



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für  
Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK  
**Bundesamt für Energie BFE**  
Sektion Energieforschung und Cleantech

Schlussbericht vom 25. August 2023

---

## **MFH-Heizungersatz: Heizungersatz in Mehrfamilien- enhäusern von privaten, nicht-institutionellen Eigentümerschaften**

### **Remplacement du système de chauffage auprès des propriétaires privés et non institutionnels d'im- meubles locatifs**

---



Quelle: Shutterstock © Canetti



# INTERFACE

Schafft Wissen | Entre science et pratique

**Datum:** 25. August 2023

**Ort:** Luzern

**Subventionsgeberin:**

Bundesamt für Energie BFE  
Sektion Energieforschung und Cleantech  
CH-3003 Bern  
[www.bfe.admin.ch](http://www.bfe.admin.ch)

**Ko-Finanzierung:**

Kanton St.Gallen Amt für Wasser und Energie Lämmli brunnenstrasse 54 9001 St.Gallen	Kanton Neuenburg Service de l'énergie et de l'environnement Rue de Tombet 24 2034 Peseux	Kanton Luzern Umwelt und Energie Libellenrain 15 6002 Luzern	Kanton Bern Amt für Umwelt und Energie Laupenstrasse 22 3008 Bern
--	--	---	---

[www.sg.ch/umwelt-natur](http://www.sg.ch/umwelt-natur)

[http://www.ne.ch/autorites/  
/energie](http://www.ne.ch/autorites/energie)

[www.uwe.lu.ch](http://www.uwe.lu.ch)

[www.be.ch/ae](http://www.be.ch/ae)

**Subventionsempfänger/-innen:**

INTERFACE Politikstudien Forschung Beratung AG Seidenhofstrasse 12 CH-6003 Luzern <a href="http://www.interface-pol.ch">www.interface-pol.ch</a>	Rue de Bourg 27 CH-1003 Lausanne
--	-------------------------------------

**Autoren/-innen:**

Meta Lehmann, Interface, [lehmann@interface-pol.ch](mailto:lehmann@interface-pol.ch)  
Ann-Kathrin Hess, Interface, [hess@interface-pol.ch](mailto:hess@interface-pol.ch)  
Amadea Tschannen, Interface, [tschannen@interface-pol.ch](mailto:tschannen@interface-pol.ch)  
Zora Föhn, Interface, [foehn@interface-pol.ch](mailto:foehn@interface-pol.ch)  
Charlotte Schwegler, Interface, [schwegler@interface-pol.ch](mailto:schwegler@interface-pol.ch)  
Stefan Rieder, Interface, [rieder@interface-pol.ch](mailto:rieder@interface-pol.ch)

**BFE-Projektbegleitung:**

Nadège Vetterli, [nadège.vetterli@anex.ch](mailto:nadège.vetterli@anex.ch)

**BFE-Vertragsnummer:** SI/502167-01

**Für den Inhalt und die Schlussfolgerungen sind ausschliesslich die Autoren/-innen dieses Berichts verantwortlich.**



# Zusammenfassung

## Ausgangslage

Der Umstieg auf erneuerbare Energieträger zur Wärmeversorgung bei Mehrfamilienhäusern (MFH) verläuft schleppender als bei den Einfamilienhäusern (EFH). Das Forschungsprojekt wollte klären, welche Hemmnisse spezifisch bei nicht-institutionellen Eigentümerschaften von MFH den Umstieg erschweren. Mit einem Quasi-Experiment sollte getestet werden, ob eine Energieberatung beim Auftreten von Gelegenheitsfenstern wie MFH-Kauf, Erbgang, Nachlassplanung, Pensionierung oder Hypothekenerneuerung geeignet ist, die Eigentümerschaften zum Umstieg auf erneuerbare Energieträger zu motivieren.

## Vorgehen

Das Forschungsprojekt umfasste drei Phasen mit einer Kombination von verschiedenen Methoden. Die Methoden werden nachfolgend pro Phase aufgeführt. Das Forschungsprojekt erstreckte sich über drei Jahre. Deshalb wird jeweils angegeben, zu welchem Zeitpunkt die Arbeiten ausgeführt wurden.

### Phase 1: Grundlagen erarbeiten

- Literaturanalyse zu den Hemmnissen und Treibern von energetischen Gebäudeerneuerungen und zum Umstieg auf erneuerbare Energieträger beim Heizungsersatz. (Frühling 2021)
- Online-Befragung I von nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften in der Deutsch- und Westschweiz zum Thema Heizungsersatz. (Frühling 2021)

### Phase 2: Vorbereitung Intervention und Durchführung der Beratungen

- Entwicklung des Prototyps einer Beratungsintervention im Gelegenheitsfenster «Bankberatung» für den Kanton St. Gallen. (Herbst 2021)
- Workshop und Fokusgruppen zur Schärfung, Platzierung und Kommunikation der Beratungsintervention. (Herbst 2021)
- Schulung der involvierten Bankkundenberater/-innen. (Winter 2021/2022)
- Durchführung der Energieberatungen vermittelt im Gelegenheitsfenster «Bankberatung» im Kanton St. Gallen, «Impulsberatungen»<sup>1</sup> in den Kontrollkantonen Luzern und Bern. (Januar bis November 2022)

### Phase 3: Auswertung der Erfahrungen mit der Beratung und beim Heizungsersatz

- Ursprünglich geplant: Online-Befragung zur Auswertung der Intervention als Quasi-Experiment mit vier Gruppen: im Kanton St. Gallen Energieberatung im Gelegenheitsfenster, in Luzern und Bern Impulsberatung zum Heizungsersatz für MFH ohne Gelegenheitsfenster, im Kanton Neuenburg Befragung von Eigentümerschaften mit effektivem Heizungsersatz.
- Rückfallposition, weil im Rahmen der Intervention im Kanton St. Gallen zu wenige Energieberatungen durchgeführt werden konnten: Online-Befragung II zum Heizungsersatz bei MFH. Der

---

<sup>1</sup> Für eine Kurzbeschreibung der Impulsberatung «erneuerbar heizen», des GEAK-Plus und der Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept» vgl. Anhang 9.2.



Befragungsfokus lag auf der Impulsberatung «erneuerbar heizen» und der Wirkung von finanziellen Anreizen. (Frühling 2023)

- Formulierung von Empfehlungen auf Basis der Ergebnisse. (Sommer 2023)

### **Erkenntnisse aus der Literaturanalyse**

Bisherige Studien zeigen, dass ökologische Überlegungen, die Erhöhung des eigenen Wohnkomforts und finanzielle Anreize energetische Erneuerungen begünstigen. Ein Heizungsersatz wird dabei eher umgesetzt als eine Erneuerung der gesamten Gebäudehülle. Hemmende Faktoren für energetische Erneuerungen betreffen insbesondere das Wissen der Eigentümerschaft sowie die immateriellen Kosten (z.B. Zeit für Informationsbeschaffung) und die Investitionskosten. Die meisten Studien basieren jedoch auf Erhebungen bei EFH-Eigentümerschaften. Die empirische Datenbasis zu MFH-Eigentümerschaften ist noch vergleichsweise klein.

### ***Unterschiedliche Ziele je nach Eigentümerkategorie***

Die Literaturanalyse zeigt, dass es wichtig ist zwischen EFH- und MFH-Eigentümerschaften sowie zwischen institutionellen und nicht-institutionellen Eigentümerschaften zu unterscheiden. Denn jede Kategorie von Eigentümerschaften verfolgt andere Ziele und verhält sich entsprechend anders. Die in dieser Studie anvisierte Zielgruppe der nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften ist zudem in sich sehr heterogen, unter anderem weil in ihr die Motive der Kategorie EFH (Privatpersonen, teilweise selbst im Gebäude wohnend) und der Kategorie institutionelle MFH-Eigentümer (renditeorientiert) in unterschiedlichem Grad kombiniert werden.

Tendenziell sind die nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften gemäss der Literatur an einer langfristigen Rendite und an einer Nutzung der Immobilie als Finanzanlage interessiert. Dabei dienen Sanierungsmassnahmen vor allem der Sicherung der Vermietbarkeit.

### ***Kurzfristige Planung und Informationsbeschaffung limitierend***

Die meisten nicht-institutionellen Eigentümerschaften planen ihre Investitionen jedoch nicht strategisch, sondern nehmen Erneuerungen eher im Zusammenhang mit Defekten vor. Zudem haben sie geringe Ressourcen (z.B. Zeit, Personal), um sich über den Erneuerungsbedarf im Lebenszyklus des Gebäudes, die geltenden gesetzlichen Vorgaben und über Förderangebote zu informieren. Diese Informationen wären jedoch wichtig, um die Möglichkeiten und die Wirtschaftlichkeit einer energetischen Erneuerung korrekt abzuschätzen.

Energetische Erneuerungen können mehrheitlich als wertvermehrende Investitionen geltend gemacht werden. Damit lässt sich eine Erhöhung der Nettomieten gegenüber den Mieter/-innen begründen. Jedoch ist eine Anhebung des Mietzinses mit bürokratischem Aufwand verbunden und kann zu Konflikten mit den Mietern/-innen führen. Die Mehrheit der nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften vergeben keine externen Mandate für die Gebäudeverwaltung und damit für die Mieteradministration oder die Koordination von baulichen Massnahmen. Deshalb müssen sie selbst die Zeit für die Informationsbeschaffung, Kommunikation, Abwicklung usw. aufbringen.

### **Erkenntnisse aus der Online-Befragung I der MFH-Eigentümerschaften**

In der im Frühling 2021 durchgeführten ersten Befragung konnten 359 nicht-institutionelle Eigentümerschaften von MFH befragt werden. Für eine differenzierte Betrachtung und Filterung der Fragen wurden drei Untergruppen gebildet:



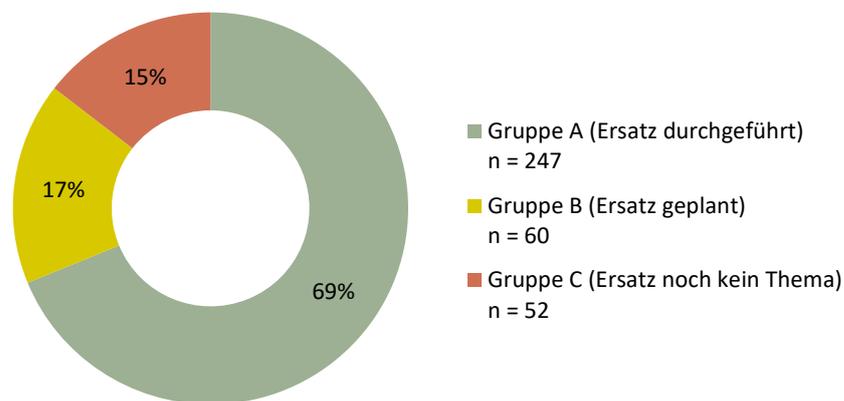
- Gruppe A = MFH-Eigentümer/-innen, die bei einem oder mehreren ihrer MFH bereits einen Heizungsersatz vorgenommen hatten.
- Gruppe B = MFH-Eigentümer/-innen, die bei einem oder mehreren ihrer MFH einen Heizungsersatz planten (d.h. erste Abklärungen gemacht hatten, bereits konkret planten oder umsetzten).
- Gruppe C = MFH-Eigentümer/-innen, die sich noch nicht mit dem Thema Heizungsersatz auseinandergesetzt hatten.

69 Prozent der 359 Befragten beziehungsweise 247 Personen hatten den Heizungsersatz bei ihrem MFH bereits durchgeführt. Die Verteilung der MFH-Eigentümerschaften auf die drei Gruppen präsentiert sich wie folgt:

---

**Verteilung der Befragten auf die Gruppen je nach Stand des Heizungsersatzes**

---



---

Quelle: Erhebung Interface, N = 359.

---

### ***Eigentümerstruktur und Ziele der Eigentümerschaften***

Das Durchschnittsalter der Befragten lag bei 64 Jahren. Die befragten MFH-Eigentümerschaften wiesen Abschlüsse auf allen Bildungsstufen auf. Über die Hälfte verfügte über einen Abschluss auf Tertiärstufe (43% Hochschule und 18% höhere Berufsbildung).

Bezüglich Objektzielen ist es den befragten MFH-Eigentümerschaften wichtig, Mieterwechsel zu vermeiden (79% eher wichtig oder sehr wichtig). Zudem dient die Liegenschaft oft der Altersvorsorge (78% eher wichtig oder sehr wichtig). Rund 77 Prozent der Befragten verwalten die Liegenschaft selbst. Weniger als die Hälfte der Eigentümerschaften nutzt das MFH selbst permanent oder gelegentlich als Wohnort.

### ***Heizsysteme im Sample***

Die Ergebnisse der Online-Befragung bestätigen, dass der Ersatz mit fossilen Energieträgern bisher die Regel war und der Umstieg auf Systeme auf Basis von erneuerbaren Energieträgern die Ausnahme. Bei den bereits ersetzten Heizungen (Gruppe A) fand nur gerade bei 18 Prozent der Gebäude mit Heizungen auf Basis von fossilen Energieträgern ein Wechsel auf ein System mit erneuerbaren Energieträgern



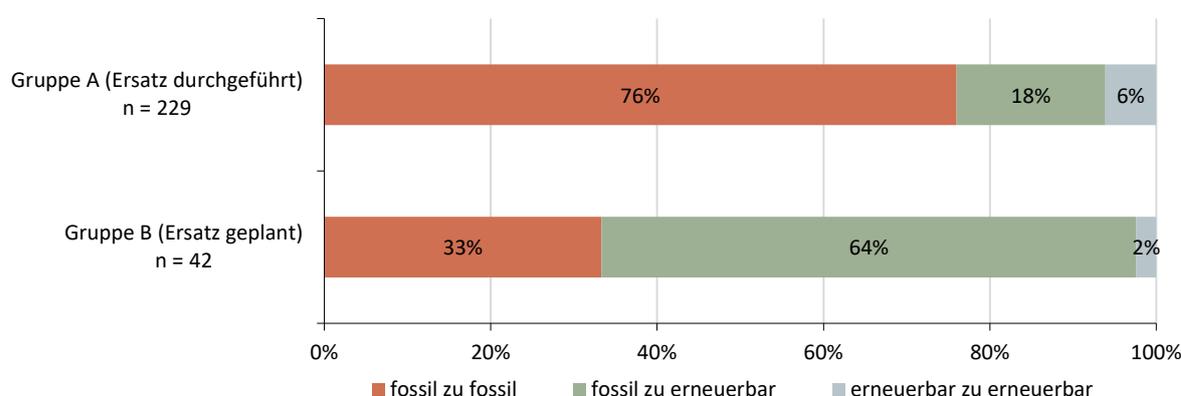
statt. Allerdings zeigte sich: je weniger lang der Heizungsersatz zurücklag, desto eher wurden erneuerbare Energieträger gewählt. Von 2005 bis 2014 lag der Anteil der neuen Heizungen auf Basis von erneuerbarer Energie noch bei 12 Prozent, in der Periode von 2015 bis 2021 bereits bei 27 Prozent.

In diese Entwicklung passt, dass Personen, die im Frühling 2021 einen Heizungsersatz planten, deutlich stärker auf Erneuerbare setzen wollten. 64 Prozent, die zum Zeitpunkt der Befragung 2021 noch fossil heizten und einen Ersatz planten, wollten auf ein System auf Basis von erneuerbaren Energieträgern wechseln.<sup>2</sup>

---

#### Heizungsersatz fossil zu fossil, fossil zu erneuerbar oder erneuerbar zu erneuerbar

---



---

Quelle: Erhebung Interface, n = 271 (Gruppe A und B, ohne Kategorie Elektroheizsysteme und «andere Systeme»).

---

Eigentümerschaften in der Deutschschweiz ersetzten ihre Heizung deutlich häufiger mit einem System auf Basis von erneuerbaren Energieträgern als diejenigen in der Westschweiz.

#### ***Einflussfaktoren bezüglich Systemwahl***

Die Faktoren, die die Wahl des Heizsystems beeinflussen, unterschieden sich etwas in der Gewichtung, je nachdem, ob ein Wechsel von fossil zu fossil gemacht wurde/geplant war oder ob es sich um einen Wechsel von fossil zu erneuerbar handelte. Von jenen, die einen Ersatz von *fossil zu fossil* vollzogen hatten oder planten, wurden die Investitionskosten am häufigsten als sehr wichtig beurteilt (68%). Auch die Faktoren «Ungünstige Voraussetzungen der Liegenschaft für den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern» (56%) und die Unterhalts- und Betriebskosten (55%) spielten eine wichtige Rolle. Weiter wurden das bewährte bisherige System (50%) und der Handlungsdruck (49%) als sehr wichtig beurteilt. Die ungünstigen Voraussetzungen der Liegenschaft scheinen auf den ersten Blick ein grosses Gewicht zu haben. Allerdings zeigte sich, dass nur gut ein Viertel dieser Personen die Alternativen in der gleichen Tiefe geprüft hatten wie ein System auf Basis von fossilen Energieträgern. Daher dürften oft fehlende Informationen zur Einschätzung geführt haben, dass ein System auf Basis von erneuerbaren Energieträgern nicht möglich sei.

Für die Eigentümerschaften, die einen Wechsel von *fossil zu erneuerbar* vollzogen hatten oder planten, waren vor allem die ökologischen Überlegungen (82%), aber auch die Investitionskosten (62%) sehr

---

<sup>2</sup> Die Entwicklung geht nun weiter: Gemäss einer Studie von 2022 (Perch-Nielsen et al. 2022) sind es unterdessen in den Kantonen, die beim Heizungsersatz mindestens 10 Prozent erneuerbare Energieträger fordern, 78 Prozent der MFH, bei denen ein System auf Basis von erneuerbaren Energieträgern zum Einsatz kommt.



wichtig. Der Faktor Unterhalts- und Betriebskosten (59%) spielte auch hier eine wichtige Rolle und die Fördergelder waren für 57 Prozent sehr wichtig für den Systementscheid. In der Befragung II im Frühling 2023 (siehe weiter unten) wurde zusätzlich gefragt, welchen Einfluss Überlegungen zur Versorgungssicherheit auf die Energieträgerwahl hatten. Dieses Argument war bei 58 Prozent sehr wichtig für die Wahl.

Hier ist anzumerken, dass zwischenzeitlich in 22 Kantonen bei einem Heizungsersatz in einem Wohngebäude mindestens 10 Prozent des Wärmebedarfs mit erneuerbaren Energieträgern gedeckt werden müssen.<sup>3</sup> Ein Eins-zu-eins-Ersatz einer Heizung auf Basis von fossilen Energieträgern ist damit gar nicht mehr möglich und die Eigentümerschaften werden gesetzlich gezwungen, über Alternativen zum System mit fossilen Energieträgern nachzudenken. Deshalb lassen sich gewisse Ergebnisse aus der Online-Befragung I nicht mehr verallgemeinern.

Aus fachlicher Sicht wären Heizungsplaner/-innen geeignet, die ideale Heizsystem-Lösung für ein MFH zu ermitteln. Dies vor dem Hintergrund der erhöhten Komplexität eines Heizungsersatzes bei einem MFH gegenüber einem EFH. Allerdings wurden von den Befragten in der Regel nicht Heizungsplaner/-innen beigezogen, sondern es wurden die Heizungslieferanten und -hersteller (in 79% als Beratungsperson beigezogen) sowie Installateure/-innen (46%) kontaktiert.

### ***Gelegenheitsfenster «Bankberatung»***

Vor dem Hintergrund des geplanten Quasi-Experiments mit Beratungen im Gelegenheitsfenster «Bankberatung» wurden explorative Fragen zur Beratung bei Banken gestellt. Insgesamt hatten 71% der befragten Eigentümerschaften in den letzten drei Jahren eine Beratung bei einer Bank in Anspruch genommen. Deutlich am meisten Beratungen (39%) wurden zum Thema Hypothekenerneuerung oder -verlängerung nachgefragt und weitere 11 Prozent betrafen das Thema Liegenschafts Kauf. In den Beratungen zur Hypothekenerneuerung oder -verlängerung wurden die Themen Heizungsersatz oder bauliche Erneuerung nur in 26 Prozent der Beratungen angesprochen.

Generell sehen die Eigentümerschaften die Rolle der Bank in Bezug auf Beratungen zum Heizungsersatz und baulichen Erneuerungen skeptisch. Nur 14 Prozent gaben an, dass eine Vermittlung einer baulich-technischen Beratung (Energieberatung zum Gebäude) durch die Bank für sie die Abklärungen erleichtert hätte. 48 Prozent gaben an, dass baulich-technische Fragen im Moment der Bankberatung nicht im Vordergrund stünden. 27 Prozent der Befragten äusserten Bedenken bezüglich der Unabhängigkeit einer durch die Bank vermittelten Beratung.

## **Intervention im Kanton St. Gallen**

### ***Entwicklung der Intervention***

Für die Entwicklung des Prototyps «Beratung zum Heizungsersatz und zur energetischen Gebäudesanierung im Gelegenheitsfenster einer Bankberatung» führten wir im Herbst 2021 einen Workshop mit Schlüsselakteuren durch (Planern/-innen, Behörden, Banken und Verbänden). Zudem luden wir private Eigentümerschaften zu drei Fokusgruppen in den Kantonen St. Gallen, Luzern und Neuenburg ein. Anschliessend wurden die notwendigen Unterlagen, Formulare, ein Infolyer und eine Online-Anmeldung für die Intervention entwickelt. Diese Hilfsmittel sollten es den beteiligten Bankkundenberater/-innen ermöglichen, im Rahmen eines Beratungsgesprächs mit Kunden/-innen auf die Beratung zum Heizungsersatz aufmerksam zu machen. Den Bankkunden/-innen sollten die beiden Beratungsangebote

---

<sup>3</sup> <https://energiehub-gebaeude.ch/fokus/kantonale-vorgaben-an-den-heizungsersatz-wirken/>, Zugriff am 30.6.2023.



«Impulsberatung» und «Gebäudemodernisierung mit Konzept» kurz vorgestellt werden. Bei Interesse wurden die Kunden/-innen von einem der sechs beteiligten Energieberater für einen Besichtigungstermin kontaktiert.

Im Januar und Februar 2022 wurden die Bankkundenberater/-innen von sieben Bank-Geschäftsstellen (vier Raiffeisenbanken und drei Geschäftsstellen der St. Galler Kantonalbank) per Videokonferenz geschult.

### **Resultate der Intervention**

Von Mitte Januar bis Ende November 2022 sollten die Bankkundenberater/-innen ihre Kunden/-innen mit MFH-Eigentum im Kanton St. Gallen auf die «Impulsberatung» und auf die «Gebäudemodernisierung mit Konzept» aufmerksam machen. Entgegen den Erwartungen wurden von den Banken in dieser Zeitspanne nur 25 Personen auf das Energieberatungsangebot aufmerksam gemacht und nur fünf Personen wünschten auf dieser Basis eine Beratung.

