

# Heizungersatz in grösseren Mehrfamilienhäusern und bei Stockwerkeigentum

Lösungen für eine Heizung mit erneuerbarer Energie



# Heizungsersatz – eine frühzeitige Planung lohnt sich

Heizen Sie noch mit Gas, Öl oder einer Elektrodirektheizung? Dann gibt Ihnen diese Broschüre einen guten ersten Überblick zum **Umstieg auf erneuerbare Heizenergie**, zu dessen optimaler Planung sowie zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen Ihres Gebäudes.

Falls Ihre bestehende Heizung zehnjährig oder älter ist, sollten Sie beginnen, über einen Ersatz nachzudenken. Dabei gibt es verschiedene Aspekte wie gesetzliche Vorgaben, technische Möglichkeiten, Investitions- und Energiekosten, Finanzierung sowie mögliche Förderbeiträge zu beachten. Gleichzeitig ist der Heizungsersatz ein guter Moment, um die ganze Liegenschaft ener-

getisch prüfen zu lassen. Um Sie auf diesem Weg zu unterstützen, bestehen insbesondere dank der Förderung von Bund und Kantonen verschiedene Angebote.

Heizen mit erneuerbarer Energie lohnt sich aus mehreren Gründen:



Durch den Umstieg auf einheimische erneuerbare Energien können Sie Ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen beim Betrieb auf nahezu null senken.



Berücksichtigen Sie bei der Auswahl Ihrer neuen Heizung die Investitions-, die Energie- und die Betriebskosten. So stellen Sie fest, dass Heizlösungen mit erneuerbaren Energien deutlich günstiger sein können.



Der Einsatz fossiler Energie und von Elektrodirektheizungen ist nicht mehr zeitgemäss und läuft den energie- und klimapolitischen Zielen zuwider. Dazu kommt, dass in nahezu allen Kantonen gesetzliche Bestimmungen den Einsatz fossiler Heizungen und von Elektrodirektheizungen beschränken.



Ein modernes, erneuerbares Heizsystem steigert den Wert Ihrer Liegenschaft und eliminiert das Risiko eines Preisabschlages aufgrund eines veralteten Heizsystems bei einem allfälligen Verkauf. So bleibt Ihr Gebäude für Sie und auch für künftige Generationen attraktiv.

# Beratung und Planung sind wichtig

Eine neue Heizung ist eine grössere Investition, die sich lohnt und sorgfältig geplant sein will. Eine technologieneutrale Beratung hilft Ihnen, das Heizsystem zu wählen, das Ihr Gebäude **am effizientesten und wirtschaftlichsten** mit Wärme aus erneuerbaren Energiequellen versorgt. Wichtig ist, dass Sie neben den Investitions-, Kapital- und Energiekosten auch die Kosten für Betrieb und Unterhalt über die gesamte Nutzungsdauer berücksichtigen.

Eine frühzeitige Planung des Heizungsersatzes (Heizung älter als zehn Jahre) und dessen Finanzierung sind wichtig. Fällt die Heizung plötzlich aus, kommen Sie unter Zeitdruck. Wer sich aber frühzeitig mit der Heizungsmodernisierung befasst, kann die verschiedenen Möglichkeiten abwägen und seine Wahl in Ruhe treffen.

Im Rahmen einer Impulsberatung «erneuerbar heizen» (s. Kasten) werden verschiedene Optionen von einer Fachperson geprüft. Anschliessend holen Sie für das von Ihnen gewählte Heizsystem zwei bis drei Offerten von verschiedenen Heizungsinstallateurinnen und Heizungsinstallateuren ein. Viele Installateurinnen und Installateure bieten Gesamtpakete an.

Darin enthalten sind die Planung, die Koordination der Handwerker (etwa Elektrikerinnen und Elektriker oder Isolierspenglerinnen und -spengler), der Bewilligungsantrag und die Beratung bezüglich Fördergeldern.

Neben dem Heizungsersatz empfiehlt es sich auch, den energetischen Zustand des gesamten Gebäudes zu prüfen, zum Beispiel durch das Erstellen eines Gebäudeenergieausweises mit Beratungsbericht (GEAK® Plus). So können Sie beispielsweise mit einer besseren Wärmedämmung und dichterem Fenstern bis zu 50 Prozent Heizkosten sparen. Auch die Wassererwärmung gilt es zu berücksichtigen: Elektroboiler sollten ersetzt und die Warmwasseraufbereitung wenn immer möglich mit der Heizung kombiniert werden. Der Einsatz von erneuerbaren Energien lohnt sich auch hier in jedem Fall. Beachten sie zudem die gesetzlichen Vorgaben in

Ihrem Kanton. Bereits heute sind für den Ersatz des Wärmeerzeugers in bestehenden Bauten – primär bei Wohnbauten – in nahezu allen Kantonen gesetzliche Bestimmungen in Kraft, wonach ein nennenswerter Anteil der Wärme erneuerbar erzeugt oder durch Effizienzmassnahmen eingespart werden muss. Auch für den Ersatz und Einbau von Elektrodirektheizungen oder zentralen Elektro-Wassererwärmern gelten in den Kantonen gesetzliche Vorgaben.

