

Immonetworx; redbox

Forum vom 8. Februar 2007

Dr. Matthias Streiff

Rechtsanwalt

Allianz Suisse Immobilien AG

Nachhaltiges Bauen rentiert

Sehr geehrte Damen und Herren

Welche Sprache bevorzugen Sie ?

Sprache der Goldküsteneinwanderer oder die der Eingeborenen ?

Der Einladung unserer Gastgeberin Frau Dr. Bosshart folgend treffen wir uns heute im modernen redbox am Rande von Zürich und Zollikon. Es freut mich zu Ihnen über den vermeintlichen Zirkelschluss, **Nachhaltiges Bauen rentiert**, kurz zu sprechen. Mit diesem Titel sind wir en vogue.

Der Titel hat drei Worte, mein kurzes Referat drei Teile: Ich spreche über

1. Nachhaltigkeit

über

2. nachhaltig Bauen und

3. wie das rentiert.

Dabei erlaube ich mir auch auf Grenzen und Handlungsbedarf aus meiner Sicht hinzuweisen. Das wäre dann viertens.

Ich freue mich auf die anschliessende Diskussion, zur besseren Durchdringung der Materie, und den reichhaltigen ??? Apéro

0. Intro:

Am Wochenende wurde der neue UNO Klimabericht vorgestellt. Neue Analysen, Modellrechnungen, Folgerungen. (NZZ vom 3./4. Feb. 2007). Eine gute Arbeit von 500 Wissenschaftlern verschiedener Fakultäten. Doch die UNO wackelt Hollywood hintennach.

Schreckensfilme wie „The day after tomorrow“ oder Al Gores „an inconvenient truth“ nehmen die Ergebnisse der UNO-Studie vorweg. Dient das eine dem anderen als Drehbuch ? Jedenfalls ist dem UNO Bericht wie den Kinofilmen gemeinsam, dass sie zur Hauptsache aufrütteln wollen. Nicht sachlich, aber polemisch.

Die Weltwoche dazu: beim Klima wissen wir nicht, nehmen aber an, dass es teilweise von Menschen gemacht wird; vom UNO Bericht wissen wir mit Sicherheit, dass er menschen-gemacht ist...

Irgendwie haben wir alle realisiert, dass wir Handlungsbedarf haben in Energie- und Umweltfragen. Sogar die Luxusmarke Boffi-Küchen hat realisiert, dass nicht nur Design, Funktionalität und Marke zählen und hat darum dieses Forum initiiert. Danke.

Geniessen Sie einfach die Gastfreundschaft unserer Gastgeberin, lassen meine Ausführungen auf der Zunge zergehen und freuen uns an den kulinarischen Freuden, die uns nachhaltig erbauen mögen

1. Weshalb nachhaltiges Bauen ?

Bevor wir urteilen, beginnen wir mit der Terminologie: Nachhaltigkeit.

Der Duden erfrischend kurz: **nachhaltig heisst: lange nachwirkend, stark.**

- verbunden mit Bauten kommen mir da einige in den Sinn: Pyramiden, Linth-Kanal oder Bunker und Panzersperren ?

Das Internet reagiert mit 694'000 Einträgen aus der Schweiz zu diesem Stichwort. Das sind fast 700'000 Definitionen und Anwendungen. Nachhaltigkeit bis ins Absurde.

Als Jurist gehe ich gerne deduktiv vor: Unsere Schweizerische Bundesverfassung führt die Nachhaltigkeit bereits im Zweckartikel zur Schweiz: In BV 2 Abs. 2 heisst es generell global: „die Schweizerische Eidgenossenschaft fördert die nachhaltige Entwicklung“.

Was die „nachhaltige Entwicklung“ bedeutet, kann man bei einer UNO Kommission nachlesen, der sogenannten Brundtland Kommission, welche diesen Begriff 1987 definierte.

Relevant ist das für uns, auch wenn uns die Brundtlandkommission unbekannt und egal sein kann, weil SIA und das Schweizerische Amt für Raumentwicklung diese UNO Definition übernommen haben. Die Brundtland Definition für „nachhaltige Entwicklung“ will die heutigen Bedürfnisse insofern befriedigen, als Bedürfnisse zukünftiger Generationen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Wir kennen zwar die Bedürfnisse kommender Generationen nicht, aber wir verstehen ungefähr, was nachhaltige Entwicklung anstreben will.