Die beiden zentralen Gründe für die tiefen Zahlen waren gemäss den Gesprächen mit den Banken die folgenden:

- Die Banken hatten die Grösse ihres Kundenstamms, auf den die Auswahlkriterien zutreffen, deutlich überschätzt (Kriterien waren: Privatperson oder kleines KMU mit MFH-Eigentum, die/das 2022 zu einer Bankkundenberatung kommt).
- Die Bankkundenberater/-innen sind mit den Themen Heizungsersatz und Gebäudeerneuerung noch wenig bekannt. Das erhöht die Hemmschwelle, die Kunden/-innen darauf anzusprechen.

Es zeigte sich: Bei den Bankkundenberatern/-innen ist noch einiges an Wissensaufbau nötig, damit sie Energieberatungen vermitteln wollen und können. Bei den teilnehmenden Banken hat die Sensibilisierung für die Themen Nachhaltigkeit und Sanierungen bereits begonnen. Die Teilnahme am Projekt war ein Ausdruck davon. Allerdings sind die internen Sensibilisierungs- und Weiterbildungsbemühungen noch ganz am Anfang.

Seit Sommer 2022 werden die Banken in der Schweiz über eine neue Richtlinie der Bankiervereinigung aufgefordert, das Thema Energieeffizienz bei Hypothekarberatungen anzusprechen und zu berücksichtigen. Damit dürften die Bemühungen der Banken, die am Forschungsprojekt teilgenommen hatten, zusätzlichen Schub erhalten. Zudem werden wahrscheinlich auch Banken, die bisher nicht sensibilisiert waren, in den nächsten Jahren dem Thema mehr Beachtung schenken.

Weil im Rahmen der Intervention über das Gelegenheitsfenster «Bankberatung» nur fünf Beratungen vermittelt wurden, konnte das anschliessend geplante Quasi-Experiment mit Befragung der beratenen Personen im Kanton St. Gallen und in den Kontrollkantonen nicht durchgeführt werden.

### **Erkenntnisse aus der Online-Befragung II**

Als Alternative und Rückfallposition zum Quasi-Experiment wurde im Frühling 2023 eine zweite Online-Befragung durchgeführt. Die Befragung richtete sich einerseits an Personen, die für ihr MFH eine Impulsberatung «erneuerbar heizen» hatten durchführen lassen und andererseits an Personen, die Fördergelder im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz bei ihrem MFH erhalten hatten (Kantone Bern, Luzern und St. Gallen) oder die die Heizung kürzlich ersetzt hatten (Kanton Neuenburg).

Es konnten rund 1'100 ausgefüllte Fragebogen ausgewertet werden. Im Fokus standen dabei die 744 nicht-institutionellen Eigentümerschaften von MFH. Die Antworten der 363 Stockwerkeigentümer/-innen wurden nur punktuell vergleichend ausgewertet. Nachfolgend finden sich ein paar Kennzahlen zur MFH-Befragung II:



- Total 744 MFH-Eigentümerschaften haben teilgenommen.
- 219 MFH-Eigentümerschaften aus der ganzen Schweiz konnten in Bezug auf eine Impulsberatung «erneuerbar heizen» befragt werden.
- 329 der befragten MFH-Eigentümerschaften hatten den Heizungsersatz bereits abgeschlossen – hauptsächlich aus den Kantonen Bern, Luzern, Neuenburg und St. Gallen.
- Von den MFH-Eigentümerschaften, die die Heizung bereits ersetzt hatten oder die mit der Planung begonnen hatten, besitzen 76 Prozent nach dem Ersatz eine Heizung auf Basis von erneuerbaren Energieträgern, bei 19 Prozent von ihnen ist der Systemscheid noch nicht gefallen.

### ***Erfolge der Impulsberatung***

Die befragten MFH-Eigentümerschaften waren mit der Impulsberatung mehrheitlich zufrieden. Zudem zeigte sich, dass die Empfehlungen der Impulsberater/-innen bei der Systemwahl ein grösseres Gewicht haben als die Empfehlungen aus anderen Beratungen. Auf die Frage «Was hat die Beratung in Bezug auf den Heizungsersatz bewirkt?» antwortete rund die Hälfte, dass die Impulsberatung eine Bestätigung der bereits vorhandenen Pläne für das neue Heizsystem war. Die Impulsberatung lieferte zudem häufiger als andere Beratungen die Grundlagen für die Entscheidung, wenn noch keine konkreten Vorstellungen für ein bestimmtes Heizsystem vorhanden waren (bei 26% der Beratenen).

Es konnte nicht nachgewiesen werden, dass die Impulsberatung Personen, die ursprünglich eine Heizung mit fossilen Energieträgern geplant hatten, dazu bringt, auf ein System mit erneuerbaren Energieträgern umzusteigen. Die Ergebnisse müssen so interpretiert werden, dass die Impulsberatung hauptsächlich von Eigentümerschaften in Anspruch genommen wird, die bereits die Absicht haben eine Heizung rein auf Basis von erneuerbaren Energieträgern zu installieren. Allerdings ist es unterdessen in fast allen Kantonen verboten, eine Heizung auf Basis von fossilen Energieträgern ohne Kompensationsmassnahmen mit einer ebensolchen Heizung zu ersetzen. Die Impulsberatung dient dort dazu, die beste und möglichst vollständig auf erneuerbaren Energieträgern beruhende Lösung für das Objekt zu finden.

Die 363 Stockwerkeigentümerschaften, die die Befragung ausfüllten, standen nicht im Fokus der Studie. Dennoch ist zu erwähnen, dass mit der Impulsberatung auch die Stockwerkeigentümerschaften erreicht werden.

### ***Effekte der finanziellen Anreize «Fördergelder» und «Steuerabzüge»***

Untersucht wurden die Effekte der Fördergelder und der Möglichkeit der Steuerabzüge<sup>4</sup> einerseits auf den *Zeitpunkt* der Investition und andererseits auf den *Umfang* der Investition. Dabei wurde jeweils unterschieden zwischen dem Effekt auf den Heizungsersatz und dem Effekt auf andere bauliche Massnahmen, für die Fördergelder bezogen wurden. Es zeigte sich Folgendes:

- Fördergelder führen beim Heizungsersatz teilweise zu einer *zeitlichen* Beschleunigung: 30 Prozent der Eigentümerschaften haben dank der Fördergelder die Heizung früher ersetzt, als sie

---

<sup>4</sup> Investitionen in Energieeffizienz oder in erneuerbare Energieträger können bei den Bundessteuern und in den meisten Kantonen auch bei den Staatssteuern in Abzug gebracht werden.



es ohne diese finanzielle Unterstützung getan hätten. Die Möglichkeit der Steuerabzüge beeinflusste den Zeitpunkt des Ersatzes etwas weniger stark (22% hätten ohne die Abzugsmöglichkeiten noch zugewartet).

- Die finanziellen Anreize führen bei baulichen Massnahmen und energetischen Verbesserungen der Gebäudehülle teilweise zu *umfangreicheren* Investitionen. Insgesamt hätten 30 Prozent der Eigentümerschaften, die energetische Verbesserungen an der Gebäudehülle vorgenommen hatten, ohne die Möglichkeit der Steuerabzüge weniger umfangreiche Investitionen getätigt.

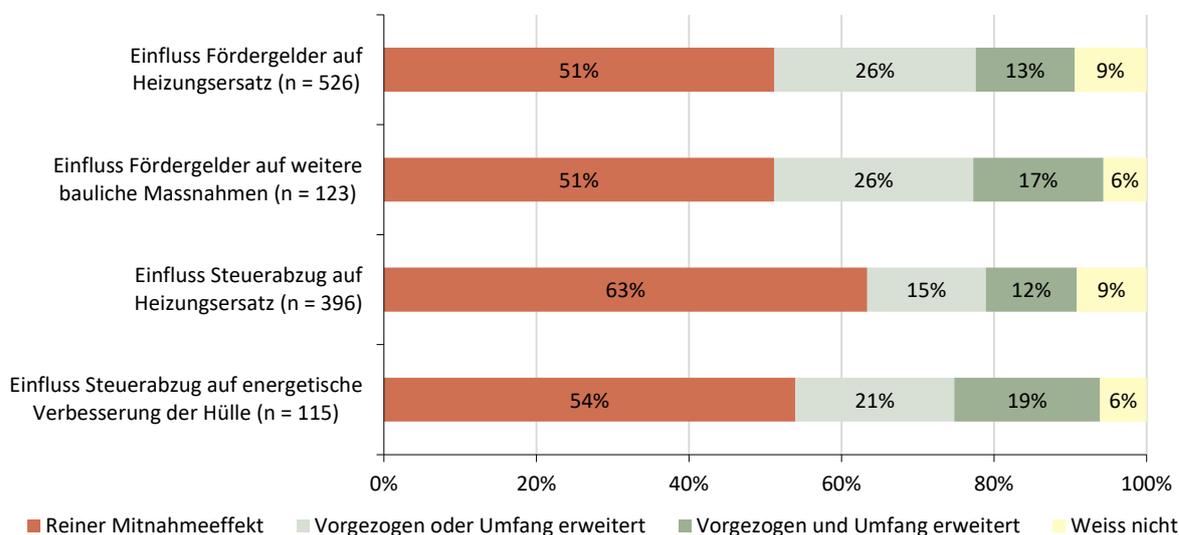
Ein «reiner Mitnahmeeffekt» beziehungsweise keine Wirkung der finanziellen Anreize gibt es bei den Personen, von denen die Investition aufgrund der Anreize weder vorgezogen noch in grösserem Umfang durchgeführt wurde.

Die nachfolgende Darstellung zeigt mit dem roten Balken den reinen Mitnahmeeffekt: Diese Personen gaben an, dass sie auch ohne den finanziellen Anreiz die Investition zur gleichen Zeit und im gleichen Umfang getätigt hätten. Hellgrün markiert ist der Anteil, bei dem der finanzielle Anreiz entweder zu einer Beschleunigung der Investition *oder* zu einem grösseren Umfang der Investition geführt hat. Der dunkelgrüne Balken zeigt, bei welchem Anteil der Personen der genannte finanzielle Anreiz *sowohl* zu einer Beschleunigung *als auch* zu einem grösseren Umfang der Investition geführt hat.

- Der resultierende «reine» Mitnahmeeffekt der *Fördergelder* sowohl beim Heizungsersatz als auch bei den übrigen baulichen Massnahmen beträgt 51 Prozent. Der reine Mitnahmeeffekt der *Steuerabzüge* liegt beim Heizungsersatz deutlich höher bei 63 Prozent. Auch bei den Steuerabzügen für Investitionen in eine energetische Verbesserung der Gebäudehülle liegt der reine Mitnahmeeffekt mit 54 Prozent leicht über demjenigen der Fördergelder.
- Die finanziellen Anreize erweisen sich also bei 27 bis 40 Prozent der Eigentümerschaften als beschleunigend und/oder verstärkend aber nicht als auslösend: Nur ein geringer Prozentsatz von 7 bis 9 Prozent der Befragten hätte ohne finanzielle Anreize entweder ein anderes Heizsystem gewählt oder auf weitere bauliche Massnahmen ganz verzichtet. Lediglich 4 Prozent der Befragten hätten ohne Fördergelder wiederum eine Heizung auf Basis eines fossilen Energieträgers installiert.



## Ermittlung des reinen Mitnahmeeffekts



Quelle: Erhebung Interface.

Lesebeispiel: *Einfluss Fördergelder auf Heizungsersatz*: 51 Prozent (rot) gaben an, dass bei ihnen die Fördergelder weder den Ersatzzeitpunkt noch Art oder Umfang des Heizungsersatzes beeinflusst hatten. 13 Prozent (dunkelgrün) der 526 Befragten gaben an, dass sie ohne die Fördergelder erst zu einem späteren Zeitpunkt die Heizung ersetzt hätten und dass sie zusätzlich ohne Fördergelder eine günstigere Variante umgesetzt oder ein anderen Heizungssystem gewählt hätten.

## Hindernisse während der Umsetzung des Heizungsersatzes

Herausforderungen zeigten sich bei der Umsetzung des Heizungsersatzes vor allem in zeitlicher Hinsicht: Lieferfristen waren länger als erwartet und Handwerker/-innen waren stärker ausgelastet. Die Übertragung der wertvermehrenden Kosten auf die Mieten wurde nur vereinzelt als Problem genannt und nur 10 Prozent der Eigentümerschaften erhöhten nach dem Heizungsersatz tatsächlich die Mieten. Als Hauptgrund für den Verzicht auf eine Erhöhung wurde angegeben, dass man die Mieter/-innen nicht zusätzlich belasten wollte.

Die Einhaltung der Kosten gemäss Offerten beim Heizungsersatz war im Allgemeinen gut. Bei 72 Prozent der Befragten lagen sie im Rahmen der ursprünglichen Kostenschätzungen. In wenigen Fällen waren die Kosten deutlich höher als in der Offerte angegeben. Es kam selten vor, dass während des Projekts zusätzliche Kostenpunkte auftraten. Wenn, dann betrafen diese Anpassungsarbeiten am Gebäude, Grab- und Bohrarbeiten oder Auflagen in Baubewilligungen.

In den Freitextanmerkungen wurde jedoch mehrfach erwähnt, dass der Aufwand für Abklärungen, Koordination und das Ausfüllen von Formularen («Bürokratie») bezüglich Heizungsersatz unverhältnismässig gross und abschreckend sei. In diesem Zusammenhang ist auf eine Erkenntnis aus den Fokusgruppen hinzuweisen: Dort wurde erwähnt, dass die weiterführende Begleitung der Eigentümerschaft in der Umsetzung insbesondere in komplexen Situationen wichtig wäre. Für komplexere Situationen könnte es zielführend sein, über die Impulsberatung hinaus auch die weiterführende Begleitung finanziell zu fördern.

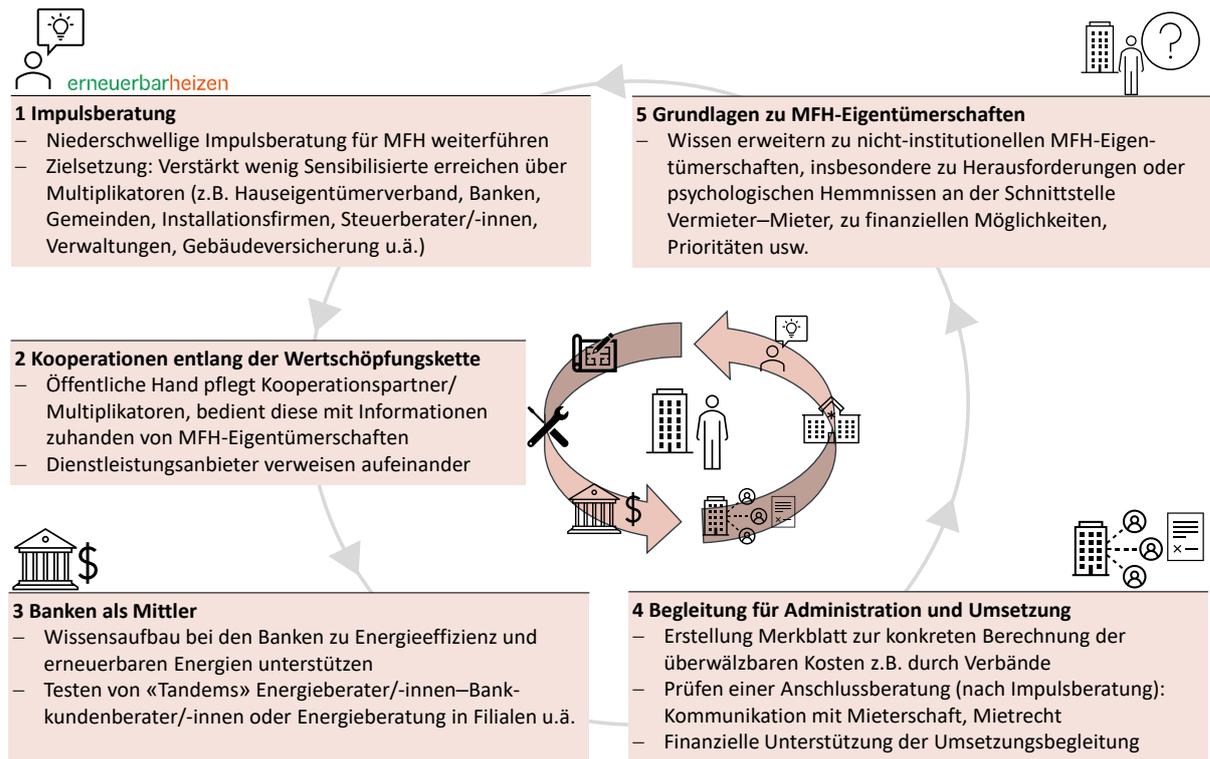
40 Prozent der Befragten empfanden den Aufwand für den Bezug von Fördergeldern als eher gross bis sehr gross. Hier scheint es ein gewisses Optimierungspotenzial zu geben.



## Empfehlungen

Nachfolgend werden die fünf Empfehlungen aus dem Forschungsprojekt zusammenfassend dargestellt. Für weitere Ausführungen zu den Empfehlungen vergleiche Abschnitt 7.2 «Empfehlungen».

### Zusammenfassende Darstellung der fünf Empfehlungen



Darstellung: Interface.

Wir weisen darauf hin, dass im Kapitel 7 «Schlussfolgerungen und Empfehlungen» Abschnitt 7.1 die ursprünglichen Forschungsfragen explizit beantwortet werden. In der obigen Zusammenfassung werden die Fragen entlang der methodischen Hauptelemente des Projekts besprochen.



# Résumé

## Situation initiale

Le passage aux sources d'énergies renouvelables pour le chauffage des immeubles locatifs est plus lent que pour les maisons individuelles. Le projet de recherche avait pour but d'identifier les obstacles spécifiques aux propriétaires non institutionnels qui compliquaient ce passage. La quasi-expérience devait permettre de tester si un conseil en énergie à l'occasion d'une fenêtre d'opportunité comme l'achat d'un immeuble locatif, un héritage, une planification successorale, un départ à la retraite ou un renouvellement d'hypothèque pouvait motiver les propriétaires à passer à des sources d'énergies renouvelables.

## Méthodologie

Le projet de recherche s'articulait en trois phases et combinait différentes méthodes. Les méthodes sont présentées ci-dessous par phase. Le projet de recherche s'est déroulé sur trois ans. C'est pourquoi il est indiqué chaque fois à quel moment les travaux ont été réalisés.

### Phase 1: Définition de la situation initiale

- Analyse de la littérature spécialisée sur les freins et les incitations à la rénovation énergétique et au passage aux énergies renouvelables lors d'un remplacement de chauffage. (Printemps 2021)
- Enquête en ligne I menée auprès des propriétaires non institutionnels d'immeubles locatifs en Suisse alémanique et romande sur le thème du remplacement de chauffage. (Printemps 2021)

### Phase 2: Préparation de l'intervention et de la réalisation du conseil

- Développement du prototype d'intervention de conseil dans la fenêtre d'opportunité «Conseil bancaire» pour le canton de Saint-Gall. (Automne 2021)
- Atelier et groupes-cibles pour l'affinement, le placement et la communication sur les interventions de conseil. (Automne 2021)
- Formation des conseillères et conseillers bancaires impliqués. (Hiver 2021/2022)
- Mise en œuvre du conseil en énergie dispensé lors de la fenêtre d'opportunité «Conseil bancaire» dans le canton de Saint-Gall, «Conseil incitatif»<sup>5</sup> dans les cantons de contrôle de Lucerne et de Berne. (Janvier à novembre 2022)

### Phase 3: Évaluation des expériences de conseil et de remplacement de chauffage

- Initialement prévu: enquête en ligne visant à évaluer l'intervention et menée sous forme de quasi-expérience avec quatre groupes: conseil en énergie dans la fenêtre d'opportunité dans le canton de Saint-Gall; dans les cantons de Lucerne et Berne, conseil incitatif pour le remplacement du chauffage en immeuble locatif sans fenêtre d'opportunité; enquête auprès des propriétaires ayant remplacé leur chauffage dans le canton de Neuchâtel.

---

<sup>5</sup> Pour une description succincte du conseil incitatif «Chauffez renouvelable», de CECB Plus et du conseil «Modernisation de bâtiments avec un concept», voir annexe 9.2.



- Position de repli en raison du nombre trop faible de prestations de conseil en énergie réalisées dans le cadre de l'intervention dans le canton de Saint-Gall: enquête en ligne II portant sur le remplacement des chauffages d'immeubles locatifs. Pour cette enquête, l'accent a été mis sur le conseil incitatif «Chauffez renouvelable» et sur l'effet des incitations financières. (Printemps 2023)
- Formulation de recommandations basées sur les résultats. (Été 2023)

### **Résultats de l'analyse de la littérature spécialisée**

Les études actuelles montrent que les considérations écologiques, l'amélioration du confort de l'habitat et les incitations financières favorisent la rénovation énergétique. Le remplacement du chauffage est alors plus fréquemment mis en œuvre que la rénovation de toute l'enveloppe du bâtiment. Les facteurs défavorables à la rénovation énergétique proviennent notamment des connaissances des propriétaires, des coûts immatériels (p. ex. temps nécessaire à l'acquisition d'informations) ainsi que des montants d'investissement. Cependant, la plupart des études sont basées en grande partie sur des enquêtes menées auprès de propriétaires de maisons individuelles. En comparaison, la base de données empiriques sur les propriétaires d'immeubles résidentiels est encore restreinte.

### ***Des objectifs différents selon la catégorie de propriétaires***

L'analyse de la littérature spécialisée montre qu'il est important de différencier les propriétaires de maisons individuelles et les propriétaires d'immeubles locatifs, ainsi que les propriétaires institutionnels et non institutionnels. En effet, chaque catégorie de propriétaires poursuit des objectifs différents et se comporte par conséquent de façon différente. De plus, le groupe cible de propriétaires non institutionnels d'immeubles locatifs visé par cette étude est très hétérogène en soi, et ce, notamment parce que les motivations des catégories Propriétaires de maison individuelle (particuliers habitant eux-mêmes pour certains dans le bâtiment) et Propriétaires institutionnels d'immeubles locatifs (orientés rentabilité) s'y combinent à des degrés variés.

Selon la littérature spécialisée, on constate que les propriétaires non institutionnels d'immeubles locatifs s'intéressent au rendement à long terme, ainsi qu'à un usage de l'immobilier comme placement financier. Dans cette optique, les mesures d'assainissement servent avant tout à assurer le potentiel de location.

### ***Éléments limitant : la planification à court terme et l'acquisition d'informations***

Cependant, la plupart des propriétaires non institutionnels ne planifient pas leurs investissements de façon stratégique, mais réalisent plutôt des rénovations en cas de défaillance de l'équipement. De plus, ils ne disposent que de ressources limitées (en temps, en personnel, etc.) pour s'informer sur les besoins en rénovation tout au long du cycle de vie du bâtiment, sur la législation en vigueur et sur les offres incitatives. Ces informations seraient pourtant importantes pour leur permettre d'évaluer correctement les possibilités et la rentabilité d'une rénovation énergétique.

