

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Fossile Energieträger im Krisenumfeld



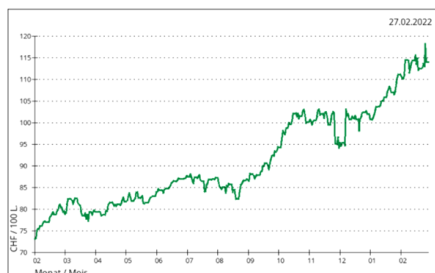
Peter Fischer

lic. oec. publ.
Stv. Bereichsleiter Immobilien
Projektleiter Entwicklungsplanung
Mandatsleiter Sondermandate

Globale Krisen – Auswirkungen auf die Energiepreise

In den letzten Monaten sind die Energiepreise nicht nur in der Schweiz, sondern weltweit massiv gestiegen. Besonders grosse Preissteigerungen seit Anfang 2021 von 60% und mehr weisen dabei die fossilen Energieträger Öl und Gas auf.

Preisentwicklung Heizöl in den letzten 12 Monaten (Bestellmenge 3'000 Liter)



Quelle: Agrola

Preisbildende Faktoren

Die Energiepreise sind grundsätzlich das Ergebnis von Angebot und Nachfrage. Neben den klassischen Marktfaktoren reagieren die Energiepreise aber auch sehr sensitiv auf politische Krisen, Kriege und Naturkatastrophen. Preissteigernd wirkte zudem die Erhöhung der CO₂-Abgabe per 1. Januar 2022 um CHF 6.85 pro 100 Liter.

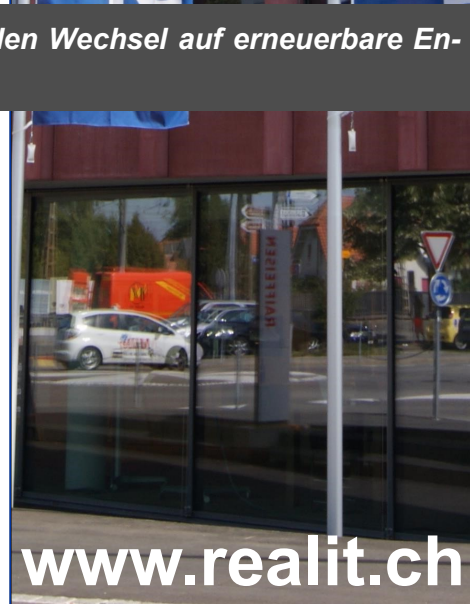
Corona-Pandemie

Im ersten Corona-Pandemiejahr 2020 ist die Weltwirtschaftsleistung durch die verschiedenen Lockdowns gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgegangen. Dies hat insgesamt zu einer geringeren Nachfrage nach Energie geführt. Auch in der Schweiz hat im 2020 der Energieverbrauch (Endenergie) gegenüber 2019 gemäss dem Bundesamt für Energie um 10.6% abgenommen. Dies ist hauptsächlich auf die geringere Mobilität (Flug- und Strassenverkehr) während den Lockdowns zurückzuführen.

Auslandsabhängigkeit durch den Wechsel auf erneuerbare Energien reduzieren.

Der Rückgang der Nachfrage hat dazu geführt, dass einzelne Länder die Produktion an fossilen Energieträgern der sinkenden Nachfrage angepasst und entsprechend gedrosselt haben. Im 2021 hat sich die Situation normalisiert und die Nachfrage der Wirtschaft und der Privaten nach Energie nimmt wieder zu. Das Angebot vermag die gestiegene Nachfrage hingegen nicht zu befriedigen, was zu den erwähnten Preissteigerungen führt.

REALIT TREUHAND AG
Ausgabe März 2022



www.realit.ch

Russland-Ukraine-Krise

Neben dem aktuellen Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage hat vor allem die Russland-Ukraine-Krise bei den Marktteilnehmern zu erheblichen Unsicherheiten geführt. Bekanntlich fürchten die Märkte nichts mehr als Risiken, welche die aktuelle Preisentwicklung weiter befeuern. Russland gehört sowohl beim Öl wie auch beim Gas zu den weltweit grössten Export-Nationen. Europa und insbesondere Deutschland sind zu einem wesentlichen Teil von den russischen Energielieferungen abhängig. Auch in der Schweiz liegt der Anteil der fossilen Energieträger am gesamten Endenergieverbrauch 2020 bei hohen 59%. Davon entfällt 43.9% auf Erdöl und 15.1% auf Gas. Rund 47% der schweizerischen Gasimporte stammen aus Russland. Entsprechend gross sind die Ängste, dass die Energieversorgung durch die gegen Russland beschlossenen wirtschaftlichen Sanktionen erheblich gestört wird.

