

# Herausforderungen bei energetischen Sanierungen

## **Welche Rolle spielt die Finanzierung?**

Marcus Drometer  
Justus Gallati  
Florian Habermacher  
Marvin King  
Yvonne Seiler Zimmermann  
Silke Zöllner

**Auftraggeber/in**

Die Befragung wurde im Rahmen des Projekts Renowave, das von der Schweizerischen Agentur für Innovationsförderung (Innosuisse) unterstützt wird, durchgeführt ([www.renowave.ch](http://www.renowave.ch)).

**Autoren**

Prof. Dr. Marcus Drometer, Hochschule Luzern Wirtschaft  
Dr. Justus Gallati, Hochschule Luzern Wirtschaft  
Dr. Florian Habermacher, Hochschule Luzern Wirtschaft  
Marvin King, Hochschule Luzern Technik und Architektur  
Prof. Dr. Yvonne Seiler Zimmermann, Hochschule Luzern Wirtschaft  
Silke Zöllner, Hochschule Luzern Wirtschaft

Hochschule Luzern  
Departement Wirtschaft  
Zentralstrasse 9  
Postfach 2940  
6002 Luzern  
[info@hslu.ch](mailto:info@hslu.ch)



[hslu.ch/wirtschaft](http://hslu.ch/wirtschaft)

© 12.2023, Hochschule Luzern – Departement

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>1</b>
1.1	Kontext	1
1.2	Fragestellung	2
<b>2</b>	<b>Vorgehen und Methode</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Datenbeschreibung</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Auswertung</b>	<b>8</b>
4.1	Ziele bei Investitionen in Wohneigentum	8
4.2	Geplante Massnahmen	9
4.3	Aktuelles Heizsystem	12
4.4	Herausforderungen bei energetischen Sanierungen	13
4.5	Beratung	17
4.6	Finanzierung	19
4.7	Belehnung	22
4.8	Erneuerungsfonds Stockwerkeigentum	23
4.9	Ergänzende Finanzierungsinstrumente	25
<b>5.</b>	<b>Schlussfolgerungen</b>	<b>28</b>
<b>6.</b>	<b>Fragebogen</b>	<b>30</b>
	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>35</b>
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>36</b>
	<b>Anhang</b>	<b>37</b>

# Zusammenfassung

Im Rahmen des RENOWAVE Projekts, das von der Schweizerischen Agentur für Innovationsförderung (Innosuisse) unterstützt wird, hat die Hochschule Luzern eine Befragung durchgeführt, um die Herausforderungen, denen sich Hauseigentümer/-innen bei der Finanzierung von energetischen Sanierungen gegenübersehen, besser zu verstehen.

## 1. Generelle Zielsetzungen bei energetischen Sanierungen

Die Hauseigentümer/-innen, die an der Befragung teilgenommen haben, weisen eine **hohe Bereitschaft für die Realisierung energetischer Massnahmen** auf: 72% planen energetische Massnahmen und weitere 18% geben an, bereits alle sinnvollen energetischen Massnahmen durchgeführt zu haben. Nur rund 10% beabsichtigen keine derartigen Massnahmen.

Bei Hauseigentümer/-innen, welche Massnahmen planen, steht die **langfristige Perspektive vor der kurzfristigen Rendite**. Am häufigsten werden Einsparung Energiekosten (71%) und langfristige Werterhaltung (65%) genannt, gefolgt von der CO<sub>2</sub>-Einsparung mit 54%. Erhöhung Wohnkomfort (36%) und höhere Rendite (15%) geniessen deutlich tiefere Prioritäten.

## 2. Geplante energetische Massnahmen

Meist werden Massnahmen für **Heizungersatz/Erneuerbare Energie in Kombination mit Wärmedämmung** geplant (71%). Dagegen planen 16% ausschliesslich Heizungersatz/erneuerbare Energie und 12% eine reine Wärmedämmung. Knapp die Hälfte aller Hauseigentümer/-innen planen die Installation einer Wärmepumpe und mehr als zwei Drittel planen die Installation einer Photovoltaik-Anlage. Im Stockwerkeigentum ist der Anteil geplanter Photovoltaik-Anlagen am höchsten. Bei der Wärmedämmung ist die Dämmung des Dachs mit 45% die häufigste geplante Massnahme, gefolgt von der Wärmedämmung der Fassade und dem Fensterersatz mit je 37%. Wärmedämmung der Fassade und des Dachs sind bei Mehrfamilienhäusern häufiger geplant als bei den anderen Gebäudetypen, insbesondere im Vergleich zum Stockwerkeigentum.

Es besteht ein **hoher Bedarf nach Massnahmen für Heizungersatz/erneuerbare Energien**. Gut die Hälfte (54%) der Hauseigentümer/-innen, welche Massnahmen planen, betreiben aktuell ein nicht Netto-Null kompatibles Heizsystem. Nur bei denjenigen Hauseigentümern/-innen, die nach eigenen Angaben bereits alle sinnvollen energetischen Massnahmen umgesetzt haben, ist der Anteil der nicht Netto-Null kompatiblen Heizsysteme gering (22%). Hingegen liegt der Anteil der nicht Netto-Null kompatiblen Heizsysteme bei denjenigen Hauseigentümern/-innen, welche keine Massnahmen planen, mit 86% besonders hoch. Bei Mehrfamilienhäusern und bei Stockwerkeigentum liegt der Anteil der nicht Netto-Null kompatiblen Heizsysteme mit rund drei Viertel deutlich höher als bei Einfamilienhäusern.

## 3. Herausforderungen

Sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei Mehrfamilienhäusern gehört die **technische und bauliche Komplexität** energetischer Massnahmen zu den wichtigsten Herausforderungen (57% bei EFH, 64% bei MFH). Bei den Mehrfamilienhäusern wird das Problem der Überwälzung der Sanierungskosten auf die Mieten mit 65% als ebenso wichtig eingeschätzt.

Während bei den Einfamilienhäusern der **Zugang zur Finanzierung** von 56% der Hauseigentümer eine wichtige Herausforderung darstellt, ist dies bei Mehrfamilienhäusern mit 44% etwas weniger kritisch. **Fehlende Rendite** gehört ebenfalls zu den als bedeutend eingestuften Herausforderungen (51% bei Einfamilienhäusern und 53% bei Mehrfamilienhäusern). Investitionskonkurrenz und Unsicherheit über die zukünftige Nutzung der Immobilie werden als deutlich weniger wichtig betrachtet.

#### **4. Finanzierung energetischer Massnahmen**

**Ein knappes Drittel** der Hauseigentümer/-innen kann die geplanten energetischen Massnahmen **aus eigenen Mitteln finanzieren. Ein weiteres Drittel** hat bei Banken ein **Finanzierungsgesuch eingereicht**, teilweise aber noch keinen abschliessenden Bescheid erhalten. **Das letzte Drittel** hat sich noch **nicht mit dem Thema Finanzierung beschäftigt**.

Bei den Eigentümern/-innen von Mehrfamilienhäusern, ist der Anteil derjenigen, die sich noch nicht mit der Finanzierung befasst haben, eher mit 29% eher gering, beim Stockwerkeigentum hingegen mit 43% deutlich höher.

Die Fähigkeit zur Finanzierung von Massnahmen aus eigenen Mitteln nimmt im Laufe des Lebens zu und mit dem Eintritt ins Rentenalter wieder etwas ab. Ebenso deutet die Auswertung an, dass Finanzierungsentscheiden in relevantem Ausmass abgelehnt werden und die Finanzierung vor allem für junge Hauseigentümer/-innen problematisch ist. Allerdings sind diese Ergebnisse aufgrund der geringen Fallzahlen nur bedingt belastbar.

Je nach Umfang der geplanten energetischen Massnahmen, insbesondere bei Massnahmen zur Wärmedämmung, könnte die Belehnung problematisch sein. Rund **drei Viertel der Immobilien sind unter 67 Prozent belehnt**. Rund ein Sechstel der Immobilien (17%) sind zwischen 67% und 80% belehnt.

#### **5. Einschätzungen ergänzender Finanzierungsmassnahmen**

Insgesamt zeigt sich **keine klare Präferenz für oder gegen langfristige Darlehen** bei der Finanzierung energetischer Massnahmen. Eine Mehrheit der Hauseigentümer/-innen, welche energetische Massnahmen planen, gibt an, sie würden durch ein «Energiedarlehen» **stark oder sehr stark unterstützt**. Vor allem **jüngere Haushalte** würden stärker vom einfacheren Zugang zu Finanzierung profitieren.

#### **6. Schlussfolgerungen**

Die vorliegende Befragung zeigt, dass grundsätzlich eine **hohe Bereitschaft für die Realisierung energetischer Massnahmen** vorhanden ist. Darüber hinaus sind die Präferenzen der Hauseigentümer/-innen, welche Massnahmen realisieren möchten, **langfristig ausgerichtet**. Insgesamt gibt es Hinweise darauf, dass trotz Förderung die **Finanzierung ein massgebliches Hindernis** bei der Realisierung geplanter energetischer Massnahmen darstellt. Rund die Hälfte derjenigen, die sich bereits konkret um die Finanzierung einer geplanten Massnahme gekümmert haben, ist auf fremde Mittel angewiesen. Des Weiteren gibt ebenfalls rund die Hälfte der Befragte an, dass ein besserer Zugang zu Finanzierung ihre Entscheidung stark beeinflussen würde. Bei der Interpretation der Ergebnisse muss jedoch beachtet werden, dass die beobachtete Stichprobe an Hauseigentümern/-innen aufgrund von Selektionsproblemen nicht voll repräsentativ sein dürfte.

# Resumé

Dans le cadre du projet RENOWAVE, soutenu par l'Agence suisse pour la promotion de l'innovation (Innosuisse), la Hochschule Lucerne a mené une enquête afin d'évaluer les défis auxquels sont confrontés les propriétaires de maisons individuelles. Les résultats de l'enquête ont permis de mieux comprendre les défis auxquels sont confrontés les propriétaires immobiliers.

## **1. Objectifs généraux des rénovations énergétiques**

70 à 80% des propriétaires qui ont participé à notre enquête prévoient de réaliser des travaux de rénovation énergétique. De 10 à 20% déclarent avoir déjà effectué tous les travaux de rénovation énergétique nécessaires. 10% déclarent qu'ils ne prévoient pas de telles rénovations.

Pour les propriétaires qui prévoient des mesures, la perspective à long terme prime sur le rendement à court terme. Les économies d'énergie (71%) et la préservation de la valeur à long terme (65%) sont les plus fréquemment citées, suivies par les économies de CO2 avec 54%. L'amélioration du confort de vie (36%) et l'augmentation du rendement financier (15%) sont nettement moins prioritaires.

## **2. Rénovations énergétiques prévues**

Le plus souvent, le remplacement du chauffage et l'utilisation d'énergies renouvelables sont prévus en combinaison avec l'isolation thermique (71%). Seuls 16% prévoient de remplacer le chauffage par une énergie renouvelable et 12% prévoient uniquement une isolation thermique. Près de la moitié des propriétaires prévoient d'installer une pompe à chaleur et plus de deux tiers prévoient d'installer un système photovoltaïque. La proportion de systèmes photovoltaïques prévus est la plus élevée dans les copropriétés. En ce qui concerne l'isolation thermique, l'isolation du toit est la rénovation la plus fréquemment envisagée (45%), suivie par l'isolation thermique de la façade et le remplacement des fenêtres (37%). L'isolation thermique de la façade et de la toiture est plus souvent prévue pour les immeubles collectifs que pour les autres types de bâtiments, surtout en comparaison avec les copropriétés.

Il existe une forte demande pour le remplacement des systèmes de chauffage et les énergies renouvelables. Plus de la moitié (54%) des propriétaires qui prévoient des rénovations énergétiques utilisent actuellement un système de chauffage qui n'est pas compatible avec l'objectif de neutralité carbone (net zéro). Seuls les propriétaires qui, selon leurs propres déclarations, ont déjà mis en œuvre toutes les rénovations énergétiques nécessaires, présentent une faible proportion de systèmes de chauffage non compatibles avec l'objectif de neutralité carbone (22%). D'autre part, la proportion de systèmes de chauffage non compatibles avec l'objectif de neutralité carbone est particulièrement élevée chez les propriétaires qui ne prévoient pas de travaux de rénovation énergétique (86%). Dans le cas des maisons multifamiliales et des condominiums, la proportion de systèmes de chauffage non compatibles avec l'objectif zéro est significativement plus élevée que dans le cas des maisons unifamiliales (environ 75 %).

## **3. Défis à relever**

La complexité technique et structurelle des rénovations énergétiques est l'un des défis les plus importants pour les maisons unifamiliales et multifamiliales (57% pour les maisons unifamiliales, 64% pour les multifamiliales). Dans le cas des maisons multifamiliales, la

difficulté de répercuter les coûts de rénovation sur les locataires est considérée comme tout aussi importante (65%).

Alors que l'accès au financement est considéré comme un défi important pour les maisons unifamiliales par 56% des propriétaires, il est (légèrement) moins critique pour les maisons multifamiliales (44%). Le manque de rendement fait également partie des défis jugés importants (51% pour les maisons individuelles et 53% pour les maisons plurifamiliales). Les investissements concurrents et l'incertitude quant à l'utilisation future du bien sont considérés comme nettement moins importants par les propriétaires qui prévoient des mesures.

#### **4. Financement des mesures d'efficacité énergétique**

Près d'un tiers des propriétaires peuvent financer les mesures d'efficacité énergétique prévues avec leurs propres fonds. Un autre tiers a soumis une demande de financement aux banques, mais n'a pas encore reçu de décision finale. Le dernier tiers n'a pas encore abordé la question du financement.

Dans le cas des copropriétés, la proportion de ceux qui ne se sont pas encore occupés du financement est très élevée. Les propriétaires d'immeubles à appartements, en revanche, ont le plus souvent déjà abordé le thème du financement.

La capacité à financer des mesures par ses propres moyens augmente au cours de la vie et diminue à nouveau quelque peu à l'âge de la retraite. De même, l'évaluation indique que les décisions de financement sont refusées dans une mesure significative et que le financement est surtout problématique pour les jeunes propriétaires. Ces résultats ne sont toutefois que partiellement fiables en raison du faible nombre de cas.

Environ trois quarts des biens sont hypothéqués à moins de 67%. Environ un sixième des propriétés (17%) sont hypothéquées entre 67% et 80%. En fonction de l'ampleur des mesures d'efficacité énergétique prévues, en particulier dans le cas des mesures d'isolation thermique, l'hypothèque pourrait être problématique.

#### **5. Évaluation des mesures de financement complémentaires**

Il n'y a pas de préférence pour ou contre les prêts à long terme pour le financement des mesures énergétiques. La majorité des propriétaires qui prévoient des mesures énergétiques seraient fortement ou très fortement soutenus par un "prêt énergie". Les jeunes ménages, en particulier, profiteraient davantage d'un accès plus facile au financement.

#### **6. Conclusions**

La présente enquête montre qu'il existe en principe une forte volonté de réaliser des mesures énergétiques. De plus, les préférences des propriétaires qui souhaitent réaliser des mesures sont orientées vers le long terme. Dans l'ensemble, il existe cependant de nombreuses indications selon lesquelles, malgré les aides, le financement constitue un obstacle majeur à la réalisation des mesures énergétiques prévues. Environ la moitié des personnes qui se sont déjà occupées concrètement du financement d'une mesure planifiée dépendent de fonds étrangers. En outre, environ la moitié des personnes interrogées indiquent qu'un meilleur accès au financement influencerait fortement leur décision. Dans l'ensemble, l'interprétation doit tenir compte du fait que, outre la petite taille de l'échantillon, l'échantillon de propriétaires observé ne devrait pas être entièrement représentatif en raison de problèmes de sélection.

# Summary

As part of the RENOWAVE project, which is supported by the Swiss Agency for Innovation Promotion Agency (Innosuisse), the Lucerne University of Applied Sciences conducted a survey to analyse the challenges homeowners face when financing energy-efficient renovations.

## **1. General objectives for energy-efficient renovations**

The homeowners who participated in our survey show a high level of willingness to implement energy efficiency renovations (EERs): 72% are planning EERs and a further 18% state that they have already carried out all sensible EERs. Only around 10% do not intend to implement any such renovations.

For homeowners who are planning measures, the long-term perspective takes precedence over the short-term return. Savings in energy costs (71%) and long-term value conservation (65%) are mentioned most frequently, followed by CO2 savings with 54%. Increasing living comfort (36%) and higher returns (15%) enjoy significantly lower priorities.

## **2. Planned energy-efficient renovations**

Most frequently heating replacement/renewable energy are planned in combination with thermal insulation (71%). Just 16% only plan to replace the heating with renewable energy only and 12% only plan thermal insulation. Almost half of all owners are planning to install a heat pump and more than two thirds are planning to install a photovoltaic (PV) system. The proportion of planned PV systems is highest in condominiums. In terms of thermal insulation, roof insulation is the most frequently planned renovation (45%), followed by thermal insulation of the façade and window replacement (37%). Thermal insulation of the façade and the roof are planned more frequently for multi-family houses than for the other building types, especially in comparison to condominiums. There is a high demand for heating replacement/renewable energies. More than half (54%) of the owners who are planning energy efficient renovations are currently operating a heating system that is not net-zero compatible. Only among those owners who indicated to have already implemented all sensible energy efficient renovations, is the proportion of non-net-zero compatible heating systems small (22%). On the other hand, the proportion of heating systems that are not net-zero compatible is particularly high among those owners who are not planning any EERs (86%). In the case of multi-family houses and condominiums, the proportion of heating systems that are not net-zero compatible is significantly higher than in the case of single-family houses (around 75%).

## **3. Challenges**

The technical and structural complexity of EERs is one of the most important challenges for both single-family and multi-family houses (57% for single-family houses, 64% for multi-family houses). In the case of multi-family houses, the difficulty of passing on the renovation costs to the tenants is considered as equally relevant (65%).

While access to financing is considered an important challenge for single-family homes by 56% of homeowners, this is (slightly) less critical for multi-family homes (44%). Lack of return is also among the challenges rated as significant (51% for single-family houses and 53% for multi-family houses). Competing investments and uncertainty about the future use of the property are considered significantly less important by those owners who are planning measures.



#### **4. Financing energy efficiency measures**

Almost one third of the owners can finance the planned EERs using their own funds. Another third has submitted a financing application to banks, but in some cases not yet received a final decision. The last third has not yet dealt with the issue of financing at all.

