

# livi

Sind Photovoltaikanlagen nur etwas für Idealisten?



# Grüezi

---

**Martin Rauber**

Leiter Immobilienbuchhaltung Livit AG

**Agenda**

- Facts and Figures Livit
- Referenzbeispiele Grossmatte Luzern / Hohlstrasse Zürich
- Hürden und Barrieren

---

27.03.2019 | Photovoltaik | Martin Rauber, Leiter Immobilienbuchhaltung Livit AG

## Facts and Figures Livit Real Estate Management

9 Niederlassungen

1000 Mitarbeitende

173'500 Mietobjekte

44 Mia. Anlagevolumen

Institutionelle und private  
Eigentümer

## Eigentümer investieren – Mieter profitieren



## Eigentümer investieren – Mieter profitieren

### I Eigentümer investieren

Rechtliche Grundlagen mit der Einführung der ZEV per 01.01.2018 geschaffen  
 Nachhaltigkeit und Energieeffizienz stärken Brand der Investoren und öffnen Türen  
 Grössere Firmen bekennen und verpflichten sich zur Nachhaltigkeit  
 Politische Vorgaben zur Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses um die Klimaziele zu erfüllen  
 Bewusstsein der Öffentlichkeit wird zunehmen => nicht nur bei den Jungen

### I Mieter profitieren

Garantierter günstigerer Strompreis  
 Im Idealfall sind sämtliche Nebenkosten in den Akontozahlungen der Miete enthalten => Transparenz  
 Mieter wird in Zukunft seinen Verbrauch überwachen und ins Verhältnis der Liegenschaft stellen können => Sparanreiz

## Überbauung Grossmatte, Luzern



27.03.2019 | Photovoltaik | Martin Rauber, Leiter Immobilienbuchhaltung Livit AG

7

## Überbauung Grossmatte, Luzern

- | 159 Wohnungen
- | Erstvermietungs- sowie Bewirtschaftungsmandat seit 1. August 2018
- | Bei Baubeginn noch keine Regelungen zum ZEV (Zusammenschlüsse zum Eigenverbrauch)
- | Zustellung des Betriebskonzepts Mai/Juni 2018
- | Gründung einer ZEV und Abschluss der Mietverträge mit ZEV-Klausel
- | Individuelle Abrechnung von Heizkosten, Warm- und Kaltwasser durch Livit
- | Nebenkostenabrechnung nur für Allgemeinstrom durch Livit
- | Stromeinkauf auf dem Markt
- | Verrechnung des Stromverbrauchs des Mieters durch externe Unternehmung

27.03.2019 | Photovoltaik | Martin Rauber, Leiter Immobilienbuchhaltung Livit AG

8



## Hohlstrasse 100, Zürich



27.03.2019 | Photovoltaik | Martin Rauber, Leiter Immobilienbuchhaltung Livit AG

9

## Hohlstrasse 100, Zürich

- | 70 Wohnungen und Tiefgarage
- | Erstvermietungs- und Verwaltungsmandat ab 1.März 2019
- | Der Betrieb der Photovoltaik-, Warmwasser-, Heizungs- und Lüftungsanlage sowie aller Zähler wird nach Abschluss der Bauphase als Contracting durch den Energielieferanten sichergestellt
- | Liegenschaft verfügt über eine Elektrotankstelle, einen Autolift für die Tiefgarage und einen elektrischen Poller
- | Rechnungsstellung Elektro-Tankstelle durch externen Anbieter
- | Weiterverrechnung sämtlicher Kosten inkl. Stromverbrauch des Mieters durch Livit