## Impulsberatung «erneuerbar heizen»

Bei der Impulsberatung «erneuerbar heizen» nimmt sich die von Ihnen gewählte Impulsberaterin bzw. der von Ihnen gewählte Impulsberater ca. 5 Stunden bei Ihnen vor Ort Zeit (Aufnahme vor Ort und späteres Beratungsgespräch; inklusive Hin- und Rückfahrt), um mit Ihnen die Checkliste zu besprechen, die Situation zu analysieren und Ihnen eine Empfehlung für eine erneuerbare Heizlösung einschliesslich einer Kostenschätzung zu geben (inklusive vertiefter Vor- und Nachbereitung durch die Impulsberaterin bzw. den Impulsberater, insgesamt ca. 12 Stunden). Dazu gehören Wärmepumpen, Holzfeuerungen, Sonnenkollektoren und, sofern vorhanden, der Anschluss an ein Fernwärmenetz. Die Gesamtkosten der verschiedenen Systeme werden über ihre ganze Lebensdauer miteinander verglichen. Geben Sie einfach auf [energieschweiz.ch/modernisieren/impulsberatung-erneuerbarheizen](http://energieschweiz.ch/modernisieren/impulsberatung-erneuerbarheizen) Ihre Postleitzahl ein und finden Sie eine Impulsberaterin oder einen Impulsberater in Ihrer Nähe.



# So gehen Sie vor beim Heizungsersatz

In nur sieben Schritten gelangen Sie schnell und unkompliziert zu Ihrer neuen erneuerbaren Heizung – einfach und ohne Überraschungen.

## 1 Planen Sie voraus

Wenn Ihre bestehende Heizung zehnjährig oder älter ist, sollten Sie jetzt über einen Ersatz nachdenken. Die Impulsberatung «erneuerbar heizen» von EnergieSchweiz unterstützt Sie dabei.

Der Heizungsersatz ist gleichzeitig ein guter Moment, um die ganze Liegenschaft energetisch prüfen zu lassen. In diesem Fall lohnt es sich, eine GEAK-Fachperson möglichst früh beizuziehen, damit die sinnvollen Modernisierungsmassnahmen bereits in der Planungsphase festgestellt und berücksichtigt werden können.

Beziehen Sie alle Betroffenen frühzeitig in Ihre Pläne mit ein, z. B. Miteigentümerinnen und -eigentümer, Mieterinnen und Mieter oder Nachbarschaft. Der Online-Ratgeber Renovation dient dabei als gutes Werkzeug zur Förderung des Austauschs zwischen den Parteien (s. dazu «Hilfreiche Links»).

Nutzen Sie die Chance für eine Gesamtbeurteilung und berücksichtigen Sie diese in Ihrer langfristigen Planung: Wie wollen Sie die Immobilie langfristig nutzen? Wie ist der generelle Zustand des Hauses? Welche Investitionen sind nötig und welche erwünscht? Welche Finanzierungsmöglichkeiten bestehen? Wie wird das Haus für künftige Anforderungen mit Energie versorgt (Solaranlage, Ladestation Elektroauto etc.)?

