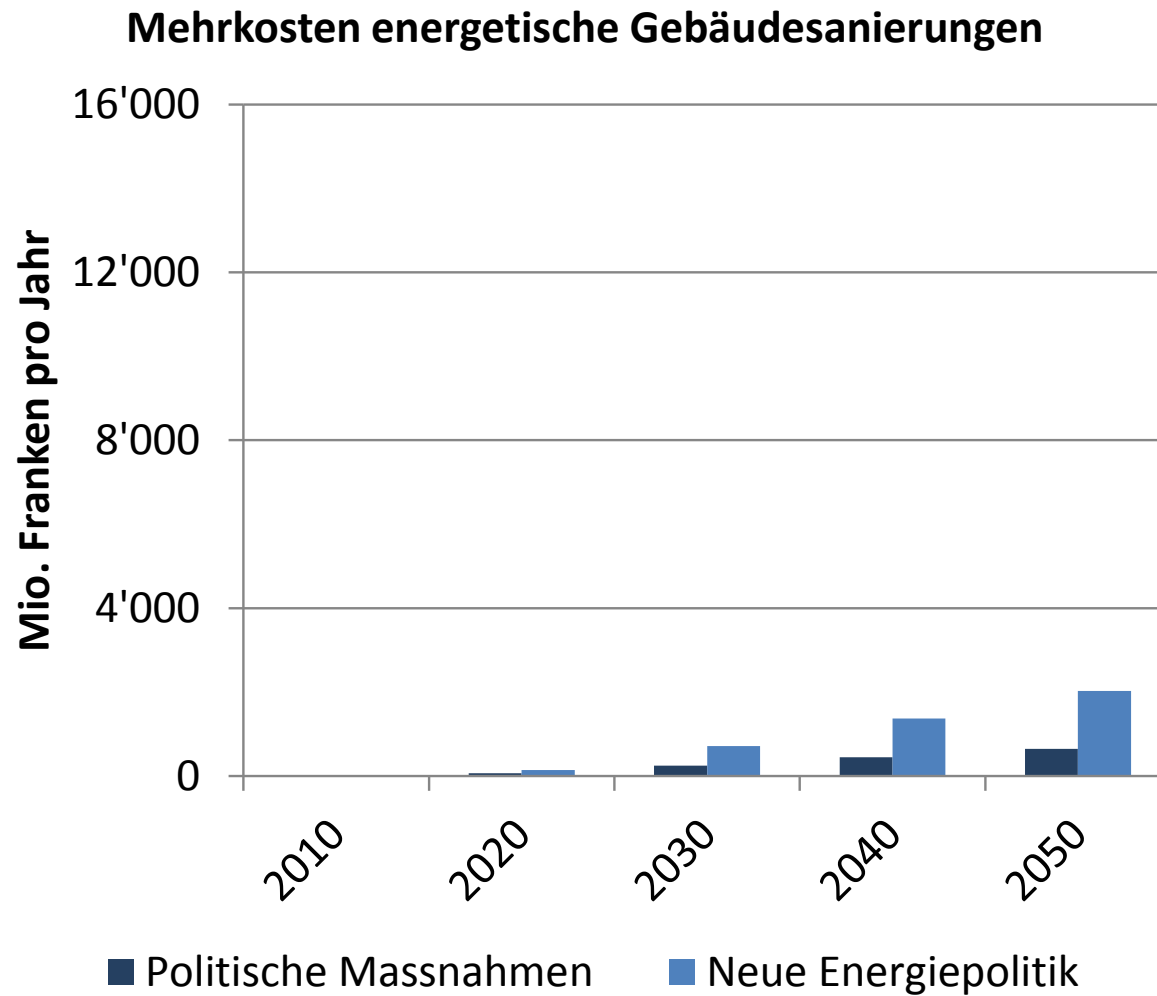
Energiewende und Mieter: ein Widerspruch?

Energiewende	Mieter
Energieeffizienz erhöhen → Verstärkt sanieren	<ul style="list-style-type: none">● Mehr Wohnkomfort● Tiefere Nebenkosten
Mehrinvestitionen, die notwendig sind für Energiemaßnahmen	<ul style="list-style-type: none">● Höhere Mieten

