

## Vorlage an den Landrat

### Beantwortung der Interpellation 2023/622 von Fredy Dinkel: «Information der Hauseigentümer»

2023/622

vom 5. März 2024

#### 1. Text der Interpellation

Am 16. November 2023 reichte Fredy Dinkel die Interpellation [2023/622](#) «Information der Hauseigentümer» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:

*Teilweise widersprüchliche Informationen zum Energiegesetz bzw. zum Dekret.*

*Am 18. Juni hat das Schweizer-Stimmvolk mit dem Klima- und Innovationsgesetz das Netto-Null Ziel bis 2050 gesetzlich verankert. Als ein Schritt auf dem Weg dieses Ziel umzusetzen, wurde das Energiegesetz und das dazugehörige Dekret im Kanton BL revidiert. Die Änderungen betreffen die Aktualisierung einzelner Zielsetzungen, wobei gemäss Bericht der UEK vom 20.9.23 ein Schwerpunkt auf dem Gebäudepark liegt: Dekarbonisierung der Wärmeversorgung von Gebäuden, Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden und Forcierung der Solarenergie im speziellen an Gebäuden. Zudem die Forcierung der emissionsarmen Mobilität sowie die Unterstützung der Gemeinden bei der Energieplanung und weiteren Aufgaben.*

*Im Zusammenhang mit Massnahmen im Gebäudebereich gibt es teilweise widersprüchliche Aussagen. Es gibt Stimmen z.B. von Vertretern des HEV, welche die Forderung für eine Umstellung von fossilen Energieträgern auf WP bei einem notwendigen Heizungsersatz in bestehenden Gebäuden aus ökonomischer Sicht als nicht vertretbar ansehen. Demgegenüber gibt es z.B. eine Studie von Wüest und Partner aus dem Jahre 2022 «Die Wirkung von Nachhaltigkeit auf Immobilienwerte» in der eine Vielzahl von Immobilien bezüglich des Umstiegs von einer Öl- oder Gasheizung zu einer Wärmepumpe (WP) untersucht wurden und die zum Schluss kommt: «Wohnliegenschaften, bei deren Betrieb kein CO<sub>2</sub> aus fossilen Energieträgern ausgestossen wird, sind aufgrund der höheren Ertragspotenziale und der leicht tieferen Renditeerwartungen im Durchschnitt wertvoller als mit einem fossilen Energieträger beheizte Wohnliegenschaften, und das selbst unter Berücksichtigung der höheren Investitionskosten.» «Die Erhöhung der Nettomieten werden durch tiefere Nebenkosten weitgehend wettgemacht.»*

*Ich bitte den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:*

- 1. Wie beurteilt der Regierungsrat diese unterschiedlichen Aussagen?*
- 2. Was bedeutet es für Hausbesitzer ökonomisch, wenn sie bei Ersatz von Öl/Gas-Heizungen, statt auf erneuerbare Systeme umzustellen, wieder in eine Öl/Gas-Heizung investieren?*

3. *Immobilien sind langfristige Investitionen und benötigen entsprechend auch klarer Rahmenbedingungen. Was macht der Kanton, um diese Rahmenbedingungen zu geben?*
4. *Wie kommuniziert er diese an Hausbesitzer und Investoren?*
5. *Es gibt klare Anzeichen dafür, dass die jetzige Gangart zur Erreichung des Netto-Null Ziels der Schweiz viel zu langsam ist. Es ist daher zu erwarten, dass der Bund irgendwann eine härtere Gang einlegen wird, um das Ziel zu erreichen. Wie schätzt die Regierung das ein und was kann das für Konsequenzen haben bezüglich Ökonomie und Entscheidungsfreiheit?*

