

Energetische Sanierung

**Aus- & Rückblick aus der Perspektive der
Immobilienbewirtschaftung**

Silvan Eyer, Geschäftsführer Eyer Immobilien AG

Inputreferat Workshop «energetische Gebäudesanierungen»,
Energieberatung Oberwallis Naters, 28. April 2022



EYERIMMOBILIEN
VERWALTUNG • VERMIETUNG

Eyer Immobilien AG

- **Gründung:** 2014
- **Geschäftsfelder:** Verwaltung & Vermietung von Immobilien
- **Marktgebiet:** rund 100 Liegenschaften im Oberwallis (Oberwald – Zermatt)
- **Anzahl Mitarbeiter:** 10
- **Marktpräsenz:** Grösste, lokale Bewirtschaftungsfirma im Oberwallis



EYERIMMOBILIEN
VERWALTUNG • VERMIETUNG

HG Zentrum Brig

- Ersatz Heizung: 2013
- Ölheizung -> Anergie (Quartier Rhonesand Brig)
- Kosten: CHF 564'000 (Subvention: CHF 195'000)
- Heizkosten 2011/2012: zirka CHF 66'500.- (Heizölpreis CHF 93.- bis CHF 106.- pro 100 Liter)
- Heizkosten 2018/2019: CHF 68'400.- (Anergie/Strom)
- Heizkosten 2020/2021: CHF 61'000.- (Anergie/Strom)
- **Problematik:**
 - Heizölpreis hat sich im gleichen Zeitraum teilweise auf unter CHF 70.- gesenkt. (Anergie teurer als Heizöl)
 - Hohe Unterhaltskosten, um die Heizkosten zu senken, aufgrund vieler Anspruchsgruppen & hoher Komplexität



EYERIMMOBILIEN
VERWALTUNG • VERMIETUNG

HG Zillwald Lax

- Ersatz Heizung: Vor Heizperiode 2019/2020
- Ölheizung -> Ölheizung
- Kosten: CHF 260'000 (Subvention: CHF 0.-)
- Heizkosten 2018/2019: CHF 69'300.- (Verbrauch: 80'250 Liter, Heizölpreis CHF 86.- / 100 Liter)
- Heizkosten 2019/2020: CHF 65'800.- (Verbrauch: 73'000 Liter, Heizölpreis CHF 90.- / 100 Liter)
- Heizkosten 2020/2021: CHF 67'000.- (Verbrauch: 78'850 Liter, Heizölpreis zirka CHF 85.- / 100 Liter)
- **Problematik:**
 - **Vergleiche aufgrund von Wetter/Belegung schwierig**
 - **Liegenschaft mit 84 Wohnungen war zu gross für alternative Systeme (Pellets = Logistisches Problem)**
 - **Entscheid für das Heizöl wurde auf Basis von Preisen von CHF 80.- bis 90.- / 100 Liter gefällt (Reduktion Verbrauch: 10%)**



EYERIMMOBILIEN
VERWALTUNG • VERMIETUNG

Rückblick (Gründe)

- **Investitionsbereitschaft** bei Privaten -> niedriger
- **Tiefe Heizölpreise** (CHF 60.- bis CHF 90.- / 100 Liter)
- **Tiefe Fondsbestände** pro Hausgemeinschaft (Beiträge 0.25% der Versicherungssumme oder tiefer)
- **Bereitschaft für Abklärungen/ Expertisen:** generell eher tief
- **Über 50%: Ersatz einer Heizung infolge Ausfall** (Notwendige bauliche Massnahme = einfaches Mehr im STOWE (u.a. Mehrheit der anwesenden Eigentümer der Versammlung))
- **Präventiver Ersatz** einer Heizung: Nützliche bauliche Massnahmen = qualitatives Mehr im STOWE (u.a. Mehrheit aller Quoten)
- **Sanierungszeitpunkt:** Heizung früher fällig als Gebäudehülle
- Fehlende **Zählervorrichtungen / Reglementsrevision**
- **Fehlende Alternativen bei Mehrfamilienhäuser** (Gegensatz: Einfamilienhäuser -> Luftwasser-Wärmepumpe mit Option Solar)



EYERIMMOBILIEN
VERWALTUNG • VERMIETUNG

Rückblick (Alternativen)

- **Anergie (Beispiel: Gemeinde Brig-Glis):** Messung des reinen Wasserdurchflusses statt Wärmebezugs-> Problematik Risiko der Anlage liegt beim Eigentümer
- **Pellets:** Grösserer Bedarf an Lagerkapazität, Preisstabilität? Wettbewerb?
- **Luft-Wasser Wärmepumpe:** Aussengeräte werden von einigen Gemeinden (z.B. Naters) massiv erschwert
- **Solar (Strom/Photovoltaik):** Potential primär nur bei der Eigenverbrauchsgemeinschaft (ZEV)
- **Solar (Thermisch/Warmwasser):** Nicht wirtschaftlich
- **Andere Alternativen:** Nicht erlaubt



EYERIMMOBILIEN
VERWALTUNG • VERMIETUNG

Ausblick

- **Steigender Heizölpreis als sehr starkes, treibendes Argument (CHF +160.- / 100 Liter)**
- **Herausforderungen:**
 - Verfügbarkeit von Anbietern/Beratern?
 - Steigende Rohstoffpreise
 - Einbau oder Erneuerung von Zählersystemen
- **Mögliche Lösungen bei den Alternativen:**
 - Generell: GEAK & Subventionen als Grundvoraussetzungen
 - Anergie: Messung des Wärmebezugs (Delta T)
 - Luft-Wasser Wärmepumpe: Aussengeräte mit Auflagen (u.a. Verkleidung/ Vorgaben Schallbereich) bewilligen
 - Solar (Strom/Photovoltaik): Angebote im Bereich der Eigenverbrauchsgemeinschaft (ZEV) vorantreiben
 - Zählersysteme mit integrierter Fernsteuerung pro Eigentümer



EYERIMMOBILIEN
VERWALTUNG • VERMIETUNG