## 2 Nutzen Sie die Impulsberatung «erneuerbar heizen»

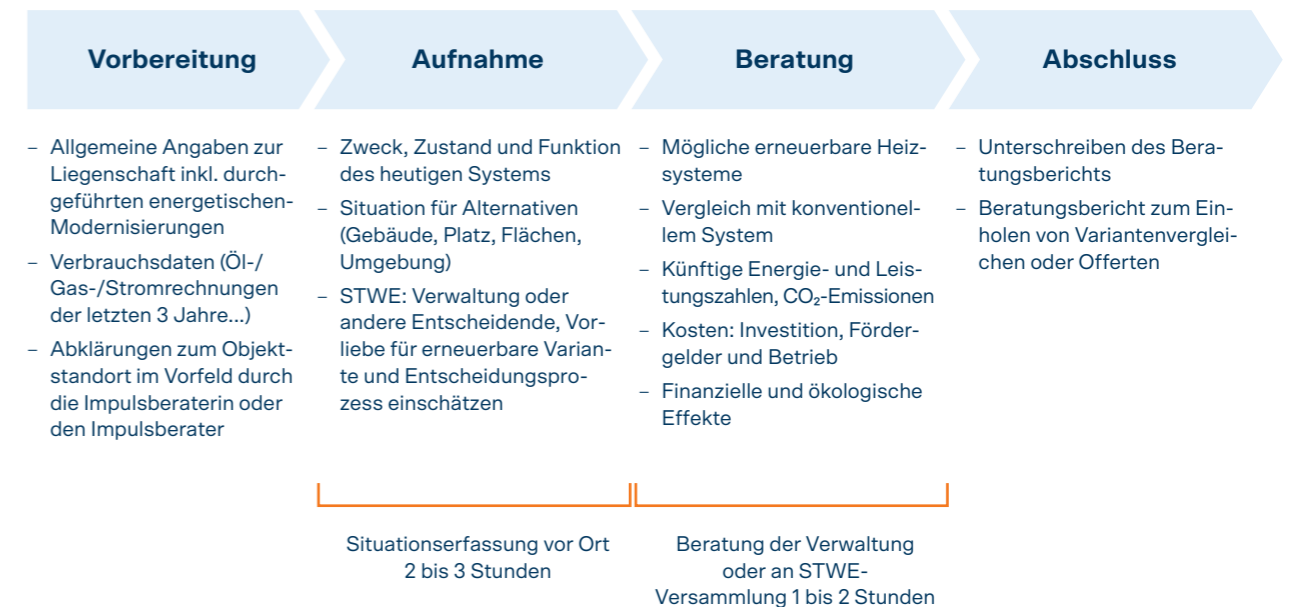
Lassen Sie sich von Ihrer Impulsberaterin oder Ihrem Impulsberater aufzeigen, welche Heizsysteme mit erneuerbarer Energie bei Ihrem Gebäude und an Ihrem Standort in Frage kommen.

## 3 Rechnen Sie richtig

Berücksichtigen Sie bei der Auswahl des Heizsystems nicht nur die einmaligen Investitionskosten, sondern auch die voraussichtlichen Energie- und Betriebskosten über die ganze Lebensdauer von durchschnittlich 20 Jahren. Für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis sechs Wohneinheiten können Sie dazu die zu erwartenden Kosten mit dem Heizkostenrechner abschätzen. Für grössere Mehrfamilienhäuser bzw. Liegenschaften mit mehr als 30 kW Heizleistung erfordert eine Kostenschätzung detailliertere Angaben. Eine Impulsberaterin oder ein Impulsberater unterstützt Sie dabei. Da ein neues Heizsystem oftmals höhere Anfangsinvestitionen benötigt, sollten Sie frühzeitig mit Ihrer Bank Kontakt aufnehmen. Durch eine rechtzeitige Abklärung stehen Ihnen verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten für Ihre Heizungsmodernisierung zur Verfügung.

## Ablauf der Impulsberatung «erneuerbar heizen»

für Stockwerkeigentümergeinschaften und Mehrfamilienhäuser über 6 Wohneinheiten bzw. Nichtwohnbauten über 30 kW Heizleistung



Beachten Sie, dass der Ersatz von Öl-, Gas- und Elektrodirektheizungen durch Förderbeiträge von Bund, Kantonen und Gemeinden unter bestimmten Voraussetzungen finanziell gefördert werden. Beziehen Sie diese Fördergelder in Ihre Entscheidung mit ein. Weitere Informationen finden Sie auf [dasgebaeudeprogramm.ch](http://dasgebaeudeprogramm.ch) sowie [energiefranken.ch](http://energiefranken.ch).

Berücksichtigen Sie zudem allfällige Steuerabzüge für Investitionen in energiesparende und umweltschonende Massnahmen.

## 4 Offerten einholen und vergleichen

Dank der Impulsberatung «erneuerbar heizen» wissen Sie, welches Heizsystem für Ihre Liegenschaft geeignet ist. Holen Sie für dieses Heizsystem zwei bis drei Offerten von verschiedenen Heizungsinstallateurinnen und Heizungsinstallateuren ein. Verlangen Sie ausdrücklich eine Heizung mit Qualitätslabel (z. B. Wärmepumpen-Gütesiegel, Leistungsgarantie oder Wärmepumpen-System-Modul).

## 5 Informieren Sie die Behörden

Beim Ersatz Ihrer Heizung sind in vielen Fällen (je nach Technologie und Standort) eine Baubewilligung und teilweise eine Konzession (z. B. für die Entnahme von Grundwasser) Ihrer Gemeinde notwendig.

