



06.01.2020

---

# Kreditklemme bei Gebäudesanierungen

Bericht zuhanden der UREK-N

17.071 n Totalrevision des CO<sub>2</sub>-Gesetzes nach 2020

---

## 1 Ausgangslage

Die Verwaltung wird gebeten, zusätzlich zu der Antwort zur Frage 6 im Bericht «diverse Fragen zur Totalrevision CO<sub>2</sub>-Gesetz» der These nachzugehen, ob die geringe Gebäudesanierungsrate darauf zurückzuführen ist, dass dafür keine Kredite oder nur solche zu unwirtschaftlichen Konditionen erhältlich sind («Kreditklemme»). Zudem soll aufgezeigt werden, wie der Klimafonds Haushalte mit Liquiditätsproblemen unterstützen könnte.

## 2 Hindernisse für die Realisierung energetischer Erneuerungsmassnahmen

Verschiedenste Studien<sup>1</sup>, die auf einer breiten empirischen Basis abstützen und deren Datenqualität als hoch eingestuft werden kann, kommen eindeutig zum Schluss, dass fehlende finanzielle Mittel ein eher geringes Hemmnis für die energetische Sanierung von Gebäuden darstellt. Als wichtigere Hemmnisse werden bei Renditeobjekten die fehlende Möglichkeit für eine Überwälzung auf Mieten (regional von Bedeutung) und Widerstand der Mietenden eingeschätzt oder bei selbstbewohntem Eigentum wie auch bei Renditeliegenschaften fehlendes Know-how oder mangelnde Anreize aufgrund des Alters der Eigentümer.

Für Eigentümerinnen und Eigentümer von selbstbewohnten Einfamilienhäusern zeigen verschiedene Umfragen, dass mehr als vier Fünftel der Befragten bisher keine Probleme bei der Finanzierung von Erneuerungsinvestitionen hatten. Nur rund 10 Prozent haben explizit aufgrund von Finanzierungsengpässen Vorhaben zeitlich zurückgestellt. Bei Mehrfamilienhäusern ist die Situation insofern komplexer, als dass sich die Investitionskosten für energetische Sanierungen je nach kantonalen Bestimmungen nur eingeschränkt auf den Mietzins überwälzen lassen. Der fehlende Spielraum für eine Erhöhung des Mietzinses wird denn häufig auch als wichtigster Grund für die Aufgabe eines Erneuerungsvorhabens genannt, wobei dies regional sehr unterschiedlich ist.

Bekannt ist zudem das Phänomen, dass Gemeinschaften von Stockwerkeigentümern in der Regel zu wenig Rückstellungen für energetische Sanierungen machen, und dass Sanierungsentscheide durch die Heterogenität der Gemeinschaften erschwert werden.

Wenn die Finanzierung ein Hindernis für energetische Sanierungen darstellt, dann in erster Linie bei Privatpersonen, während die institutionellen Investoren die Finanzierung professionell organisieren, die Sanierungskosten beispielsweise bereits in die Mietzinsberechnungen einbeziehen und daher weniger finanzielle Schwierigkeiten auftreten. Wertemässig gehören institutionellen Investoren wie Versicherungen, Pensionskassen und Banken rund 17% der vermieteten Wohnimmobilien. Die Eigentümerschaft

---

<sup>1</sup> Vgl. auch BFE (2015), S. 60ff: [Wirkung steuerlicher Anreize für energetische Gebäudesanierungen und mögliche Hemmnisse bei deren Finanzierung. Befragung von Gebäudebesitzenden, Wirkungsberechnung und Literaturanalyse](#)

dürfte zudem eine entscheidende Rolle spielen (Renditeliegenschaft, Erbgemeinschaften, Stockwerkeigentum usw.). Bei den betreffenden Privatpersonen mit selbstbewohnter Liegenschaft dürften solche aus den unteren Einkommens- und Vermögensschichten (sowie Pensionäre) grössere Schwierigkeiten mit der Finanzierung haben. Der Anteil von Personen mit Problemen, die finanziellen Mittel (Eigenmittel, Hypotheken oder andere Darlehen) für selbstbewohnte Liegenschaften zu besorgen, ist laut Befragungen bei den jüngeren Alterskategorien grösser als bei der Kategorie der über 65-Jährigen.

Eine «Kreditklemme» dürfte also nur bei einem sehr geringen Anteil von Personen verantwortlich für die tiefe Gebäudesanierungsrate sein.

### **3 Mögliche Unterstützung von Haushalten mit Liquiditätsproblemen**

Wie im Bericht «diverse Fragen zur Totalrevision CO<sub>2</sub>-Gesetz» ausgeführt, enthält der Artikel 39 im Entwurf des CO<sub>2</sub>-Gesetzes mehrere Förderbestimmungen, welche die Investitionskosten für Gebäudebesitzerinnen und Gebäudebesitzer abfedern:

- Artikel 39 Absatz 1: Über das Gebäudeprogramm können die Kantone Fördermittel an den Ersatz fossiler Heizungen durch erneuerbare Energien sowie an Gebäudehüllenmassnahmen leisten. Dafür stehen bis maximal CHF 450 Mio. pro Jahr zur Verfügung.
- Artikel 39 Absatz 2 Buchstabe c: Über den Klimafonds sollen zukünftig zusätzlich ebenfalls Förderbeiträge an den Ersatz fossiler Heizungen ausbezahlt werden können.
- Artikel 39 Absatz 2 Buchstabe e: Über den Klimafonds sollen ergänzend Beiträge zur Absicherungen von langfristigen Risiken von Investitionen in die klimaverträgliche Modernisierung von Gebäuden geleistet werden können.

Gestützt auf die letzte Bestimmung könnte ein Anlagefonds für die Sanierung von Immobilien geschaffen werden, der dank der zusätzlichen Sicherheiten institutionelle Investoren mit einem längerfristigen Horizont wie z.B. Pensionskassen anzieht. Denkbar wäre auch ein Contractingmodell, bei welchem energetische Sanierungen bzw. der Heizungersatz bei der Hypothekarvergabe durch die Bank vorfinanziert wird. Solche Vorfinanzierungen könnten gebündelt durch den Klimafonds abgesichert werden.

#### Fazit:

Studien und Umfragen stützen die These, dass eine Kreditklemme Investitionen in den Gebäudepark verhindern, nicht. Die Gesetzesvorlage des Ständerates bietet zudem ausreichende Möglichkeiten, energetische Sanierungen und den Ersatz fossiler Heizungen zu fördern oder private Anleger für untragbare Risiken abzusichern.