## **2. Einleitende Bemerkungen**

Wie in der Interpellation angedeutet, hat der Landrat am 19. Oktober 2023 Änderungen des Dekrets zum kantonalen Energiegesetz beschlossen. Darin ist eine zur vorliegenden Thematik passende Bestimmung enthalten. Sie besagt, dass «bei Neubauten und ab 1. Januar 2026 auch beim Kesseleratz eines Heizwärmeerzeugers in bestehenden Bauten oder bei Brennerersatz eines Heizwärmeerzeugers, welcher älter als 15 Jahre ist, ein auf erneuerbaren Energien basierendes System einzusetzen ist, soweit es technisch möglich und über die Lebensdauer der Anlage wirtschaftlich ist. Ist dies technisch nicht möglich oder über die Lebensdauer der Anlage nicht wirtschaftlich, so erteilt das Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) auf begründetes Gesuch hin eine Ausnahmegewilligung» (siehe [Dekret](#), § 1a Abs. 1 und 2). Gegen die Änderungen des Dekrets ist eine erneute Beschwerde absehbar. Insofern ist unklar, ob bzw. per wann die Änderungen in Kraft treten.

Heizungen, die auf erneuerbaren Energien basieren, kosten bei der Anschaffung in der Regel mehr als die Anschaffung oder der Ersatz von «fossilen» Systemen (höhere Investitionskosten), sind im Betrieb aber oftmals günstiger oder deutlich günstiger als Letztere (tiefere Energie- und Betriebskosten). Bei einer Wärmepumpe ist die Wärme aus der Umgebungsluft oder aus dem Untergrund beispielsweise kostenlos. Massgebend für einen Vergleich der Wirtschaftlichkeit sind insofern die Kosten über die gesamte Lebensdauer, unter Berücksichtigung von Förderbeiträgen und Steuerersparnissen (Summe von Investitionskosten und den kumulierten Energie- und Betriebskosten über die gesamte Lebensdauer nach Abzug von Förderbeiträgen und Steuerersparnissen). Dabei spielen Annahmen zur Entwicklung von Energiepreisen, die Höhe des Kalkulationszinssatzes oder die Annahmen zur Lebensdauer der Anlage eine wichtige Rolle. Zu diesen Parametern gibt es zwar gängige Erfahrungswerte, bestehen jedoch immer auch prinzipielle Unsicherheiten bzw. gewisse Bandbreiten und Ermessensspielräume, welche zu Abweichungen von Studie zu Studie und entsprechend auch zu unterschiedlichen Ergebnissen von Wirtschaftlichkeitsrechnungen führen können.

## **3. Beantwortung der Fragen**

1. *Wie beurteilt der Regierungsrat diese unterschiedlichen Aussagen?*

Wie eingangs bereits erwähnt, weisen Heizungen, die auf erneuerbaren Energien basieren (wie z. B. eine Luft/Wasser-Wärmepumpe) in den meisten Fällen zwar höhere Investitionskosten aber gleichzeitig üblicherweise auch tiefere Energie- und Betriebskosten auf als «fossile» Systeme (wie z. B. ein Erdgas- oder Heizöl-Kessel). Die höheren Investitionskosten werden unter Berücksichtigung von Förderbeiträgen und Steuerersparnissen über die Lebensdauer in aller Regel durch die tieferen Energie- und Betriebskosten ausgeglichen. Dies ergibt sich auch aus dem Heizkostenrechner des Bundes: [www.erneuerbarheizen.ch/heizkostenrechner/](http://www.erneuerbarheizen.ch/heizkostenrechner/).

Viele Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer erstellen bei der Wahl des Heizsystems keine detaillierte Wirtschaftlichkeitsrechnung. Dadurch wird der Einfluss der anfänglichen Investitionskosten auf die gesamten Kosten über die Lebensdauer in aller Regel überschätzt und jener der Energie- und Betriebskosten klar unterschätzt.

Unwirtschaftlich ist der Wechsel auf ein «erneuerbares» Heizsystem – trotz Förderbeiträgen und Steuerersparnissen – über die Lebensdauer üblicherweise nur in speziellen Konstellationen, zum

Beispiel bei sehr beengten Platzverhältnissen, wenn bisher eine platzsparende und kostengünstige Gastherme eingesetzt wird oder der Einsatz eines «erneuerbaren» Systems aufgrund der örtlichen Verhältnisse besonders hohe Investitionen erfordert. Nicht selten wird die Wirtschaftlichkeit von erneuerbaren Heizsystemen genau mit solchen Spezialfällen verallgemeinernd in Zweifel gezogen.