## 6 Beantragen Sie Fördergelder

Beantragen Sie Förderbeiträge vor Baubeginn und lassen Sie diese bestätigen!

## 7 Heizung ersetzen

Nach dem Ausarbeiten der Werkverträge mit den Handwerkerinnen und Handwerkern kann der Umbau losgehen. In der Regel sind die Arbeiten je nach Umfang innerhalb weniger Wochen abgeschlossen. Nach dem Umbau können Sie beim Kanton die Auszahlung der Förderbeiträge beantragen. Sind während dem Umbau Wärme und Warmwasser erforderlich, kann eine Hilfsheizung diese liefern.

# Die erneuerbaren Heizsysteme

Für nahezu jedes Haus gibt es eine passende erneuerbare Heizlösung.



## Fernwärme

Es lohnt sich abzuklären, ob in der Umgebung ein thermisches Netz vorhanden oder in Planung ist, an welches das Gebäude angeschlossen werden kann, zum Beispiel ein Fernwärmenetz. Für Fernwärmenetze lassen sich unter anderem folgende erneuerbare Wärme- bzw. Abwärmequellen nutzen: See-, Grund- und Abwasser oder auch Holz, Geo- und Solarthermie sowie Abwärme aus Kehrrichtverwertungsanlagen (KVA) und Industrie. Ein Fernwärmenetz besteht in der Regel aus einer oder mehreren Wärmезentralen. Von der Zentrale führt ein Leitungsnetz warmes oder kaltes Wasser zu den Wärme- oder Kältebezügern und wieder zurück. Bei den Bezügern wird die Wärme mittels einer platzsparenden Übergabestation an die Wärmeleitungen im Haus abgegeben. Je nach Temperatur des Fernwärmewassers lässt sich dieses direkt für die Heizung und die Bereitstellung von Warmwasser nutzen. Eine Temperaturerhöhung kann bei Bedarf beispielsweise mit einer Wärmepumpe erreicht werden.



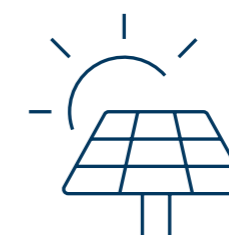
## Wärmepumpe

Wärmepumpen beziehen ihre Energie beispielsweise aus der Luft, dem Boden oder dem Grundwasser. Die Nutzung von Seewasser oder Abwärme ist für grössere Gebäude oder Fernwärme ebenfalls möglich. Wärmepumpen gewinnen – dank der Nutzung von Umweltwärme – mit dem eingesetzten Strom rund die drei- bis fünffache Menge an Wärmeenergie, was die Energiekosten stark reduziert. Entscheidend für die Effizienz ist die Art der Wärmequelle: Wärmepumpen, die über Erdwärmesonden arbeiten, sind wegen der notwendigen Bohrung zwar teurer bei der Erstellung, brauchen dafür jedoch bis zu einem Drittel weniger Strom als Luft-Wasser-Wärmepumpen. Zudem kann mit Erdwärmesonden dank GeoCooling sanft gekühlt werden. In vielen Fällen ist es sinnvoll, den Strom mit einer Photovoltaikanlage selbst zu produzieren. Befinden sich die Solarzellen auf dem eigenen Dach, schont das die Umwelt zusätzlich und die Heizkosten sinken weiter. Eine Wärmepumpe läuft effizienter, wenn sie tiefere Vorlauftemperaturen bereitstellen darf. Daher ist der Betrieb einer Wärmepumpe mit einer Fussbodenheizung in der Regel effizienter als mit Radiatoren. Inverter-Wärmepumpen erreichen jedoch auch bei Radiatoren gute Effizienzwerte.



## Holz

Wer mit einheimischem Holz heizt, belastet das Klima kaum. Das beim Verbrennen entstehende CO<sub>2</sub> wird wieder gebunden, denn das Schweizer Waldgesetz schreibt vor, dass nur so viel Holz genutzt werden darf, wie gleichzeitig nachwächst. Zudem können Pellets, Stückholz und Holzschnitzel aus der Umgebung bezogen werden, was die regionale Wertschöpfung fördert und Arbeitsplätze schafft. Durch die Wahl hochwertiger Systeme, den Einsatz der richtigen Brennstoffe und einen korrekten Betrieb lässt sich die Luftbelastung durch Stickoxide und Feinstaub minimieren. Stückholzheizungen sind ideal für Einfamilienhäuser. Pelletheizungen arbeiten vollautomatisch und eignen sich für Einfamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser und Überbauungen. Holzschnitzelheizungen können in mittleren bis grösseren Gebäuden eingesetzt werden. Bei allen Holzheizungen muss genügend Platz für den Brennstoffvorrat vorhanden sein. Ein bestehender Tankraum ist in der Regel ausreichend gross für ein Pelletsilo.



