



Mehrfamilienhaus

Heizung auf erneuerbare Energien umstellen

Ratgeber für Immobilienverwaltungen und Stockwerkeigentümerschaften

Die passende Lösung finden

Der Ersatz der Heizung beschränkt sich heute nicht mehr auf die Wahl eines neuen Heizkessels – es ist die Gelegenheit, um auf erneuerbare Energiequellen umzusteigen und weitere Energiesysteme daran anzuschliessen.



Zentrale und leistungsstarke Wärmepumpe für eine Wohnsiedlung und Gewerbe



Moderne und energieeffiziente Wärmepumpe in einem Mehrfamilienhaus

Die richtige Lösung steigert den Immobilienwert

Die Herausforderung besteht darin, die passende Lösung für seine Liegenschaft zu finden. Moderne Heizsysteme sind effizient, umweltfreundlich, halten die gesetzlichen Bestimmungen ein und steigern den Wert der Immobilie.

Systeme zu kombinieren, erhöht den Vorteil

Die Systeme vernetzen sich immer mehr: Umweltfreundlicher Strom vom eigenen Dach speist die Wärmepumpe, eine Batterie speichert den überschüssigen Solarstrom für Zeiten, wenn die Sonne nicht scheint. Immer mehr Mieterinnen und Mieter möchten ihr Elektroauto zu Hause aufladen. Eine Regelung oder ein Energiemanagementsystem stimmen die verschiedenen Verbraucher aufeinander ab und machen den Betrieb effizienter.

Der Weg zur neuen Heizung

Vorausschauend planen

Der Ersatz der Heizung ist eine grössere Investition und sollte rechtzeitig geplant werden. Die Lebensdauer einer Heizung beträgt zwischen 15 und 20 Jahren. Daher ist es ratsam, sich zwei oder drei Jahre vorher mit dem Ersatz zu befassen.

Begleitende Massnahmen prüfen

Es lohnt sich zu prüfen, ob neue Fenster oder eine zusätzliche Dämmung der Gebäudehülle möglich oder nötig sind. Das reduziert den Energiebedarf des Gebäudes und die neue Heizung kann kleiner dimensioniert werden. Wenn eine Dachsanierung ansteht, bietet es sich an, gleichzeitig eine Photovoltaikanlage zu installieren.

Die Schritte von der Analyse bis zu Betrieb



Zeit einplanen

Von der ersten Analyse der Immobilie bis zur Inbetriebnahme sind diverse Abklärungen und Planungen nötig. Sie sollten mit zwei bis drei Jahren Vorlauf kalkulieren, dann klappt es entspannt mit der neuen Heizung.

Systeme im Überblick



Wärmepumpen

Wärmepumpen nutzen CO₂-freie Energiequellen wie Luft, Erdwärme oder Grundwasser. Für grössere Objekte kommt auch Seewasser infrage. Wird die Wärmepumpe mit erneuerbarem Strom betrieben, zum Beispiel aus der eigenen PV-Anlage, ist sie noch umweltfreundlicher. Moderne Systeme eignen sich auch für Altbauten, wenn alle Komponenten gut aufeinander abgestimmt sind.

Vor- und Nachteile

- + Je nach Ausführung leise
- + Keine Emissionen
- + Je nach Strommix fast CO₂-neutral
- Evtl. elektrischer Hausanschluss ungenügend



Holzfeuerung

Pellet- oder Holzsnitzelheizungen eignen sich wie Wärmepumpen auch für Mehrfamilienhäuser und zusätzlich für Wärmeverbünde. Ihr Betrieb läuft vollautomatisch, allerdings braucht es Platz für den Holzvorrat. Hochwertige Systeme und ein korrekter Betrieb minimieren die Luftbelastung weitgehend.

Vor- und Nachteile

- + CO₂-neutral
- Platzbedarf für Brennstofflager
- Emissionen (Rauch, Geruch)



Erdgas/Öl

Fossile Energieträger sind nicht mehr zeitgemäss und sollten nur noch zur Spitzendeckung eingesetzt werden. In gewissen Kantonen ist der Einbau von solchen Heizsystemen verboten, in anderen müssen mindestens 10 Prozent der Energie aus erneuerbaren Quellen stammen.

Vor- und Nachteile

- + Kurzfristig ist der 1:1-Ersatz kostengünstiger
- Hoher CO₂-Ausstoss
- Ungewisse Preisentwicklung
- Schlechte Versorgungssicherheit
- Hohe Betriebs- und Unterhaltskosten

Weitere Möglichkeiten

Thermische Netze

Wenn es bereits einen Wärmeverbund mit erneuerbaren Energiequellen in der Nachbarschaft gibt oder einer geplant ist, kann sich ein Anschluss lohnen. Der Betreiber des Verbunds liefert die Wärme oder Kälte während der Vertragslaufzeit zu einem fixen Tarif.

Solarwärme

Thermische Sonnenkollektoren eignen sich gut für die Wassererwärmung und können auch die Heizung unterstützen. Es ist aber immer ein zweiter Wärmeerzeuger nötig.



Immobilienwert steigern

Der Umstieg auf ein erneuerbares Energiesystem macht Ihre Immobilie zukunftsfähig, das zahlt sich aus. Profitieren Sie davon – ein Aufschieben der Investition lohnt sich nicht.

Finanzielles

Die Grösse der Immobilie bestimmt, wie hoch der finanzielle Aufwand für ein neues Heizsystem ist. Dabei ist wichtig, dass die Eigentümerschaft nicht nur über die Investitionskosten nachdenkt, sondern die Kosten über die gesamte Lebensdauer der Anlage einkalkuliert und bei Bedarf Rückstellungen dafür macht.

Neben den Investitionskosten muss man die jährlichen Kapitalkosten, die Energiekosten und den Unterhalt inkl. Energiemanagement miteinbeziehen.

Fördergelder und Steuerabzüge

Bund, Kantone, einzelne Gemeinden und Energieversorgungsunternehmen fördern den Umstieg auf erneuerbare Energien und die energetische Gebäudesanierung. Diese Fördergelder sollten bei der Berechnung der Investitionskosten berücksichtigt werden. Das Fördergesuch muss vor Baubeginn eingereicht und bewilligt werden. Über die Förderprogramme wissen die kantonalen Energiefachstellen Bescheid. Eine Übersicht bietet auch die Webseite www.energiefranken.ch.

Die Finanzierungsoptionen

Eigenkapital

Verfügt die Eigentümerschaft über genügend Liquidität, um die Investition selber zu tätigen, oder hat sie den Ersatz langfristig geplant, ist die Finanzierung mit Eigenkapital eine gute Lösung. Wichtig ist, dass auch das Risiko von grösseren Reparaturen oder Anpassungen berücksichtigt wird. Im Stockwerkeigentum stammt das Kapital aus dem Erneuerungsfonds, einem zweckgebundenen Fonds oder aus Eigenmitteln der Eigentümer.

Vor- und Nachteile

- + Wenig Abhängigkeiten
- + Abschreibungen möglich
- + Investition von Steuern abziehbar
- Kapital ist gebunden, nicht für andere Investitionen verfügbar
- Aufwand für Planung, Betrieb und Unterhalt
- Risiko von unvorhergesehenen Kosten

Fremdkapital

Viele Banken bieten vergünstigte Konditionen für den Umstieg auf erneuerbare Energien. Die Investition kann mit einer neuen Hypothek, einer Aufstockung oder einem Renovationskredit finanziert werden.

Reicht das Eigenkapital im Stockwerkeigentum nicht aus, können die einzelnen Eigentümer ihre Hypothek aufstocken. Dass die Gemeinschaft ein Darlehen aufnehmen kann, ist eher unüblich.

Vor- und Nachteile

- + Kein Eigenkapital nötig
- + Investition von Steuern abziehbar
- Kosten für Verzinsung
- Aufwand für Planung, Betrieb und Unterhalt
- Risiko von unvorhergesehenen Kosten

Contracting

Der Contractor finanziert, installiert und betreibt die Anlage für eine bestimmte Laufzeit (10 bis 30 Jahre). Für die Installation und den Betrieb beauftragt er geeignete Fachpartner. Der Kunde hat nichts mehr mit der Anlage zu tun, sondern bezahlt periodisch für die Dienstleistung. Nach Ablauf der Laufzeit kann er die Anlage kostenlos oder zum Restwert übernehmen. Geeignet für grössere Liegenschaften ab 15 Wohnungen.

Vor- und Nachteile

- + Kein Eigenkapital nötig
- + Planbare Kosten, gut budgetierbar, kein Risiko
- + Kein Aufwand für Planung, Betrieb und Unterhalt
- + Alle Dienstleistungen aus einer Hand
- Lange Vertragslaufzeit
- Kosten für Dienstleistungspaket




Wieso Contracting?

Möchten Sie auf erneuerbare Systeme setzen, aber Ihre Rückstellungen sind zu tief? Oder legen Sie grossen Wert auf ein Rundum-sorglos-Paket? Dann ist Contracting die passende Lösung.

Haben Sie ein konkretes Projekt und Fragen zum Contracting?

Dann kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir freuen uns auf Sie.

 058 359 53 53

 gbl@ekz.ch



Elektrizitätswerke des Kantons Zürich

Dreikönigstrasse 18, Postfach
8022 Zürich