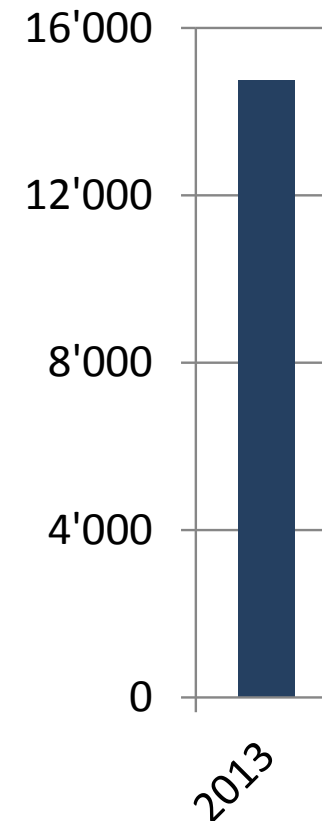
Mehrinvestitionen für Energiemassnahmen



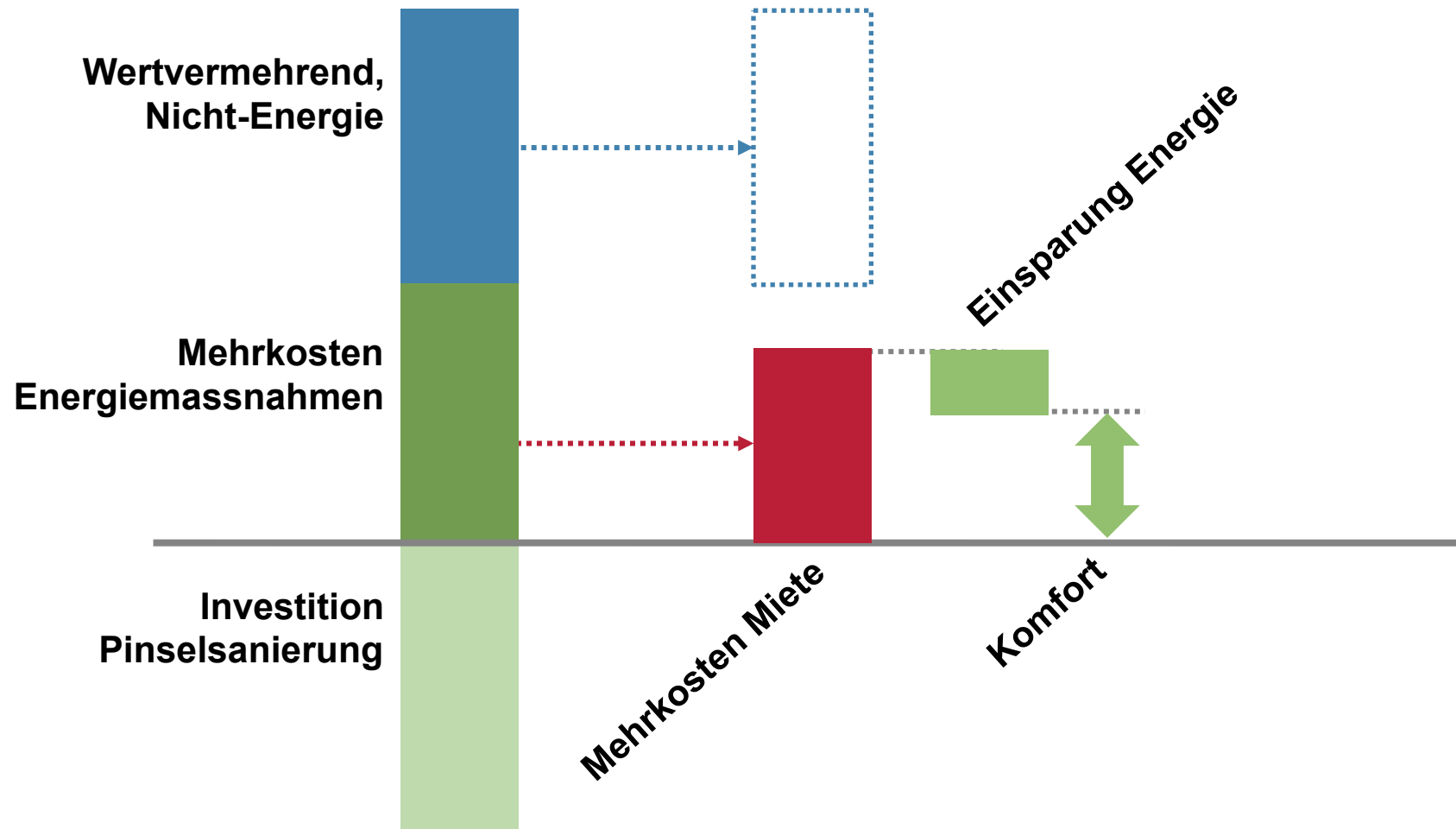
...im Vergleich zu Bauinvestitionen



**Bauinvestitionen:
Umbauten im Hochbau)**



Auswirkungen von Energiemassnahmen



Komfort als Zusatznutzen

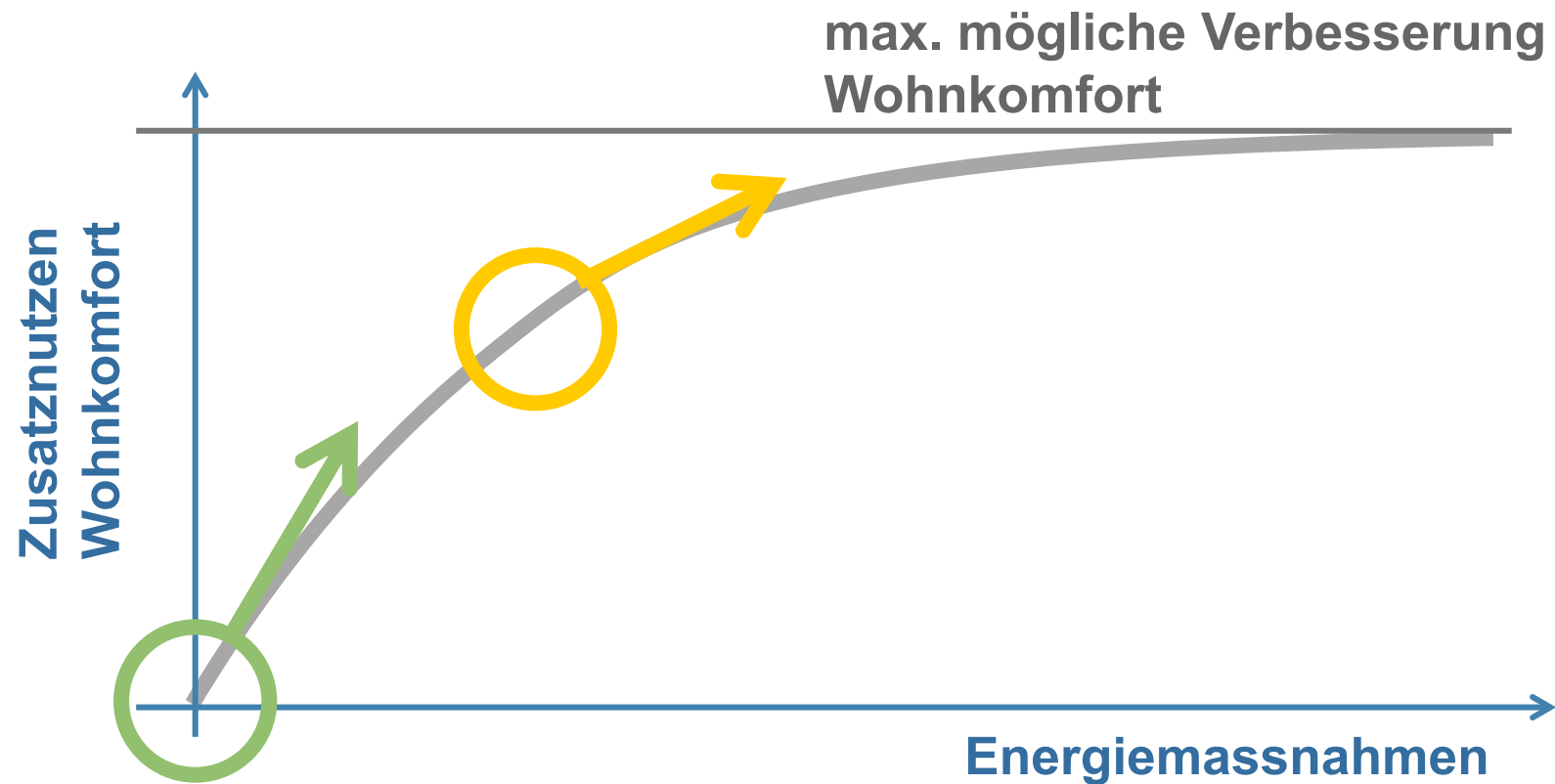
Steigerung Komfort ist eine grosse Chance

