

# ***Impulse für die Klimapolitik im Gebäudebereich***

***Dr. sc. nat. Christian Zeyer  
Geschäftsführer swisscleantech***

# Die Herausforderung

---

- Die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebereich sind für das Pariser Klimaabkommen essentiell.
- Die Modernisierungsrate im Gebäudepark ist mit etwa 1% deutlich zu tief.
- Der Widerstand gegen eine Politik, die sich auf Grenzwerte und das Einzelgebäude konzentriert, steigt, insbesondere bei Bestandesgebäuden.
- Marktversagen sind wesentlich daran beteiligt, dass die Modernisierungsraten zu tief sind.
- Die Gesetzgebung muss sich vom Einzelgebäude und vom Energieverbrauch lösen und die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudebestandes in den Vordergrund stellen.

# ***Arbeitshypothese: Marktversagen bremsen die Modernisierungsrate***

---

- Klimaneutrale Modernisierungen<sup>1</sup> sind in vielen Fällen annähernd kostenneutral, wenn sie gut geplant und umgesetzt sowie über den Lebenszyklus abgeschrieben werden.
- Gründe, warum Gebäudeeigentümer Modernisierungen aufschieben oder vermeiden:
  - mangelnde Information und Sensibilisierung, Motivationsfaktoren
  - überhöhte Rentabilitätserwartungen, zu kurze Abschreibungszeiträume
  - damit verbunden: Mieter-Vermieter-Dilemma
  - hohe Anfangsinvestitionen für weitgehend klimaneutrale Modernisierungen
- Neue Denkansätze können helfen, diese Widerstände zu überwinden.

(1) Bei einer klimaneutralen Sanierung wird ein Endzustand angestrebt, bei dem das Gebäude ohne Netto-CO<sub>2</sub>-Ausstoss betreiben werden kann.

# ***Klimapolitik für den Gebäudebestand***

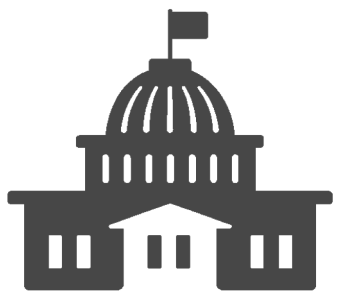
---

- Der Staat sollte kein Interesse am Einzelgebäude haben.
- Energieeffizienz sollte nicht sein primäres Interesse sein.
- Im Vordergrund stehen die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudebestandes.
- Klimapolitik ist eine Aufgabe des Bundesstaates.
- Die Energiepolitik sollte bei den Kantonen bleiben.
- Politische Massnahmen, die nach dem Push-Pull Prinzip funktionieren, sind erfolgreicher.

