

Immobilien



Ein Pilotprojekt im Kanton Wallis hat gezeigt, dass sich die meisten Heizungstypen mit geringen Investitionen fernsteuern lassen: Zermatt.

Eigenmietwert

Offener Ausgang

In der Diskussion um die Abschaffung des Eigenmietwerts für Besitzer selbstgenutzter Liegenschaften erweist sich der Umgang mit Zweitwohnungen als eine der härtesten Knacknüsse.

Am 15. November hat die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats zunächst Eintreten auf die Vorlage beschlossen und die Beratung anschliessend wieder verschoben. Der Bundesrat soll nun zuerst sagen, ob er «ein Systemwechsel für angezeigt hält und wie ein ausgewogenes Paket aus seiner Sicht gegebenenfalls aussehen müsste». (dst.)

Selbst bei vermieteten Zweitwohnungen liegt die durchschnittliche Belegung im Jahresdurchschnitt selten über 60 Tage. Im Gegensatz zu den dauerhaft bewohnten Gebäuden ist bei ihnen der Anreiz zur energetischen Sanierung deshalb geringer.

Ein Grossteil der Gebäude aus der Boom-Phase sind noch mit Ölheizungen ausgerüstet, Sie machen in allen Ferienregionen den Hauptanteil aus. Erneuerbare Energien wie Wärmepumpen und Solaranlagen kommen nur bei den neuesten Gebäuden zum Einsatz, deren Bau seit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative stark zurückgegangen ist.

Vorgabe wird selten umgesetzt

Bereits heute schreiben die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich die Fernregulierung von Heizungen in Neubauten von Zweitwohnungen vor. Die im Rahmen der BfE-Studie durchgeführten Interviews mit Elektro- und Heizungsmonteuren hätten jedoch gezeigt, «dass diese gesetzliche Pflicht bei vielen Planern, Ingenieuren, Bauherren, Immobilienverwaltern, aber auch Installateuren nicht bekannt ist und daher oft nicht umgesetzt wird».

Nun also sollen die Verwaltungen und Wohnungseigentümer mit der Aussicht auf geringere Unterhaltskosten dazu bewegen werden, solche Fernsteuerungen nachträglich einzubauen. Da sich in Ferienliegenschaften in der Regel weniger interne Feuchtigkeitsquellen wie Zimmerpflanzen befinden, wird das Risiko für Kondensations- und Schimmelprobleme auch bei einer Temperaturabsenkung auf 6 °C für Einfamilienhäuser bzw. 12 °C für Mehrfamilienhäuser, als gering betrachtet. Technisch lassen sich mit Ausnahme von Holzheizungen alle Heizanlagen fernsteuern.

Tatsächlich senken viele Eigentümer während längerer Abwesenheiten bereits heute manuell die Temperaturen ab. Würden dies mehr von ihnen und mit einer Fernsteuerung tun, ergäbe dies ein erhebliches Sparpotenzial. Bei einer konsequenten Absenkung der Raumtemperatur kommen so immerhin 2100 Gigawattstunden an Energie zusammen. Für den Geldbeutel würden jedes Jahr über 200 Mio. Fr. an eingesparten Heizkosten anfallen.

Kalte Betten sind viel zu warm

In Ferienwohnungen läuft die Heizung, obwohl niemand da ist. Jetzt zeigt eine Studie auf, wie Eigentümer Energiekosten sparen können. **Von David Strohm**

Auch während längerer Abwesenheiten wird die Heizung in den meisten Zweitwohnungen nur leicht oder überhaupt nicht zurückgedreht, weil die Besitzerinnen und Besitzer beim nächsten Besuch andernfalls auf eine kalte Wohnung treffen würden. Das soll sich nun ändern - mit ferngesteuerten Geräten, die per App Heizungen rechtzeitig wieder hochfahren, wenn die Ankunft der Gäste feststeht.

