

Klimaeffiziente Hypotheken – wie geht das?

Wege zu einer klimaschonenden Immobilienfinanzierung



Februar 2022

Diskussionspapier der Schweizerischen
Bankiervereinigung (SBVg)

Das Wichtigste in Kürze

- Investitionen in Energieeffizienz von Immobilien müssen sich rascher lohnen, wenn die Sanierungsrate gesteigert und die Klimaziele auch im Immobilienbereich erreicht werden sollen. Der Investitionsentscheid der Eigentümerinnen und Eigentümer, gut beraten von ihrer Bank, steht dabei im Vordergrund.
- Viele Banken sind bereits intensiv daran, Energieeffizienz aktiv zu unterstützen und ihre Kundinnen und Kunden entsprechend zu beraten. Nur mit stärkeren finanziellen Anreizen, entsprechender Beratung, spezifischen regulatorischen Rahmenbedingungen, verbesserter Datenlage und einem höheren Digitalisierungsgrad wird es aber möglich sein, die Immobilien-spezifischen Klimaziele zu erreichen.
- Die Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg) hat vier Handlungsfelder identifiziert, entlang derer die weiteren Arbeiten vorangetrieben werden können: Ausbau der Kundenberatung, Klassifizierung von klimaeffizienten Hypotheken, Schaffung geeigneter regulatorischer Rahmenbedingungen und Ausschöpfen des Digitalisierungspotenzials.
- Die Banken bekennen sich dazu, in den identifizierten Handlungsfeldern mit allen relevanten Akteuren zusammen rasch konkrete Resultate zu erzielen.

Einleitung

Damit die Schweiz ihre Ziele zur Reduktion des CO₂-Ausstosses bis 2050 erfüllen kann, sind zahlreiche Massnahmen notwendig. Dabei gilt es zu bestimmen, wo die grössten Hebel sind, damit die richtigen Massnahmen ergriffen werden können.

In der Schweiz sind die Immobilien, nach dem leichten Strassenverkehr (d.h. motorisierte Fahrzeuge bis 3,5t), mit knapp einem Drittel eine der Hauptquellen von Treibhausgas-Emissionen, insbesondere von Kohlendioxid (CO₂). Das Durchschnittsalter der Schweizer Wohngebäude liegt bei rund 45 Jahren, ein beträchtlicher Teil davon stammt zudem aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg. Zwei Faktoren beeinflussen die CO₂-Bilanz dieses Gebäudebestandes erheblich:

- Erstens wird nach wie vor stark auf fossile Heizträger gesetzt, die zudem je älter, desto ineffizienter sind. Rund zwei Drittel der Gebäude werden heute noch immer fossil oder (ebenso problematisch) direkt elektrisch beheizt.
- Zweitens bieten viele Gebäudehüllen nicht hinreichend Schutz vor Energieverschwendung. Über eine Million Häuser sind energetisch dringend sanierungsbedürftig.¹

Diese zwei oben genannten Faktoren sind die Haupttreiber der CO₂-Emissionen bei Wohngebäuden; dort müssen die Massnahmen ansetzen. Mit Sanierungen der Gebäudehüllen, der Umrüstung von Heizsystemen und der Anwendung weiterer neuer Technologien lassen sich CO₂-Emissionen bereits heute teilweise drastisch reduzieren. In einer energetischen Gesamtbetrachtung lässt sich so auch der Autarkiegrad der Energieversorgung erhöhen, unterstützt durch eigene Stromerzeugung (z.B. Photovoltaik).

¹ Vgl. Bundesamt für Energie: Jahresbericht 2020 des Gebäudeprogramms.

Derzeit wird jährlich ca. 1 Prozent des Gebäudebestands energetisch saniert. Diese Rate reicht gemäss aktuellem Wissensstand nicht aus, um die Klimaziele der Schweiz zu erreichen. Schätzungen gehen davon aus, dass allein in diesem Bereich mit geeigneten Massnahmen mindestens eine Verdopplung der Sanierungsrate erzielt werden müsste, mit einer entsprechenden Kapazitätsausweitung sowohl auf der Finanzierungs- als auch auf der baulichen Seite. Letzteres kann teilweise durch die abnehmende Neubautätigkeit aufgefangen werden, birgt aber auch Potenzial für Marktwachstum. Das herkömmliche Argument, dass die Senkung der Nebenkosten hinreichend Anreiz zur Erhöhung der Effizienz bietet, scheint also nicht genügend zu wirken, was auch mit einer unvollständigen Umsetzung des Verursacherprinzips im Bereich der CO₂-Intensität der verschiedenen Energieträger zusammenhängt. Zudem ist gerade bei Renditeliegenschaften aufgrund der Weitergabe von Energiekosten an die Mieter der Anreiz für höhere Energieeffizienz geringer als bei selbstgenutzten Liegenschaften. Alles in allem dauert es heute noch zu lange, bis sich die Investitionen in Energieeffizienz finanziell lohnen. Diesem «Sanierungsstau» ist entgegenzutreten.

Es ist also naheliegend, im Markt für Wohngebäude die Anreize so zu setzen, dass sich daraus eine deutlich spürbare Erhöhung der Sanierungsgeschwindigkeit und damit der Energieeffizienz ergibt.

In diesem Papier präsentieren wir die relevanten Gedankengänge und zeigen auf, wo der Finanzsektor einen Beitrag zur Steigerung der Ressourceneffizienz von Wohngebäuden leisten kann.

Überlegungen

Entscheide zur Effizienzerhöhung werden von Eigentümerinnen und Eigentümern gefällt, nicht von Behörden, Gemeinden oder Banken. Relevante Messgrössen und spürbare, transparente Anreize inklusive Lenkungsmassnahmen sind zentral für die Entscheidungsfindung.

Das Hauptproblem der Emission von Treibhausgasen besteht darin, dass deren negative Auswirkungen nicht hinreichend nach dem Verursacherprinzip verrechnet werden. Konkret bildet der Preis von CO₂ den verursachten Schaden an der Umwelt nicht hinreichend ab. Hätten diese Treibhausgasemissionen einen «korrekteren» Preis, würde der Markt für den notwendigen CO₂-Rückgang sorgen. Dies ist heute nicht der Fall. Solange dieses offensichtliche Problem nicht ebenfalls angegangen wird, können zusätzliche Massnahmen zwar kompensierend, aber auch marktverzerrend wirken und hohe Komplexitäts- und Bürokratiekosten mit sich bringen. Damit drohen mittel- bis langfristig Kollateralschäden in Form von Wohlfahrtsverlusten für alle, welche darüber hinaus die zu erzielenden Anreize potenziell wieder eliminieren. Für den Immobilienmarkt bedeutet dies, dass jegliche Massnahmen auf der «Mikroebene» wirkungslos verpuffen können, wenn nicht gleichzeitig gleichgerichtete Massnahmen auf der «Makroebene» ergriffen werden, idealerweise, indem dem CO₂ und gegebenenfalls anderen Treibhausgasen ein verursachergerechter Preis gegeben wird. Eine konsequentere Umsetzung des Verursacherprinzips ist daher ein zwingender Teil einer Lösung. Zusätzlich kann aus einer Risiko-Rendite-Betrachtung gesagt werden, dass die Klimaerwärmung auch für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie deren Nachkommen ein Risiko (Extremwetterereignisse) darstellt, dessen Auswirkungen zunehmen werden. Nicht zuletzt wird sich auch der gesellschaftliche Druck auf die Attraktivität von CO₂-intensiven Gebäuden negativ auswirken.

Während das revidierte CO₂-Gesetz auf Bundesstufe knapp abgelehnt wurde, werden bereits heute auf kantonaler Ebene zahlreiche konkrete Massnahmen ergriffen. Ein wirksamer Einsatz des Subsidiaritätsprinzips, fallweise koordiniert durch die Konferenz der kantonalen Energiedirektoren (EnDK), ist also bereits heute in der Lage, konkrete und spürbare Veränderungen anzustossen. Diese kantonal

• Swiss Banking

ergriffenen Massnahmen sollten durch eine entsprechende, schweizweit koordinierte Bewegung auf der Finanzierungsseite optimal ergänzt und verstärkt werden.