Among owners of apartment buildings, the proportion of those who have not yet considered financing is rather low at 29%, whereas it is significantly higher for condominiums at 43%.

The ability to finance measures from one's own resources increases with age until retirement and then decreases slightly again. The analysis also indicates that financing decisions are rejected to a relevant extent and that financing is particularly problematic for young homeowners. However, the corresponding findings have a limited significance due to the small number of cases.

Around three quarters of the properties are mortgaged below 67%. Around one sixth of the properties (17%) are mortgaged between 67% and 80%. Depending on the scope of the planned energy efficiency measures, especially in the case of thermal insulation measures, the mortgaging could be problematic.

#### **5 Assessments of supplementary financing measures**

There is no preference for or against long-term loans for financing energy efficiency measures. A majority of owners planning EERs would strongly or very strongly profit from an "energy loan". In particular, younger households would benefit from easier access to financing.

#### **6 Conclusions**

This survey shows that there is generally a high level of willingness to implement EERs. Furthermore, the preferences of owners who would like to realise measures are geared towards the long term. Overall, however, there are several indications that financing is a significant obstacle to the realisation of EERs, despite funding. Around half of those who have already made concrete efforts to finance an EER are dependent on external funding. Furthermore, around half of those surveyed also stated that better access to financing would have a strong influence on their decision. Overall, it should be noted when interpreting the results that, in addition to the small size of the sample, the observed sample of homeowners may not be fully representative due to selection problems.

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Kontext

Die Schweiz hat sich im Rahmen des Übereinkommens von Paris verpflichtet, die Treibhausgasemissionen bis 2030 um 50 Prozent gegenüber 1990 zu senken und bis 2050 das Ziel Netto-Null zu erreichen.<sup>1</sup> Dass sich die Schweizer Bevölkerung der klimatischen Herausforderungen bewusst ist, zeigt das Sorgenbarometer 2022, bei dem das Klima die Sorge Nummer eins darstellt.<sup>2</sup> Der Gebäudepark hat direkt nach Verkehr und Industrie den dritthöchsten Anteil an den gesamten Treibhausgasemissionen.<sup>3</sup> Die energetische Modernisierung des Schweizer Gebäudeparks ist somit eine wichtige Voraussetzung, um die Klimaziele der Schweiz zu erfüllen. Die größte Herausforderung besteht darin, das Tempo der Gebäudesanierung zu erhöhen. Obwohl energieeffiziente Sanierungen im jetzigen energiepolitischen Umfeld langfristig rentabel sind, haben die Erfahrungen der letzten Jahre gezeigt, dass die bestehenden Förderprogramme und das günstige Zinsumfeld nicht genügen, um die Sanierungsraten in einem Umfang zu steigern, der die Erreichung des Netto-Null-Ziels 2050 im Gebäudesektor sicherstellt. Vor diesem Hintergrund untersucht die vorliegende Befragung die Herausforderungen, die der Umsetzung von energetischen Sanierungen (EER=Energy efficient renovations) in der Schweiz im Wege stehen. Die Untersuchung beschäftigt sich vertieft mit finanziellen Barrieren im Wohngebäudebereich.

Frühere Studien kamen zu dem Ergebnis, dass der Zugang zu Finanzmitteln zwar nicht der entscheidende Treiber der Nachfrage nach EERs ist, jedoch eine wichtige Komponente, die im Zusammenhang mit dem Entscheidungsprozess der Hauseigentümer/-innen berücksichtigt werden muss (Brown et al. 2019). Der Mangel an detaillierten Daten macht es jedoch schwierig, die Finanzierungsengpässe im Detail zu analysieren und die Wirksamkeit öffentlicher Förderprogramme zu deren Überwindung zu bewerten (Bertoldi et al. 2019). Nur wenige Studien haben die Finanzierungsbeschränkungen von Hausbesitzern im Detail untersucht. Stieß und Dunkelberg (2013) führten eine standardisierte Befragung von 1000 Hausbesitzern in Deutschland durch, in der Hauseigentümer/-innen, die energetisch sanieren, mit denen verglichen werden, die sich für Standardmassnahmen entscheiden. Die Autoren stellen fest, dass die Haupthindernisse für energetische Sanierungen ein Mangel an persönlichem Engagement und/oder wirtschaftliche Gründe sind. Wichtige Faktoren sind die mangelnde Bereitschaft, Geld zu leihen (betrifft zwei Drittel der Befragten) sowie mangelnde finanzielle Ressourcen und die Ungewissheit, ob sich die Investition auszahlen wird (beide wurden von etwa der Hälfte der Befragten genannt).

Ebrahimigharehbaghi et al. (2019) verwenden Regressionsanalysen auf der Grundlage nationaler niederländischer Umfragedaten, um Hindernisse und Triebkräfte für die Einführung von EER bei niederländischen Hausbesitzern zu ermitteln. Die Ergebnisse zeigen, dass die Haupthindernisse bei energetischen Sanierungen die Kosten sind, sowohl die direkten Kosten als auch das Fehlen von unterstützenden Subventionen. Albrecht und Hamels (2021) schätzen sowohl die Renovierungskosten als auch die Finanzierungsmöglichkeiten für eine repräsentative Stichprobe von Haushalten in der flämischen Region Belgiens. Ihrer Analyse zufolge kann etwa die Hälfte der Haushalte, die Wohneigentum besitzen, die für die Erreichung der Klimaziele für 2050 erforderlichen EER nicht finanzieren. Ipsos (2018) führte eine Umfrage in fünf europäischen Ländern durch, um die Barrieren besser zu verstehen. In der Befragung stellen finanzielle Aspekte die wichtigsten Hindernisse dar, gefolgt von den erwarteten

<sup>1</sup> Für eine Übersicht der Verminderungsziele siehe <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/fachinformationen/emissionsverminderung/verminderungsziele.html>

<sup>2</sup> Credit Suisse Sorgenbarometer 2022.

<sup>3</sup> Siehe <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/zustand/daten/treibhausgasinventar/gebäude.html>

Schwierigkeiten. Des Weiteren zeigen die Ergebnisse, dass sich die Motivationen und Hindernisse für die Nachrüstung von Wohngebäuden von Land zu Land erheblich unterscheiden.

Für die Schweiz zeigt das Kundenbarometer erneuerbare Energien, dass die hohen Anschaffungskosten bei Wärmepumpen von sehr vielen Hauseigentümern/-innen als Hindernis empfinden (Côté et al. 2022). In einer Studie für das BFE kommt Interface (2022) zu dem Ergebnis, dass die finanziellen Mittel für energetische Massnahmen am Gebäude in den meisten Fällen zwar vorhanden sind, die Hauseigentümer/-innen in vielen Fällen jedoch keine energetischen Gebäudesanierung vornehmen, da die finanziellen Mittel anders verwendet werden. Der Bericht empfiehlt diese Zusammenhänge näher zu untersuchen und betont die Unterschiedlichkeit verschiedener Zielgruppen, d.h. homogener Gruppen von Hauseigentümer/-innen wie z.B. junge Paar mit Kindern, ältere Paare, etc.

## **1.2 Fragestellung**

Unsere Umfrage konzentriert sich auf die Herausforderungen, denen sich Hausbesitzer/-innen bei der Finanzierung von energetischen Sanierungen gegenübersehen, und darauf, wie sie am besten bei der Finanzierung von Energieeffizienzmaßnahmen unterstützt werden können.

Vor diesem Hintergrund wurden die folgenden vier Bereiche vertieft untersucht:

### **Generelle Zielsetzungen bei energetischen Sanierungen, geplante Massnahmen**

- Welche Ziele und Prioritäten haben Hauseigentümer/-innen bei energetischen Sanierungen?
- Sind (weitere) energetische Massnahmen geplant? Welche Massnahmen und in welcher Kombination sind vorgesehen?

### **Herausforderungen und Hindernisse**

- Welchen Herausforderungen sehen sich Hauseigentümer/-innen bei energetischen Sanierungen gegenüber?
- Welche Bedeutung haben finanzielle Hürden im Vergleich zu den anderen Umsetzungshindernissen bei energetischen Massnahmen?

### **Finanzierung energetischer Massnahmen**

- Wie sieht die Finanzierung energetischer Massnahmen aus bei denjenigen Eigentümerschaften, welche Massnahmen beabsichtigen?
- Worin bestehen die Finanzierungsschwierigkeiten bei der Umsetzung energetischer Massnahmen? Welche Personengruppen haben Schwierigkeiten? Wie viele sind betroffen? Worin besteht das Hindernis (z.B. Tragbarkeit vs. Belehnung)?

### **Einschätzungen zu einem allfälligen, ergänzenden „Energiedarlehen“**

- Besteht ein Bedürfnis bzw. eine Nachfrage nach einer ergänzenden Finanzierung? Welche Präferenzen bestehen in Bezug auf eine solche ergänzende Finanzierung bezüglich Ausgestaltung wie z.B. der Laufzeit?

## 2 Vorgehen und Methode

Um die Zurückhaltung von Hauseigentümer/-innen bei energetischen Sanierungen besser zu verstehen, wurden in der vorliegenden Studie deren Entscheidungsverhalten im Rahmen einer Befragung untersucht. Die Studie wurde im Rahmen des gesamtschweizerischen Innosuisse-Forschungsprojekts Renowave<sup>4</sup> von Mitte Dezember 2022 bis Ende Januar 2023 in Zusammenarbeit mit dem Hauseigentümergebiet Schweiz (HEV) und dem Verband Casafair durchgeführt. Die Befragung richtete sich an Hauseigentümer/-innen, die in drei Gruppen unterteilt werden: Hauseigentümer/-innen, die bereits alle sinnvollen energetischen Massnahmen umgesetzt haben, Hauseigentümer/-innen, die aktuell energetische Massnahmen planen sowie Hauseigentümer/-innen, die keinerlei Massnahmen vorhaben. Darüber hinaus sind die Antworten nach Haustyp differenziert: Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus oder Stockwerkseigentum. Die Umfrage wurde mit der Software Unipark erstellt. Den Link zur Umfrage wurde über einen Artikel zu energetischen Sanierungen in der vierteljährlich erscheinenden Zeitschrift des Schweizerischen Hauseigentümergebiets (HEV) verbreitet (gedruckte und elektronische Version). Zusätzlich wurde die Umfrage auch im elektronischen Newsletter von Casafair (Verband für umweltbewusste und faire Wohneigentümer/-innen) sowie durch einige Kantone publik gemacht. Die Umfrage wurde vom 5. Dezember 2022 bis zum 6. Februar 2023 durchgeführt.

Die Antwortenden mussten aktiv dem angegebenen Link (QR-Code) folgen, um sich an der Umfrage zu beteiligen. Dies spiegelt sich in dem Ergebnis wider, dass 88% aller Befragten entweder energetische Massnahmen planen oder bereits umgesetzt haben. Auf Grund der Selbstselektion der Befragten sind unsere Ergebnisse vor allem für die Gruppe der Hausbesitzer/-innen relevant, die für das Thema sensibilisiert und bereits motiviert sind. Politisch ist diese Gruppe von grosser Bedeutung, da ein Abbau der Hindernisse, mit denen sie konfrontiert ist, unmittelbar zu einer größeren Nachfrage nach energetischen Sanierungen führen dürfte. Allerdings ist unsere Stichprobe dadurch zugleich nur eingeschränkt repräsentativ für die Gesamtheit der Hauseigentümer/-innen. Insbesondere dürften Hauseigentümer/-innen, die aufgrund mangelnder Informationen, finanzieller Beschränkungen oder aus anderen Gründen sich grundsätzlich nicht mit dem Thema (energetische) Sanierung beschäftigen, unterrepräsentiert sein. Um zu beantworten, weshalb diese Gruppe sich nicht mit dem Thema Sanierung beschäftigt, wären weitere Untersuchungen notwendig. Die Beantwortung dieser Frage war jedoch nicht das primäre Ziel unserer Umfrage, wie aus den oben formulierten Forschungsfragen hervorgeht.

---

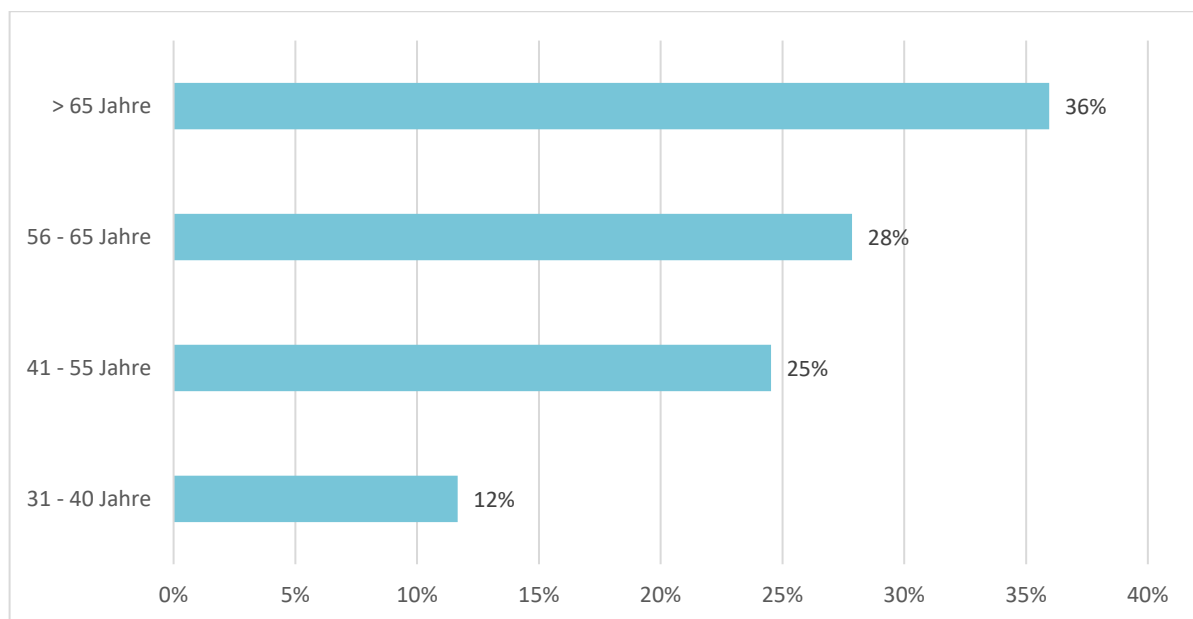
<sup>4</sup> Siehe [www.renowave.ch](http://www.renowave.ch)

### 3 Datenbeschreibung

Der Rücklauf zur Umfrage betrug 528 ausgefüllte Fragebögen, von denen ein erheblicher Teil jedoch nur sehr unvollständig ausgefüllt worden war und nicht in die Auswertung miteinbezogen werden konnte. Effektiv konnten 478 Rückmeldungen ausgewertet werden. Innerhalb dieser Stichprobe fehlen aber ebenfalls teilweise Angaben, was im Folgenden zu je nach Auswertung unterschiedlichen Fallzahlen führt.

Wie in Abbildung 1 ersichtlich ist, sind rund ein Drittel der Teilnehmenden älter als 65 Jahre und der Anteil der jüngeren Hauseigentümer/-innen unter 40 Jahren ist verhältnismässig gering. Diese Altersverteilung unserer Stichprobe steht weitgehend im Einklang mit der Altersverteilung von Wohneigentümern in der Schweiz. Laut den Angaben des BFS sind in der Schweiz von den 1.4 Mio. Wohnungen im Eigentum ein knappes Drittel (450'000) im Besitz von Senior/-innen (> 65 Jahre).<sup>5</sup>

**Abbildung 1: Alter der Teilnehmenden**

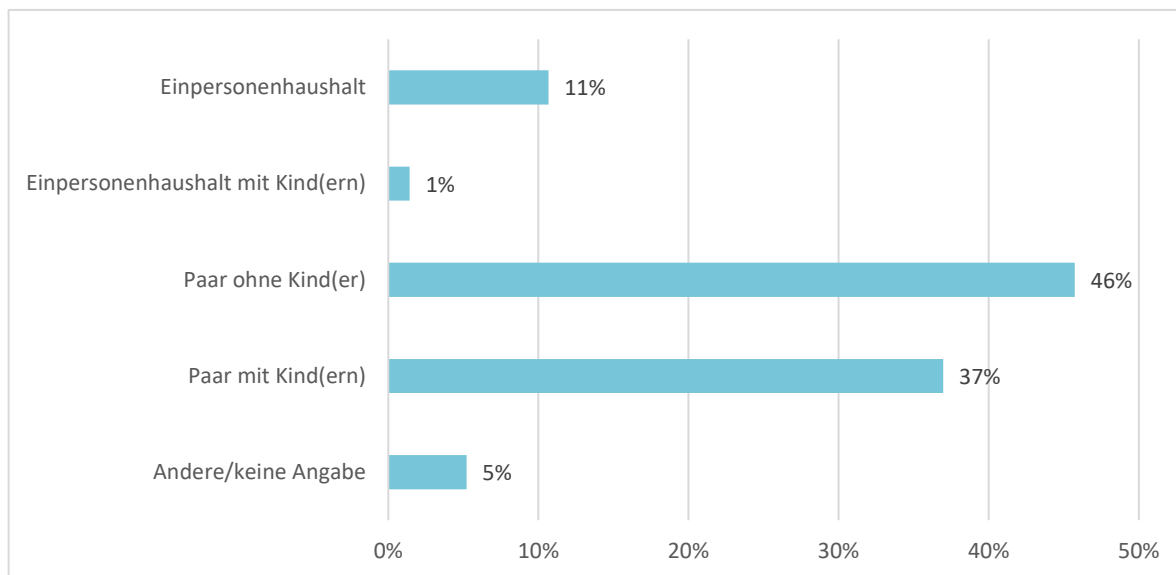


*n=420*

<sup>5</sup> BFS: <https://www.bfs.admin.ch/news/de/2023-0440>

Abbildung 2 zeigt den Haushaltstyp: 11% sind Einpersonenhaushalte, 46% Paare ohne Kinder und 37% Paare mit Kindern. Im Vergleich mit den Angaben des BFS zeigt sich, dass Paare ohne Kinder überrepräsentiert sind.<sup>6</sup>

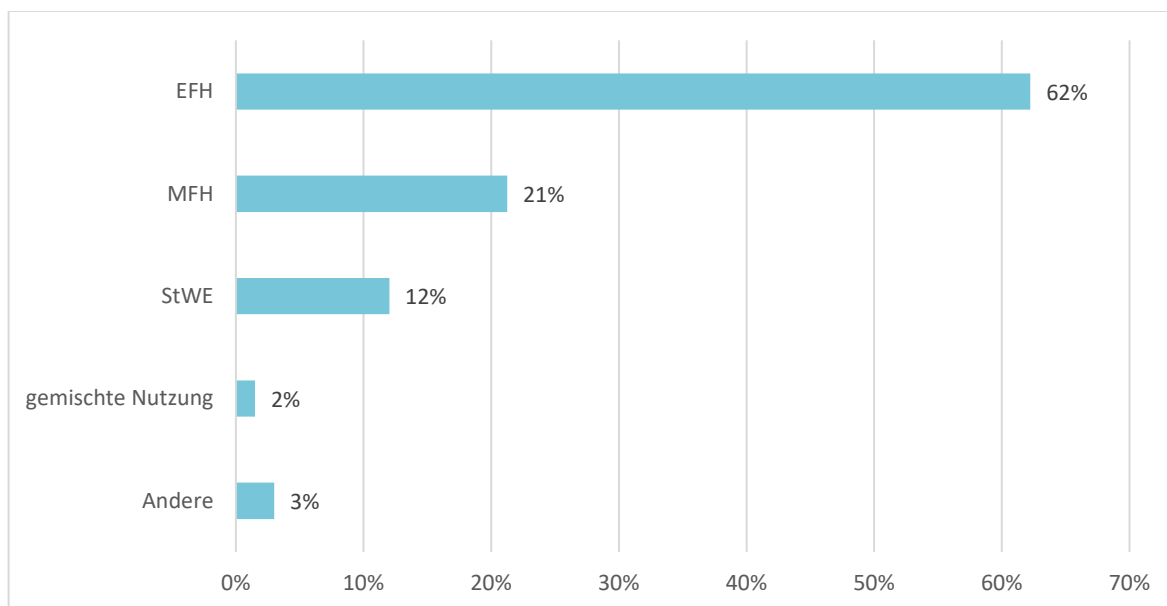
**Abbildung 2: Haushaltstyp**



*n*=422

Abbildung 3 zeigt den Gebäudetyp. 63% sind Einfamilienhäuser, 21% Mehrfamilienhäuser und 12% befinden sich im Stockwerkseigentum.