Was verstehen Sie unter nachhaltig ?

Umgangssprachlich verbinden wir mit „nachhaltig“ positive Aspekte wie: „überlegt“, „durchdacht“, „zukunftsweisend“, „wenig störend und gleichwohl komfortabel“. Nachhaltig in Verbindung mit Bauten hat immer auch mit Energieeffizient zu tun.

Wahrscheinlich hat der Begriff nun alle Konturen verloren. Typisch für Modebegriffe. Das ist gut. Ist der Begriff nicht mehr klar, so setzt das eigene Denken ein.

Mit Nachhaltigem Bauen wollen wir klarstellen, dass wir anders bauen als früher. So ist die Frage zu stellen, weshalb wir anders bauen sollen als früher ? Weshalb ein Paradigmawechsel ? und schliesslich: Was zeichnet die Bauten der nächsten Generation aus ?

Es ist abgedroschen über die Notwendigkeit Energieeffizienter Bauten zu sprechen. Halten wir uns kurz. CO₂, Treibhaus, Klimaerwärmung, Knappheit fossiler Brennstoffe. Atomstrom oder Kohlekraftwerk. 2000 Watt Gesellschaft. Die Zeitungen sind voll, tagtäglich.

- Merkel will aus der Atomenergie aussteigen.
- FDP Schweiz hält an der Kernkraftenergie fest
- EU verabschiedet eine Strategie für nachhaltige und diversifizierte Energiepolitik
- Ab Winter 2012 droht der Strom knapp zu werden in der Schweiz
- Biotreibstoffe als Benzinersatz in den USA
- etc.

Ich frage mich:

- Wie lange reicht der Erdölvorrat unserer Erde noch, bei angenommenem steigendem Verbrauch ?
- Wie lange noch, wenn wir Ölschiefer, Teersand dazurechnen ?
- Was passiert, wenn wirtschaftsstarke Wachstumsmärkte Amerika und China, oder auch Europa und Indien die offenbar begrenzten Ölvorräte unter sich aufteilen ?
 im besseren Fall eine erhebliche Preissteigerung,
 im schlechteren Fall ein Wirtschaftskrieg um Ressourcen.

Entscheidend für einen Paradigmawechsel erscheint mir jedoch folgende Überlegung:

Die Schweiz hat kein eigenes Erdöl, kein Erdgas und nur wenig Kohle. Uran ist auch nicht vorhanden. Wir sind vollkommen abhängig von Zulieferern.

Wie stabil sind die Förderer und internationalen Lieferanten ?

Im Kampf um die Energiereserven wird mit harten Bandagen gekämpft. Der russische Putin dreht am Gashahn, wie es ihm gefällt (NZZ Dezember 2006). China sichert sich Ressourcen weltweit, ohne jede Hemmung (China tankt auf; NZZ 29./30. April 2006). Venezuela verstaatlicht seine Erdölraffinerien im Januar dieses Jahres (NZZ vom 10. Jan. 2007), genau so wie dies Bolivien vor knapp einem Jahr gemacht hat (Bolivien verstaatlicht die Öl- und Gasindustrie; NZZ vom 3. Mai 2006). Ein Sozialist ist an die Macht gekommen und er sichert sich Staatseinkommen und seinen Sessel. Die USA haben eigene Reserven und sind zudem bereit, ihren Bedarf auch militärisch, weltweit, zu sichern.

Die absolute internationale Abhängigkeit für den Grundstoff unserer Energieversorgung verunsichert uns doch. Als vorsichtige Kaufleute müssen wir die Alarmglocken hören und uns vorsehen. Glauben Sie, in einem enger werdenden Markt um Energie wird die moralisierende und besserwisserische Schweiz als erstes beliefert ?

Wenn Energie eng wird, dann wird die Schweiz vielleicht Braunkohle kriegen und Erdöl nur noch in homöopathischen Dosen für harte Währung. Gekauft wird beim Apotheker, so wie vor über 100 Jahren.

Die Kernfrage für uns als Kleinstaat lautet demnach nicht, wie lange es noch Erdöl und Erdgas gibt, sondern wie lange wir in ausreichender Menge zu erträglichem Preis noch diese fossilen Energieträger auf dem Weltmarkt kriegen ?