In einer separaten Betrachtung gibt es Ansatzpunkte, verschiedene Kategorien von Hypotheken zu unterscheiden. In Bezug auf die Langlebigkeit, die Attraktivität und auch das Risikoprofil (Werthaltigkeit) von Immobilien sollte sich ressourcenschonendes und vor allem energieeffizientes Verhalten lohnen – für die Eigentümer und die Mieter, sowie auch, über die tieferen Risiken und höheren Bewertungen, für die kreditgebenden Institute. Nachhaltiges, auf Langfristigkeit ausgerichtetes Verhalten soll einen positiven Einfluss auf den langfristigen Wert einer Immobilie haben. Unter diesen Gesichtspunkten würde schliesslich die Marktlogik dazu führen, dass Kreditnehmer, die sich entsprechend verhalten, **vorteilhaftere Finanzierungsbedingungen** erhalten. Heute ist die Situation aber so, dass der Markt aus verschiedenen Gründen nicht immer spielen kann. Es bietet sich daher an, konkrete Ansätze zu verfolgen und in Kooperation mit den Behörden über Standards die richtigen Anreize im Markt zu setzen.

Hierbei stellen sich sofort Fragen nach der **Datenbasis** und dem Grad der Digitalisierung, da sonst weder eine saubere Klassifizierung der Gebäude und ihrer Finanzierung vollzogen werden kann noch der Erfolg jeglicher Massnahmen über die Zeit hinweg messbar ist. Derzeit existieren in der Bankenbranche verschiedene Angebote von Hypotheken für klimaverträgliche Gebäude. Die jeweiligen Anforderungen werden von den Banken selbst festgelegt. Entsprechende Finanzierungsvolumina und deren messbare Auswirkungen sind jedoch bereits auf Ebene von Einzelinstituten teilweise schwierig zu bemessen.

Für den Gesamtmarkt wiederum existiert eine Vielzahl von **«Zertifikaten»**, die sich allerdings in Bezug auf Standard und Aussage teilweise deutlich unterscheiden. Hier besteht ein Bedarf nach einer gewissen Standardisierung und Vergleichbarkeit, vor allem in Bezug auf den CO₂-Ausstoss als relevanteste Messgrösse (d.h. CO₂/m²) und damit auf die Erstellung einer hinreichenden, vergleich- und auswertbaren Datengrundlage. «Klimaeffiziente Hypotheken» müssen auf jeden Fall nachweisbare Auswirkungen auf den Treibhausgasausstoss, die Energieeffizienz und auch die Lebensdauer einer Immobilie haben. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang der Gebäudeausweis der Kantone (GEAK). Dieser ist in einigen Kantonen bei Eigentümerwechseln bereits obligatorisch und wird vielerorts auch finanziell gefördert. Der GEAK ist insofern relevant, als dieser in umfassender und standardisierter Weise die Qualität der Gebäudehülle und die Gesamtenergieeffizienz der Gebäudetechnik beurteilt.

Während sich also auf der Ebene der individuellen Kunden, Banken und des Gemeinwesens konkrete Handlungsfelder öffnen, an denen von vielen Banken und anderen Marktteilnehmern bereits intensiv gearbeitet wird, werden all diese möglichen Massnahmen weder genügen noch hinreichend rasch umgesetzt werden können, wenn nicht gleichzeitig spürbare Massnahmen für bessere Rahmenbedingungen im Markt ergriffen werden. Übergeordnet stellt sich zudem die Frage, ob es nicht einen Weg gibt, im Rahmen eines CO₂-Zertifikatehandels den Immobilienbereich so zu erfassen, dass bereits der Markt eine entsprechende Preisdifferenzierung vornimmt. Hierbei wäre die Politik gefordert, aktiv zu werden, unterstützt von der Bankenbranche und anderen relevanten Akteuren.