**Abbildung 3: Gebäudetyp**

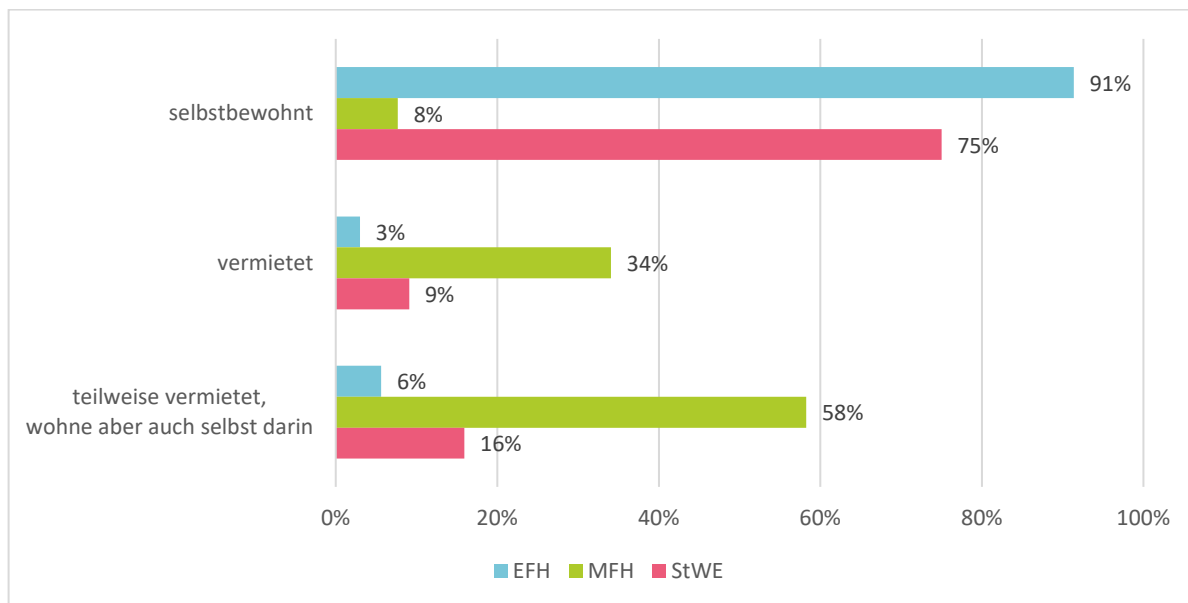


*n*=426

<sup>6</sup> BFS: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen.assetdetail.24129047.html>

Abbildung 4 zeigt die Nutzung der Gebäude nach Gebäudetyp. Wie zu erwarten, liegt der Anteil der Mietobjekte bei den MFH deutlich über dem Anteil der Mietobjekte bei EFH. Insgesamt sind 70% der Immobilien selbstbewohnt, reine Vermietungsobjekte machen 10% des Samples aus. In den restlichen Fällen handelt es sich um Immobilien, welche vermietet werden, in denen die Eigentümerschaft jedoch ebenfalls im Gebäude wohnt.

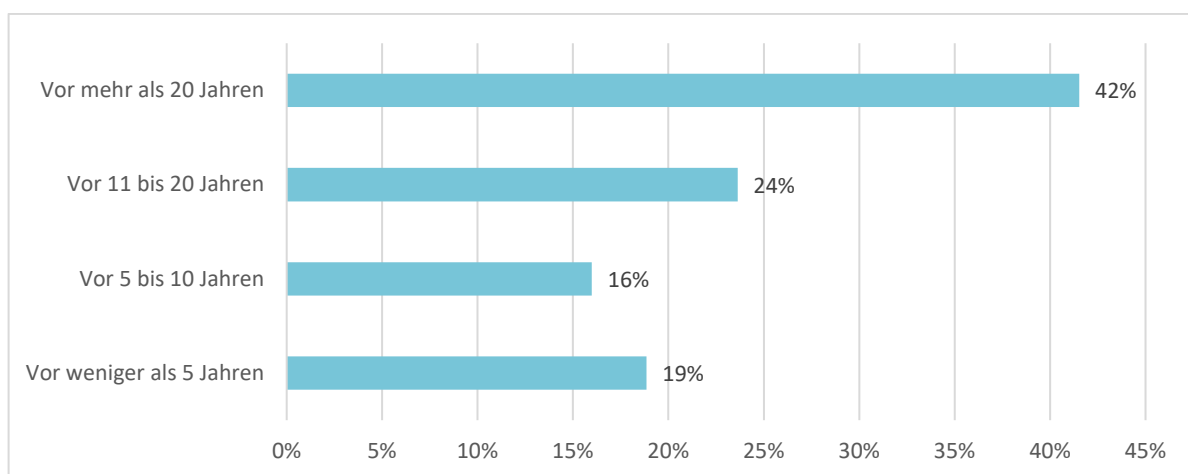
**Abbildung 4: Nutzung nach Gebäudetyp**



EFH: n=267, MFH: n=91, StWE: n=44

Wie aus Abbildung 5 ersichtlich ist, hat die Mehrheit (über 40%) ihre Immobilie vor mehr als 20 Jahren erworben oder erstellt. Dies gilt für alle Gebäudetypen (EFH, MFH, und StWE). Bei den Immobilien, die vor weniger als fünf Jahren erworben oder erstellt wurden, dominiert Stockwerkeigentum (27%) gegenüber Mietliegenschaften (20%) und Einfamilienhäusern (17%).

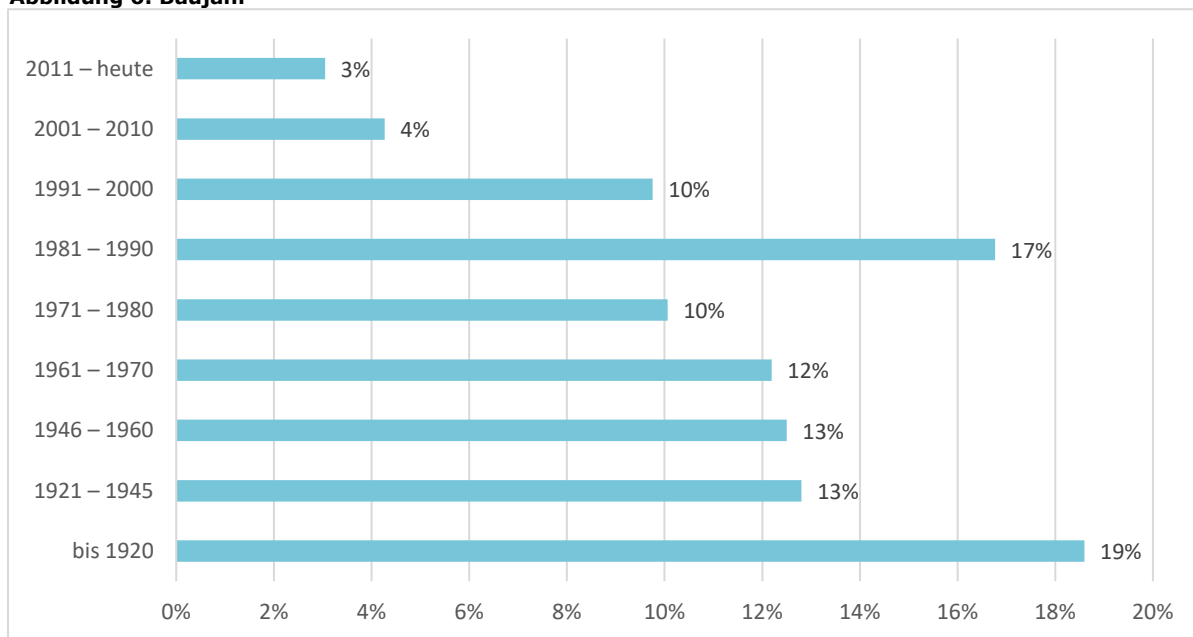
**Abbildung 5: Erwerb des Gebäudes**



n=419

Abbildung 6 zeigt, dass die Baujahre bis 1920 sowie 1981 – 1990 am häufigsten vertreten sind. Die geringe Anzahl an Antworten ist darauf zurückzuführen, dass ungefähr ein Viertel der Befragten das Baujahr nicht einschätzen konnten. Gebäude mit Baujahr 1946-1980, bzw. 1981-2000 sind im gesamtschweizerischen Vergleich leicht übervertreten, neuere Gebäude mit Baujahr 2001-2021 sind deutlich untervertreten. Der Bedarf für eine energetische Erneuerung ist bei diesen Gebäuden denn auch deutlich niedriger.<sup>7</sup>

**Abbildung 6: Baujahr**



n=328

<sup>7</sup>BFS: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/gebaeude/periode.html>



## 4 Auswertung

### 4.1 Ziele bei Investitionen in Wohneigentum

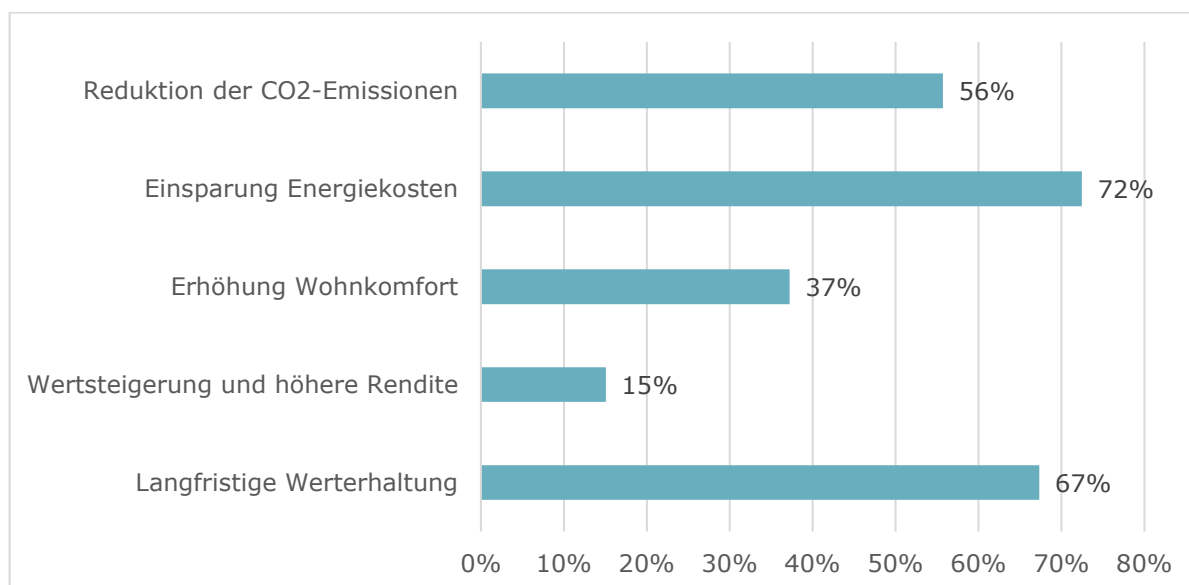
Hauseigentümer/-innen verfolgen bei Investitionen in Wohneigentum unterschiedliche Ziele. Die Befragung untersucht, welche Rolle langfristige Zielsetzungen, klimapolitisch motivierte Zielsetzungen, sowie Einsparung von Energiekosten im Vergleich zu eher kurzfristigen, rendite- und komfortorientierten Zielen spielen.

#### Langfristigkeit wichtiger als kurzfristige Rendite

Über alle Teilnehmenden hinweg dominieren die beiden Ziele der Einsparung der Energiekosten und der langfristigen Werterhaltung der Immobilie, die 72% bzw. 67% als wichtig erachten. Die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen ist für 56% ein wichtiges Ziel. Die Erhöhung des Wohnkomforts wird bereits weniger häufig genannt (37 %). «Wertsteigerung und höhere Rendite» ist nur für 15% ein wichtiges Ziel.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass bei den befragten Hauseigentümern/-innen eine langfristige Perspektive dominiert.

**Abbildung 7: Ziele, Anteile der Nennungen "wichtig"**

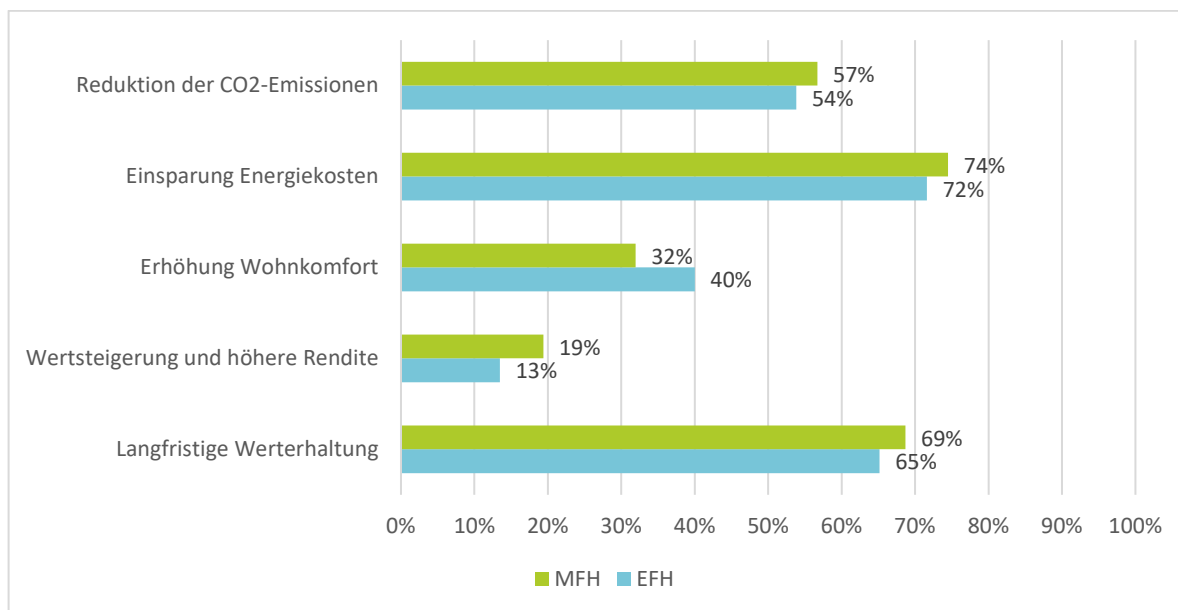


n=478

#### Geringe Unterschiede nach Gebäudetyp

Für die meisten Ziele zeigen sich nur geringe Unterschiede über die verschiedenen Gebäudetypen hinweg. Jedoch ist das Ziel «Wertsteigerung und höhere Rendite» für Besitzer/-innen von Mehrfamilienhäusern erwartungsgemäss deutlich wichtiger. In geringerem Umfang trifft dies auch für das Ziel «Langfristige Werterhaltung» zu. Erhöhung Wohnkomfort ist dagegen bei Einfamilienhäusern verhältnismässig wichtiger, was bei meist selbstgenutztem Wohneigentum auch zu erwarten ist.