Ich sehe da eine bedenkliche Abhängigkeit und grosse Unsicherheit.

Uns wird die Knappheit vor dem Klimakollaps treffen.

Meine Folgerung ist lapidar: wir müssen so Bauen, dass wir auch in 50 Jahren noch komfortabel wohnen und arbeiten können. Eine weitgehende **Energieautonomie** ist dazu notwendig.

Es gibt noch eine zweite Überlegung, die uns treibt, vernünftige Zukunft gerichtete Lösungen anzustreben. Seit Jahren hören wir von Klimawandel. Die Schweizer Rück hat ebenfalls vor Jahren die ersten Studien in Auftrag gegeben, die Korrelation zwischen Klimawandel und Versicherungsschäden zu untersuchen. Als Rückversicherer denkt SR global. Man liest, dass die Naturkatastrophen im Jahr 2005 über 100 Mia. Fr. Schäden verursachten; Tendenz steigend.

Die CO₂ Konzentration auf unserem Planeten ist so hoch, wie seit 440'000 Jahren nicht mehr. Fragen Sie mich nicht, wie das herausgefunden wurde. Steigende Temperaturen sind anzunehmen.

Allianz rechnet mit notwendigen Prämienenerhöhungen für Naturkatastrophenversicherungen von jährlich 2 bis 4 %. Was Grüne und Politiker thematisieren und was wir nicht ernst genommen haben, wurde Realität. Spürbare Realität in der Versicherungswirtschaft.

Think global, act local.

Wir sollten uns schon Gedanken machen über den Energieverbrauch. Die Belastungen nicht unnötig erhöhen. Verantwortungsvoll umgehen mit unserer Umwelt. Aber Achtung, Einsparungen alleine zögern den Kollaps nur hinaus. Alternativen sind gefragt oder Konzepte, die den Verbrauch radikal verringern !

Persönlich bin ich der Meinung, sollten wir das fossile Erdöl nicht für Heizzwecke missbrauchen, sondern dort verwenden, wo die Substituierbarkeit schwer ist.

- Flugzeuge, teilweise Autoverkehr
- Aber vor allem auch unsere chemische Industrie. Medikamente, Textilien

Öl für Heizzwecke ist sehr einfach ersetzbar, deshalb sollte man es ersetzen. Es ist dumm, das hochwertige Gut „Erdöl“ zu simplen Heizzwecken zu verwenden.

2. Bauen

An der Baumesse in Basel habe ich mir ein Heftchen geschnappt, es heisst „Bauen für die Zukunft“. Es handelt von Minergie im Kanton Bern. Ich finde diesen Titel äusserst aussagekräftig. „Bauen für die Zukunft“. Offenbar muss es auch Leute geben, die für die Vergangenheit bauen und von denen will sich das Heftchen abheben -gröohl-. Hinter diesem läppischen Titel stecken jedoch ein paar gebaute Beispiele. Gebaut wurde besser als geschrieben.

Wie unsere heutigen Taschenrechner nicht mehr mit Batterie, sondern mit kleiner Solarzelle funktionieren, so gibt es heute auch Gebäude, die keine Drittenergie mehr benötigen.

Minergie und Minergie P bilden eine inzwischen bekannte und solide Basis. Diesen Level zu erreichen ist heute nicht mehr sportlich, sondern ein Muss für vernünftige Bauherren.

Der Stand der Technik erlaubt es heute, Liegenschaften so zu planen und zu bauen, dass der Betrieb in der Jahresbilanz ohne zusätzlicher Energiezufuhr gewährleistet ist. Der EMPA Neubau in Dübendorf, EWAG Forum Chriesbach, hat das Nullenergiekonzept bereits belegt, allerdings für Geschäftsbauten. Implenia ist stolz, diesen Bau erstellt zu haben. Ebenso die Architekten Bob Gysin und Prof. Dr. Alexander Zehnder von der ETH, zusammen mit dem EMPA, vgl die Publikation im letzten Mailing von Implenia.

Allianz Suisse ist heute stolz, beim schweizweit grössten Wohnbauprojekt, das als Nullenergie konzipiert ist, Bauherr und damit Förderer dieses Piloten zu sein.