Nach einem Pilotversuch im Kanton Wallis lanciert die vom Bundesamt für Energie getragene «Energie Schweiz», ein vorerst auf vier Jahre ausgelegtes Programm mit dem eingängigen Namen «Make Heat Simple». Die neue «Mach einfach warm»-Plattform soll einen bedeutenden Beitrag zur Senkung des Ausstosses an CO₂ durch den Gebäudesektor leisten. Die Autoren der Studie gehen von einem beträchtlichen CO₂-Einsparpotenzial aus.

Kinderleichte Anwendung

Erreicht werden soll dies durch die Installation von einfachen Steuerungsgeräten in möglichst vielen temporär genutzten Wohnungen. Die Geräte lassen sich - in der Regel via Smartphone - aus der Ferne steuern. In einem Pilotprojekt im Kanton Wallis hat sich

gezeigt, dass die Umrüstung bei den meisten gängigen Heizungstypen problemlos zu bewerkstelligen ist. Die Anwendung der Geräte sei mittlerweile kinderleicht.

Auch die entsprechende Investition, die je nach Produkt zwischen 500 und 2500 Franken liegt, sei aufgrund der möglichen Einsparungen innert kürzester Zeit amortisiert, besagt die Studie. Belegt werden konnte dies durch entsprechende Messdaten in Raum-

Viel Feriengeld

Sparpotenzial einer Temperaturabsenkung in Ferienwohnungen

	Gesamtbestand	davon Gebäude mit Ölheizung
Anzahl Wohnungen	702 000	372 800
Gigawattstunden	2174	1450
Heizkosten, Mio. Fr.	209	116
CO ₂ , Tonnen	608 015	449 152

Annahme:

Normaltemperatur 21°,
Absenkung auf 6° (EFH) und 12° (MFH)

Quelle: BfE, Energie Schweiz, Bericht Fernsteuerung

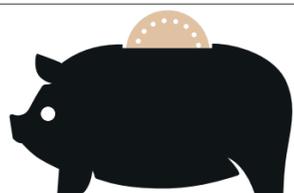
heizungen von Zweitwohnungen. Trotz den zahlreichen Vorteilen werden solche Fernsteuerungen heute landesweit erst in knapp 2% der Zweitwohnungen eingesetzt. «Eine Befragung zeigte, dass dies im Wesentlichen auf die Angst vor vermeintlich komplexen und teuren Installationen und allgemein der ungenügenden Bekanntheit solcher Systeme zurückzuführen ist», sagt Patrick Kutschera, Geschäftsführer Energie Schweiz. Die Plattform www.makeheatsimple.ch bietet deshalb nicht nur einen Kalkulator, mit dem sich die Amortisationszeit berechnen lässt, sondern auch eine Suchfunktion, um rasch einen lokalen Installateur zu finden.

Auf rund 700 000 Zweitwohnungen wird der Bestand in der Schweiz geschätzt, ein grosser Teil der touristisch genutzten Wohnungen stammt aus den sechziger und siebziger Jahren des 20. Jahrhunderts. Sie sind oft schlecht isoliert, viele müssten dringend energetisch saniert werden. Oft wäre sogar ein Abbruch und Ersatzneubau sinnvoller. Doch das lässt sich gerade in Mehrfamilienhäusern mit Stockwerkeigentum nur selten realisieren. Selbstgenutzte Ferienwohnungen stehen während des grössten Teils des Jahres leer, werden aber oft während der Wintermonate geheizt, um Kälteschäden zu vermeiden.

200

Mio. Fr. Heizkosten oder 600 000 Tonnen CO₂ können die Besitzer von Ferienwohnungen mit einer konsequenten Absenkung der Raumtemperatur sparen.

Gelobt seien die Käufer griechischer Anleihen



Geldspiegel

Albert Steck

Alle Angst der Investoren scheint verfliegen. Trotz Handelskrieg und schlechter Konjunkturindikatoren überbieten sich die Börsen mit neuen Rekordmarken. Dass der Internationale Währungsfonds für 2020 das tiefste globale Wachstum seit zehn Jahren erwartet, haben die Märkte bereits abgehakt: Sie setzen darauf, dass die Konjunktur danach wieder Fahrt aufnimmt. Zu den grössten Gewinnern zählen jene Wertpapiere, die vor kurzem noch als besonders riskant galten.

