

Die Rolle der Finanzierung bei der energetischen Erneuerung

Aktuelle Erkenntnisse und offene Fragen

Yvonne Seiler Zimmermann, HSLU-W

Wirtschaft

18. Januar 2024



Projektteam und Begleitgruppe



Projektteam

Marcus Drometer, HSLU-W

Justus Gallati, HSLU-W

Florian Habermacher, HSLU-W

Constantin Kempf, HSLU-W

Yvonne Seiler Zimmermann, HSLU-W

Marvin King, HSLU-T&A

Isa Cakir, Universität Fribourg, CCRS

Meinrad Huser, ZHAW

Oliver Streiff, ZHAW

Begleitgruppe

Raiffeisen Schweiz

PostFinance

Kanton Aargau

Stadt Zürich

Stadt Bern

Energiedirektoren-Konferenz der Kantone ENDK

Gebäudehülle Schweiz

swisscleantech

Renowave 3.1 (Innosuisse-Flagship-Project)



Ausgangshypothese

Fehlender Zugang zu Finanzierung ist ein massgeblicher Grund dafür, dass zu wenig in die energetische Erneuerung investiert wird. Aber nur wenig an empirischen Grundlagen hierzu vorhanden.

Vorgehen

Befragung von Hauseigentümer/innen zu geplanten Massnahme und Herausforderungen

Lösungsansätze

- «Energiedarlehen», mit staatlichen Garantien abgesicherte Bankdarlehen (Public-Private Partnership). → Abklärung der Machbarkeit sowie Konsequenzen für die Volkswirtschaft und die öffentliche Hand mittels Expertengespräche, Literatur und Risikomodellierung.
- Auslegeordnung: Wie können Kreditvergabeverfahren in Zusammenhang mit energetischen Sanierungen verbessert bzw. vereinfacht werden (Regulierung, Geschäftspolitik Banken)

Umfrage: Fragestellungen und Ablauf

Forschungsfragen

- Ist die Finanzierung ein massgebliches Hindernis für mehr energetische Erneuerungen?
- Einordnung der finanziellen Hürden unter den verschiedenen Gründen für oder gegen energetische Massnahmen
- Welche Immobilieneigentümerschaften haben Finanzierungsschwierigkeiten (Alter, Gebäudetyp)?

Survey

- Online Umfrage in Zusammenarbeit mit HEV (Hauseigentümerverband) und Casafair (Verband für umweltbewusste und faire Wohneigentümerinnen und -eigentümer)
- Umfrageperiode: Dezember 2022 – Januar 2023
- Total 427 auswertbare Rückmeldungen

Bericht

HSLU Forschungsbericht «Herausforderungen bei energetischen Sanierungen»

