

## Kurzversion Gebäudemodernisierungsfonds

# *Ein Fonds, um die energetische Modernisierung anzukurbeln*

In der Schweiz werden zu wenig Gebäude energetisch saniert. Das ist schlecht fürs Klima und für den Werterhalt der Immobilien. Nötig ist deshalb ein neuer Ansatz zur Finanzierung der Gebäudemodernisierung.

## **Ausgangspunkt**

Die intensive Bautätigkeit der letzten Jahre lässt vergessen, dass das Gros des Schweizer Gebäudeparks in die Jahre gekommen ist. Über die Hälfte der Schweizer Gebäude sind über 40jährig, und noch immer werden drei Viertel der Bauten fossil beheizt. Aktuell ist der Gebäudesektor für 26 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Schweiz verantwortlich.

Bis 2050 soll die Schweiz klimaneutral werden, das verlangt das Pariser Klimaabkommen und ist vom Bundesrat unlängst bekräftigt worden. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen jährlich 3 Prozent der Gebäude energetisch saniert werden. Die Quote liegt aber seit Jahren unter 1 Prozent. Bei diesem Tempo dauert es bis ins 22. Jahrhundert, um den gesamten Gebäudepark klimatauglich zu machen.

## **Hindernisse auf dem Weg zur energetischen Sanierung**

Vier Gründe lassen sich identifizieren, weshalb zu wenig Gebäude saniert werden:

- mangelndes Wissen der Gebäudebesitzer
- fehlende Bereitschaft, die Amortisation über den gesamten Lebenszyklus zu tätigen
- fehlende Finanzmittel für Up-front-Investitionen
- Mieter-/Vermieter-Dilemma<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Vermieter, welche die Energiekosten an die Vermieter überwälzen, haben kein unmittelbares finanzielles Interesse an einer energetischen Sanierung. Im Gegenzug tragen Eigentümer, welche die Investition vornehmen, Risiken. Denn sie können gemäss Mietrecht die energetischen Mehrinvestitionen nicht voll auf die Mieter überwälzen.

Tatsächlich sind die einmaligen Investitionen erheblich. Zudem haben Fenster, Fassade und Dach eine Lebensdauer von 30 Jahren und mehr, doch viele Hausbesitzer kalkulieren nur für 10 bis 15 Jahre. In dieser kurzen Betrachtung lohnt sich die Modernisierung häufig nicht. Über den gesamten Lebenszyklus gerechnet, zahlen sich die Investitionen aber sehr wohl aus.

Das Problem zeigt sich besonders deutlich bei Hauseigentümer, die ins Pensionsalter kommen. Häufig reichen die Rückstellungen nicht aus, um die energetische Sanierung zu tätigen. Zudem ist eine Erhöhung der Hypothek schwierig, denn Banken sind bei der Kreditvergabe an Personen zurückhaltend, die nicht mehr ins Arbeitsleben integriert sind. Auch Stockwerkseigentümerschaften verfügen oft nicht über die erforderlichen Rückstellungen für energetische Modernisierungen.

## Neuer Ansatz

Ein neuer Ansatz, den swisscleantech mit Experten aus Bau- und Finanzwirtschaft erarbeitet hat, soll die Hindernisse aus dem Weg räumen und es erlauben, das Modernisierungstempo zu erhöhen. Wir schlagen vor, ein alternatives Finanzinstrument zu schaffen, zum Beispiel in Form eines schweizweiten Gebäudemodernisierungsfonds.

Der Fonds stellt den Bauherrschaften, die bereit sind, ihre Liegenschaften energetisch zu modernisieren, einen Kredit zur Verfügung. Das Geld wird für energetische Investitionen in Gebäudehülle und -technik verwendet, die eine lange Lebensdauer haben. Anders als das bestehende staatliche Gebäudeprogramm, das nur einen geringen Teil der Kosten für energetische Sanierung deckt, kann der neue Fonds bis zu 100 Prozent der Kosten vorschliessen, um eine Immobilie klimatauglich zu machen.