## Solarthermie

Stehen ein geeignetes Dach oder eine Fassade zur Verfügung, kann auch die Sonnenenergie genutzt werden und ein anderes Heizsystem sinnvoll ergänzen. Das Potenzial für Solarthermie ist in der Schweiz sehr gross. Solarthermie sorgt für warmes Wasser im Gebäude oder kann für die Regeneration von Erdwärmesonden eingesetzt werden. Zentrales Element eines Sonnenkollektors ist der Absorber – ein schwarzer, mit Kanälen durchzogener Metallkörper. Durch ihn zirkuliert in der Regel Wasser, das mit umweltverträglichem Frostschutzmittel angereichert wurde. Es nimmt Sonnenwärme auf und gibt sie über einen Wärmetauscher an den Warmwasserspeicher ab. Soll eine Solarthermieanlage kosteneffizient arbeiten, dann wird sie so ausgelegt, dass sie über das Jahr nur einen Teil des Warmwassers bereitstellt. Bei langen Schlechtwetterperioden und im Winter braucht es also einen zusätzlichen Wärmeezeuger, der das Wasser im Speicher aufheizt. Die Sonnenenergie kann auch mit einer Photovoltaikanlage zur Stromproduktion genutzt werden und zum Beispiel eine Wärmepumpe ergänzen.

# Erneuerbar heizen lohnt sich

Heizungen mit erneuerbaren Energien sind in der Regel zwar teurer in der Anschaffung als fossile Heizsysteme oder Elektrodirektheizungen, jedoch **günstiger in Betrieb und Wartung**. Berücksichtigt man zudem, dass ein 1:1-Ersatz von fossilen Heizsystemen oder Elektrodirektheizungen – primär bei Wohnbauten – in den meisten Kantonen nicht mehr zulässig ist und dass Förderbeiträge und Steuerabzüge die Anschaffung schneller amortisieren, lohnt sich der Wechsel auf ein Heizsystem mit erneuerbaren Energien für das Klima und auch finanziell.



Für eine grobe Vergleichsrechnung werden die Mehrkosten eines Systems mit den Einsparungen bei den Energie-, Betriebs- und Wartungskosten ins Verhältnis gesetzt. Eine Impulsberaterin oder ein Impuls-

berater unterstützt Sie bei der Erstellung einer detaillierten Kostenschätzung, damit Sie die Heizsysteme vergleichen können und die Einsparpotenziale ersichtlich sind. Bei einem Mehrfamilienhaus ab sechs Wohnein-

heiten bzw. Liegenschaften mit mehr als 30 kW Heizleistung ist diese Rechnung komplex, weshalb sich die Fachpersonen zuerst anhand der Unterlagen ein Bild machen werden und Sie danach vor Ort beraten können.

# La Paix: Eine ganze Siedlung steigt um.

Die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnbaugenossenschaft La Paix in Nyon bilden eine Verbrauchergemeinschaft, die sich gegenseitig mit Strom und **Wärmeenergie aus mehreren Wärmepumpen** unterstützt.

Die Wohnbaugenossenschaft La Paix wurde 1946 gegründet. Hinter den unscheinbaren Fassaden steht ein durchdachtes Konzept, das eine kosteneffiziente, energetische Modernisierung ermöglichte. «Die ganze Siedlung bildet eine nahezu autarke Verbrauchergemeinschaft», erklärt Michel Piguet, Präsident der Genossenschaft La Paix. Die Wirtschaftlichkeit spielte eine wichtige Rolle: Die Mieten durften durch die Investitionen nicht steigen. «Wir sind eine Genossenschaft für Familien und Personen mit kleinen und mittleren Einkommen», so Sandrine Du Pasquier, Geschäftsführerin der Genossenschaft. Vielmehr erhoffte sich die Bauherrschaft eine Reduktion der Energiekosten für ihre Mieterinnen und Mieter.

Nach einem erfolgreichen Pilotprojekt gab die Genossenschaft grünes Licht für die energetische Modernisierung aller Liegenschaften. Jedes Haus wurde mit einer eigenen Wärmepumpe ausgestattet. «Für diesen Typ Mehrfamilienhaus gibt es heute zuverlässige Standardlösungen», erläutert Tobia Wyss, Projektleiter bei der beauftragten Beratungsfirma, das Konzept. Dies sei aktuell günstiger als eine zentrale Wärmepumpe für alle Gebäude. Ausserdem konnte so auch der Wärmeverlust in den Aussenleitungen vermieden werden.

Die kleineren Mehrfamilienhäuser erhielten eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, bei den grösseren wurde eine leistungsstärkere Erdsonde gebohrt. Die Massnahmen reduzierten den Heizbedarf um 20 Prozent und den CO<sub>2</sub>-Ausstoss des Quartiers um 90 Prozent.

## Die Fakten zum Projekt:

- 9 Mehrfamilienhäuser, 104 Wohnungen, 300 Bewohnerinnen und Bewohner; Baujahr: ältere Gebäude 1948–1956 Jahre, 2 neuere Gebäude 2012 (Minergie-Standard)
- Dachdämmung: 1800 m<sup>2</sup>
- Installation von Wärmepumpen 300kW
- Installation Photovoltaik 335 kWh
- Anschlüsse für E-Mobilität



# «Wir haben nur eine Natur und die liegt mir persönlich am Herzen»

Matthias Glarner setzte als Schwinger neue Massstäbe und sich selbst 2016 die Krone als Schwingerkönig auf. Dabei ist er stets auf dem Boden geblieben. Während seiner Sportlerkarriere und auch als OK-Präsident des Eidgenössischen Schwing- und Älplerfestes 2028 in Thun sind ihm Werte immer wichtig. Er engagiert sich für eine nachhaltige Zukunft und hat als Vorbild die Ölheizung in seinem Haus durch eine **klimafreundliche Wärmepumpe** ersetzt.



Schwingerkönig Matthias Glarner engagiert sich für eine nachhaltige und klimafreundliche Zukunft.

## Sie haben Ihre Ölheizung ersetzen lassen und ein neues, erneuerbares Heizsystem als Alternative gewählt. Was waren Ihre Beweggründe?

Die Natur ist mir wichtig. Ich wollte ein umweltfreundliches Heizsystem und eine passende Alternative zu den fossilen Brennstoffen. Das haben wir mit der Wärmepumpe gefunden und sind rundum zufrieden. Darüber hinaus haben wir im Keller auch beträchtlich Platz hinzugewonnen.

## Wie wichtig war die Beratung durch Ihren Fachexperten für Sie? Wie hat er Ihnen geholfen?

Sehr wichtig, ich hatte da doch einige offene Fragen. Das Einfamilienhaus befindet sich in Meiringen, einem Berggebiet. Es kann hier im Winter ziemlich kalt werden und es gibt viel Niederschlag. Während der Beratung klärten sich diese Punkte jedoch schnell, weil die modernen, erneuerbaren Heizungen diesen Herausforderungen gewachsen sind. Die passende neue Heizung hat sich aus dem Gespräch mit dem Experten ergeben.

## Was schätzen Sie an der neuen Heizung?

Die Heizung benötigt sehr wenig Unterhalt. Sie ist platzsparend, umweltfreundlich und das Heizen im Ganzen deutlich günstiger.

## Welche Empfehlung geben Sie Hausbesitzerinnen und -besitzern, die ihre alte fossile oder direktelektrische Heizung ersetzen lassen wollen? Was ist zu beachten?

Es ist wichtig, sich vorgängig und frühzeitig gut zu informieren und die verschiedenen Möglichkeiten abzuklären. Auch sollte man die geltenden Gesetze der Kantone beachten. Und natürlich lohnt es sich für Gebäudebesitzerinnen und -besitzer, kompetente Fachexpertinnen und -experten zur Seite zu haben.



### Die Fakten zum Projekt:

- Einfamilienhaus: Ersatz der Ölheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Investitionsbedarf: ca. 45'000.- CHF
- Finanzierung: Eigenmittel und kantonale Fördergelder

# Heizung finanzieren und profitieren

Wer sich frühzeitig mit dem Heizungsersatz und allfälligen weiteren energetischen **Modernisierungsmassnahmen** befasst, kann von verschiedenen Vorteilen profitieren, die Finanzierung der Investitionen langfristig planen und so auch die Umsetzung sicherstellen.

## Finanzierung durch Hypotheken

- Die Mehrkosten für den Ersatz eines erneuerbaren Heizsystems können über eine Erhöhung der Hypothek oder einen Baukredit finanziert werden.
- Banken müssen bei einer Kreditvergabe den Objekterfolg (Miettrug und Kosten) und den Gebäudewert nach der Sanierung überprüfen.
- Die Hypothek darf die Höchstbeleihungsgrenzen des zukünftigen Verkehrswerts der Immobilie (unter Berücksichtigung der wertvermehrenden Massnahmen) nicht überschreiten.
- Eine Hypothek ist tragbar, wenn die Kosten (Hypothekarzinsen, Amortisationen, Nebenkosten abhängig von der Objektqualität) durch den Objekterfolg gedeckt sind.
- Bei Hypothekarfinanzierungen von Renditeobjekten beträgt der Mindestanteil an Eigenmitteln am Belehnungswert 25 Prozent. Die Hypothekarschuld muss innerhalb von zehn Jahren auf zwei Drittel des Belehnungswerts amortisiert werden.

## Finanzierungsmöglichkeiten bei Stockwerkeigentum

- Es empfiehlt sich, dass die Stockwerkeigentümerschaft einen zweckgebundenen Erneuerungsfonds für den Ersatz des Heizsystems errichtet.
- Die Finanzierung über ein Bankdarlehen an die Stockwerkeigentümerschaft kann für Sanierungen oder Investitionen in gemeinschaftlich genutzte Teile (z. B. Heizsystem) verwendet werden.
- Im Vergleich zum Darlehen können auch die Einzelhypotheken sämtlicher Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer für die Finanzierung aufgestockt werden.

## Sechs finanzielle Argumente für eine erneuerbare Heizung

### ① Eine erneuerbare Heizung senkt Energie und Betriebskosten

Ein erneuerbares Heizungssystem weist in der Regel tiefere Energie- und Betriebskosten auf, womit sich die Investition – auch dank allfälligen Förderbeiträgen und Steuerabzügen – amortisieren lässt.

### ② Energetische Modernisierung für eine Gesamtbetrachtung nutzen

Grössere Investitionen können ein Anlass sein zu überlegen, in welchem generellen Zustand die Immobilie ist und wie man sie langfristig nutzen will. Aus dieser frühzeitigen Überlegung entsteht ein langfristiger Plan und man ist nicht gezwungen, unter Zeitdruck, zum Beispiel wenn die alte Heizung ausfällt, zu handeln. So lässt sich auch gut planen, welche Investitionen wann nötig sind und wie man diese finanzieren kann. Ist die bestehende Hypothek aufzustocken oder fliesst demnächst Geld, beispielsweise aus der Pensionskasse?

### ③ Abgestimmte Massnahmen begünstigen optimale Finanzierung

Mehrere energetische Modernisierungsmassnahmen lassen sich ideal aufeinander abstimmen und längerfristig planen. Dadurch lassen sich die Finanzierungsmittel für einzelne Erneuerungsarbeiten besser einberechnen, der Heizungsersatz planen und die Umsetzung sicherstellen.

### ④ Eine klimafreundliche Heizung ist eine nachhaltige Investition in den Gebäudewert

Der Umstieg auf ein erneuerbares Heizsystem wirkt sich positiv auf die Attraktivität der Liegenschaft und schliesslich auf den Liegenschaftswert aus. Zudem wird das Risiko eines Preisabschlages aufgrund eines alten Heizsystems bei einem allfälligen Verkauf eliminiert.

### ⑤ Erhöhung der Mieteinnahmen

Wertvermehrende Investitionen dürfen auf die Mietzinsen überwältigt werden. Dies gilt auch für Massnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energie, also einen Ersatz der fossilen Wärmeerzeugung oder einer Elektrodirektheizung, oder die Installation einer Solaranlage. Die Höhe ist im Einzelfall zu prüfen.

### ⑥ Energieeffizienz und Erneuerungsbedarf werden bei der Immobilienfinanzierung thematisiert

Die Mitgliedsbanken der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) übernehmen eine wichtige Rolle bei der Erreichung des Netto-Null-Ziels bis 2050. Per 2024 haben sich die SBVg-Mitgliedsbanken verpflichtet, ihre Hypothekarkundinnen und -kunden auf die Energieeffizienz ihrer Immobilie aufmerksam zu machen und sie dabei zu unterstützen, die Energieeffizienz zu erhöhen. In der Beratung zur Immobilienfinanzierung werden deshalb die Energieeffizienz und der absehbare Erneuerungsbedarf der Immobilie zunehmend zum Thema. Es ist deshalb von Vorteil, wenn man über die energetische Qualität seines Gebäudes im Bilde ist, damit die Bank optimal beraten kann.

Weitere Informationen finden Sie auf [energieschweiz.ch/modernisieren/foerderung-finanzierung](https://energieschweiz.ch/modernisieren/foerderung-finanzierung).



# Impulsberatung – auch für Stockwerkeigentümerschaften ideal

Die Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer der Siedlung Sonnengarten in Bülach wollen weg von ihrer Ölheizung. Um das ideale Heizsystem für die sechs Mehrfamilienhäuser zu finden, haben Rolf Hugentobler und Adelino Zuccolo eine kostenlose Impulsberatung «erneuerbar heizen» in Anspruch genommen und die passende Lösung gefunden.