Schweiz-Abhängigkeit von fossilen Energieträgern

Auch die Schweiz weist, da sie bekanntlich keine eigenen natürlichen Rohstoffe besitzt, bei der Energieversorgung eine hohe Auslandsabhängigkeit auf. Der Wärmebedarf der 2.3 Millionen Gebäude in der Schweiz, wovon rund drei Viertel zu Wohnzwecken genutzt werden, wird nach wie vor mehrheitlich mit fossilen Energieträgern erzeugt. Rund 73% der Gebäude mit Wohnnutzung wurden 1990 oder früher erstellt. Trotz Klimaschutz, welcher seit Jahrzehnten propagiert wird, sowie den zahlreichen Förderprogrammen für die energetische Sanierung, schreitet der Erneuerungszyklus bei den Bestandesliegenschaften nur sehr langsam voran. Mit dem heutigen Tempo dauert es noch gegen 100 Jahre, bis der gesamte Gebäudebestand in der Schweiz energetisch saniert ist.

Die Entwicklung der Anteile der verschiedenen Energieträger in Wohngebäuden macht deutlich, dass die Ölheizungen in den letzten rund 30 Jahren im Neubau vor

allem durch Wärmepumpen und bei Sanierungen durch Gasheizungen (in den Fällen, wo eine Wärmepumpe baulich nicht möglich war) ersetzt worden sind.

Energieträger von Wohngebäuden

| | 1990 | 2000 | 2017 |
|------------------------|------|------|------|
| | in % | in % | in % |
| Heizöl | 60,9 | 57,8 | 39,4 |
| Gas | 9,2 | 14,6 | 20,7 |
| Elektrizität | 10,7 | 9,8 | 6,9 |
| Holz | 15,5 | 11,5 | 10,1 |
| Fernwärme | 1,2 | 1,5 | 4,2 |
| Thermische Solaranlage | 0,0 | 0,1 | 0,3 |
| Wärmepumpe | 2,0 | 4,4 | 17,9 |
| Andere Energieträger | 0,4 | 0,1 | 0,3 |
| Kein Energieträger | 0,0 | 0,2 | 0,3 |

Quelle: BFS, Volkszählung

Die zunehmende Dekarbonisierung der Schweiz hat allerdings auch seine Risiken. So beschäftigen sich Politik und Wirtschaft seit längerem mit dem Szenario einer drohenden Stromlücke.

Steigende Heiz- und Nebenkosten

Somit sind heute nach wie vor fast 60% aller Wohnliegenschaften in der Schweiz unmittelbar von den aktuellen Preisanstiegen bei Öl und Gas betroffen. Die Mehrkosten zahlen Eigentümer wie auch Mieter. Im Mietbereich werden die Kostensteigerungen im Rahmen der nächsten Heiz- und Betriebskostenabrechnung an die Mieter weitergegeben. Diese werden sich somit im 2. Halbjahr 2022 mit teilweise erheblichen Nachforderungen konfrontiert sehen.

Der Vermieter hat nur geringe Möglichkeiten, den Kostensteigerungen aktiv entgegenzuwirken. Die Realit Treuhand AG ist bestrebt, die Mieter explizit auf die Preisentwicklung an den Energiemärkten sowie mögliche Sparmassnahmen hinzuweisen. Energie kann durch ein richtiges Lüftungsverhalten sowie die Absenkung der Heizkurve gespart werden. Als Faustregel gilt: Die Absenkung der Raumtemperatur um 1°C führt zu einer Energieeinsparung von rund 6%.

Top Gelegenheit!

Exklusive Altstadtliegenschaft in **Bremgarten** zu verkaufen

Liebhaverobjekt mit viel Charme



Gesamt-Sanierung: 2004

3 Wohnungen
(2 davon mit Balkon)

1 Atelier

Preis: CHF 1'250'000.-

Netto-Mietertrag CHF 49'200.-, BR 3.94%

Gerne steht Ihnen unser Herr Gianni Asquini, Tel. direkt 062 885 88 37, für allfällige Fragen oder einer unverbindlichen Besichtigung zur Verfügung.



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Tel: 062 885 88 00
Fax: 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch