



Immobilien



Imposante Heizzentralen und kilometerlange Leitungen: Städte und Gemeinden investierten Hunderte Millionen Franken in Fernwärme.

Fernwärme lohnt sich plötzlich

Bis vor kurzem konnte Fernwärme preislich kaum mit Öl- und Gasheizungen mithalten. Doch jetzt wird sie auch wirtschaftlich interessant. **Von Jürg Zulliger**

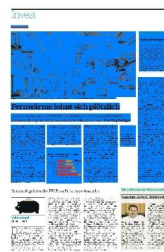
Fernwärme ist für Hauseigentümer eine sorgenfreie und zuverlässige Option. Doch in den letzten Jahren schied sie meist aus Kostengründen aus dem Rennen. «Im aktuellen Umfeld mit gestiegenen Energiepreisen wird Fernwärme nun aber konkurrenzfähig», sagt der Zürcher Energieberater Andreas Baumgartner. Falls Gas und Öl teuer bleiben, sprechen sowohl wirtschaftliche als auch ökologische Gründe für Fernwärme. Solche Energieverbünde werden derzeit in Zürich, Bern oder Basel und vielen anderen Orten massiv ausgebaut.

Die genauen Kosten zu beziffern, ist allerdings schwierig. Selbst Energieexperten stossen an Grenzen, wenn sie nach Zahlen suchen: Was kostet Fernwärme pro Kilowattstunde? Im Tarifdschungel mit zig Preiskomponenten, Tarifblättern und mathematischen Formeln geht der Durchblick schnell verloren.

Tarife sind intransparent

Ruedi Giezendanner, Energieberater und Geschäftsführer der Enora AG in Rapperswil (SG), sagt dazu: «Ich verstehe nicht, warum die Anbieter die Tarife auf der Website nicht transparent ausweisen.» Er müsse oft viel Aufwand betreiben, um konkrete Angaben und Offerten zu bekommen.

Ein fundierter Vergleich von verschiedenen Varianten wie Wärmepumpe, Holzschnitzelheizung und eben Fernwärme ist also alles andere als einfach. Bei der Fernwärme muss ein Kunde wissen, dass meist ein einmaliger Anschlusspreis zu leisten ist. Zudem sind ein regelmässiger Grundpreis des Lieferanten sowie die verbrauchsabhängigen Wärmekosten zu budgetieren. Energieberater Giezendanner hat kürzlich für ein Mehrfamilienhaus im



Kanton Schwyz die Zahlen für verschiedene Heizsysteme berechnet. Dazu sind neben den laufenden Kosten für die Wärme, auch die Investitionen, die Kapitalkosten und der Unterhalt einer Anlage zu berücksichtigen.

Bei diesem Fallbeispiel landen die Heizsysteme mit einer eigenen Wärmepumpe auf den vordersten Plätzen: Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ist das preiswerteste System - mit jährlichen Kosten von rund 15 000 Franken (siehe Grafik links). Auch eine Wärmepumpe mit Erdsonde schneidet gut ab. Diese Variante bedingt jedoch eine relativ hohe Anfangsinvestition, etwa für die Bohrung in den Untergrund. Die im Freien aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe ist in der Anschaffung etwas günstiger und verfügt zudem über tiefe Betriebskosten.

Die Fernwärme folgt mit Jahreskosten von 18 000 Franken auf Platz drei. Angesichts stark gestiegener Öl- und Gaspreise hat die Verbundlösung gute Aussichten, im Konkurrenzvergleich weiteren Boden gutzumachen. Fachleute sehen die Schwelle, an der Fernwärme rentabel wird, bei etwa 120 Franken für 100 Liter Heizöl. Das bestätigt Lars Egger, CEO der Immobilienfirma Espace Real Estate AG: «Für uns lohnt sich Fernwärme sogar ab einem Ölpreis von etwa 100 Franken.» Die Vorteile können sich noch vergrössern, wenn der Eigentümer noch weitere Faktoren berücksichtigt. Sofern ein Anschluss möglich ist, eignet sich Fernwärme für fast jede Liegenschaft, auch für Altbauten. Der Hauseigentümer kann sich die Investitionen sparen, die sonst im Zusammenhang mit einer Heizung anfallen. «Der Betrieb der Anlage, Unterhalt, Reparaturen und auch das Risiko von Ausfällen sind vollständig an unsere Lieferanten delegiert», erklärt Lars Egger.

Espace Real Estate setzt deshalb in grossem Stil auf Fernwärme: Zwei Drittel des Portfolios von 1200 Wohnungen sind an einen Verbund angeschlossen. Egger konnte jüngst Verträge mit Fernwärmeanbietern zu einem Preis von etwa 16 Rappen pro Kilowattstunde abschliessen. Das Angebot von Regio Energie im Kanton Solothurn ist laut Egger sehr attraktiv, weil der Tarif lediglich an die allgemeine Teuerung gekoppelt (LIK) ist und nicht an den Gas- oder Ölpreis wie bei anderen Lieferanten. Das ist auch für die Mieterschaft interessant, weil sich Preissprünge bei den Nebenkosten vermeiden lassen.

Grosse Preisunterschiede

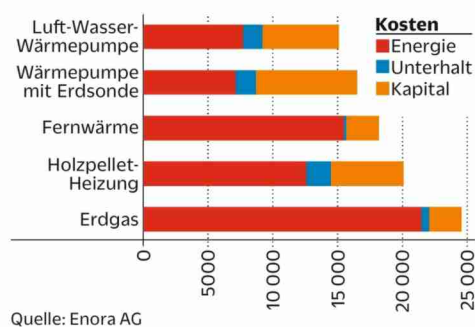
Wer vor einem Entscheid steht, sollte nach dem Preis pro Kilowattstunde Wärme fragen. Im derzeitigen Energiemarkt liegt die Bandbreite für Fernwärme zwischen 10 und 20 Rappen, in Einzelfällen kann es auch mehr sein. Bei einem Wohnhaus mit zum Beispiel 20 Wohnungen verrechnen die Industriellen Werke Basel (IWB) derzeit rund 12 Rappen. Beim Energieunternehmen EWZ in Zürich kostet die gleiche Leistung rund 16 Rappen. Mit Preisen um 12 Rappen bieten auch regionale Fernwärmeverbände in der Ostschweiz günstige Energie.

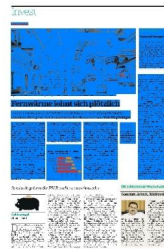
Die Unterschiede erklären sich aus den Standortkosten und dem Energiemix. Die IWB erzeugen die Wärme zu einem Drittel mit Gas. «Wir arbeiten intensiv daran, unabhängig davon zu werden und in den nächsten Jahren Fernwärme CO₂-neutral liefern zu können», sagt ein IWB-Sprecher.

Fernwärme wird vor allem dann zu einer echten Alternative, wenn sich die Kunden gegen Preissprünge absichern können. Aus Kundensicht ist daher darauf zu achten, dass der Tarif nicht mehr wie früher an den Öl- und Gaspreis gekoppelt ist.

Fernwärme im Konkurrenzvergleich

Jahreskosten für ein Mehrfamilienhaus im Kanton Schwyz in Franken





Was ist Fernwärme?

Verbundlösungen

Anstatt in jedem Gebäude einzeln zu heizen, liefert eine grosse Heizzentrale die Wärme für ein ganzes Quartier. In dieser Zentrale wird Wasser auf 60 bis 120 Grad aufgeheizt und über ein gut isoliertes System von Rohrleitungen zu den Kunden transportiert. Dort wird dem heissen Wasser über eine Übergabestation im Keller die Wärme entzogen und über das Verteilsystem für Wärme im Gebäude weitergegeben (Heizung und Warmwasser). Die Energie kommt oft aus Kehrricht- oder Holzverbrennungen, Abwärme aus der Industrie oder aus Wärmepumpen. (jz.)

1100

Wärmeverbünde gibt es in der Schweiz. Sie liefern rund 9 Prozent des gesamten Wärmebedarfs des Landes.
