

Styrelsehandling nr 9

Datum 2023-11-16

Diarienummer BB2023-0617

Handläggare

Namn: Oskar Scheiene

Telefon: 031-731 50 32

E-post: oskar.scheiene@bostadsbolaget.se

Klimat/Energi med fokus på nya EU-direktiv kring energieffektivisering

Informationsärende

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag:

Informationen om Bostadsbolagets energi- och klimatarbete och hur EU:s nya energieffektiviseringsdirektiv (EPBD) kommer påverka verksamheten framöver antecknas.

Sammanfattning

Fastighetsbranschen står idag för 40% av all energianvändning och 36% av alla koldioxidutsläpp i Europa. Detta gör att EU sätter alltmer fokus mot branschen och allt hårdare krav kring energieffektivisering av den. Utredningen kring energieffektiviseringsdirektivet (EPBD) har utretts under längre tid och man har haft svårt att enas om nivåerna i det. Samtidigt har man från EU velat standardisera energiklasserna för byggnader för att lättare kunna jämföra dem med varandra. Boverket har påbörjat utreda nya energiklassningar i Sverige och förslaget just nu innebär kortfattat att klass C (nyproduktionsstandard idag enligt BBR) blir klass A medan sämsta klass är oförändrad.

Den 13 oktober enades EU-kommissionen, parlamentet och ministerrådet om en kompromiss som innebär att kraven på obligatoriska renoveringar för enskilda byggnader är borta. Uppgåelsen landar istället på den genomsnittliga energiprestandan sammantaget i varje medlemsland. Detta är en stor lättnad som gör att vi själva kan välja var vi vill sätta in åtgärder och i rätt tid snarare än att effektivisera alla fastigheter till nyproduktionsstandard. Frågan återstår fortfarande hur Boverket kommer föra in detta nya regelverk i Sverige, men att det kommer komma långtgående krav på energieffektivisering kan vi säga redan nu.

För Bostadsbolagets del innebär detta att vi kommer att behöva sänka vår genomsnittliga energiprestanda från dagens 104 kWh/m² (A-temp, primärenergital) till nyproduktionsstandard 75 kWh/m² (BBR). För att nå detta kommer det krävas betydande investeringar och riktade satsningar inom energieffektivisering många år framöver.

Bedömning ur ekonomisk dimension

I en första utredning som gjorts av Sveriges Allmännyttan kommer de nya energikraven kosta Bostadsbolaget omkring 13 miljarder för att flytta alla fastigheter till nyproduktionsstandard i energiprestanda enligt BBR. Metodiken för hur Sveriges Allmännyttan kommit fram till denna siffra är genomarbetad och i en första analys bedöms deras uppskattning vara högst rimlig.

Utöver kostnader för energieffektivisering har vi dessutom allt större taxekostnadsökningar som slår hårt mot hela fastighetsbranschen. På sikt är detta en risk för hela verksamheten då taxekostnaderna äter upp allt större del av vårt driftnetto.

Bedömning ur ekologisk dimension

Utöver våra energimål har vi även klimatmål att ta hänsyn till. Göteborg Stad har satt som mål att minska klimatpåverkan med 50% till 2025 och 90% till 2030. Detta gör att vi behöver ta hänsyn till hela livscykelperspektivet när vi energieffektiviserar. I takt med att fjärrvärmen får allt lägre utsläppstal behöver vi överväga om de åtgärder vi planerar genomföra verkligen ger en verklig klimatnytta. Mål kring energieffektivisering behöver ställas mot mål för minskad klimatpåverkan och det kan faktiskt bli kontraproduktivt att energieffektivisera när fjärrvärmen går mot att bli alltmer klimatneutral. För att möta detta klimatberäknar Bostadsbolaget idag alla större ombyggnadsprojekt för att säkra klimatsmarta val, både i utformning av projekt och ner till komponentnivå.

Exakt konsekvens av EU:s nya energieffektiviseringsdirektiv och hur det slår mot våra mål kring minskad klimatpåverkan är inte utrett, men att det kommer finnas målkonflikter är tydligt.

Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilagor

1. Powerpoint – Energiprestandakrav EU

Nya energiprestandakrav EU

- Energy Performance Buildings Directive – EPBD
- Syftar till att minska utsläppen från fastighetssektorn
- Ev. harmonisering av energiklasser från Boverket
- Fjärrvärmen generellt låga utsläppstal i Sverige
- Kompromiss nådd - medelvärde per land istället på byggnadsnivå
- Målet är att befintliga bostäder skall ha genomsnittlig energiprestanda som nyproduktion senast 2050

Stora krav på energieffektivisering framöver!



