



Universität St.Gallen



Postulatsbericht  
«Energetische Gebäudesanierungen im Mietwohnungsbereich»

Felix König, Bundesamt für Wohnungswesen  
Wärmetagung | 05. September 2017 | St.Gallen

*“From insight  
to impact”* 



Felix König, Fürsprecher,  
Stellvertretender Leiter Bereich Recht,  
Bundesamt für Wohnungswesen BWO  
Storchengasse 6, 2540 Grenchen

[www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)

[felix.koenig@bwo.admin.ch](mailto:felix.koenig@bwo.admin.ch)

Tel.: 058 480 91 31



# Postulatsbericht «Energetische Gebäudesanierungen im Mietwohnungsbereich»

## **Inhaltsverzeichnis**

### 1. Ausgangslage

1.1 Postulat Jans vom 22. März 2013 (13.3271)

1.2 Sozialverträgliche Ausgestaltung des Gebäudeprogramms

### 2. Postulatsbericht vom 6. April 2016

2.1 Green Deal Loan

2.2 Energierecht

2.2.1 Pflicht zur Vorlage des GEAK

2.2.2 Verbrauchsabhängige Nebenkostenabrechnung



# Postulatsbericht «Energetische Gebäudesanierungen im Mietwohnungsbereich»

## **Inhaltsverzeichnis (Fortsetzung)**

### 2.3 Mietrecht

2.3.1 Überwälzungssatz bei umfassenden Überholungen

2.3.2 Kündigungsschutz bei energetischen Sanierungen

### 2.4 Steuerrecht

2.4.1 Abzug vom Steuerbetrag

2.4.2 Qualitative Ausrichtung des Steueranreizsystems

### 2.5 Indirekte Massnahmen

## 3. Ergebnisse

## 4. Weitere Entwicklung



## 1. Ausgangslage

### 1.1 Postulat Jans vom 22. März 2013 (13.3271)

[www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)

«Wohnungspolitik» > «Wohnungspolitik Bund» >  
«Parlamentarische Vorstösse» > «Mietrecht»

[www.parlament.ch](http://www.parlament.ch)

«Ratsbetrieb» > «Curia Vista» > «13.3271» im  
Suchfenster eingeben



## 1. Ausgangslage

### 1.1 Postulat Jans vom 22. März 2013 (13.3271)

Ein Postulat beauftragt den Bundesrat zu prüfen und zu berichten, ob ein Entwurf zu einem Erlass der Bundesversammlung vorzulegen oder eine Massnahme zu treffen ist. Ein Postulat kann von der Mehrheit einer Kommission, von einer Fraktion oder einem Ratsmitglied eingereicht werden. Das Postulat ist angenommen, wenn ihm ein Rat zustimmt.



# 1. Ausgangslage

## 1.1 Postulat Jans vom 22. März 2013 (13.3271)

(angenommen am 27. September 2013)

Energieeffizienz. Green Deal Loan als Modell für die Schweiz?

«*Der Bundesrat wird beauftragt, einen **Bericht über das Mieter-Vermieter-Dilemma** bei energetischen Gebäudesanierungen zu erstellen. Dabei sollen Umfang und Ursache des Problems, mögliche Lösungsansätze und notwendige Gesetzesanpassungen aufgezeigt werden. Namentlich soll das englische "Green Deal Loan"-Modell für die Schweiz geprüft werden*».



# 1. Ausgangslage

## 1.1 Postulat Jans vom 22. März 2013 (13.3271)

Energieeffizienz. Green Deal Loan als Modell für die Schweiz?

### Begründung:

*Die **Energiekosten** schlecht isolierter Gebäude bezahlen die **Mieter**. Deshalb sind viele Hauseigentümer trotz Fördergeldern nicht bereit, ihre vermieteten Gebäude energetisch zu sanieren.*

*Auf der anderen Seite wehren sich auch viele Mieter gegen die Renovationen, weil die Sanierungen das **Wohnen** vielerorts **verteuern**, obwohl die Energiekosten sinken. Dies hat damit zu tun, dass 50 bis 70 Prozent der energetischen Sanierungskosten auf die Mietpartei überwälzt werden können und im Zuge der energetischen Sanierung weitere Wertvermehrungen getätigt werden, welche die Mieten in die Höhe treiben, ohne die Energieeffizienz zu steigern.*





# 1. Ausgangslage

## 1.1 Postulat Jans vom 22. März 2013 (13.3271)

Energieeffizienz. Green Deal Loan als Modell für die Schweiz?

Begründung (Fortsetzung):

*Gemäss einer Untersuchung an der ETH **hemmt** das Mieter-Vermieter-Dilemma die **Effizienzfortschritte** bei den Gebäuden. Auch in England wurde dieses Dilemma erkannt. Seit Februar 2013 können sich Hauseigentümer dort für einen Investitionskredit anmelden, um ihre energetische Renovation zu finanzieren.*

*Der **Green Deal Loan** wird nach der Sanierung über einen Beitrag auf der Energierechnung zurückbezahlt (Investitionskosten plus Zins). Da in England im Normalfall die Mieter die Energiekosten bezahlen, übernehmen sie so die Rückzahlung des Investitionskredits. **Der Kredit darf nicht höher sein, als was durch die verbesserte Energieeffizienz an Energiekosten eingespart wird.** Somit fährt der Mieter in jedem Fall finanziell besser, und der Vermieter hat seine Ausgaben gedeckt.*



## 1. Ausgangslage

### 1.2 Sozialverträgliche Ausgestaltung des Gebäudeprogramms

Ebenfalls 2013 hatte der Bundesrat der Verwaltung den Auftrag erteilt zu prüfen, wie das Gebäudeprogramm ausgestaltet werden kann, so dass bei energetischen Sanierungen **preisgünstiger Wohnraum** erhalten bleibt, **Mitnahmeeffekte vermieden** und die **Energiesparziele erreicht** werden können.

Aufgrund der inhaltlichen Überschneidungen der erwähnten Themenkreise wurde dieser **Prüfbericht mit dem Bericht zum Postulat Jans verbunden**.



## 2. Postulatsbericht vom 6. April 2016

Es wurden verschiedene mögliche Massnahmen geprüft.  
Bei jeder Massnahme wurde beurteilt, inwiefern sie zur

- **Vermeidung des Mieter-Vermieterdilemmas, zur**
- **Erreichung der Energiesparziele, zur**
- **Verminderung von Mitnahmeeffekten und zur**
- **Erhaltung oder Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (Sozialverträglichkeit)**

beiträgt.



## 2. Postulatsbericht vom 6. April 2016

Weiter wurden die jeweiligen Auswirkungen

- **auf die öffentlichen Finanzen,**
- **auf den öffentlichen Vollzugaufwand und**
- **auf den privaten Vollzugaufwand**

abgeschätzt.



## 2. Postulatsbericht vom 6. April 2016

### 2.1 Green Deal Loan

Hauseigentümer können auf dem Green Deal Markt von einem registrierten „*Green Deal Provider*“ (oft ein Energieversorgungsunternehmen) ein Darlehen (*Loan*) für eine energetischen Gebäudesanierung erhalten.

Bauliche Massnahmen, die Gegenstand eines Green Deals sein können, sind beispielsweise das Heizungs- und Warmwassersystem (Wärmepumpen, Solaranlagen etc.) oder die Gebäudeisolation (Dach, Fassade, Fenster etc.).

Das durch den *Green Deal Provider* gewährte Darlehen soll über Einsparungen bei den Energiekosten finanziert werden.

Die Rückzahlung und Verzinsung des Darlehens erfolgt über einen Zuschlag bei der durch den Hausbewohner zu bezahlenden Energierechnung.



## 2. Postulatsbericht vom 6. April 2016

### 2.1 Green Deal Loan

- Verminderung des Mieter- Vermieterdilemmas
- Sozialverträglichkeit gegeben (Beschränkung auf energetische Verbesserungen und keine Mehrkosten für Mieterschaft aufgrund der «*Golden rule*»)
- kein nennenswerter Beitrag für die Energiesparziele
- keine Verminderung von Mitnahmeeffekten
- hohe Kosten und hoher Vollzugsaufwand
  
- Ungeeignet für die Schweiz (andere Verhältnisse)
- 2015: Beendigung des Green Deal Loans (tiefe Umsetzungsrate)



## 2. Postulatsbericht vom 6. April 2016

### 2.2 Energierecht

#### **2.2.1 Pflicht zur Vorlage des GEAK**

Bericht des Bundesrats vom 13. Mai 2015.

GEAK = qualifizierte Form einer Energieetikette.