La majorité des rénovations énergétiques peuvent être présentées comme des investissements entraînant une plus-value, permettant donc de justifier une hausse des loyers nets auprès des locataires. Toutefois, une augmentation de loyer implique des tâches administratives et peut conduire à des conflits avec les locataires. Or, la majorité des propriétaires non institutionnels d'immeubles locatifs ne font pas appel à des prestataires externes, que ce soit pour la gestion de leurs bâtiments, celle des locataires, ou la coordination de travaux de construction. Ils doivent donc investir eux-mêmes le temps nécessaire à l'acquisition d'informations, à la communication, à la mise en œuvre, etc.



## Résultats de l'enquête en ligne I portant sur les propriétaires d'immeubles locatifs

Dans le cadre de la première enquête réalisée au printemps 2021, 359 propriétaires non institutionnels d'immeubles locatifs ont été sondés. Trois sous-groupes ont été créés afin d'assurer une analyse et un filtrage différenciés des questions:

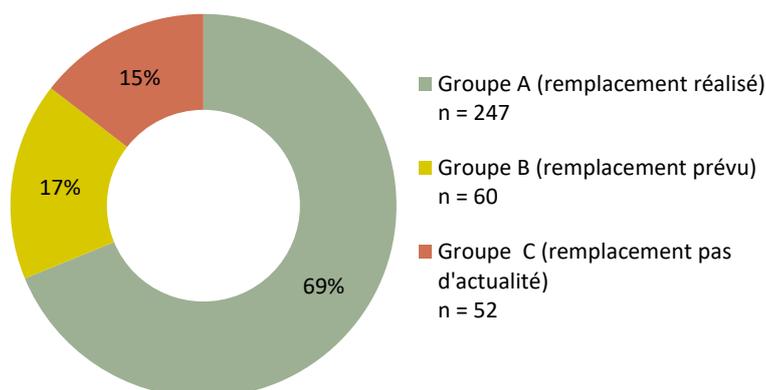
- Groupe A = propriétaires d'immeubles locatifs ayant déjà entrepris le remplacement du chauffage dans au moins un de leurs immeubles locatifs.
- Groupe B = propriétaires d'immeubles locatifs prévoyant le remplacement du chauffage dans au moins un de leurs immeubles locatifs (c'est-à-dire s'étant déjà renseigné·e·s, prévoyant de façon concrète ou étant déjà en cours de mise en œuvre).
- Groupe C = propriétaires d'immeubles locatifs n'ayant pas encore réfléchi à la question du remplacement du chauffage.

69% des 359 personnes interrogées, soit 247 personnes, avaient déjà réalisé le remplacement du chauffage dans leur immeuble locatif. La répartition des propriétaires particuliers d'immeubles locatifs se présente comme suit:

---

### Répartition des personnes interrogées sur les groupes selon l'état de remplacement du chauffage

---



---

Source: Enquête Interface, N = 359.

---

### Structure des biens et objectifs des propriétaires

L'âge moyen des personnes interrogées est de 64 ans. Les propriétaires d'immeubles locatifs questionné·e·s présentaient tous les niveaux d'études: plus de la moitié disposait d'un diplôme de niveau tertiaire (haute école pour 43% et études supérieures pour 18%).

Concernant les objectifs du projet, éviter le changement de locataires est un aspect important pour les propriétaires d'immeubles locatifs (79% Plutôt important ou Très important). De plus, la propriété leur sert souvent de prévoyance vieillesse (78% Plutôt important ou Très important). Environ 77% des personnes questionnées assurent elles-mêmes la gestion de la propriété. Moins de la moitié des propriétaires utilisent l'immeuble locatif comme résidence permanente ou occasionnelle.

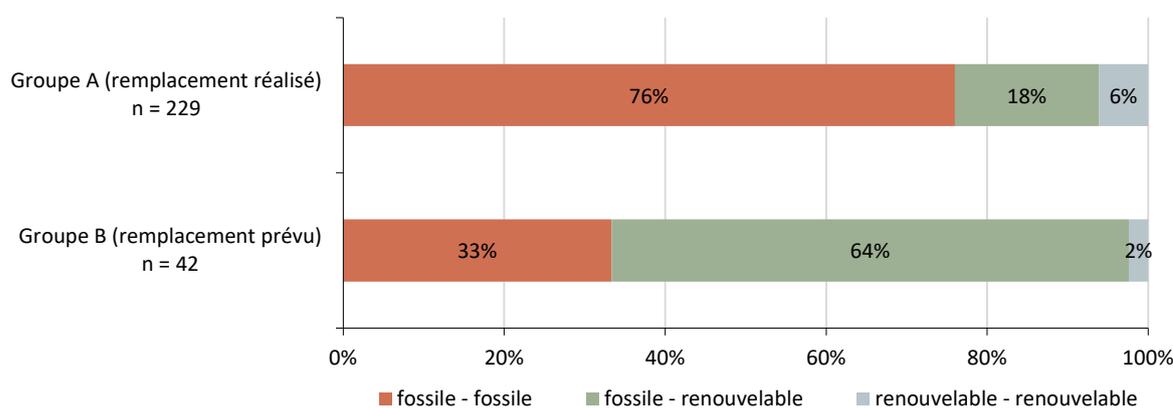


### Systèmes de chauffage au sein de l'échantillon

Les résultats de l'enquête confirment que le remplacement se faisait jusqu'à présent en faveur des énergies fossiles et que le passage à des systèmes basés sur des sources d'énergies renouvelables restait exceptionnel. Pour les chauffages déjà remplacés (Groupe A), à peine 18% des bâtiments chauffés avec des combustibles fossiles ont été concernés par un remplacement au profit d'une source d'énergie renouvelable. Cependant, il faut souligner que plus le remplacement de chauffage était récent, plus le choix se portait sur des sources d'énergie renouvelables. De 2005 à 2014, la part des nouveaux chauffages utilisant des énergies renouvelables n'était encore que de 12%, tandis que sur la période 2015-2021, elle atteignait déjà 27%.

Cette évolution est confirmée par le fait que les personnes qui prévoyaient un remplacement de chauffage au printemps 2021 étaient nettement plus nombreuses à opter pour des énergies renouvelables. 64% de celles qui chauffaient encore à l'énergie fossile au moment de l'enquête (en 2021) et prévoyaient un remplacement, souhaitaient passer à un système basé sur les énergies renouvelables<sup>6</sup>.

#### Remplacement de chauffage fossile à fossile, fossile à renouvelable ou renouvelable à renouvelable



Source: Enquête Interface, n = 271 (Groupes A et B, sans catégorie Systèmes de chauffage électrique ni «Autres systèmes»).

En Suisse alémanique, les propriétaires ont nettement plus fréquemment remplacé leurs chauffages par des équipements utilisant les énergies renouvelables.

### Facteurs influant sur le choix du système

Les facteurs influant sur le choix du système de chauffage se différencient légèrement dans leur pondération selon qu'un passage de fossile à fossile ait été réalisé/soit prévu ou qu'il s'agisse d'un passage de fossile à énergies renouvelables. C'est parmi ceux ayant remplacé ou envisagé un remplacement *de fossile à fossile* que le montant des investissements a le plus souvent été estimé comme très important (68%). Les facteurs «Bien présentant des conditions défavorables pour l'usage de sources d'énergies renouvelables» (56%) et les coûts d'entretien et d'exploitation (55%) ont joué un rôle important. De plus, l'aspect «éprouvé» du système actuel (50%) et l'urgence d'agir (49%) ont été évalués comme très

<sup>6</sup> L'évolution se poursuit: selon une étude de 2022 (Perch-Nielsen et al. 2022), 78% des immeubles locatifs sont désormais dotés de systèmes basés sur les énergies renouvelables dans les cantons qui exigent un minimum de 10% d'énergies renouvelables lors du remplacement du chauffage.



importants. À première vue, le facteur «Bien présentant des conditions défavorables» semble avoir une grande importance. Toutefois, il s'avère que seul un bon quart des personnes concernées s'était renseigné avec autant de soin sur les alternatives que sur le système fossile. Ainsi, il se peut que c'est souvent le manque d'informations qui les a conduites à la conclusion qu'installer un système basé sur les énergies renouvelables n'était pas possible.

Pour les propriétaires effectivement passés ou prévoyant de passer *du fossile au renouvelable*, ce sont avant tout les considérations écologiques (82% Très important) et les coûts d'investissement (62% Très important) qui ont joué un rôle central. En outre, le facteur Coûts d'entretien et d'exploitation (59%) a joué un rôle important, tout comme les subventions (57% Très important) ont influé sur le choix du système de chauffage. Dans l'enquête II menée au printemps 2023 (voir ci-dessous), l'influence des considérations relatives à la sécurité de l'approvisionnement sur le choix de la source d'énergie a également été sondée. Avec 58% de réponses positives, cet argument s'avère très important pour le choix du système.

Il est à noter qu'entre-temps, 22 cantons ont rendu obligatoire le fait qu'au moins 10% des besoins en chauffage soient couverts par des énergies renouvelables en cas de remplacement du chauffage dans un immeuble d'habitation<sup>7</sup>. Un remplacement à l'identique est donc rendu impossible et les propriétaires sont contraint·e·s par la loi de réfléchir à des alternatives aux énergies fossiles. C'est pourquoi certains résultats de l'enquête I ne peuvent désormais plus être généralisés.

D'un point de vue professionnel, ce sont les projeteurs ou projeteuses chauffage qui seraient le mieux à même de déterminer la meilleure solution de chauffage pour un immeuble locatif donné, et ce, en raison de la complexité plus élevée d'un remplacement de chauffage dans un immeuble collectif par rapport à une maison individuelle. En règle générale toutefois, les personnes questionnées, plutôt que de faire appel à un·e projeteur ou projeteuse, ont contacté des fournisseurs et fabricants de chauffages (sollicités comme conseils à 79%) et des installatrices et installateurs (sollicité·e·s dans 46% des cas).

### **Fenêtre d'opportunité «Conseil bancaire»**

Dans le cadre de la quasi-expérience prévue avec prestations de conseil lors de la fenêtre d'opportunité «Conseil bancaire», des questions exploratoires ont été posées lors d'entretiens de conseils menés avec des banques. En tout, 71% des propriétaires questionné·e·s avaient sollicité un conseil auprès d'une banque au cours des trois années précédentes. Une nette majorité des conseils (39%) avait été sollicitée pour des questions de renouvellement ou de prolongation d'hypothèque, et 11% supplémentaires pour des questions relevant de la propriété. Lors des conseils portant sur le renouvellement ou la prolongation d'une hypothèque, l'éventualité d'un remplacement du chauffage ou d'une rénovation n'a été abordée que dans 26% des cas.

En règle générale, les propriétaires sont sceptiques quant au rôle des banques en matière de conseils concernant un remplacement de chauffage ou une rénovation. Seuls 14% ont déclaré que le conseil technique (conseil en énergie des bâtiments) dispensé par la banque avait facilité leur collecte d'informations. 48% ont déclaré que les questions techniques n'avaient pas été prioritaires lors du conseil bancaire. 27% des personnes questionnées ont émis des réserves quant à la neutralité d'un conseil prodigué par une banque.

---

<sup>7</sup> <https://hubenergiebatiment.ch/gros-plan/les-prescriptions-cantonales-relatives-au-remplacement-des-installations-de-chauffage-sont-efficaces/>, consulté le 30.6.2023.



## **Intervention dans le canton de Saint-Gall**

### ***Déroulement de l'intervention***

Pour le développement du prototype «Conseil portant sur le remplacement du chauffage et la rénovation énergétique d'un bâtiment à l'occasion de la fenêtre d'opportunité d'un conseil bancaire», nous avons réalisé en automne 2021 un atelier avec des acteurs clés (planificateurs/planificatrices, autorités, banques et associations). En outre, nous avons invité des personnes propriétaires à trois groupes de discussion dans les cantons de Saint-Gall, Lucerne et Neuchâtel. Après cela, les documents et formulaires nécessaires, une plaquette d'information et une inscription en ligne ont été créés pour l'intervention. Ces supports ont été conçus pour permettre aux conseillères/conseillers bancaires de sensibiliser la clientèle au conseil sur le remplacement de chauffage dans le cadre d'un entretien de conseil. Les conseillers et conseillères bancaires devaient présenter succinctement les deux offres de conseil «Conseil incitatif» et «Modernisation de bâtiments avec un concept». S'ils le souhaitaient, les clients et clientes pouvaient être contacté-e-s par l'un des six conseillers en énergie présents pour une visite.

En janvier et février 2022, les conseillères et conseillers bancaires de sept agences bancaires (quatre banques Raiffeisen et trois agences de la Banque cantonale de Saint-Gall) ont bénéficié d'une formation par vidéoconférence.

### ***Résultat de l'intervention***

De la mi-janvier à la fin novembre 2022, les conseillères et conseillers bancaires avaient pour mission de sensibiliser leur clientèle propriétaire d'immeubles locatifs dans le canton de Saint-Gall au «Conseil incitatif» et à la «Modernisation de bâtiments avec un concept». Contre toute attente, 25 personnes seulement ont été sensibilisées par les banques à l'offre de conseil en énergie durant cette période, et seules cinq d'entre elles ont souhaité bénéficier d'un conseil dans ce cadre.

Selon les déclarations recueillies en entretien auprès des banques, les deux raisons principales de ces faibles résultats étaient les suivantes:

- Les banques avaient nettement surestimé la part de leur clientèle répondant aux critères de sélection (ces critères étaient: individu ou petite PME propriétaire d'immeuble locatif sollicitant un conseil bancaire en 2022).
- Les conseillères et conseillers bancaires sont encore peu familiarisé-e-s avec les thèmes du remplacement de chauffage et de la rénovation de bâtiments, et sont donc moins enclin-e-s à en parler à leur clientèle.

Il s'est avéré qu'il reste nécessaire de consolider les connaissances des conseillères et conseillers bancaires pour qu'elles et ils puissent — et souhaitent — fournir un conseil en énergie. Dans les banques participantes, la sensibilisation aux enjeux de la durabilité et de la rénovation a déjà commencé. La participation au projet en était une illustration. Toutefois, les efforts internes de sensibilisation et de formation continue n'en sont encore qu'à leurs balbutiements.

Depuis l'été 2022, une nouvelle directive de l'Association suisse des banquiers invite les banques de Suisse à aborder et à prendre en compte les thèmes liés à l'efficacité énergétique dans leurs conseils en matière d'hypothèques. Les banques ayant participé au projet de recherche devraient donc bénéficier d'un élan supplémentaire. De plus, des banques qui n'étaient pas sensibilisées jusqu'ici prêteront probablement plus d'attention à ces enjeux au cours des années à venir.



Seules cinq prestations de conseil ayant été dispensées dans le cadre de l'intervention dans la fenêtre d'opportunité «Conseil bancaire», il n'a pas été possible de réaliser la quasi-expérience comportant l'enquête devant être menée auprès des personnes conseillées dans le canton de Saint-Gall et dans les cantons de contrôle.

## **Résultats de l'enquête en ligne II**

Conçue pour être une alternative et une solution de repli à la quasi-expérience, une deuxième enquête en ligne a été menée au printemps 2023. Cette enquête s'adressait d'une part aux personnes ayant accepté un conseil incitatif «Chauffez renouvelable» pour leur immeuble locatif, et d'autre part aux personnes ayant perçu une subvention en lien avec le remplacement du chauffage de leur immeuble locatif (cantons de Berne, Lucerne et Saint-Gall) ou le remplacement récent de leur chauffage (canton de Neuchâtel).

Environ 1100 questionnaires renseignés ont pu être évalués, les 744 propriétaires non institutionnels d'immeubles locatifs faisant l'objet d'une attention particulière. Les réponses des 363 copropriétaires n'ont été évaluées que ponctuellement et à titre de comparaison. Voici quelques chiffres révélés par l'enquête sur les immeubles locatifs II:

- 744 propriétaires d'immeubles locatifs ont participé au total
- 219 propriétaires d'immeubles locatifs de toute la Suisse ont été questionné-e-s suite à un conseil incitatif «Chauffez renouvelable».
- 329 des propriétaires d'immeubles locatifs questionné-e-s avaient déjà effectué le remplacement de chauffage, principalement dans les cantons de Berne, Lucerne, Neuchâtel et Saint-Gall.
- Parmi les propriétaires d'immeubles locatifs qui avaient déjà remplacé leur chauffage ou commencé à en planifier le remplacement, 76% possédaient après remplacement un chauffage basé sur les énergies renouvelables, et 19% n'avaient pas encore décidé du système de chauffage.

## **Succès du conseil incitatif**

Les propriétaires d'immeubles locatifs questionné-e-s étaient en majorité satisfait-e-s du conseil incitatif. De plus, en moyenne, les recommandations des conseillères et conseillers incitatifs avaient plus d'impact sur le choix du système que les recommandations d'autres conseillères/conseillers. À la question «Quel a été l'impact du conseil sur votre choix quant au nouveau système de chauffage?», environ la moitié a répondu que le conseil incitatif avait confirmé des réflexions préexistantes à cet égard. En outre, le conseil incitatif apportait, plus que d'autres recommandations, une aide à la décision quand les propriétaires n'avaient pas encore d'idée concrète quant au système de chauffage (26% des personnes conseillées).

Il n'a toutefois pas été possible de prouver qu'un conseil incitatif amenait les personnes ayant initialement prévu un chauffage basé sur des énergies fossiles à opter pour un chauffage basé sur des énergies renouvelables. Les résultats indiquent manifestement que le conseil incitatif est principalement demandé par des propriétaires ayant déjà l'intention d'installer un chauffage exclusivement basé sur les énergies renouvelables. Il faut cependant souligner qu'il est, depuis lors, interdit dans presque tous les cantons de remplacer sans mesures compensatoires un chauffage à énergies fossiles par un chauffage de même type. Le conseil incitatif sert alors à trouver, pour l'immeuble, la meilleure solution basée à 100% sur des énergies renouvelables.



Les 363 copropriétaires qui ont répondu à l'enquête n'étaient pas au centre de l'étude. Toutefois, il est à noter que le conseil incitatif permet de toucher aussi les copropriétaires.

### **Effets des incitations financières «Subventions» et «Déductions fiscales»**

Les effets des subventions et de la possibilité de déductions fiscales<sup>8</sup> ont été étudiés d'une part concernant le *moment* de l'investissement et d'autre part son *montant*. On a différencié pour chaque cas l'effet sur le remplacement de chauffage et l'effet sur les autres mesures de rénovation pour lesquelles des subventions ont été obtenues. Il s'avère que:

- Les subventions obtenues pour le remplacement d'un chauffage *accélèrent* en partie le processus: dans 30% des cas, le chauffage a été remplacé plus tôt qu'il ne l'aurait été sans cette aide financière. La possibilité de déductions fiscales a eu un peu moins d'influence sur le moment du remplacement (22% des personnes sondées auraient encore attendu sans la possibilité de déductions fiscales).
- Les incitations financières ont en partie entraîné des investissements *plus importants* lors de travaux de rénovation ou d'optimisation énergétique de l'enveloppe du bâtiment. En tout, 30% des propriétaires ayant procédé à une amélioration énergétique de l'enveloppe du bâtiment auraient consenti à un investissement moindre en l'absence de possibilité de déductions fiscales.

Un «pur effet d'aubaine», c'est-à-dire une absence d'effet des coups de pouce financiers s'observe chez les personnes dont l'investissement n'a été ni avancé dans le temps, ni augmenté du fait des incitations.

Les barres rouges dans la présentation suivante illustrent ce pur effet d'aubaine: ces personnes ont indiqué qu'elles auraient fait l'investissement au même moment et pour le même montant sans coup de pouce financier. La proportion des personnes pour qui l'incitation financière a engendré une accélération *ou* une augmentation de l'investissement est indiquée en vert clair. La barre vert foncé montre la proportion des personnes pour qui l'incitation financière a engendré une accélération *ainsi qu'une* augmentation de l'investissement.

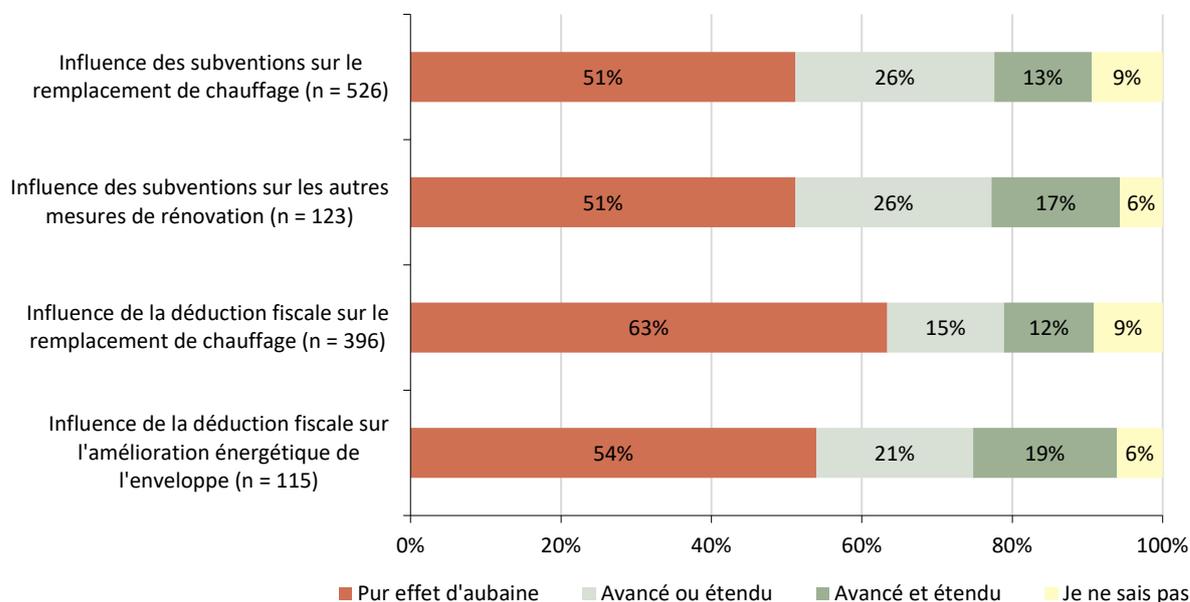
- L'effet d'aubaine «pur» de l'*incitation financière*, tant pour le remplacement de chauffage que pour le reste des travaux de rénovation, est de 51%. Avec 63%, l'effet d'aubaine pur des *déductions fiscales* est nettement plus élevé pour le remplacement de chauffage. Avec 54%, le pur effet d'aubaine des déductions fiscales pour les investissements dans l'amélioration énergétique de l'enveloppe du bâtiment est aussi légèrement au-dessus de celui de l'incitation financière.
- Dans 27 à 40% des cas, les incitations financières sont donc à l'origine d'une accélération et/ou d'une augmentation des investissements, mais sans être pour autant décisives: seul un faible pourcentage (7 à 9%) des personnes questionnées aurait soit choisi un autre système de chauffage, soit renoncé entièrement à d'autres travaux de rénovation sans incitation financière. Sans incitation financière, seuls 4% des personnes interrogées auraient de nouveau installé un chauffage à énergie fossile.

