

## Immobilien



Die Kosten für die Heizung sollen sinken. Fachleute empfehlen den Ersatz herkömmlicher Anlagen wie der Ölfeuerung im Keller. Davon sollen alle profitieren.

## Zürcher Energiegesetz

## Tempo beim Umbau

Mit einer Änderung des Energiegesetzes will die Regierung des Kantons Zürich die Erneuerung der Wärmeversorgung in Gebäuden beschleunigen. Öl- und Gasheizungen sollen in bestehenden Bauten sukzessive durch klimaneutrale Anlagen wie Wärmepumpen ersetzt werden.

Förderbeiträge von bis zu 20% der Investitionssumme – insgesamt stehen 180 Mio. Fr. bereit – sollen die Hauseigentümer motivieren, geplante Massnahmen vorzuziehen. In neuen Häusern muss die Heizung künftig CO<sub>2</sub>-frei laufen und einen Teil des benötigten Stroms selbst generieren. (dst.)

Contracting den Blick auf das Ganze ermöglichen. «Die Motivation, Sanierungen anzugehen, war bisher gering», sagt Bareit. Die Revision der Verordnung zum Mietrecht erlaubt nun, mittels Energiespar-Contracting die Arbeiten koordiniert anzugehen und die Kosten dafür an die Mieterschaft über die Nebenkostenabrechnung weiterzugeben, zumindest bis zur Höhe der Ersparnis.

Für Mieter dürften sich also die Nebenkosten insgesamt nicht erhöhen. Zudem kann der Aufwand maximal zehn Jahre lang verrechnet werden. Voraussetzung ist, dass Kosten und Energiemengen zuverlässig gemessen werden können.

## Beliebt in der Romandie

Als Dienstleister auf diesem Gebiet bieten sich sowohl die grossen Bewirtschaftungsfirmen als auch Energieversorger und branchennahe Firmen an. Dienstleister wie Wattelse in Cham oder Konzerne wie Siemens Schweiz sehen im Energiespar-Contracting offenbar eine lukrative Ergänzung des Geschäfts und beteiligen sich bei Ausschreibungen. Unterschieden wird einerseits zwischen Modellen mit und ohne Einspargarantie und solchen mit oder ohne Finanzierungsbeitrag des Dienstleisters. Zum anderen gibt es Modelle mit Investitionen in Anlagen und solche, die lediglich auf eine Betriebsoptimierung setzen.

Die bisher angelaufenen Projekte konzentrieren sich auf die Romandie, auf die zwei Drittel der Verträge entfallen. Vorreiter auf dem Gebiet sind die Services Industriels de Genève (SIG). Nun soll das Konzept vermehrt auch in der Deutschschweiz Fuss fassen, sagt Matthias Gerth, Geschäftsführer des Fachverbands Swissecos. «Je höher das Einsparpotenzial beim Energieverbrauch, desto eher lohnt es sich für alle Beteiligten», sagt er. In einem Einfamilienhaus ist diese Art des Contracting dagegen kaum sinnvoll, weil es sich über einen angemessenen Zeitraum allein durch die Einsparung nicht refinanzieren würde.

Bewährt habe sich Energiespar-Contracting bei öffentlichen Gebäuden wie Schulen und Spitälern. Aber auch Hotels und Büroliegenschaften könnten profitieren. Je nach Art des Energieverbrauchs liege das jährliche Einsparpotenzial beispielsweise bei einem grossen Shoppingcenter im sechsstelligen Bereich, sagt Swissecos-Vertreter Gerth.

# Mit fremder Hilfe weniger zahlen

Ein spezielles Energieeffizienz-Modell entlastet Mieter und Vermieter. Jetzt will der Bundesrat dieses mit einem rechtlichen Kniff fördern. **Von David Strohm**

Das Dilemma scheint sich nur schwer auflösen zu lassen. Sollen in einer Mietliegenschaft energetisch sinnvolle Massnahmen umgesetzt werden, etwa ein Ersatz der Heizanlage, muss der Eigentümer die oft erheblichen Investitionskosten grösstenteils selber tragen. Zwar werden danach Betrieb und Unterhalt fast immer günstiger. Davon profitieren jedoch in Form tieferer Nebenkosten vor allem die Mieter.