## So funktioniert der Fonds

Mit der Fondslösung gehen die Hauseigentümer einen langfristigen Vertrag ein und verpflichten sich, jährlich einen fixen Beitrag für Amortisation und Zins zu bezahlen. Gegenüber klassischen Hypotheken besteht dabei ein zentraler Unterschied: Der Kredit wird über den ganzen Lebenszyklus der Investition zurückbezahlt (im Gegensatz müssen zweite Hypotheken bereits innert 15 Jahren oder bis zum Erreichen des Pensionsalters amortisiert werden). Zudem erfolgt die Vergabe des Kredites zusammen mit einer Beratung, um die für das Objekt geeignete Sanierung zu bestimmen.

Grundsätzlich soll der Fonds mit Geldern von Versicherungen, Pensionskassen und Banken gespeisen werden. Derzeit sind Finanzinstitute aber nicht bereit, ihre Mittel über 30 Jahre oder länger zu binden, und sie haben auch kein Interesse an kleinteiligen Finanzierungen. Deshalb bietet sich ein Fonds an. Um die Risiken für die Geldgeber zu minimieren, übernimmt der Staat das Ausfallrisiko, das durch die längere Laufzeit des Kredits entsteht. Dazu können die Zins- und Wirtschaftsentwicklung und auch das raumplanerische Risiko zählen, wenn Gebäude z.B. aus

Planungsgründen frühzeitig abgerissen werden. Im Gegenzug profitiert der Staat, weil es gelingt, im Gebäudesektor die Verpflichtungen aus dem Pariser Klimaabkommen zu erfüllen.

Auch für die anderen Akteure ist es vorteilhaft: Die Hauseigentümer sichern sich gegen Schwankungen der Energiepreise und steigende CO<sub>2</sub>-Abgaben ab und machen ihr Gebäude fit für die Zukunft. Die Wohnkosten erhöhen sich nicht, denn die Energieeinsparungen kompensieren die Zinskosten. Zudem steigt die Wohnqualität. Finanzinstituten gelingt es, ihre Gelder langfristig und klimawirksam anzulegen, was bei den anhaltenden Tiefstzinsen besonders relevant ist. Der Fonds schafft damit eine echte Win-Win-Situation.

## Weshalb es weiterhin gesetzliche Regelungen braucht

Der Fonds stellt ein freiwilliges Angebot an die Hausbesitzer dar und ergänzt gesetzliche Vorschriften. Um die Modernisierungsraten zu erhöhen, setzen Bund und Kantone derzeit auf das Gebäudeprogramm, auf Steuererleichterungen und auf CO<sub>2</sub>-Lenkungsabgaben. Die Verschärfung des Gesetzes, die der Ständerat in der Herbstsession 2019 beschlossen hat, ist zu begrüßen. Doch weder eine höhere CO<sub>2</sub>-Abgabe auf Brennstoffe noch CO<sub>2</sub>-Grenzwerte werden dafür sorgen, den Gebäudepark klimatauglich zu machen. Denn für den nachhaltigen Strukturwandel genügt es nicht, aufgrund gesetzlicher Regeln fossile Heizungen durch Wärmepumpen zu ersetzen, wenn gleichzeitig nicht auch die Gebäudehülle optimiert wird.

## Rechenbeispiel

Energetische Gebäudemodernisierungen sind rentabel, wenn die Massnahmen über den gesamten Lebenszyklus der Massnahmen abgeschrieben werden. Das hat bs2 am Beispiel einer Siedlung mit mehreren Mehrfamilienhäusern nachgerechnet.

[Link zum Rechenbeispiel](#)

## Die nächsten Schritte

Um den Fonds voranzubringen, werden in einem nächsten Schritt von den Hochschulen Rapperswil (HSR) und Luzern (HSLU) umfassende Grundlagen erarbeitet. Neben dem Fonds werden auch weitere alternative Finanzierungsmodelle untersucht, um die Gebäudemodernisierung anzukurbeln.

Offene Fragen betreffen unter anderem diese Bereiche:

- Auf welche langfristige Zinsentwicklung basiert die Kalkulation des Fonds?
- Wie sind Wirksamkeit und Akzeptanz einer Fondslösung zu beurteilen?
- Wie lassen sich langfristige Hypotheken langfristig absichern?
- Welche langfristigen Risiken ergeben sich für den Staat?