Die in der Interpellation erwähnte Studie von Wüest Partner zeigt, dass auch Renditeliegenschaften mit einer auf erneuerbaren Energien basierenden Heizung im Durchschnitt wertvoller sind als solche mit einem «fossilen» System. Zu diesem Resultat führen gemäss den Autoren höhere Ertragspotenziale aus den Mieterträgen und einer grösseren Zahlungsbereitschaft auf Seiten der Investoren für Liegenschaften mit tiefen CO<sub>2</sub>-Emissionen im Betrieb. Eine weitere Studie von Wüest Partner kommt zum Schluss, dass sich Massnahmen zur Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen in vielen Fällen auch für Mieterinnen und Mieter wirtschaftlich lohnen. Dies, weil die Heizkosten dank Sanierungen oftmals stärker sinken, als die Nettomiete im Rahmen der zulässigen Überwälzung von Investitionen erhöht wird. Für Mieterinnen und Mieter ergibt sich laut einer Studie eine insgesamt tiefere Bruttomiete (Nettomiete zuzüglich Heizkosten und weiteren Nebenkosten) als vor der energetischen Sanierung: [Energetische Sanierungen: 3 Gewinner | Wüest Partner \(wuestpartner.com\)](#).

*2. Was bedeutet es für Hausbesitzer ökonomisch, wenn sie bei Ersatz von Öl/Gas-Heizungen, statt auf erneuerbare Systeme umzustellen, wieder in eine Öl/Gas-Heizung investieren?*

Gebäudebesitzerinnen und Gebäudebesitzer mit einer Ölheizung zahlen gemäss Heizkostenrechner des Bundesamts für Energie pro Jahr 40 % mehr Energie- und Betriebskosten als mit einer Luft/Wasser-Wärmepumpe ([www.erneuerbarheizen.ch/heizkostenrechner/](http://www.erneuerbarheizen.ch/heizkostenrechner/)).

Wärmepumpen erreichen im Betrieb je nach Wärmequelle und Gebäudetyp eine Effizienz zwischen 300–450 %. Das zeigen Feldmessungen des Bundesamts für Energie. Ölheizungen weisen demgegenüber einen Wirkungsgrad von rund 90 % auf. Energiepreisänderungen, die bei Heizöl und Erdgas zu einer grossen Änderung bei den jährlichen Energiekosten führen, wirken sich bei Wärmepumpen deshalb um den Faktor 3 bis 4,5-mal weniger stark aus.

Beim Wechsel von einer auf fossilen Energien basierenden Heizung auf ein erneuerbares System können Förderbeiträge aus dem Baselbieter Energiepaket in Anspruch genommen werden. Wird z. B. eine Luft/Wasser-Wärmepumpe installiert, kann die Eigentümerschaft mit einem Förderbeitrag von durchschnittlich 18 % der Investitionskosten rechnen. Das geht aus einer Auswertung der in den letzten Jahren geförderten Projekte hervor. Wird eine «fossile» Heizung 1:1 ersetzt, entgehen der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer diese Förderbeiträge und teilweise auch Steuerersparnisse.

Wird bei einer vermieteten Liegenschaft auf einen Wechsel auf eine «erneuerbare» Heizung verzichtet, entgehen der Gebäudeeigentümerin oder dem Gebäudeeigentümer zusätzliche Mieterträge, die sich aus der mietrechtlich zulässigen Überwälzung ergeben würden. Gleichzeitig kann die Mieterschaft weder von tieferen Nebenkosten noch von einem höheren ökologischen Standard profitieren, welche sich bei einem erneuerbaren System einstellen.

*3. Immobilien sind langfristige Investitionen und benötigen entsprechend auch klarer Rahmenbedingungen. Was macht der Kanton, um diese Rahmenbedingungen zu geben?*

Der Regierungsrat hat in seinem Energieplanungsbericht 2022 aufgezeigt, welche Schwerpunkte und Massnahmen er beim Umbau des Energiesystems im Kanton aktuell als vordringlich einstuft. Aus seiner Sicht zählen dazu insbesondere die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung von Gebäuden und eine weitere Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden. In der Intention, im Gebäudebereich für die besagten klaren und zukunftsgerichteten Rahmenbedingungen zu sorgen, hat der Regierungsrat - gestützt auf den Energieplanungsbericht 2022 - dem Landrat eine Vorlage unterbreitet, die zu den in der Interpellation angedeuteten Änderungen des kantonalen Energiegesetzes und des zugehörigen Dekrets geführt haben.

Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern steht es grundsätzlich jederzeit offen, die kostenlose Erst- und Vorgehensberatung der öffentlichen Baselbieter Energieberatung oder eine Impulsberatung «erneuerbar heizen» oder einen Gebäudeenergieausweis der Kantone mit Beratungsbericht (sog. GEAK plus) in Auftrag zu geben. Letzterer zeigt auf, welche energetischen Massnahmen im jeweiligen Gebäude sinnvoll sind und wie diese ökonomisch und ökologisch sinnvoll gestaffelt werden können.

*4. Wie kommuniziert er diese an Hausbesitzer und Investoren?*

Der Regierungsrat sieht vor, die neu beschlossenen Anforderungen – sofern sie denn in Kraft treten – u. a. mit Medienmitteilungen, Informationen auf der Webseite, Informationsveranstaltungen und Beiträgen in Newslettern zu kommunizieren.

Ansonsten kommuniziert der Kanton bestehende Beratungs- und Förderprogramme über das Baselbieter Energiepaket zusammen mit den Partnern BLKB, EBL, HEV, Primeo Energie und Wirtschaftskammer mit breiten Paletten von Kommunikationsmassnahmen, wozu auch Informationsveranstaltungen, Informationen auf Webseiten, Energiejournale, Magazine, Newsletter und Beiträge in den Sozialen Medien zählen.

*5. Es gibt klare Anzeichen dafür, dass die jetzige Gangart zur Erreichung des Netto-Null Ziels der Schweiz viel zu langsam ist. Es ist daher zu erwarten, dass der Bund irgendwann eine härtere Gang einlegen wird, um das Ziel zu erreichen. Wie schätzt die Regierung das ein und was kann das für Konsequenzen haben bezüglich Ökonomie und Entscheidungsfreiheit?*

Der Bund hat mit dem Klima- und Innovationsgesetz (KIG) Richtwerte für die CO<sub>2</sub>-Emissionsverminderung im Gebäudesektor eingeführt (Art. 4). Nach Art. 89 Abs. 4 der Bundesverfassung sind vor allem die Kantone für Massnahmen im Gebäudebereich zuständig. Es ist daher in erster Linie an ihnen Massnahmen für die Erreichung des Richtwerts nach Art. 4 KIG zu ergreifen. Sollte sich abzeichnen, dass die im KIG festgehaltenen Richtwerte verfehlt werden, ist damit zu rechnen, dass der Bund verstärkt im Gebäudebereich legiferiert. Mit Art. 45a des eidgenössischen Energiegesetzes (EnG) hat er bekanntlich bereits eine Pflicht zur Nutzung von Solarenergie bei Neubauten eingeführt.

Mit der Änderung von Art. 50 EnG hat das Bundesparlament auch eine Rechtsgrundlage für ein Impulsprogramm geschaffen, in dessen Rahmen der Ersatz fossil betriebener Heizungen, ortsfester elektrischer Widerstandsheizungen und Massnahmen im Bereich der Energieeffizienz befristet auf 10 Jahre mit 200 Millionen Franken pro Jahr verstärkt unterstützt werden.

In den laufenden Beratungen zum neuen CO<sub>2</sub>-Gesetz zeichnet sich ab, dass dem Gebäudeprogramm zukünftig weniger Fördermittel aus der CO<sub>2</sub>-Abgabe zur Verfügung stehen werden. Möchte der Kanton das kantonale Förderprogramm im bisherigen Umfang fortführen, wird er auf absehbare Zeit deutlich mehr kantonale Mittel einsetzen müssen. Der Regierungsrat wird dem Landrat zu dieser Thematik separate Vorlagen unterbreiten.

Liestal, 5. März 2024

Im Namen des Regierungsrats

Die Präsidentin:

Monica Gschwind

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich