

IMPULSBERATUNG FÜR BESSERES HEIZEN

In den nächsten 10 Jahren müssen viele Heizungen in Schweizer Ein- und Mehrfamilienhäusern ersetzt und auf erneuerbare Energieträger umgerüstet werden. Der SVIT Schweiz unterstützt zusammen mit der Fachkammer Stockwerkeigentum eine Initiative des Bundes. TEXT – MARCEL HUG*



Bei vielen Mehrfamilienhäusern ist in den nächsten Jahren eine Sanierung der Heizung angezeigt. BILDER: ZVG

► WORUM GEHT ES?

Auch nach dem Scheitern des CO₂-Gesetzes ist nach wie vor unbestritten, dass die Immobilienwirtschaft ihren Teil gegen den Klimawandel beitragen muss. Darum hat sich der SVIT Schweiz, zusammen mit der Fachkammer Stockwerkeigentum, entschlossen, ein Projekt des Bundesamtes für Energie zu unterstützen.

Die rund 2,3 Mio. Gebäude in der Schweiz beanspruchen rund 45% des Energieverbrauchs in unserem Land. Der Gebäudesektor ist für 33% der gesamten CO₂-Emissionen verantwortlich. Ein Grund dafür ist, dass zwei Drittel der Gebäude mit fossiler Energie beheizt werden, also mit Öl oder Erdgas. Bei einer Sanierung bzw. einer Erneuerung des Heizsystems ist darum darauf zu achten, dass die Profis in der Immobilienwirtschaft die Eigentümer optimal beraten und die Planungen unterstützen können, denn oft ist es mit dem einfachen Ersatz des Heizsystems nicht getan, sondern es ist nötig und sinnvoll, auch eine Gesamtbetrachtung der Immobilie aus energetischer Sicht zu machen. Genau hier setzt die Initiative «erneuerbar heizen» an.

IMPULSBERATUNG

Bei der Impulsberatung «erneuerbar heizen» analysieren geschulte Impulsberaterin-

nen und Impulsberater vor Ort den Zustand der Heizungsanlage. Sie machen konkrete Vorschläge für den Einsatz erneuerbarer Energien. Die Gesamtkosten der verschiedenen Systeme werden über ihre ganze Lebensdauer miteinander verglichen. Mit dieser Impulsberatung erhält der Bewirtschafter erste Anhaltspunkte für die Beratung der Eigentümer und kann danach in die vertiefte Analyse gehen. Die Impulsberatung wird durch die Kantone gefördert und die überschaubaren Kosten von knapp 500 CHF durch diesen in der Regel übernommen.

Nach dieser Impulsberatung stellt sich für den Bewirtschafter die Frage, wie er weiter vorgehen soll, weil er ja den Eigentümer die bestmögliche Alternative vorschlagen will. Während bei einem einzelnen Eigentümer eines Mehrfamilienhauses oder eines Bürogebäudes, das vermietet wird, der Bewirtschafter aufgrund der Frage der Rentabilität und Nachhaltigkeit der Immobilie in der Tendenz eher auf offene Ohren stossen wird, ist dies bei Stockwerkeigentümergeinschaften oftmals ein schwierigeres Unterfangen.

FINANZIERUNG STEHT IM VORDERGRUND

Es ist davon auszugehen, dass eine Umstellung des Heizsystems auf erneuerbare Energien inklusive energetischer Massnahmen

in einer typischen Stockwerkeigentümergeinschaft mit 6 bis 15 Einheiten je nach Alter des Gebäudes und der Heizanlage zwischen 200 000 und 500 000 CHF kosten dürfte. Der Bewirtschafter sieht sich somit in der Praxis mit mehreren Herausforderungen konfrontiert. Zum einen sind die Erneuerungsfonds oftmals nicht in ausreichendem Masse geüffnet und müssen teilweise auch noch für weitere Sanierungen vorgehalten werden, zum anderen stehen die verschiedenen Parteien oftmals in ganz unterschiedlichen Lebensphasen und verfügen privat nicht über genügend angespartes Kapital.

ALTERNATIVEN ZUR ERHÖHUNG DER HYPOTHEK

Aus Sicht der Fachkammer Stockwerkeigentum ist die Frage der Finanzierung, neben der eigentlichen Sanierung, in der Gemeinschaft absolut zentral und stellt die grösste Herausforderung dar. «Statt der Erhöhung der Hypothek jedes einzelnen Eigentümers wäre es wünschenswert, mit den Banken eine Finanzierungsform zu finden, welche die gesamte Stockwerkeigentümergeinschaft erfasst», so Bruno Steck,



Mitglied des Vorstandes der Fachkammer Stockwerkeigentum. Neben dem generellen Engagement für die Initiative sieht hier der SVIT Schweiz und die Fachkammer Stockwerkeigentum Potenzial für die Unterstützung seiner Mitglieder.

Die Fachkammer Stockwerkeigentum plant zusammen mit einer Bank ein Pilotprojekt, um auszuloten, welche Möglichkeiten in der konkreten Umsetzung einer solchen Finanzierung bestehen. Auch die Banken sind an neuen Lösungen interessiert, haben aber zum Teil noch regulatorische Bedenken. Ziel des Verbandes wäre eine Lösung, welche die Finanzierung der Heizungserneuerung sichert und damit die Sanierungen auch in Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum vorwärtsbringt.



***MARCEL HUG**

Der Autor ist CEO des SVIT Schweiz.

ANZEIGE

QV-Campus

Vorbereitung auf die betriebliche Lehrabschlussprüfung

Bist du im 3. Lehrjahr und möchtest optimal auf das betriebliche Qualifikationsverfahren vorbereitet werden? Dann melde dich unter www.svit-young.ch für den QV-Campus an. Wir freuen uns auf dich!

Datum 6. bis 9. April 2022

Ort Hotel Seerose, Meisterschwanden

Themen Mietrecht, Personaladministration, SchKG, Ehe- und Erbrecht, Steuern, Arbeitsrecht, OR, Handelsrecht, Rechnungswesen, Lerntechnik und Abbau von Prüfungsangst

Kosten Für Mitgliederfirmen SVIT Bern, SVIT Ostschweiz, SVIT Zentralschweiz, SVIT Zürich CHF 800.–

Übrige Mitgliederorganisationen CHF 1'900.–

Teilnehmer des QV-Campus haben in den letzten Jahren über der Durchschnittsnote abgeschlossen

Erklärvideo auf svit-young.ch



Powered by



Glatt



NZZ

7000 SERVICE

