

## Immobilien



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

## 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 Kehrriecht- oder Holzverbrennungen, Abwärme aus der Industrie oder aus Wärmepumpen. (jz.)

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 (IW) 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 IW erzeugen die Wärme zu einem Drittel mit Gas. «Wir arbeiten intensiv daran, unabhängig davon zu werden und in den nächsten Jahren Fernwärme CO<sub>2</sub>-neutral liefern zu können», sagt ein IW-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 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 Energieverbände 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 Tarifschmelz mit zig Preiskomponenten, Tarifblättern und mathematischen Formeln geht der Durchblick schnell verloren.

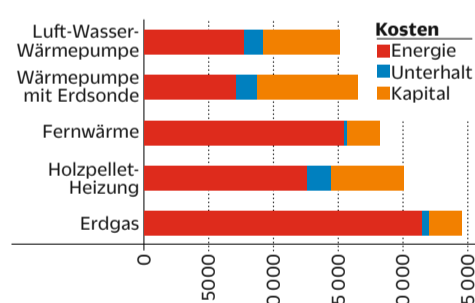
## Tarife sind intransparent

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, Holzschmelzheizung 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

## Fernwärme im Konkurrenzvergleich

## Jahreskosten für ein Mehrfamilienhaus im Kanton Schwyz in Franken



Quelle: Enora AG

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.

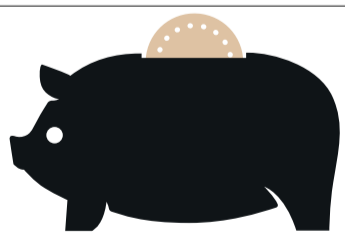
Bei diesem Fallbeispiel landen die Heizsysteme mit einer eigenen Wärmepumpe auf den vordersten Plätzen: Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ist das preiswerteste System mit jährlichen Kosten von rund 15 000 Franken (siehe Grafik links). Auch eine Wärmepumpe mit Erdsonde schneidet gut ab. Diese Variante bedingt 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

# 1100

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

## So stark gehen die PK-Renditen auseinander



## Geldspiegel

Albert Steck

Die Flut hebt alle Boote - in einem Börsenboom mitzuschwimmen, ist daher keine Kunst. Erst bei Ebbe sehen wir dagegen, wer nackt gebadet hat, wie der Investor Warren Buffett jeweils betont. Dass die Leistung im schwierigen Jahr 2022 besondere Beachtung verdient, zeigt auch der Performancevergleich unter den Pensionskassen. Jetzt hat sich die Spreu vom Weizen deutlich getrennt.

Zwar haben erst ein paar Kassen ihre definitiven Ergebnisse für das letzte Jahr publi-

ziert. Für die bessere Vergleichbarkeit empfiehlt sich deshalb ein Blick auf die Daten per Ende November, welche ebenfalls riesige Differenzen offenbaren. Besonders gut abgeschnitten hat laut der Consultingfirma PPC Metrics die PK der Migros mit einem Wertverlust von lediglich 4,3%. Dass der Einbruch an den Aktien- und Obligationenmärkten die Kasse nicht stärker traf, verdankt sie primär ihrem starken Engagement im Immobilien-sektor. Mit minus 6,0% gehört auch die Credit-Suisse-PK zu den Gewinnern. Bei den Sammelstiftungen stechen die Tellco (-4,6%) und die Asga (-5,5%) positiv hervor.

Zu den schlechtesten Pensionskassen gehören auf der anderen Seite jene der SRG, welche per Ende November ein Minus von 12,3% auswies, sowie diejenige der SBB mit minus 10,1%. Bitter ist für diese Versicherten zudem, dass beide Kassen auch beim Deckungsgrad schlecht dastehen: Die SBB kommen auf genau 100%, während die SRG mit 97,5% sogar darunterliegt. Dagegen sind die PK mit einer guten Performance oft auch jene, welche die grössten Reserven aufweisen: So kommt die Migros-PK laut PPC Metrics auf einen geschätzten Deckungsgrad

von luxuriösen 125,4%, jene der Credit Suisse auf immerhin 121,9%.

Per Ende Jahr kamen die Pensionskassen gar noch stärker unter die Räder, denn im Monat Dezember wiesen sie im Schnitt einen weiteren Verlust von 1,9% aus. Sanierungsmassnahmen dürften bei den meisten PK trotzdem nicht erforderlich sein - selbst wenn der Deckungsgrad kurzfristig unter 100% taucht. Zudem haben die Kassen im neuen Jahr vom Aufschwung an den Märkten profitiert. Gemäss PPC Metrics erreichten die Gewinne seit Anfang 2023 stolze 3,7%.

Trotzdem: Es lohnt sich, wenn Sie jetzt die Performance Ihrer Pensionskasse genau studieren. Sind Sie nämlich bei einer PK versichert, die letztes Jahr schlecht abschnitt und überdies einen tiefen Deckungsgrad ausweist, so müssen Sie sich gleich in doppelter Hinsicht auf eine magere Ausbeute gefasst machen. Zum einen reicht es vorerst nur für eine tiefe Verzinsung. Was längerfristig aber schwerer wiegt: Aufgrund der geringeren Risikofähigkeit kann eine solche Kasse weniger in Aktien investieren. Geht es an der Börse also wieder aufwärts, wird diese auch künftig weniger davon profitieren.

## Die schlechteste Woche hatte ...

### Gautam Adani, Milliardär



Der Name Hindenburg dürfte dem 60-jährigen Inder derzeit schlaflose Nächte bereiten. So heisst ein Finanzunternehmen aus den USA, das Firmen analysiert, bei denen seiner Meinung nach etwas faul ist. Die Ergebnisse publiziert es in seitenlangen kritischen Berichten. Kurz davor wettet Hindenburg an der Börse darauf, dass die Kurse der untersuchten Unternehmen fallen - was bei ihm dann die Kassen klingeln lässt.

Gautam Adani ist ein lohnendes Ziel. Der Schulabbrecher ist im Eiltempo zum reichsten Mann Asiens und drittreichsten Menschen der Welt aufgestiegen. Sieben seiner Firmen sind in Indien an der Börse. Manche von ihnen haben innert dreier Jahre um über 1500% zugelegt.

Der diese Woche publizierte Bericht wirft Adanis Konglomerat vor, es habe sich sein Wachstum durch eine gigantische Verschuldung erkauft und diese dann verschleiert. Der Bericht schreckte die Investoren auf: Das Firmenkonglomerat verlor 50 Mrd. \$ an Wert, was einen Fünftel von Adanis Vermögen auslöschte. Nun will er auf die Anschuldigungen antworten. (mju.)