---

<sup>8</sup> Les investissements dans l'efficacité énergétique ou dans les énergies renouvelables peuvent être déduits dans la déclaration des impôts fédéraux de même que, dans la plupart des cantons, dans la déclaration des impôts cantonaux.



## Détermination du pur effet d'aubaine



Source: Enquête Interface. Exemple de lecture: *Influence de l'incitation financière sur le remplacement du système de chauffage*: 51% (rouge) ont déclaré que l'incitation financière n'avait influencé ni le moment ni l'étendue du remplacement, ni le type du nouveau système de chauffage. 13% (vert foncé) des 526 personnes questionnées ont indiqué que, sans l'incitation financière, elles auraient remplacé le chauffage ultérieurement, et auraient de plus opté pour une variante plus économique ou pour un système de chauffage différent.

### Difficultés à la mise en œuvre d'un remplacement de chauffage

La mise en œuvre du remplacement des systèmes de chauffage s'est notamment avérée problématique en termes d'agenda, les délais de livraison étant plus longs et les artisans moins disponibles que prévu. Le report des coûts de plus-value sur les loyers n'a été évoqué comme problème que de façon isolée, et seuls 10% des propriétaires ont effectivement augmenté les loyers suite au remplacement de chauffage. «Ne pas créer de charge supplémentaire aux locataires» est la raison principale évoquée pour expliquer l'absence d'augmentation des loyers.

Lors des remplacements de chauffages, le respect des coûts indiqués dans les devis s'est avéré bon dans l'ensemble: respectant dans 72% des cas l'estimation initiale des coûts. Dans de rares cas, les coûts se sont révélés nettement supérieurs au devis. Il n'est arrivé que rarement que des frais supplémentaires surviennent en cours de projet, et dans ces rares cas, ils concernaient des travaux d'adaptation du bâtiment, des travaux de forage ou d'excavation ou encore des ajouts imposés par le permis de construire.

Dans les remarques formulées librement, les personnes sondées ont toutefois évoqué à plusieurs reprises que le travail de recherche d'informations, de coordination et de renseignement des formulaires («bureaucratie») relatif au remplacement de chauffage était disproportionné et dissuasif. Dans ce contexte, il convient de noter un constat tiré des groupes de discussion, ayant évoqué l'importance d'un accompagnement complémentaire des propriétaires pour la mise en œuvre, notamment dans les situations complexes. Concernant ces dernières, il pourrait être pertinent de soutenir financièrement l'accompagnement complémentaire au-delà du conseil incitatif.

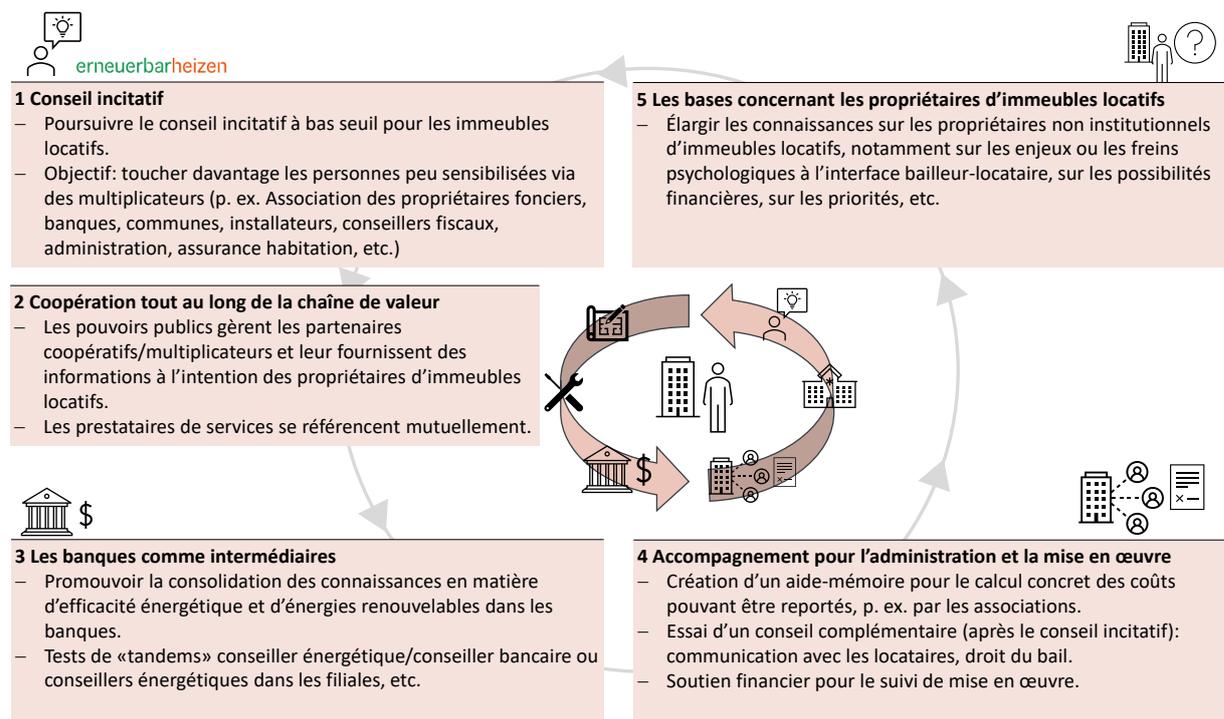


40% des personnes questionnées ont évalué l'effort à fournir pour obtenir l'incitation financière comme étant grand à très grand. Il semble y avoir ici un certain potentiel d'amélioration.

## Recommandations

Les cinq recommandations issues du projet de recherche sont résumées ci-dessous. Pour plus de détails sur celles-ci, voir paragraphe 7.2 «Empfehlungen».

### Présentation synthétique des cinq recommandations



Présentation: Interface.

Veuillez noter que le chapitre 7 «Schlussfolgerungen und Empfehlungen» paragraphe 7.1 comporte les réponses aux questions de recherche initiales. Dans le résumé ci-dessus, les questions sont abordées en même temps que les principaux éléments méthodologiques du projet.



## Summary

### Initial situation

The switch to renewable energies for supplying heat has been more sluggish in apartment buildings/multi-family homes (MFH) compared to single-family homes (SFH). The goal of the research project was to clarify which specific barriers are hampering non-institutional MFH owners from making the switch. A quasi-experiment should test whether an energy consultation held when windows of opportunity arise (such as MFH purchase, inheritance, estate planning, retirement or renewing mortgages) is a suitable way of motivating owners to switch over to renewable energies.

### Approach

The research project consists of three phases utilising a combination of different methods. The methods are described for each phase below. The research project ran for three years. As a result, the time at which the respective activities were carried out is specified in each case.

#### Phase 1: Establishing the basics

- Literature analysis on barriers and driving forces in energy-related building renovations and switching to renewable energies when replacing the heating system. (spring 2021)
- Online survey I of non-institutional MFH owners in German- and French-speaking Switzerland on heating replacement. (spring 2021)

#### Phase 2: Preparation of the intervention and carrying out consultations

- Development of the prototype for an intervention in the window of opportunity “bank consultations” for the canton of St. Gallen. (autumn 2021)
- Workshop and focus groups on increasing awareness, positioning and communication of the intervention. (autumn 2021)
- Training of the bank consultants involved. (winter 2021/2022)
- Carrying out the energy consultations organised during the window of opportunity “bank consultations” in the canton of St. Gallen, and “impulse consultations”<sup>9</sup> in the control cantons of Lucerne and Bern. (January to November 2022)

#### Phase 3: Evaluation of the experiences from the consultation and heating replacement

- Originally planned: Online survey on evaluation of the intervention as a quasi-experiment with four groups: in the canton of St. Gallen, energy consultation in the window of opportunity; in Lucerne and Bern, impulse consultation on heating replacement for MFH without a window of opportunity; in the canton of Neuchâtel, survey of owners with effective heating replacement.
- Fallback option, as not enough energy consultations were carried out as part of the intervention in the canton of St. Gallen: Online survey II on heating replacement in MFH. The focus of

---

<sup>9</sup> For a brief description of the impulse consultation on “renewable heating”, GEAK Plus and the consultation “building modernisation concept”, see appendix 9.2.



the survey was on the impulse consultation on “renewable heating” and the impact of financial incentives. (spring 2023)

- Formulation of recommendations based on the results. (summer 2023)

### **Findings from the literature analysis**

Previous studies have shown that ecological considerations, enhanced personal living comfort and financial incentives are all factors that encourage energy-related renovations. Replacement of the heating system is more common here than renovation of the entire building envelope. The knowledge of the owners, immaterial costs (e.g. time needed for obtaining information) and investment costs are the main inhibiting factors for energy-related renovations. However, the majority of studies focus mainly on surveys carried out among SFH owners. By comparison, the empirical data collected on MFH owners is still relatively small.

### ***Different goals depending on owner category***

The literature analysis shows that it is important to differentiate between SFH and MFH owners, and between institutional and non-institutional owners. This is because each owner category follows different goals and thus behaves differently. The target group of this study – non-institutional MFH owners – is also fundamentally very heterogeneous. Among other factors, this is because it combines the motives of the SFH category (private individuals, some of whom live in the building themselves) and the institutional MFH owner category (profit-oriented) to varying degrees.

Generally speaking, literature has shown that non-institutional MFH owners are interested in long-term profits and using the property as a financial asset. In this regard, renovations are primarily carried out to safeguard the rentability of the property.

### ***Limiting factors – short-term planning and obtaining information***

However, most non-institutional owners do not plan their investments strategically, but rather carry out replacements as a response to defects instead. Furthermore, they have limited resources at their disposal (e.g. time, personnel) in order to obtain information on the renovation needs throughout the building life cycle, the applicable legal provisions and the available funding. However, this information is important in order to correctly assess the options and economic viability of an energy-related renovation.

The majority of energy-related renovations can be classified as value-enhancing investments. In this way, increases in net rent can be justified to the tenant. However, increasing rent also involves a lot of paperwork and can lead to conflicts with tenants. The majority of non-institutional MFH owners do not employ an external building management company for dealing with tenant management or the coordination of structural measures. As a result, the owners then have to dedicate time to obtaining information, communication, implementation, etc.

### **Findings from online survey I of MFH owners**

The first survey was carried out in spring 2021, with 359 non-institutional MFH owners taking part. Three sub-groups were formed for a differentiated view and filtering of the questions:

- Group A = MFH owners who have already replaced the heating system in one or more of their buildings.



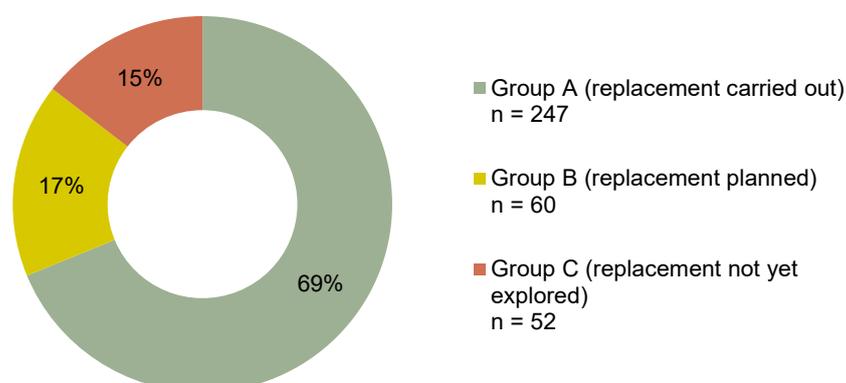
- Group B = MFH owners who have planned to replace the heating system in one or more of their buildings (i.e. have made initial clarifications, concrete plans or have initiated the process).
- Group C = MFH owners who haven't yet explored the topic of heating replacement.

69 per cent of the 359 MFH owners surveyed (247 people) had already replaced the heating system in their building. The distribution of the private MFH owners between the three groups is as follows:

---

**Distribution of survey participants to groups depending on the status of their heating replacement**

---



---

Source: Interface, n = 359.

---

### ***Owner structure and goals***

The average age of those surveyed was 64. The MFH owners surveyed had qualifications on all levels of education. Over half had qualifications on a tertiary level (43% college and 18% higher education).

In terms of goals, avoiding a change in tenant is important to the MFH owners surveyed (79% quite important or very important). Additionally, the property is often used as part of a retirement plan (78% quite important or very important). Around 77 per cent of those surveyed manage the property themselves. Less than half of owners use the building themselves permanently or occasionally as their place of residence.

### ***Heating systems***

The results of the survey confirm that fossil-powered replacement has been the rule up to now, with a change to systems based on renewable energies the exception. In terms of already replaced heating systems (Group A), fossil-powered heating was only replaced with a system using renewable energies in 18 per cent of cases. However, there were indications that renewable energies have been chosen more frequently the more recently the heating replacement took place. From 2005 to 2014, the share of new heating systems based on renewable energies was 12 per cent, whereas this figure had already increased to 27 per cent in the period from 2015 to 2021.

In line with this development, people who were planning to replace their heating system when surveyed in spring 2021 were much keener to use renewable energies. 64 per cent of those still heating

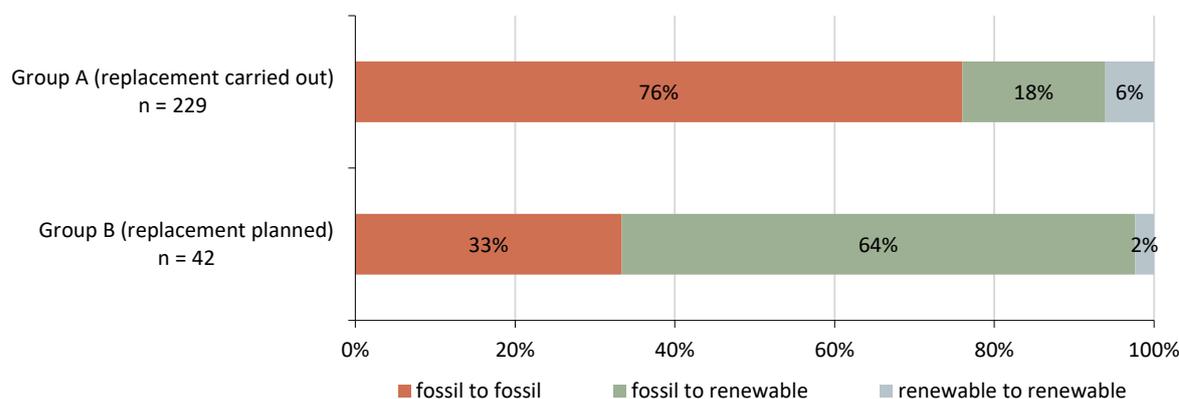


with fossil fuels and planning a replacement at the time of the survey in 2021 indicated that they wanted to switch to a system based on renewable energies<sup>10</sup>.

---

#### Replacement of heating systems – fossil to fossil, fossil to renewable or renewable to renewable

---



---

Source: Interface, n = 271 (Group A and B, without electric heating systems and “other systems”).

---

Owners in German-speaking Switzerland replace their heating much more often with a system based on renewable energies.

#### ***Influencing factors relating to the choice of system***

The factors influencing the choice of heating system differentiate slightly in their weighting depending on whether a replacement from fossil to fossil was made/planned or whether this was a replacement from fossil to renewable. Of those who carried out or planned a replacement from *fossil to fossil*, the investment costs were assessed most often as being very important (68%). The factors “Unfavourable conditions at the property for the use of renewable energies” (56%) and maintenance and operating costs (55%) also played an important role. Furthermore, the tried-and-tested existing system (50%) and pressure to act (49%) were assessed as being very important. At first glance, the unfavourable conditions at the property appear to carry a lot of weight. However, there were indications that only around a quarter of these people had checked the alternatives to the same degree as the fossil-powered systems. It is thus possible that the absence of information often led to the assumption that a system based on renewable energies would not be possible.

For those owners who carried out or planned a replacement from *fossil to renewable*, ecological considerations (82% very important) and investment costs (62% very important) were particularly relevant. Maintenance and operating costs (59%) also played an important role here, with funding also relevant in the choice of system (57% very important). In survey II carried out in spring 2023 (see below), participants were also asked what influence considerations on the security of supply had on their choice of energy source. This was assessed as very important by 58% of those surveyed.

---

<sup>10</sup> This trend is continuing: According to a study from 2022 (Perch-Nielsen et al. 2022), 78% of apartment buildings now use a system based on renewable energies in those cantons where at least 10% of heating demands must be covered by renewable energies when replacing the heating system.



It should be noted here that 22 cantons now stipulate that at least 10 per cent of heating demands must be covered by renewable energies when replacing the heating system in a residential building<sup>11</sup>. A like-for-like replacement of a fossil-powered heating system is thus no longer possible, with owners forced to consider alternatives to fossil fuels by law. As a result, generalisations on certain results from survey I can no longer be made.

From a professional standpoint, heating planners would be a suitable contact partner for determining the ideal heating system for an apartment building. This is due to the increased complexity involved in replacing the heating system in an apartment building compared to a single-family home. However, heating planners were usually not contacted by those surveyed, with heating suppliers and manufacturers (consulted in 79% of cases) and installers (consulted in 46% of cases) preferred instead.

### ***Window of opportunity “bank consultations”***

Taking into account the planned quasi-experiment with consultations in the window of opportunity “bank consultations”, explorative questions were asked on consultations at banks. In total, 71 per cent of the surveyed owners had taken part in a bank consultation in the past three years. By a clear margin, the most consultations (39%) were held on the topics of renewing or extending mortgages, with a further 11 per cent relating to the purchase of property. In the consultations on renewing or extending mortgages, the topics of heating replacement or structural renovations were only addressed in 26 per cent of cases.

In general, the owners see the role of the bank in terms of consultations on heating replacement and structural renovations with scepticism. Only 14 per cent stated that the organisation of a structural/technical consultation (energy consultation on the building) by the bank would have made clarifications easier. 48 per cent stated that structural/technical issues would not have been a priority at the time of the bank consultation. 27 per cent of those surveyed expressed their concern regarding the independence of a consultation organised by the bank.

## **Intervention in the canton of St. Gallen**

### ***Intervention process***

In autumn 2021, we carried out a workshop with key players (planners, authorities, banks and associations) on developing the prototype “Consultation on heating replacement and energy-related building renovations within the window of opportunity of bank consultations”. Furthermore, we invited private building owners to three focus groups in the cantons of St. Gallen, Lucerne and Neuchâtel. Following this, the necessary documentation, forms, a flyer and online registration for the intervention were created. These aids were intended to allow the bank consultants involved to raise awareness of consultations on heating replacement during discussions with customers. The two consultation options “impulse consultation” and “building modernisation concept” were briefly introduced to bank customers. If the customers expressed interest, they were contacted by one of six energy consultants to set up an appointment to see the property.

In January and February 2022, the bank consultants from seven bank branches (four from Raiffeisenbank and three branches of the St. Galler Kantonalbank) were trained via video conference.

---

<sup>11</sup> <https://energiehub-gebaeude.ch/fokus/kantonale-vorgaben-an-den-heizungersatz-wirken/>, accessed on 30 June 2023.



### **Results of the intervention**

From mid-January to the end of November 2022, the bank consultants were to raise awareness of the “impulse consultation” and “building modernisation concept” to customers who owned apartment buildings in the canton of St. Gallen. Contrary to expectations, only 25 people were informed by the banks of the energy consultation option in this period, with only five of them then requesting a consultation.

Following discussions with the banks, the two main reasons for these low figures were as follows:

- The banks had significantly overestimated the size of their customer base that met the selection criteria (private individual or small business with MFH ownership visiting the bank for consultation in 2022).
- The bank consultants are still unfamiliar with the topics of heating replacement and building renovations. This increases the psychological barriers when speaking to customers on these topics.

It became apparent that significant knowledge building is required among the bank consultants for them to be ready and able to offer consultations on energy aspects. Raising awareness of sustainability and renovations has already begun at the participating banks. This is highlighted by their participation in the project. However, internal efforts towards raising awareness and further training are still in their infancy.

Following a new directive by the Swiss Bankers Association, banks in Switzerland have been prompted to address and take into consideration the topic of energy efficiency during mortgage consultations since summer 2022. This should give an added boost to the efforts of the banks who took part in the research project. Furthermore, banks who were not yet aware of the topic will probably also pay more attention to it in the coming years.

As only five consultations were generated as part of the intervention on the window of opportunity “bank consultations”, it was not possible to carry out the subsequent quasi-experiment planned with a survey of the consulted people in the canton of St. Gallen and in the control cantons.

### **Findings from online survey II**

A second online survey was carried out in spring 2023 as an alternative and fallback option to the quasi-experiment. On one hand, the survey was aimed at people who had an impulse consultation on “renewable heating” for their apartment building. On the other hand, it was also aimed at people who had received funding in connection with replacing the heating system in their apartment building (cantons of Bern, Lucerne and St. Gallen) or had recently replaced their heating (canton of Neuchâtel).

Around 1,100 completed surveys were available for assessment. The focus here was on the 744 non-institutional MFH owners. The answers from 363 condominium owners were only assessed on a selective basis for comparison. Some key figures from MFH survey II are as follows:

- A total of 744 MFH owners took part.
- 219 MFH owners from across Switzerland were surveyed in relation to an impulse consultation on “renewable heating”.
- 329 of the surveyed MFH owners had already replaced their heating system – these were mainly from the cantons of Bern, Lucerne, Neuchâtel and St. Gallen.



- Of the MFH owners who had already replaced their heating system or started planning, 76 per cent now have a heating system based on renewable energies, with 19 per cent still undecided on the system type.

### ***Successes of the impulse consultation***

The majority of the surveyed MFH owners were satisfied with the impulse consultation. Furthermore, it became apparent that – on average – the recommendations on the choice of system made by the consultants carrying out the impulse consultation carried more weight than the recommendations from other consultations. When asked “What effect did the consultation have in terms of replacing your heating system?”, around half answered that the impulse consultation confirmed their existing plans for the new heating system. The impulse consultation also provided the basis for the final decision where there were still no concrete plans for a certain heating system (26% of those consulted) – which is more often than other consultations.

It could not be proven whether the impulse consultation made people who originally planned a fossil-powered heating system change their minds and choose a system with renewable energies instead. The results have to be interpreted in such a way that the impulse consultation was mainly used by owners who already had the intention of installing a heating system based purely on renewable energies. However, in virtually all cantons, it is now forbidden to make a like-for-like replacement of a fossil-powered heating system with no compensation measures. Here, the impulse consultation serves as a way of finding the best solution for the property that uses renewable energies to the greatest possible extent.

The 363 condominium owners who filled in the survey were not focused on in the study. Nonetheless, it should be mentioned here that the impulse consultation also reached the condominium owners.

### ***Effects of financial incentives “funding” and “tax deductions”***

The effects of funding and the possibility of tax deductions<sup>12</sup> were examined, on one hand relating to the *timing* of the investment and, on the other, the *scope* of the investment. In each case, a differentiation was made between the effect on the heating replacement and the effect on other structural measures for which funding was granted. The following became apparent:

- In some cases, funding led to a *faster* replacement of the heating system: In 30 per cent of cases, funding led to the heating system being replaced earlier compared to if no financial support was offered. The possibility of tax deductions had a slightly reduced impact on the timing of the replacement (22% would have waited if there was no possibility of deductions).
- In some cases, the financial incentives led to *more comprehensive* investments in structural measures and energy-related improvements to the building envelope. In total, 30 per cent of owners who had made energy-related improvements to the building envelope claimed that they would have invested less if there was no possibility of tax deductions.

A “pure deadweight effect” (i.e. where financial incentives had no impact) was seen among people where the incentives did not result in earlier or more comprehensive investments.

---

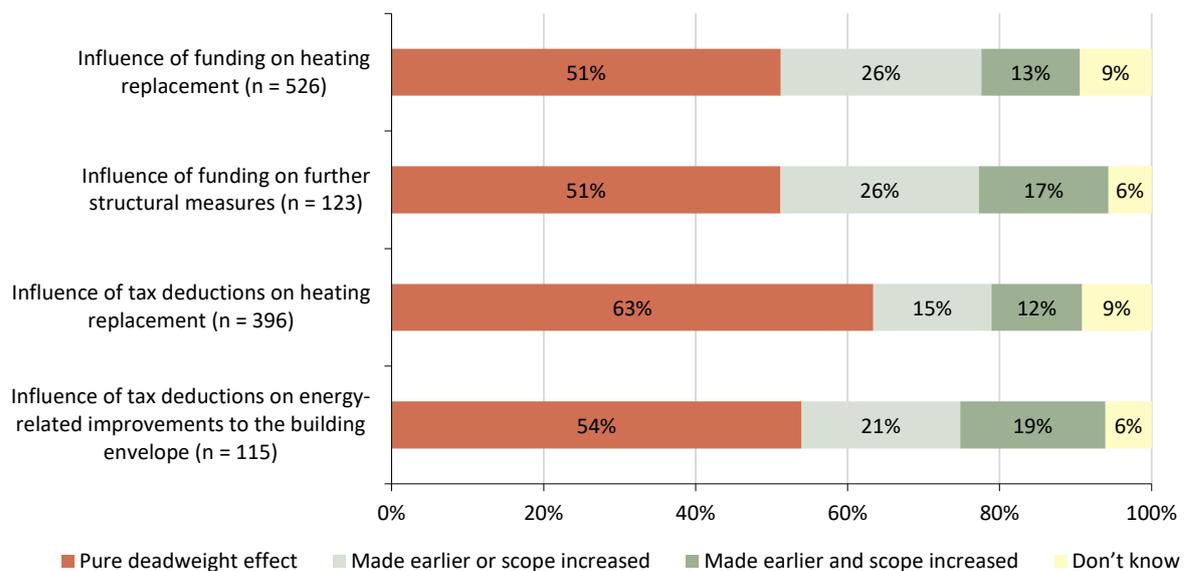
<sup>12</sup> Investments in energy efficiency or renewable energies can be deducted in the federal tax declaration and, in most cantons, also in the cantonal tax declaration.



The red bar in the following figure shows the pure deadweight effect: These people stated that they would have also made the investment at the same time and with the same scope if no financial incentives were available. The share of those where the financial incentives either led to an earlier investment *or* a greater scope of investment are highlighted in light green. The dark-green bar shows the share of those where the specified financial incentive led to both an earlier investment *and also* a greater scope of investment.

- The resulting pure deadweight effect of *funding* – both for replacing the heating system and other structural measures – was 51 per cent. The pure deadweight effect of *tax deductions* for replacing the heating system was significantly higher at 63 per cent. At 54 per cent, the pure deadweight effect of tax deductions on investments in energy-related improvements to the building envelope was also slightly higher than that of funding.
- As a result, financial incentives were thus an accelerating and/or enhancing factor – but not a triggering factor – in 27 to 40 per cent of cases: Only a small number of those surveyed (7% to 9%) would have either chosen a different heating system or dispensed with other structural measures entirely if no financial incentives were available. Only 4 per cent of those surveyed would have installed a fossil-powered heating system again if no funding was available.

#### Determination of the pure deadweight effect



Source: Interface. Legend: *Influence of funding on heating replacement*: 51% (red) stated that funding influenced neither the timing, type nor scope of the heating replacement. 13% (dark green) of the 526 survey participants stated that they would have replaced the heating at a later date if no funding was available, and furthermore would have chosen a cheaper option or a different heating system if no funding was available.

#### Obstacles when replacing the heating system

When replacing the heating system, challenges arose above all in terms of time: Delivery times were longer than expected and tradespeople had limited capacities available. The transfer of value-enhancing costs to rents was only specified as a problem in isolated cases, with only 10 per cent of owners actually increasing rents after the heating system was replaced. The main reason given for not increasing rents was the wish to not additionally burden their tenants.



In general, there was good adherence to the costs for heating replacement as defined in the quotations. In 72 per cent of cases, these were within the scope of the original cost estimates. Costs were significantly higher than specified in the quotation in a few cases. Additional expenses only rarely occurred during the project. If these occurred, they related to adjustments to the building, excavation or drilling work, or conditions in the building permits.

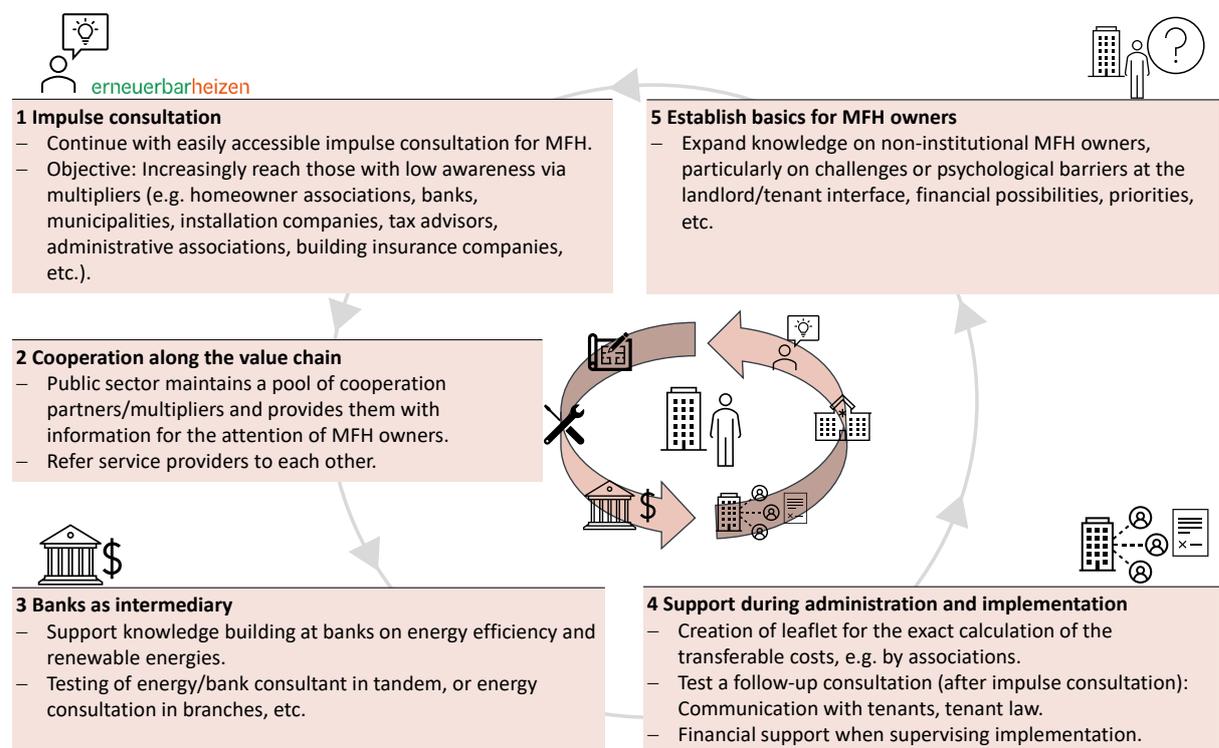
However, it was reported numerous times in the comments field that the workload for clarifications, coordination and completing forms (bureaucracy) relating to heating replacement was disproportionate and acted as a deterrent. With this in mind, reference is made here to a finding from the focus groups: Here, it was mentioned that further assistance would be important for the owners during implementation – especially in complex situations. In these more complex situations, it may be a good idea to also fund further assistance financially beyond the impulse consultation.

40 per cent of those surveyed found the workload needed to apply for funding as quite large to very large. There appears to be potential for optimisation here.

## Recommendations

A summary of the five recommendations from the research project are listed below. For further explanations on the recommendations, see section 7.2 “Empfehlungen”.

### Summary of the five recommendations



Graphic: Interface.

Please note that the original research questions are answered specifically in chapter 7 “Schlussfolgerungen und Empfehlungen”, section 7.1. In the summary above, the questions are discussed across the methodical main elements of the project.



## Take-home messages

- Das Forschungsprojekt trägt zur Wissensbildung über die nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften bei, zu denen bisher noch relativ wenig empirisch gesichertes Wissen vorliegt. Es zeigt beispielsweise, dass ein grosser Teil dieser Eigentümerschaften Mieterwechsel möglichst vermeiden will und vor diesem Hintergrund auch eigentlich mietrechtlich überwälzbare Kosten eines Heizungsersatzes nicht auf die Mieten überträgt.
- Erfreulicherweise nimmt der Anteil der Heizungen in MFH, die nach einem Ersatz auf Basis von erneuerbaren Energieträgern betrieben werden, zu. Dennoch wurden in der Periode von 2015 bis 2021 im Befragungssample immer noch gut zwei Drittel der Heizungen mit Systemen auf Basis von fossilen Energieträgern ersetzt. Eine Studie von 2022 zeigt: Seit in fast allen Kantonen der Eins-zu-eins-Ersatz von Heizungen auf Basis von fossilen Energieträgern verboten ist, beträgt der Anteil solcher Heizungen nach einem Ersatz bei MFH noch 22 Prozent. Der Umstieg beschleunigt sich, gemessen an den energie- und klimapolitischen Zielen ist er aber immer noch zu langsam. Grundsätzlich sind die bestehenden Massnahmen zur Förderung des Umstiegs auf erneuerbare Energieträger beim Heizungsersatz zwar wirksam. Ihre Wirkung ist aber wegen der mangelnden Reichweite und der Mitnehmer noch stark steigerungsfähig. Wichtig ist nun, dass alle Akteure entlang der Wertschöpfungskette von einer alternden Heizung bis zur neuen Anlage die Unterstützungsangebote der öffentlichen Hand kennen und die Eigentümerschaften auf diese hinweisen.
- Die niederschwellig zugängliche Impulsberatung «erneuerbar heizen» für kleine, mittlere und grosse MFH wird geschätzt. Sie unterstützt umstiegswillige Eigentümerschaften auf ihrem Weg zu einer ökologischeren Heizung.
- Das Gelegenheitsfenster «Bankberatung» bei der Verlängerung einer Hypothek oder anderen Anliegen erwies sich im Feldversuch im Kanton St. Gallen als (noch) nicht geeignet, um den MFH-Eigentümerschaften eine Energieberatung und damit baulich-technisches Wissen zu ihrer Liegenschaft zu vermitteln. Dazu ist noch mehr Wissensaufbau bei den Bankkundenberatern/-innen notwendig. Sie müssen sich sicher genug fühlen, dieses für sie fachfremde Thema anzusprechen – und sei es nur zur Vermittlung einer externen Fachberatung.



# Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung .....	3
Résumé .....	13
Summary .....	23
Take-home messages.....	32
Inhaltsverzeichnis .....	33
Abkürzungsverzeichnis .....	35
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>36</b>
1.1 Ausgangslage und Hintergrund .....	36
1.2 Motivation des Projekts .....	36
1.3 Projektziele .....	37
1.4 Untersuchungsgegenstand.....	38
<b>2 Vorgehen und Methode .....</b>	<b>41</b>
2.1 Theoretische Analyse und Beschreibung der spezifischen Zielgruppe .....	41
2.2 Entwicklung einer Intervention zum Einsatz im Kanton St. Gallen .....	41
2.3 Quasi-Experiment gescheitert.....	43
2.4 Rückfallposition: Online-Befragung II.....	44
2.5 Begleitgruppe .....	44
<b>3 Literaturanalyse .....</b>	<b>46</b>
3.1 Treiber und Hemmnisse bei der energetischen Erneuerung von Wohngebäuden .....	46
3.2 Erkenntnisse zu nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften .....	48
3.3 Generelle Erkenntnisse zur Bewirtschaftung von MFH aus Eigentümersicht.....	52
3.4 Literatur zum Heizungsersatz.....	54
3.5 Gelegenheitsfenster .....	56
3.6 Fazit Literaturanalyse .....	59
<b>4 Online-Befragung I nicht-institutionelle MFH-Eigentümerschaften .....</b>	<b>61</b>
4.1 Untersuchungsgegenstand.....	61
4.2 Adressbeschaffung .....	61
4.3 Stossrichtung der Befragung .....	61
4.4 Kennzahlen zur Online-Befragung I.....	62
4.5 Auswertung der Online-Befragung I.....	65
4.6 Fazit zur Online-Befragung I der nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften .....	82



<b>5</b>	<b>Erkenntnisse aus der Intervention im Kanton St. Gallen</b> .....	<b>85</b>
5.1	Hinweise für die Energiepolitik aus den Fokusgruppen.....	85
5.2	Ergebnisse der Intervention.....	86
5.3	Fazit Intervention im Kanton St. Gallen.....	90
<b>6</b>	<b>Online-Befragung II zum Heizungsersatz</b> .....	<b>92</b>
6.1	Ausgangslage und Kennzahlen der Online-Befragung II.....	92
6.2	Auswertung der Online-Befragung II.....	97
6.3	Fazit Online-Befragung II zum Heizungsersatz.....	112
<b>7</b>	<b>Schlussfolgerungen und Empfehlungen</b> .....	<b>115</b>
7.1	Beantwortung der Forschungsfragen.....	115
7.2	Empfehlungen.....	118
<b>8</b>	<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>125</b>
<b>9</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>127</b>
9.1	Ergänzende Auswertungen aus der Online-Befragung I.....	127
9.2	Kurzbeschreibung der Beratungen zum Heizungsersatz.....	129
9.3	Online-Befragung II: Auswertung Spezialfragen Neuenburg.....	137
9.4	Fokusgruppen.....	139
9.5	Vorgehen bei Beratungsintervention im Kanton St.Gallen.....	142
9.6	Schulung und Begleitung Bankkundenberater/-innen.....	145
9.7	Fragebogen Befragung I zum MFH-Heizungsersatz.....	149
9.8	Fragebogen Befragung II zum MFH-Heizungsersatz.....	167



## Abkürzungsverzeichnis

BFE	Bundesamt für Energie
BFS	Bundesamt für Statistik
EFH	Einfamilienhaus/-häuser
EWG	Energie-Wirtschaft-Gesellschaft
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz
GEAK	Gebäudeenergieausweis der Kantone
MFH	Mehrfamilienhaus/-häuser
MuKE	Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich
Stowe	Stockwerkeigentümerschaften



# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage und Hintergrund

Der Umstieg von Öl- und Gasheizungen auf Heizungen auf Basis von erneuerbaren Energieträgern in bestehenden Wohngebäuden erfolgt nur sehr zögerlich. Deshalb wurde im «Schwerpunkt 1 Gebäude» des Aufrufs zur Projekteingabe im Forschungsprogramm Gebäude und Städte vom März 2020 der Eins-zu-eins-Ersatz mit fossilen Energieträgern angesprochen.

Mit dem eingereichten Forschungsprojekt sollte geklärt werden, welche Hemmnisse spezifisch bei nicht-institutionellen Eigentümerschaften von Mehrfamilienhäusern (MFH) den Umstieg erschweren. Zudem sollte mit einem realen Experiment (Feldversuch) getestet werden, ob spezifische Beratung beim Auftreten von Gelegenheitsfenstern wie Kauf, Erbgang, Pensionierung oder Hypothekenerneuerung geeignet sind, die Eigentümerschaften zum Umstieg zu motivieren.

## 1.2 Motivation des Projekts

Die Umstellung auf eine CO<sub>2</sub>-neutrale Gesellschaft ist eine grosse Herausforderung. Die Nutzung von erneuerbaren Energieträgern zum Heizen von Gebäuden stellt ein wichtiges Element dar, um dieses Ziel bis 2050 zu erreichen. Die dazu erforderlichen Technologien existieren. Zudem ist der Umstieg auf Heizsysteme mit erneuerbaren Energieträgern über die Laufzeit einer Heizung betrachtet oft finanziell vorteilhafter als die Beibehaltung einer Heizungslösung auf Basis von fossilen Energieträgern.

Dennoch erfolgt der Umstieg nur zögerlich. Wüest Partner erstellte 2017 eine Analyse zu den Marktanteilen der verschiedenen Heizungssysteme (Guerra 2018): Im Jahr 2017 wurde beim Heizungsersatz in MFH immer noch in über 60 Prozent der Fälle ein System mit fossilen Energieträgern installiert. Bei Neubauten war das nur noch in rund 10 Prozent der Fall. Sozialpsychologische, technische und regulative Hemmnisse behindern einen schnelleren Umstieg auf erneuerbare Energieträger beim Heizungsersatz.

### 1.2.1 Zielgruppen und situationsspezifisch

Die bisherige Forschung zeigt, dass die Einstellungen, Ziele und Motive der Gebäudeeigentümerschaften je nach Gruppe sehr verschieden sind. Um mit Beratung die Eigentümerschaften für mehr energetische Erneuerungen – sei es Energieeinsparungen oder der Umstieg auf erneuerbare Energieträger beim Heizungsersatz – zu motivieren, braucht es deshalb stark zielgruppen- und situationsspezifische Interventionen. Gemäss der Forschungshypothese des vorliegenden Projekts muss die Ansprache kleinteiliger auf die Zielgruppen ausgerichtet sein, als es heute mit den Impulsberatungen der Fall ist.

Allerdings sollte die Zielgruppe auch einen substanziellen «Hebel» bezüglich Energieverbrauch bieten (grosser potenzieller Effekt im Vergleich zum Aufwand für die Intervention). Dies scheint bei den MFH im Privatbesitz der Fall. Die spezifische Ansprache der nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften erfolgt im Projekt über sogenannte Gelegenheitsfenster als neues Element einer situationsspezifischen Intervention.

### 1.2.2 Aufbauend auf der Impulsberatung

Bei Impulsberatungen werden Eigentümer/-innen von Einfamilienhäusern (EFH) und kleinen MFH zu Fragen bei einem Heizungsersatz beraten. Seit dem Jahr 2021 gibt es zudem eine spezifische Impulsberatung für grössere MFH mit mehr als sechs Wohneinheiten. Die Schulungen der Berater/-innen



starteten im Frühling 2021. Die Impulsberatung für grössere MFH bietet für das Forschungsprojekt eine gute Ausgangsbasis, um den Effekt der Beratung einer klar definierten Zielgruppe in einer spezifischen Situation zu ermitteln.

### 1.3 Projektziele

Ziel des Projekts war es, vertiefte Kenntnisse zu den Hemmnissen beim Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger zu erlangen und Beratungsinterventionen zu entwickeln und zu testen, die den Ersatz fossil betriebener Heizsysteme bei älteren MFH durch Systeme auf Basis von erneuerbaren Energieträgern effektiv erhöhen. Das Projekt konzentrierte sich auf MFH im Besitz von nicht-institutionellen Eigentümerschaften. Weiter bildeten bereits bestehende Massnahmen, namentlich die Impulsberatung für den Heizungsersatz, den Ausgangspunkt der Studie.

Folgende Forschungsfragen sollten beantwortet werden:

Fragen zu den Hemmnissen und zur spezifischen Zielgruppe der nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften:

1. Welche allgemeinen sozialpsychologischen, technischen und rechtlichen Gründe bremsen heute den Ersatz von Heizsystemen auf Basis von fossilen Energieträgern durch solche mit erneuerbaren Energieträgern?
2. Welche Bedeutung haben diese Gründe für nicht-institutionelle Eigentümerschaften älterer MFH? Lassen sich spezifische Hemmnisse für den Heizungsersatz bei MFH im Eigentum von nicht-institutionellen Eigentümerschaften benennen?
3. Welche Rolle spielen sogenannte Gelegenheitsfenster wie Kauf, Vererbung, Pensionierung von Eigentümerschaften oder Umschichtung der Hypotheken bei MFH für die Wahl des Energieträgers beim Heizungsersatz?

Fragen zur Ausgestaltung einer zielgerichteten Intervention

4. Welche Kombination von finanziellen, persuasiven und regulativen Massnahmen führt zu einer signifikanten Steigerung des Ersatzes von Heizsystemen auf Basis von fossilen Energieträgern in älteren MFH durch solche mit erneuerbaren Energieträgern?
5. Wie lässt sich die Wirksamkeit der Impulsberatung steigern? Lässt sich die Wirksamkeit erhöhen, indem das Beratungsprodukt auf spezifische Zielgruppen und auf spezifische Situationen zugeschnitten wird, mit weiteren Massnahmen (insb. Finanzierungsberatung) ergänzt und bei bestimmten Gelegenheitsfenstern (wie Immobilienkauf, Pensionierung, Hypothekenerneuerung oder Erbgang) eingesetzt wird?
6. Wie muss die Ansprache der Zielgruppen aussehen, damit das Beratungsprodukt wahrgenommen und in Anspruch genommen wird?

Fragen zur Wirkung der zielgerichteten Intervention im Vergleich mit anderen Beratungen:

7. Führt der Einsatz eines spezifischen Beratungsinstruments (Impulsberatung ergänzt um Gelegenheitsfenster-spezifische Aspekte) in einem Kanton zu einer signifikant höheren Wirkung (Wechsel von fossilen zu erneuerbaren Energieträgern beim Heizungsersatz) als der Einsatz der standardisierten Impulsberatung in anderen Kantonen oder gar keiner Intervention?
8. Welche Faktoren sind für die Wirksamkeit der Beratung bei MFH verantwortlich? Welche Rolle spielen Rahmenbedingungen wie Sprache, Lage, Alter der Gebäude usw.? Welche Rolle spielen Eigenschaften der Gebäudeeigentümerschaften?



