

---

# HEIZUNGSERSATZ IN GRÖSSEREN MEHRFAMILIENHÄUSERN UND BEI STOCKWERKEIGENTUM



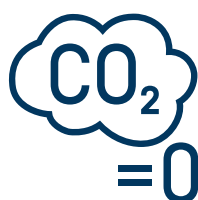
erneuerbarheizen

---

## DENKEN SIE ANS KLIMA UND HEIZEN SIE ERNEUERBAR

Die rund 2,3 Mio. Gebäude in der Schweiz beanspruchen rund 38 Prozent des gesamten Endenergieverbrauchs und sind für rund 30 Prozent der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen (ohne internationalen Flugverkehr) verantwortlich. Ein Grund dafür ist, dass immer noch 60 Prozent der Gebäude mit fossiler Energie beheizt werden, also mit Öl oder Erdgas. Will die Schweiz ihre energie- und klimapolitischen Ziele erreichen, dürfen ab 2030 keine Heizungen mit fossilen Brenn-

stoffen mehr eingebaut werden. Bei einer Sanierung sollten Sie als Gebäudebesitzerin oder Gebäudebesitzer bei der Wärmeerzeugung deshalb auf eine der vielfältigen Alternativen mit erneuerbaren Energien umstellen. Ist ein fossil betriebener Heizkessel älter als 10 Jahre, ist es an der Zeit, über einen Ersatz nachzudenken. Der Umstieg auf eine erneuerbare Energiequelle 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 die Investitions-, die Energie- und die Betriebskosten, dann fahren Sie mit erneuerbaren Energien deutlich günstiger.



---

Der Einsatz fossiler Energie ist nicht mehr zeitgemäss und läuft den klimapolitischen Zielen zuwider. Dazu kommt, dass gesetzliche Massnahmen den Einsatz fossiler Heizungen zunehmend beschränken.



---

Ein modernes, erneuerbares Heizsystem steigert den Wert Ihrer Liegenschaft. So bleibt Ihr Gebäude auch für künftige Generationen attraktiv.

## WUSSTEN SIE SCHON, DASS ...

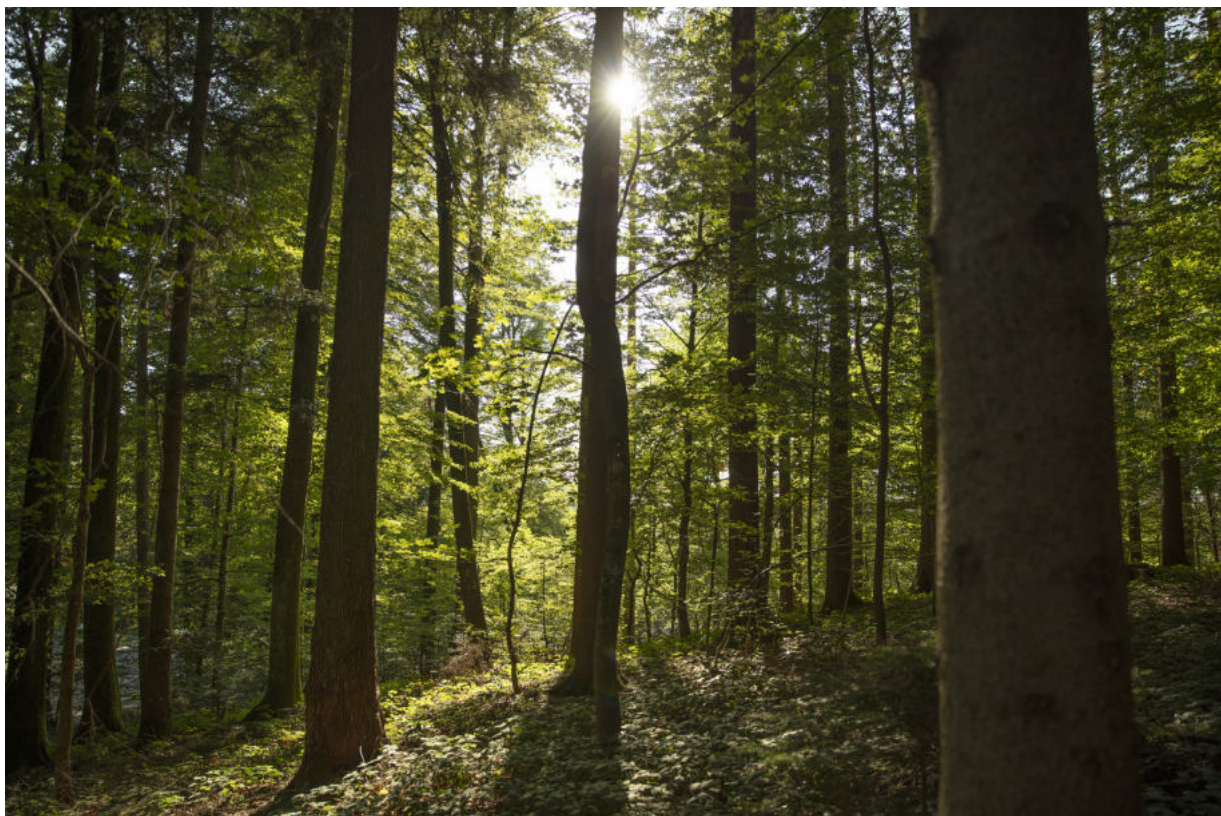
- ... der Schweizer Gebäudesektor rund **30 Prozent** der gesamtschweizerischen **CO<sub>2</sub>-Emissionen** verursacht?
- ... immer noch knapp **60 Prozent der zum Wohnen genutzten Gebäude mit fossilen Heizungen beheizt** werden?
- ... bis 2050 jedes Jahr **30'000 fossile Heizungen** ersetzt werden müssen, damit die Schweiz ihre Klimaziele erreichen kann?
- ... erneuerbare Heizsysteme einen wichtigen Beitrag für den **Schutz des Klimas und der Umwelt** leisten und erst noch **langfristig kostengünstiger** sind als fossile Heizungen?
- ... erneuerbare Heizsysteme je nach Kanton von Förderbeiträgen und Steuerabzügen profitieren können?
- ... es für jeden Gebäudetyp eine passende erneuerbare Heizung gibt?