- Energetische Sanierungen verbessern thermischen Komfort
- Zahlungsbereitschaft ist vorhanden (Ott et.al. 2006)

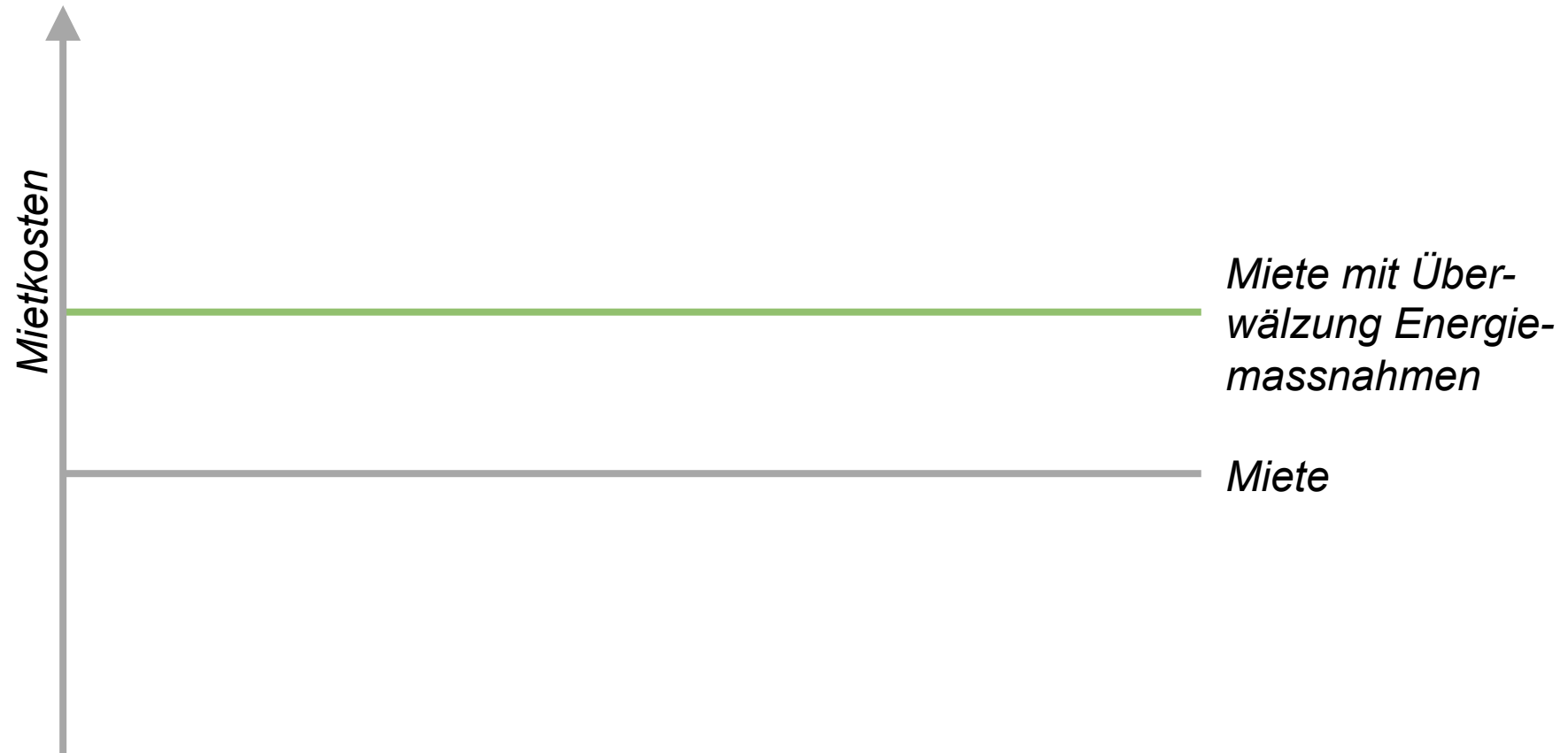
...mit Einschränkungen

- Zusatznutzen teilweise wenig bekannt
- Zahlungsbereitschaft subjektiv unterschiedlich
- Verbesserung Komfort geringer je besser die Ausgangslage (energetisch)

Komfort als Zusatznutzen



These: Markt ist der Haupttreiber

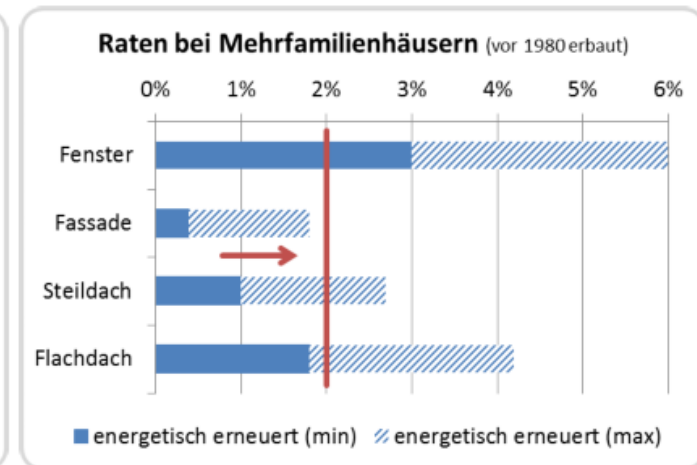
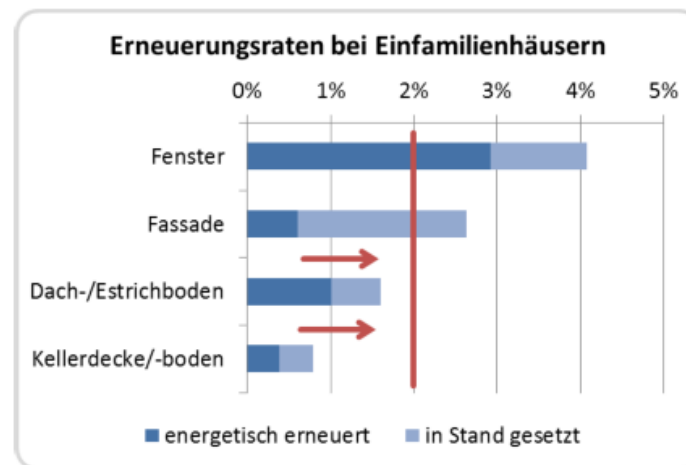


