

Öl- und Gasheizungen ziehen nach wie vor

Nachhaltige Immobilien sind teurer als konventionelle – doch die steigenden Energiepreise verändern den Häusermarkt

STEFAN HOTZ

Seit Anfang Jahr hat die Nachfrage nach Wärmepumpen enorm zugenommen. «Wir kommen fast nicht mehr nach mit dem Schreiben von Offerten», sagt Murat Salih, Leiter Heizungs- und Lüftungstechnik sowie Geschäftsleitungsmitglied von Sada. Das in der Gebäudetechnik tätige Unternehmen mit Sitz in Glattbrugg beschäftigt rund 200 Mitarbeiter. Salih spricht von einer interessanten, aber auch schwierigen Zeit. Die Pandemie etwa habe seine Branche kaum getroffen, höchstens ein wenig im Bereich Service, als die Leute keine Handwerker im Haus wollten. Salih erinnert sich, wie im ersten Lockdown auf der Baustelle nach einem Grossbrand am Bahnhofplatz überall gehämmert und gearbeitet wurde, während das Stadtzentrum fast ausgestorben war.

Die Heizungsbranche befindet sich ohnehin im Umbruch. Der Ukraine-Krieg liess dann die Nachfrage nach CO₂-neutralen Heizungen in die Höhe schnellen. Zuvor schon hatte sie wegen der Klimadiskussion angezogen, ebenso mit dem Ja im Kanton Zürich zum Energiegesetz vom letzten November. Demnach ist der Einbau einer Öl- und Gasheizung nur noch unter bestimmten Umständen zulässig.

Das Coronavirus verursacht aber der Branche indirekt doch Probleme. Eine Herausforderung ist die höhere Nachfrage nach Wärmepumpen, weil auch diese Maschinen aus unzähligen Komponenten zusammengesetzt sind und Chips enthalten. Deshalb machen sich hier wie bei zahlreichen anderen Gütern Lieferengpässe bemerkbar.

Krieg verstärkt Umdenken

Nachhaltiges Heizen und nachhaltige Warmwasseraufbereitung werden erst seit knapp fünf Jahren prioritär behandelt. Das sagt Ursina Kubli, Leiterin Immobilien-Research in der Zürcher Kantonalbank (ZKB). Zuerst hätten ökologisch besonders Engagierte darauf geachtet. Später diejenigen, welche die bevorstehenden Regulierungen wahrnahmen und wollten, dass ihre Liegenschaft im Fall eines Verkaufs technisch auf der Höhe der Zeit ist. Spätestens mit dem Ukraine-Krieg würden nun auch die stark steigenden Energiepreise zu einem Faktor, sagt Kubli. Lange hätten sich viele Käufer eines Hauses oder einer Wohnung kaum um die Art der Heizung gekümmert oder darum, welche Kosten sie verursacht und wie viel Treibhausgas sie ausstösst. Öl und Gas waren einfach kostengünstig.

Vor zwei Jahren kam die ZKB in einer Studie zum Schluss, dass zwar 80 Prozent der neu erstellten Einfamilienhäuser mit einer klimaneutralen Heizung ausgestattet werden, bei den Mehrfamilienhäusern sind es immerhin 70 Prozent. Aber «zäh wie Öl», schrieben die Autoren, gestalte sich die Abkehr von den fossilen Energieträgern beim Ersatz der Heizung in bestehenden Bauten.

Wie zäh, das zeigen Daten anhand von Immobilieninseraten der Plattform Homegate, die die ZKB für die NZZ aktualisiert hat. Bis in die jüngste Zeit wird in der Beschreibung der einzelnen Objekte der Heizungstyp in den meisten Fällen nicht einmal erwähnt. Am häufigsten, zwischen 12 und 16 Prozent, ist das noch bei den Einfamilienhäusern der Fall: Im Stockwerkeigentum liegt dieser Wert nur noch bei 10 Prozent. Der Grund dürfte primär darin liegen, dass man sich hier mit den anderen Eigentümern absprechen muss und nicht die alleinige Entscheidungsfreiheit hat. Bei Mietwohnungen sinkt in den Inseraten die Erwähnung der Heizung auf vernachlässigbare 2 Prozent.