### ZIELE DIESER BROSCHÜRE

Diese Broschüre unterstützt Mehrfamilienhaus- und Stockwerk-Eigentümerschaften beim Ersatz des Heizsystems, um eine optimale, von allen Seiten akzeptierte Lösung zu erarbeiten.

Das ist wichtig, denn der Prozess ist abhängig von vielen Faktoren wie bestehenden Reglementen, unterschiedlichen Interessen der Eigentümerschaft, Finanzierungsmöglichkeiten sowie der Art der Verwaltung. Die Planung und Umsetzung von energetischen Sanierungen sind entsprechend anspruchsvoll.

Wer sich frühzeitig mit dem Heizungersatz und eventuellen weiteren energetischen Sanierungsmassnahmen auseinandersetzt, kann von verschiedenen Vorteilen profitieren, die Investitionen langfristig planen und somit auch die Finanzierung sicherstellen. Alle Infos: [erneuerbarheizen.ch/heizung-finanzieren](https://erneuerbarheizen.ch/heizung-finanzieren)



# SO GEHEN SIE VOR BEIM HEIZUNGSERSATZ

## 1. PLANEN SIE VORAUS!

Wenn Ihre bestehende Heizung 10-jährig oder älter ist, sollten Sie jetzt über einen Ersatz nachdenken. Das Programm «erneuerbar heizen» von EnergieSchweiz unterstützt Sie dabei. Der Heizungsersatz ist 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 Sanierungsmassnahmen bereits in der Planungsphase festgestellt und berücksichtigt werden können. Beziehen Sie alle Betroffenen frühzeitig in Ihre Pläne mit ein, z. B. Miteigentümerinnen und -eigentümer, Nachbarn etc. Die Online-Ratgeber Renovabene und Locabene dienen dabei als gutes Werkzeug zur Förderung des Austauschs zwischen den Parteien. Nutzen Sie die Chance für eine Gesamtbetrachtung und beziehen Sie diese in Ihre Planung mit ein: Wie will man die Immobilie langfristig nutzen? Wie ist der generelle Zustand des Hauses? Wie wird das Haus für zukünftige Anforderungen mit Energie versorgt (Photovoltaik, Ladestation Elektroauto etc.)?