Förflyttning till Energiklass C (A)

Utan justeringsfaktor baserat på vårt medlemsregister

Bostäder som förväntas kräva begränsade åtgärder

Tabell 3 Beräknat antal bostäder (energiklass B) och kostnader för dessa

Antal	7 376	st
Total renoveringskostnad	737 600 000	kr
varav energirenoveringskostnad	553 200 000	kr

Bostäder som förväntas kräva omfattande åtgärder

Tabell 4 Beräknat antal bostäder (energiklass C-D) och kostnader för dessa

Antal	15 354	st
Total renoveringskostnad	10 467 400 000	kr
varav energirenoveringskostnad	5 373 900 000	kr

Bostäder som förväntas kräva djupgående åtgärder

Tabell 5 Beräknat antal bostäder (energiklass E-G) och kostnader för dessa

Antal	1 018	st
Total renoveringskostnad	1 934 200 000	kr
varav energirenoveringskostnad	509 000 000	kr

Summering av konsekvensanalys

Tabell 6 Totala kostnader och antal bostäder, summerat och fördelat

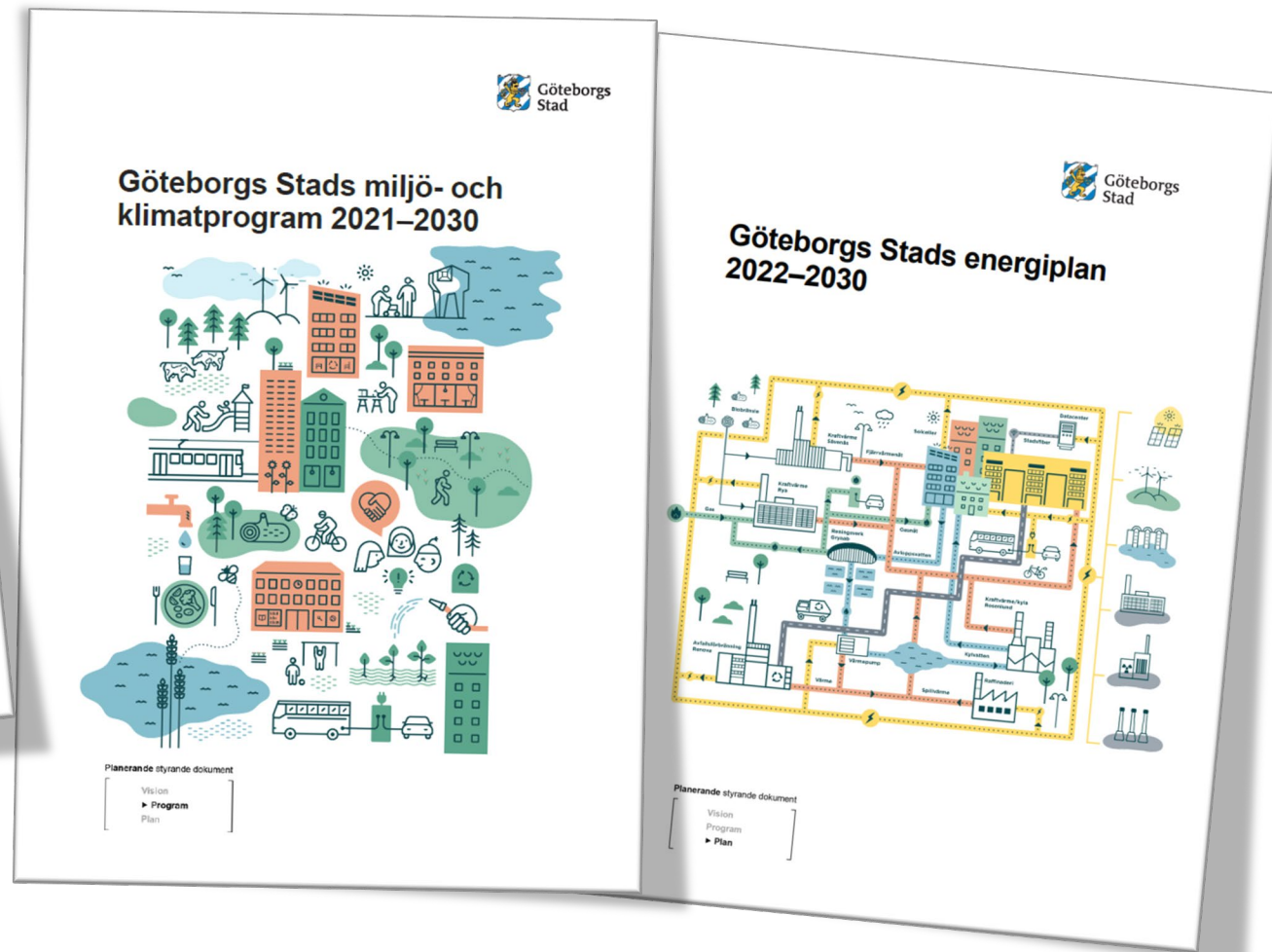
Totala renoveringskostnader för samtliga bostäder (energiklass B-G)	13 139 200 000	kr
Total area A_{temp} , enligt energideklarationer för bostäder	1 914 491	m ²
Totala renoveringskostnader fördelat (Över 25 år och area, A_{temp} , enligt energideklarationer)	275	kr/m ² , år
Totalt antal bostäder som behöver energirenoveras (energiklass B-G)	23 748	lgh
Antal bostäder som behöver energirenoveras årligen (Totalt antal bostäder enligt ovan fördelat över 25 år)	950	lgh/år