# ***Push: Gebäudecluster***

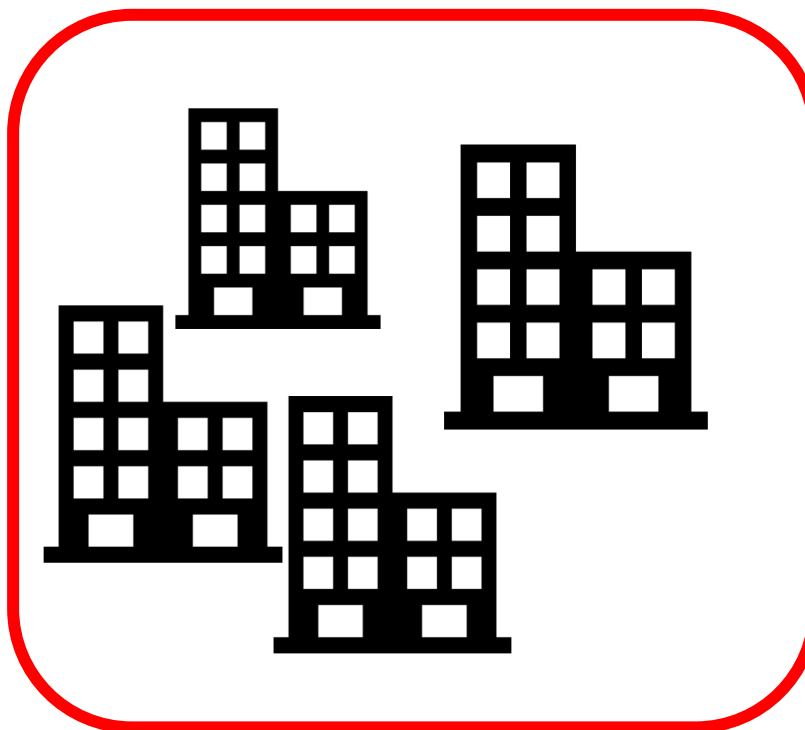
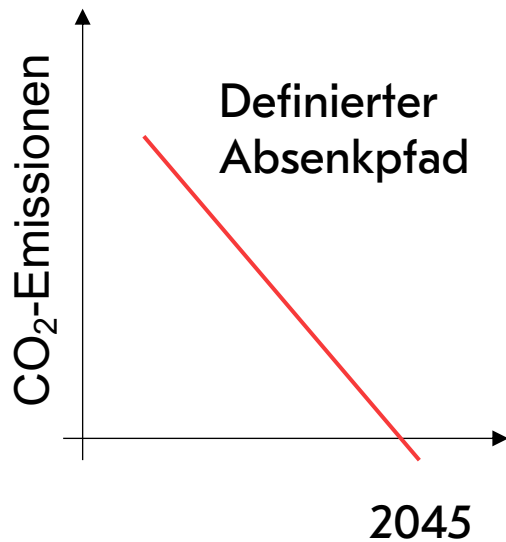
---

- Einzelne Gebäudebesitzer verfügen oft nicht über das notwendige Know-how für eine langfristige Optimierungsstrategie.
- Massnahmen zur klimaneutralen Sanierung erfolgen optimaler Weise in grösseren Schritten.
- Das überfordert viele Hauseigentümer.
- Optimierte man in einem grösseren Gebäudecluster, kann von vorhandenem Know-how profitiert werden und der Absenkpfad kann homogener umgesetzt werden.
- Ein nationaler Grenzwert gibt den Rahmen vor.



# Gebäudecluster: Funktionsweise

Neue klimapolitische  
Rahmenbedingungen  
für Gebäude



Gebäude schliessen sich freiwillig zu Clustern zusammen. Der Cluster definiert einen verbindlichen Absenkpfad. Dafür erhält er spezielle Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel die Rückerstattung der CO<sub>2</sub>-Abgabe und die Befreiung von gewissen baurechtlichen Auflagen.

# ***Pull: Modernisierungsfonds***

---

- Die Haupthindernisse bei Projekten zu klimaneutralen Sanierungen – insbesondere bei privaten Gebäudebesitzern – sind:
  - Fehlende finanzielle Reserven für die Up-Front Finanzierung
  - Fehlende Information und mangelnde Motivation
  - Mangelnde Bereitschaft zu langfristiger Amortisation trotz langer durchschnittlicher Lebensdauer
- Ein Modernisierungsfonds kann diese Hindernisse adressieren

# Modernisierungsfonds: Funktionsweise



Gesetzlicher  
Rahmen,  
Risiko-  
absicherung



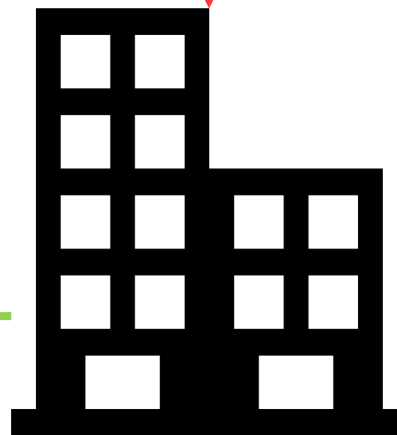
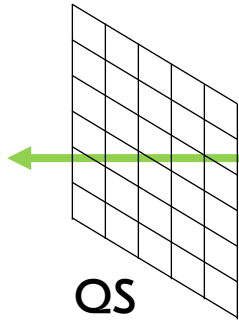
Der Bund schafft die gesetzlichen Grundlagen für einen Fonds, der zum Zweck hat, **langfristige Finanzierungen** für klimaneutrale Modernisierungen zur Verfügung zu stellen. Der Bund schafft den gesetzlichen Rahmen und übernimmt gewisse Risiken.