Mit einer unscheinbaren rechtlichen Änderung, die auf den 1. Juni in Kraft tritt, will der Bundesrat diesen Missstand beseitigen. Die in der «Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen» festgehaltene Neuerung erlaubt den Vermietern, einen Teil der Kosten in Zusammenhang mit dem sogenannten Energiespar-Contracting über die Nebenkosten weiterzureichen.

## Dienstleister übernimmt Risiken

Und so funktioniert das Modell: Hauseigentümer schliessen für einen gewissen Zeitraum, zumeist 5 bis 15 Jahre, einen Vertrag mit einem Energiedienstleister ab. Dieser verpflichtet sich, den Energieverbrauch der Liegenschaft durch geeignete technische und allenfalls bauliche Massnahmen über die vertraglich festgelegte Dauer zu senken. Die Einsparungen gehen zunächst mehrheitlich an

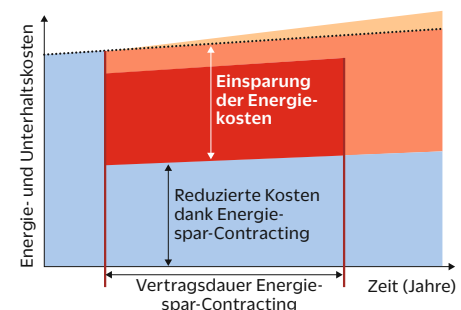
den Dienstleister. Nach Vertragsablauf profitieren dann aber Eigentümer und Mieter in voller Höhe (siehe Grafik).

«Der Bundesratsbeschluss wirkt als Anreiz und wird energetische Sanierungen begünstigen und beschleunigen», sagt die St. Galler Nationalrätin Claudia Friedl (sp). Die Präsidentin des Verbandes Casafair verweist auf

## So funktioniert es

## Potenzial von Energiespar-Contracting im Zeitverlauf

■ Energierechnung  
■ Einsparung der Energiekosten: Anteil Contractor  
■ Einsparung der Energiekosten: Anteil Kunde  
■ Zusätzliche Einsparungen durch Energiepreiserhöhung



Quelle: Swissecos

die nach wie vor zu kleine Sanierungsquote des Gebäudebestands in der Schweiz. «Der Nachholbedarf ist riesig», sagt Friedl. Casafair erwartet, dass die Änderung in der Verordnung einen Investitionsschub in sparsamere und nachhaltige Heizsysteme auslöst. Gleichzeitig sei dafür gesorgt, dass die Sanierungsmassnahmen bei den Bewohnern nicht zu höheren Mietausgaben führen.

In der Schweiz ist vor allem das angebotsgetriebene Liefer-Contracting bekannt, bei dem es um die langfristige Versorgung mit einem bestimmten Energieträger geht. Die neuere, noch wenig verbreitete Sparvariante «verkauft» dagegen über einen bestimmten Zeitraum Einsparungen bei der Energie.

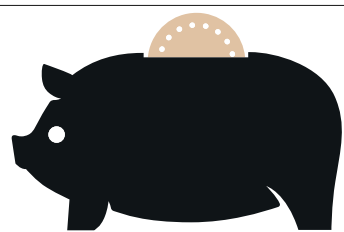
«Energiespar-Contracting stellt eine Art Rundum-sorglos-Paket für den Gebäudebesitzer dar», sagt Markus Bareit von der Sektion Energieversorgung und Monitoring im Bundesamt für Energie. Hauseigentümer würden zum einen vom Know-how des Dienstleisters profitieren und könnten zum anderen finanzielle, technische und organisatorische Risiken an diesen auslagern.

Statt wie bisher Gebäudesanierungen – die zumeist aus Wärmedämmung, Gebäudetechnik und Ersatz alter Anlagen bestehen – mit vielen unabhängig arbeitenden Handwerkern und Firmen anzugehen, soll das Energiespar-

# 13,7%

Um diesen Prozentsatz sank der Energieverbrauch in einer Überbauung mit 100 Wohnungen allein dank Betriebsoptimierung an der Heizung und der Lüftungsanlage.

## Wo war der Berater, als wir ihn wirklich brauchten?



## Geldspiegel

David Strohm

Zum Glück hat sich die Börse seit dem krassen Absturz im März wieder ein wenig erholt. Es hätte schlimmer kommen können, und doch sind die Verluste seit Jahresbeginn in vielen Depots immer noch merklich. Schon sagen warnende Stimmen, es könnte bald eine zweite Infektions- und Verkaufswelle das Land und den Aktienmarkt treffen.