9. Welche Empfehlungen lassen sich für die nationale, kantonale und kommunale Politik ableiten, um den Heizungsersatz mit erneuerbaren Energieträgern bei MFH in Zukunft substantziell zu erhöhen?

Insbesondere die Fragen 4 bis 8 sollten über ein Quasi-Experiment (vgl. Kapitel 2 «Vorgehen und Methode») beantwortet werden. Nachdem das Quasi-Experiment mangels genügend vermittelter Beratungen nicht durchgeführt werden konnte (vgl. Kapitel 5), wurde als Rückfallposition eine zweite Online-Befragung durchgeführt. Zudem verschob sich der Fokus der Fragestellungen. Mit der Online-Befragung II sollten folgende Fragen beantwortet werden:

- a) Ist die Impulsberatung eine erfolgreiche Intervention zur Förderung des Umstiegs auf erneuerbare Energieträger beim Heizungsersatz bei MFH privater, nicht-institutioneller Eigentümerschaften?
- b) Über welche Kanäle und aus welcher Situation heraus wurden die MFH-Eigentümerschaften auf die Impulsberatung aufmerksam?
- c) Welchen Effekt hatten finanzielle Anreize wie Fördergelder und Steuerabzüge auf die Entscheidungsfindung beim Heizungsersatz?
- d) Welche Hindernisse auf dem Weg der Umsetzung – zwischen Systemscheid und Schlussrechnung – beim Heizungsersatz wurden angetroffen?

## 1.4 Untersuchungsgegenstand

### 1.4.1 Private, nicht-institutionelle Eigentümerschaften

Im Fokus der Untersuchung stehen ältere MFH im Eigentum von privaten, nicht-institutionellen Gebäudeeigentümerschaften. In Abgrenzung dazu sind die institutionellen Eigentümerschaften zu verstehen, unter die in der Regel folgende Institutionen subsummiert werden:

- Pensionskassen
- Versicherungen
- Immobilienfonds
- Immobilienaktiengesellschaften
- Immobilien-Anlagestiftungen
- Wohnbaugenossenschaften
- die öffentliche Hand (Meier & Selberherr 2015).

Bei den privaten, nicht-institutionellen Eigentümerschaften handelt es sich insbesondere um Privatpersonen, Erbengemeinschaften oder Unternehmer/-innen, die ein paar Immobilien als Anlageobjekte besitzen, deren wirtschaftliches Hauptgeschäft jedoch nicht die Bewirtschaftung dieser Immobilien ist.

2019 gab es in der Schweiz rund 4,6 Millionen Wohneinheiten. 2,2 Millionen Haushalte wohnten in einer Mietwohnung.<sup>13</sup> Das ergibt 2,2 Millionen Mietwohnungen. Damit waren 2019 48 Prozent aller Wohneinheiten vermietet.

---

<sup>13</sup> <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bauwohnungswesen/wohnungen/mietwohnungen.html>, Zugriff am 22.1.2021.



Gemäss dem BFS Mietpreisindex 2020 waren im Jahr 2019 49 Prozent der Mietwohnungen im Eigentum von Privatpersonen. Damit gehören 1,1 Millionen Mietwohnungen in der Schweiz nicht-institutionellen Eigentümerschaften. Geht man davon aus, dass ein MFH im Schnitt sieben Wohneinheiten hat, dürfte es in der Schweiz rund 157'000 MFH im Besitz von privaten, nicht-institutionellen Gebäudeeigentümerschaften geben.

Meier/Selberherr (2015) illustrieren in «Institutionelle Investoren Schweiz: Customer Journey» mit anderen Zahlen die grosse Relevanz der MFH im Besitz von nicht-institutionellen Eigentümerschaften. Der Marktwert der vermieteten Wohnliegenschaften wird auf 892 Milliarden Franken beziffert. Gemäss Schätzung der Autoren/-innen sind 67 Prozent des wertmässigen Marktanteils dieser Mietwohnungen im Eigentum von Privatpersonen. Damit wäre ihr Marktwert-Gewicht noch grösser als ihr Anteil am Total der Anzahl Miet-Wohnungen gemäss den Zahlen des BFE.

Nicht Gegenstand der vorliegenden Studie sind MFH mit Wohnungen, die im Stockwerkeigentum gehalten werden.

#### **1.4.2 Mehrfamilienhäuser mit Baujahr vor 2005**

Im Fokus der Untersuchung stehen MFH mit bereits erfolgtem oder anstehendem Heizungsersatz. Eine Heizung muss theoretisch im Schnitt alle 20 Jahre ersetzt werden. Das bedeutet, dass die interessierenden Objekte in der Regel vor 2005 erstellt worden sind. Bei einem theoretischen Ersatz alle 20 Jahre müsste in der Schweiz pro Jahr bei rund 7'900 MFH die Heizung ersetzt werden. Allerdings werden gemäss Synthesebericht zu den energetischen Erneuerungsraten im Gebäudebereich von Jakob et al. (2014) Heizungen im Schnitt erst nach rund dreissig Jahren ersetzt.

2021 wurden immer noch knapp 60 Prozent der Wohngebäude in der Schweiz fossil beheizt (Erhebung der Energieträger von Wohngebäuden des BFS). Geht man davon aus, dass die Verteilung betreffend Energieträger bei den MFH dem Schweizer Schnitt entspricht, würde schweizweit jährlich bei rund 4'700 privaten MFH ein Bedarf zum Ersatz einer fossilen Heizung bestehen.

#### **1.4.3 Begriffsklärung zu Sanierung und Erneuerung**

In der Umgangssprache wird jeder bauliche Eingriff an einem bestehenden Gebäude eine «Sanierung» oder eine «Renovation» genannt. Die Bedeutung dieser Begriffe ist jedoch nicht klar festgelegt und in der Fachliteratur werden sie selten verwendet. Vielmehr kommen differenziertere Begriffe wie Erneuerung oder Instandsetzung zum Einsatz. Nachfolgend werden die in der vorliegenden Studie verwendeten Begriffe rund um die baulichen Massnahmen an Gebäuden erläutert.



#### D 1.1: Erläuterungen zu den verschiedenen Begriffen im Zusammenhang mit Gebäudeerneuerungen

<i>Begriff</i>	<i>Beschreibung</i>
Erneuerung (nicht näher spezifiziert)	Eingriffe mit wesentlichen Veränderungen der Nutzung und/oder Herstellung eines nach aktuellen Standards neubauähnlichen Zustands des Gebäudes, von Teilen des Gebäudes oder der Gebäudetechnik.
Energetische Erneuerung	Eines oder mehrere Gebäudeelemente oder das Heizsystem werden ersetzt oder massgeblich verändert mit der Absicht und dem Effekt einer Senkung des Energieverbrauchs und/oder einer Substitution von fossilen durch erneuerbare Energieträger.
Gesamterneuerung	Bauliche Erneuerungen grosser Eingriffstiefe führen in der Regel allein aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zu einer energetischen Verbesserung (Einzelbauteil- oder Systemnachweis). Dabei werden neben der energetisch-qualitativen Verbesserungen einzelner Bauelemente oder des Heizsystems oft zusätzliche Werte angestrebt wie Einbau Komfortlüftung, Veränderung Grundrisse, Einbezug Balkon in beheizten Wohnungsperimeter usw.
Sanierung	Unspezifischer Sammelbegriff für verschiedene Erneuerungs- und Instandsetzungsmassnahmen an Gebäuden
Instandsetzung	Die Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit eines Bauteils wird für eine festgelegte Dauer, in der Regel bis ans Ende der erwarteten Lebensdauer des Bauteils, wieder hergestellt.
Instandhaltung	Die Gebrauchstauglichkeit wird durch einfache, regelmässige Massnahmen aufrechterhalten.

Quelle: Leicht modifiziert übernommen aus Lehmann et al. (2015).

#### 1.4.4 Berücksichtigung regulatorische Situation

Die gesetzlichen Vorgaben bezüglich energetische Anforderungen an Gebäude werden in der Schweiz von den einzelnen Kantonen erlassen. Für die Interpretation von Umfragen und für die Konzeption von neuen Interventionen ist deshalb jeweils auch die kantonale Ausgangslage zu berücksichtigen.

In den drei Kantonen St. Gallen, Luzern und Neuenburg ist der Teil F «Erneuerbare Wärme beim Wärmeerzeugersersatz» der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich 2014 (MuKE) in ihren aktuellen Gesetzen und Verordnungen in Kraft. Im Kanton Luzern gilt das neue Energiegesetz seit dem 1.1.2019. In den Kantonen St. Gallen und Neuenburg traten im Verlauf von 2021 die revidierten Energiegesetze mit einer Vorgabe zum Mindestanteil erneuerbarer Energien beim Heizungsersatz in Kraft.<sup>14</sup> Im Kanton Bern wurde im Jahr 2019 die erste Vorlage zur Revision des Energiegesetzes von der Bevölkerung abgelehnt. Eine Regelung bezüglich erneuerbarer Wärme beim Heizungsersatz trat im Kanton Bern erst per 1.1.2023 in Kraft.

In Bezug auf Standardlösungen und den Anteil der erneuerbaren Energieträger gibt es leichte Unterschiede zwischen den Kantonen. Der Kanton Neuenburg geht im Vergleich zu den Kantonen St. Gallen und Luzern am weitesten. Er verlangt einen Anteil erneuerbarer Energieträger beim Heizungsersatz von 20 Prozent statt die in den MuKE2014 geforderten 10 Prozent. Im Gegensatz zu St. Gallen und Luzern bietet er keine Standardlösung an, die den Einsatz von Bioöl oder Biogas erlaubt. Im Kanton Bern müssen ab dem 1.1.2023 zusätzliche Effizienzmassnahmen umgesetzt werden, wenn wiederum eine Heizung mit fossilem Energieträger eingesetzt wird. Auch hier gibt es eine Lösung mit Biogas. Einen Mindestanteil erneuerbare Energieträger definiert das Gesetz hingegen nicht.

<sup>14</sup> Im Kanton Neuenburg trat das neue Energiegesetz am 1.5.2021 in Kraft und im Kanton St. Gallen am 1.7.2021.



## 2 Vorgehen und Methode

Das Vorgehen des Forschungsprojekts gliedert sich in drei Schritte, die begleitet sind von einer Vielfalt an Forschungsmethoden.

### 2.1 Theoretische Analyse und Beschreibung der spezifischen Zielgruppe

Im ersten Schritt ging es um eine theoretische Analyse und die Beschreibung der spezifischen Zielgruppe.

#### 2.1.1 Literaturlauswertung

Es besteht eine umfangreiche Literatur zum Thema Gebäudeerneuerung und Heizungsersatz. Die Literatur spezifisch zu den privaten Eigentümerschaften von MFH ist jedoch noch eher spärlich. Deshalb wurde die Literaturlauswertung ergänzt um die Online-Befragung I bei MFH-Eigentümerschaften.

#### 2.1.2 Online-Befragung I bei MFH-Eigentümerschaften

Es wurde eine Befragung bei nicht-institutionellen Eigentümerschaften von MFH in der Deutsch- und Westschweiz durchgeführt. Der Fokus lag auf Eigentümer/-innen eines MFH, die einen Heizungsersatz vorgenommen haben oder planen. Die notwendigen Adressen wurden über ein Internet-Panel der Firma Demoscope ermittelt. Zudem wurde der Link zur Online-Befragung in der gedruckten Ausgabe des «Schweizerischen Hauseigentümers» platziert. Das ist das Publikationsorgan des Hauseigentümersverbands und erscheint in einer Auflage von 335'000 Stück. Weiter wurde der Link in einem Newsletter der Energieagentur St. Gallen platziert. Es nahmen rund 360 MFH-Eigentümerschaften an der Befragung teil.

Weitere Ausführungen zur Online-Befragung I finden sich im Kapitel 4 «Online-Befragung I nicht-institutionelle MFH-Eigentümerschaften».

### 2.2 Entwicklung einer Intervention zum Einsatz im Kanton St. Gallen

In einem zweiten Schritt wurde eine Intervention entwickelt.

Nachdem es die Impulsberatung für EFH und kleine MFH seit einiger Zeit gibt, wurde von vielen Kantonen ab 2021 auch die Impulsberatung für Stockwerkeigentümerschaften und Eigentümer/-innen von grossen MFH (ab sieben Wohneinheiten) angeboten beziehungsweise subventioniert. Entwickelt wurde die Impulsberatung für grosse MFH im Auftrag des BFE. Im Forschungsprojekt bildet die Impulsberatung den Ausgangspunkt für die Intervention. Auf dieser Basis sollte eine spezifische auf die Zielgruppe und vor allem die Situation der Gelegenheitsfenster zugeschnittene Beratungsintervention erarbeitet werden. Zudem sollte auch das im Kanton St. Gallen angebotene Beratungsformat «Gebäudemodernisierung mit Konzept» im Gelegenheitsfenster platziert werden.

Um ermitteln zu können, inwiefern die Platzierung in einem Gelegenheitsfenster die Wirkung der Beratungsintervention beeinflusst, sollte die Untersuchung mit einem quasi-experimentellen Ansatz in vier Kantonen erfolgen:

- Im Kanton St.Gallen wird die Energieberatung im Gelegenheitsfenster der Bankberatung zu Kauf, Erbgang, Pensionierung oder Hypothekenerneuerung von den Bankkundenberater/-innen vorgeschlagen.



- In den beiden Kontrollkantonen Luzern und Bern erfolgt die Energieberatung unabhängig vom Gelegenheitsfenster «Bank».
- Im Kanton Neuenburg werden Eigentümerschaften mit erfolgtem Heizungsersatz befragt (unabhängig von einer Beratung).

Dank der Abstützung auf die vier Kantone sollten sich die Ergebnisse vergleichen und plausibilisieren lassen.

Das methodische Vorgehen gliederte sich wie folgt:

### **2.2.1 Entwicklung Prototyp**

Es wurde ein Beratungs-Prototyp zum Einsatz in einem Gelegenheitsfenster mit Bankkontakt festgelegt. Die Entwicklung des Prototyps erfolgte gemeinsam mit der Energieagentur St.Gallen und der Raiffeisenbank. Es zeigte sich bald, dass die Impulsberatung für das Forschungsprojekt nicht angepasst werden musste. Die Impulsberatung und die Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept» sollten jedoch im Rahmen der Gelegenheitsfenster «beworben» werden. Beim Prototyp ging es insbesondere darum, die Schnittstellen zwischen Bankberatung und Impulsberatung respektive «Gebäudemodernisierung» mit Konzept zu definieren und den Informationsfluss zum Projektteam sicherzustellen.

Raiffeisen Schweiz brachte sich konzeptionell im Projekt ein. Ausgewählte Raiffeisen-Genossenschaften ermöglichten die Umsetzung der Platzierung im Gelegenheitsfenster über ihre Kundenberater/-innen. Zudem konnte die St. Galler Kantonalbank als weiterer Partner gewonnen werden, der sich ebenfalls mit ausgewählten Niederlassungen engagierte.

### **2.2.2 Workshop mit lokalen Umsetzungsakteuren**

Zur Weiterentwicklung des Prototyps wurde am 2.9.2021 ein Workshop gemeinsam mit der St. Galler Energiefachstelle und der Energieagentur St. Gallen, den örtlichen Planern (Verband), regionalen Banken und regionalen Hauseigentümerverbänden durchgeführt. Dabei wurden die Herausforderungen und die Stossrichtung der Intervention diskutiert und Hinweise für die praktische Umsetzung aufgenommen.

### **2.2.3 Fokusgruppen mit der Zielgruppe**

Um die Akzeptanz der Beratung durch die Gebäudeeigentümerschaften und deren Platzierung in einem Gelegenheitsfenster auszuloten, wurden drei Fokusgruppen bei Eigentümerschaften von MFH durchgeführt.

Es fand je eine Fokusgruppe im Kanton St. Gallen, im Kanton Luzern und im Kanton Neuenburg mit jeweils vier bis sechs Teilnehmenden statt. Die zweistündigen Treffen wurden im Oktober und November 2021 durchgeführt.

Einige der Fokusgruppenteilnehmenden hatten an der Online-Befragung im Frühling 2021 angegeben, dass sie für eine Fokusgruppe zur Verfügung stehen würden. Andere wurden über die Energiefachstelle des Kantons Neuenburg angefragt. Im Kanton Luzern wurden über persönliche Kontakte weitere Teilnehmende rekrutiert. Die Teilnahme wurde mit 100 Franken pro Person entschädigt. Weitere Ausführungen zu den Fokusgruppen finden sich in Anhang 9.1.

### **2.2.4 Test der Unterlagen und Schulung Bankkundenberater/-innen**

Das Projektteam erarbeitete die notwendigen Unterlagen und Formulare für die Intervention. Die Banken prüften die erarbeiteten Unterlagen im Hinblick auf den Praxiseinsatz. Auf dieser Basis wurden



Anpassungen betreffend Verständlichkeit, Akzeptanz, Beratungsablauf und weiterer Faktoren vorgenommen.

Im Januar und Februar 2022 fand für jede der sieben teilnehmenden Bank-Geschäftsstellen eine separate, einstündige Schulung der Bankkundenberater/-innen statt. Der Schwerpunkt der Schulung lag bei der Vorstellung der Hilfsmittel, die den Kundenberatern/-innen erleichtern sollten, ihren Kunden/-innen die Vorteile einer Impulsberatung oder der Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept» zum Heizungsersatz zu vermitteln. Weitere Ausführungen zu den Schulungsinhalten finden sich in Anhang 9.6.

### **2.2.5 Vorbereitung der Energieberater/-innen**

Die fachliche Schulung der Energieberater/-innen zur Durchführung einer Impulsberatung erfolgt durch die Kantone beziehungsweise sie wird durch diese organisiert und mehrheitlich finanziert. Dies geschieht laufend und unabhängig vom Forschungsprojekt. Dasselbe gilt im Kanton St.Gallen für die Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept».

Eine Schulung der Energieberatern im Rahmen des Forschungsprojekts war nur erforderlich betreffend Schnittstellen und Abläufe innerhalb des Projekts. Der Austausch mit den Energieberatern fand im November 2021 statt.

## **2.3 Quasi-Experiment gescheitert**

Zur quantitativen Beurteilung der Wirkung der Intervention im Vergleich mit anderen Beratungsangeboten war ein Quasi-Experiment mit Feldversuch in St. Gallen und Kontrollgruppen in Bern, Luzern und Neuenburg geplant. Durch den Einbezug von vier Kantonen hätten sich folgende drei Gruppen für das Quasi-Experiment ergeben:

1. Zielgruppe in St. Gallen, wo Eigentümerschaften von MFH die Energieberatung (Impulsberatung oder «Gebäudemodernisierung mit Konzept») im Gelegenheitsfenster «Bankberatung» vermittelt erhalten hatten.
2. Kontrollgruppe eins und zwei in Luzern und in Bern, wo die Eigentümerschaften die Impulsberatung für MFH ohne Zusammenhang mit einem Gelegenheitsfenster bei sich durchführen liessen.
3. Kontrollgruppe drei in Neuenburg, wo die Impulsberatung bei grossen MFH vom Kanton nicht gefördert wurde: hier wurden Eigentümerschaften mit kürzlich erfolgtem Heizungsersatz befragt.

Wir gingen von der Hypothese aus, dass bei der Zielgruppe der MFH in St. Gallen die grösste Wirkung erzielt wird und am meisten MFH beim Heizungsersatz auf erneuerbare Energien setzen. Dies, weil wir davon ausgingen, dass man die Eigentümerschaften im Gelegenheitsfenster «Bankberatung» in einem Moment erreicht, in dem sie sich ohnehin Gedanken zu ihrem MFH machen und sie deshalb offener für Veränderungen sind.

Zur Überprüfung der Wirksamkeit der Beratung im Gelegenheitsfenster im Vergleich zur Beratung ohne Gelegenheitsfenster hätte eine Online-Befragung bei den Eigentümerschaften von MFH in den vier Kantonen durchgeführt werden sollen. Bedingung dafür wäre gewesen, dass im Kanton St. Gallen genügend durchgeführte Beratungsinterventionen hätten erzielt werden können. Ideal wären 100 MFH mit einer spezifischen Beratung im Gelegenheitsfenster innerhalb des Interventionszeitraums von einem Jahr gewesen. Dank dem Einbezug von sieben Banken erhoffte man sich, in die Nähe dieser Zahl zu kommen.



Bereits im Forschungsantrag wurde jedoch das Risiko berücksichtigt, dass möglicherweise nicht genügend Personen im Gelegenheitsfenster «Bankberatung» kontaktiert und zu einer Beratung motiviert werden können. In diesem Fall wurde die sogenannte «Rückfallposition: Umfrageexperiment» vorgeschlagen, die nachfolgend skizziert wird.

Es musste schliesslich auf diese Rückfallposition zurückgegriffen werden, weil die Anzahl vermittelter Beratungen weit hinter den Erwartungen zurückblieb.

## 2.4 Rückfallposition: Online-Befragung II

Als Ersatz für das Quasi-Experiment wurde eine zweite Online-Befragung durchgeführt. Die Konzeption dieser «Ersatzbefragung» erfolgte in engem Austausch mit der Projekt-Begleitgruppe (vgl. Abschnitt 2.5). Kernelement und grosser Unterschied zur Online-Befragung I vom Frühling 2021 war die Herkunft der Adressdaten und damit die Auswahl der Zielgruppe.

Im Fokus der Befragung II standen MFH-Eigentümerschaften, die entweder

- eine Impulsberatung durchführen liessen oder
- in den Kantonen Bern, Luzern oder St. Gallen Fördergelder im Zusammenhang mit einem Heizungsersatz beantragt hatten oder
- im Kanton Neuenburg kürzlich die Heizung ersetzen liessen.

Die Online-Befragung II fand im März 2023 statt. Es nahmen rund 1'100 Personen daran teil.

## 2.5 Begleitgruppe

Die Projektarbeiten wurden von einer Begleitgruppe unterstützt. Die Unterstützung umfasste generelle Rückmeldungen zur Konzeption, Hinweise für die Umsetzung und konkrete Rückmeldungen zu den Fragebogen. Eine weitere Rolle der Begleitgruppe war und ist zudem die Verbreitung der Resultate im Wirkungsumfeld der einzelnen Personen. Es fanden vier Begleitgruppensitzungen, inklusive eines Schlussworkshops zur Validierung der Ergebnisse statt.

In der Begleitgruppe waren die beteiligten Kantone vertreten. Dadurch konnten die spezifischen Gegebenheiten in den Kantonen berücksichtigt werden und Erkenntnisse flossen zeitnah zu den beteiligten Kantonen zurück. Das Impulsprogramm «erneuerbar heizen» mit den sogenannten Impulsberatungen ist bei EnergieSchweiz des BFE angesiedelt. Deshalb war es wichtig, auch eine Vertretung von EnergieSchweiz in der Begleitgruppe zu haben. Zentral war der Einsitz der Energieagentur St.Gallen, da die Energieagentur die Intervention wesentlich prägte und die von ihr betreuten Energieberater die eigentlichen Energieberatungen umsetzten. Der Vertreter von Raiffeisen Schweiz brachte die Sicht aus der Beratungspraxis der Banken ein.



### D 2.1: Begleitgruppe

<i>Vorname und Nachname</i>	<i>Institution/Funktion</i>
Philipp Egger	Energieagentur St. Gallen, Geschäftsleiter
Anne-Kathrin Faust	BFE, Programm EWG
Daniel Jakobi	Raiffeisen Schweiz, Stv. Leiter Innovation & Entwicklung
Thomas Jud	BFE Stv. Leiter Sektion Gebäude, EnergieSchweiz/erneuerbar heizen
Marco Lustenberger	Kanton Luzern, Umwelt und Energie, Fachspezialist Energie
Steeve Michaud	Kanton Neuenburg, Service de l'énergie et de l'environnement, Energie, Bâtiment
Marcel Sturzenegger	Kanton St. Gallen, Leiter Energie
Nadège Vetterli	Projektleitung BFE Forschungsprogramm «Gebäude und Städte»
Barbara Zehnder	Kanton Bern, Amt für Umwelt und Energie



## 3 Literaturanalyse

Die Erkenntnisse aus der Literaturanalyse werden wie folgt präsentiert:

Zuerst wird kurz auf die bekannten Treiber und Hemmnisse von energetischen Erneuerungen bei Wohngebäuden eingegangen. Anschliessend werden die Ergebnisse zu den privaten, nicht-institutionellen Eigentümerschaften von MFH zusammengestellt. Es folgen generelle Aussagen zur Bewirtschaftung von MFH. Abschnitt 3.4 widmet sich den Erkenntnissen zum Heizungsersatz bei MFH. Schliesslich werden die Erkenntnisse zur Eignung von Gelegenheitsfenstern zur Ansprache von MFH-Eigentümerschaften präsentiert. Das Fazit im Abschnitt 3.6 fasst die Erkenntnisse zusammen.

### 3.1 Treiber und Hemmnisse bei der energetischen Erneuerung von Wohngebäuden

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Faktoren, die die Entscheidungen rund um die energetische Erneuerung von Wohngebäuden beeinflussen. In Rieder et al. (2020) wurden bereits verfügbare Metaanalysen zu Treibern und Hemmnissen für die energetische Erneuerung von Wohngebäuden zusammengefasst. Daraus resultierten sechs Gruppen von Einflussfaktoren (siehe Darstellung D 3.1):

- Einstellungen und Eigenschaften der Gebäudeeigentümer/-in
- Eigenschaften des Gebäudes
- Aktuelle persönliche/familiäre Situation und konkrete Lebensumstände
- Mögliche (Investitions-)Alternativen
- Das soziale Umfeld und die involvierten Akteure
- Politische Rahmenbedingungen (Förderungen, Vorschriften)

D 3.1: Zentrale Einflussfaktoren auf den Entscheid zur energetischen Erneuerung von Gebäuden



Quelle: Rieder et al. (2020).

Nachfolgend werden zuerst die Treiber und anschliessend die Hemmnisse für energetische Erneuerungen von Gebäuden aus der Literatur zusammengefasst.



### 3.1.1 Was energetische Massnahmen am Gebäude begünstigt

Bisherige Untersuchungen zeigen, dass die Entscheidung zu energetischen Erneuerungen mit Überlegungen zu Umweltschutz, Wohnkomfort und finanziellen Anreizen in Verbindung steht. In ihrer Studie zu Gebäudeerneuerungen in Etappen führten Lehmann et al. (2015) unter anderem eine Online-Befragung bei 288 Eigentümern/-innen von EFH und MFH in der Schweiz durch. Die zentralen Erkenntnisse betreffend energetische Massnahmen am Gebäude waren:

- Bei der Entscheidung zu energetischen Massnahmen spielen Umweltschutzmotive eine grössere Rolle als wirtschaftliche Überlegungen.
- Eigentümer/-innen, die bei einer Erneuerung selbst vom erhöhten Wohnkomfort profitieren (d.h. im Gebäude wohnen), investieren eher in energetische Massnahmen.
- Energetische Massnahmen werden eher ergriffen, wenn ohnehin ein grösserer Eingriff am Gebäude ansteht.

Rieder et al. (2020) gingen der Frage nach, welche Massnahmen die Bereitschaft für energetische Erneuerungen erhöhen würden. Dazu führten sie eine Umfrage bei über 500 Eigentümerschaften von älteren (> 30 Jahre) EFH und MFH durch. Gemäss den Befragten würde mehr finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand die Bereitschaft für Investitionen erhöhen. Das den Befragten unterbreitete Szenario ging von bis 50 Prozent der Investitionskosten aus. Zusätzliche Beratungsangebote hätten keinen Effekt beziehungsweise bei den Personen, die bisher keine Erneuerungsmassnahmen durchgeführt haben, würde gemäss Selbsteinschätzung eine Beratung sogar zu einer Reduktion der Erneuerungsbereitschaft führen. Die Autoren/-innen vermuten, dass dieser negative Effekt damit zusammenhängt, dass die bisherigen «Nicht-Sanierer/-innen» keine Notwendigkeit für energetische Massnahmen sehen und deshalb keine Zeit in eine Beratung investieren wollen.

Die Befragung bestätigte zudem, dass insgesamt eine höhere Bereitschaft besteht, die Heizung mit einem System auf Basis von erneuerbaren Energieträgern zu ersetzen als die gesamte Gebäudehülle zu erneuern.

### 3.1.2 Was energetische Massnahmen am Gebäude behindert

Hindernisse für energetische Erneuerungen betreffen vor allem die Höhe der Investitionen und das Wissen der Eigentümerschaften zum Lebenszyklus des Gebäudes und seiner Bauteile sowie zu den Optionen für energetische Massnahmen. Bei den Eigentümern/-innen von MFH kommt das Thema der Überwälzbarkeit der Investitionskosten auf die Mieten hinzu.

Die Befragung im Rahmen der Studie von Lehmann et al. (2015) zeigte im Wesentlichen die folgenden Hindernisse für energetische Massnahmen:

- Die energetischen Investitionen werden als nicht rentabel beurteilt, weil sie sich erst über längere Zeit amortisieren, der Betrachtungshorizont der Eigentümer/-innen jedoch kürzer ist.
- Die Energiekosteneinsparungen werden intuitiv häufig unterschätzt und es wird oft keine Wirtschaftlichkeitsrechnung erstellt, um die potenziellen Kosteneinsparungen zu ermitteln.
- Die meisten Eigentümer/-innen beschränken ihre Investitionen auf das Nötigste und verzichten dabei auf energetische Massnahmen.
- Bei energetischen Massnahmen ist der Aufwand für die Informationsbeschaffung grösser als bei reinen Instandsetzungen. Zudem bedingt eine umsichtige energetische Planung oft eine finanzielle Vorinvestition.



Ein grosses Hindernis für energetische Verbesserungen an Wohngebäuden ist die geringe Sensibilisierung der Gebäudeeigentümer/-innen für das Thema, sowie die geringe Bereitschaft für einen Wechsel des Energieträgers beim Heizen.

- In der Befragung von Lehmann et al. (2015) gaben 27 Prozent der Personen, die die Fassade zwar instandgesetzt, jedoch nicht energetisch verbessert hatten an, dass eine Dämmung der Fassade in der Planung kein Thema gewesen sei.
- In der Befragung von Lehmann et al. (2017) zum Heizungsersatz (mehr dazu im Abschnitt 3.4) gaben 53 Prozent der Eigentümerschaften, die wiederum eine Heizung mit fossilem Energieträger installieren liessen, an, eine nicht-fossile Lösung sei beim Heizungsersatz nicht in Erwägung gezogen worden.

Rieder et al. (2020) untersuchten die Hemmnisse für energetische Massnahmen an Gebäuden, die älter als 30 Jahre sind. Dabei ist zu erwähnen, dass nur 10 Prozent der Antworten von Personen kamen, die ein MFH besitzen. Bei der Mehrheit der Antwortenden handelt es sich um EFH-Eigentümerschaften. Die Ergebnisse zeigen:

- Eine energetische Gebäudeerneuerung wird als nicht notwendig betrachtet und der subjektive Nutzen als gering beurteilt.
- Eine Sanierung wird tendenziell lieber den Erbsinnen und Erben oder potenziellen Käufern/-innen überlassen.
- Zudem fürchten die Eigentümerschaften Auflagen im Bewilligungsverfahren – wie beispielsweise Anforderungen aus dem Behindertengleichstellungsgesetz –, die zu mehr Kosten, Umtrieben und bürokratischem Aufwand führen könnten.
- Es fehlen die finanziellen Mittel, die für eine Sanierung notwendig wären.

Spezifisch für die Eigentümerschaften von MFH sind folgende Hemmnisse zu nennen:

- Es fehlt oftmals das Bewusstsein zur Höhe und die Kenntnis zur Berechnung der nötigen Rückstellungen für die Erneuerung der MFH. Die daraus folgenden zu tiefen Reserven behindern energetische Erneuerungen (Schalcher et al. 2011).
- Ebenso fehlt das Wissen und das Bewusstsein zum Lebenszyklus eines Gebäudes und seiner Bauteile und dem sich daraus ergebenden Bedarf für Erneuerungsinvestitionen (Wiencke/Meins 2012).
- Die Überwälzbarkeit der Investitionskosten für energetische Massnahmen auf die Mieten kann in peripheren Märkten schwierig werden. Dies wenn der Mietermarkt wegen Angebotsüberhang kaum eine Kostenüberwälzung auf die Mieter/-innen erlaubt, auch wenn diese begründet wären (Lehmann/Buser 2020).

## 3.2 Erkenntnisse zu nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften

Die nachfolgenden Erkenntnisse beziehen sich spezifisch auf nicht-institutionelle Eigentümerschaften von Miet-MFH.

### 3.2.1 Ziele der nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften

Wenn es in Untersuchungen um das Verhalten von Gebäudeeigentümerschaften geht, beziehen sich die Studien meistens auf Eigentümerschaften von EFH. Deren Ziele und Motive in Bezug auf ihr Gebäude unterscheiden sich jedoch grundlegend von den Zielen, die MFH-Eigentümerschaften mit ihren



Gebäuden verfolgen (Lehmann et al. 2015). Deshalb kann von den Studien zu privaten Eigentümerschaften von EFH nur bedingt auf die Situation bei den MFH geschlossen werden.

Die Eigentümerschaft eines EFH ist *nutzungsorientiert*. Das Gebäude dient der Eigentümerschaft als Wohnung und der Komfort ist eines ihrer Hauptziele. Ihnen ist an der langfristigen Nutzbarkeit des Gebäudes gelegen. Private Eigentümerschaften von MFH sind hingegen in der Regel *renditeorientiert*. Es stehen die Mieterträge im Verhältnis zum Kapitalaufwand und den Kosten im Vordergrund. Die Liegenschaft dient in erster Linie als Kapitalanlage (Lehmann et al. 2015). Zum besseren Verständnis des Verhaltens der Eigentümerschaften in Bezug auf Erneuerungsmassnahmen ist es hilfreich, diese Unterschiede zu kennen (vgl. Darstellung D 3.2). Im Einzelfall können die Ziele und Motive selbstverständlich abweichen.

### D 3.2: Hauptziele in Bezug auf Bestandesliegenschaften

Eigentümerkategorie	Eigentübertyp	Objektzweck	Hauptziel der Objektstrategie	Nebenziele
Genossenschaften/ Stiftungen/Vereine	Nutzungsorientiert	Wohnen	Nutzen und Komfort für Bewohner/-innen	Wohnangebot für spezifische Gruppen, Nachhaltigkeit
Öffentlich-rechtliche Eigentümerschaft	Nutzungsorientiert	Wohnen	Wohnangebot für spezifische Gruppen	Nutzen, Komfort, Vorbildfunktion
Private Eigentümerschaft selbstnutzend	Nutzungsorientiert	Wohnen	Nutzen und Komfort	Finanzanlage, Status, Image
Private Eigentümerschaft vermietend	Renditeorientiert	Finanzanlage	Langfristige Rendite	Evtl. Wohnangebot für spezifische Gruppen
Pensionskassen/Versicherungen/Kapitalgesellschaften	Renditeorientiert	Langfristige Finanzanlage	Langfristige Rendite	Diversifikation, Image
Immo-Entwickler/ Immo-Fonds/-AG/ Kapitalgesellschaften	Renditeorientiert	Kurz-/mittelfristige Finanzanlage	Kurz-/mittelfristige Renditemaximierung	Image

Quelle: Lehmann et al. (2015), grafische Bearbeitung Interface.

Bei der in der vorliegenden Studie anvisierten Zielgruppe der nicht-institutionellen Miet-MFH-Eigentümerschaften handelt es sich gemäss Darstellung D 3.2 um «Private Eigentümerschaft vermietend». Es kann jedoch sein, dass einige dieser Eigentümerschaften selbst im MFH wohnen. In diesem Falle dürfte sich die Zielsetzung etwas in Richtung der «Privaten Eigentümerschaft selbst nutzend» verschieben. Die Kategorie der nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften ist aufgrund ihrer Heterogenität besonders schwer zu fassen (Van Wezemael 2005).

In ihrer Analyse zu Investitionsentscheidungen bei MFH nennen Banfi et al. (2012) als häufigste Gründe für Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen (in absteigender Reihenfolge):

- Werterhalt des Gebäudes
- Konkreter Schaden



- Hohe Energiepreise
- Umwelt- und Klimaschutzüberlegungen
- Angestrebte Wertsteigerung des Gebäudes
- Komfortansprüche (Schallschutz oder mehr Wohnfläche u.ä.)
- Ästhetik

Renz/Hacke (2016) kamen in einer qualitativen Studie<sup>15</sup> für Deutschland wie bereits Lehmann et al. (2015) für die Schweiz zum Schluss, dass der ökologische Anspruch an eine bauliche Massnahme bei selbstnutzenden Eigentümerschaften deutlich ausgeprägter ist als bei privaten Vermietern/-innen. Vermieter/-innen orientieren sich bei der Sanierung stärker an gesetzlichen Mindestvorgaben. Die Sanierung dient vor allem der Sicherung der Vermietbarkeit und ist meist nicht ökologisch motiviert. Eine Studie zu Minergie-Sanierungen bei EFH und MFH zeigte ebenfalls, dass Eigentümerschaften, die für sich selbst bauen, den Wohnkomfort (Raumklima und Luftqualität) bei der Entscheidung eher mitberücksichtigen als beim Bauen für Dritte (Rütter et al. 2008).

### 3.2.2 Verhalten der nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften

Der Planungshorizont von energetischen Erneuerungen unterscheidet sich je nachdem ob es sich um eine EFH- oder eine MFH-Eigentümerschaft handelt. In der Befragung von Lehmann et al. (2015) gaben 63 Prozent der MFH-Eigentümerschaften an, dass sie den Ersatz oder die Reparatur der verschiedenen Bauteile (Heizung, Fassade usw.) mehrere Jahre im Voraus, also langfristig, planen. Bei den EFH-Eigentümerschaften betrug dieser Anteil nur 46 Prozent.

Die Studie untersuchte zudem die Informationsbedürfnisse der Eigentümerschaften (MFH und EFH):<sup>16</sup>

- Jeweils *über ein Drittel* der Personen gab an, dass ihnen mehr Informationen zu Fördergeldern und zu den Kosten verschiedener Varianten sowie Beratung zu Energiefragen und Steueroptimierung bei zukünftigen Sanierungsentscheiden helfen würden.
- Jeweils noch *zirka ein Viertel* hätte gerne Informationen zu zuverlässigen Architekten/Beratern/ Unternehmen, zu Vorgehen und Strategie oder zur sinnvollen Etappierung.
- Noch etwas weniger häufig genannt wurden Informationsbedarf zu Mietzins- und Überwälzungsfragen, Finanzierungsmöglichkeiten oder Immobilienmarktprognosen.

Michelsen (2016) stellte fest, dass grosse, institutionelle Eigentümerschaften mit vielen Liegenschaften fortschrittlicher energetisch erneuern als nicht-institutionelle Eigentümerschaften. Einerseits profitieren grosse Unternehmen von Skaleneffekten. Andererseits besitzen nicht-institutionelle Eigentümerschaften geringere Erfahrungswerte aufgrund des kleinen Portfolios oder weil sie oft nur Einzelliegenschaften halten. Deshalb müssten Privateigentümerschaften diesbezüglich eher unterstützt werden (Michelsen 2016).

---

<sup>15</sup> Erhebungsmethode: 32 Interviews mit Privatpersonen (21 Selbstnutzer, 11 private Vermieter) sowie mit vier institutionellen Wohnungsanbietern.

<sup>16</sup> Allerdings lassen sich die Resultate dieser Befragung nur bedingt verallgemeinern, da die Stichprobe sehr spezifisch war. Im Fokus standen Eigentümerschaften, die kürzlich bauliche Massnahmen durchgeführt hatten, für die eine Baubewilligung notwendig war (Adressdatenquelle: Baugesuchdatenbank) sowie Eigentümerschaften mit einer Affinität zu ökologischen und sozialen Anliegen (Adressdatenquelle: Mitglieder des Schweizer Hausvereins, heute Casafair).



März (2019) untersuchte in einer Studie in Deutschland die Rahmenbedingungen, die zur Steigerung der energetischen Sanierungstätigkeit bei privaten «Kleinvermietern/-innen»<sup>17</sup> beitragen können. Die Ergebnisse zeigen, dass die Entscheide privater Kleinvermieter/-innen von multiplen Faktoren wie der eigenen Lebensphase (vgl. Abschnitt 3.5 «Gelegenheitsfenster»), aber auch von Mietmarktentwicklungen abhängen.

In den folgenden vier Punkten sieht März (2019) Handlungsfelder, wie private Kleinvermieter/-innen vermehrt zu energetischen Sanierungen bewegt werden können:

- *Investitionslogiken/-prozesse verstehen und adressieren:* Private Kleinvermieter/-innen unterscheiden sich in ihrer Investitionslogik von institutionellen MFH-Eigentümerschaften. Ihre Investitionstätigkeit in die MFH sind von sukzessiven Spar- und Investitionsphasen definiert. Rund 60 Prozent der Befragten gaben an, dass sie Investitionen ausschliesslich mit Eigenkapital tätigten. Zudem zeigt sich, dass sie oftmals keine strategische Investitionsplanung haben. Investitionen werden im Zusammenhang mit Defekten (z.B. eines Heizungsdefekts) getätigt. Anschliessend wird wieder gespart. Deshalb greifen Fördermittel wie finanzielle Anreize oder Energieausweise weniger.
- *Wissensbasis durch Austausch verbessern:* Private Kleinvermieter/-innen besitzen einen tieferen Wissenstand über den Nutzen und die Risiken von Erneuerungen. Dies liegt unter anderem an den geringeren persönlichen Ressourcen, um sich vollumfänglich informieren zu können. In der Studie hat sich gezeigt, dass Vorurteile gegenüber energetischen Erneuerungsmassnahmen existieren (z.B.: Schimmelrisiko, finanzielle, ökologische, ästhetische und bauliche Vorurteile). Diese Vorurteile und die Wissenslücken sollten mit Informationen, vermittelt durch Netzwerke und Multiplikatoren, reduziert werden. Je höher das subjektiv empfundene Wissen, desto geringer sind die Vorurteile und damit die Hürden für eine energetische Erneuerung.
- *Verantwortungsgefühl der Kleinvermieter/-innen unterstützen und fördern:* Im Untersuchungsgebiet stellt März (2019) einen hohen Grad an Verantwortungsgefühl gegenüber der Region, in der die Vermieter/-innen ihre Immobilien besitzen, fest. Das Verantwortungsgefühl bezieht sich mehr auf soziale und räumliche Aspekte als auf ökologische. Der Autor begründet dies mit der oftmals existierenden emotionalen Verbundenheit mit dem Gebiet/Quartier. Wenn es gelinge, diese Eigentümergruppe zu identifizieren, bestünde die Möglichkeit, eine überproportionale Investitionsbereitschaft für energetische Erneuerungen zu generieren.
- *Lokale Rahmenbedingungen beachten:* Die Rahmenbedingungen für Investitionen hängen oft von lokalen Eigenheiten ab (Quartierentwicklung, Wohnungsmarkt). Daraus resultieren unterschiedliche Renditeerwartungen, Investitionsrisiken und -motive. Diese müssten bei der Forschung zur energetischen Erneuerung oder auch bei Beratungen berücksichtigt werden.

---

<sup>17</sup> Kleinvermieter/-innen sind natürliche (Einzel-)Personen, die alleine, zusammen mit dem Ehepartner oder als Mitglieder von Erbengemeinschaften oder Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) Immobilieneigentum halten; vgl. März 2019 und Cischinsky et al. 2015



### 3.3 Generelle Erkenntnisse zur Bewirtschaftung von MFH aus Eigentümersicht

#### 3.3.1 Literatur zur Wirtschaftlichkeit aus Eigentümersicht bei MFH

Schläpfer et al. (2020) zeigen in der Studie «Energetische Sanierungen. Eigentümer, Mieter und Umwelt als Gewinner», unter welchen Voraussetzungen eine Erneuerung des Gebäudes, inklusive Umstieg auf erneuerbare Energieträger sowohl für Umwelt, Eigentümerschaft und Mieter/-innen Vorteile entstehen. Die Vorteile sind:

- Für die Umwelt: weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen und bei Effizienzmassnahmen auch weniger Energieverbrauch.
- Für die Eigentümerschaft: höherer Marktwert der Liegenschaft.
- Für die Mieter/-innen: mehr Wohnkomfort bei gleichbleibender oder tieferer Bruttomiete.

Der doppelte Gewinn für Mieter/-innen und Eigentümerschaft werde durch folgenden Mechanismus ermöglicht: Durch die energetische Erneuerung der Gebäudehülle und die neue Heizung reduzieren sich für die Mieter/-innen die Nebenkosten aufgrund tieferer Heizkosten. Die wertvermehrenden Investitionen kann die Eigentümerschaft gemäss Mietrecht teilweise auf die Mieter/-innen überwälzen. Diese Überwälzung erhöht jedoch im Idealfall die Nettomiete weniger stark, als dass die Nebenkosten durch die tieferen Heizkosten sinken. In der Summe resultiert für die Mieter/-innen eine gleichbleibende oder tiefere Bruttomiete. Die höhere Nettomiete hingegen führt zu einer Steigerung des Marktwerts der Liegenschaft und damit zu einem finanziellen Anreiz für die Eigentümerschaft.

