



«Wärmeerzeugung ganzheitlich betrachtet»

Bei einer umfassenden Betrachtung über den Lebenszyklus einer Heizung würden Pelletsheizungen vorteilhaft abschneiden, bilanziert Christian Germann von der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung. Auch deshalb liess assetimmo in einem grossen Objekt in Biel eine Wärmeerzeugung mit Pellets einbauen. Der Geschäftsleiter der Anlagestiftung zur Nachhaltigkeitsstrategie von assetimmo und zur neuen Pelletsheizung im Bieler City Center.

Stiftung KliK: Beim Ersatz einer fossilen Heizung stehen zwei Entscheidungskriterien im Vordergrund: Umweltschutz und Wirtschaftlichkeit. Wie wägen Sie diese Kriterien gegeneinander ab?

Christian Germann: Diese beiden Kriterien werden oft gegeneinander ausgespielt, nach dem Motto entweder oder. Dem ist jedoch nicht so, vor allem nicht bei einer ganzheitlichen Betrachtung über den Lebenszyklus eines Wärmeerzeugungssystems und unter Einbezug von Externalitäten. Bei einer solchen Analyse müssen zwar viele Annahmen getroffen werden, aber selbst bei konservativen Einschätzungen, beispielsweise bezüglich der künftigen Kostenentwicklung oder Besteuerung

von fossilen Brennstoffen, ist die Pelletsheizung vorteilhaft. Zudem bleibt die Wertschöpfung der Erstellung und des Betriebes in der Schweiz und schafft Arbeitsplätze im Land.

Sie haben ein grosses Gebäude im Zentrum von Biel mit einer Pelletsheizung ausrüsten lassen. Was sind die Motive?

Einerseits der Umweltschutz. Das im Holz gebundene CO₂ wird entweder freigesetzt durch Vermoderung im Wald oder durch die Verbrennung in unserer Anlage. Dadurch wird kein CO₂ in die Atmosphäre freigesetzt, das Millionen von Jahren von der Erdoberfläche verschwunden war, sondern nur solches, das über die letzten

■ Zu den Bildern: Oben Wohnungen, unten Gewerbe und Dienstleistungen: Das City Center in Biel wird künftig mit nachwachsendem Brennstoff beheizt. (Bilder: assetimmo)

Förderprogramm Klimaprämie

In Partnerschaft mit der Stiftung Klimaschutz und CO₂-Kompensation KliK leistet das Förderprogramm Klimaprämie von Energie Zukunft Schweiz (EZS) finanzielle Beiträge an Heizsysteme mit erneuerbaren Energien. Ziel ist der Ersatz von fossilen Wärmeerzeugern in Wohn-, Büro- oder Gewerbebauten und industriellen Prozessen. Diese Prämie ist, vor allem bei grösseren Anlagen, oftmals deutlich attraktiver als die Förderung durch die Kantone. Ausschlaggebend für die Beiträge ist die durch das Projekt ausgelöste CO₂-Reduktion. Auf den jährlichen Energieverbrauch der Heizung umgerechnet, sind es einmalig 18 Rappen je kWh, was Fr. 1.80 je Liter Heizöl respektive je m³ Erdgas entspricht. Ein 100-kW-Kessel wird bei 2000 Volllaststunden mit 36 000 Franken gefördert, ein 500-kW-Aggregat mit 180 000 Franken.

Die Förderbedingungen sind unter www.klimapraemie.ch vermerkt, die Anmeldung ist sehr einfach. Programmleiter ist Nico Pfäffli. Weitere Fördermöglichkeiten im Gebäudebereich, zum Beispiel bei Einfamilienhäusern oder für Nah- und Fernwärmenetze in Quartieren, finden sich unter www.klik.ch/waerme.

Jahre im Holz gebunden wurde und sowie so wieder in die Luft gelangt.

Andererseits hat die assetimmo Kunden wie Pensionskassen, die vermehrt ihre Gelder nachhaltig investieren wollen, oder Mietparteien, die Ansprüche an die Räumlichkeiten stellen, die sie bewohnen oder in denen ihre Angestellten arbeiten. Vor allem bei der Vermietung von Geschäfts- und Büroflächen werden heute Anforderungen explizit formuliert; bei Nichterfüllung kommt kein Vertragsverhältnis zu Stande. Somit geht es neben dem Umweltschutz auch um die Zukunft der Anlagestiftung, für Pensionskassen attraktiv zu sein, sowie nachhaltig Mieterträge über die nächsten Dekaden generieren zu können.

Die assetimmo-Anlagestiftung besitzt in zwei Anlagegruppen 188 Gebäude mit einem Marktwert von weit über zwei Milliarden Franken. Ist die Umrüstung auf erneuerbare Energien sozusagen Programm in Ihrem Unternehmen?

Definitiv. Dieser Prozess ist aber nicht erst mit der Verabschiedung der Nachhaltigkeitsstrategie durch den Stiftungsrat gestartet, welche unter anderem über den Gebäudepark ein CO₂-Ausstoss von Netto-Null vorsieht. Bereits zuvor haben wir bei Sanierungen alle Optionen geprüft und

■ «Wir kombinieren in der Regel die Umrüstung einer Wärmeerzeugung mit anderen Erneuerungsvorhaben» – Christian Germann, Geschäftsleiter der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung. (Bild: Sara Keller Photography, Zürich)



nach Möglichkeit fossile Wärmesysteme vermieden. Neu ist eine umfassende Analyse des Bestandes, eingeschlossen der Definition von Sanierungs- und Umrüstungsmassnahmen, in Kombination mit der zeitlichen Dimension und einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

Aus einer Recherche Ihrer Stiftung geht hervor, dass der spezifische CO₂-Ausstoss in kg je m² beheizter Fläche mit dem Alter der Gebäude zunimmt. Stehen diese älteren Gebäude in Ihrem Fokus für eine Umrüstung?

Die Vorgaben für den Wärmedurchlass von Gebäudehüllen sind in den vergangenen Dekaden von Behörden laufend gesenkt worden. Neuere Liegenschaften sind somit bereits relativ effizient, selbst wenn sie noch fossil beheizt werden. Ältere Gebäude haben zwar meistens bereits eine Sanierung erlebt. Oft verhindern die Bausubstanz und die Limiten bei der Überwälzung auf Mieten eine optimale

ökologische Ausführung, die zudem noch wirtschaftlich ist. Entsprechend sind «low-hanging fruits» bei Liegenschaften mit Baujahr vor 1980 zu suchen, die noch Gas oder Öl nutzen.

Neue Wärmeerzeugung im Bieler City Center

Das Gebäude «City Center» der assetimmo in Biel wird gemischt genutzt: 4 Geschosse Wohnungen, 1 Geschoss Büro und 1 Geschoss Gewerbebetriebe, darunter ein grosses Kleidergeschäft. Bislang stammte die Wärme aus fossilen Quellen, in den letzten Jahren fast ausschliesslich Erdgas. 320 Kilowatt beträgt die Wärmeerzeugerleistung der neuen Pelletsheizung, wobei sich zwei Aggregate ergänzen (200 kW und 120 kW). Der Verbrauch an Erdgas betrug bisher 51 340 m³. Mit der neuen Anlage reduziert assetimmo bis ins Jahr 2030 den CO₂-Ausstoss um 755 Tonnen. ■



PEACE
ZWISCHEN MENSCH UND MEER

Willkommen bei der Meeresschutz-Bewegung: [greenpeace.ch](https://www.greenpeace.ch)

GREENPEACE