Doch sehr stolz sind wir nicht, denn erstens stammt die Ingenieurleistung für die Technik wir für das Konzept nicht von uns und zweitens ist Nullenergie „bereits heute veraltet“.

- Joh. Gasser AG in Chur hat einen energieeffizientgrad von 120 % für sein Dienstleistungs- und Gewerbebau realisiert.
- Eine private Familie hat ihr Zweifamilienhaus in Untersiggental so konzipiert, dass sie sogar 133 % des Energie Eigenbedarfs durch ihre Photovoltaikanlage produzieren. Ein Energie-Effizienzgrad von 133 % im Wohnbereich.
- Die Holinger Solar AG in Bubendorf (BL) schliesslich beweist, dass sie ihr Kerngeschäft verstehen. Sie erreichen mit ihrer Gewerbebaute einen Energie Effizienzgrad von 175 %.

Wer heute Minergie baut erreicht noch die untere Bandbreite. Wer heute Nullenergie baut, ist noch im Zeitrend. Wer konventionell baut, ist definitiv veraltet.

Ein Nullenergiehaus ist nicht sehr komplex, wenn man es richtig machen will. Es funktioniert wie folgt:

- Hervorragende Dämmung
- Wärmeausgleichende Spezialbaustoffe, welche Sonnenwärme absorbieren, während dem Tag also kühlen und nachts diese Wärme wieder abgeben. (Glassix)
- Kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- Zusätzliche Wärmerückgewinnung des Abwassers
- Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung (und Koppelung mit dem Strom-Netz, als quasi-Speicher)
- Fernwärmeanschluss zur Deckung eines allfälligen Spitzenbedarfs.
- Architektonisch ist die Ausrichtung der Baukörper nach Süden verbunden mit einer kompakten Fassade notwendig.

Ein respektables Resultat von diesem Konzept ist, dass das Gebäude keine CO₂ Emission bewirkt. Kein Ausstoss von CO₂ von der ganzen Immobilie, das ist doch bemerkenswert.

In den Ausführungsdetails scheint es dann komplexer zu sein. Die Bauprotokolle sind recht umfangreich, doch Allreal als Totalunternehmer meistert dies bis heute vorbildlich.

3. Die Rendite

Allianz Suisse erwirbt von Sulzer in Winterthur ein Grundstück mit 5'800 m², erschlossenes Bauland. AZ 130 %, 5-Geschosse zulässig. Parallel dazu schliesst Allianz Suisse einen TU Vertrag mit Allreal ab. Dasselbe macht eine Pensionskasse „Profond“. Sie nimmt die zweite Hälfte des Projekts.

Unsere Hälfte des Projekts umfasst 68 Wohnungen, 350 m² Dienstleistungsflächen und 90 unterirdische PP.

Investitionskosten Land und TU, plus Transaktionskosten betragen insgesamt ca. 31 Mio. Damit eingeschlossen sind auch Finanzierungs- und Vermarktungskosten.

Wir sind bei einem m³ Preis oberirdisch für Wohnungen um Fr. 500.-. Der Landpreis liegt bei Fr. 650.- / m².

Wir kalkulieren Mehrkosten für Technik und Ingenieurleistungen gegenüber konventionellen Bauten mit knapp 10 % des TU Preises also ca. 2.5 Mio.. Das entspricht bei diesem Projekt den bekannten Durchschnittswerten und Kostenanalysen.

Die Anlagekosten können wir ziemlich genau berechnen.

Kaffeesatzlesen ist die andere Seite der Medaille:

- Was für Erträge erwarten wir ?

Das erwartbare Mietzinsniveau liegt in Oberwinterthur bei 220.- / m² / Jahr, so Wüst & Partner für das 70 % Quantil. Die pauschalierte Angabe ist auf unser konkretes Objekt bezogen sicher falsch, aber immerhin ein Indiz.

Wir kochen auch mit Wasser und so überprüfen wir die Markteinschätzung von W & P mit unseren konkreten Angaben unserer Anlageimmobilien in Winterthur. Dann fragen wir Bewirtschafter und Vermarkter. Für unseren Kaufentscheid legen wir eine Mindestmiete von Fr. 215.- / Jahr und m² zu Grunde.

