

Volksabstimmung vom 13. Juni 2021

## CO<sub>2</sub>-Gesetz: SVIT unterstützt Massnahmen im Gebäudebereich

**Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz befürwortet im Grundsatz die im CO<sub>2</sub>-Gesetz vorgesehenen Zielwerte und Instrumente für den Gebäudebereich. Die erforderlichen Investitionen in Renditeliegenschaften steigern den Wert des Gebäudeparks. Wertvermehrende Investitionen können auf die Mieten überwältzt werden. Gleichzeitig sinken die Betriebs- und damit die Nebenkosten für die Mieter.**

Mit dem revidierten CO<sub>2</sub>-Gesetz, das am 13. Juni 2021 vors Volk kommt, soll der CO<sub>2</sub>-Ausstoss im Gebäudebereich reduziert werden. Ziel ist die Senkung des Ausstosses im Durchschnitt der Jahre 2026 und 2027 gegenüber dem Jahr 1990 um 50%. Die mit der Revision vorgesehenen Instrumente und Bestimmungen sind auf der [Seite des Bundesamts für Umwelt](#) zusammengefasst:

- Neubauten dürfen grundsätzlich keine CO<sub>2</sub>-Emissionen aus fossilen Brennstoffen mehr verursachen.
- Beim Heizungersatz gilt für den CO<sub>2</sub>-Ausstoss eine Obergrenze. Diese beträgt pro Jahr höchstens 20 Kilogramm CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter Fläche. Der Wert wird in Fünfjahresschritten um jeweils 5 Kilogramm CO<sub>2</sub> reduziert.
- Die CO<sub>2</sub>-Abgabe kann von heute 96 CHF pro Tonne CO<sub>2</sub> auf maximal 210 CHF pro Tonne CO<sub>2</sub> erhöht werden, sofern der Reduktionspfad nicht eingehalten wird.
- Mit der Revision stellt der Bund aus der CO<sub>2</sub>-Abgabe maximal 450 Mio. CHF pro Jahr für das Gebäudeprogramm zur Verfügung.
- Ein Klimafonds kann Banken und Investoren gegen Risiken absichern, wenn sie die klimafreundliche Sanierung von Gebäuden finanzieren.
- Bei Ersatzneubauten und umfassenden energetischen Gebäudesanierungen besteht die Möglichkeit, die Wohnfläche zu erweitern.

Die Sanierungsrate im Bereich des Gebäudeparks der Schweiz ist seit Jahren zu gering. Die Werterhaltung des Gebäudeparks ist damit längerfristig gefährdet. Um das Klimaabkommen von Paris erfüllen zu können, wäre eine Sanierungsrate von etwa 2 bis 3% notwendig. Aktuell liegt sie lediglich bei 1%. Die vorgesehenen Grenzwerte, Abgaben und Investitionsanreize werden erhöhte Ersatz- und Erneuerungsinvestitionen auslösen. Damit wird nicht nur der CO<sub>2</sub>-Ausstoss im Gebäudebereich verringert, sondern auch die Werterhaltung der Immobilien gesichert.

Da ein Heizungersatz sinnvollerweise mit einer Sanierung der Gebäudehülle und weiteren Erneuerungsmassnahmen einhergeht, sind die Mehrkosten für den Wechsel des Energieträgers vertretbar. Für die energetische Sanierung stehen zudem Mittel aus dem Gebäudeprogramm als finanzielle Unterstützung zur Verfügung. Wertvermehrende Investitionen können gemäss Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen anteilmässig auf die Mietzinse überwältzt werden, wo dies der Markt zulässt. Gleichzeitig profitieren die Mieter von sinkenden Nebenkosten.

Der SVIT ist sich bewusst, dass der Investitionsbedarf die Eigentümer von Renditeliegenschaften vor finanzielle Herausforderungen stellen kann. Zudem kann der Spielraum für Mietzinserhöhungen in Regionen mit einem ausgeprägten Angebotsüberhang gering sein. Kritisch beurteilt der SVIT auch die kurze Umsetzungszeit angesichts der langen Investitionszyklen im Immobiliensektor.

