

Kosten sparen – dank der Sonne

Mit der Energiewende gewinnen Plusenergiebauten bei Eigentümern und Investoren zunehmend an Bedeutung. Doch bevor man eine Photovoltaikanlage einbauen kann, gilt es, einige Punkte zu beachten.



An diesem Wohnhaus in Wil SG wurde eine Photovoltaikanlage installiert (Bild: Fent Solare Architektur).

MANUEL VIUDEZ RUZ* •

DURCHBRUCH SOLARENERGIE. Die rasante Entwicklung neuer Technologien und der stetige Wettbewerb führen dazu, dass die Kosten von erneuerbaren Energien sinken. Im Vergleich zu anderen erneuerbaren Energiequellen hat die Solarenergie für die Stromerzeugung mit dem Einsatz von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) längst den Durchbruch in der Gesellschaft geschafft. Plusenergiebauten (PEB), welche durch Integration von PV-Anlagen und anderen erneuerbaren Energiequellen mehr Energie erzeugen als im Jahresdurchschnitt für Heizung, Warmwasser und Strom gebraucht werden, sind für Eigentümer und Nutzer attraktiv. Die überschüssige, eigenproduzierte Energie wird in Form von Strom oder Wärme an das öffentliche Netz oder an Dritte geliefert.

DIE HERAUSFORDERUNG. Nicht selten stehen Eigentümer und Investoren vor der Herausforderung, die passende Energiestrategie für ihr Immobilienportfolio zu entwickeln. Die Gewichtung ihrer Zielsetzungen wird je nach der Unternehmenspolitik, Firmenstrategie oder den persönlichen Interessen gelegt. Der Nachhaltigkeitsgedanke nach dem Drei-Säulen-Modell, zu dem die Aspekte Umwelt, Wirtschaft und Soziales gehören, in eine gegenseitige Balance zu bringen, wird oftmals zu wenig beachtet. Gerade bei bestehenden Gebäuden

sind die Investitionskosten für die Umrüstung auf erneuerbare Energien hoch und schrecken bei der Investitionsplanung ab.

FÖRDERUNG VON ERNEUERBAREN ENERGIEN. Swissgrid ist die Schweizer Übertragungsnetzbetreiberin und zentrale Ansprechstelle für die Anmeldungen und Abwicklung der Förderung für den Bau neuer Anlagen aus erneuerbaren Energien.

Im Auftrag vom Bundesamt für Energie (BFE) übernimmt Swissgrid die eingehende Prüfung für die Auszahlung der kosten deckenden Einspeisevergütung (KEV) und der Einmalvergütung (EIV). Damit werden Anlagenbetreiber unterstützt, deren Anlagen Strom aus erneuerbarer Energie erzeugen. Als erneuerbare Energiequellen gelten Wasserkraft, Biomasse, Geothermie, Sonnen- und Windenergie.

Grundsätzlich ist die EIV bis zu einer realisierten Anlageleistung von 29,9 kWp möglich. Ab einer Leistung von 30 kWp wird die KEV zwingend. Gemäss der Richtlinie KEV (01.01.2016) vom BFE werden die Vergütungsbeiträge für Elektrizität aus erneuerbaren Energien auf 20 Jahre festgelegt.

Die Wartefrist KEV-Eintritt beträgt nach Angaben des BFE aktuell rund 5,5 Jahre. Im Gespräch mit Reto Kuhn, Geschäftsführer der Greenlights GmbH und Experte für PV-Anlagen, empfiehlt es sich, bei

der KEV eine längere Wartefrist für die Investitionsplanung anzunehmen. Betreibern von Anlagen mit einer Leistung unter 30kWp wird empfohlen, sich nach der Inbetriebnahme der Anlage für die EIV zu entscheiden.

PROBLEMSTELLUNG BEIM EINSATZ VON PV-ANLAGEN. Besteht die Absicht bestehende Gebäude oder Neubauten mit PV-Anlagen auszurüsten, sind vorgängig einige Kriterien zu beachten. Architektonisch lassen sich die PV-Anlagen, die es mittlerweile in allen möglichen Ausführungen und Farben gibt, gut in die Gebäudehüllen integrieren. Doch amtliche Regulationen können die Planung und Baueingabe von PV-Anlagen erschweren. Oft sind PV-Anlagen schwer oder gar nicht umsetzbar, weil sie nicht ins Ortsbild passen oder die Gebäude unter Denkmalschutz stehen.

Bei der Kostenermittlung stellen sich weitere Probleme für Bauherren, die wenig Erfahrung mit der solaren Energiegewinnung haben. Für eine grobe Übersicht lassen sich im Internet von verschiedenen Solarrechtern (zum Beispiel unter www.energieschweiz.ch) erste Schätzwerte der Investitionskosten von PV-Anlagen berechnen. Genauer ist eine Offerte von einem vertrauenswürdigen Anbieter.

Die Lebensdauer einer PV-Anlage beträgt rund 25 Jahre und die Amortisationszeit liegt zwischen 12 bis 18 Jahren. Jähr-

liche Betriebs- und Unterhaltskosten sind nach Expertenangaben gering. Solarmodule müssen nicht gereinigt, jedoch von Laub und anderen schattenbildenden Einflüssen befreit werden. Bei flachgeneigten Dächern kann dies auch bedeuten, dass Schnee auf Solarmodulen entfernt werden muss. Grundsätzlich kann die Solarenergie für die eigene Stromversorgung gespeichert werden. Die Speicherbatterien gibt es in verschiedenen Technologien und Leistungsausführungen mit unterschiedlichen Ladezeiten; sie variieren im Preis stark. Speicherbatterien mit höherer Speicherkapazität sind sehr kostenintensiv und nur bei autarken Bauten mit abgelegenen Standort zu empfehlen.

BEDEUTUNG PLUSENERGIEBAUTEN FÜR EIGENTÜMER UND INVESTOREN. Eine frühzeitige Beratung durch einen Experten ist empfehlenswert und kann manche Fehlplanung und zu

teure Investitionen verhindern. Mit der EIV werden ungefähr 30 % der Investitionskosten übernommen. Damit wird ein Anreiz gegeben, selbst Strom aus erneuerbaren Energien zu erzeugen. Die Förderung mit KEV lässt sich zum heutigen Zeitpunkt wegen langer Wartezeiten und ungewisser Entwicklung der jährlichen Kontingente für die Investitionsplanung kaum rechnen.

Ob eine PV-Anlage wirtschaftlich ist, hängt von vielen Faktoren ab, wie beispielsweise dem Standort der Immobilie, der Dachform, der Gebäudeausrichtung, der Fläche und dem Anstellwinkel der Solarmodule. Beim Verkauf von erneuerbarem Strom durch Eigenproduktion an die EVU ist die Vergütungshöhe abhängig vom jährlichen angepassten Stromtarif und dem Anteil Eigenverbrauch und Stromeinkauf. Können die Produktionskosten von Eigenstrom gering gehalten werden, sind jährliche Gewinne durchaus möglich.

Die Beweggründe für Eigentümer und Investoren, dem Trend der Nachhaltigkeit zu folgen, sind individuell. Die Übernahme von gesellschaftlicher Verantwortung, Kostenoptimierungen (Betriebskosten) und Image wie auch Berichterstattungen der umgesetzten Ziele sind dabei sicherlich wichtige Aspekte.

Treiber zur Realisierung von Plusenergiebauten ist die Mehrwertschaffung einer Renditeimmobilie und somit einen höheren Cashflow zu erreichen. Bei einer umfassenden Anwendung der Energiesparpotenziale werden sich die Renditen kurzfristig schmälern, jedoch längerfristig die Performance des Immobilienportfolios stärken. ●



***MANUEL VIUDEZ RUZ**
Der Autor arbeitet als Bauherrenvertreter bei der Telco Vorsorge AG in Baar. Dieser Artikel entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.

WebINKASSO

www.verlustscheinverjaehrung.ch



**HALTBAR BIS
1.1.2017?**

Gold hat kein Verfallsdatum. Verlustscheine hingegen schon.

Bisher gab es bei Verlustscheinen kein Verfallsdatum. Doch am 1. Januar 2017 tritt in der Schweiz die Verjährung von Verlustscheinen in Kraft. Alle Verlustscheine, die vor 1997 ausgestellt wurden, verlieren damit jeglichen Wert, bei allen späteren Verlustscheinen beträgt die Verjährungsfrist 20 Jahre. Wir zeigen Ihnen, wie Sie vermeiden können, dass sich Ihre Forderungen in Luft auflösen. Besuchen Sie uns auf www.verlustscheinverjaehrung.ch oder kontaktieren Sie uns für ein persönliches Gespräch. Wir freuen uns auf Sie.



**+ Creditreform
Egeli Basel AG**
Münchensteinerstrasse 127
CH-4002 Basel
Tel. +41 (0)61 337 90 40
Fax +41 (0)61 337 90 45
info@basel.creditreform.ch

**+ Creditreform
Egeli St.Gallen AG**
Teufener Strasse 36
CH-9001 St. Gallen
Tel. +41 (0)71 221 11 21
Fax +41 (0)71 221 11 25
info@st.gallen.creditreform.ch

**+ Creditreform
Egeli Zürich AG**
Binzmühlestrasse 13
CH-8050 Zürich
Tel. +41 (0)44 307 80 80
Fax +41 (0)44 307 80 85
info@zuerich.creditreform.ch



Creditreform
GEMEINSAM GEGEN VERLUSTE.