Es liegt in der Natur der Sache, dass dieser Hinweis in den meisten Fällen in einem positiven Kontext erfolgt, wenn das Haus oder die Wohnung also eine klimaneutrale Heizung hat. Doch wie reagiert nun die potenzielle Käufer- oder Mieterschaft auf diese Information? Die Antwort ist aus ökologischer Sicht ernteternd: Inserate für Einfamilien-



Der Bau von Wärmepumpen nimmt Fahrt auf, wie hier im Garten eines Hauses in Zürich.

GAËTAN BALLY / KEYSTONE

häuser, Eigentums- und Mietwohnungen mit der expliziten Angabe einer Öl- oder Gasheizung werden nämlich häufiger angeklickt als jene, in denen auf eine Wärmepumpe oder eine andere nicht-fossile Heizung verwiesen wird. Und das offenbar mit Erfolg. Diese Inserate, das ergab die Analyse weiter, verschwinden in der Regel auch rascher wieder von der Plattform. Das liegt auch daran, dass Wohnungen mit fossilem Heizsystem einen etwas tieferen Preis haben. Häufig stehen sie aber an zentralen und damit besonders begehrten Lagen. So sind viele Wohnungen im verdichteten Raum ans Gasnetz angeschlossen. Von einem Run auf nachhaltige Immobilien oder umgekehrt davon, dass Wohnungen mit fossiler Heizung gar gemieden würden, ist wenig zu spüren.

Neben der Lage, der Aussicht vom Balkon gibt bis anhin also unverändert vor allem der Preis den Ausschlag dafür, welche Liegenschaft schnell einen Abnehmer findet. In Zukunft werde die Art des Heizungssystems aber eine erhebliche Rolle spielen, davon ist die Immobilienexpertin Ursina Kubli überzeugt. Die höheren Energiepreise und wohl auch Versorgungsgänge führten zu einem Umdenken, das sich zuletzt auch in den Daten aus den Inseraten abzeichne.

Mehr Beratungen

Die ZKB will ihre Kunden auf das Thema Heizungsersatz aufmerksam machen. Zudem setzt sich die Bank für Transparenz beim CO₂-Ausstoss ein und berechnet diesen für die von ihr finanzierten Immobilien. «Diese Transparenz dürfte alle Akteure am Immobilienmarkt für die Bedeutung des Heizsystems sensibilisieren», sagt Kubli.

Daneben bietet die ZKB ihren Kunden in Zusammenarbeit mit den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich (EKZ), dem Umwelt- und Gesundheitsschutz der Stadt Zürich und der Energiefachstelle der Stadt Winterthur seit September 2020 eine kostenlose und unabhängige Heizungsberatung an. Dabei stellt sie eine stark steigende Nachfrage für den Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger fest. Insgesamt haben bereits über 1500 Kunden der Bank die kostenlose Beratung für den Heizungsersatz in Anspruch genommen, der zudem mit vergünstigten Umweltdarlehen unterstützt wird.

Zwar renne man ihnen nicht gerade die Türe ein, sagt Lorenz Deppeler, der Leiter des Beratungsdienstes. Aber spürbar sei schon seit längerem ein Anstieg der Nachfrage. 2019 hätten die EKZ noch rund 200 Beratungen im Jahr zu Heizungen durchgeführt.

Bereits 2020 habe sich das auf über 800 vervierfacht.

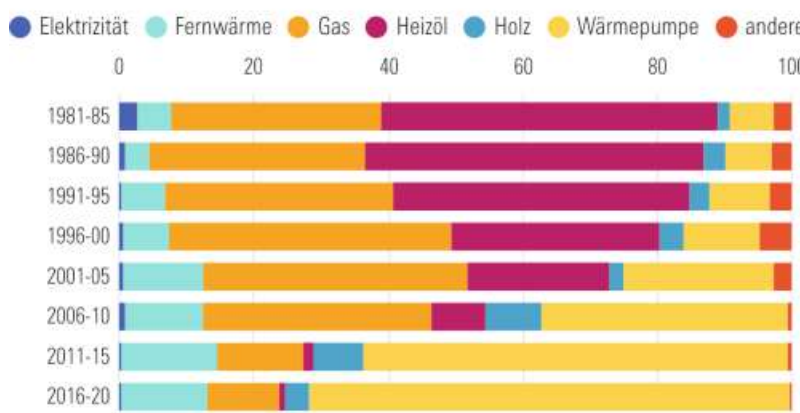
Die Energiepreise haben eben schon vor dem Ukraine-Krieg angezogen. Als weitere Gründe für die gestiegene Nachfrage nennt Deppeler die Förderbeiträge für den Ersatz von fossilen Heizungen des Kantons Zürich. Eine akute Angst, dass es im nächsten Winter zu wenig Gas gebe, sei zwar unter den Kunden nicht direkt spürbar. Aber das Bewusstsein gegenüber Energiefragen habe sich schon verstärkt, sagt Deppeler. Das spürten die Berater der EKZ in den Gesprächen. Auch die Pandemie spiele wohl eine Rolle, vermutet er. Die Menschen hätten sich mehr Zeit genommen, sich um ihr Zuhause zu kümmern.

Dabei ist es wichtig, sich frühzeitig mit dem Ersatz einer Heizung zu befassen, solange die alte Anlage noch funktioniert. Fällt diese im Winter unreparierbar aus, ist es für eine gute Lösung oft zu spät. Lorenz Deppeler sagt, er vertrete heute die Meinung, eher rasch eine klimaneutrale Heizung einzubauen, als gar nichts zu machen. Das sei allerdings umstritten, denn es gelte als Königsweg,

Von einem Run auf nachhaltige Immobilien oder umgekehrt davon, dass Wohnungen mit fossiler Heizung gar gemieden würden, ist wenig zu spüren.

Seit 20 Jahren steigt der Anteil eingebauter Wärmepumpen

Anteil Heizungstypen nach ihrem Baujahr, Mehrfamilienhäuser im Kanton Zürich, in Prozent

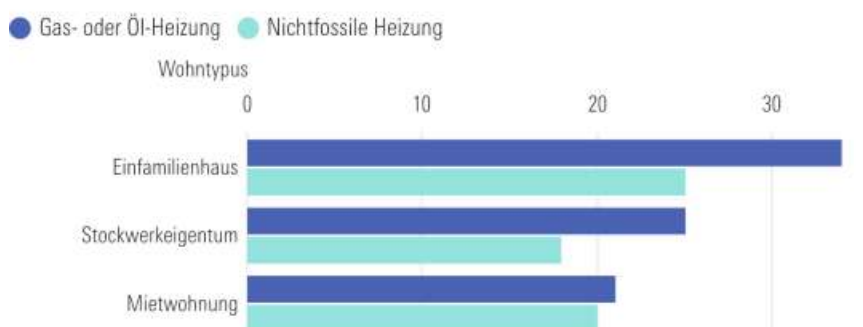


QUELLE: GEBÄUDE- UND WOHNUNGSREGISTER (BFS), ZÜRCHER KANTONALBANK

NZZ / jum., sho.

Angebote für Immobilien mit fossilen Heizungen werden öfter angeklickt

Klicks pro Tag auf Inserate mit den unterschiedlichen Heizsystemen seit 2015



QUELLE: ZÜRCHER KANTONALBANK, HOMEGATE

NZZ / jum., sho.

zuerst energetisch zu sanieren, also die Wärmedämmung zu verbessern, und dann die Heizung zu ersetzen. Mit dem neuen Energiegesetz ist voraussichtlich ab September ein Ersatz einer fossilen Heizung nicht mehr ohne weiteres möglich. Auf jeden Fall müsse es rascher als bis anhin vorwärtsgehen, sagt Deppeler. Um in den nächsten 25 Jahren alle Heizungsanlagen im Kanton Zürich mit fossilen Energieträgern abzulösen, müsse man pro Tag etwa 40 davon ersetzen.

Dabei hat der Bau von Wärmepumpen in Mehrfamilienhäusern enorm zugelegt (siehe Grafik). Ölheizungen sind seit der Jahrtausendwende stark rückläufig, Gas blieb aber bis 2010 ein wichtiger Brennstoff für das Heizen. Für die Einfamilienhäuser verlief diese Entwicklung ähnlich, aber noch etwas ausgeprägter. Energiepolitisch keineswegs marginal ist der kleine Anteil an Elektroheizungen, die sehr ineffizient sind. Im Kanton Zürich sind sie bis 2030 auszutauschen. Das spart laut dem Bundesamt für Energie genug Strom ein, um ein Mehrfaches an neu eingebauten Wärmepumpen zu betreiben.

Ersatzteile sind knapp

Doch ist das überhaupt zu schaffen? Zu den Lieferengpässen für die Geräte kommt noch die Knappheit beim Personal. Laut Christoph Schaer, Direktor von Suissetec, dem Verband der Gebäudetechniker, wird die Frage nach dem Fachkräftemangel derzeit allerdings medial stark aufgebauscht. Die Branche habe zwar 2007 bezüglich Beliebtheit der Gebäudetechnikberufe nicht so gut abgeschnitten. Das habe sich aber dank den umfangreichen Anstrengungen des Verbandes seither wesentlich geändert.

Man bleibe am Ball, wichtig seien aber auch klare und verlässliche Rahmenbedingungen seitens der Politik. Inzwischen habe sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass die Gebäudetechnik systemrelevant sei, stellt Schaer mit Genugtuung fest. Schliesslich sei ein Leben ohne sauberes Trinkwasser und frische Luft für die Gesellschaft undenkbar. Das findet auch Stephan Peterhans, Geschäftsleiter der Fachvereinigung Wärmepumpen Schweiz. Wichtig sei es, vom Lebenszyklus einer Heizanlage auszugehen. Dass der Kanton Zürich nun diese Betrachtungsweise in seinem neuen Energiegesetz verankere, sei ein Meilenstein.

Lieferengpässe will Peterhans nicht überbewerten. Für eine spezielle Anlage oder ein besonderes Ersatzteil könne es schon einmal zwei bis drei Monate dauern. Im letzten Jahr seien in der ganzen Schweiz rund 20 000 Luft/Wasser-Wärmepumpen installiert worden. Das sei eine enorme Steigerung, aber die grossen Hersteller in Europa würden ihre Kapazität verdoppeln. Bis vor kurzem hätten die Installateure nur Anlagen eingekauft, die ein Auftraggeber bereits bestellt habe. Nun stellt Peterhans vermehrt fest, dass Heizungsfirmen Waren an Lager nehmen, um liefern zu können.

An etwas erinnern alle Fachleute für Gebäudeheizungen ungefragt: Es lässt sich auch ohne grosse bauliche Investitionen viel Heizenergie sparen, nur schon durch die Senkung der Raumtemperatur. Und die Abkehr von Öl und Gas bedeutet keineswegs, dass Firmen, die sich auf Wärmepumpen spezialisieren, sorgenfrei sind. Die Situation bleibt auch für sie kompliziert. Bei grossen Anlagen vergingen zwischen der Offerte und ihrem Einbau oft zwei bis drei Jahre, sagt Murat Salih vom Unternehmen Sada. Nun hat durch die Krisen auf der Welt die Inflation angezogen. Bei millionenschweren Heizungen, wo der Warenwert mehr als die Hälfte des Auftragsvolumens ausmacht, fallen 10 Prozent Teuerung ins Gewicht.

Dieses Risiko liege an sich allein beim Heizungsunternehmer, sagt Salih. Oft suchten sie in solchen Fällen das Gespräch mit der Bauherrschaft. Manchmal stosse man auf Verständnis, dann wieder beisse man auf Beton.