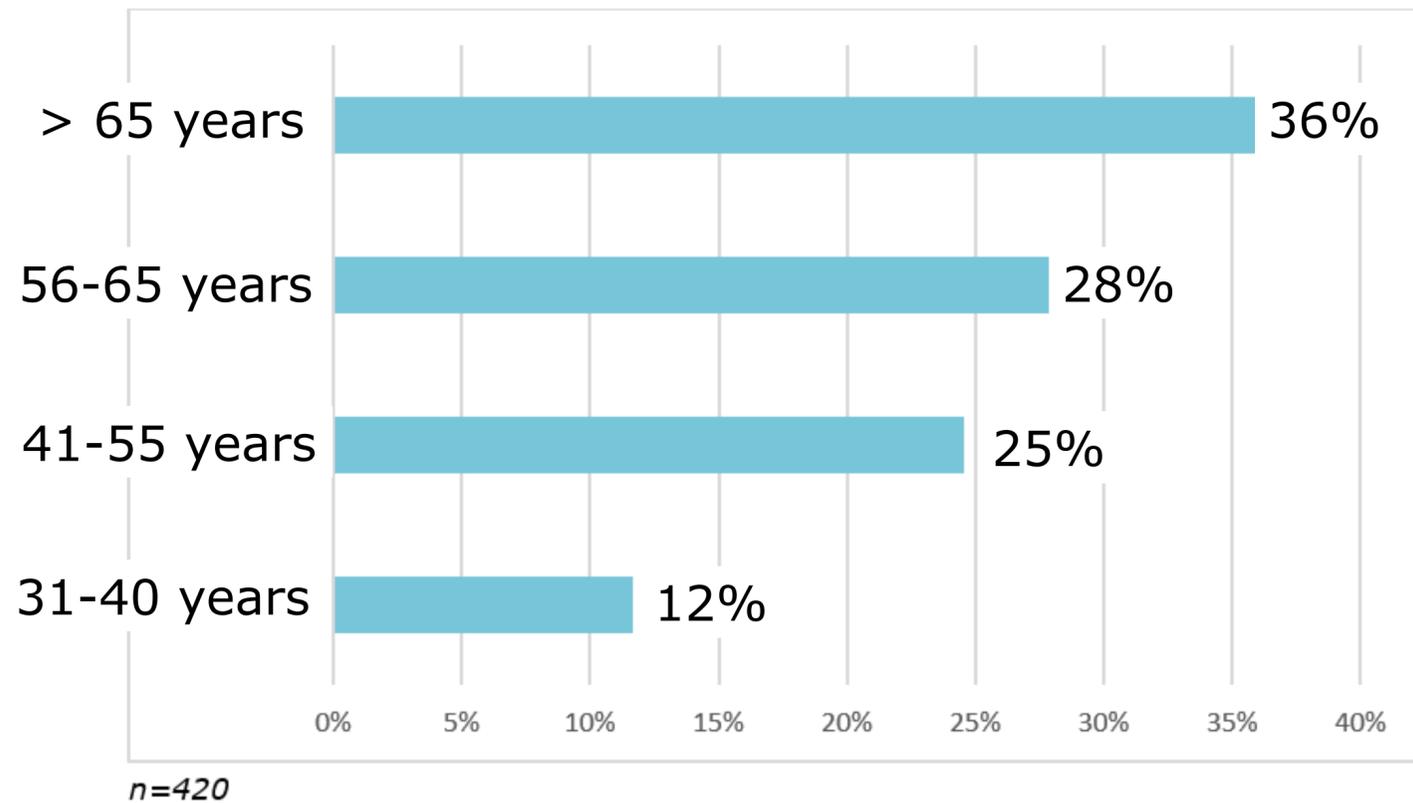
frei verfügbar unter diesem QR-Code



Sample

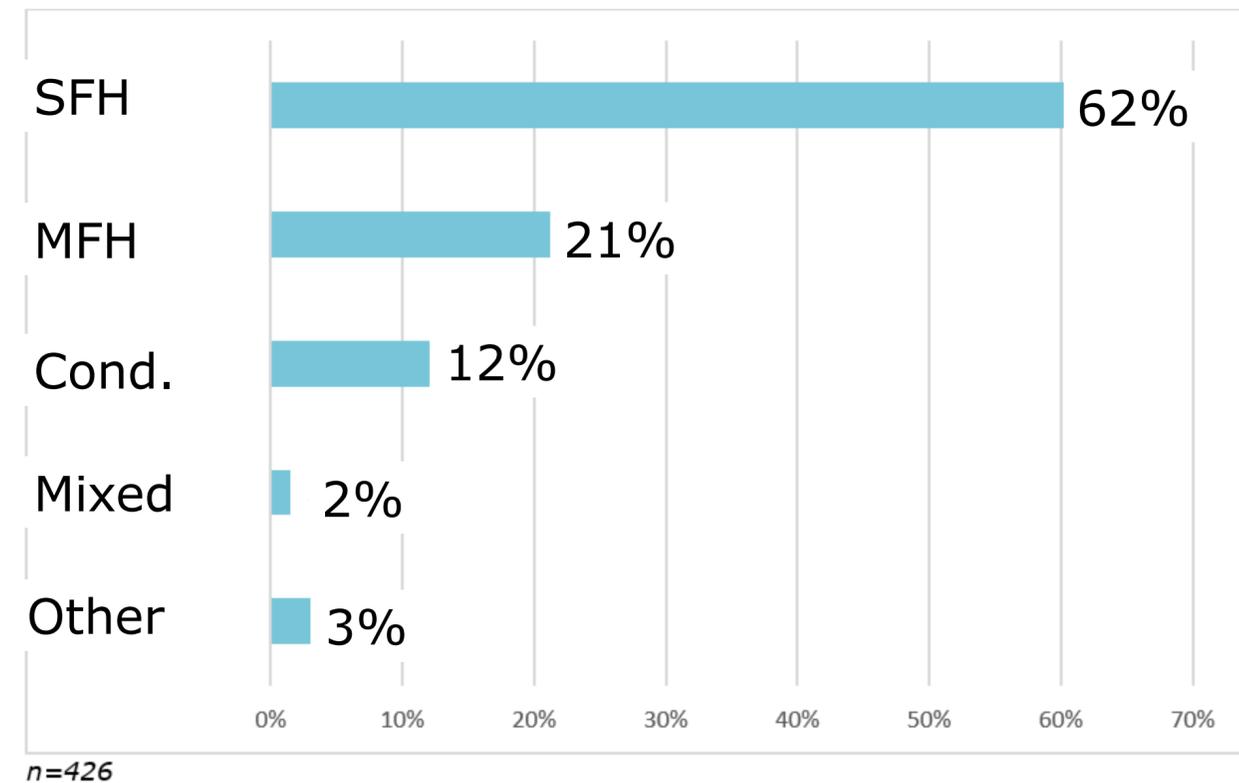


Alter Eigentümerschaft



Rund ein Drittel der Wohnungen im Eigentum in der Schweiz sind im Besitz von Personen > 65 Jahren

Gebäudetyp

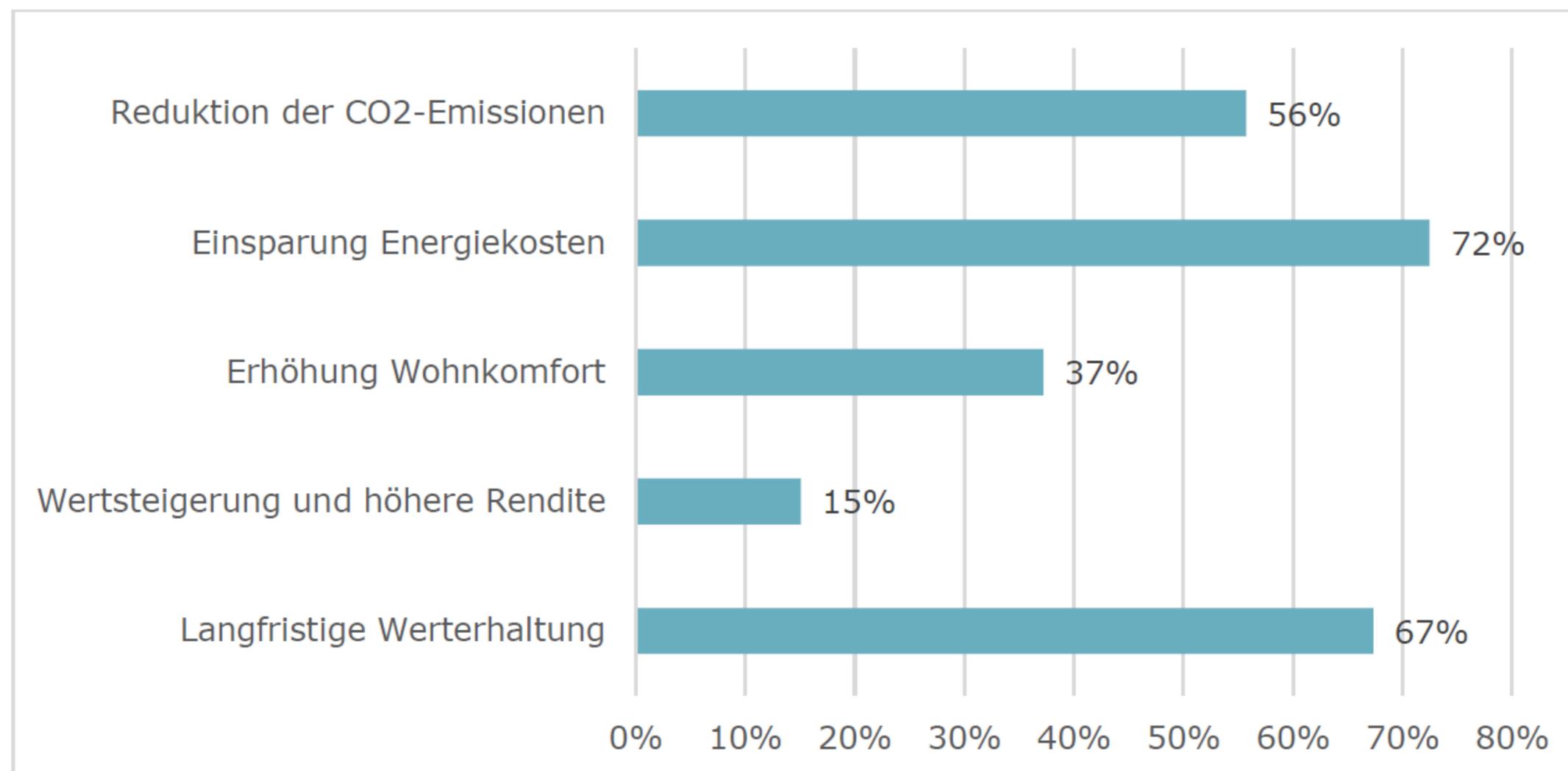


62% der Eigentümer*innen besitzen ein EFH, 21% ein MFH, und 12% StWE.

Ziele bei Investitionsüberlegungen

*Wenn Sie sich als Wohneigentümer*in Gedanken machen über mögliche Investitionen in Ihr Wohngebäude: Wie wichtig sind für Sie folgende Ziele?*

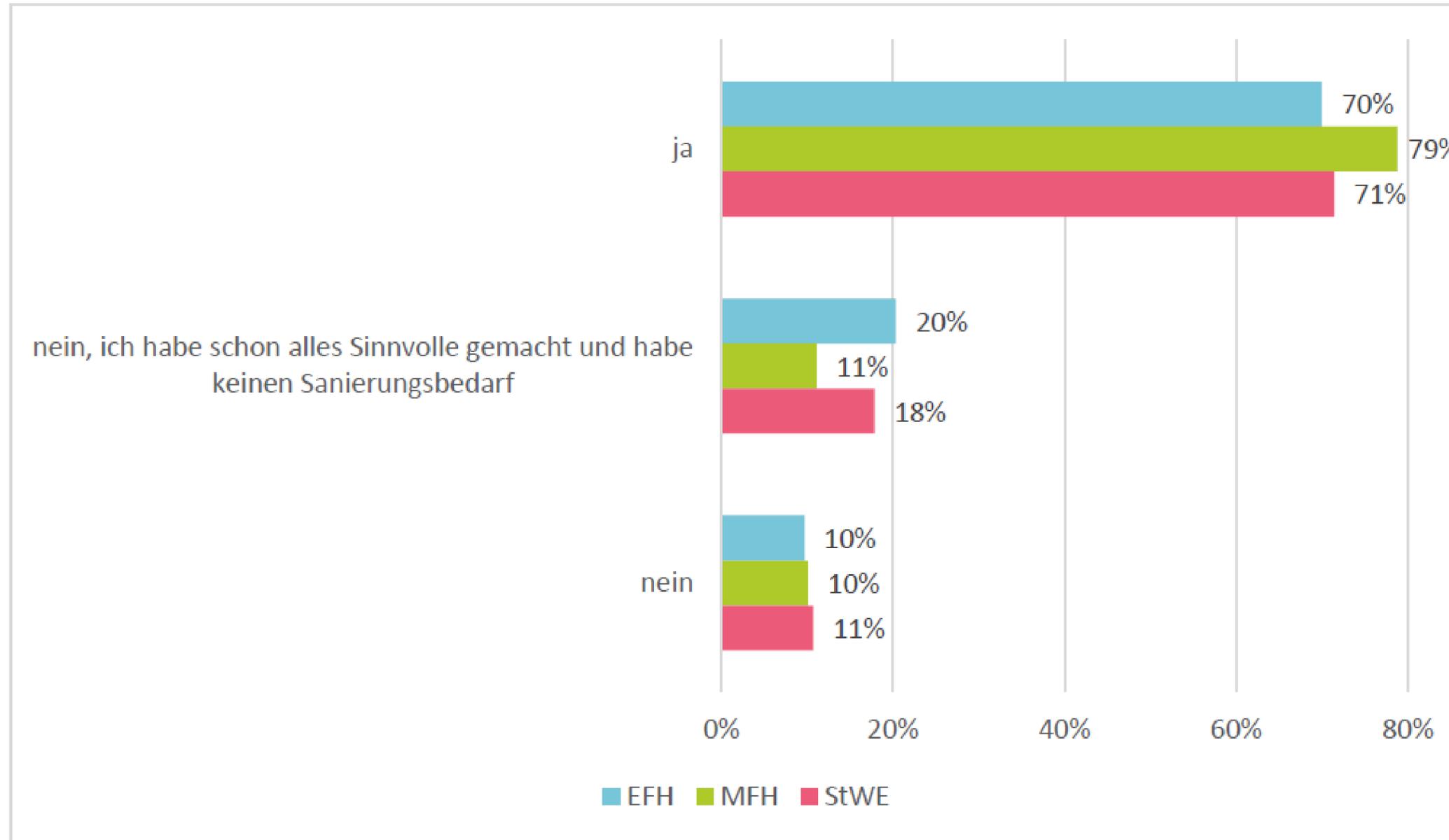
Abbildung 7: Ziele, Anteile der Nennungen "wichtig"



Geplante Massnahmen



Prüfen, beabsichtigen oder planen Sie (weitere) energetische Massnahmen?

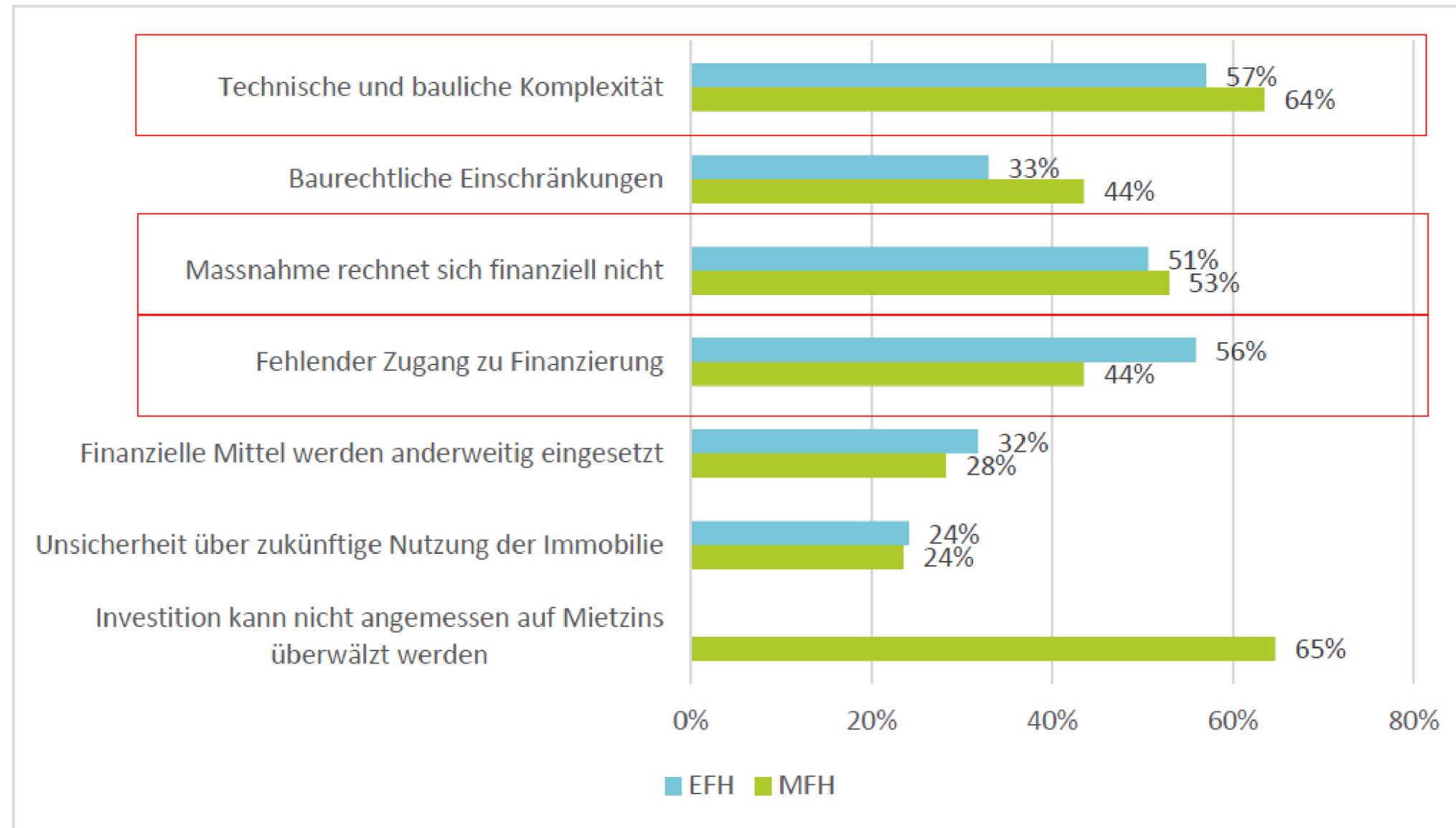


n= 290 (EFH), 99 (MFH), 56 (StWE)

Herausforderungen



Welche Herausforderungen erwarten Sie und wie schätzen Sie diese ein?

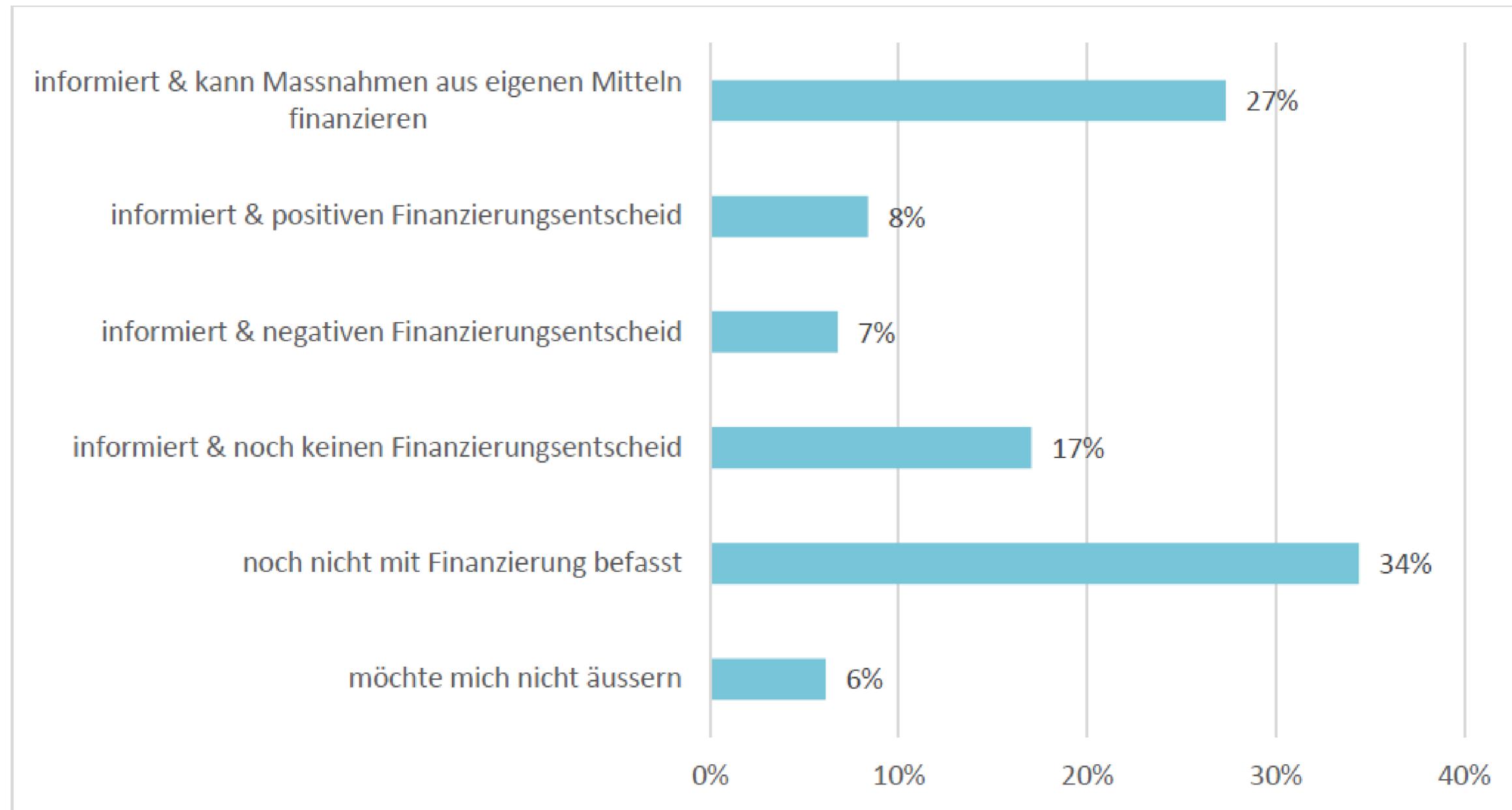


N=170 (EHF), 85 (MFH), Anteil Summe «eher gross» und «gross», Mehrfachnennungen möglich, Prozentangaben geben den Anteil der Befragten, die eine bestimmte Herausforderung sehen, wieder.

Finanzierungsfortschritt



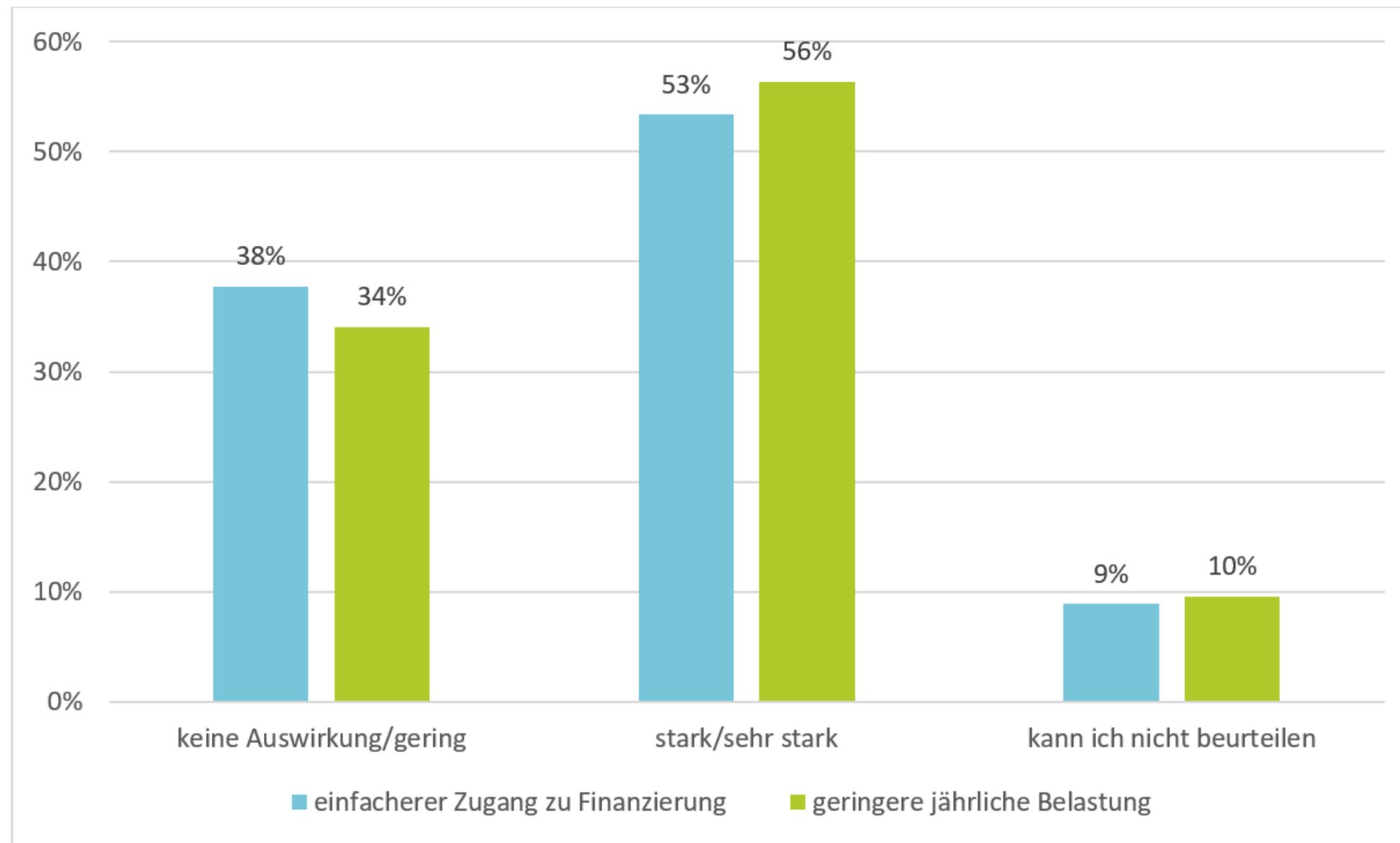
Wie weit fortgeschritten sind Sie beim Thema Finanzierung?



Unterstützung bei der Finanzierung



Welchen Einfluss auf die Finanzierung hätte der Zugang zu einem «Energiedarlehen»?



Umfrage

Fazit

- Grundsätzlich hohe Bereitschaft für die Realisierung energetischer Massnahmen vorhanden
- Hauseigentümer/-innen sind langfristig ausgerichtet
- Hinweise, dass die Finanzierung ein massgebliches Hindernis darstellt:
 - Finanzierung gehört nach Komplexität zu den bedeutendsten Hindernissen.
 - Rund die Hälfte derjenigen, die sich bereits konkret um die Finanzierung einer geplanten Massnahme gekümmert haben, ist auf fremde Mittel angewiesen.
 - Rund die Hälfte der Befragte geben an, dass ein besserer Zugang zur Finanzierung ihre Entscheidung stark beeinflussen würde.

Caveat

- Bei der Interpretation der Ergebnisse muss jedoch beachtet werden, dass die beobachtete Stichprobe an Hauseigentümern/-innen aufgrund von Selektionsproblemen nicht voll repräsentativ sein dürfte.
- Die Ergebnisse unserer Befragung legen eine weiter vertiefte Untersuchung der Frage der Finanzierung nahe.

Lösungsansatz «Energiedarlehen»

Hypothese

- Neue Finanzierungsinstrumente, basierend auf einer Public-Private-Partnership, können den Zugang zu Finanzierung erleichtern und zu einer Steigerung der energetischen Erneuerung beitragen.

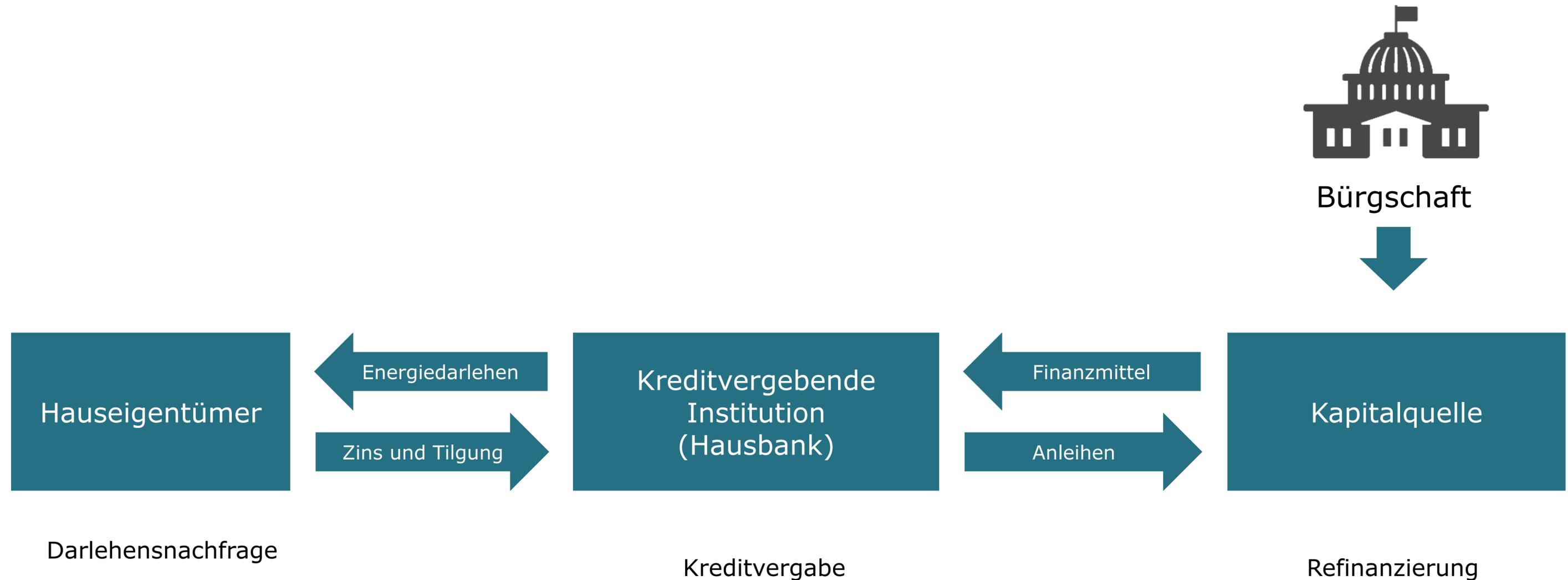
Lösungsansatz «Energiedarlehen»

- Spezifisch für energetische Massnahmen
- *Amortisation (Laufzeit) orientiert sich an Lebensdauer der Massnahme (geringere jährliche Belastung durch längere Laufzeit)*
- Prioritäres Modell: Vergabe durch Bank
- Bürgschaft der öffentlichen Hand
- *eventuell Erleichterung der Tragbarkeits- und Belehnungsanforderungen*

Modellvorstellung



Der Ansatz: Public Private Partnership zwischen Banken und dem Staat.
Der Staat übernimmt einen Teil des Risikos.



Neues Instrument «Energiedarlehen»

Bisherige Erkenntnisse:

- Expertengespräche und Literatur: Instrument ist machbar.
- Modellrechnungen (Annahme: Bund übernimmt Bonitätsrisiko):
 - Reduktion der Risikokosten durch Bürgschaft ist begrenzt
 - Aber: Relevant (und teuer) für Härtefälle.

Kernfragen:

- Für wen ist das Instrument gedacht?
 - Für alle oder bestimmte Einkommensklassen?
 - Nur für «Härtefälle»? → Wie werden diese definiert?
- Wie wirkt sich das Design eines «Energiedarlehens» auf die Nachfrage aus?
- Was sind die Konsequenzen für die Volkswirtschaft und die öffentliche Hand?