**Abbildung 8: Ziele nach Gebäudetyp, Anteile der Nennungen "wichtig"**



n= 290 (EFH), 99 (MFH)

## 4.2 Geplante Massnahmen

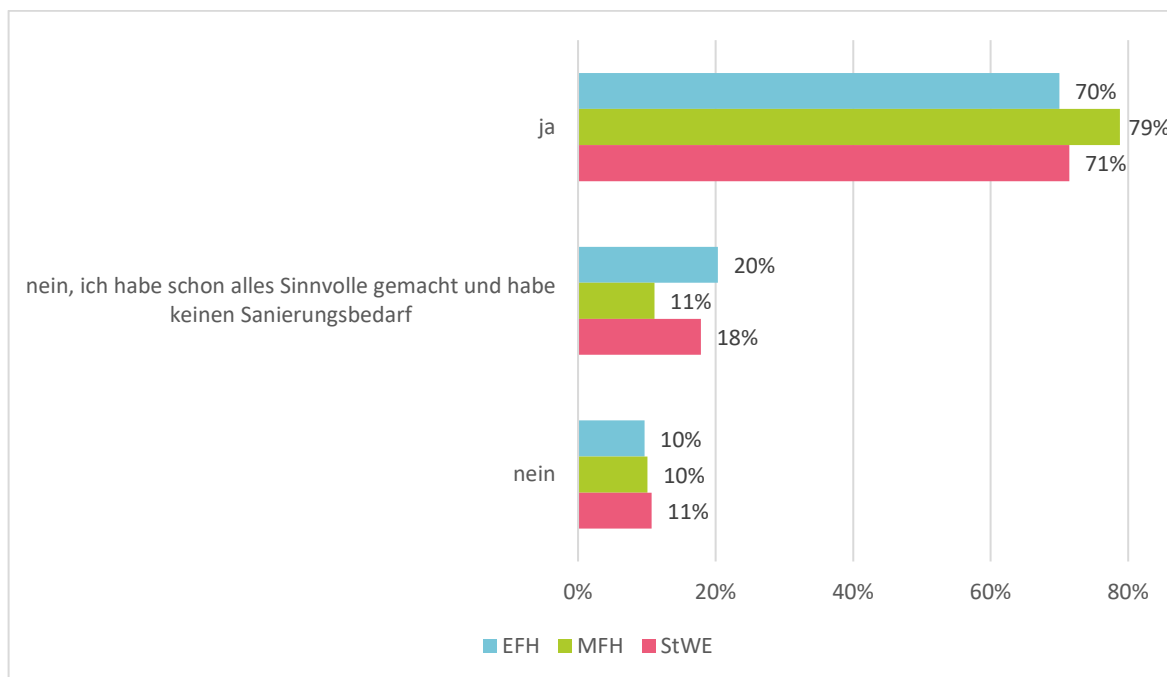
In diesem Abschnitt wird aufgezeigt, ob Hauseigentümer/-innen energetische Massnahmen planen, bereits durchgeführt haben oder darauf verzichten möchten. Dabei wird zwischen Massnahmen in den Bereichen Heizungsersatz/Erneuerbare Energie und bei der Wärmedämmung unterschieden und jeweils aufgezeigt, welche spezifischen Massnahmen geplant sind und wie häufig diese vorkommen. Die Frage nach geplanten Massnahmen umfasst den gesamten Planungsprozess: *Prüfen, beabsichtigen oder planen Sie (weitere) energetische Massnahmen?* Entsprechend kann nicht eingeschätzt werden, wie weit der Planungsprozess fortgeschritten ist.

### Hoher Anteil der Befragten plant, prüft oder beabsichtigt energetische Massnahmen zu tätigen

Je nach Haustyp planen, prüfen oder beabsichtigen 70 – 80% der Teilnehmenden, (weitere) energetische Massnahmen an ihrer Immobilie vorzunehmen. 10 – 20% der Teilnehmenden geben an, bereits alles Sinnvolle unternommen zu haben und nur 10 % beabsichtigen keine Massnahmen.<sup>8</sup> Der relativ hohe Anteil von Eigentümer/-innen von Mehrfamilienhäusern, welche Massnahmen planen, lässt sich dadurch erklären, dass bei diesen Gebäuden oft ein hoher Nachholbedarf besteht.

<sup>8</sup> Insgesamt sind es 336 Eigentümer/-innen, welche eine energetische Massnahme planen. Dabei handelt es sich um 203 Einfamilienhäuser, 78 Mehrfamilienhäuser, 40 Gebäude bzw. Wohnungen im Stockwerkeigentum, und um 15 gemischte Nutzungen. Die folgenden detaillierten Auswertungen werden ohne «gemischte Nutzungen» durchgeführt. Dadurch reduziert sich das Total von 336 auf 321 Eigentümerschaften.

**Abbildung 9: Prüfen, beabsichtigen oder planen Sie (weitere) energetische Massnahmen?**



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

**Meist werden Heizungsersatz/Erneuerbare Energie in Kombination mit Wärmedämmung geplant**

Von den 321 Hauseigentümer/-innen, welche eine Massnahme beabsichtigen, planen 71% eine Kombination von Heizungsersatz/erneuerbarer Energie mit Wärmedämmung, 16% planen nur Heizungsersatz/erneuerbare Energie, und 12% nur Wärmedämmung.

**Häufigste geplante Massnahmen bei Heizungsersatz/Erneuerbare Energie sind Wärmepumpen und Photovoltaik**

Die folgende Tabelle 1 gibt Aufschluss über die Häufigkeit der geplanten Massnahmen im Bereich Heizungsersatz/Erneuerbare Energie. Knapp die Hälfte aller Hauseigentümer/-innen planen die Installation einer Wärmepumpe und mehr als zwei Drittel planen die Installation einer Photovoltaik-Anlage. Im Stockwerkeigentum ist der Anteil geplanter Photovoltaik-Anlagen am höchsten.

**Tabelle 1: Anteile geplante Massnahmen im Bereich Heizungsersatz/Erneuerbare Energie<sup>9</sup>**

Gebäudetyp	Total	Wärme-pumpe	Wärme-netz	Holz-feuerung	Photovol-taik	Solar-kollektoren	Wohnungs-lüftung	Andere
EFH	203	50%	7%	9%	67%	18%	6%	6%
MFH	78	42%	23%	12%	68%	13%	6%	10%
StWE	40	50%	25%	8%	80%	25%	3%	8%
Total	321	48%	13%	9%	69%	17%	6%	7%

<sup>9</sup> Das Total bezeichnet jeweils die Anzahl der Eigentümerschaften, welche eine energetische Massnahme planen. Dabei kann es sich um Heizungsersatz/Erneuerbare Energie und/oder Wärmedämmung handeln.

**Bei der Wärmedämmung ist die Dämmung des Dachs die häufigste Massnahme**

Die Wärmedämmung des Dachs ist mit 45% die häufigste geplante Massnahme, gefolgt von der Wärmedämmung der Fassade und dem Fensterersatz mit je 37%. Wärmedämmung der Fassade und des Dachs sind bei Mehrfamilienhäusern höher als bei den anderen Gebäudetypen, und deutlich häufiger als bei Stockwerkeigentum.

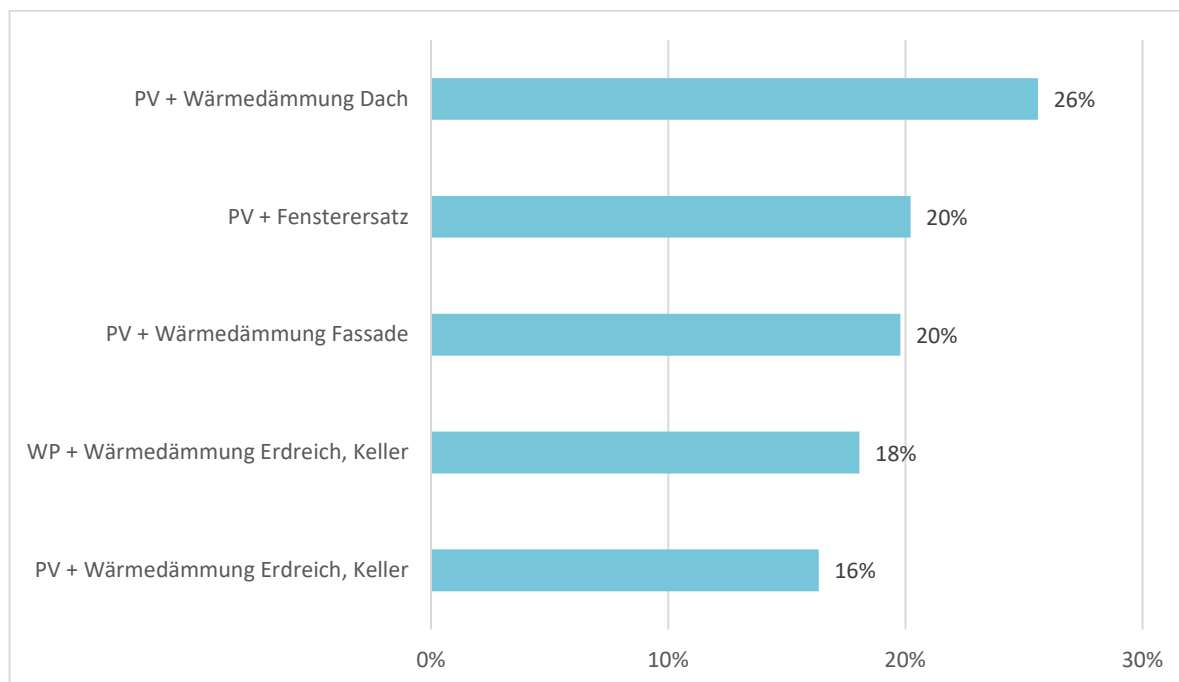
**Tabelle 2: Anteile geplante Massnahmen im Bereich Wärmedämmung**

Gebäudetyp	Total	Wärme- dämmung Fassade	Wärme- dämmung Dach	Wärme- dämmung gegenüber Erdreich	Fensterersatz	Andere
EFH	203	33%	44%	29%	35%	7%
MFH	78	46%	53%	33%	38%	4%
StWE	40	38%	33%	38%	43%	3%
Total	321	37%	45%	31%	37%	6%

**Die häufigste Kombination bei Heizungsersatz/Erneuerbare Energie und Wärmedämmung ist PV und Wärmedämmung des Daches.**

Abbildung 10 zeigt die häufigsten Kombinationen von Massnahmen im Bereich Heizungsersatz/Erneuerbare Energie und Wärmedämmung. Betrachtet man allein die Massnahmen im Bereich Heizungsersatz/Erneuerbare Energie, dann kommt die Kombination von Wärmepumpe mit PV am häufigsten vor. Tabelle 9 im Anhang gibt detailliert Aufschluss über die beabsichtigten Kombinationen von Massnahmen im Bereich Heizungsersatz/Erneuerbare Energie und Wärmedämmung.

**Abbildung 10: Kombinationen von Heizungsersatz/Erneuerbarer Energie und Wärmedämmung**



n=465 (Mehrfachnennungen)

### 4.3 Aktuelles Heizsystem

Der folgende Abschnitt zeigt auf, welche Heizsysteme aktuell genutzt werden und wie sich die aktuellen Heizsysteme unterscheiden, je nachdem ob Hauseigentümer/-innen Massnahmen planen, bereits alles Sinnvolle gemacht haben oder keine energetischen Massnahmen planen.

**Im gesamten Sample haben aktuell knapp 50% der Gebäude ein Heizsystem, das nicht Netto-Null kompatibel ist**

Wie Tabelle 4 zeigt, beträgt der Anteil der Gebäude mit nicht Netto-Null kompatiblen Heizsystemen (fossiles Heizsystem oder Elektroheizung) im gesamten Sample 50%. Dieser Anteil liegt deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt, da gemäss PACTA-Klimatest 2022 zwei Drittel aller Gebäude in der Schweiz mit fossilen Energieträgern betrieben werden.<sup>10</sup> Dies dürfte darauf zurückzuführen sein, dass Hauseigentümer/-innen, die sich bereits mit dem Thema energetische Sanierung beschäftigt haben, in unserer Befragung überrepräsentiert sind.

**Gut die Hälfte (50%) der EFH, bei welchen ein Heizungsersatz geplant ist, verfügen aktuell über ein Heizsystem, das nicht Netto-Null kompatibel ist**

Von denjenigen Hauseigentümer/-innen, welche Massnahmen planen, haben bisher gut die Hälfte (54%) ein Heizsystem, das nicht Netto-Null kompatibel ist. Wie zu erwarten, verfügen Hauseigentümer/-innen, welche angeben, bereits alles Sinnvolle gemacht zu haben, bereits weitgehend über Netto-Null kompatible Heizsysteme (nur 22% haben ein Heizsystem, das nicht Netto-Null kompatibel ist). Umgekehrt, haben rund 86% der Hauseigentümer/-innen, welche keine Massnahmen planen, immer noch ein Heizsystem, das nicht Netto-Null kompatibel ist.

**Tabelle 3: Aktuelle Situation Heizsystem/Erneuerbare Energie EFH (Mehrfachnennungen möglich)**

		Aktuelle Situation: Heizsystem/Erneuerbare Energie								
Massnahmen geplant?	Anzahl	Ölfeuerung	Gasfeuerung	Elektroheizung	Wärmepumpe	Wärmenetz	Holzfeuerung	Solar-kollektoren	Photo-voltaik	Andere
Ja	203	58	43	8	68	9	15	20	35	15
Nein, schon alles Sinnvolle gemacht	59	8	4	1	35	1	8	13	25	2
Nein	28	17	4	3	2	0	3	2	2	2
Total	290	83	51	12	105	10	26	35	62	19

**Über zwei Drittel (71.8%) der MFH, bei welchen ein Heizungsersatz geplant ist, verfügen aktuell über ein Heizsystem, das nicht Netto-Null kompatibel ist**

Bei Mehrfamilienhäusern besteht laut unserer Umfrage insgesamt ein erhöhter Bedarf nach Heizungsersatz: rund zwei Drittel (67.7%) verfügen über ein nicht Netto-Null kompatibles Heizsystem. Bei denjenigen, welche Massnahmen planen, liegt der Anteil noch höher (71.8%). Bei denjenigen, die angeben, bereits alles Sinnvolle gemacht zu haben, liegt dieser Anteil noch bei über einem Drittel (36.4%).

<sup>10</sup>[https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/de/dokumente/klima/fachinfos/DEF\\_Kapitel%20Immobilien%20und%20Hypothecken\\_Deutsch\\_WP\\_Nov.%202022.pdf.download.pdf/DEF\\_Kapitel%20Immobilien%20und%20Hypothecken\\_Deutsch\\_WP\\_Nov.%202022.pdf](https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/de/dokumente/klima/fachinfos/DEF_Kapitel%20Immobilien%20und%20Hypothecken_Deutsch_WP_Nov.%202022.pdf.download.pdf/DEF_Kapitel%20Immobilien%20und%20Hypothecken_Deutsch_WP_Nov.%202022.pdf)

**Tabelle 4: Aktuelle Situation Heizsystem/Erneuerbare Energie MFH (Mehrfachnennungen möglich)**

		Aktuelle Situation: Heizsystem/Erneuerbare Energie								
Massnahmen geplant?	Anzahl	Ölfeuerung	Gasfeuerung	Elektroheizung	Wärmepumpe	Wärmenetz	Holzfeuerung	Solar-kollektoren	Photo-voltaik	Andere
Ja	78	26	27	3	9	4	9	7	6	10
Nein, schon alles Sinnvolle gemacht	11	2	2	0	5	0	2	4	6	4
Nein	10	4	3	0	1	0	2	0	1	1
Total	99	32	32	3	15	4	13	11	13	15

**Drei Viertel (75%) der Eigentümerschaften im StWE, die Massnahmen planen, verfügen aktuell über ein Heizsystem, das nicht Netto-Null kompatibel ist**

Wie Tabelle 6 zeigt, haben von den 40 Stockwerkeigentümer/-innen, welche Massnahmen planen, 75% eine fossile Heizung oder eine Elektroheizung.

**Tabelle 5: Aktuelle Situation Heizsystem/Erneuerbare Energie StWe (Mehrfachnennungen möglich)**

		Aktuelle Situation: Heizsystem/Erneuerbare Energie								
Massnahmen geplant?	Anzahl	Ölfeuerung	Gasfeuerung	Elektroheizung	Wärmepumpe	Wärmenetz	Holzfeuerung	Solar-kollektoren	Photo-voltaik	Andere
Ja	40	13	13	4	6	0	0	2	1	2
Nein, schon alles Sinnvolle gemacht	10	3	0	0	3	1	0	0	1	0
Nein	6	1	3	0	0	0	0	0	0	0
Total	56	17	16	4	9	1	0	2	2	2

#### 4.4 Herausforderungen bei energetischen Sanierungen

In diesem Abschnitt werden die Ergebnisse der Befragung zu den Herausforderungen, denen sich Hauseigentümer/-innen bei energetischen Erneuerungen gegenübersehen, vorgestellt. Die Darstellung der Herausforderungen im Planungsprozess unterscheidet Hauseigentümer/-innen, die angegeben haben, dass sie Massnahmen planen, prüfen oder beabsichtigen und Hauseigentümer/-innen, die keine Massnahmen planen. Diejenigen Hauseigentümer/-innen, die alle Massnahmen bereits abgeschlossen haben oder, werden hier nicht betrachtet.

Die Antwortmöglichkeiten waren für alle Gebäudetypen im Grundsatz gleich, wurden jedoch für Mehrfamilienhäuser und Stockwerkeigentum je um eine bzw. zwei Antwortmöglichkeiten erweitert (Details siehe Anhang). Die Frage war für den Bereich Heizungsersatz/Erneuerbare Energie und Wärmedämmung separat zu beantworten.

#### 4.4.1 Hauseigentümer/-innen, die Massnahmen planen, prüfen oder beabsichtigen

##### **Technische und bauliche Komplexität ist die insgesamt am häufigsten genannte Herausforderung**

Die technische und bauliche Komplexität ist mit 57% bis 67% die am meisten als «gross» oder «eher gross» eingestufte Herausforderung. Wie zu erwarten wird das Thema bei MFH im Vergleich zu EFH und bei Wärmedämmung im Vergleich zu Heizungsersatz/Erneuerbare Energien häufiger genannt.

##### **Überwälzung auf die Mieten bei MFH wichtige Herausforderung**

Bei den MFH wird das Problem mit der Überwälzung auf die Mieten von 65% als «grosse» oder «eher grosse» Herausforderung eingestuft.

##### **Fehlende Rendite von mindestens der Hälfte der Fälle als wichtige Herausforderung eingeschätzt**

Beim Heizungsersatz/Erneuerbare Energien wird die fehlende Rendite von der Hälfte der Befragten als wichtige Herausforderung gesehen (51% bei EFH und 53% bei MFH). Bei der Wärmedämmung ist die Rendite ein noch wichtigeres Hindernis (55% bei EFH), insbesondere bei MFH, bei denen 64% der Hauseigentümer/-innen die fehlende Rendite als «grosse» oder «eher grosse» Herausforderung angegeben haben.