Insgesamt gelangt der SVIT jedoch zum Schluss, dass unter Berücksichtigung der Vor- und Nachteile und ausschliesslich mit Bezug auf den Gebäudesektor der Revision des CO<sub>2</sub>-Gesetzes zuzustimmen ist.

Kontakt:

SVIT Schweiz  
Marcel Hug, CEO  
[mh@svit.ch](mailto:mh@svit.ch)  
044 434 78 88

Votation du 13 juin 2021

## Loi sur le CO2: le SVIT est favorable aux mesures dans le secteur du bâtiment

**L'Association suisse de l'économie immobilière SVIT Suisse est favorable sur le principe aux valeurs cibles et aux instruments prévus dans la loi sur le CO2 pour le secteur du bâtiment. Les investissements nécessaires dans les immeubles de placement augmentent la valeur du parc immobilier. Les investissements générant une plus-value peuvent être répercutés sur les loyers. Dans le même temps, les coûts d'exploitation diminuent, tout comme les charges pour les locataires.**

La loi sur le CO2 révisée, qui sera soumise au peuple le 13 juin 2021, vise entre autres à réduire les émissions de CO2 dans le secteur du bâtiment. L'objectif, par rapport à 1990, est de faire reculer de 50% en moyenne ces émissions sur les années 2026 et 2027. Les instruments et directives prévus par la révisions sont résumés sur [cette page du site de l'Office fédéral de l'environnement](#):

- En principe, les nouveaux bâtiments ne doivent plus générer d'émissions de CO2 issues de combustibles fossiles.
- Pour le remplacement des systèmes de chauffage, une limite supérieure d'émission de CO2 est mise en place. Elle s'élève à 20 kilos de CO2 par mètre carré de surface. Cette valeur est réduite tous les cinq ans par tranche de 5 kilos de CO2.
- Si la voie de la réduction n'est pas respectée, la taxe sur le CO2 peut être augmentée pour passer du prix actuel de 96 francs par tonne de CO2 par an à un prix maximal de 210 francs par tonne de CO2 par an.
- Avec la révision, la Confédération met à disposition 450 millions de francs par année, issus de la taxe sur le CO2, qui peuvent être affectés au Programme des bâtiments.
- Un Fonds pour le climat permet de couvrir les risques encourus par les banques et les investisseurs lorsqu'ils financent des rénovations de bâtiments respectueuses du climat.
- Lors de nouvelles constructions de remplacement et de rénovations importantes des bâtiments, il est possible d'augmenter la surface habitable.

Le taux de rénovation dans le parc immobilier suisse est trop faible depuis des années. Cela menace à long terme le maintien de la valeur du parc immobilier. Pour pouvoir respecter l'accord de Paris sur le climat, un taux de rénovation d'environ 2% à 3% est nécessaire. Actuellement, il est de seulement 1%. Les valeurs limite prévues, les taxes et les incitations à l'investissement entraîneront des investissements de remplacement et de rénovation. Cela réduira les émissions de CO2 dans le secteur du bâtiment, tout en préservant la valeur des immeubles.

Etant donné que le remplacement d'un système de chauffage s'accompagne en général d'une rénovation de l'enveloppe du bâtiment et d'autres mesures de rénovation, les coûts supplémentaires liés au changement de source d'énergie sont justifiables. Pour l'assainissement énergétique, un soutien financier est à disposition sous forme de fonds du Programme des bâtiments. Selon l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, les investissements générant une plus-value peuvent être répercutés au prorata sur les loyers, là où le marché le permet. Dans le même temps, les locataires profitent d'une baisse des charges.

Le SVIT est conscient que l'investissement nécessaire peut représenter un défi financier pour les propriétaires d'immeubles de placement. Par ailleurs, dans les régions où l'offre excédentaire est importante, la marge de manœuvre pour des augmentations de loyers reste limitée. Le SVIT critique également la brièveté de la période de mise en œuvre, eu égard aux longs cycles d'investissement dans le secteur immobilier.

Dans l'ensemble, le SVIT conclut néanmoins que, compte tenu des avantages et des inconvénients, et en se référant exclusivement au secteur du bâtiment, la révision de la loi sur le CO2 doit être acceptée.