In Anbetracht, dass wir

- eine spezielle Baute erstellen; ein Pionierprojekt,
- eine besondere Zielgruppe ansprechen,
- es sich um einen Neubau handelt

erachten wir die Durchschnittsmiete von Fr. 215.- / Jahr und m² als realistisch oder sogar moderat.

Bei diesem Zinsniveau können wir die 31 Mio. finanzieren. Bei Vollvermietung erreichen wir einen ausreichenden Ertrag, der bei 5 % netto netto liegt.

Das Bundesgericht ist bekanntlich anderer Meinung. Der ausreichende Ertrag liegt in Lausanne bei heute 3.5 %.

Soweit bleibt das unspektakulär. Interessant sind meines Erachtens folgende 3 Argumente, die dieses Pilotprojekt deutlich von andern Projekten abheben lassen, was die Rendite angeht:

W. & P. publiziert in seinen Berechnungen immer Nettomieten und versteht damit die gängige Nettomiete. Also Mietzins abzüglich Nebenkosten wie Heizung, Warmwasser, Cabelcom und Hauswart. Ebenso sind die Daten im Homegate zu finden unter den Mietangeboten. Ebenso sind unsere MZ Spiegel aufbereitet. Diese Analysen bringen Vergleichbarkeit, doch sind sie auch marktfremd. Denn der Mieter interessiert sich überhaupt nicht um die Nettomiete. Ihn interessiert alleine die Bruttomiete. Wie viel hat er für das Produkt „Wohnung Eulachhof“ zu bezahlen. Die Aufteilung in Brutto, Net-

to, Nebenkosten ist ihm grundsätzlich egal. Diesen Umstand wollen wir uns zur Ertragsoptimierung zu Nutze machen.

Mit dem technisch innovativen Eulachhof erwarten wir deutlich tiefere Nebenkosten als bei konventionellen Bauten. Es fallen die Kosten für Warmwasser und Beheizung einfach weg. Natürlich bleibt ein Sockel für Bedienung, unvorhersehbares und Differenzen bestehen, aber die Nebenkosten werden von üblicherweise Fr. 20.- / m² und Jahr auf 10.- / M² und Jahr reduziert.

Vermieten wir die Wohnungen zu vergleichbaren, quartierüblichen Bruttomieten, so verbleiben dem Vermieter die ersparten Nebenkosten als Nettomiete. Eine Differenzrechnung. Bei gleicher Bruttomiete verbleibt damit dem **Vermieter ein höherer Nettoertrag !**

Extrapolieren wir dies in Kenntnis der sehr wahrscheinlich massiv steigenden Erdöl- und Heizkosten in den kommenden Jahren, so wird das Delta wachsen. Dieses Mal vergrössert sich das Delta aber zu Gunsten der Vermieterin.

Die steigenden Nebenkosten bei konventionellen Bauten treiben die Bruttozinsen in absehbarer Zeit, in vielleicht 5 bis 10 Jahre, markant in die Höhe. Der Mieter sollte deutlich höhere Nebenkosten bezahlen oder der Vermieter ist gezwungen seine Nettomiete zu senken, um im Markt kompatibel zu bleiben. Man kann mit hoher Trefferwahrscheinlichkeit also auch vorhersagen, dass der Preiskampf von Nullenergiehäusern gewonnen wird. Dies wird sich entweder preislich oder in minimierten Leerständen ausweisen. In beiden Fällen wirkt sich das positiv auf die Performance des Eulachhofes aus.

Der Pferdefuss:

Die Photovoltaikanlage sowie die installierten Wärmepumpen sind innert 20 Jahren verbraucht. Ich wusste vor diesem Projekt nicht, dass eine Photovoltaikanlage in 20 Jahren nur noch die halbe Leistung erbringt. Ich dachte das sei ein Perpetuum mobile... Also: Beim Eulachhof ist ordentlich ein % des Gebäudewertes pro Jahr abzuschreiben plus ausserordentliche Abschreibungen für die Haustechnik von ca. Fr. 100'000.- / Jahr. (Abschreibung auf 20 Jahre).