Einschätzung des «Energiedarlehen»: Bankensicht

Experteninterviews mit verschiedenen Banken zeigen:

- Nachfrage nach (langfristigen) Energiedarlehen wird kontrovers eingeschätzt, jedoch wenig **empirische Anhaltspunkte**.
- Frage der **Risikoteilung** (Bank und Bund) ist aus Sicht der Banken zentral für Attraktivität des Instruments
- **Refinanzierung** von Energiedarlehen ist unproblematisch
- **Einzel-Risiken**, sowie **systemische Risiken** werden als gering eingestuft (→ wird durch Risiko-Modellrechnungen gestützt)

Weitere Lösungsansätze: Eine Auslegeordnung (1)

Fragen

- Was können die Banken mit der vorhandenen Praxis bereits leisten (Energiehypotheken, Exception-to-Policy, Beratung)?
- **Wie müssten die Modalitäten der Kreditvergabe angepasst werden, um den finanziellen Effekt energetischer Sanierungen korrekt zu erfassen und damit deren Finanzierung zu erleichtern?**
- Handlungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand, um diese Finanzierung zu erleichtern/ermöglichen (Formen der Risikoübernahme?)

Weitere Lösungsansätze: Eine Auslegeordnung (2)

Banken haben Bedeutung des Themas erkannt

- **SBVg-Richtlinie** Energieeffizienz Artikel 3 (siehe unten)
- Bereits **spezifische Produkte** am Markt. Erfolg bisher begrenzt.
- **Exception-to-policy** schafft für Bank die benötigte Flexibilität, ist aber wenig transparent.
- Konsens: Kombination von **Beratung und Finanzierung** notwendig

Aktueller Stand der Richtlinien

SBVg-Richtlinie Energieeffizienz Artikel 3

*Die Anbieter von Hypotheken **können ihre Konditionen** in den Dimensionen Belehnung, Tragbarkeit, Amortisation und Zins im Rahmen der geltenden Selbstregulierungen so ausgestalten, dass sich **Finanzierungen nachhaltiger Immobilien von solchen mit nicht-nachhaltigen Eigenschaften unterscheiden**. Darüber hinaus können sie **weitere Angebote entwickeln**, die dem Ziel der **verbesserten Energieeffizienz** dienen.*

Weitere Lösungsansätze: Eine Auslegeordnung (3)

Einfluss von energetischen Sanierungsinvestitionen auf Tragbarkeit

- Handlungsspielraum der Bank ausschliesslich bei der Festlegung der **Unterhalts- & Nebenkosten**;
- Unterhalts- & Nebenkosten sind abhängig vom Gebäudetyp, Gebäudealter, Bauqualität, Zustand.
 - für Selbstbewohnte Immobilien: 0.7 – 1.5% der Belehnungsbasis.
 - **Aber...** oftmals Festsetzung ohne Berücksichtigung tatsächlicher Kosten (u.a. des Energieverbrauchs)

Einschätzung

- Korrekte Berücksichtigung Energiekostenreduktion erleichtert Finanzierung energetisch sanierter Gebäude.
- Aber: **Prozess** der Kreditvergabe bei energetischen Sanierungen wird **aufwändiger**
- Kreditvergabe ohne Prüfung bis zu einem gewissen CHF-Betrag erwünscht → bedarf regulatorische Anpassungen

Weitere Lösungsansätze: Eine Auslegeordnung (4)

Einfluss von energetischen Sanierungsinvestitionen auf den Gebäudewert

Energetische Erneuerungen kann den Gebäudewert erhöhen → vereinfacht Zugang zu Krediten

Ja, Aber...

- Wert der Immobilien wird anhand hedonischer Preismodelle bestimmt (→ Lage dominiert den Wert)
- Wertsteigerungen (Marktwert) entsprechen nicht der Investitionssumme

Einschätzung

- Orientierung an Marktbewertung sinnvoll (→ Grundpfand gibt genügend Sicherheit).
- Zukünftige Risiken in Zusammenhang mit dem Klimawandel richtig berücksichtigt (u.a. regulatorische Veränderungen, Anstieg Energiepreise)?

Key Takeaways



1. Hypothese: Fehlender Zugang zu Finanzierung ist ein massgeblicher Grund dafür, dass zu wenig in die energetische Erneuerung investiert wird.
 - Wenig empirische Grundlagen dazu vorhanden
 - Umfrage gibt Hinweise, dass es Eigentümer/innen gibt, welche sich die Finanzierung nicht leisten können
2. Banken haben Bedeutung des Themas erkannt
 - Finanzprodukte zur Finanzierung von energetischen Erneuerungen zu Vorzugskonditionen sind vorhanden
 - Spielraum der Banken ist begrenzt
 - Regulatorische Erleichterung für Kredite bei energetischen Sanierungen erwünscht
3. «Energiedarlehen», mit staatlichen Garantien, als möglicher Lösungsansatz (Public-Private Partnership)
4. Wirkung «Energiedarlehen» als neues Finanzierungs-Instrument umstritten
 - Expertengespräche und Literatur: Machbares Instrument
 - Kernfragen: - Auswirkung auf die Sanierungs-Nachfrage (abhängig vom Design)?
- Konsequenzen für die Volkswirtschaft und die öffentliche Hand?

Danke!

Hochschule Luzern

Wirtschaft

Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

Prof. Dr. Yvonne Seiler Zimmermann

Dozentin

T direkt +41 41 757 67 42

yvonne.seiler@hslu.ch