Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 79 (2004)
Heft: 12

Rubrik: Aktuell

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

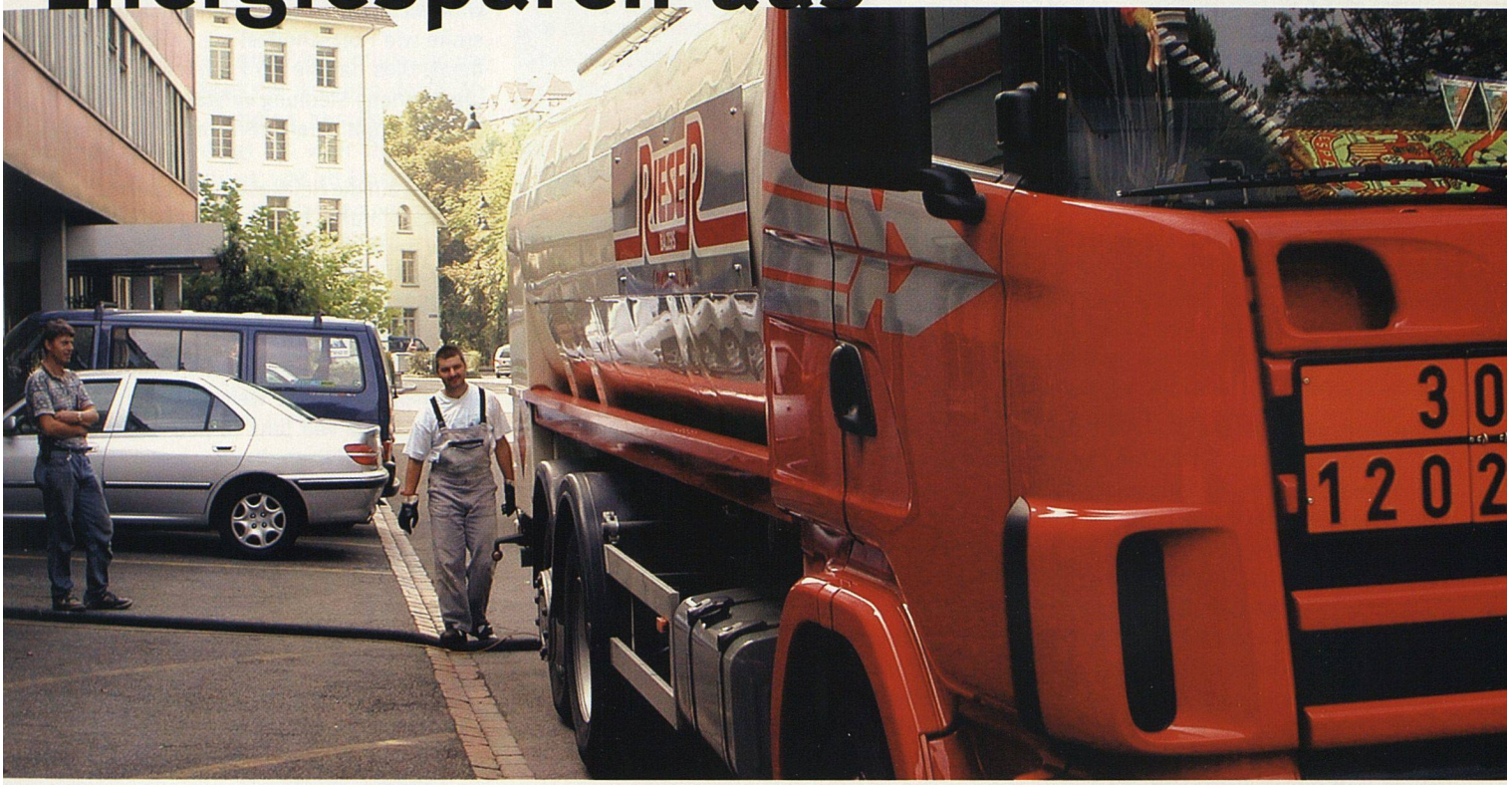
Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 30.06.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Steigende Ölpreise – welche Strategien verfolgen die Baugenossenschaften?

Jetzt zahlt sich Energiesparen aus



Wer derzeit Heizöl bezieht, bezahlt deutlich mehr als vor wenigen Monaten.

Gebannt schauten in den letzten Monaten auch die Baugenossenschaften auf die ständig kletternden Heizölpreise. Inzwischen hat die kalte Witterung eingesetzt, und wer die Tanks schon im Frühling 2004 auffüllen konnte, ist froh. Genossenschaften, die in den vergangenen Jahren in Wärmedämmung oder erneuerbare Energie investiert haben, dürfen der Entwicklung gelassener entgegensehen.