Diese Abschreibungen fangen wir teilweise durch die Stromlieferungen ab. Die Photovoltaikanlage auf dem Dache produziert voraussichtlich 80' bis 90'000 kWh / Jahr. Diese werden zu Hochtarifzeiten ins Netz eingespeist und je nach Bedarf zu anderen Zeiten wieder vom Netz bezogen. Der Lieferpreis ins Netz beträgt 77.5 Rp. / kWh. Der Bezugspreis ab Netz beträgt übliche 7 bis 12 Rp. /

kWh. Für Niedertarif. Jährlich erwirtschaften wir dadurch gut Fr. 60'000.-. Der Vertrag mit dem EW Winterthur ist auf 10 Jahre abgeschlossen.

Ca. 620 m² Anlage, ca. 650'000.- Anlagekosten

Die Anfangsrendite liegt bei ca. 5.1 % und nach Abschreibungen bei ca. 4.2 %, was nicht schlecht ist, verglichen mit Bonds sogar gut. Die Entwicklung erachten wir als positiv, weshalb die Rendite in wenigen Jahren signifikant höher sein wird. Diese Renditezahlen sind vor einer allfälligen Fremdfinanzierung gemessen. Ein Leverage Effekt kann die Eigenkapitalrendite nochmals schön erhöhen.

Damit sind wir zufrieden.

4. Abspann: Grenzen und Herausforderungen

Nachdem an diesem Beispiel aufgezeigt, dass energieautonomes Bauen durchaus rentieren kann will ich noch ein paar echte Pferdefüsse und meines Erachtens politischen Handlungsbedarf aufzeigen.

1. Rund ein Drittel des Energieverbrauchs in der Schweiz wird von Bauten absorbiert. Die Hebelwirkung von Energiemassnahmen im Baubereich Wohnen und Geschäft ist hier also sehr gross.

Doch die Neubauten für Gewerbe und Wohnbauten betragen jährlich nur ca. 1 % des Bestandes. Werden alle Neubauten als Nullenergiehäuser erstellt, ein Idealfall, leider eine Utopie, so wird der Mehrverbrauch gebremst. Eine Senkung gibt es nicht. Der Effekt ist klein. Der Einspareffekt wird durch Mehrverbrauch an anderem Orte leider kompensiert.

Spürbar wird der Energiespareffekt wenn wir Altbauten energetisch sanieren. Das heisst besser dämmen und konsequent alternative Energieträger zur Beheizung verwenden. Eine Studie vom Jahr 2005 besagt, dass wir innert 25 Jahren ein Energiesparpotential von 3.7 Mio. Tonnen Erdöl (jährlich) haben, wenn wir ab gestern jedes Jahr 1.5 % der bestehenden energetisch sanieren. Das ist ein mögliches Ziel.

Soweit die Vernunft

- das bedeutet, dass wir offen sind, auch Altbauten flach zu legen und Platz für Neubauten zu schaffen. Dynamit.

Den Bewohnern ist diesfalls zu künden. Hier hält der **Mieterschutz** den investitionsfreudigen Bauherrn zum Narren. Bei Mietkündigungen in können gerichtliche Erstreckungen bis zu vier Jahren erstritten werden. Das ist für kalkulierende Bauherren ein unkalkulierbares Übel.

Ich denke, mietrechtlich sollte bei Kündigungen zwecks Abbruch der Liegenschaft eine Erstreckung ausgeschlossen werden. Zur Milderung folgendes: Die Kündigungsfrist soll in diesem Fall 12 Monate betragen.

- Neben dem Mieterschutz gibt es zwei weitere politische Panzersperren zu durchbrechen: gegen den Abbruch wehren sich die Denkmalpfleger und gegen Neubauten wehren sich VCS und private Rekurrenten. Die Denkmalpflege für historische Altbauten wird von jedermann verstanden, doch der Schutz von Plattenbauten und „0815 Bauten“ grenzt ans Absurde. Jeder von uns kennt solche Beispiele. Noch mehr Beispiele kennen wir von Bauverhinderung. Will ein Investor im grösseren Stil baulich erneuern, inklusive Energieeffizienz, so riskiert er seine bisherigen Parkplätze zu verlieren. Denken Sie ans „Glattzentrum in Wallisellen“. Sobald für die Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten eine Baubewilligung notwendig wird, kann der VCS Einsprache erheben und die bisherigen Parkplätze in Frage stellen, eine UVP verlangen und all die guten Vorsätze zu Nichte machen. Fast amüsant ist, dass es dieselben Leute sind, welche einerseits Klimaschutz verlangen und andererseits vernünftige Investitionen verhindern.