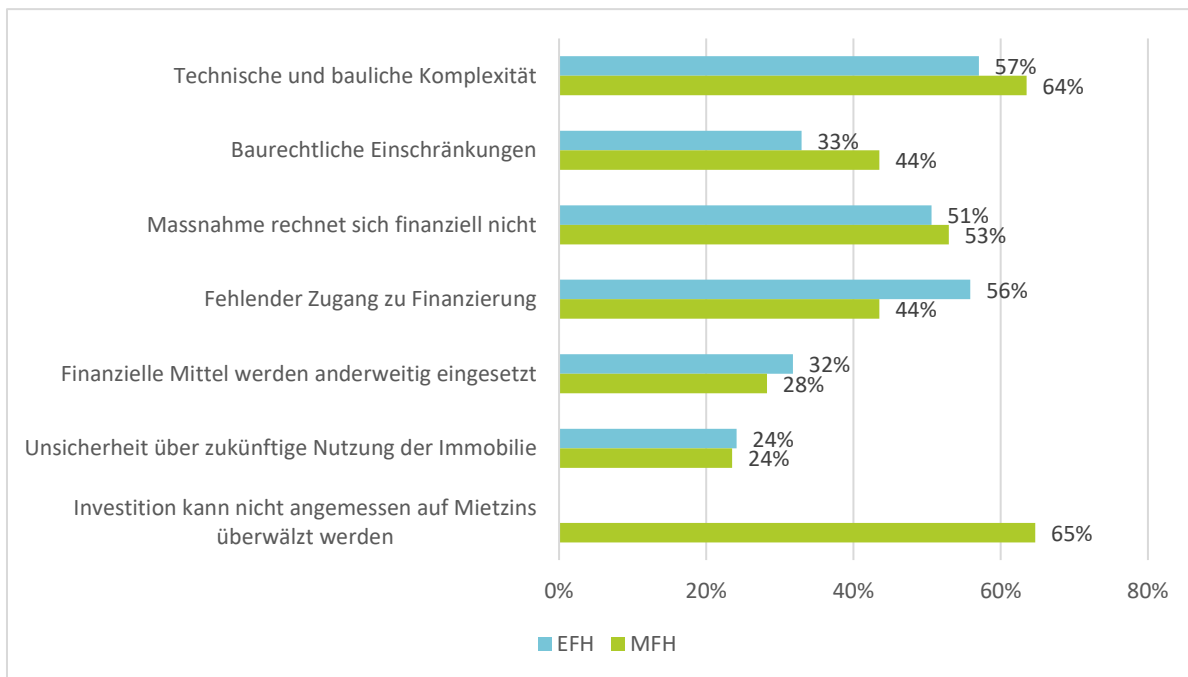
##### **Zugang zu Finanzierung für ungefähr die Hälfte eine wichtige Herausforderung**

Beim Heizungsersatz/Erneuerbare Energien ist der Zugang für Finanzierung bei EFH für etwas mehr als die Hälfte (56%) und bei MFH für etwas weniger als die Hälfte (44%) eine wichtige Herausforderung. Bei der Wärmedämmung ergibt sich ein sehr ähnliches Bild. Diese Ergebnisse deuten an, dass Eigentümer/-innen von MFH weniger von Finanzierungsbeschränkungen betroffen sind.

##### **Investitionskonkurrenz und Unsicherheit über künftige Nutzung nur für ein Drittel bzw. ein Viertel eine wichtige Herausforderung**

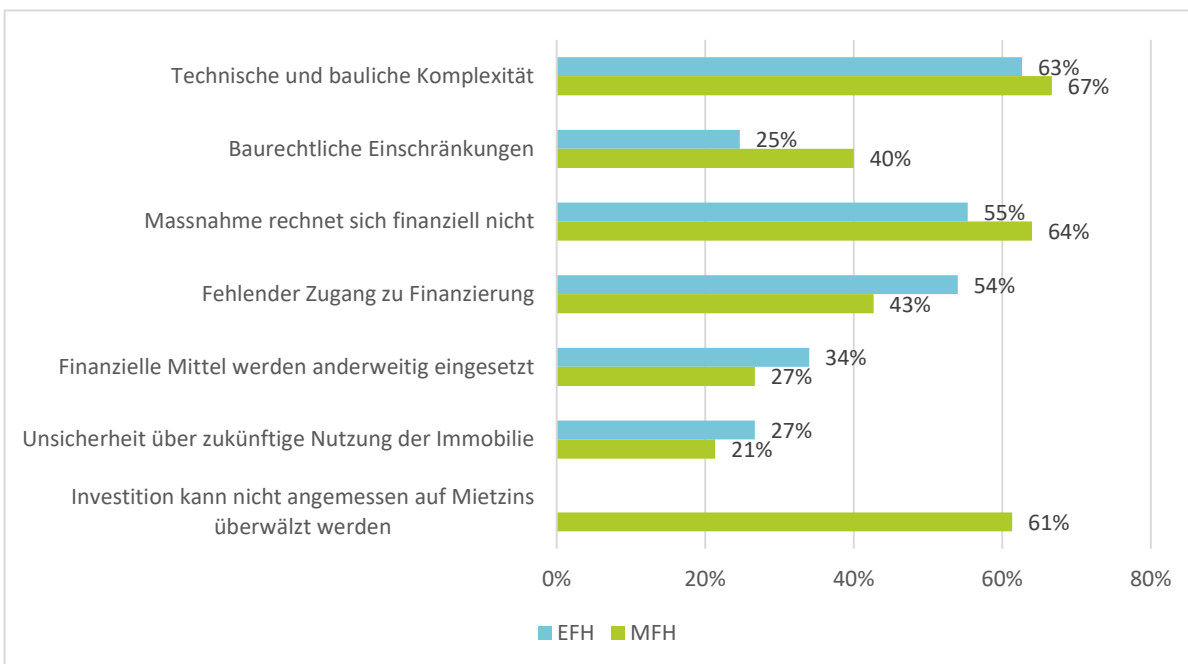
Die Investitionskonkurrenz bzw. ein anderweitiger Einsatz der finanziellen Mittel und die Unsicherheit darüber, wie die Immobilie in Zukunft genutzt wird, werden im Vergleich als deutlich weniger wichtig eingestuft. Bei den Einfamilienhäusern werden diese beiden Herausforderungen von 32% bzw. 24% der Befragten genannt, bei den Mehrfamilienhäusern sind die entsprechenden Werte 28% bzw. 24%.

**Abbildung 11: Herausforderungen bei Heizungersatz und/oder Produktion erneuerbarer Energien**



*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.*

**Abbildung 12: Herausforderungen bei der Wärmedämmung**



*N=150 (EHF), 75 (MFH), Anteil Summe «eher gross» und «gross», Mehrfachnennungen möglich, Prozentangaben geben den Anteil der Befragten, die eine bestimmte Herausforderung sehen, wieder.*



#### 4.4.2 Hauseigentümer/-innen, die keine Massnahmen planen

##### **Fehlende Rendite ist die grösste Herausforderung bei denjenigen, die keine Massnahmen planen**

Für 62% der Hauseigentümer/-innen, die keine Massnahmen planen, ist die fehlende Rendite eine wichtige Herausforderung und damit die am häufigsten als «gross» oder «sehr gross» eingeschätzte Herausforderung. Damit schätzt diese Gruppe die Rendite bei energetischen Sanierungen ungünstiger ein als diejenigen, die Massnahmen planen.

##### **Fehlender Zugang zu Finanzierung wird bei der Hälfte derjenigen, die keine Massnahmen planen, als schwierige Herausforderung genannt**

Damit hat der fehlende Zugang zu Finanzierung bei dieser Gruppe eine ähnliche Bedeutung wie bei denjenigen, die Massnahmen planen.

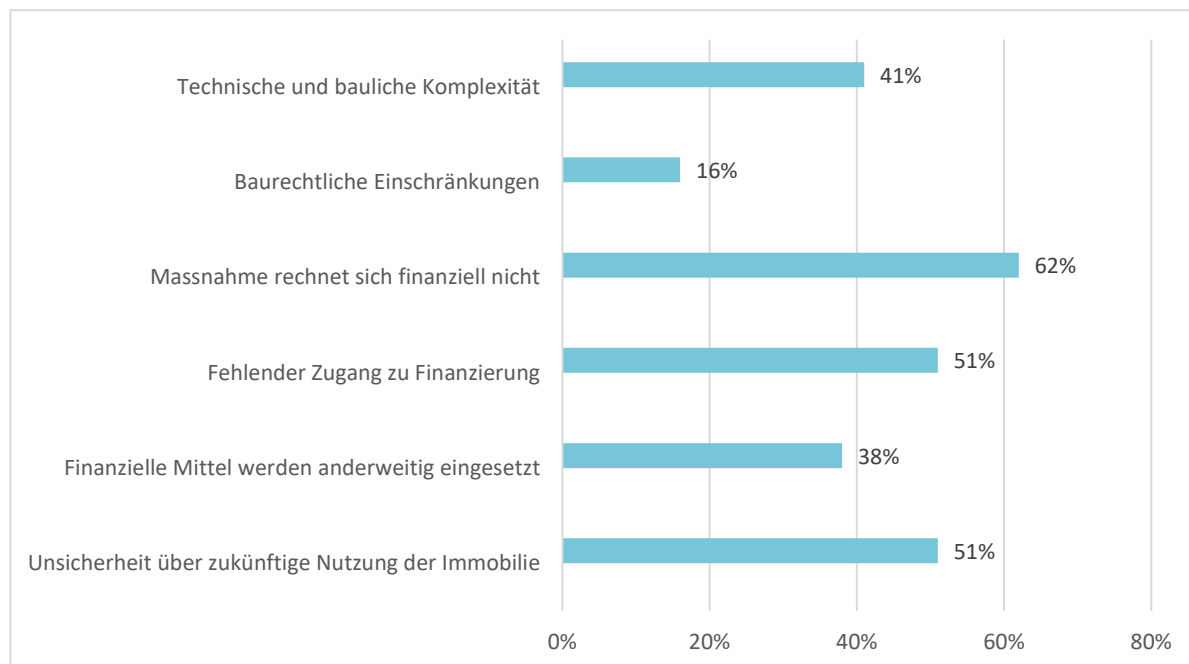
##### **Unsicherheit über künftige Nutzung wird ebenfalls bei der Hälfte derjenigen, die keine Massnahmen planen, als schwierige Herausforderung genannt**

Im Vergleich zu denjenigen, die bereits Massnahmen planen, ist die Unsicherheit über künftige Nutzung bei doppelt so vielen Hauseigentümern/-innen eine schwierige Herausforderung.

##### **Technische und bauliche Komplexität wird von 41% als schwierige Herausforderung angesehen**

Die technische und bauliche Komplexität wird mit 41% von vergleichsweise wenigen Hauseigentümern/-innen als «grosse» oder «eher grosse» Herausforderung eingestuft.

**Abbildung 13: Herausforderungen bei denjenigen, die keine Massnahmen planen (Summe «eher gross» und «gross»)**



*n= 37 (EHF und MFH), Mehrfachnennungen möglich, Prozentangaben geben den Anteil der Befragten, die eine bestimmte Herausforderung sehen, wieder.*

## **4.5 Beratung**

Information und Beratung spielen für den Entscheid für oder gegen energetische Erneuerungen eine wichtige Rolle.

### **Der Grossteil der Teilnehmenden hat sich mit eigenen Recherchen informiert.**

Rund 80 % der Befragten haben sich, neben anderen Informations- und Beratungsmöglichkeiten, selbst informiert. Dies gilt insbesondere für die Besitzer von Einfamilienhäusern, die sich am stärksten auf die eigenen Recherchen verlassen.

### **Energieberater, Nachbarn, Freunde, Bekannte sowie Handwerker spielen eine grosse Rolle.**

Ungefähr die Hälfte aller Befragten hat sich bei einem Energieberater informiert. Informelle Informationsquellen wie Nachbarn, Freunde, Bekannte und Verwandte spielen ebenso wie Handwerker/-innen eine wichtige Rolle; jeweils rund 40% haben sich auf diesen Wegen informiert.

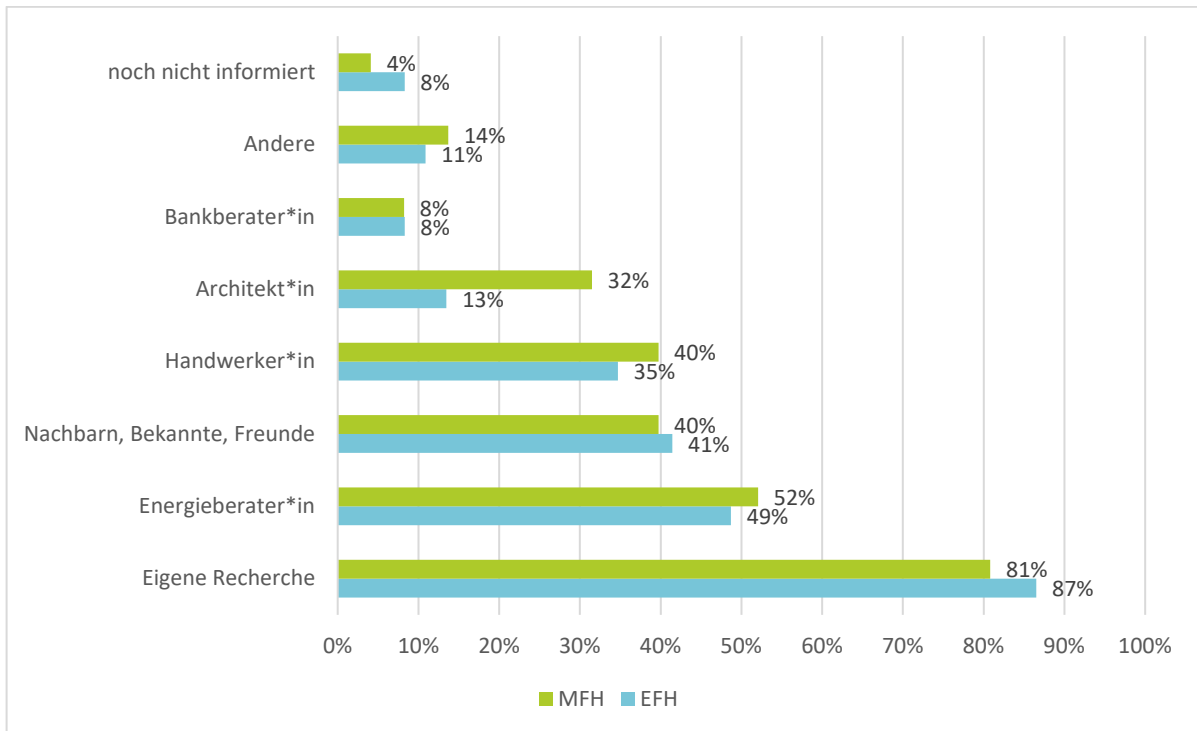
### **Bankberater/-innen spielen eine untergeordnete Rolle**

Bankberater/-innen spielen eine wenig bedeutende Rolle. Dies dürfte mit zwei Faktoren zusammenhängen. Erstens geht es um stark technische oder bauliche Entscheidungen, zu welchen die Bankberater/-innen im Detail wenig beitragen können, und zum anderen ist die Finanzierung, wie unten gezeigt wird, in vielen Fällen entweder schon gesichert oder noch nicht abgeklärt.

### **Information und Beratung unterscheidet sich nicht grundlegend je nachdem ob Massnahmen geplant sind oder nicht.**

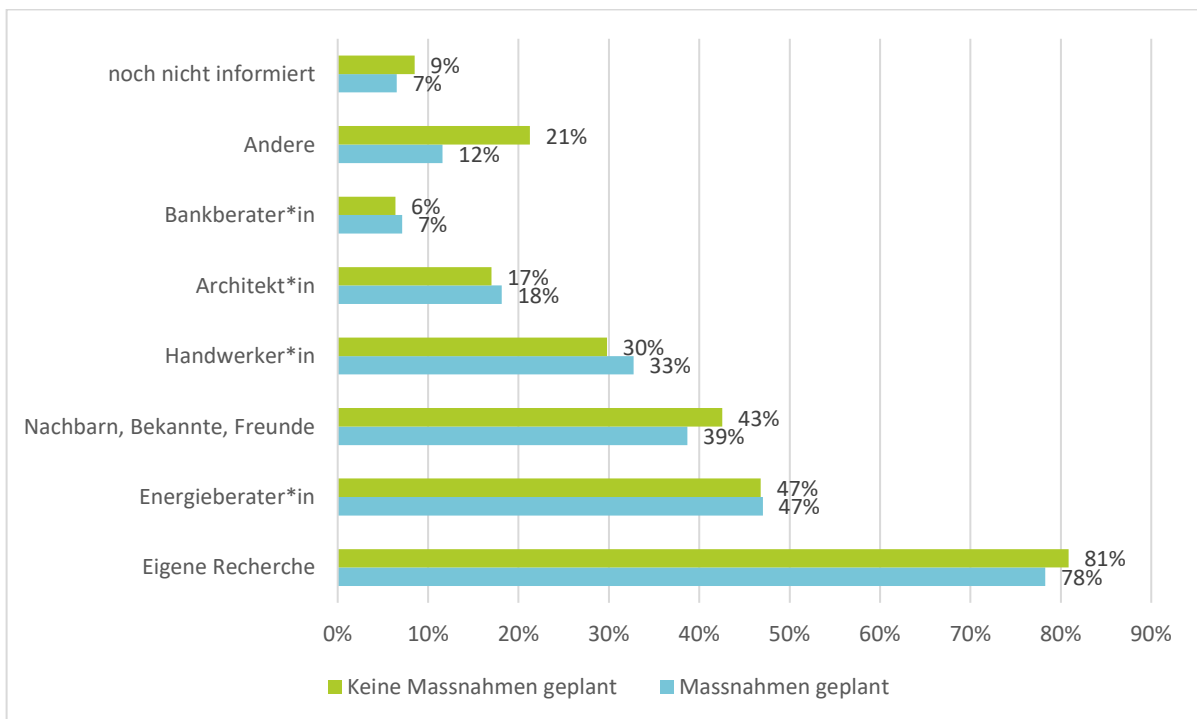
Sowohl die Anzahl der Informationsquellen als auch die Verteilung der verschiedenen Informationskanäle unterscheiden sich nicht relevant zwischen Eigentümerschaften, die Massnahmen planen, und Eigentümerschaften, die keine Massnahmen planen. Möglicherweise haben sich die Teilnehmer unserer Umfrage bereits überwiegend umfangreich informiert und ein Teil ist in diesem Prozess zu einem negativen Entscheid gelangt. Allerdings ist zu beachten, dass unsere Umfrage nicht primär darauf ausgerichtet war, den Einfluss von Information und Beratung zu untersuchen.

**Abbildung 14: Information und Beratung Hauseigentümer, nach Gebäudetyp**



100% ist jeweils die Summe der Nennungen pro Gebäudetyp.  
 EFH: 193; MFH: 73.

**Abbildung 15: Information und Beratung nach Massnahmen geplant / nicht geplant**



n= 383, Mehrfachnennungen möglich

## 4.6 Finanzierung

Wieweit haben sich die Hauseigentümer/-innen mit der Finanzierung befasst? Sind sie in der Lage die geplanten Massnahmen (selbst) zu finanzieren? Die Ergebnisse beziehen sich ausschliesslich auf die Gruppe der Hauseigentümer/-innen, die bereits Massnahmen planen.

### 4.6.1 Finanzierungsfortschritt

#### **Ein knappes Drittel kann die Massnahmen aus eigenen Mitteln finanzieren.**

Insgesamt haben 27% der Hauseigentümer/-innen angegeben, dass sie sich informiert haben und dass sie die geplanten Massnahmen aus eigenen Mitteln finanzieren können.

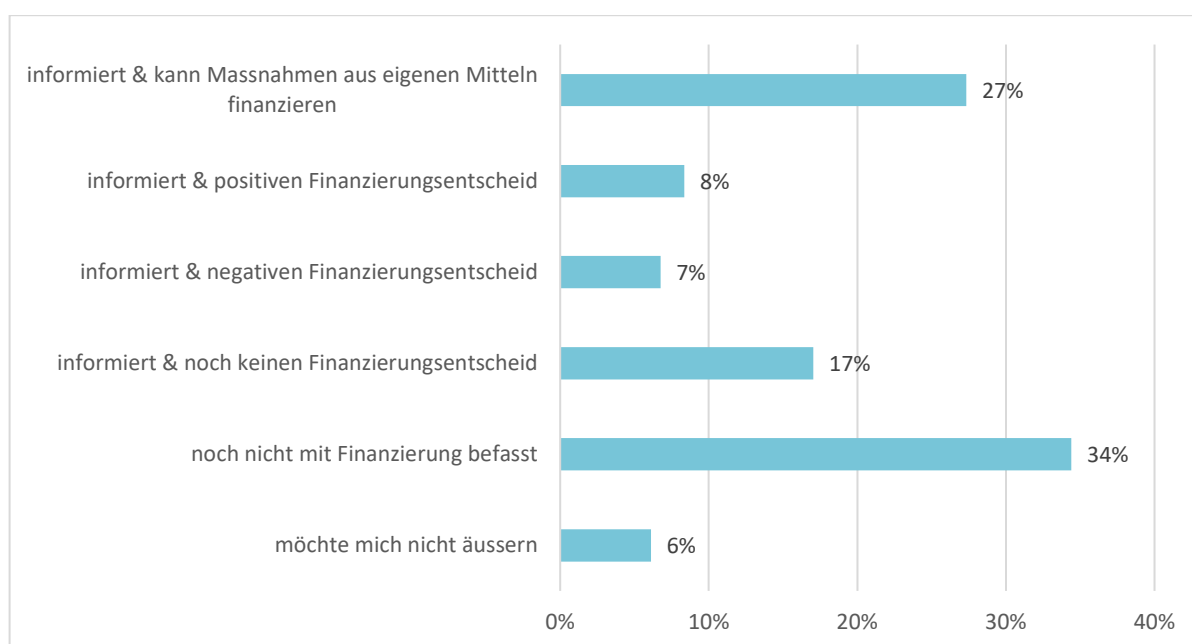
#### **Ein weiteres Drittel ist auf Fremdfinanzierung angewiesen**

Rund ein Drittel der Eigentümerschaft (32%) hat sich informiert und zur Finanzierung beraten lassen. Etwa die Hälfte dieser Gruppe hat noch keinen abschliessenden Finanzierungsentscheid erhalten (17%). Von der anderen Hälfte, die bereits einen abschliessenden Bescheid vorliegen haben, erhielten ein fast gleich grosser Anteil einen positiven Finanzierungsentscheid (8%) und einen negativen Finanzierungsentscheid (7%). Dieses Ergebnis steht in Kontrast zu der Einschätzung von Experten bei Banken, die von nur sehr wenigen abgelehnten Finanzierungsgesuchen berichten. Mögliche Ursachen für diesen Widerspruch könnten die selektive Auswahl der Stichprobe und die geringe Fallzahl sein. Zugleich wäre es sinnvoll bessere Informationen über Ablehnungsquoten bei energetischen Sanierungen auf Seiten der Banken zu generieren, um die Expertenschätzung zu validieren.

#### **Ein letztes Drittel der Eigentümerschaft hat sich noch nicht mit der Frage der Finanzierung befasst**

Rund ein Drittel der Hauseigentümer/-innen (34%) hat sich noch nicht mit der Finanzierung befasst. Offenbar machen sich viele Hauseigentümer/-innen zunächst Gedanken über die technischen und baulichen Fragen einer energetischen Sanierung und beschäftigen sich erst anschliessend mit der Finanzierung.

**Abbildung 16: Finanzierungsfortschritt**



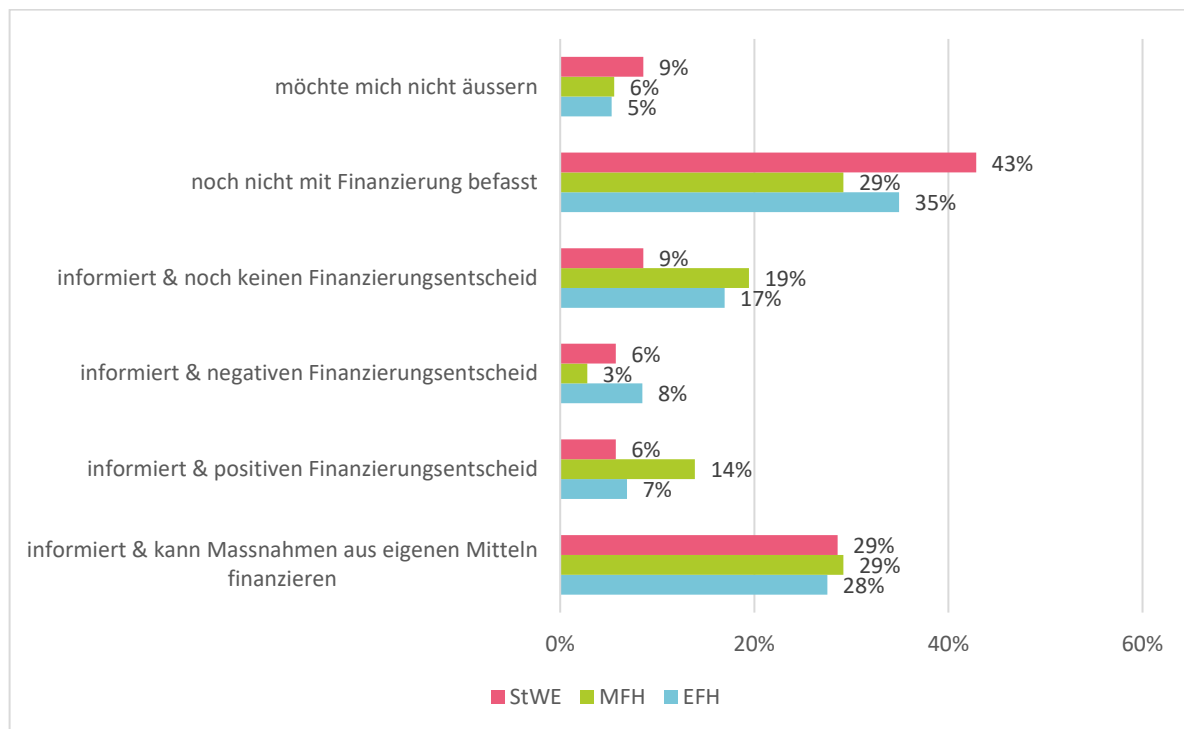
n=311

### 4.6.2 Finanzierung nach Gebäudetyp

#### Gemeinsamkeiten und Unterschiede bei der Finanzierung nach Gebäudetyp

Beim Vergleich der verschiedenen Gebäudetypen fallen zum einen die Gemeinsamkeiten auf: ein knappes Drittel kann bei allen Gebäudetypen die geplanten Massnahmen finanzieren, und rund ein Drittel hat sich noch nicht mit der Finanzierung befasst. Allerdings fällt hier auf, dass der Anteil der Eigentümerschaft, die sich noch nicht mit der Finanzierung befasst hat, beim Stockwerkeigentum sehr hoch ausfällt. Am häufigsten haben sich die Eigentümerschaften von Mehrfamilienhäusern mit dem Thema Finanzierung beschäftigt.

**Abbildung 17: Finanzierungsfortschritt nach Gebäudetyp**

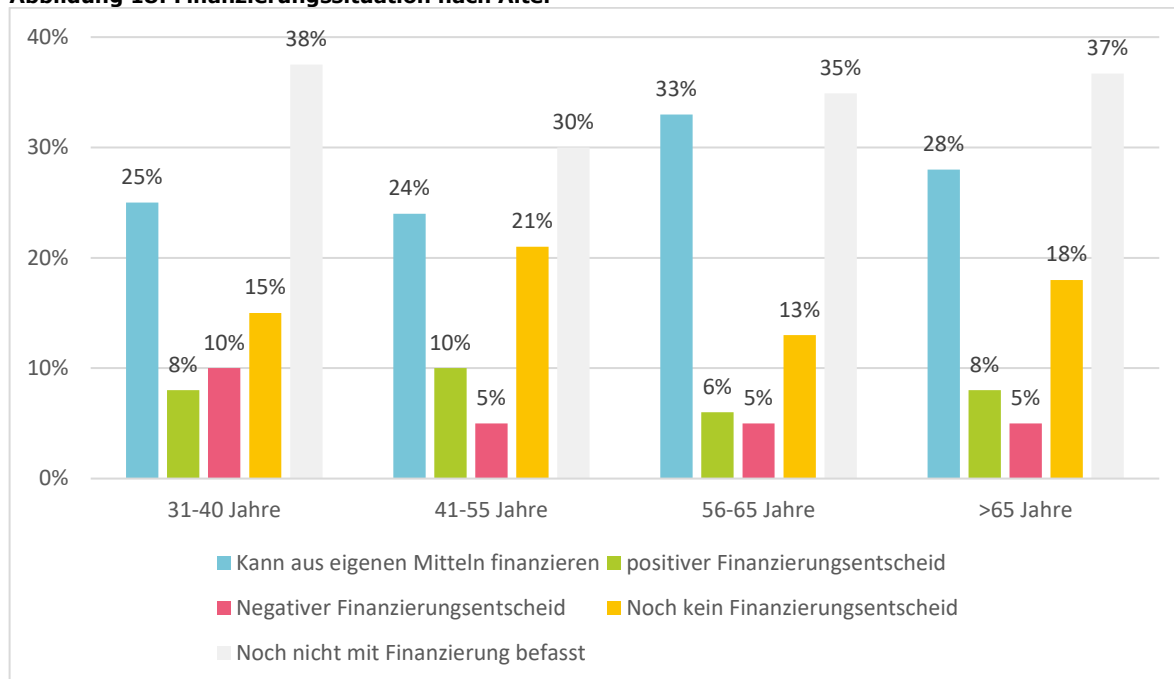


EFH: 189; MFH: 72; StWE: 35

### 4.6.3 Finanzierung nach Alter

Wie in Abbildung 18 ersichtlich, unterscheidet sich die Finanzierungssituation für die verschiedene Altersgruppen, wobei sich allerdings kein völlig einheitliches Bild abzeichnet. Wie zu erwarten, nimmt die Fähigkeit aus eigenen Mitteln zu finanzieren im Laufe des Lebens zu und mit dem Eintritt ins Rentenalter wieder etwas ab. Die nach Alter differenzierten Angaben zu den Finanzierungsentscheiden sind aufgrund der geringen Fallzahlen nur bedingt interpretierbar, allerdings deuten die Ergebnisse ebenfalls an, dass die Finanzierung vor allem für junge Hauseigentümer/-innen problematisch ist.

**Abbildung 18: Finanzierungssituation nach Alter**



#### 4.6.4 Negative Finanzierungsentscheide

In diesem Abschnitt gehen wir vertieft auf negative Finanzierungsentscheide ein. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die Anzahl der beobachteten Fälle mit einem negativen Finanzierungsentscheid sehr gering ist (18 Antworten) und der Unsicherheitsfaktor bei der Interpretation entsprechend hoch ist.

##### **Aktuelles Heizsystem ist meist nicht Netto-Null kompatibel**

Im weitaus grössten Teil der abgelehnten Projekte ist das aktuelle Heizsystem nicht Netto-Null kompatibel (15 von 18 Anlagen). In der gesamten Stichprobe lag der Anteil nur bei 50%. Dies weist auf einen grossen Handlungsbedarf in den Fällen mit abgelehnter Finanzierung hin.

##### **Gründe für Ablehnung sind meist finanzieller Natur**

In rund drei Viertel der abgelehnten Fälle führte mangelnde Tragbarkeit zu Ablehnung. Bei den abgelehnten Fällen ist der Anteil derjenigen Immobilien, die eine Belehnung mit 67% und mehr aufweisen, überdurchschnittlich gross. Ebenso ist die Altersgruppe 31-40 bei den abgelehnten Fällen übervertreten (vgl. auch Abbildung 18).

##### **Auch Hauseigentümer/-innen mit negativen Finanzierungsentscheiden beabsichtigen eine Kombination von Heizungsersatz /Erneuerbare Energie und Wärmedämmung**

Bei den abgelehnten Projekten handelt es sich, wie auch im gesamten Sample, überwiegend um eine Kombination von Massnahmen im Heizungsersatz und für die Wärmedämmung. Dies kann als Hinweis auf einen hohen Finanzierungsbedarf angesehen werden.

## 4.7 Belehnung

Alle Teilnehmenden wurden nach der Höhe der Belehnung ihrer Immobilie gefragt.

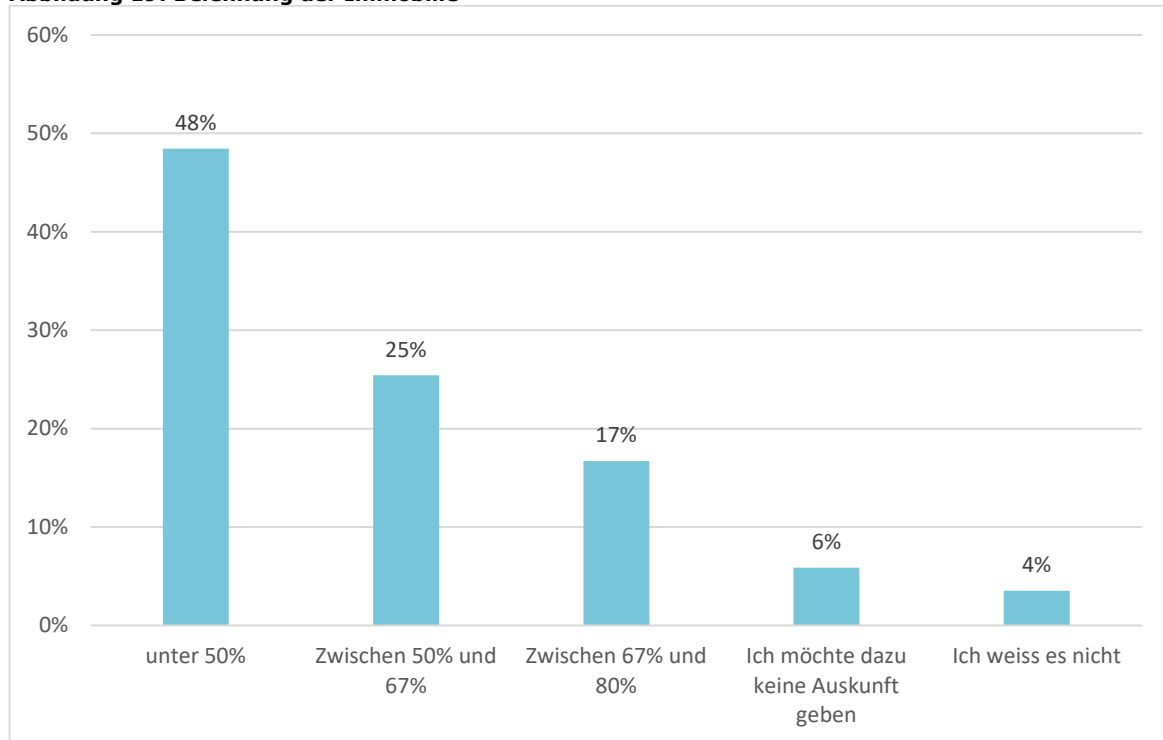
### **Rund drei Viertel der Immobilien sind unter 67 Prozent belehnt**

Beim grössten Teil der Hauseigentümer/-innen dürfte die Belehnung kein Problem für die Finanzierung energetischer Massnahmen darstellen.

### **Bei rund einem Sechstel der Immobilien könnten zusätzliche Kredite problematisch sein.**

Rund ein Sechstel der Immobilien (17%) sind zwischen 67% und 80% belehnt. Je nach Umfang der geplanten energetischen Massnahmen, und insbesondere, wenn auch Massnahmen zur Wärmedämmung vorgesehen sind, könnte die Belehnung problematisch sein. Im Rahmen der Umfrage konnte dieser Aspekt nicht vertieft werden, weil dazu viel detailliertere Informationen notwendig wären.

**Abbildung 19: Belehnung der Immobilie**

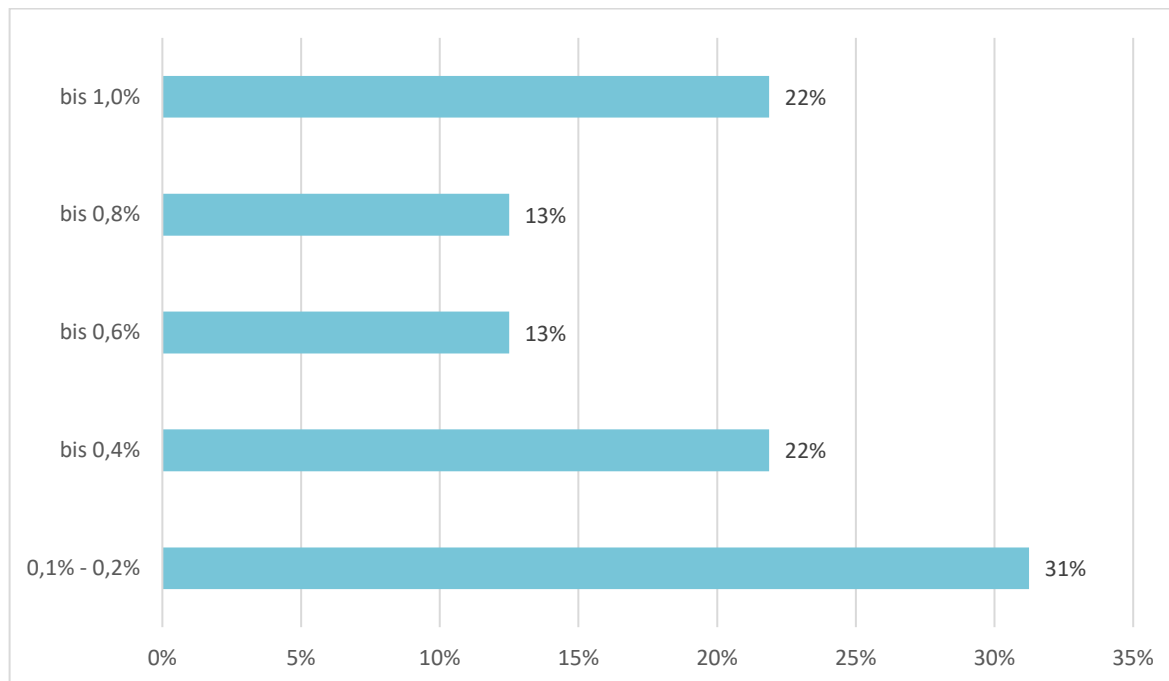


n=425

## 4.8 Erneuerungsfonds Stockwerkeigentum

Beim Stockwerkeigentum wurde spezifisch nach der Höhe des Erneuerungsfonds gefragt:

**Abbildung 20: Höhe Erneuerungsfonds bei StWE**



$n=32$

Die Empfehlungen zur Mindesteinlage des Erneuerungsfonds (EF) sind sehr heterogen, sie bewegen sich zwischen 0.4%<sup>11</sup> und 1%<sup>12</sup> des Gebäudeversicherungswerts (GVW) pro Jahr. Bei über der Hälfte der Teilnehmenden sind die Rücklagen mit unter 0.4% deutlich zu gering, um Massnahmen an den gemeinschaftlichen Anteilen langfristig finanzieren zu können - der EF ist somit unterdotiert.

Es besteht keine gesetzliche Verpflichtung einen Erneuerungsfonds zu errichten. In der Praxis ist der EF für Stockwerkeigentümer ein empfehlenswertes Instrument, um ein zweckgebundenes Sondervermögen für den Erhalt der Bausubstanz aufzubauen. Die Höhe der Einlage ist jedoch im Ermessen der Stockwerkeigentümergeinschaft.

### **Einlagen des Erneuerungsfonds häufig deutlich zu tief bemessen**

Laut einer aktuellen Studie<sup>13</sup> der HSLU sind die erforderlichen Einlagen für werterhaltende Massnahmen im Stockwerkeigentum häufig zu knapp bemessen. Die Ergebnisse zur Höhe der Einlage des Erneuerungsfonds entsprechen in etwa der Marktpraxis. Empfehlungen dieser Studie ergeben hingegen mindestens eine Einlage von 0.8% p.a. des GVW für die gemeinschaftlichen Teile.

<sup>11</sup> <https://stockwerk.ch/erneuerungsfonds-stockwerkeigentum>

<sup>12</sup> <https://www.hev-winterthur.ch/ratgeber/erneuerungsfonds-im-stockwerkeigentum>

<sup>13</sup> BFE-Projekt SanStockWE <Alternative Finanzierungsmodelle bei der Erneuerung und Verdichtung im Stockwerkeigentum>, HSLU 2023, <https://www.aramis.admin.ch/Kategorien/?ProjectID=47504>



**Sanierungsstau beim Stockwerkeigentum durch zu geringe Rücklagen in Erneuerungsfonds**

In der hier erwähnten notwendigen Quote von 0.8% sind generell energetische Massnahmen nicht enthalten (exkl. wertvermehrende Anteile), sondern lediglich der Anteil für Instandhaltung /-setzung und Erneuerung abgedeckt. Für energetische Massnahmen bedarf es zusätzliche Finanzierungen, da diese über den regulären Ersatz der Bauteile hinausgehen. Teilweise sind die Fenster nicht als gemeinschaftliche Teile deklariert, sondern Unterhalt und Reparatur sind Bestandteil des Sonderrechts – dies ist individuell zu prüfen.

**Teile des Sonderrechts sind individuell zu finanzieren**

Hinzukommen 1.1% p.a. des GVW der Teile im Sonderrecht, welche nicht über den EF abgedeckt sind. Das heisst, eigentümerspezifische Massnahmen wie der Ersatz der Küche oder Bäder, Bodenbeläge aber auch die Sanierung von Zu- und Ableitungen nach der Abzweigung von den gemeinschaftlichen Leitungen sind separat zu finanzieren.

## 4.9 Ergänzende Finanzierungsinstrumente

Neben einem besseren Verständnis der Finanzierungssituation von Hauseigentümer/-innen, sollte die Befragung auch erste Einschätzungen zu einem möglichen, ergänzenden Finanzierungsinstrumenten (z.B. «Energiedarlehen») gewinnen.

### 4.9.1 Präferenzen bezüglich Zeithorizont

Energetische Massnahmen sind oft erst in der langen Frist rentabel, am Markt aber sind Finanzierungsmöglichkeiten, deren Laufzeit mit der Lebensdauer der Bauteile übereinstimmen, nur bedingt verfügbar. Daher könnten Hauseigentümer/-innen ein Interesse an langfristigen Darlehen haben. Zugleich ist zu beachten, dass die gesamte Zinslast mit der Laufzeit des Darlehens steigt und dies dadurch unattraktiver wird. Daher wurde abgefragt, ob die Hauseigentümer/-innen eher mittel- oder eher langfristige Finanzierungslösungen präferieren. Hierzu mussten sich die Befragten zwischen zwei hypothetischen Finanzierungsalternativen entscheiden: einem mittelfristigen Darlehen (5-10 Jahre), bei dem eine hohe monatliche Zins- und Tilgungszahlungen über einen kurzen Zeitraum zu leisten ist und einem langfristigen Darlehen (20 – 25 Jahre), bei dem niedrige monatliche Zins- und Tilgungszahlungen über einen langen Zeitraum anfallen.

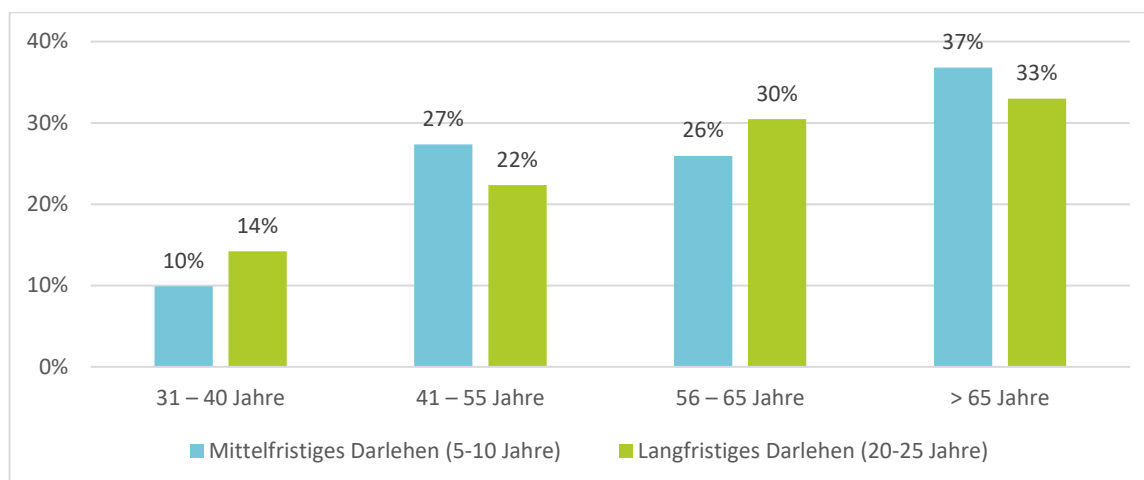
#### **Es besteht keine Präferenz für oder gegen langfristige Darlehen bei der Finanzierung energetischer Massnahmen**

Die Ergebnisse zeigen, dass von Seiten der Hauseigentümer/-innen keine eindeutige Präferenz für eine der beiden Alternativen besteht, da sich jeweils knapp die Hälfte für eine der beiden Varianten entscheidet. Langfristige Darlehen werden somit nicht mehrheitlich abgelehnt. Zugleich deuten die Ergebnisse darauf hin, dass die am Markt eher kurzen Laufzeiten von Darlehen (zumindest für die Hälfte der Befragten) nicht problematisch sind.

#### **Die Unterschiede nach Altersgruppen sind gering und uneinheitlich**

Bei der Altersgruppe 31-40 Jahre ist die Präferenz für langfristige Darlehen am stärksten ausgeprägt. Bei den Altersgruppen 41-55 Jahre und > 65 Jahre gibt es hingegen ist die Tendenz umgekehrt (Abbildung 21).

**Abbildung 21: Wahl Darlehen nach Alter**



n=409

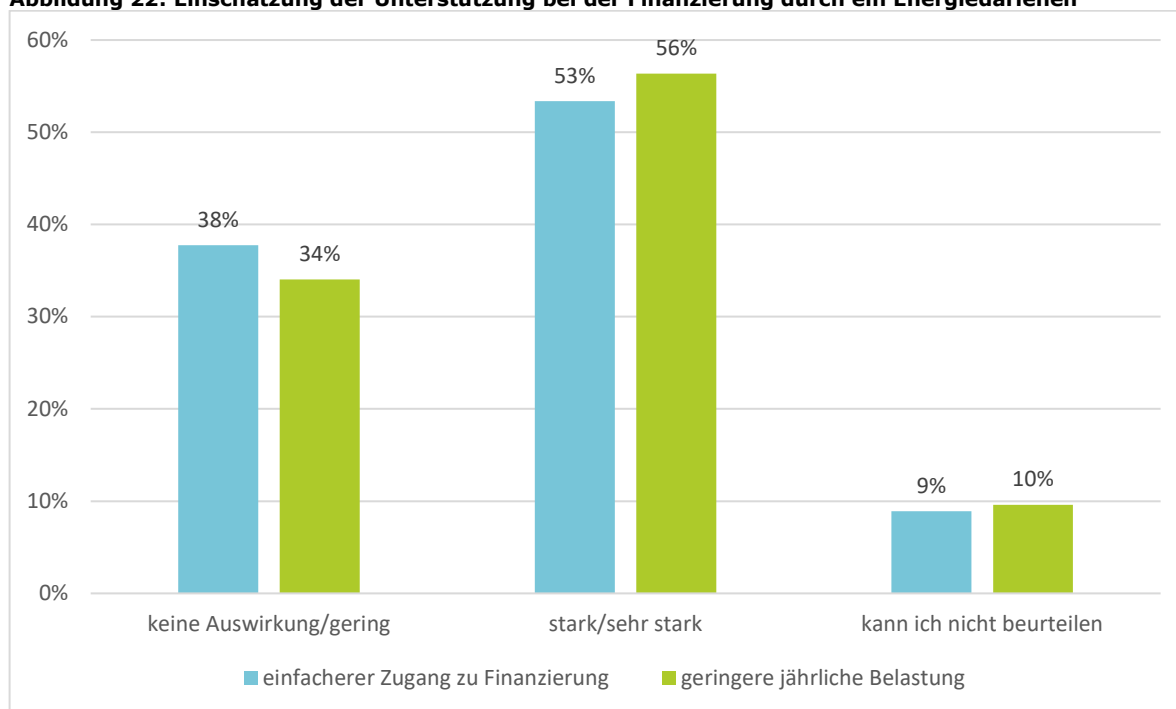
### 4.9.2 Vereinfachter Zugang zu Finanzierung

Trotz Fördergeldern müssen Hauseigentümer/-innen bei energetischen Massnahmen grosse Investitionen tragen. Ein Vorschlag zur Unterstützung der Hauseigentümer/-innen ist die Einführung so genannter «Energiedarlehen». In der Befragung wurde untersucht, wie sehr Hauseigentümer/-innen von einem derartigen ergänzenden Finanzierungsinstrument nach eigener Einschätzung profitieren. Dabei wurden die «Energiedarlehen» als langfristige Darlehen beschrieben, die durch die Hausbank vergeben werden und durch eine staatliche Bürgschaft abgesichert sind. Zusätzlich wurde abgefragt, ob die Hauseigentümer/-innen vom erleichterten Zugang zu einer Finanzierung oder von der verhältnismässig tiefen monatlichen Belastung profitieren.

#### **Eine Mehrheit der Befragten würde durch ein «Energiedarlehen» stark oder sehr stark unterstützt**

Wie Abbildung 22 zeigt, würde eine Mehrheit der Teilnehmenden durch ein «Energiedarlehen» stark oder sehr stark unterstützt. Dabei scheint der Einfluss der geringeren jährlichen Belastung leicht grösser zu sein als derjenige des einfacheren Zugangs.

**Abbildung 22: Einschätzung der Unterstützung bei der Finanzierung durch ein Energiedarlehen**

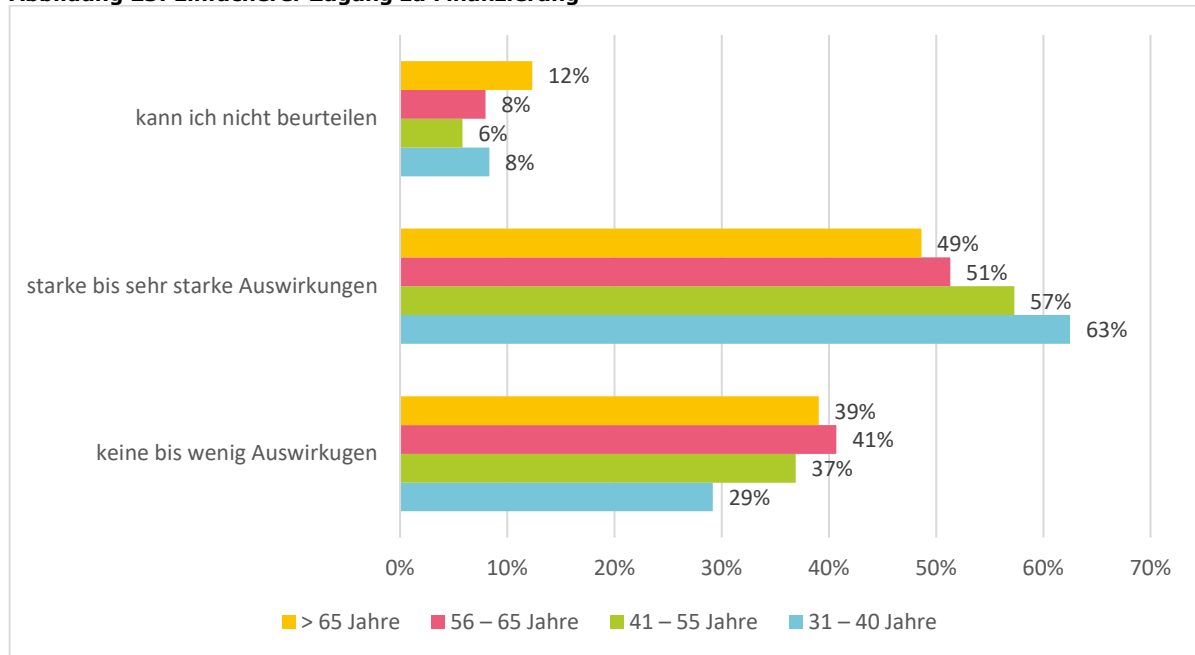


n=429

**Jüngere Haushalte würden stärker vom einfacheren Zugang zu Finanzierung profitieren**

Der einfachere Zugang zu einer Finanzierung wird vor allem von der jüngeren Eigentümerschaft positiv eingeschätzt. Sowohl die Altersgruppe 31-40 als auch diejenigen zwischen 41 und 55 Jahren sehen eine grössere Auswirkung. Bei der geringeren jährlichen Belastung ist diese Tendenz ebenfalls zu beobachten.

**Abbildung 23: Einfacherer Zugang zu Finanzierung**



n=410

## 5. Schlussfolgerungen

Die vorliegenden Ergebnisse der Umfrage sind vor dem Hintergrund der verschiedenen Bestrebungen zu sehen, mit welchen das Netto-Null Ziel im Schweizer Gebäudepark erreicht werden soll. Es existiert eine Vielzahl von Förderinstrumenten und Beratungsprogrammen auf allen Ebenen. Im Rahmen des Gebäudeprogramms wurden 2022 mit 425 Mio. CHF von der öffentlichen Hand erneut eine rekordhohe Fördersumme ausgerichtet.<sup>14</sup> Zunehmend gewinnen auch im Bankensektor spezifische Produkte und das Thema Beratung im Kontext energetischer Erneuerungen an Bedeutung. Dennoch schreitet die energetische Erneuerung des Gebäudeparks nicht ausreichend schnell voran, um den notwendigen Beitrag zur Erreichung des Netto-Null Ziels bis 2050 zu erreichen. Entsprechend sind Lösungen gefragt, mit denen Hauseigentümer besser überzeugt werden können in energetische Erneuerungen zu investieren. Hierbei wird, u.a. auch in verschiedenen Kantonen, diskutiert, ob mit ergänzenden Finanzierungsinstrumenten, insbesondere mit einem durch Bürgschaften der öffentlichen Hand abgesicherten «Energiedarlehen» eine Erhöhung der Sanierungsrate erreicht werden könnte. Die empirischen Grundlagen eines solchen Instruments (in Bezug auf Bedarf und Wirkung) sind jedoch bisher nur unzureichend untersucht und sollen mit der vorliegenden Untersuchung besser abgeklärt werden.

Insgesamt legt die Umfrage nahe, dass die Finanzierung, neben den bekannten Hindernissen der Komplexität und der Informationsbeschaffung, und trotz Förderung, ein massgebliches Hindernis bei der Realisierung geplanter energetischer Massnahmen darstellt. Entscheidungen der Hauseigentümer/-innen für oder gegen energetische Erneuerungen stehen im Spannungsfeld zwischen «Können» (Kann ich finanzieren?) und «Wollen» (Will ich meine finanziellen Ressourcen für energetische Massnahmen verwenden?). Die vorliegende Umfrage zeigt auf, dass grundsätzlich eine hohe Bereitschaft («Wollen») für die Realisierung energetischer Massnahmen vorhanden ist. Über 70% der Befragten planen Massnahmen, die überwiegend umfangreich sind. Darüber hinaus sind die Präferenzen der Hauseigentümer/-innen, welche Massnahmen realisieren möchten, langfristig ausgerichtet. Bezüglich des «Könnens» zeigt die Befragung, dass die Finanzierung eine wichtige Rolle spielt. Rund die Hälfte derjenigen, die sich bereits konkret um die Finanzierung einer geplanten Massnahme gekümmert haben, ist auf fremde Mittel angewiesen (die andere Hälfte kann aus eigenen Mitteln finanzieren). Zugleich deuten die Ergebnisse darauf hin, dass der Zugang zu Finanzierung eine relevante Hürde darstellt. Bei den von uns befragten Hauseigentümern/-innen wurde rund die Hälfte der Finanzierungsanfragen, über die bereits entschieden worden ist, abgelehnt – absolut gesehen sind dies aber nur wenige Fälle. Des Weiteren gibt rund die Hälfte der Befragte an, dass ein besserer Zugang zu Finanzierung ihre Entscheidung stark beeinflussen würde.