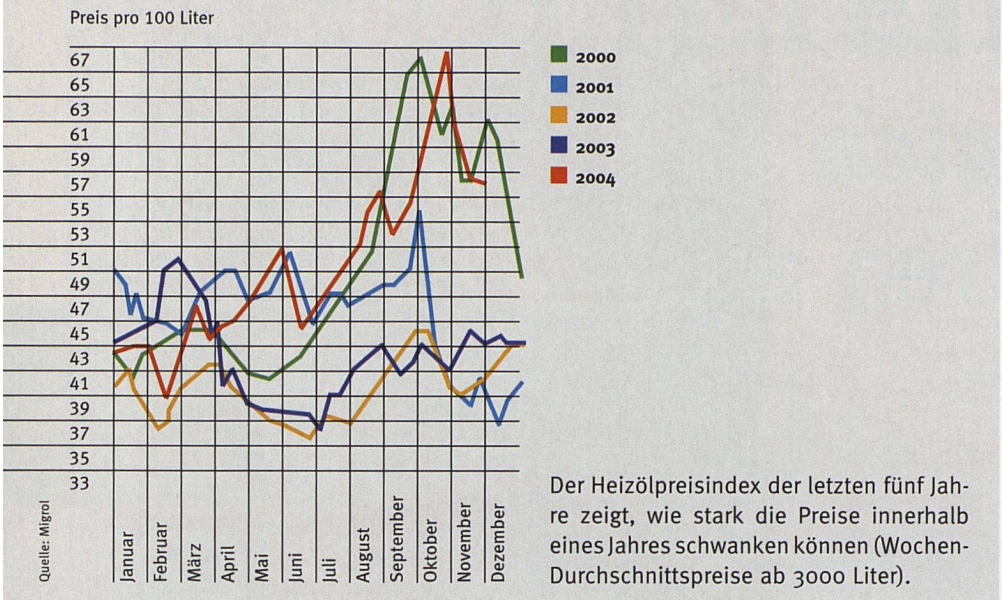
Von Stefan Hartmann ■ «Heizen mit Öl hat Zukunft», verhiessen Ende Oktober grosse Inserate der Ölindustrie in Schweizer Zeitungen. Woher die Heizölbranche wohl ihren Optimismus nimmt, fragt man sich, mitten im Höhenrausch der Ölpreise. Die Preisbewegungen sind für viele Verbraucher nicht durchschaubar. Für das Hoch gibt es wohl Erklärungen: geopolitische Unsicherheiten wie die Streiks in wichtigen Ölfördergebieten, Krieg im Irak, Hurrikanschäden im Golf von Mexiko oder Wirren beim russischen Ölkonzern Yukos.

Dies zeigt aber nur, wie anfällig das Öl, das Schmiermittel der Weltwirtschaft, für Krisen der Politik oder Umwelt ist. Möglicherweise sind die Zeiten definitiv vorbei, wo der Preis bei 15 Dollar pro Fass Öl lag, wie in den 90er-Jahren. Die Sicherheit der Versorgung mit dem flüssigen Brennstoff sei heute nicht in Frage gestellt, beruhigte jüngst die Internationale Energieagentur in Paris. Trotzdem steigt die jährliche Nachfrage nach Öl um zwei Prozent, vor allem wegen des Energiehungers von China und Indien.

Wann die Tanks füllen? Wenn sich der Erdölpreis bewegt, geraten viele Hausverwaltungen in Aufregung: sofort den Tank auffüllen oder zuwarten, bis die Hausse vorbeigeht? Mitte November 2004 lag der Marktpreis für 100 Liter Heizöl in Zürich oder Basel bei etwa 64 Franken (inkl. Mehrwertsteuer). Das ist fast doppelt so viel wie im Februar 2004, wo er noch 34 Franken betrug. ▶

Foto: ex-press/Adair

Heizölpreise



Der Heizölpreisindex der letzten fünf Jahre zeigt, wie stark die Preise innerhalb eines Jahres schwanken können (Wochen-Durchschnittspreise ab 3000 Liter).

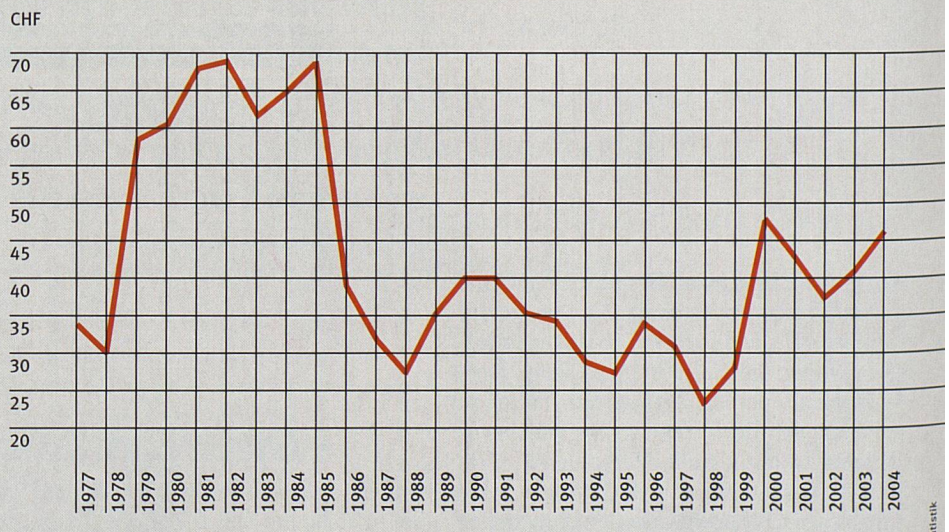
Eine Umfrage zeigt: Die meisten Baugenossenschaften, die mit Öl heizen, haben die Tanks rechtzeitig im Frühling nachgefüllt, so etwa die ASIG oder die FGZ; die BG Freiblick verfügte im Sommer 2004 noch über ausreichend Reserven für den Winter 04/05. Kleinere Baugenossenschaften wie die Abau (Aarau) wurden vom Anstieg der Ölpreise überrascht. Die Heizöltanks waren hier Ende Oktober etwa zu einem Drittel gefüllt. Man habe es im Vertrauen auf tiefere Preise im Sommer versäumt, zum günstigsten Zeitpunkt im Februar 2004 einzukaufen, räumt Abau-Verwalter Ueli Senn ein. In früheren Jahren habe der Heizölpreis gegen Jahresmitte jeweils den Tiefpunkt erreicht. Diese Erwartungen hätten sich 2004 nicht erfüllt.
Zum Kauftermin von Heizöl hat die Erdölvereinigung denn auch eine neue Losung herausgegeben: Der bis vor kurzem geltende Grundsatz des Sommerkaufs könne heute nicht mehr unterschrieben werden. Der Verband empfiehlt stattdessen, die Preisentwicklung in den Medien zu verfolgen oder den Brennstoffhändler zu fragen. Ein möglicher Ausweg wäre, nur eine Teilmenge Heizöl einzukaufen. Allerdings gilt: je grösser die bestellte Menge, desto besser der Rabatt. Und hier lohnt es sich, gemeinsam über Sammelbestellungen, etwa über Ölpooler (www.oelpooler.ch), Heizöl einzukaufen.

Deutlich höhere Nebenkosten. Ein hoher Ölpreis bleibt nicht ohne Folgen für die Mieter. Nicht wenige sehen der nächsten Heizkostenabrechnung mit gemischten Gefühlen entgegen. Die Novemberausgabe von «Mieten & Wohnen», der Zeitschrift des Mieterverbandes, nennt Schätzungen, die von Mehrkosten beim Heizen (gegenüber 2003) von 300 bis 400 Franken bei einer 100 Quadratmeter grossen Wohnung ausgehen. Nachforderungen bei Heiz- und Nebenkosten müssten in einem vernünftigen Mass erfolgen, verlangt der Mieterverband. Er weist auf ein Urteil des Bezirksgerichtes Arlesheim von Anfang 2004 hin, wonach die Nachforderungen nicht mehr als 15 Prozent betragen sollen. Haushalten mit knappem Budget rät der Mieterverband, bereits jetzt Rückstellungen zu bilden.

Höhere Heizkostenabrechnungen erwarten auch die Baugenossenschaften. Der Preisanstieg werde sich mit einer gewissen Verzögerung auch beim Gas niederschlagen, schätzt Josef Köpfli, Geschäftsleiter der Familienheim-Genossenschaft (FGZ). Auch ASIG-Geschäftsführer Othmar Räbsamen rechnet trotz Nutzung von Fernwärme und Gasheizungen für die Periode 2004/2005 mit rund 30 Prozent höheren Kosten für den Heiz- und Warmwasserbedarf. Der hohe Ölpreis wirkt sich aber auch auf erneuerbare Brennstoffe wie Holzschnitzel aus, allerdings moderat. Dies hat die BG Freiblick festgestellt, die ihre neue Siedlung «Vistaverde» in Zürich Leimbach mit einer Schnitzelheizung ausgerüstet hat.
Einfluss auf die Heizkosten hat aber nicht nur der Heizölmarkt, betont Georg Baumgartner, Leiter Liegenschaftenverwaltung bei der ABZ. «Massgebend für die Höhe der Heizkostenabrechnung ist auch das Benutzerverhalten der Mieterinnen und Mieter.» Hier ist die ABZ um wirkungsvolle Information ihrer Mieterschaft bemüht. Eine weitere Einflussgrösse sei ferner die von Jahr zu Jahr unterschiedliche Anzahl Heizgradtage.

