

Schärfere Vorschriften für Hypothekenvergabe erschweren energetische Sanierungen

Immer mehr Menschen im Pensionsalter wird wegen den verschärften Vorschriften für die Hypothekenvergabe eine Verlängerung oder Erhöhung ihrer Hypothek wegen mangelnden Tragbarkeit verweigert. Dies erschwert die energetische Sanierung vieler Gebäude. Immobilienverzehrinstrumente können hier einen Ausweg sein.

Das Energiegesetz des Kantons Zürichs (EnergG) hat zum Ziel, den Energieverbrauch kontinuierlich zu reduzieren und den jährlichen CO₂-Ausstoss bis in das Jahr 2050 auf 2,2 Tonnen pro Einwohnerin und Einwohner zu reduzieren. Der entsprechende Wert liegt heute bei rund 5,0 Tonnen. Um die ambitionierte Vorgabe zu erfüllen, sind vermehrt CO₂-neutrale Energien wie Wasserkraft, Umweltwärme oder Sonnenenergie zu nutzen und der Energieverbrauch durch Energieeffizienz zu reduzieren.

Rund 40% des Energieverbrauchs entfallen auf den Gebäudebereich. Gebäude, welche vor 1990 gebaut und in der Zwischenzeit nicht saniert wurden, verbrauchen bis zu acht Mal mehr Energie, als Gebäude welche den aktuellen Vorgaben entsprechen. Viele dieser Gebäude gehören älteren Personen. Diese können die finanziellen Mittel für eine umfassende energetische Sanierung oftmals nicht aufbringen, obwohl sie über beträchtliche Vermögenswerte verfügen, die allerdings in ihrer Liegenschaft investiert wird. Sie können auch nicht einfach ihre Hypothek erhöhen, da dies wegen den verschärften regulatorischen Vorgaben mit Hinweis auf die nicht gegebenen Tragbarkeit abgelehnt wird. Für solche Menschen können Immobilienverzehrinstrumente interessant sein.

In der Schweiz sind Immobilienverzehrinstrumente weitgehend unbekannt, in anderen Ländern jedoch weit verbreitet. Diese Instrumente funktionieren nicht wie unsere gängigen Hypotheken, die bis zur Pensionierung des Kreditnehmers auf zwei Drittel des Verkehrswertes zurückzuzahlen sind. Im Gegenteil: Bei ihnen steigt der Belehnungswert im Laufe der Zeit an. Die auf den internationalen Märkten gängigste Form eines Immobilienverzehrinstrumentes ist die Roll-Up Lifetime Mortgage. Dabei erhält der Kreditnehmer eine Einmalauszahlung und muss während der Laufzeit keine Zins- und Tilgungsleistungen erbringen. Die Zinsen werden bis zum Laufzeitende „aufgerollt“, so dass sich die Hypothekarschuld laufend erhöht. Als Sicherheit für das Darlehen dient einzig und alleine die Liegenschaft.

Natürlich muss für jeden Eigentümer individuell abgeklärt werden, ob ein Immobilienverzehrinstrument in Frage kommt. Immobilienverzehrinstrumente für energetische Sanierungen können zu einer mehrfachen win – win - Situation führen. Erstens gewinnt der Immobilienbesitzer, weil er das in seiner Immobilie investierte Kapital für eine energetische Sanierung nutzen kann; Zweitens profitiert die Baubranche, indem das Bauvolumen vergrössert wird; Drittens wird eine attraktive Anlagemöglichkeiten für den professionellen Anleger geschaffen und last but not least kann ein wichtiger Beitrag geleistet werden, damit der Kanton Zürich sein Ziel erreicht, den jährlichen CO₂-Ausstoss bis in das Jahr 2050 auf 2,2 Tonnen pro Kopf zu reduzieren.

Olivier Hofmann, Kantonsrat, Hausen am Albis