These: Markt ist der Haupttreiber

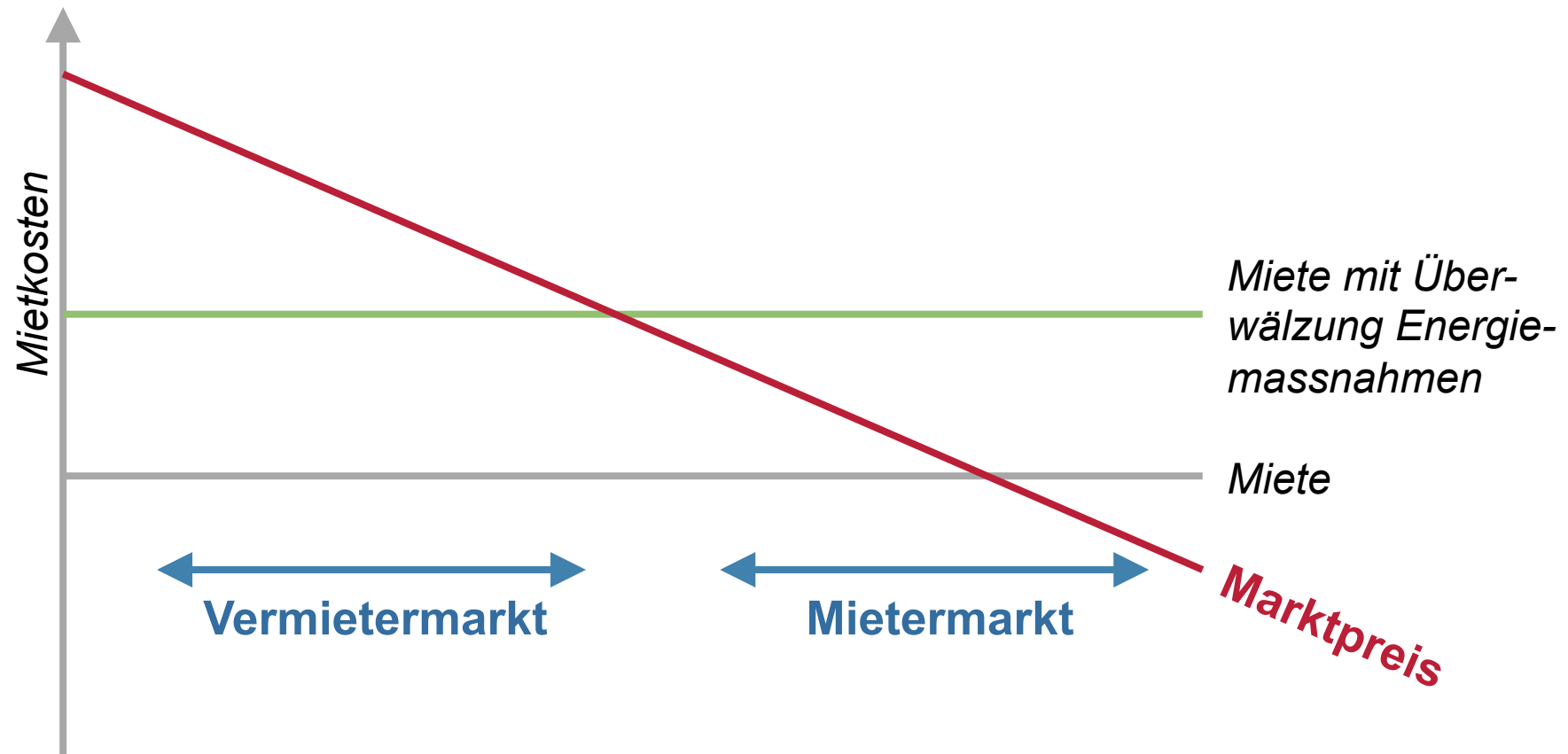
Mietkosten

*Miete mit Überwälzung
Energie-
massnahmen*

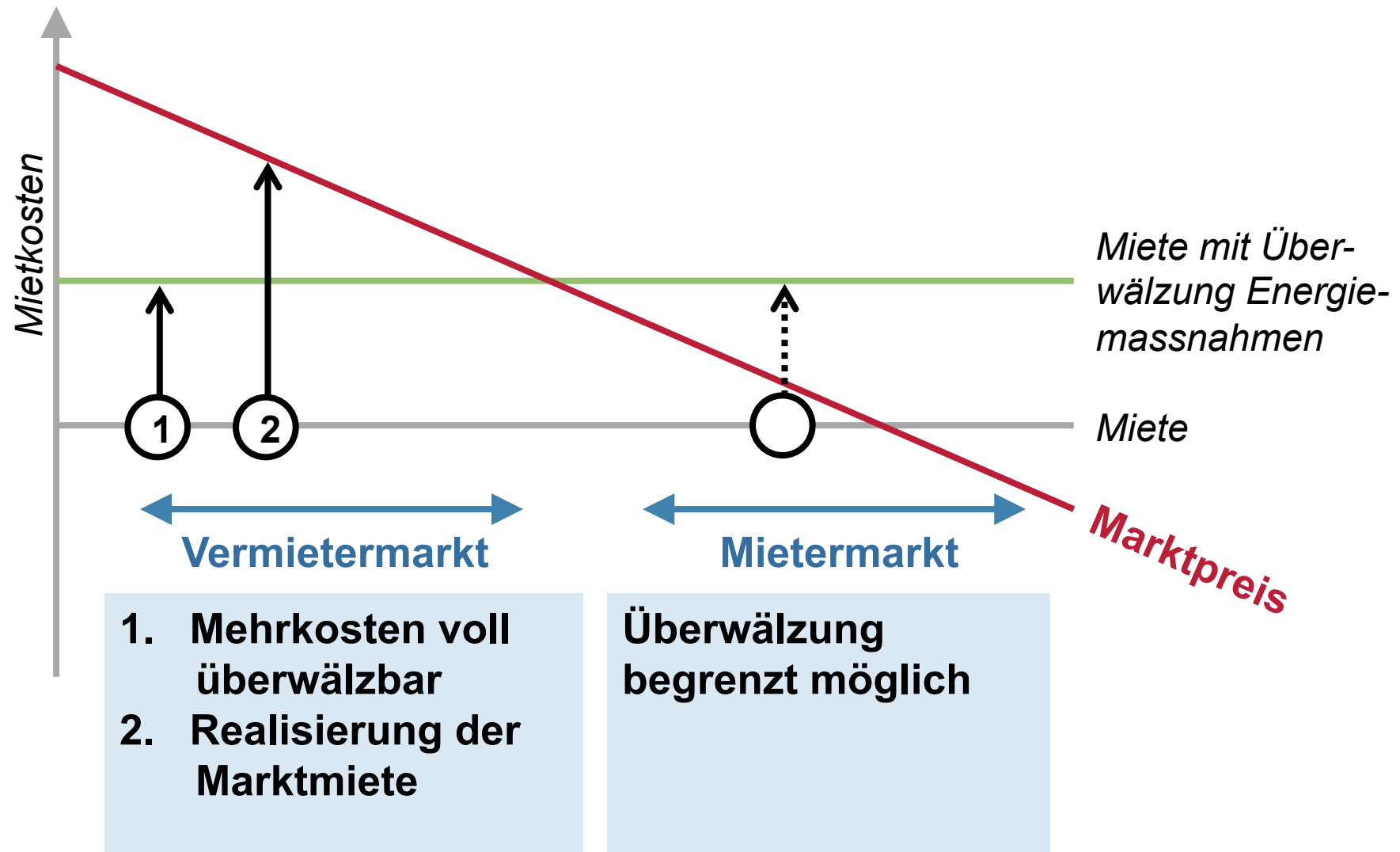
Miete



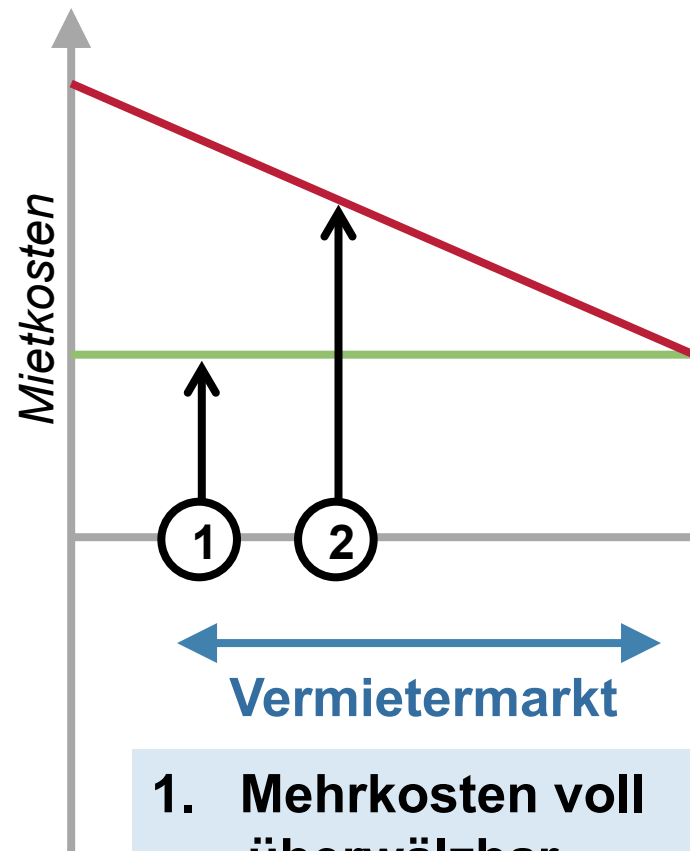