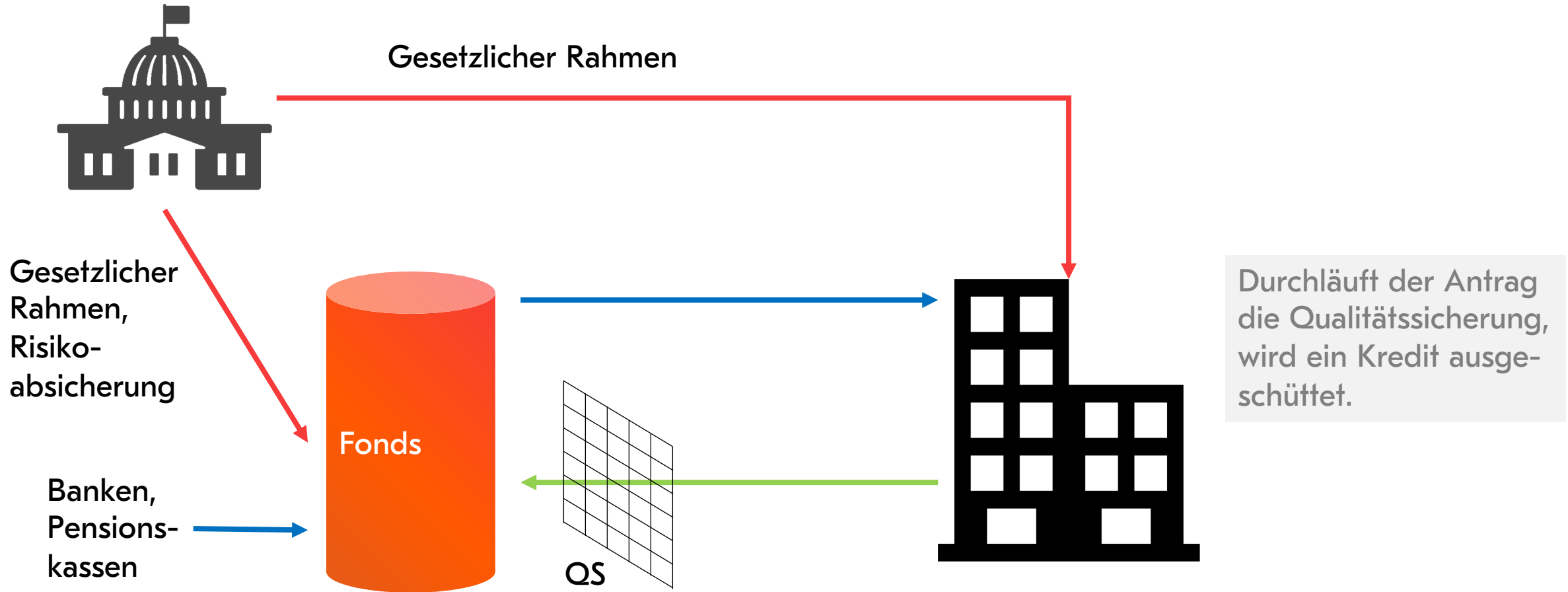


Der Bund schafft den gesetzlichen Rahmen

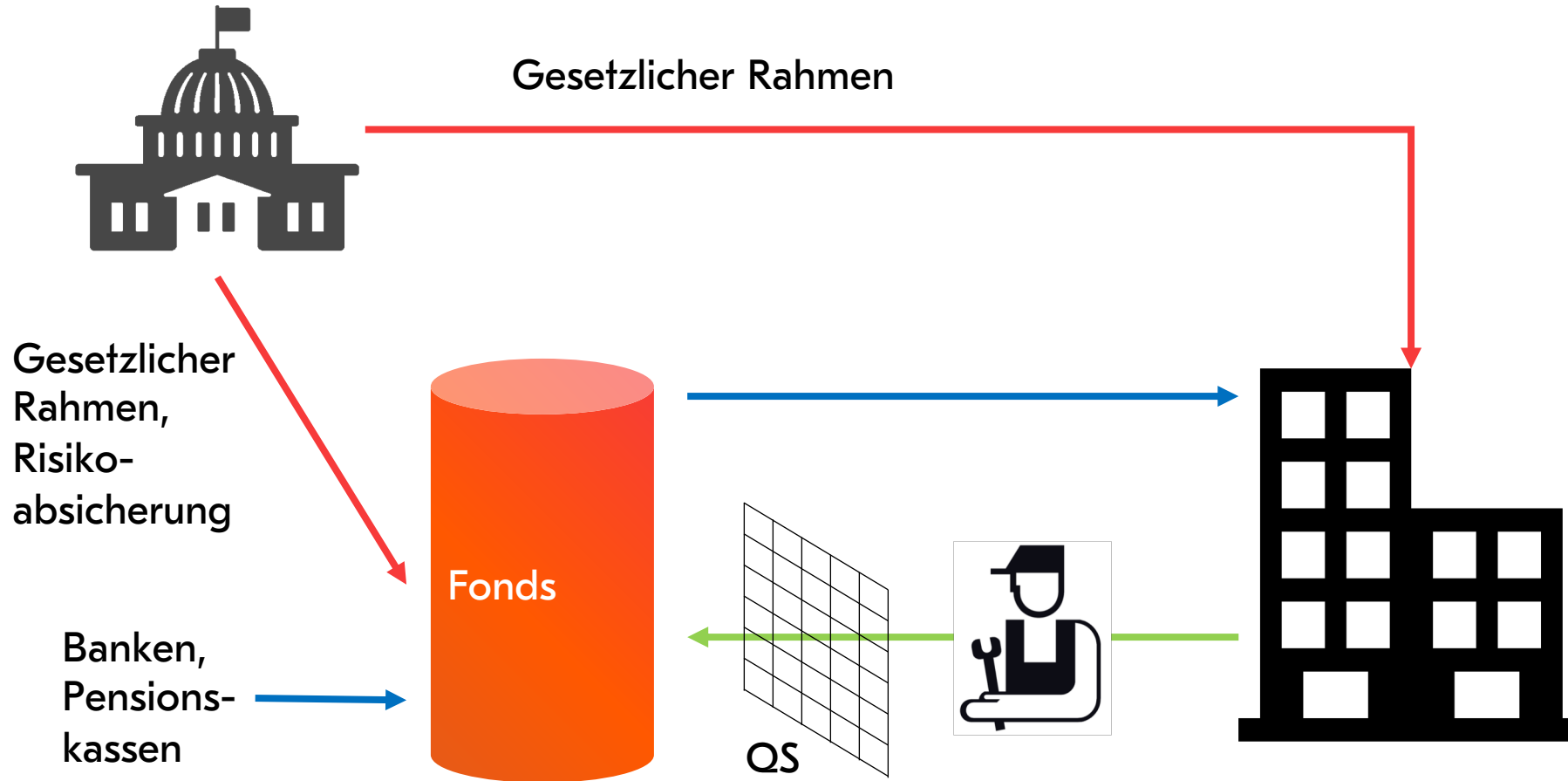