Zur Vorbereitung auf das Beratungsgespräch hat sich Oliver Mathys, Energieberater von Stadtwerk Winterthur, in zahlreiche Unterlagen zu den sechs Mehrfamilienhäusern eingesehen. So weiss er bereits, dass zwar keine Fernwärmenetze vorhanden sind, aber Erdsonden gebohrt werden könnten.

Vor Ort lässt er sich die Heizungsanlage zeigen. «Obwohl die Ölheizung noch einwandfrei läuft, sind wir uns einig, dass wir von der fossilen Energie weg wollen», erklärt Adelino Zuccolo.

Während des Gesprächs klärt Oliver Mathys noch einige letzte Angaben zur Liegenschaft und zur Heizung ab, anhand derer er später einen Bericht mit einem Variantenvergleich verschiedener Heizsysteme erstellen wird. Da die Eigentümerschaft unschlüssig ist, ob eine zentrale Heizung für die ganze Siedlung oder ob dezentrale Heizungen besser wären, vergleicht Mathys diese beiden Varianten in seinem Bericht.

Um der Stockwerkeigentümerschaft der 30 Wohneinheiten die Entscheidung zu erleichtern, bitten Zuccolo und Hugentobler den Impulsberater, an der nächsten Eigentümersammlung die möglichen Varianten zu erläutern. Seine Empfehlung ist eine zentrale Erdsonden-Wärmepumpe.

Auch eine Photovoltaikanlage wäre vorteilhaft – sowohl für den Wechsel auf eine Wärmepumpe als auch für die Installation von E-Auto-Ladestationen.

Mathys rät, die Sanierung der Heizung rechtzeitig – das heisst bei einem so grossen Projekt mindestens zwei Jahre vor der geplanten Inbetriebnahme – anzugehen, damit für die Finanzierung, die Planung und die Lieferung genügend Zeit bleibt.

Die Präsentation und die anschliessende Frageunde vermitteln der Eigentümerschaft einen guten Eindruck. Basierend auf diesen Ergebnissen will man sich an einer der nächsten Versammlungen für ein Heizsystem entscheiden.



## Hier finden Sie weitere Informationen



**EnergieSchweiz**  
[energieschweiz.ch](https://energieschweiz.ch)



**Impulsberatung «erneuerbar heizen»**  
[energieschweiz.ch/modernisieren/impulsberatung-erneuerbarheizen](https://energieschweiz.ch/modernisieren/impulsberatung-erneuerbarheizen)



**Heizkostenrechner für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohneinheiten**  
[energieschweiz.ch/modernisieren/heizkostenrechner](https://energieschweiz.ch/modernisieren/heizkostenrechner)



**Förderung und Finanzierung**  
[energieschweiz.ch/modernisieren/foerderung-finanzierung](https://energieschweiz.ch/modernisieren/foerderung-finanzierung)



**Förderbeiträge prüfen**  
[dasgebaeudeprogramm.ch](https://dasgebaeudeprogramm.ch) und [energiefranken.ch](https://energiefranken.ch)



**Mietrecht**  
[fedlex.admin.ch/eli/cc/1990/835\\_835\\_835/de](https://fedlex.admin.ch/eli/cc/1990/835_835_835/de)



**Erstellen eines Gebäudeenergieausweises (GEAK)**  
[geak.ch](https://geak.ch)



**Wärmepumpen-System-Modul**  
[wp-systemmodul.ch](https://wp-systemmodul.ch)



**Leistungsgarantien**  
[leistungsgarantie.ch](https://leistungsgarantie.ch)



**Solarpotenzial Ihres Gebäudes ermitteln**  
[energieschweiz.ch/tools/solarrechner](https://energieschweiz.ch/tools/solarrechner)



**Modernisierungsratgeber für Vermieterinnen und Vermieter**  
[renovabene.ch/informationen-rund-ums-erneuerbare-heizen](https://renovabene.ch/informationen-rund-ums-erneuerbare-heizen)

Bildquellen: © David Schweizer und Claudio Bader

EnergieSchweiz  
Bundesamt für Energie BFE  
Pulverstrasse 13  
CH-3063 Ittigen  
Postadresse: CH-3003 Bern

Infoline 0848 444 444  
infoline.energieschweiz.ch

energieschweiz.ch  
energieschweiz@bfe.admin.ch

Vertrieb:  
bundespublikationen.admin.ch  
Artikelnummer 805.203.D