These: Markt ist der Haupttreiber



Markt ist der Haupttreiber: Strategie Eigentümer



Markt ist der Haupttreiber: Vermietermarkt



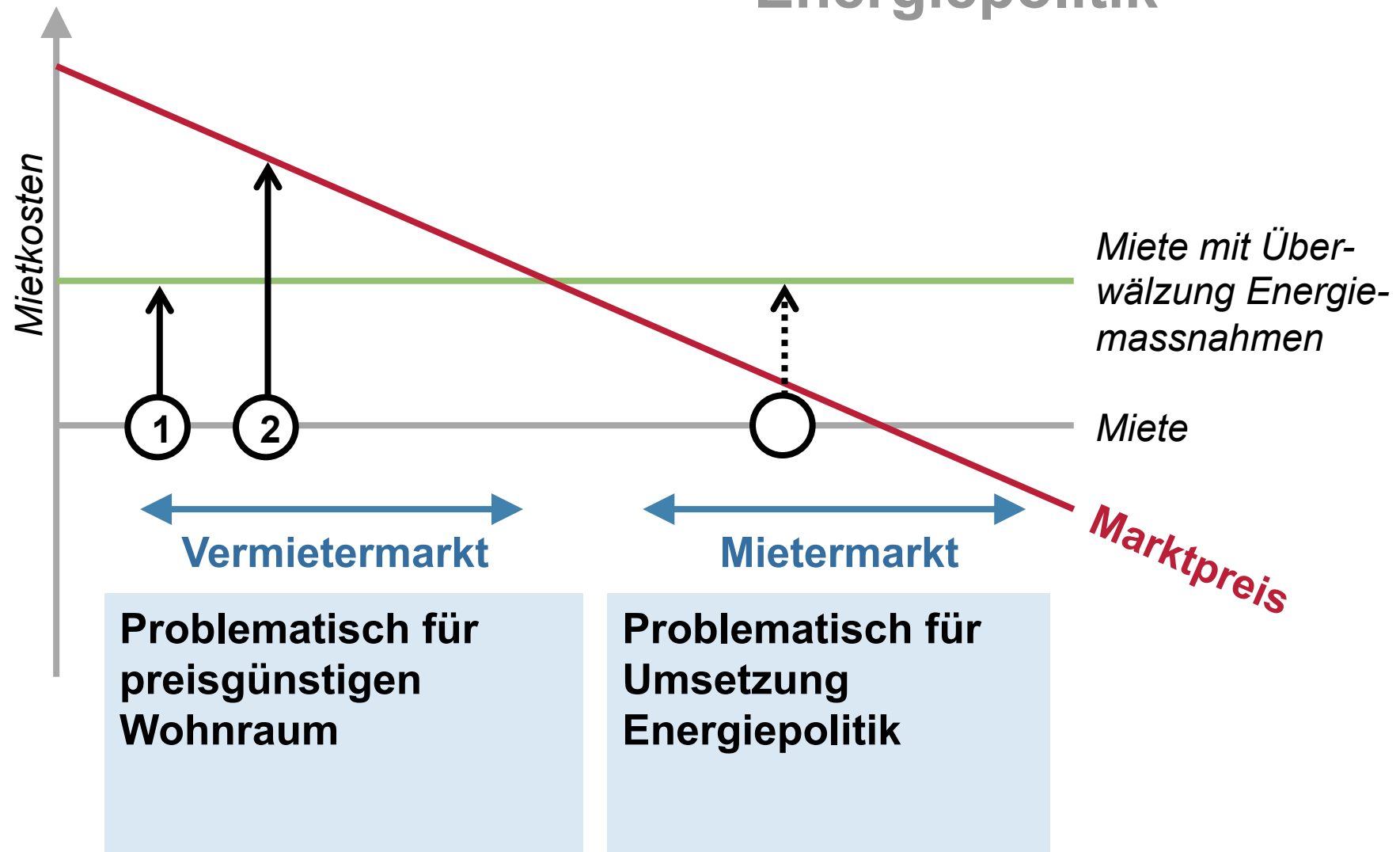
1. Mehrkosten voll überwälzbar
2. Realisierung der Marktmiete

Thesen:

- **Feld für «klassischen Mieterschutz»**
- **Energie teilweise Sündenbock**
 - Energie oft nicht Kern der Sanierungsmassnahmen
 - Vergleich Mehrkosten Energie und übrige Ausgaben Umbau



Markt ist der Haupttreiber: Probleme auch für Energiepolitik



Gedanken zu Lösungsansätzen

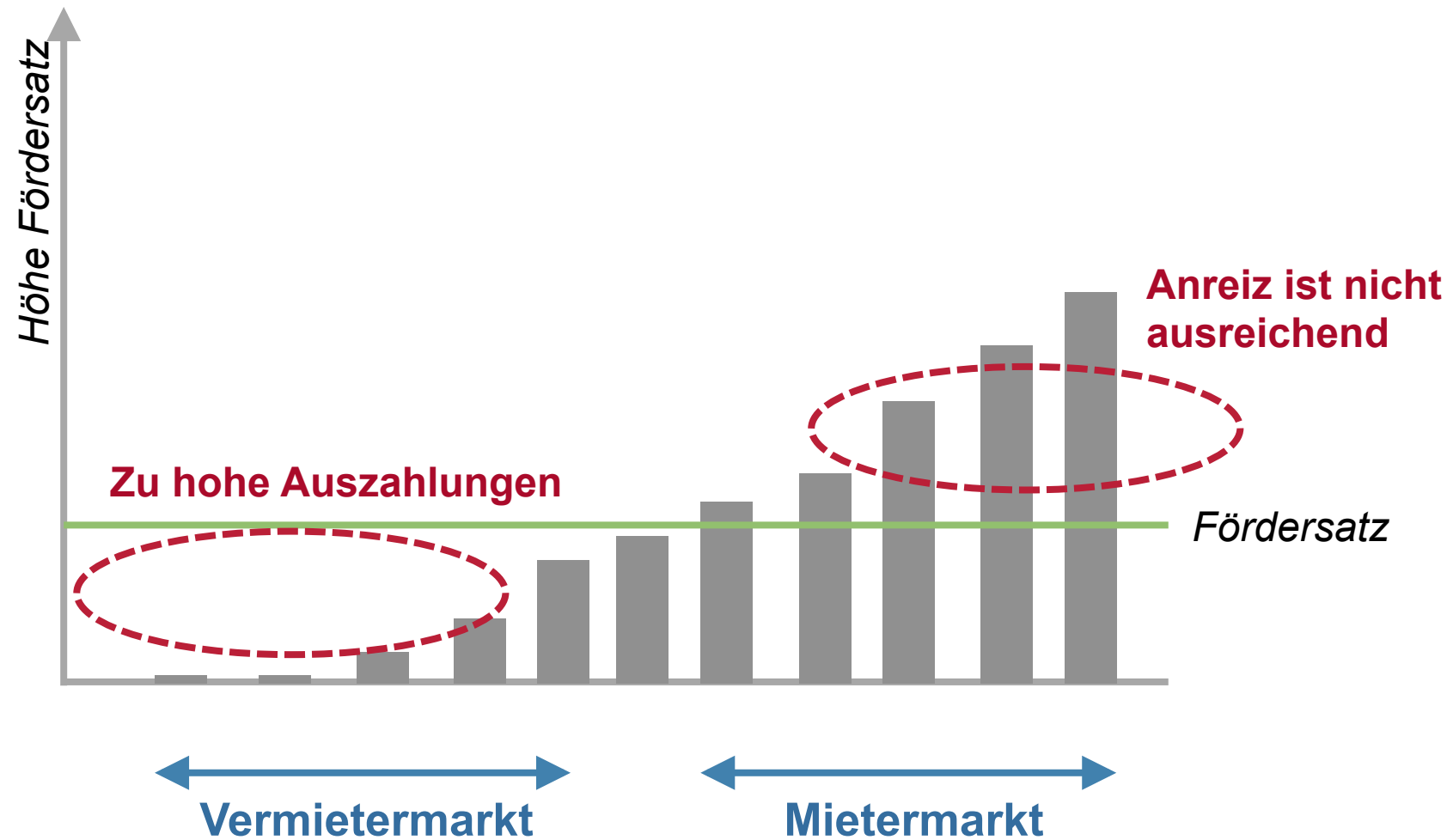
- Aus Sicht Energiepolitik
- Kurz-/mittelfristiger Zeithorizont: «die nächsten Schritte»
- Anhand heute bestehender Instrumente
 - Förderprogramme / Gebäudeprogramm
 - CO₂-Abgabe
 - Steuerabzüge

Förderprogramme

Grundsätze heutige Förderprogramme

- **Anreiz setzen**, nicht finanzieren:
Nicht-amortisierbare Mehrkosten werden nur zu einem Anteil gefördert
→ es soll sich nicht lohnen (BFE/BWO-Studie bestätigt dies)
- **Einheitliche Fördersätze**:
Förderbeiträge sind für alle gleich (abhängig von durchgeführten Massnahmen)
→ Gleichbehandlung und Einfachheit (v.a. des Vollzugs)
- Förderbedingungen energetisch:
Keine Verknüpfungen mit anderen politischen Zielen

Förderprogramme



Förderprogramme

Gedankenspiele, Paradigmenwechsel zu heutigem System

- Statt Anreiz setzen, **substantielle Finanzierung**
 - Hohe Wirkung zu erwarten
 - Insbesondere auch in Mietermärkten
 - Nachteil: Hohe Kosten, komplexe Bestimmung des Fördersatzes zur Finanzierung