Gesetzlicher Rahmen, Risikoabsicherung



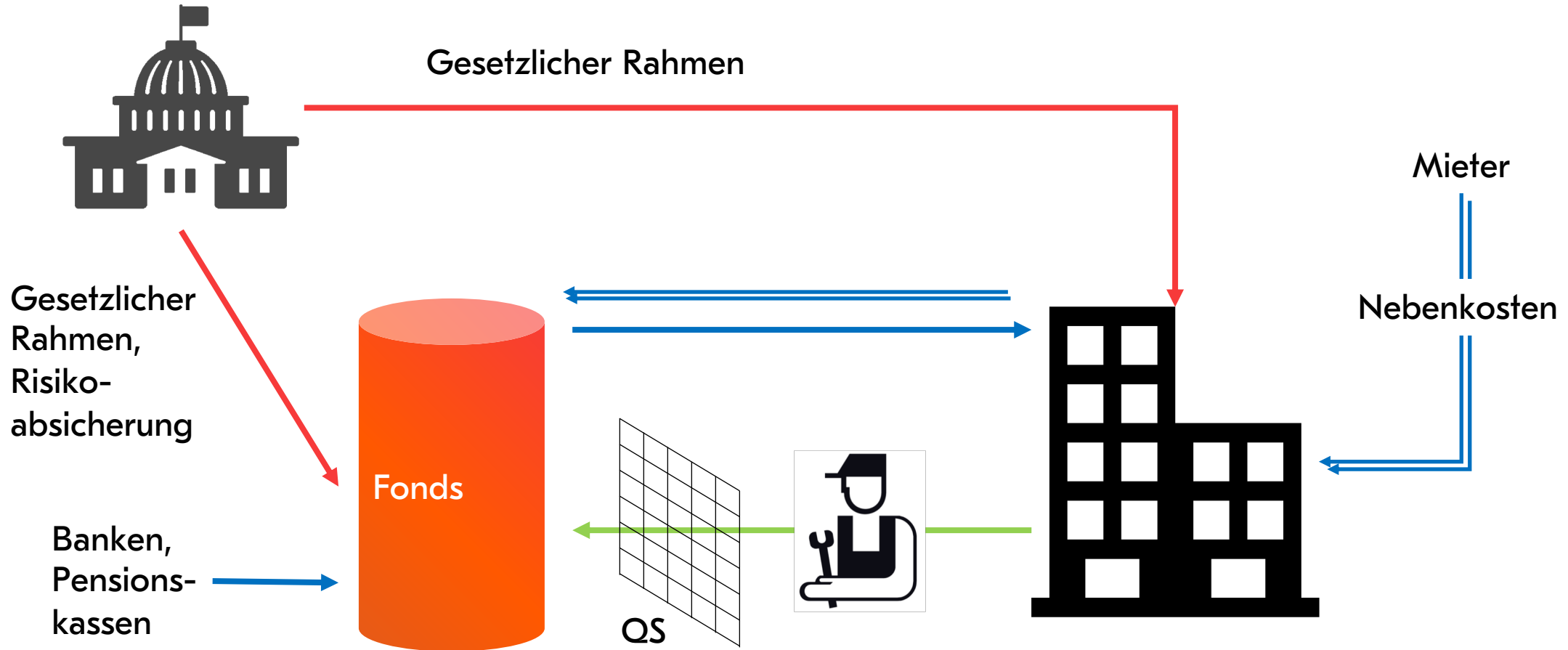
Bauherrschaften können einen Antrag auf eine langfristige Hypothek stellen. Damit das Geld aus dem Fonds ausschliesslich für klimaneutrale Sanierung verwendet wird, erfolgt ein Qualitätssicherung.