Immer wenn es kracht, wäre die Anlageberatung der Bank besonders wichtig. Was tun: ruhig bleiben und abwarten? Oder

sofort so viel wie möglich abtosseln, bevor die Kurse noch weiter in die Tiefe rauschen? Wer, wenn nicht die Finanzberaterin oder der Kundenbetreuer der Bank, kann mit Rat und Tat zur Seite stehen, wenn das Ersparte dahinschmilzt wie der Schnee am Ende des Winters?

All das ist nur den wirklich Vermögenden vorbehalten, den «high net worth individuals» oder HNI, wie sie im Finanzjargon heissen. Erst ein substantielles Millionenvermögen qualifiziert heute für eine echte persönliche Kundenbetreuung, schliesslich liefert dieses den Banken auch einen steten Kommissionsertrag. Die HNI dürfen sich darauf verlassen, dass ihr Ansprechpartner in unruhigen Zeiten anruft.

Gewöhnliche Sterbliche hingegen erhalten oft nur einen Brief vom Institut ihres Vertrauens, in dem der Anlagechef die unsicheren Aussichten beklagt, zu Geduld mahnt und vor überhasteten Reaktionen warnt. Gerne wird darin auch auf den «Rebound-Effekt» verwiesen, gemäss dem auf jeden Crash eine Erholung folgen wird.

Höhere regulatorische Anforderungen und der Kostendruck im Massengeschäft

haben zu einer Standardisierung in der Anlageberatung geführt. Die Folge: In Krisenzeiten fehlt das persönliche Element. Wer auf automatisierte Empfehlungen eines «Robo Advisors» gesetzt hat, erhält bestenfalls vorformulierte digitale Post.

Wem das zu wenig ist, der soll ein Beratungsmandat abschliessen. Dazu raten seit Jahren die meisten Banken. 1 bis 2% des Vermögens werden dafür fällig. Wer umfassende Beratung will, muss zahlen. «Die Zeit von Gratsdienstleistungen ist vorbei!» Das sagt auch der Schweizer Bankenombudsmann, bei dem die Beschwerden von Kunden landen, die auf falsche Pferde oder zu komplexe Finanzprodukte gesetzt haben und sich nun falsch beraten fühlen.

Nicht selten fehlt es auch an Vertrauen: Wie eine neue Umfrage des CFA-Instituts zeigt, hält nur knapp die Hälfte aller Privatkunden ihre Anlageberater für imstande, ein Portfolio in herausfordernden Marktphasen und in Krisenzeiten erfolgreich zu managen. So darf man sich nicht wundern, wenn die Kundenbetreuer beim nächsten Kursrutsch lieber auf Tauchstation bleiben und das Telefon einfach nicht klingelt.

## Die beste Woche hatte ...

### Jean-Paul Clozel



Der Chef des Allschwiler Biotech-Unternehmens Idorsia konnte diese Woche einen starken Verkaufserfolg melden. Die US-Biotechfirma Neurocrine Bioscience übt eine Option zur Hereinlizenzierung eines Idorsia-Wirkstoffes aus. Für die Übernahme zahlen die Amerikaner 45 Mio. \$. Doch damit nicht genug. Das Mittel zielt darauf ab, eine rare Form von Epilepsie bei Kindern zu lindern. Schafft es Neurocrine,

das Medikament erfolgreich voranzutreiben, winken weitere Meilensteine und Beteiligungen in Höhe von 365 Mio. \$.

Clozel, bekannt als Mitgründer der 2017 für 30 Mrd. \$ verkauften Pharmafirma Actelion, zeigte sich in einer Investorenkonferenz aber auch für die bei Idorsia verbleibenden Wirkstoffkandidaten geradezu euphorisch. Vor allem ein gegen Schlafstörungen wirkendes Medikament in der späten klinischen Phase hat offenbar ausgezeichnete Effekte ohne die üblichen Nebenwirkungen. «Im Gegenteil, die Patienten zeigen am folgenden Tag bessere Leistungen.» Die Daten seien phantastisch: «Wir haben da ein unglaubliches Medikament.» (vob.)