Förderprogramme

Gedankenspiele, Paradigmenwechsel zu heutigem System

- Statt einheitlicher Fördersätze, **System Basar**: Versuch, «richtige Höhe» der Fördersätze individuell zu treffen
 - Statt individuell → regional
 - Nachteil: geringere Transparenz, Verteilungspolitik
- Verknüpfung anderer politischer Ziele mit Förderbeiträgen. Zum Beispiel keine Förderbeiträge bei Mieterwechseln:
 - Nachteile: Potentieller Ausschluss von gesamtheitlichen Sanierungen, Komplexität Vollzug

CO₂-Abgabe

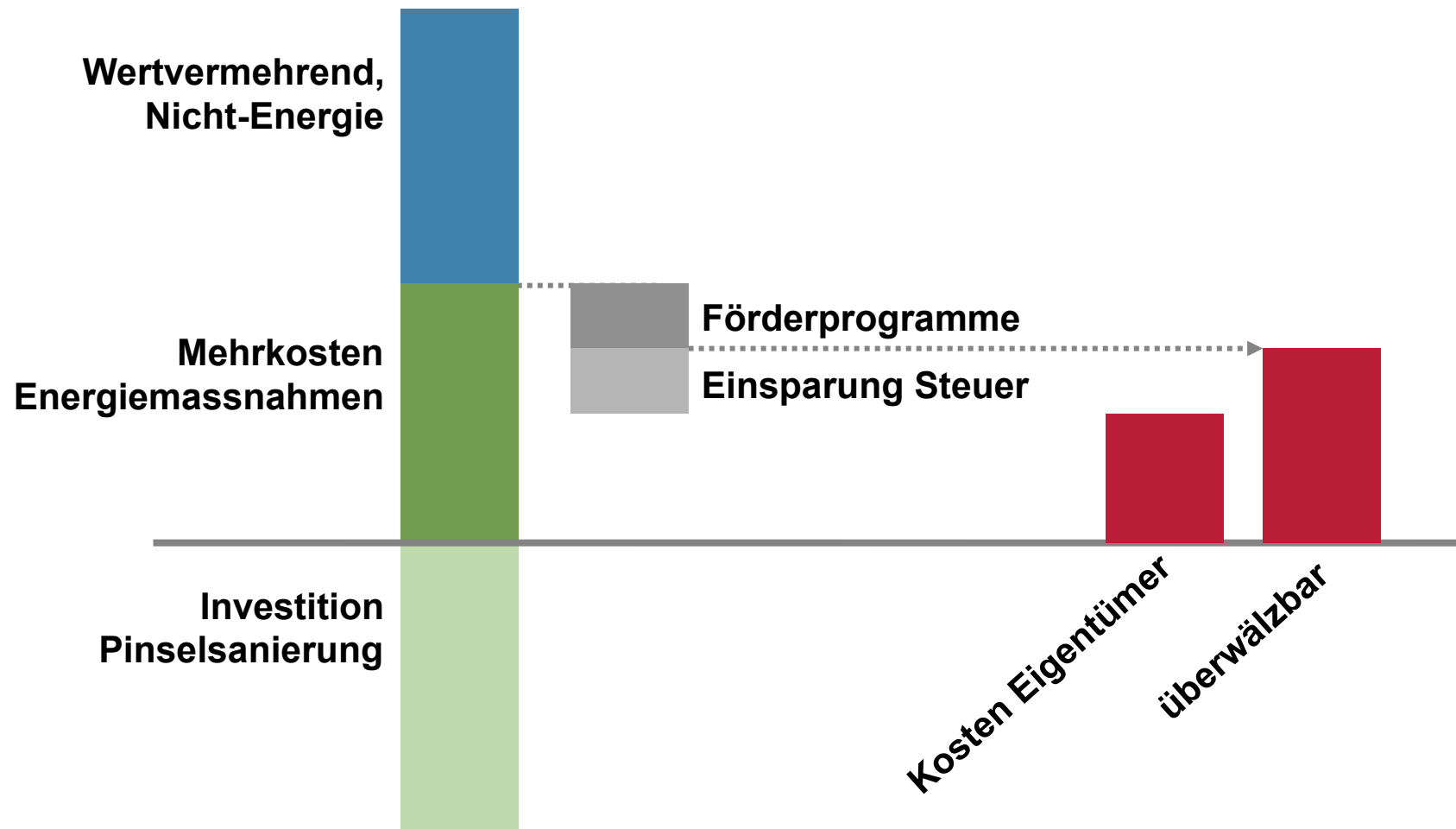
CO₂-Abgabe auf Brennstoffe:

- Heute 60 Franken pro Tonne CO₂
- 2016 Erhöhung auf 72 Franken pro Tonne CO₂ bei Zielverfehlung

Flankierende Massnahmen:

- Handlungsmöglichkeiten der Mieter steigern
- Transparenz herstellen, z.B. mit GEAK-Pflicht
- Beobachten, ob weitere flankierende Massnahmen notwendig: z.B. Beiträge an Nebenkosten für spezifische Zielgruppen

Steuerabzüge



Steuerabzüge

Kritik an Steuerabzügen auch aus energiepolitischer Sicht:

- Hohe Mitnahmeeffekte
- Schwache energetische Anforderungen (Abzüge für gesetzlich Verlangtes)
- Kontroll-Prozesse nicht ausgerichtet für energetische Fragestellungen

- Wirkung wäre höher, wenn Steuerausfälle zur direkten Förderung verwendet würden (EBP 2013)