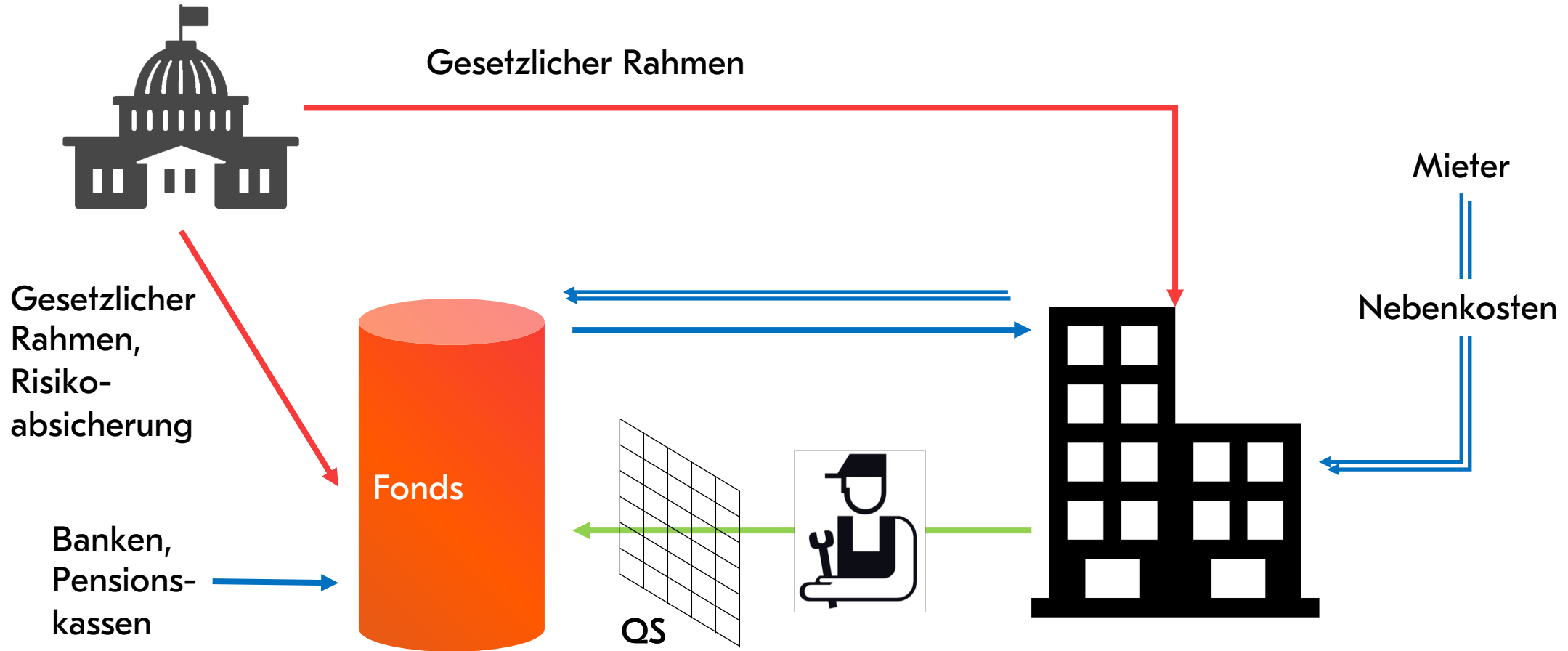
Der Fonds wird durch Anleihen auf dem Markt und durch institutionelle Anleger gespeisen.



Zur Qualitätssicherung wird die Vorbereitung und die Umsetzung durch Fachleute begleitet. Die Kosten werden teilweise durch den Staat getragen.



Die Refinanzierung des Kredites erfolgt zu wesentlichen Teilen über monatliche Zahlungen, die vom Bauherren als Nebenkosten abgewälzt werden können. Dazu werden faire Regeln festgelegt.



Die CO<sub>2</sub>-Gesetzgebung wird so angepasst, dass ein Anreiz entsteht, klimaneutrale Modernisierungen umzusetzen.

# Konsequenz

---

- Der Staat erreicht einen Absenkpfad, der kompatibel ist mit dem Pariser Klimaabkommen
- Gebäudeeigentümer können ihre Gebäude kostenoptimal modernisieren
- Die Bauwirtschaft kann ein zusätzliches Businessmodell entwickeln
- Die Finanzwirtschaft erhält zusätzliche Investitionsmöglichkeiten

Autor:  
Christian Zeyer  
Dr. ETH  
Geschäftsführer  
[christian.zeyer@swisscleantech.ch](mailto:christian.zeyer@swisscleantech.ch)

Telefon: +41 79 606 21 46  
LinkedIn: [christian-zeyer](#)  
Twitter: [@ChrZeyer](#)

*Vielen Dank!*