27.03.2019 | Photovoltaik | Martin Rauber, Leiter Immobilienbuchhaltung Livit AG

## Die Herausforderung

Vertragssituation

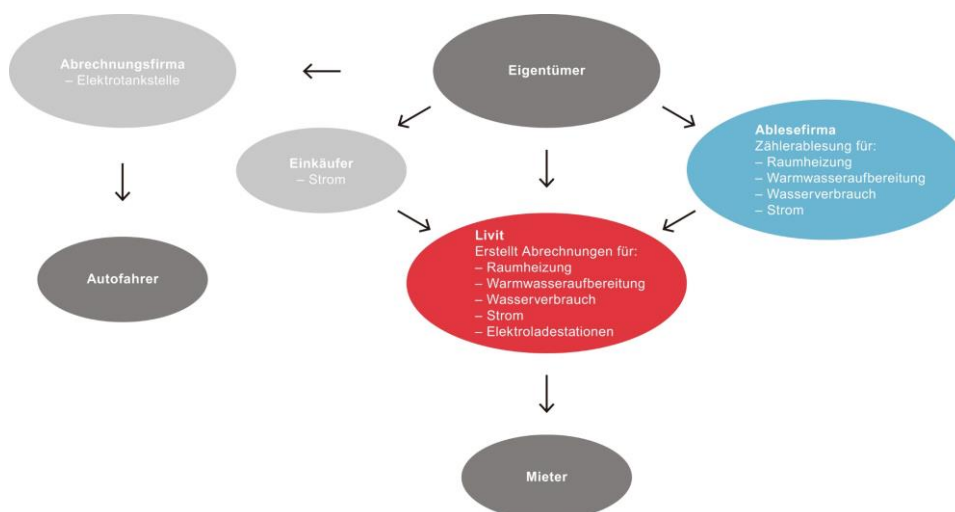
Zuständigkeiten Abrechnung

Anforderung Mietrecht

Benötigte Zähler

Eigenverbrauchsgemeinschaft

## Abrechnungsmodell bei Neubauten



## Bestandesliegenschaften



## Bestandsliegenschaften

### I Neubauten

Die Umsetzung der ZEV bei Neubauten oder Komplettisanierungen ist unproblematisch

Bau und Betrieb sind planbar

Der Beitritt zur ZEV wird mit der Unterzeichnung des Mietvertrags vollzogen

### I Bestandsliegenschaften

Wie sieht die Umsetzung ZEV bei Bestandesliegenschaften aus?

Lohn sich die Gründung einer ZEV auch bei Bestandesliegenschaften?

Diesen Fragen sind wir in einem Projekt im letzten Jahr mit unserem grössten Eigentümer und einem externen Unternehmen nachgegangen. Dabei haben wir verschiedene Liegenschaften/Überbauungen aufgrund der Grösse, des Stromverbrauchs und weiteren Kriterien analysiert und berechnet.

Die Hürden / Barrieren für ZEV bei Bestandesliegenschaften sind sehr hoch

## Barrieren / Hürden Bestandesliegenschaften

Wahlrecht Mieter

Leitungen Netzbetreiber

Festgelegte Verzinsung

## Barrieren / Hürden Bestandesliegenschaften

### I Wahlrecht Mieter

Mieter wird immer profitieren => Strompreis muss tiefer sein als der extern bezogene Strom

Mieter hat volles Wahlrecht

Eigentümer muss Parallelbetrieb anbieten => ZEV und lokales Elektrizitätswerk (EW) oder

Eigentümer arbeitet mit lokalem EW zusammen und hat keine freie Wahl bei der Ablesefirma

### I Leitungen Netzbetreiber

Institutionelle Eigentümer wollen auf dem Strommarkt einkaufen => ZEV über mehrere Liegenschaften hinweg

Das Netz des Netzbetreibers darf nicht in Anspruch genommen werden

Neue Leitungen zwischen Gebäuden müssen gebaut werden

### I Festgelegte Verzinsung

Zins auf dem investierten Kapital richtet sich nach dem Mietrecht => aktuell Referenzzinssatz 1.5% + Risikozuschlag 0.5%

### I Fazit

Photovoltaik und ZEV mit Einkauf auf dem freien Strommarkt eignet sich für Neubauten

Die Barrieren / Hürden bei Bestandesliegenschaften sind hoch



*«Wir müssen wieder mehr ermöglichen und weniger verbieten.  
Mehr wagen und weniger regulieren.  
Mehr auf die Realität schauen und weniger auf Positionen.  
Mehr auf Reformbedarf und weniger auf Besitzstände.  
Mehr auf Weltverbundenheit und weniger auf Rückzug.»*

Johann Schneider-Ammann, alt Bundesrat

---

I 27.03.2019 I Photovoltaik I Martin Rauber, Leiter Immobilienbuchhaltung Livit AG

The logo for Livit, featuring the word "Livit" in a stylized, handwritten red font. The letters are bold and expressive, with the 'i' and 't' having long, sweeping tails.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit