

Energiedarlehen beschleunigen den Wandel zum klimatauglichen Gebäudepark

Grundidee des Instruments:

Eigentümer/innen, die bereit sind, ihre Heizung zu ersetzen und/oder ihre Liegenschaften energetisch zu modernisieren, erhalten einen langfristigen Kredit (Energiedarlehen). Das Geld muss für Investitionen in Heizungsersatz und/oder energetische Erneuerung der Gebäudehülle verwendet werden, - insbesondere für Massnahmen, die eine lange Lebensdauer haben. Die Gelder für diese Darlehen stammen von Versicherungen, Pensionskassen und Banken. Um die Risiken für die Geldgeber zu minimieren, übernimmt der Staat das Ausfallrisiko, das durch die längere Laufzeit des Kredits entsteht. Im Gegenzug profitiert der Staat, weil es gelingt, Massnahmen im Gebäudesektor zu beschleunigen und die Verpflichtungen aus dem Pariser Klimaabkommen zu erfüllen.

Was bedeutet das Instrument für die öffentliche Hand?

Mit dem neuen Instrument wird ein ergänzendes Finanzierungsinstrument für energetische Erneuerungen auf der Basis einer Public-Private Partnership geschaffen. Das Instrument ermöglicht und vergünstigt Energiedarlehen aufgrund einer Bürgschaft durch die öffentliche Hand. Der Staat zahlt nur bei Ausfall der Darlehen. Erfolgreiche Instrumente auf der Basis von Bürgschaften der öffentlichen Hand sind u.a. die Emissionszentrale Gemeinnütziger Wohnungsbau (EGW) und der Technologiefonds des Bundesamts für Umwelt (BAFU).

Was bedeutet das Instrument für die Eigentümer/innen?

Weil die Amortisationsdauer näher an der Lebensdauer der Massnahmen liegt, und damit deutlich länger sein kann als bei üblichen Hypotheken, ist die jährliche Belastung tiefer. Die Tragbarkeit ist damit eher gegeben und die Rentabilitätsrechnung orientiert sich an einem längeren Zeithorizont. Über diesen längeren Zeithorizont betrachtet, sind die Massnahmen meist rentabel, wie dies auch in den einschlägigen Beratungstools für energetische Massnahmen aufgezeigt wird.

Welches ist die Zielgruppe des Instruments?

Zielgruppen des Instruments sind Eigentümer/innen, welche ihr Haus energetisch erneuern möchten, dies aber aus finanziellen Gründen nicht können - oder nicht wollen. Das Instrument könnte also auch die Investitionskonkurrenz reduzieren, indem diese Energiedarlehen zusätzlich zu den bestehenden Krediten vergeben werden könnten. Grund dafür ist wie erwähnt, dass die Amortisation günstiger ausfällt als bei üblichen Krediten, und dass durch die energetischen Massnahmen Kosteneinsparungen erzielt werden können.

Energetische Erneuerungen werden meist über Hypotheken finanziert. Das Problem der Tragbarkeit von (zusätzlichen) Hypotheken besteht vor allem für zwei Gruppen von Eigentümer/innen, für die Altersgruppe zwischen 30 und 40 Jahren («junge Familien»), und für diejenige über 65 («Rentenbezüger/innen»). Investitionskonkurrenzen sind jedoch Hindernisse bei vielen privaten Hauseigentümern.

Wie kann das Instrument Subventionen ergänzen?

Subventionen sind grundsätzlich ein wirksames Instrument für die Förderung von energetischen Massnahmen. Aus Sicht der öffentlichen Hand stellen sich allerdings auch Probleme: es handelt sich immer um eine A-Fonds-perdu-Finanzierung, und es bestehen hohe Mitnahmeeffekte. Zudem dürfte es auf lange Sicht schwierig sein, genügend Mittel bereitzustellen, um alle notwendigen Erneuerungen zu fördern.

Subventionen lösen das Problem der hohen Anfangsinvestitionen und das Problem der fehlenden Tragbarkeit nur bedingt oder gar nicht. Weiter kommt dazu, dass gerade gut situierte Eigentümer/innen tendenziell höhere Mitnahmeeffekte verursachen, weil sie die Erneuerung gut auch ohne diese Subventionen durchführen könnten.

Das Instrument würde daher die Subventionen dort ergänzen, wo sie nicht zum Tragen kommen (fehlende Tragbarkeit) und es würde die öffentliche Hand auf längere Frist finanziell entlasten.

Welche Risiken hat das Instrument?

Die Abschätzung der finanziellen Risiken, welche für die öffentliche Hand entstehen könnten, ist ein zentraler Punkt bei der Beurteilung des Instruments. Aufgrund erster Abschätzungen und aufgrund ausländischer Erfahrungen mit ähnlichen Instrumenten werden die Risiken als gering eingeschätzt. Für eine seriöse Einschätzung des Instruments, und vor allem auch für das Design des Instruments (wer soll die Darlehen erhalten, wer trägt welches Risiko, Preisgestaltung, Prozessabläufe, etc.) müssen die finanziellen Risiken modelliert und unter verschiedenen Annahmen getestet werden. Diese Risikomodellierung ist noch nicht erfolgt.

Wie soll das Instrument konkret ausgestaltet werden?

Das Instrument umfasst verschiedene Prozesse: Information, Bonitätsbeurteilung, Vergabe und Rückzahlung der Energiedarlehen, Umgang mit Darlehensausfällen, Beschaffung der finanziellen Mittel, Energieberatung, Plausibilitätscheck der energetischen Massnahmen, sowie Erfolgskontrolle und Monitoring. Die grundlegende Funktionsweise des Instruments ist in der folgenden Figur dargestellt. Die Ausgestaltung des Instruments mit konkreten Aufgaben, Verantwortlichkeiten, Pflichten und Rechten muss anhand der lokalen Gegebenheiten definiert werden.

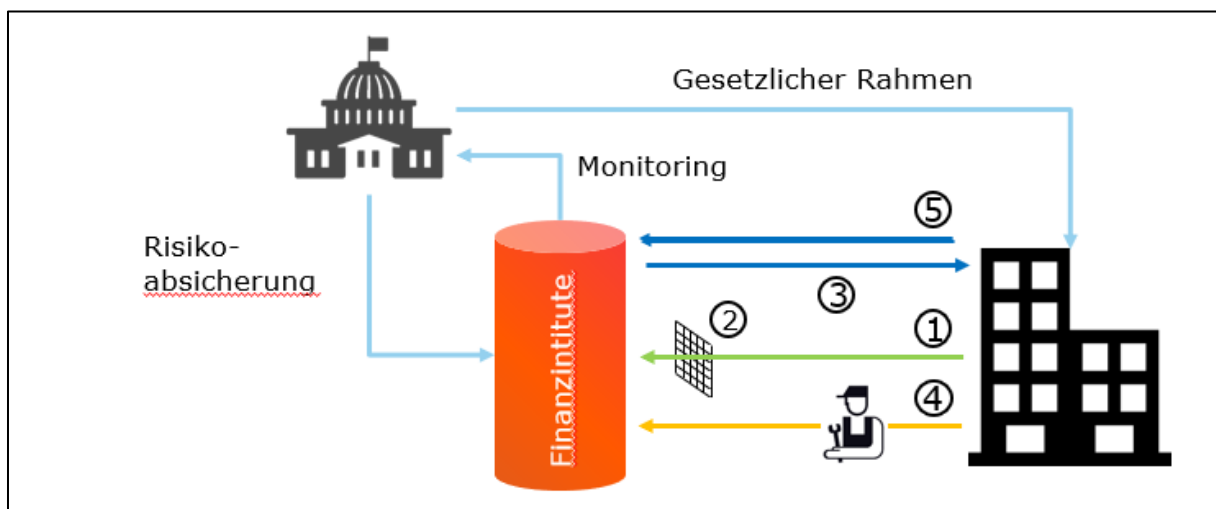


Abbildung 1: Funktionsweise des Instruments

Aus Sicht der Eigentümerschaft sieht der Ablauf folgendermassen aus:

1. Finanzierungsanfrage Hauseigentümer*in
2. Plausibilitätscheck der Massnahmen
3. Energiedarlehen wird verliehen
4. Handwerker*in bestätigt die Ausführung
5. Rückzahlung über die Lebensdauer des Bauteils in jährlichen Raten

Das Ziel des Instruments besteht darin, durch Information/Beratung in Kombination mit einem Energiedarlehen einen Beitrag zu leisten zur Beschleunigung der energetischen Erneuerung der Gebäude.

Justus Gallati, justus.gallati@hslu.ch

Christian Zeyer, christian.zeyer@swisscleantech.ch

Luzern, 7.2.2022