Era energikostnader i förhållande till ägd yta
(Medelvärde senaste 5 åren, indexjusterat)

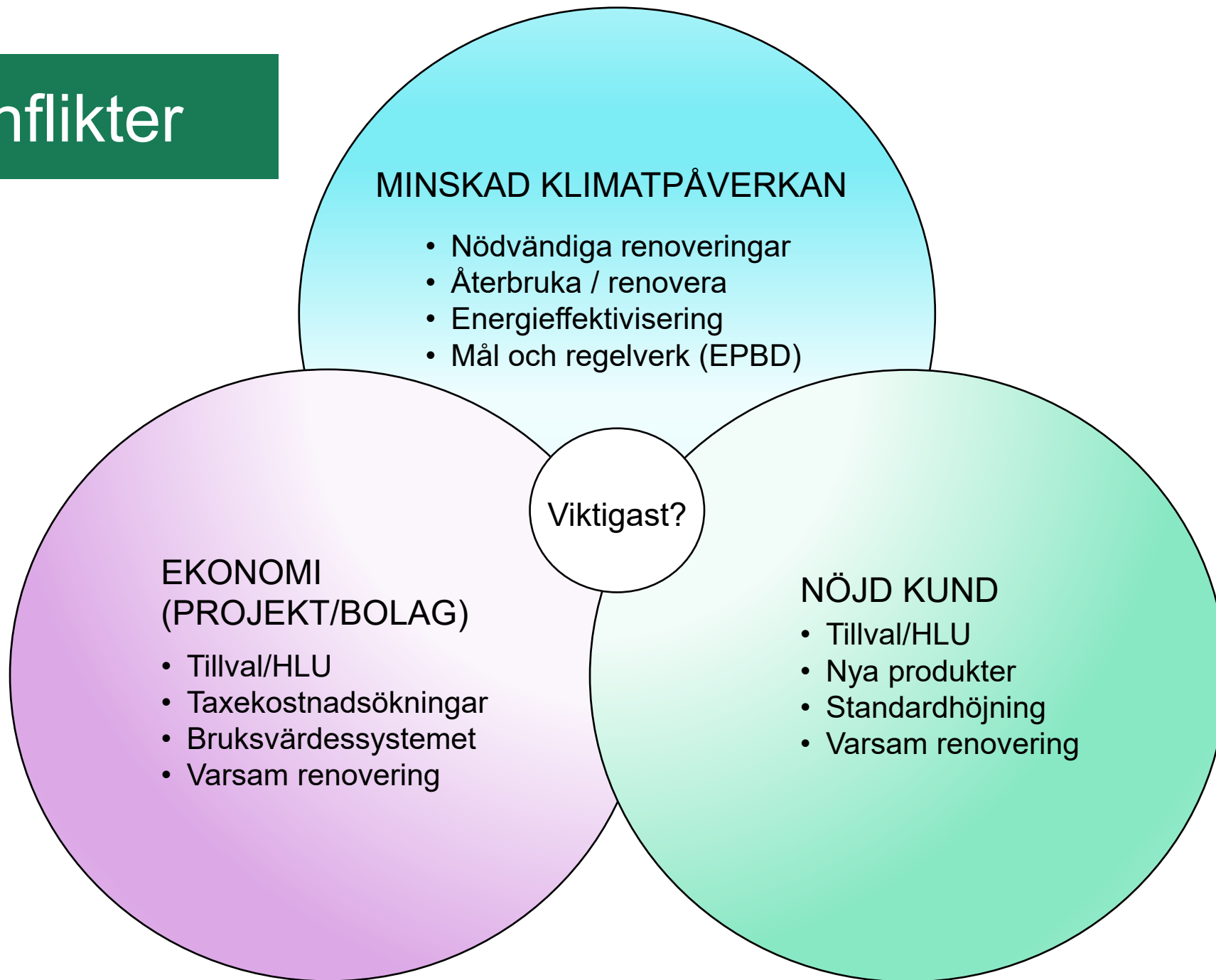
136 kr/m²

= dålig lönsamhet

Energi & miljömål



Målkonflikter



Framtida mediakostnader?