Die vorliegenden Ergebnisse sind ein erster Schritt, um die Bedeutung von Finanzierungshindernissen besser zu verstehen und mögliche Lösungsvorschläge entwickeln zu können. Allerdings sind bei der Interpretation der Ergebnisse wichtige Einschränkungen zu beachten. Erstens besteht aufgrund der Verbreitung der Befragung über einen Artikel zu energetischen Sanierungen eine offensichtliche Selektionsproblematik. Es ist zu erwarten, dass die Teilnehmenden der Befragung sich mit dem Thema bereits überdurchschnittlich intensiv befasst haben. Dies schränkt zwar die Verallgemeinerbarkeit der Ergebnisse ein bzw. verzerrt diese, allerdings ist diese Gruppe für die Erhöhung der Sanierungsrate besonders relevant. Zweitens lässt der eingeschränkte Umfang der Stichprobe bei Fragen, die nur einen kleinen Teil der Stichprobe betreffen, keine stärker belastbaren Aussagen zu. Dies gilt insbesondere für die detaillierten Aussagen zum Thema Finanzierung.

Die Ergebnisse unserer Befragung legen eine weiter vertiefte Untersuchung der Frage der Finanzierung nahe. Erstens ist genauer abzuklären, welche Hauseigentümer/-innen

<sup>14</sup> <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-97502.html>

anstehende energetische Erneuerungen nicht oder nur schwer finanzieren können. Wie gross ist deren Anteil und welche Bevölkerungsgruppen sind vor allem betroffen? Zweitens stellt sich die Frage, wie Instrumente zur Überwindung der Finanzierungsbeschränkungen bestmöglich ausgestaltet werden. Wie muss ein Instrument wie das «Energiedarlehen» aussehen, damit es einen relevanten zusätzlichen Anreiz für Investitionen in energetische Massnahmen setzt? Welche Personengruppen sollen verbesserten Zugang erhalten? Sollten spezielle Finanzierungsinstrumente geschaffen werden, um Hauseigentümer/-innen bei der Finanzierung energetischer Massnahmen zu unterstützen, welche sich reguläre Bankkredite nicht leisten können ("Härtefalldarlehen")? In all diesen Fällen sind auch die volkswirtschaftlichen Auswirkungen der Ausgestaltung eines solchen Instruments z.B. auf den Immobilienmarkt und die Risiken für die öffentliche Hand zu beachten.

## 6. Fragebogen

**Frage 1: Wenn Sie sich als Hauseigentümer/in Gedanken machen über mögliche Investitionen in Ihr Wohngebäude: Wie wichtig sind für Sie folgende Ziele?**

- Langfristige Werterhaltung
- Wertsteigerung und höhere Rendite
- Erhöhung Wohnkomfort
- Einsparung Energiekosten
- Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen

**Frage 2: Um welchen Gebäudetyp handelt es sich bei Ihrer Immobilie?**

- Einfamilienhaus / Reiheneinfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus
- Stockwerkeigentum
- Gemischte Nutzung
- andere

**Frage 3: Prüfen, beabsichtigen oder planen Sie energetische Massnahmen an Ihrem Gebäude (z.B. die Umstellung der Heizung auf erneuerbare Energien oder Wärmedämmung an der Gebäudehülle)?**

- Ja
- Nein, ich habe schon alles Sinnvolle gemacht und habe keinen Sanierungsbedarf
- Nein

**Frage 4: Welche der folgenden Massnahmen prüfen oder planen Sie?**

- Heizungersatz und/oder Produktion erneuerbarer Energie:
  - Installation Wärmepumpe
  - Anschluss an ein Wärmenetz mit erneuerbarer Energie oder Abwärme
  - Installation Holzfeuerung (z.B. Pelletheizung)
  - Solarkollektoren (Warmwasser, Heizungsunterstützung)
  - Photovoltaik (Solarstrom)
  - Installation Wohnungslüftung (mit Wärmerückgewinnung)
  - Andere (mit Antwortfeld)
- Wärmedämmung
  - Wärmedämmung Fassade
  - Wärmedämmung Dach
  - Wärmedämmung gegenüber Erdreich, Keller bzw. unbeheizte Räume
  - Fensterersatz
  - Andere (mit Antwortfeld)

**Frage 5: Sie haben angegeben, dass sie energetische Massnahmen planen. Welche Herausforderungen erwarten Sie und wie schätzen sie diese ein? Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen für Heizungersatz und Wärmedämmung separat.**

**Tabelle 6: Antwortmöglichkeiten: Herausforderungen von energetischen Erneuerungen<sup>15</sup>**

Antwortmöglichkeiten	EFH	MFH	StWE
Technische und bauliche Komplexität	x	x	x
Baurechtliche Einschränkungen	x	x	x
Massnahme rechnet sich finanziell nicht (Rendite zu gering)	x	x	x
Fehlender Zugang zu Finanzierung	x	x	x
Finanzielle Mittel werden anderweitig eingesetzt (z.B. Renovierung der Küche)	x	x	x
Unsicherheit darüber, wie die Immobilie in Zukunft genutzt wird	x	x	x
Investitionen können nicht angemessen auf den Mietzins überwältzt werden		x	
Uneinigkeit in der Stockwerkeigentümergeinschaft			x
Ungenügende Rückstellungen (Erneuerungsfonds ist nicht ausreichend ausgestattet)			x
Andere	x	x	x

**Frage 6: Sie prüfen oder planen energetische Massnahmen. Wie haben Sie sich informiert bzw. beraten lassen?**

- Eigene Recherche (z.B. Internet)
- Energieberater/in
- Handwerker/in
- Architekt/in
- Bankberater/in
- Nachbar/innen, Bekannte, Freund/innen, Verwandte
- Andere
- Ich habe mich noch nicht informiert

**Frage 7: Wie weit fortgeschritten sind Sie beim Thema Finanzierung?**

- Ich habe mich noch nicht mit der Finanzierung befasst
- Ich habe mich informiert bzw. beraten lassen und habe noch keinen Finanzierungsentscheid
- Ich habe mich informiert bzw. beraten lassen und habe einen positiven Finanzierungsentscheid
- Ich habe mich informiert bzw. beraten lassen und habe einen negativen Finanzierungsentscheid
- Ich möchte mich nicht dazu äussern.

**Frage 8: Aus welchem Grund wurde die Finanzierung abgelehnt? (nur bei Ablehnung gefragt)**

- Zu wenig Einkommen
- Zu wenig Vermögen
- Zu wenig Einkommen und Vermögen
- Zu wenig Sicherheiten
- Andere (mit Textfeld)

<sup>15</sup> Eine quantitative Auswertung war aufgrund der kleinen Stichprobe bei StWE nicht möglich, weshalb wir uns auf EFH und MFH beschränken.



- Weiss nicht
- Ich möchte mich nicht dazu äussern

**Frage 9: Laufzeit von Darlehen**

Angenommen, Sie hätten für die Finanzierung Ihrer energetischen Massnahme die Wahl zwischen zwei alternativen Darlehen:

einem **mittelfristigen Darlehen** (5-10 Jahre), bei dem Sie eine **hohe monatliche Zins- und Tilgungszahlungen** über einen **kurzen Zeitraum** leisten müssen, und

einem **langfristigen Darlehen** (20 – 25 Jahren), bei dem Sie **niedrige monatliche Zins- und Tilgungszahlungen** über einen **langen Zeitraum** leisten müssen.

Für welche der Varianten würden Sie sich entscheiden?

- Mittelfristiges Darlehen (5-10 Jahre)
- Langfristiges Darlehen (20-25 Jahre)

**Frage 10: Ergänzung zu bestehenden Finanzierungsangeboten**

Trotz Fördergeldern müssen Sie als Eigentümer/in bei energetischen Massnahmen grosse Investitionen tragen. Ein Vorschlag zur Unterstützung der Wohneigentümer/-innen ist die Einführung so genannter "Energiedarlehen". Diese langfristigen Darlehen könnten durch die Hausbank vergeben werden und wären durch eine staatliche Bürgschaft abgesichert. Dies könnte den Zugang zu einer Finanzierung erleichtern und würde eine verhältnismässig tiefe monatliche Belastung ermöglichen.

Bitte beurteilen Sie, ob und wie stark Sie das beschriebene «Energiedarlehen» bei der Finanzierung von energetischen Massnahmen unterstützen würde:

- Durch den einfacheren Zugang zu einer Finanzierung: keine Auswirkung, ein wenig, stark, sehr stark, kann ich nicht beurteilen
- Durch eine geringere jährliche Belastung: keine Auswirkung, ein wenig, stark, sehr stark, kann ich nicht beurteilen

**Frage 11: Wann wurde Ihr Gebäude erstellt?**

- vor 1920
- 1921 – 1945
- 1946 – 1960
- 1961 – 1970
- 1971 – 1980
- 1981 – 1990
- 1991 – 2000
- 2001 – 2010
- 2011 – heute
- Weiss nicht

**Frage 12: Bewohnen Sie das Gebäude selbst oder ist es (teilweise) vermietet?**

- Selbstbewohnt
- Vermietet
- Teilweise vermietet, wohne aber auch selbst darin
- Andere

**Frage 13: Wann haben Sie das Gebäude erworben bzw. gebaut?**

- Vor weniger als 5 Jahren
- Vor 5 bis 10 Jahren
- Vor 11 bis 20 Jahren
- Vor mehr als 20 Jahren
- Weiss nicht

**Frage 14: Bitte geben Sie nachfolgend an, welches Heizungs- und Energiesystem bei Ihnen aktuell vorhanden ist (Raumwärme, Warmwasser, Solarstrom).**

- Ölfeuerung
- Gasfeuerung
- Elektroheizung
- Wärmepumpe
- Wärmenetz mit erneuerbarer Energie oder Abwärme
- Holzfeuerung (z.B. Pelletheizung)
- Solarkollektoren (Warmwasser, Heizungsunterstützung)
- Photovoltaik (Solarstrom)
- Andere (Antwortfeld)
- Weiss nicht

**Frage 15: Welche der folgenden Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs für Raumwärme und Warmwasser wurden an Ihrem Gebäude bereits unternommen?**

- Wärmedämmung Fassade
- Wärmedämmung Dach
- Wärmedämmung gegenüber Erdreich, Keller bzw. unbeheizte Räume
- Fensterersatz
- Installation Wohnungslüftung (mit Wärmerückgewinnung)
- Andere (Antwortfeld)
- Weiss nicht

**Frage 16: Besteht für Ihr Gebäude ein energetisches Gesamtanierungskonzept (Minergie-Zertifikat/GEAK/Bonus für umfassende Sanierung o.Ä.)?**

- Ja
- Nein

**Frage 17: Wie hoch ist Ihre Immobilie schätzungsweise belehnt? Bitte geben Sie die Höhe der Belehnung an im Verhältnis zum Kaufpreis oder zum Verkehrswert.**

- unter 50%
- Zwischen 50% und 67%
- Zwischen 67% und 80%
- Ich möchte dazu keine Auskunft geben
- Ich weiss es nicht

**Frage 18: Ist in Ihrer Stockwerkeigentümerschaft ein Erneuerungsfonds vorhanden? (Nur bei StWE)**

- Ja
- Nein

**Frage 19: Wie hoch ist der Erneuerungsfond geüfnet? (Nur bei StWE)**

- 0,1% - 0,2%
- bis 0,4%
- bis 0,6%
- bis 0,8
- bis 1,0%
- über 1,0% des Gebäudeversicherungswertes pro Jahr
- weiss nicht

**Frage 20: Wie alt sind Sie?**

- <30 Jahre
- 31 – 40 Jahre
- 41 – 55 Jahre
- 56 – 65 Jahre
- >65

**Frage 21: Wie würden Sie Ihren Haushalt beschreiben?**

- Einpersonenhaushalt
- Paar ohne Kinder
- Paar mit Kindern unter 25 Jahren
- Einpersonenhaushalt mit Kindern unter 25 Jahren
- Andere Haushaltsformen
- Ich möchte dazu keine Angabe machen

**Frage 22: Wo befindet sich Ihre Immobilie?**

- Kanton
- Zu welcher der nachfolgenden Kategorien gehört die Gemeinde, in der Ihre Immobilie steht?
  - Städtisch
  - Agglomeration
  - Ländlich
- Ich möchte dazu keine Angabe machen

# Verzeichnisse

## Abkürzungsverzeichnis

BFS	Bundesamt für Statistik
EER	Energy Efficient Renovations
EFH	Einfamilienhaus/-häuser
HEV	Hauseigentümergeverband Schweiz
GEAK	Gebäudeenergieausweis der Kantone
MFH	Mehrfamilienhaus/-häuser
StWe	Stockwerkeigentümerschaften

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Alter der Teilnehmenden .....	4
Abbildung 2: Haushaltstyp.....	5
Abbildung 3: Gebäudetyp .....	5
Abbildung 4: Nutzung nach Gebäudetyp.....	6
Abbildung 5: Erwerb des Gebäudes.....	6
Abbildung 6: Baujahr .....	7
Abbildung 7: Ziele, Anteile der Nennungen "wichtig" .....	8
Abbildung 8: Ziele nach Gebäudetyp, Anteile der Nennungen "wichtig" .....	9
Abbildung 9: Prüfen, beabsichtigen oder planen Sie (weitere) energetische Massnahmen?.....	10
Abbildung 10: Kombinationen Heizungsersatz/Erneuerbarer Energie und Wärmedämmung.....	11
Abbildung 11: Herausforderungen Heizungsersatz und/oder Produktion erneuerbarer Energien ..	15
Abbildung 12: Herausforderungen bei der Wärmedämmung.....	15
Abbildung 13: Herausforderungen bei denjenigen, die keine Massnahmen planen.....	16
Abbildung 14: Information und Beratung Hauseigentümer, nach Gebäudetyp .....	18
Abbildung 15: Information und Beratung nach Massnahmen geplant / nicht geplant .....	18
Abbildung 16: Finanzierungsfortschritt .....	19
Abbildung 17: Finanzierungsfortschritt nach Gebäudetyp.....	20
Abbildung 18: Finanzierungssituation nach Alter.....	21
Abbildung 19: Belehnung der Immobilie .....	22
Abbildung 20: Höhe Erneuerungsfonds bei StWE .....	23
Abbildung 21: Wahl Darlehen nach Alter .....	25
Abbildung 22: Einschätzung der Unterstützung bei der Finanzierung durch ein Energiedarlehen .	26
Abbildung 23: Einfacherer Zugang zu Finanzierung.....	27

## Literaturverzeichnis

- Albrecht, J., & Hamels, S. (2021). The financial barrier for renovation investments towards a carbon neutral building stock—An assessment for the Flemish region in Belgium. *Energy and Buildings*, 248, 111177.
- Bertoldi, P., Economidou, M., Palermo, V., Boza-Kiss, B., & Todeschi, V. (2021). How to finance energy renovation of residential buildings: Review of current and emerging financing instruments in the EU. *Wiley Interdisciplinary Reviews: Energy and Environment*, 10(1), e384.
- Brown, D., Sorrell, S., & Kivimaa, P. (2019). Worth the risk? An evaluation of alternative finance mechanisms for residential retrofit. *Energy Policy*, 128, 418-430.
- Côté, E., Petrovich, B. und Wüstenhagen, E. (2022). 12th Consumer Barometer Renewable Energy. University of St. Gallen.
- Ebrahimigharehbaghi, S., Qian, Q. K., Meijer, F. M., & Visscher, H. J. (2019). Unravelling Dutch homeowners' behaviour towards energy efficiency renovations: What drives and hinders their decision-making? *Energy policy*, 129, 546-561.
- Interface (2022). Hemmnisse für energetische Gebäudesanierungen. Schlussbericht für das Bundesamt für Energie (BFE).
- Ipsos (2019). Uncover the underlying motivations and barriers for energy efficient renovations. Report for European Climate Foundation.
- Stieß, I., & Dunkelberg, E. (2013). Objectives, barriers and occasions for energy efficient refurbishment by private homeowners. *Journal of Cleaner Production*, 48, 250-259.

# Anhang

**Tabelle 7: Kombination der (geplanten) Massnahmen aus den Bereichen Erneuerbare Energien und Wärmedämmung, nach Gebäudetyp**

	EFH					MFH					
	Massnahmen Wärmedämmung					Massnahmen Wärmedämmung					
	Wärmedämmung Fassade	Wärmedämmung Dach	Wärmedämmung gegenüber Erdreich, Keller bzw. unbeheizte Räume	Fenstersatz	Andere	Wärmedämmung Fassade	Wärmedämmung Dach	Wärmedämmung gegenüber Erdreich, Keller bzw. unbeheizte Räume	Fenstersatz	Andere	
Massnahmen erneuerbare Energien	Installation Wärmepumpe	32%	43%	29%	37%	7%	49%	58%	33%	38%	4%
	Anschluss an ein Wärmenetz mit erneuerbarer Energie oder Abwärme	33%	60%	40%	47%	7%	56%	61%	50%	61%	0%
	Installation Holzfeuerung (z. B. Pelletheizung)	50%	61%	56%	39%	11%	44%	55%	11%	33%	11%
	Solkollektoren (Warmwasser, Heizungsunterstützung)	36%	53%	31%	42%	14%	50%	50%	50%	40%	0%
	Photovoltaik (Solarstrom)	34%	50%	30%	39%	4%	51%	60%	36%	40%	4%
	Installation Wohnungslüftung (mit Wärmerückgewinnung)	50%	42%	50%	58%	8%	80%	80%	40%	80%	20%

*Lesebeispiel: 32% derjenigen EFH Besitzer/-innen, die die Installation einer Wärmepumpe planen, möchten dies mit einer Wärmedämmung der Fassade kombinieren.*