Berechnung für die ganze Schweiz einheitlich: Gebäude können verglichen werden.

zentrales Informationsinstrument für Immobilieneigentümer:  
Entscheidungshilfe, um die richtigen Investitionen zu tätigen.

- Auswirkung auf die Zahl energetischer Gebäudesanierungen nur bei einem Obligatorium (z.B. für bestimmte Sachverhalte wie die Veräusserung der Liegenschaft)
- Fehlende Gesetzgebungskompetenz des Bundes.
- Empfehlung an die Kantone entsprechende Bestimmungen in ihr Energierecht aufnehmen



## 2. Postulatsbericht vom 6. April 2016

### 2.2 Energierecht

#### **2.2.2 Verbrauchabhängige Nebenkostenabrechnung**

Ausweitung auf bestehende Gebäude

Verbesserung der Kenntnisse der Mieterschaft über den Energiekonsum

- Verminderung des Mieter-Vermieter-Dilemmas im Teilbereich der Informationsasymmetrien
- Positive Auswirkungen im Bereich der Sozialverträglichkeit und der Energiesparziele
- keine nennenswerte Auswirkungen in den Bereichen Mitnahmeeffekte und öffentliche Finanzen
- Erheblicher öffentlicher und privater Vollzugsaufwand
- Schlechtes Verhältnis von Aufwand, Ertrag und Akzeptanz





## 2. Postulatsbericht vom 6. April 2016

### 2.3 Mietrecht

#### **2.3.1 Überwälzungssatz bei umfassenden Überholungen**

Artikel 14 Absatz 1 VMWG: Die Kosten umfassender Überholungen gelten in der Regel zu 50–70 Prozent als wertvermehrende Investitionen.

- Senkung dieses Überwälzungssatzes ist negativ für die Rentabilität von Sanierungen. Ein Verzicht auf Sanierungen wäre dem Erreichen der Energiesparziele abträglich.
  - Beitrag zur Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum (Sozialverträglichkeit).
  - Anstreben besserer Renditen über Neuvermietungen hätte jedoch den Verlust von preisgünstigem Wohnraum zur Folge.
  - Bei den Mitnahmeeffekten wäre eine vermindерnde Wirkung zu erwarten.
  - Die positiven und negativen Auswirkungen wären ungefähr gleich stark zu gewichten.
- Geltende Regelung geht auf die 70er-Jahre zurück, weshalb eine Überprüfung angezeigt erscheint.



## 2. Postulatsbericht vom 6. April 2016

### 2.3 Mietrecht

#### **2.3.2 Kündigungsschutz bei energetischen Sanierungen**

Anfechtbarkeit einer im Zusammenhang mit einer Sanierung ausgesprochenen Kündigung.

- Verringerung des Anreizes (energetische) Sanierungen vorzunehmen wäre dem Erreichen der Energiesparziele abträglich.
- Rückgang von sanierungsbedingten Wohnungskündigungen würde der Sozialverträglichkeit dienen.
- Kein Einfluss auf den Umfang der öffentlichen Fördermittel.
- Gewisser öffentlicher und privater Vollzugsaufwand.
- Positive Auswirkung nur im Bereich der Sozialverträglichkeit.
- Die Massnahme wäre insgesamt unzweckmässig.



## 2. Postulatsbericht vom 6. April 2016

### 2.4 Steuerrecht

#### **2.4.1 Abzug vom Steuerbetrag**

Wechsel zu einem Gutschriftsystem: Prozentsatz der Investitionskosten, die dem Energiesparen dienen, wird an die Steuerschuld angerechnet oder ausbezahlt.

- Sozialverträglichkeit:
    - Berücksichtigung Steuervorteil bei der Mietzinsfestsetzung (Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum).
    - Gerechtere Verteilung unter den Eigentümern.
  - Anreiz für energetische Sanierungen:
    - Teils tiefere Rentabilität von Sanierungsprojekten (Vorteil muss weitergegeben werden).
    - Teils höhere Rentabilität (Berücksichtigung unabhängig vom Einkommen).
  - Geringer Einfluss bei den Mitnahmeeffekten.
  - Zusätzlicher Verwaltungsaufwand (Gutschriftsystem)
- Für eine gesamthafte Beurteilung der Massnahme wäre eine vertiefende Überprüfung erforderlich.



## 2. Postulatsbericht vom 6. April 2016

### 2.4 Steuerrecht

#### **2.4.2 Qualitative Ausrichtung des Steueranreizsystems**

Investitionen, die dem Energiesparen dienen, führen nur dann zu einem Steuervorteil, wenn die betreffende Liegenschaft einen energetischen Mindeststandard erreicht.

Verknüpfung mit dem GEAK wäre denkbar.

- Verminderung der Mitnahmeeffekte (Negativer Mengeneffekt, positiver Qualitätseffekt).
- Sozialverträglichkeit: Effizientere Massnahmen führen zu grösseren Nebenkosteneinsparungen.
- Positive Auswirkung auf die öffentlichen Finanzen.
- Im Rahmen der Energiestrategie 2050 durch das Parlament besprochen, aber im Differenzbereinigungsverfahren verworfen.



## 2. Postulatsbericht vom 6. April 2016

### 2.5 Indirekte Massnahmen

Massnahmen ohne direkte Einwirkung auf die Sanierungstätigkeit oder Mietzinsgestaltung.

Kommunikative Mittel zum Abbau von Informationsdefiziten.

Kenntnisse über den energetischen und wirtschaftlichen Nutzen von Renovationsmassnahmen

Verbesserung der Kommunikation im Mietwohnungsbereich.

Programm EnergieSchweiz: Bestehende zentrale Plattform für Information, Vernetzung und Umsetzung.

- Da das Mieter-Vermieter-Dilemma unter anderem auf Informationsasymmetrien beruht, tragen Informationsmassnahmen zur Verminderung bei.
- Beitrag zur Erreichung der Energiesparziele.
- Positiver Einfluss auf den privaten Vollzugsaufwand.
- Die Weiterführung über das Programm EnergieSchweiz ist zweckmässig.



### 3. Ergebnisse

Massnahme	Verminderung Mieter-Vermieter-Dilemma	Sozialverträglichkeit	Energie- und CO <sub>2</sub> -Sparziele	Verminderung Mitnahmeeffekte	Öffentliche Finanzen	Geringer öffentlicher Vollzugsaufwand	Geringer privater Vollzugsaufwand
Green Deal Loan (Ziff. 5.1)	+	+	(+)	=	-	--	-
Pflicht zur Vorlage des GEAK (Ziff. 5.2.1)	+	+	+	=	=	--	-
Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung (VHKA) (Ziff. 5.2.2)	=	+	+	=	=	-	- (-)

++ sehr positive Auswirkung  
+ positive Auswirkung

- negative Auswirkung  
-- sehr negative Auswirkung

= keine Auswirkung  
( ) Zwischenstufe



### 3. Ergebnisse

- Die Zusammenhänge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Massnahmen sind komplex. **Jede Massnahme hat Vorteile, wirkt sich für andere Ziele aber unter Umständen nachteilig aus.**
- Infolgedessen hat sich **keine der geprüften Massnahmen** als „**Wundermittel**“ herausgestellt, das sich in ihren Wirkungen von den Alternativen so deutlich unterscheidet, dass sich die Umsetzung vorbehaltlos angeboten hätte.
- Es wurde darauf verzichtet, konkrete Empfehlungen im Hinblick auf die Umsetzung einzelner Massnahmen abzugeben. Insofern hat der Bericht vor allem den Stellenwert einer **Auslegeordnung**, gestützt auf die allenfalls weitere Vertiefungen erfolgen können.



## 4. Weitere Entwicklung

- Stromeigenverbrauch; Energierecht/Mietrecht
- Steuerliche Massnahmen; Energierecht/Steuerrecht
- Energiesparcontracting; Mietrecht
- Verbrauchsabhängige Energie- und Wasserkostenabrechnung (VEWA); Mietrecht
- Studie betreffend umfassende Überholungen; Mietrecht
- Sanierungsbegleitende Mieterkommunikation; Indirekte Massnahmen
- Revision CO<sub>2</sub>-Gesetz
- Wohnraumförderung: Aufstockung Fonds de Roulement





Universität St.Gallen  
CC Energy Management (ior/cf-HSG)  
Bodanstrasse 6  
CH-9000 St.Gallen

[www.energymanagement.unisg.ch](http://www.energymanagement.unisg.ch)  
[energymanagement@unisg.ch](mailto:energymanagement@unisg.ch)