Zentral ist aber dies: Den Entscheid für eine Investition in die Erhöhung der Energieeffizienz fällt die Kundin bzw. der Kunde. Dieser Entscheid muss so gefällt werden können, dass sämtliche relevanten Aspekte wie heutige und zu erwartende zukünftige Anreize (z.B. bestehende Fördermassnahmen, möglicher Zinsvorteil, Einfluss auf die Werthaltigkeit der Immobilie, geringere Nebenkosten etc.) der Kundin und dem Kunden transparent gemacht und klar sind. Damit rückt aus Sicht einer Bank die Interaktion mit der Kundin und dem Kunden und deren Beratung ins Zentrum. Wohl müssen sich auch alle

• Swiss Banking

anderen Elemente optimal ergänzen, aber die Interaktion zwischen der Kundin und dem Kunden und der finanzierenden Bank ist der entscheidende Moment.

In der Folge skizzieren wir mögliche Massnahmen auf der Stufe der Politik («Makromassnahmen») sowie auf der Stufe der Bankbranche («Mikromassnahmen») und leiten damit die relevanten Handlungsfelder her.

Mögliche Massnahmen

Alle Massnahmen müssen dazu beitragen, dass sich Investitionen in Energieeffizienz rascher lohnen. Das Gespräch zwischen Bank und Kundin/Kunde ist zentral für die Entscheidungsfindung der Kundin / des Kunden.

Makromassnahmen: mögliche Massnahmen auf Stufe Politik (Bund, Kantone und/oder Gemeinden)

- Das Langfristziel muss bleiben, den Preis für CO₂-Emissionen so festzulegen, dass er das **Verursacherprinzip** besser erfüllt. Dies wird dazu führen, dass klimaverträgliches Handeln über den Markt hergestellt wird. Im Markt für Wohnbauten betrifft dies Finanzierungsentscheide für Energieeffizienz, schliesst aber auch andere Aspekte wie die «graue Energie» (d.h. Emissionen beim Bau sowie zur Produktion des Energieträgers) mit ein. Eine umfassende Abdeckung mittels CO₂-Zertifikate böte sich an, um Kompensationen und Preisdifferenzierungen mit entsprechender Anreizwirkung zu entfalten, ohne auf komplexe Detailregelungen angewiesen zu sein.
- Analog zu den äusserst schädlichen Fluorchlorkohlenwasserstoff-Emissionen (FCKW) kann angezeigt sein, auch gezielte Auflagen (Begründungspflichten oder Verbote) unter Wahrung einer Übergangsfrist in Betracht zu ziehen. Diese können besonders schädliche Heizsysteme, z.B. ein Verbot von fossilen Heizsystemen älter als X Jahre und übermässigem Schadstoffausstoss, betreffen. Es ist aber sinnvoll, solche Verbote mit gleichzeitiger Förderung der Umrüstung zu koppeln.
- Gezielte **Gebote** für Neubauten (z.B. wo immer möglich keine fossilen Energieträger oder Netto-Null-Emissionsziel ab Tag 1).
- Weitere Erhöhung der Investitions- und Renovationsbereitschaft der Eigentümer mittels finanzieller **Anreize**, z.B. über gezielte Fördergelder, den Ausbau des Gebäudeprogramms, Bürgschaftsmodelle für Zusatzverschuldung, Zins-Subventionen für «Sanierungskredite» und steuerliche Begünstigung von effizienz erhöhenden und -erhaltenden Massnahmen.
- Überprüfung und Entschlackung **des baurechtlichen Rahmens**, insbesondere im **Genehmigungswesen** (z.B. Meldepflicht anstatt Bewilligungspflicht für Erdsonden).
- Breite Anwendung und **finanzielle Förderung** von (Energie-) **Zertifikaten**, z.B. GEAK
- **Subventionen reduzieren** für klimaschädliche Aktivitäten.
- **Standardisierungs- und Digitalisierungsmassnahmen** (z.B. Baubewilligungen, Grundbuchämter, Gebäude- und Wohnungsregister, GEAK-Verwendung, Bauvorgaben, Subventionen etc.) zur Erhöhung der Transparenz, Messbarkeit und Präzision der Massnahmen sowie zur Schaffung einer Basis für effizientes Reporting entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Wichtig ist zudem der effiziente und günstige Zugang zu zentralen Datenbanken mit den relevanten Daten in ausreichender Qualität. Ein aufgeblasenes Zertifizierungswesen ist demgegenüber zu verhindern. Ein elektronischer «Gebäude-Ausweis» hingegen erscheint als taugliches Mittel, die Digitalisierung zu nutzen, um die Voraussetzungen für Messbarkeit und klimaeffizientes Handeln zu schaffen.
- **Regulatorische Rahmenbedingungen**, um klimaverträgliches Handeln zu erleichtern, z.B. entlang der Mindeststandards für grüne Liegenschaften (bspw. bei Amortisationen) oder einer Anrechnung von Investitionen an den Verkehrswert.

• Swiss Banking

Mikromassnahmen: mögliche Massnahmen auf Stufe Branche/Bank/Einzelkredit

- **Klassifizierung** von Gebäuden bzw. Hypotheken entlang ihrer Klimateffizienz und basierend auf einem Branchenstandard mit definierten Kriterien und Kennzahlen (z.B. Heizungstyp, Schätzwert für CO₂/m²): Kundinnen und Kunden erhalten damit Transparenz zum energetischen Zustand und zum Verbesserungspotential ihrer Liegenschaft; gleichzeitig kann die Bankbranche ihr Risikomanagement weiter verfeinern und auch ihre Fortschritte im Nachhaltigkeitsbereich transparenter dokumentieren. Das Klassifizierungssystem wird die unterschiedlichen «energetischen» Ausgangslagen zwischen Neu- und Altbauten berücksichtigen müssen. Während bei Neubauten der Fokus auf klaren baulichen Minimalanforderungen liegen dürfte, rückt bei Altbauten die durch eine Sanierung einzusparende Menge an CO₂ in den Vordergrund.
- Aufbau einer branchenweit standardisierten **Datenbasis** als Voraussetzung für die Klassifizierung, Auswertung und Berichterstattung; alle relevanten Akteure müssen zudem zu angemessenen Konditionen Zugang zu den entsprechenden öffentlichen und privaten Datensätzen erhalten und die bezogenen Daten auch einheitlich interpretieren können.
- **Regulatorische Rahmenbedingungen** schaffen Potenzial für günstigere Hypotheken, gezielte Risikopräzision (z.B. über erhöhte Belehnung oder relevante Zusatzdienstleistungen).
- **Reporting** (z.B. EFH-Gesamtportfolio einer Bank) entlang eines etablierten Kriterienrasters, sobald die Datenbasis verfügbar ist.
- Prozessierung von **Zusatz-Sicherheiten** (z.B. Bürgschaften, die zu Zinsvergünstigungen führen).
- **Beratungsprozess** spezifizieren, inklusive systematische Einbindung der verfügbaren Fördermassnahmen je nach Gebäudestandort und anderen Faktoren.
- **Individuelle Angebote** entsprechend der Marketing- und Klimastrategie der kreditgebenden Bank.
- **Kapitalmarktfähigkeit** klimateffizienter Hypotheken ermöglichen, indem zum Beispiel Pfandbriefemissionen nach Klimateffizienz gestaffelt werden können.
- **Kooperation mit Realwirtschaft** zur Lancierung von neuen kombinierten Produkten/Angeboten wie z.B. Leasing von PV-Anlagen.

Fazit

Alle relevanten Akteure, also Politik, Gemeinwesen, Behörden, Banken und andere müssen aktiv werden, damit die CO₂-Reduktionsziele im Wohnbau erreicht werden können, **sodass sich Investitionen in die Klimateffizienz rascher lohnen**. Gewisse Massnahmen müssen zudem koordiniert angegangen werden, während andere, im Rahmen des freien Wettbewerbs und des Subsidiaritätsprinzips, von einzelnen Akteuren selbständig getroffen werden können oder müssen. Am Ende steht immer die Entscheidung der Kundin und des Kunden, die Energieeffizienz zu erhöhen, und diese Entscheidung muss im Vordergrund stehen.

Banken können und sollen ihre Aktivitäten auf jene Massnahmen und Bereiche konzentrieren, die erstens in ihrem unmittelbaren Einflussbereich fallen, zweitens einen nachweisbaren Einfluss auf das Kundenverhalten haben, drittens ihre Wettbewerbsfähigkeit nicht einschränken und viertens ein ausgewogenes Kosten-Nutzen-Verhältnis ausweisen. Ausgehend von diesen Prämissen wollen wir für und mit unseren Mitgliedern, teilweise in Zusammenarbeit mit allen anderen relevanten Akteuren, Lösungsansätze in folgenden Handlungsfeldern erarbeiten:

• Swiss Banking

- Handlungsfeld 1 – **Ausbau der Kundenberatung** zu Sanierungsplanung und Sanierungsfinanzierung, inklusive Ausbildung der Mitarbeitenden sowie Vernetzung mit spezialisierten Dienstleistern (z.B. kantonale Energiefachstellen).
- Handlungsfeld 2 – Erarbeitung eines Systems zur **Klassifizierung von klimaeffizienten Hypotheken**:
 - Festlegung der erforderlichen Datenbasis; Einbezug und Erhöhung der Vergleichbarkeit bestehender Zertifikate (u.a. GEAK).
 - Schaffung eines effizienten und günstigen Zugangs zu zentralen Datenbanken und Datensätzen Dritter (z.B. Gebäude- und Wohnungsregister, GWR) für alle Marktteilnehmer.
 - Zusammen mit den privaten Anbietern von Bewertungsmodellen Wege ermitteln, wie die Energieeffizienz bei der Immobilienbewertung bewusster und langfristiger berücksichtigt werden kann.
- Handlungsfeld 3 – In Kooperation mit Behörden und Politik **verbesserte Rahmenbedingungen** schaffen (z.B. CO₂-Zertifikate und/oder analog zur EU die Anrechenbarkeit von Energieinvestitionen²) und allfällige bestehende regulatorische Hindernisse beseitigen.
- Handlungsfeld 4 – In Kooperation mit Behörden Möglichkeiten der **Digitalisierung** im Gebäudebereich erörtern und ausschöpfen (z.B. eine «Gebäude-e-ID»).

Als Bankenbranche bekennen wir uns dazu, eine Selbstregulierung zur Finanzierungsberatung (Handlungsfeld 1) zu erarbeiten sowie in Kooperation mit den Behörden die erforderlichen Grundlagen für die Klassifizierung von Hypothekarkrediten entlang von Effizienzkriterien zu erarbeiten (Handlungsfeld 2). Diese Differenzierung ermöglicht es Banken, ihre Fortschritte bei der Erhöhung der Ressourceneffizienz zu dokumentieren und gegenüber der Öffentlichkeit transparent auszuweisen, sobald die Rahmenbedingungen dafür existieren (Handlungsfeld 3).

Gleichzeitig stehen wir bereit, um in Kooperation mit der Realwirtschaft, der Politik, den Behörden und anderen relevanten Akteuren mögliche Digitalisierungsmöglichkeiten zu vertiefen (Handlungsfeld 4).

Wichtig erscheint uns schliesslich ein übergeordnetes Konzept, welches die privatwirtschaftlichen Initiativen der verschiedenen Interessensverbände entlang der «Sanierungswertschöpfungskette» als ein konsistentes Ganzes bündelt und auch die politischen Lösungsansätze auf Makroebene geeignet einbezieht. Wir stehen bereit, ein solches Konzept mit den relevanten Akteuren zu erarbeiten und umzusetzen.

² S. "Proposal for a REGULATION OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL amending Regulation (EU) No 575/2013 as regards requirements for credit risk, credit valuation adjustment risk, operational risk, market risk and the output floor", Seite 120: «Modifications made to the property that improve the energy efficiency of the building or housing unit shall be considered as unequivocally increasing its value.»

Autoren

Oliver Buschan, Mitglied der Geschäftsleitung

Remo Kübler, Leiter Kapitalmarkt & Immobilien

Kontaktadressen

Monika Dunant, Leiterin Public & Media Relations

+41 58 330 63 95, media@sba.ch

Deborah Jungo-Schwalm, Senior Communications Manager

+41 58 330 62 73, media@sba.ch

www.swissbanking.ch · twitter.com/SwissBankingSBA · linkedin.com/company/swissbanking