Bemerkenswert ist namentlich das Rally der südeuropäischen Schuldpapiere.

Die Kurse der griechischen Anleihen haben innert Jahresfrist um mehr als 30% zugelegt. Eine Emission von 2,5 Mrd. € wurde kürzlich mehr als fünffach überzeichnet. Inzwischen rentieren 10-jährige Staatsobligationen aus Griechenland noch mit mageren 1,4% - das ist weniger als die Anleihen der USA mit einer Rendite von 1,8%. Wer dem italienischen Staat Geld für zehn Jahre ausleiht, muss sich sogar mit einem kümmerlichen Ertrag von 1,3% begnügen - letztes Jahr verlangten die Anleger für das gleiche Papier noch eine Rendite von 3,3%.

Wie nachhaltig ist dieser Boom? Die Antwort der Optimisten: Die Investoren honorieren die wirtschaftlichen Fortschritte in der Euro-Zone. Die Arbeitslosigkeit ist mit 7,5% wieder auf einem ähnlich tiefen Niveau wie vor der Finanzkrise. Selbst in Italien wurde die 10%-Marke kürzlich unterboten. Auch Griechenland steht wieder deutlich stabiler da. In den letzten drei Jahren ist die Wirtschaft nur noch in einem einzigen Quartal geschrumpft. Gemäss dem Euro-Break-up-Index befürchten inzwischen weniger als

10% der Anleger, dass ein Land die Währungsunion innerhalb eines Jahres verlassen wird, gegenüber 60% im Jahr 2012.

Aber auch die Pessimisten verfügen über stichhaltige Argumente. Vor allem Italien gibt Anlass zur Sorge: Während die Wirtschaft dieses Jahr um mickrige 0,1% wächst, erreichen die Staatsschulden rekordhohe 135% des Bruttoinlandsprodukts - übertroffen nur von Griechenland mit 180%. Das Wachstum enttäuscht umso mehr, als die Europäische Zentralbank aus allen Rohren schießt und erneut Anleihen für 20 Mrd. € pro Monat erwirbt. Somit steht zu befürchten, dass vor allem Italien und Griechenland bei einer leichten Zinserhöhung rasch in die nächste Rezession fallen.

Aus schweizerischer Sicht reihen wir uns gleichwohl unter die (Zweck-)Optimisten: Denn die Zuversicht in der Euro-Zone entlastet den Franken. Der Euro hält stabil den Kurs von 1.10. Zudem musste die Nationalbank seit fast drei Monaten keine Fremdwährungen mehr kaufen. Insofern leisten die Käufer griechischer und italienischer Anleihen auch der Schweiz einen durchaus nützlichen Gefallen.

Die schlechteste Woche hatte ...

Elon Musk, Tesla-CEO



Die ansehnliche Liste der Fehltritte von Tesla-Chef Elon Musk wurde am Donnerstagabend um ein Beispiel länger. In Los Angeles präsentierte der 48-Jährige ein Konzeptauto für einen neuen Elektro-Pick-up. Das Gefährt erinnert an ein Kampfflugzeug in einem Science-Fiction-Film. Doch das futuristische Design ist nicht die wichtigste Eigenschaft des «Cybertrucks»: Er verfügt über eine Stahlhülle und Panzerglas-

Fenster, welche die Insassen vor Gefahren schützen sollen.

Dumm nur, dass bei der Präsentation die Fenster alles andere als bruchstabil waren. Vor den Augen Musks warf Tesla-Designchef Franz von Holzhausen eine Metallkugel gegen das Glas. Es ging zu Bruch wie ein Ei beim Osterbrunch. Mit angestrengt guter Laune versuchte Musk die peinliche Situation zu überspielen. Als dann auch noch das zweite Fenster kaputtging, war der Abend für den Elektroauto-Pionier endgültig gelaufen.

Apropos: Der «Cybertruck» lässt sich vorbestellen. Hinterlegt werden müssen bloss 100 Fr. Geht nicht noch mehr schief, will Tesla das Auto 2022 ausliefern. (mkf.)