Aufwind für erneuerbare Energieträger. Angesichts der teuren fossilen Brennstoffe gewinnen alternative Energieformen wieder an Aktualität. Sparen Genossenschaften, die in den vergangenen Jahren massiv in die erneuerbare Energie investiert haben, jetzt Geld? Für Roger Hauser, Geschäftsführer der Solarpreisträgerin Baugenossenschaft Milchbuck (BGM), wirken sich die heutigen

Durchschnittliche Heizölpreise von 1977 bis 2004



Durchschnittliche Heizölpreise von 1977 bis 2004 bei einer Bestellmenge von 20 000 Litern. Im laufenden Jahr liegt der Durchschnittswert (Januar bis Oktober) zwar erst bei gut 45 Franken. Mit der im Spätherbst durchbrochenen 60-Franken-Marke ist jedoch das Hochpreis-Niveau der frühen 1980er-Jahre in Reichweite. Berücksichtigt man, dass seit damals eine Teuerung von rund 50 Prozent zu verzeichnen war, sieht die Lage weniger dramatisch aus.

Ölpreise nach wie vor nicht so aus, dass sich die Investitionen in die solare Brauchwasser-Vorwärmung und deren Renditeberechnung lohnten. Investitionen von rund 4,5 Millionen Franken stünden Einsparungen bei Heizkosten von rund 60 Franken pro Wohnung und Jahr, bezogen auf die gegenwärtigen Ölpreise, gegenüber. Dies bedeute, dass die Anlagen 70 Jahre in Betrieb sein müssten, um sich selber zu amortisieren. Der Entscheid zur konsequenten Nutzung erneuerbarer Energie sei aber grundsätzlicher Art, versichert Hauser.

Einen direkten und massiven Einfluss auf die Kosten hat dagegen die Isolation der BGM-Häuser, die im Rahmen des Programmes Energie 2000 erfolgt ist. «Der Ölverbrauch hat sich glatt halbiert, was zu Einsparungen von insgesamt 200 000 Franken pro Jahr geführt hat, bezogen auf den heutigen Ölpreis. «Mit der Fassadenisolation wird die Rentabilitätschwelle schneller erreicht.» Sehr gute Erfahrung mit solider Wärmedämmung der Aussenmauern hat man auch bei einem Minergie-Neubau der Abau in Aarau gemacht, wo die Energiekosten rund 30 Prozent tiefer liegen als bei herkömmlichen Bauten. Ganz allgemein prüfen die Baugenossenschaften bei allen Neubauten und Renovationen die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energie, und zwar «unabhängig vom Preisniveau fossiler Energie», wie etwa die ABZ betont. Für FGZ-Geschäftsleiter Josef Köpfli wird die Situation am Heizölmarkt die künftige Nutzung von alternativen Energien bei FGZ-Immobilien nicht sehr gross beflügeln. Die Struktur des genossenschaftlichen Gebäudebestandes und der bestehenden Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlagen spiele hier eine Rolle. Diese seien in der FGZ noch nicht ausreichend amortisiert und könnten damit vorläufig noch nicht ersetzt werden – was auch im Interesse einer tragbaren Mietzinsgestaltung geschehe. Vorläufig wird sich die FGZ mit ihrem grossen Altbaubestand in erster Linie auf die Senkung des Energieverbrauchs konzentrieren, was vor allem durch Fassadensanierungen sowie die ökologische Optimierung der bestehenden herkömmlichen Heizanlagen geschieht.

Die Prüfung alternativer Energieformen bei geplanten Bauprojekten ist bei der ASIG Routine. So wird demnächst die fünfte ASIG-Fotovoltaikanlage zur Stromerzeugung realisiert. Der Neubau Steinacker (ASIG und WSGZ) in Zürich Witikon (siehe *wohnen* 11/04) bezieht Fernwärme aus der Holzschnitzelheizung des benachbarten Alters- und Pflegeheims. Gleichzeitig werden bei der ASIG die energetischen Sanierungen (Fassadenisolation, Fenster, Dach, Kellerdecken, neue Heizungen usw.) seit Jahren erfolgreich umgesetzt.

Und in zehn Jahren? «Umstellen auf einen anderen Energieträger lohnt sich nicht», beschwört die Informationsstelle Heizöl derzeit in Inseraten. Sie hat Recht – für den Moment jedenfalls. Doch wie sieht der Rohölmarkt in fünf oder zehn Jahren aus? Wird der Preis pro Liter Heizöl dann immer noch so billig wie ein Liter Mineralwasser sein? Auch ist der technische Fortschritt bei alternativen Energieträgern nicht zu unterschätzen. Die Steinzeit ist bekanntlich nicht aus Mangel an Steinen zu Ende gegangen, sondern weil dank neuer Techniken attraktivere Handlungsmöglichkeiten geschaffen wurden.

Anzeige