

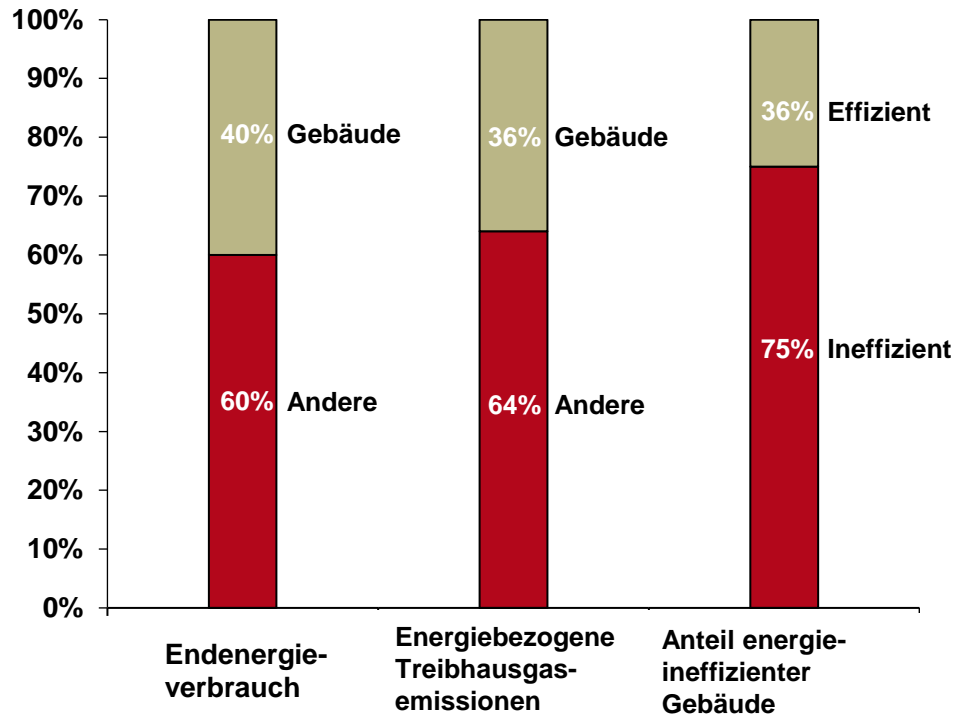
Innovative Finanzierungsmodelle zur Beschleunigung von Gebäudesanierungen

März 2024, Madrid

pbk@creara.es

Die energetische Sanierung von Gebäuden ist eine wesentliche Voraussetzung für die vollständige Dekarbonisierung der europäischen Wirtschaft bis 2050

Auswirkungen des Gebäudebestands auf die europäische Energieeffizienzlandschaft



- Die energetische Sanierung des europäischen Gebäudebestands kann zu einer erheblichen Verringerung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen führen, aber das ist noch nicht alles:
 - Die Verringerung des Energieverbrauchs von Gebäuden verringert die Abhängigkeit von Energieimporten und reduziert die Auswirkungen schwankender Energiepreise
 - Die Verbesserung der Luftdichtheit der Gebäudehülle wirkt sich infolge einer geringeren Schadstoffbelastung und des verbesserten thermischen Komforts positiv auf die Gesundheit aus
 - Die EU-Kommission schätzt, dass die Sanierung von Gebäuden im Bausektor 160.000 grüne Arbeitsplätze schaffen wird

Quellen: Europäische Kommission „EPBD-Neufassung“ (2024)

Öffentliche Mittel allein reichen nicht aus, um alle notwendigen Sanierungsarbeiten durchzuführen; sie müssen als Anreiz dienen, um private Investitionen freizusetzen

Haupt Hindernisse, die Verbraucher:innen davon abhalten, ihre Gebäude zu sanieren

Hohe Vorabkosten

- Die für eine umfassende Sanierung erforderlichen Investitionen sind mit den Kosten für den Kauf eines neuen Autos vergleichbar
- Verbraucher:innen können sich energetische Sanierungen selbst selten leisten und müssen sich um eine externe Finanzierung bemühen, was die Gesamtkosten der Sanierung erhöht

Mangelndes Vertrauen

- Privatkund:innen verstehen in der Regel die vorgeschlagenen technischen Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs nicht, was dazu führen kann, dass sie sich weigern, technisch und wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen vorzunehmen

Lange Amortisationszeit

- Energieeinsparungen bringen wirtschaftliche Vorteile mit sich, die jedoch nicht ausreichen, dass sich die Investitionen schnell amortisieren
- Die Amortisationsdauer liegt in der Regel zwischen 8 und 20 Jahren

Vermieter-Mieter-Dilemma

- In einigen EU-Ländern (z. B. Deutschland) gibt es mehr Mieter:innen als Eigenheimbesitzer:innen
- Dies führt zu zwei Problemen
 - Vermieter:innen sind weniger investitionsfreudig, weil sie die Vorteile nicht sehen
 - Mieter:innen empfinden die energetische Sanierung dagegen als Einschränkung der Mobilität

Quellen: Horizont 2020 EU-Projekt „RenOnBill“ (2022); Horizont 2020 EU-Projekt „Refine“ (2022); Europäische Kommission „EPBD-Neufassung“ (2024)

Innovative Finanzierungsmodelle helfen, diese Hindernisse zu überwinden

Die gängigsten innovativen Finanzierungsmodelle¹

Name	Beschreibung
<p>On-Bill- und On-Tax-Schemata</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Kommune (On-Tax-Schema) oder der Energieversorger (On-Bill-Schema) finanziert die energetische Sanierung und trägt das finanzielle Risiko Die Verbraucher:in zahlt die Investition in regelmäßigen Abständen über Gemeindesteuern (On-Tax) oder Energierechnung (On-Bill) zurück Die Energieversorger/Gemeinden können die Zahlung der Energierechnung/Kommunalabgaben leichter durchsetzen und so die Risiken verringern Beispiele: <ul style="list-style-type: none"> - On-Bill: Green Deal/PAYS-Regelung (UK, 2009 - 2011) - On-Tax: EU-Projekt FitHome (Niederlande, 2024)
<p>Energy-Performance-Contracting (EPC)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Ein Energiedienstleister (ESCO - Energy Service Company) führt die energetische Sanierung durch und trägt die Vorabkosten und finanziellen Risiken Die Verbraucher:in zahlt die Schulden an ESCO auf Basis der erzielten wirtschaftlichen Einsparungen zurück; sie nimmt die niedrigeren Kosten nicht wahr, bis die Schulden zurückgezahlt sind, lebt aber in einem sanierten Haus Der Energiedienstleister kann Kredite nutzen oder die Investition selbst finanzieren Beliebt für die Sanierung von Industrie- und Dienstleistungsgebäuden
<p>Grüne Hypotheken, Darlehen und Anleihen</p>	<ul style="list-style-type: none"> Der Kreditgeber bietet Hauskäufer:in/-eigentümer:innen, die nachweisen können, dass die Immobilie bestimmte Umweltstandards erfüllt oder erfüllen wird, Vorzugskonditionen Die Hauseigentümer:in verwendet die Mittel für den Kauf eines energieeffizienten Hauses oder für die Sanierung ihres derzeitigen Hauses Vorzugskonditionen sind in der Regel ein gesenkter Zinssatz oder verringerte Provisionen und kreditbezogene Zahlungen

➔ Investition in die Haussanierung
 ➔ Regelmäßige Rückzahlung
 ➔ Führt die Haussanierung durch

Anmerkung: ¹Basierend auf den Maßnahmen, die in der kürzlich verabschiedeten Neufassung der EPBD hervorgehoben wurden
 Quellen: Horizont 2020 EU-Projekt „RenOnBill“ (2022); BEUC „Haussanierungen beschleunigen durch innovative Finanzierung“ (2023)

Obwohl diese Lösungen bestimmte Hindernisse für die energetische Sanierung beseitigen, gibt es auch Nachteile

Vorteile und Nachteile der in Betracht gezogenen Finanzierungssysteme

Finanzierungssystem	Vorteile	Nachteile
1 On-Bill- und On-Tax-Schemata	<ul style="list-style-type: none"> • Verbraucher:innen vermeiden Vorabkosten • Verbraucher:innen schließen einen Vertrag mit einer vertrauenswürdigen Partei • Die Haftung bezieht sich auf das Gebäude und nicht auf die Person 	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung erfordert eine spezifische nationale Gesetzgebung • Kann zu einer Reihe komplexer Verfahren führen, die Verbraucher:innen verwirren können
2 Energy-Performance-Contracting	<ul style="list-style-type: none"> • Der ESCO ist ein Experte für Energieeffizienz und kann alle technischen Fragen klären • Wenige Beteiligte, was die Regelung vereinfacht 	<ul style="list-style-type: none"> • I.d.R. ist ein Mindestverbrauch erforderlich, um die Rentabilität für das ESCO zu gewährleisten • Wird i.d.R. nur mehreren Haushalten angeboten (z. B. Wohnblocks)
3 Grüne Hypotheken, Darlehen und Anleihen	<ul style="list-style-type: none"> • Kreditgeber haben mehr Kontrolle darüber, wer die Mittel erhält, was wiederum die Risiken verringert • Flexiblere Wahl des Unternehmens, das die energetischen Verbesserungen durchführen soll 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Option für finanzschwache Verbraucher:innen • Erscheint wie herkömmliches Darlehen • Kreditgeber sind unsicher, ob „grün“ wirklich geringeres Risiko bedeutet; Finanzierungskosten sind kaum niedriger

Bei der Umsetzung eines innovativen Programms muss man den spezifischen Kontext der Kommune berücksichtigen und die Kombination mehrerer Lösungen in Betracht ziehen

Quellen: Horizont 2020 EU-Projekt „RenOnBill“ (2022); BEUC „Haussanierungen beschleunigen durch innovative Finanzierung“ (2023)



Engineering

Consulting

Energy management

Energy markets