Contact:

SVIT Suisse  
Marcel Hug, CEO  
[mh@svit.ch](mailto:mh@svit.ch)  
044 434 78 88

Votazione popolare del 13 giugno 2021

## Legge sul CO2: la SVIT sostiene le misure nel settore degli edifici

**L'Associazione svizzera dell'economia immobiliare SVIT Svizzera è in linea di principio favorevole ai valori soglia e agli strumenti per il settore degli edifici. Gli investimenti necessari per gli stabili da reddito aumentano il valore del parco immobiliare. Gli investimenti di valorizzazione possono d'altro canto essere trasferiti nelle pigioni. Al tempo stesso si riducono i costi d'esercizio, e quindi i costi accessori per i locatari.**

La riveduta legge sul CO2, che verrà sottoposta al popolo il 13 giugno 2021, mira a ridurre le emissioni di diossido di carbonio nel settore degli edifici. L'obiettivo è la riduzione media del 50% rispetto al 1990 delle emissioni negli anni 2026 e 2027. Gli strumenti e le disposizioni previsti dalla revisione sono riassunti nella [pagina dell'Ufficio federale dell'ambiente](#):

- le costruzioni nuove non potranno in linea di principio più produrre emissioni di CO2 da combustibili fossili;
- le sostituzioni di impianti di riscaldamento sono soggette a un valore soglia di emissioni di CO2, pari a 20 chilogrammi di CO2 all'anno per metro quadrato di superficie. Tale valore viene di volta in volta ridotto di 5 chilogrammi in scatti di cinque anni;
- la tassa sul CO2 può essere aumentata dagli attuali CHF 96 a un massimo di CHF 210 per tonnellata di CO2 se il percorso di riduzione non viene rispettato;
- con la revisione, la Confederazione mette a disposizione del programma degli edifici un importo massimo di CHF 450 mio. all'anno dai proventi della tassa sul CO2;
- un fondo per il clima può offrire garanzie contro i rischi a banche e investitori che optino per il finanziamento di risanamenti clima-compatibili;
- nel caso di nuove costruzioni sostitutive e di risanamenti energetici completi di edifici sussiste la possibilità di ampliare la superficie abitativa.

I tassi di risanamento del parco immobiliare svizzero sono troppo bassi da anni. La conservazione del valore di questi immobili è perciò minacciata a lungo termine. Per poter rispettare l'Accordo di Parigi sul clima, occorrerebbe un tasso di risanamento pari a circa il 2-3%. Attualmente, raggiunge solo l'1%. I valori soglia, i prelievi e gli incentivi previsti provocheranno un aumento degli investimenti in sostituzioni e risanamenti. Con questo, non solo si ridurranno le emissioni di CO2 nel settore degli edifici, ma si assicurerà anche il mantenimento del valore degli immobili.

Poiché la sostituzione degli impianti di riscaldamento è solitamente associata al risanamento dell'involucro dell'edificio e ad altri interventi di ristrutturazione, i costi aggiuntivi connessi al cambio della fonte energetica risultano giustificabili. Per i risanamenti energetici sono inoltre disponibili come sostegno finanziario i fondi del programma degli edifici. Dal canto suo, l'Ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali prevede che, laddove il mercato lo permetta, gli investimenti di valorizzazione possano essere trasferiti proporzionalmente alle pigioni. Al tempo stesso, i locatari beneficiano della riduzione dei costi accessori

La SVIT è consapevole che la necessità di investire può confrontare i proprietari di immobili da reddito a sfide di carattere finanziario. Inoltre, nelle regioni con una marcata eccedenza dell'offerta, lo spazio di manovra per aumenti delle pigioni può rivelarsi ridotto. La SVIT vede in maniera critica anche la brevità dei tempi di attuazione a fronte dei lunghi cicli di investimento del settore immobiliare.

Nel complesso, tuttavia, tenuto conto di vantaggi e svantaggi ed esclusivamente in relazione al settore degli edifici, la SVIT giunge alla conclusione che la revisione della legge sul CO2 vada sostenuta.

Contatto:

SVIT Svizzera  
Marcel Hug, CEO  
[info@svit.ch](mailto:info@svit.ch)  
044 434 78 88