## 2. IMPULSBERATER/IN BEIZIEHEN

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 effektiven Kosten mit unserem Heizkostenrechner abschätzen. Für grössere Mehrfamilienhäuser 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 der Bank Kontakt aufnehmen. Durch eine rechtzeitige Abklärung stehen Ihnen verschie-

dene Finanzierungsmöglichkeiten für Ihre Heizungsmodernisierung zur Verfügung.

→ Mehr auf Seite 11

Beziehen Sie auch mögliche Steuerabzüge in Ihre Überlegungen mit ein. Investitionskosten, die dem Energiesparen und Umweltschutz dienen, können bei der direkten Bundessteuer und in den allermeisten Kantonen in den zwei nachfolgenden Steuerperioden steuerlich geltend gemacht werden, soweit sie in der laufenden Steuerperiode nicht vollständig berücksichtigt werden konnten. Beachten Sie, dass viele Kantone den Ersatz von Öl-, Gas- und Elektroheizungen finanziell fördern. Beziehen Sie diese Fördergelder in ihren Entscheid mit ein: [dasgebaeudeprogramm.ch](http://dasgebaeudeprogramm.ch)

## 4. OFFERTEN EINHOLEN UND VERGLEICHEN

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

## 5. BEHÖRDEN INFORMIEREN

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. FÖRDERGELDER BEANTRAGEN

Beantragen Sie die Förderbeiträge jetzt – also noch vor Baubeginn – und lassen Sie diese bestätigen!

## 7. HEIZUNG ERSETZEN

Nach dem Ausarbeiten der Werkverträge mit den 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.

## BERATUNG UND PLANUNG SIND WICHTIG

Eine neue Heizung ist eine grössere Investition, die sich lohnt, die jedoch sorgfältig geplant sein will. Eine technologieneutrale Beratung hilft Ihnen dabei, aus den Varianten jenes Heizsystems zu wählen, welches das Gebäude am effizientesten und am 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 10 Jahre) und dessen Finanzierung sind wichtig. Fällt die Heizung plötzlich aus, kommen Sie unter Zeitdruck. Wer sich aber frühzeitig mit der Heizungssanierung befasst, kann seine Wahl in Ruhe treffen und die verschiedenen Möglichkeiten abwägen. Im Rahmen einer Impulsberatung (siehe Kasten) werden alle Optionen von einer Fachperson geprüft. Anschliessend holen Sie zwei bis drei Offerten von verschiedenen Heizungsinstallateuren und Heizungsinstallateurinnen ein. Viele Installateure und Installateurinnen 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 sollten Sie bei Sanierungsmassnahmen immer auch den energetischen Zustand des gesamten Gebäudes prüfen, zum Beispiel durch das Erstellen eines Gebäudeenergieausweises [GEAK® Plus]. So können Sie z. B. mit einer besseren Wärmedämmung und dichterem Fenstern bis zu 50 Prozent Heizkosten sparen. Aber auch die Wassererwärmung gilt es zu berücksichtigen: Elektroboiler sollten ersetzt und die Warmwasserbereitung wenn immer möglich mit der Heizung kombiniert werden. Der Einsatz von erneuerbaren Energien lohnt sich auch hier in jedem Fall.

### IMPULSBERATUNG «ERNEUERBAR HEIZEN»

Bei der Impulsberatung «erneuerbar heizen» analysieren geschulte Impulsberaterinnen und Impulsberater im Rahmen des Programms «erneuerbar heizen» von EnergieSchweiz vor Ort den Zustand Ihrer Heizungsanlage. Sie machen konkrete Vorschläge für den Einsatz erneuerbarer Energien. 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.

Die Beratung für grössere Mehrfamilienhäuser ab sechs Wohneinheiten und Stockwerkeigentum umfasst folgende Punkte (Stundenaufwand geschätzt):

- Kontakt Kunde, Sichten Unterlagen, Vorbereitung Begehung: 3 h
- Aufnahme Objekt inkl. Hin- und Rückfahrt: 3 h
- Variantenstudium, Beratungsbericht: 3 h
- Beratungsgespräch inkl. Vorbereitung: 2 h
- Beantwortung von Nachfragen: 1 h
- Kosten: ca. CHF 1500.– bis 2000.– inkl. MWST [Empfehlung des BFE]

Finden Sie Ihre Impulsberaterin oder Ihren Impulsberater auf der folgenden Website. Dort stehen wichtige Tipps für die Umsetzung zur Verfügung.