Handlungsbedarf ist hier erkannt, aber noch nicht umgesetzt. Das wäre ein anderes Thema für eine redbox-Veranstaltung. Redbox und Boffi-Küchen leben ja auch von Neubauten

- Ein kurzer Ausflug ins allgegenwärtige Steuerrecht. Es ist zwar bei jedem Geschäft dabei, doch trotz all der Praxis hat der Fiskus noch immer Nachholbedarf. Ein Beispiel: Gemäss § 30 Abs. 2 des Zürcher StG sind bauliche Massnahmen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen vom Einkommen abziehbar. Das ist eine Lenkungsmassnahme mit gutem Grundsatz. Die Einschränkung dazu verweist auf die Direkte Bundessteuer und da steht in der Verordnung zur Direkten Bundessteuer, Art. 8, dass die Abzugsquote lediglich 50 % beträgt in den ersten 5 Jahren der Haltedauer. Die volle Abzugsfähigkeit aller umweltschonenden Kosten kann also erst nach 5 Jahren Haltedauer erreicht werden. Wer also eine Altbauliegenschaft erwirbt, diese energetisch umbaut, wie das sinnvoll ist und von erklärtem Staatsinteresse, der kann nur die Hälfte der Umbaukosten vom Einkommen abziehen. Das ist eine Gesetz gewordene Dummheit.

(ursprünglich entwickelt vom Bundesgericht in der sogenannten Dumont-Praxis)

Dass gerade bei Altbauten die energietechnische Sanierung besonders sinnvoll wäre und aus ökologischen Gesichtspunkten sinnvoll versteht sich von selbst. Ich finde diese Praxis des Fiskus krass stossend, fast sträflich !

Zum Schluss meines Referates möchte ich Sie aber nicht mit Steuerrecht belasten, sondern vielmehr auffordern, gute Konkurrenten mit Minergie und Null Energie Bauten zu werden. Ich hoffe ich habe Sie neugierig gemacht und angeregt, kommende Projekte für einmal unkonventionell anzugehen. Nicht nur der Frage der Lage und der Architektur nachzugehen, sondern einen Ingenieurgedanken an Energieeffizienz und einen kaufmännischen Gedanken an die Tragbarkeit und finanziellen Chancen zu investieren.

Die Umsetzung liegt bei uns allen.. Die wohlgemeinten Worte sind leer, wenn keine Taten folgen. Damit geb ich den Ball ins Publikum

Replik:

- Betrachten wir die Gefahren von „nachhaltigem Bauen“. Das Modewort verbunden mit der latenten Gefahr von Klimakatastrophe, Waldsterben und Ökokollaps verleitet gewisse Kreise zu Überreaktionen. Nachhaltiges Bauen im Sinne der SIA verlangt nach sozialer Integration, so die SIA 112/1 Ziffer. 1 Das Amt für Raumplanung verlangt nach sozialen Durchmischungen und Integration. Wenn der SIA oder das Amt für Raumplanung der Sozialgerechtigkeit verpflichtet fühlt, so verstehen die ihre Aufgabe nicht mehr. Der Weltfrieden ist nicht Sache des Amtes für Raumplanung. Folgen davon sind, dass neue Vorschriften erlassen werden. Energieausweis für Gebäude, so die EU. Heute in der NZZ: die EU will Autoindustrie zum Klimaschutz zwingen.

Da kommt eine neue „Internationale“ in Gang, erinnert mich an die Geschichten der sozialistischen Revolution, die auch den Weltfrieden gegen den Kapitalismus predigte.

Sozialismus als hohe Form des Massenirrtums.

Mir graut von neuen Vorschriften und Verfügungen.

Ich bin ein Verfechter freier Marktwirtschaft. Der Konflikt liegt vorprogrammiert auf der Hand. Ich denke, dass freies Handeln ein Menschenrecht ist. Passen wir auf, dass der Klimaschutz nicht zur Geißel der Menschheit wird.

Dr. Matthias Streiff