[www.erneuerbarheizen.ch/impulsberatung-mehrfamilienhaus](http://www.erneuerbarheizen.ch/impulsberatung-mehrfamilienhaus)

---

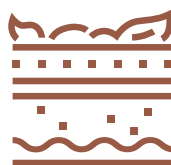
## DIE ERNEUERBAREN HEIZSYSTEME



---

### 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, aber auch Holz, Geo- und Solarthermie sowie Abwärme aus Kehrrichtverwertungsanlagen (KVA) und Industrie. Ein Fernwärmenetz besteht in der Regel aus einer oder mehreren Wärmezentralen. Von der Zentrale führt ein Leitungsnetz warmes oder kaltes Wasser zu den Wärme- oder Kältebezügern und wieder zurück. Bei den Bezüchern wird die Wärme 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.



---

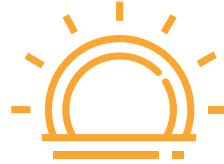
### WÄRMEPUMPE

Wärmepumpen beziehen ihre Energie aus der Luft, dem Boden oder dem Grundwasser. Die Nutzung von Seewasser oder Abwärme ist für grössere Gebäude oder Fernwärme ebenfalls möglich. Die Investitionskosten für Wärmepumpen sind zwar vergleichsweise hoch, ihr Betrieb ist aber günstig. Sie gewinnen – richtig einreguliert – mit dem eingesetzten Strom rund die 3- bis 5-fache Menge an Wärmeenergie. 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 aber auch 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 Photovoltaik-Anlage selber zu produzieren. Befinden sich die Solarzellen auf dem eigenen Dach, schont das die Umwelt zusätzlich. Dabei sinken auch die Heizkosten. 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. Neue Inverter-Wärmepumpen erreichen aber 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 weitgehend minimieren. Stückholzheizungen sind ideal für Einfamilienhäuser. Pelletheizungen 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.



## 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. 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 Solarthermie-Anlage wirtschaftlich 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 Wärmeerzeuger, der das Wasser im Speicher aufheizt. Die Sonnenenergie kann auch mit einer Photovoltaik-Anlage zur Stromproduktion genutzt werden und z. B. eine Wärmepumpe ergänzen (siehe Wärmepumpe).

## ERNEUERBAR HEIZEN

### LOHNT SICH!

Zwar sind Heizungen mit erneuerbaren Energien teurer in der Anschaffung als fossile Heizsysteme. Dafür sind sie aber deutlich günstiger in Betrieb und Wartung, sodass sich die Investition langfristig lohnt. 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

Impulsberater unterstützt Sie bei der Erstellung einer detaillierten Kostenschätzung, damit Sie die Heizsysteme vergleichen können und die Einsparpotenziale ersichtlich sind. Bei einem Mehrfamilienhaus ab sechs Wohneinheiten ist diese Rechnung komplex, weshalb sich die Fachpersonen zuerst anhand der Unterlagen ein Bild machen werden und Sie danach vor Ort beraten können.

ENERGIE-QUELLE	HEIZTECHNIK	VORTEILE	NACHTEILE	KOMBINATIONEN
<b>Umweltwärme</b> [+ Solarstrom]	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luft-Wasser-Wärmepumpe</li> <li>• Erdsonden-Wärmepumpe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiefe Energiekosten im Vergleich zu Heizöl</li> <li>• CO<sub>2</sub>-neutral [abhängig vom Strommix]</li> <li>• einfacher und günstiger Betrieb</li> <li>• geringer Platzbedarf</li> <li>• Erdwärmesonden: GeoCooling [sanfte Kühlung] möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investitionskosten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Solarstrom/ Photovoltaik [Wärmepumpe erhöht Eigenverbrauch]</li> <li>• thermische Sonnenkollektoren zur Wassererwärmung [falls vorhanden auch für die Regeneration der Erdwärmesonde]</li> </ul>
<b>Holz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pelletfeuerung</li> <li>• Stückholzfeuerung</li> <li>• Holzschnitzel-feuerung</li> <li>• Einzelofen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiefe Energiekosten im Vergleich zu Heizöl</li> <li>• CO<sub>2</sub>-neutral, erneuerbar und einheimisch [lokal]</li> <li>• Pelletheizungen arbeiten vollautomatisch. Der Betriebsaufwand ist klein.</li> <li>• Ein bestehender Tankraum ist in der Regel genügend gross für ein Pelletsilo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Platzbedarf für Brennstoff</li> <li>• Investitionskosten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thermische Sonnenkollektoren zur Wassererwärmung</li> </ul>
<b>Fernwärme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereitstellung von Wärme aus See-, Grund-, Abwasser sowie Holz, Geo- und Solarthermie oder Abwärme aus KVA und Industrie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CO<sub>2</sub>-neutral, einheimisch</li> <li>• einfacher und günstiger Betrieb</li> <li>• fixe Energietarife</li> <li>• geringer Platzbedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wärmeverbund muss vorhanden sein.</li> </ul>	
<b>Sonne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thermische Sonnenkollektoren [Solarthermie]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CO<sub>2</sub>-neutral, erneuerbar und kostenlos im Betrieb</li> <li>• Ideal für Wassererwärmung, evtl. Heizungsunterstützung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deckt nur einen Teil der Heizenergie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zweiter Wärmeerzeuger notwendig [z. B. Holz]</li> </ul>



## GUTE BEISPIELE BIETEN ORIENTIERUNG

### «298 Tonnen CO<sub>2</sub>: Da lief es mir kalt den Rücken runter»

Ein Heizsystem, das mit erneuerbaren Energien betrieben wird, lohnt sich für jede Gebäudegrösse und Eigentumsform. Die grossen Mehrfamilienhäuser im Luzerner Eichenstrasse-Quartier gehören 88 Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümern. Nach 45 Jahren fossiler Wärmeerzeugung widmete der zuständige Wärmemanager, Alois Kiser, seine Energie der Suche nach einem geeigneten Ersatz. Schnell wurde er fündig im Fernwärmenetz von energie wasser luzern, das Abwärme aus der Kehrichtverbrennungsanlage Renergia in Perlen bezieht. Ein Anschluss lohnte sich aus energetischer, ökologischer und finanzieller Sicht. Die Stockwerkeigentümerschaft entschied sich einstimmig dafür, pro Jahr 298 Tonnen CO<sub>2</sub> sparen zu wollen. Dank den finanziellen Einsparnissen modernisierte Kiser zudem gleich die Warmwasserversorgung und verdreifachte deren Kapazität. Eine Erfolgsgeschichte, die er allen empfiehlt.



### «Ökologisch denken, um die Umwelt zu schützen»

«Der Gedanke an eine ökologische Alternative zu fossilen Brennstoffen hat mich dazu bewegt, eine innovative und moderne Methode zur Beheizung meines Gebäudes in Minusio zu wählen. Gerade in einer Zeit wie dieser, die grossen Wert auf den Schutz unseres Planeten legt, schien es mir wichtig, den Fokus auf eine Pelletanlage zu legen, die Brennholz aus dem Tessin verwendet», meint Clemente Gianetoni. Bemerkenswert ist auch, dass dieses System keine Benzoldämpfe mehr ausstösst, was eine deutliche Verbesserung der Umgebungsluft und der Lebensqualität für die Menschen, die in den elf Wohnungen leben, bedeutet. Der Heizungsersatz war eine Investition, die auch von den Mietern des Minusio-Gebäudes sehr geschätzt wird. Sie freuen sich, einen Beitrag zum Schutz der Umwelt leisten zu können.



**MEHR GUTE BEISPIELE FÜR ERNEUERBARE  
HEIZSYSTEME IN WOHNBAUTEN:  
[ERNEUERBARHEIZEN.CH/HEIZUNG-BEISPIELE](http://ERNEUERBARHEIZEN.CH/HEIZUNG-BEISPIELE)**

---

## «WIR HABEN NUR EINE NATUR UND DIE LIEGT MIR PERSÖNLICH AM HERZEN»

Matthias Glarner setzte als Profi-Schwinger neue Massstäbe und sich selbst 2016 die Krone als Schwingerkönig auf. Dabei ist er stets auf dem Boden geblieben. Während seiner Sportlerkarriere waren ihm Werte immer wichtig, was sich auch nach seiner Aktivzeit zeigt. Er engagiert sich für eine nachhaltige Zukunft und hat als Vorbild die Ölheizung in seinem Haus durch eine klimafreundliche Wärmepumpe ersetzt.

### 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 EINEN FACHEXPERTEN ODER EINE FACHEXPERTIN FÜR SIE? WIE HAT SIE 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 aber 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 HEIZUNG ERSETZEN LASSEN WOLLEN? WAS GILT ES 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.

# HEIZUNG FINANZIEREN UND PROFITIEREN

## 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 (Mietertag 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

Beleihungswert 25 Prozent. Die Hypothekarschuld muss innerhalb von 10 Jahren auf zwei Drittel des Beleihungswerts 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 Stockwerkeigentümer für die Finanzierung aufgestockt werden.

## FINANZIELLE ARGUMENTE FÜR EINE ERNEUERBARE HEIZUNG

### 1. WER EINE ERNEUERBARE HEIZUNG KAUFT, PROFITIERT FINANZIELL

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

### 2. INVESTITIONEN LASSEN SICH ÜBER STEUERPERIODEN VERTEILEN

Investitionskosten, die dem Energiesparen und Umweltschutz dienen, können bei der direkten Bundessteuer und in den allermeisten Kantonen in den zwei nachfolgenden Steuerperioden steuerlich geltend gemacht werden, soweit sie in der laufenden Steuerperiode nicht vollständig berücksichtigt werden konnten.

### 3. ABGESTIMMTE MASSNAHMEN BEGÜNSTIGEN KLUGE FINANZIERUNG

Mehrere Sanierungsmassnahmen lassen sich optimal aufeinander abstimmen und länger-

fristig planen. Dadurch lassen sich die Finanzierungsmittel für einzelne Erneuerungsarbeiten besser einberechnen und die Heizung finanzieren.

### 4. KLIMAFREUNDLICHE HEIZUNG STEIGERT GEBÄUDEWERT

Der Einbau eines erneuerbaren Heizsystems wirkt sich positiv auf die Wiederverkäuflichkeit und schliesslich auf den Liegenschaftswert aus.

### 5. ERHÖHUNG DER MIETEINNAHMEN

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

## HIER FINDEN SIE WEITERE INFORMATIONEN



**Programm «erneuerbar heizen»**  
[www.erneuerbarheizen.ch](http://www.erneuerbarheizen.ch)



**Impulsberatung «erneuerbar heizen»**  
[www.erneuerbarheizen.ch/  
impulsberatung-mehrfamilienhaus](http://www.erneuerbarheizen.ch/impulsberatung-mehrfamilienhaus)



**Heizkostenrechner «erneuerbar heizen»**  
[www.erneuerbarheizen.ch/  
heizkostenrechner](http://www.erneuerbarheizen.ch/heizkostenrechner)



**Finanzierung Heizsystem**  
[www.erneuerbarheizen.ch/  
heizung-finanzieren](http://www.erneuerbarheizen.ch/heizung-finanzieren)



**Förderbeiträge prüfen**  
[www.dasgebaeudeprogramm.ch](http://www.dasgebaeudeprogramm.ch);  
[www.energiefranken.ch](http://www.energiefranken.ch)



**Mietrecht**  
[www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/  
19900092/index.html](http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19900092/index.html); [www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)



**Erstellen eines Gebäudeenergie-  
ausweises (GEAK)**  
[www.geak.ch](http://www.geak.ch)



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



**Leistungsgarantien**  
[www.leistungsgarantie.ch](http://www.leistungsgarantie.ch)



**Heizungsfernbedienung bei  
Ferienwohnungen**  
[www.makeheatsimple.ch](http://www.makeheatsimple.ch)



**Solarpotenzial Ihres Dachs ermitteln**  
[www.sonnendach.ch](http://www.sonnendach.ch)



**Sanierungsratgeber für Vermieter/innen**  
[renovabene.ch](http://renovabene.ch)

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](mailto:infoline.energieschweiz.ch)

[energieschweiz.ch](http://energieschweiz.ch)  
[energieschweiz@bfe.admin.ch](mailto:energieschweiz@bfe.admin.ch)  
[twitter.com/energieschweiz](https://twitter.com/energieschweiz)

Vertrieb:  
[bundespublikationen.admin.ch](http://bundespublikationen.admin.ch)  
Artikelnummer 805.203.D