Damit sowohl Umwelt, Eigentümer als auch Mieter/-innen einen Vorteil haben, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Nebenkosten, insbesondere der Anteil der Heizkosten, waren vor der Sanierung hoch.
- Standort und Gebäude erlauben Spielraum bei der Gebäudetechnik (z.B. Erdsonden-Bohrung und PV-Anlage möglich).
- Es stehen substantielle staatliche Fördergelder zur Verfügung.
- Es erfolgt ein Heizungersatz mit Umstieg auf erneuerbare Energieträger, ergänzt um Massnahmen für mehr Energieeffizienz, die dem Sanierungszyklus des Gebäudes entsprechen (z.B. Dachdämmung, Kellerdeckendämmung, Fensterersatz). Luxusvarianten sind dabei allerdings keine möglich.

Angesprochen wird neben der mietrechtlichen Überwälzbarkeit der Investitionskosten auch die Marktsituation am Standort. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Objekt immer vermietbar bleibt, solange die neuen Bruttomieten nicht höher liegen als vor der Erneuerung.

In Lehmann et al. (2015) wurde anhand eines generischen MFH ermittelt, welche energetischen Erneuerungsmassnahmen über die Lebensdauer betrachtet wirtschaftlich sind. Dabei wurde vom Modellfall eines Gebäudes im Kanton Thurgau in der Stadt Frauenfeld ausgegangen. Die konkrete Verortung war notwendig, um die steuerliche Situation und die verfügbaren Fördergelder anhand eines konkreten Beispiels berücksichtigen zu können. Die Ergebnisse sind deshalb nur bedingt übertragbar; sie zeigen dennoch auf, welche Massnahmen bei MFH in der Tendenz finanziell interessant sind. Es sind dies:

- Kellerdeckendämmung
- Estrichbodendämmung



- Umstieg auf Geräte und Beleuchtung mit sehr hoher Effizienz bei einem ohnehin anstehenden Ersatz
- PV-Anlagen rückten dank Fördergeldern und Steuerabzügen (bereits 2015) nahe an den wirtschaftlichen Bereich heran. Wahrscheinlich wären sie bei einer Neuberechnung zum heutigen Zeitpunkt aufgrund der gesunkenen Kosten für PV-Anlagen und höherer Einspeisetarife wirtschaftlich.
- Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdsonde) bei einem Einbau nach der Dämmung der Gebäudehülle und unter Einbezug von Steuerabzügen und Fördergeldern
- Ersatz alter Fenster durch hochwertige, neue

### **3.3.2 Mietrecht und Überwälzbarkeit**

Das Mietrecht und die Frage, welchen Anteil der Kosten auf die Mieter/-innen in Form einer höheren Nettomiete übertragen werden können, ist zentral bei der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit von Investitionen in Miet-MFH.

Die nachfolgenden Ausführungen stammen aus dem unveröffentlichten Dokument «Grobkonzept Impulsberatung zum Heizungsersatz für private MFH-Eigentümerschaften» (Lehmann & Buser 2020) zuhanden des Programms «erneuerbar heizen» des Bundesamts für Energie.

Gemäss schweizerischem Obligationenrecht §269a dürfen Mehrleistungen des Vermieters auf die Mietzinsen überwält werden. Als Mehrleistungen gelten gemäss Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Investitionen für wertvermehrnde Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen. Artikel 14 VMWG definiert, was als wertvermehrnde Verbesserungen gilt und auf die Mieter/-innen überwält werden darf. Explizit genannt werden:

- Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle
- Massnahmen zur rationelleren Energienutzung
- Massnahmen zur Verminderung der Emissionen bei haustechnischen Anlagen
- Massnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energieträger
- Der Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Energieverbrauch durch Geräte mit geringerem Verbrauch

Es wird präzisiert: «Als Mehrleistung kann nur der Teil der Kosten geltend gemacht werden, der die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt.»

Wenn wertvermehrnde Investitionen geltend gemacht und die Nettomiete entsprechend angehoben werden soll, muss die Mietzinsanpassung auf einem amtlichen Formular mitgeteilt werden. Stellt sich bei der Anpassung der Mieten heraus, dass der/die Vermieter/-in zwischenzeitlich gesunkene Hypothekarzinsen (Referenzzinssatz) nicht als Mietzinsreduktion an die Mieter/-innen weitergegeben hat, kann es sein, dass die deshalb nun zu gewährende Mietzinsreduktion grösser ausfällt als die Mietzins-erhöhung durch die wertvermehrnden Investitionen. Je nach Vertrags- und Marktsituation dürfte dies als nicht zu vernachlässigendes Hemmnis für wertvermehrnde Investitionen gelten. Jede Anpassung des Mietzinses führt potenziell zu Konflikten mit den Mietern/-innen oder dazu, dass sie deshalb auszieht.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass das Ausweisen von wertvermehrnden Investitionen bei einer Liegenschaft zu einer Wertsteigerung der Immobilie führt. Die Wertsteigerung zieht höhere Steuern



nach sich. Bei den Kosten-Nutzen-Überlegungen dürften gewisse Vermieter/-innen diese Steuererhöhung der erzielbaren Mietzinssteigerung gegenüberstellen.

Das Mietrecht ist stark regulierend und die Mieter/-innen erhalten über ihren Verband Unterstützung, wenn sie sich unrecht behandelt fühlen. Für Vermieter/-innen bedeutet dies oft Unsicherheit, wenn sie den Status quo ändern möchten: Unsicherheit sowohl betreffend rechtliche Möglichkeiten als auch bezüglich Reaktion der Mieter/-innen. Über Rekurse der Mieter/-innen können Veränderungen lange hinausgezögert werden.

### **3.3.3 Abläufe und Prozess bei MFH**

Roost et al. (2018) untersuchten in der Studie «WP-GAP – Performance Gap bei MFH mit Wärmepumpe – die Rolle der Betreiber» die Zuständigkeiten bei der Betreuung von Wärmepumpenanlagen in MFH. Die Zuständigkeiten können im Hinblick auf den Heizungsersatz relevant sein, sowohl bei der Frage, wer einen Heizungsersatz initiiert als auch bei der Frage, wer für die Neueinstellung der Heizanlage nach einem Ersatz zuständig ist.

Es zeigte sich, dass vor Ort oft niemand für die Wärmepumpenanlage zuständig ist – beziehungsweise nur dafür, im Störfall den/die Servicetechniker/-in zu kontaktieren. Der/die Servicetechniker/-in des Wärmepumpen-Herstellers ist oft der oder die einzige, der/die Änderungen an den Anlageeinstellungen vornimmt. Er/sie verfügt jedoch in der Regel nicht über Informationen zum Verbrauch der Anlage. Diese Informationen liegen beim spezialisierten Abrechnungsdienstleister oder allenfalls bei der kaufmännischen Verwaltung für das Gebäude vor. Zudem weiss der/die Techniker/-in nicht, wie sich das Gebäude im Betrieb verhält. Das wüsste ein allenfalls im Gebäude wohnende/-r Hauswart/-in oder das zuständige Facility-Management über Mitteilungen beziehungsweise Reklamationen der Mieter/-innen.

Die Studie zeigt auch, dass die Informationen aus dem Planungsprozess für die neue Heizungsanlage den Weg oft nicht zu den Verantwortlichen für den späteren Betrieb der Anlage finden. Deshalb werden Wärmepumpenanlagen in MFH oft nicht energieoptimiert betrieben.

In der Befragung von Lehmann et al. (2017) in der Stadt Zürich gaben nur 14 Prozent der nicht-institutionellen Eigentümerschaften von MFH an, ihr Gebäude durch eine externe Bewirtschaftungsfirma betreffend baulich-technischen Belangen betreuen zu lassen. 17 Prozent gaben an, bezüglich kaufmännischer Belange (Mieterbetreuung, Inkasso, Verträge u.ä.) eine externe Firma beauftragt zu haben. Bei den institutionellen Eigentümerschaften waren es für beide Belange 48 Prozent, die externe Mandate vergeben hatten.

## **3.4 Literatur zum Heizungsersatz**

Lehmann et al. (2017) beleuchten die Entscheidungssituation beim Ersatz von Heizungen auf Basis von fossilen Energieträgern. Im Vordergrund standen die Akteure, die bei einem Ersatz eine Rolle spielen und wie sie beeinflusst werden (können). Bei den Akteuren geht es neben den Eigentümerschaften insbesondere um die Fachpersonen, die bei einem Heizungsersatz involviert sind – Heizungsinstallateure/-innen, Planer/-innen, Berater/-innen, Liegenschaftsverwaltung usw.

Es wurden drei Befragungen in der Stadt Zürich durchgeführt – bei Gebäudeeigentümerschaften mit kürzlich erfolgtem Heizungsersatz, bei Heizungsinstallationsfirmen und bei Gebäudebewirtschaftenden. Die Ergebnisse zeigen, dass 84 Prozent der befragten Eigentümerschaften die alte Heizung wiederum mit einer Heizung auf Basis eines fossilen Energieträgers ersetzt hatten. Meist wurden Erdgas-Systeme oder Erdöl-Systeme durch ein Erdgas-System ersetzt. 9 Prozent der Befragten nutzen eine



Heizung auf Basis eines fossilen Energieträgers in Kombination mit Sonnenenergie (thermischen Sonnenkollektoren oder Photovoltaik) (Lehmann et al. 2017).

In der Studie werden die Eigentümer/-innen in zwei Kategorien unterteilt:

- Private Eigentümerschaften: Natürliche Personen, Stockwerkeigentümerschaften, Miteigentümerschaften, einfache Gesellschaften u.ä.
- Professionelle Eigentümerschaften: Unternehmen, Anlagestiftungen, Immobilienfonds, Genossenschaften, Stiftungen, Vereine, Verbände, Kirchen u.ä. (Lehmann et al. 2017)

Angelehnt an diese Unterteilung soll im Folgenden der Heizungsersatz der privaten MFH-Eigentümerschaften und derjenige bei institutionellen Investoren auf Basis der genannten Studie separat beleuchtet werden.

### **3.4.1 Private MFH-Eigentümerschaften und der Heizungsersatz**

Lehmann et al. (2017) haben in ihrer Studie in der Stadt Zürich 530 Eigentümer/-innen befragt, die einen Heizungsersatz vorgenommen haben.<sup>18</sup> Eine zentrale Erkenntnis war, dass 53 Prozent der Befragten, die eine Heizung auf Basis eines fossilen Energieträgers gewählt hatten, ein System mit nicht-fossilem Energieträger überhaupt nicht in Erwägung gezogen hatten. 58 Prozent wussten nicht, ob eine Erdsonde am Standort erlaubt gewesen wäre. 33 Prozent wussten nicht, ob Fernwärme am Standort vorhanden gewesen wäre.

Die Einflussfaktoren, die den Entscheid für oder gegen ein Heizsystem bedingen, unterschieden sich nur leicht zwischen den Eigentümerschaften von EFH respektive MFH. Die Studie zeigt, dass die befragten privaten Eigentümer/-innen das bereits installierte System meist bevorzugen. 36 Prozent der privaten Eigentümerschaften gaben an, dass das bewährte bisherige System ihren Entscheid stark beeinflusst habe, während dies nur bei 20 Prozent der institutionellen Eigentümerschaften der Fall war.

Mehr als die Hälfte der privaten Eigentümerschaften (53%) gab an, dass die Voraussetzungen des Gebäudes für den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern ungünstig gewesen seien; bei den institutionellen Eigentümerschaften gaben das 40 Prozent der Befragten als Grund gegen ein System auf Basis von erneuerbaren Energieträgern an. Das weist darauf hin, dass institutionelle Eigentümerschaften die Optionen allenfalls prüfen lassen, während Private eher von gewissen Annahmen – die vielleicht gar nicht zutreffen – ausgehen.

Diejenigen privaten Eigentümerschaften, die auf ein System mit erneuerbaren Energieträgern umstellten, taten dies primär aus ökologischen Überlegungen. Auch die geringeren Unterhalts- und Betriebskosten von erneuerbaren Systemen spielten bei der Entscheidung eine gewisse Rolle. Die MFH-Eigentümerschaften gewichteten den erwarteten tieferen Unterhaltsaufwand für ein Heizsystem auf Basis eines erneuerbaren Energieträgers etwas höher als die EFH-Eigentümer/-innen.

In der Studie wurde auch untersucht, welche Akteure in den Heizungsersatz involviert sind und welche Akteure den Entscheid bezüglich neuem Heizungssystem potenziell beeinflussen. Rund die Hälfte der Befragten mit einem Heizungsersatz haben für die Beratung und die Umsetzung ausschliesslich Hei-

---

<sup>18</sup> Davon waren 73 Prozent private Eigentümerschaften, also natürliche Personen, Stockwerkeigentümerschaften, Miteigentümerschaften, einfache Gesellschaften u.ä. (Lehmann et al. 2017). 41 Prozent aller Antwortenden bezogen sich auf ein MFH, 17 Prozent auf ein MFH mit weiteren Nutzungen und 41 Prozent auf ein EFH. Die Antworten wurden jeweils separat nach EFH und MFH ausgewertet.



zungsfachleute (Installateur/-in, Heizungslieferant/-in, Kaminfeger/-in u.ä.) beigezogen. Stärker planerisch ausgebildete Fachpersonen wie Heizungsplaner/-in, Architekt/-in oder Energieberater/-in wurden von diesen Eigentümern/-innen nicht involviert. Wenn jedoch planerisch ausgebildete Fachpersonen involviert waren, dann beeinflussten deren Empfehlungen den Systementscheid etwas stärker als die Empfehlung von Heizungsinstallateuren/-innen und -lieferanten (Lehmann et al. 2017).

### **3.4.2 Institutionelle Investoren und der Heizungsersatz**

Liebi (2020) untersuchte den Heizungsersatz bei Wohngebäuden im Besitz von institutionellen Eigentümerschaften in der Schweiz. Dabei ging es unter anderem um die Frage, welche Faktoren die Energieträgerwahl beim Heizungsersatz bei dieser Eigentümergruppe beeinflussen und wie die Abläufe im Hinblick auf einen Ersatz sind.

Basis der empirischen Analysen bildeten 20 Interviews mit Vertretern/-innen von Pensionskassen, Versicherungen, Immobilienaktiengesellschaften, Banken und der öffentlichen Hand als Portfolioeigentümerschaften.

Die Interviews zeigten, dass Nachhaltigkeit und die Reduktion von Treibhausgasemissionen bei allen Befragten ein Thema sind. Die Mehrheit von ihnen verfügt beispielsweise über eine Nachhaltigkeitsstrategie auf Portfolioebene. Für die Emissionsreduktion wird häufig ein CO<sub>2</sub>-Absenkpfad vorgegeben. Eine strikte Vorgabe, keine fossil betriebenen Heizsysteme mehr einzubauen, bestehe in der Regel allerdings nicht.

Ein wichtiges Element des Entscheidungsprozesses sind Variantenstudien, die in der Regel durch ein externes Fachplanungs- oder Ingenieurbüro erstellt werden. Eines der wichtigsten Kriterien für den Entscheid sind die in den Variantenstudien berechneten Lebenszykluskosten – die allerdings stark von den getroffenen Annahmen abhängen. Bei den Berechnungen verlassen sich die Portfolioverantwortlichen auf die beauftragten Fachplanungsbüros, die damit einen grossen Einfluss auf den Systementscheid haben.

Die Studie erwähnt, dass die Abwägung zwischen Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit ein zentraler Punkt in der Entscheidungsfindung sei. Dabei scheinen aktuell Nachhaltigkeitsbestrebungen gegenüber den Wirtschaftlichkeitsüberlegungen an Relevanz zu gewinnen. Die Interviews zeigten jedoch auch, dass trotz des Bekenntnisses zu Nachhaltigkeit bei einem reinen Heizungsersatz ohne weitere Massnahmen am Gebäude bei den institutionellen Eigentümerschaften ein Umstieg auf erneuerbare Energieträger eher unwahrscheinlich ist.

## **3.5 Gelegenheitsfenster**

Gelegenheitsfenster sind kurze Zeiträume, in denen eine wichtige Entscheidung getroffen werden kann, die zu einem gewünschten Ergebnis führt. Solche Gelegenheitsfenster ergeben sich unter anderem im Zusammenhang mit Lebensereignissen und Lebensveränderungen. Sozialpsychologische Studien gehen davon aus, dass Menschen während solcher Übergänge empfänglicher für Interventionen sind, da sie ihre Verhaltensroutinen und Investitionsentscheidungen oft im Zuge des Lebensereignisses ohnehin überdenken und anpassen (Schäfer et al. 2012; Verplanken/Roy 2016).

### **3.5.1 Energieeffizienzmassnahmen in Gelegenheitsfenstern**

Lebensereignisse und Lebensveränderungen im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Immobilie, einem Erbgang, der Pensionierung oder einer Hypothekenerneuerung können das Investitionsverhalten von Individuen und somit auch die Entscheidung zum Heizungsersatz beeinflussen. Die Literaturanalyse in Lehmann et al. (2015) zeigt beispielsweise, dass die Vergrösserung der Wohnfläche oft mit der



Umsetzung von Energieeffizienzmassnahmen kombiniert wird. Zudem ist es wahrscheinlicher, dass bei einem Heizungsersatz ein System auf Basis von erneuerbaren Energieträgern zum Zuge kommt, wenn der Ersatz mit einem grösseren Sanierungspaket kombiniert wird (Lehmann et al. 2017).

Stiess/Dunkelberg (2013) führten eine Umfrage bei 1'008 Eigentümern/-innen von Ein- und Zweifamilienhäusern in Deutschland durch, um herauszufinden, welche Faktoren die Entscheidung für eine energieeffizientere Sanierung beeinflussen. Dabei stellten sie fest, dass Instandhaltungs- und umfangreichere Sanierungsprojekte besonders geeignete Gelegenheitsfenster für den Einbau von CO<sub>2</sub>-armen Technologien darstellen. In diesen Gelegenheitsfenstern können Synergien genutzt werden, die entweder zu geringeren Kosten oder zu einem geringeren (wahrgenommenen) Aufwand für Abklärungen führen. Das Problem sei jedoch, dass diese Gelegenheitsfenster von den Eigentümern/-innen zu wenig genutzt beziehungsweise gar nicht erkannt werden. So unterschätzen sie beispielsweise oft das Sparpotenzial von energetischen Massnahmen im Zusammenhang mit dem Gelegenheitsfenster, das sich im Rahmen allgemeiner Gebäudesanierungen öffnet (Stiess/Dunkelberg 2013).

### 3.5.2 Zielgerichtete Kommunikation als Intervention

Stiess/Dunkelberg (2013) kommen zum Schluss, dass personalisierte Kommunikation für die Hauseigentümer/-innen konsequenter und systematisch mit geeigneten Situationen und Gelegenheiten verknüpft werden sollte, wie zum Beispiel bei einem Eigentümerwechsel oder beim Austausch von defekter Gebäudetechnik. Eine Beratung in diesem Gelegenheitsfenster könnte die Investitionsbereitschaft in CO<sub>2</sub>-arme Technologien erhöhen. Bei der Kommunikation und Information über energetische Massnahmen sollten gezielte Marketinginstrumente genutzt werden. Dazu haben Deffner et al. (2012) Konzeptbausteine für integrierte Kommunikations- und Marketingmassnahmen erstellt. Auf diese Weise sollen Eigentümer/-innen für eine energetische Sanierung sensibilisiert und bei der Entscheidungsfindung unterstützt werden. So schlagen sie beispielsweise die folgenden Kommunikationsstrategien nach Trommsdorff (2002) bei unterschiedlichen Levels von Involvement<sup>19</sup> vor:

- Bei einem hohen Involvement zeigen die Eigentümer/-innen ein grosses Engagement gegenüber der Sanierung. Das Kommunikationsziel bei dieser Gruppe ist es, sie von einer energetischen Erneuerung mit ausführlichen Botschaften zu überzeugen. Dies gelingt mit Argumenten, die vorwiegend auf die kognitive Komponente von Einstellungen abzielen (z.B. Informationen, Argumente und Bewertungen zu einem Produkt oder einer Dienstleistung).
- Bei der Zielgruppe mit einem niedrigen Involvement hingegen wird vorgeschlagen, die Zielgruppe oft zu kontaktieren. Die Kommunikation soll kurz ausfallen und vor allem die affektive Einstellungskomponente ansprechen (d.h. eine positive gefühlsmässige Bewertung und Sympathie hervorrufen). Die Botschaft soll nicht nur mit der Sprache vermittelt werden, sondern auch über Bilder und Musik.

Darüber hinaus definieren Deffner et al. (2012) fünf verschiedene Arten von Barrieren, auf die man die Kommunikationsinstrumente und -strategien anpassen sollte:

- Baulich-technische Barrieren
- Fehlende Perspektive (baldiger Verkauf oder Fehlen sonstiger Zukunftsperspektiven für das Gebäude)

---

<sup>19</sup> Involvement ist der Aktivierungsgrad beziehungsweise die Motivstärke zur Informationssuche und -verarbeitung, das heisst die Bereitschaft eines/-r Konsumenten/-in sich für etwas zu engagieren oder sich mit einem Gegenstand auseinanderzusetzen. (Deffner et al. 2012, Trommsdorff 2002).



- Finanzbarrieren
- Ängste/Bedenken
- Geringes Involvement

### **3.5.3 Koordinierte Aktivitäten verschiedener Multiplikatoren**

Multiplikatoren stellen Informationen bereit, beraten und bringen Ideen. Damit erfüllen sie ähnliche Zwecke wie Personen in sozialen Netzwerken. Allerdings besteht zu den Multiplikatoren meist kein persönlicher Kontakt, sondern sie werden anlassbezogen kontaktiert (März 2019). In den Gelegenheitsfenstern wie Verkauf einer Immobilie, Erbgang, Pensionierung oder Hypothekenerneuerung stehen Hauseigentümer/-innen in der Regel in Kontakt mit verschiedenen Fachleuten (Stiess et al. 2013). Im Falle eines Verkaufs oder Kaufs sind dies zum Beispiel Bankangestellte, Immobilienmakler/-innen, das Grundbuchamt oder ein Architekturbüro. Weitere Multiplikatoren für MFH-Eigentümerschaften können Bauherrenvertretungen, die Standortgemeinde oder Energieagenturen, aber auch Handwerker/-innen sowie der Fachhandel für Baustoffe und Bauteile sein (Deffner et al. 2012, Stiess/Dunkelberg 2013; März 2019). In der Studie von März (2019) nannten die Befragten am häufigsten Handwerker/-innen als die Akteurgruppe, die ihre Entscheidung beeinflussen.

Stiess/Dunkelberg (2013) schlagen vor, dass diese Akteure als Vermittler dienen sollten, indem sie fachkundige Beratung anbieten und die Vorteile rechtzeitiger Investitionen in CO<sub>2</sub>-arme Technologien in bestimmten Situationen hervorheben. Um die Hauseigentümer/-innen über Möglichkeiten der Investition in Energieeinsparungen oder erneuerbare Energieträger sowie über gesetzliche Anforderungen zu informieren, müssten diese Schlüsselpersonen entsprechend geschult werden (sowohl inhaltlich als auch bezüglich Kommunikationstechniken). Unabhängige Energieberatungsangebote haben aus dieser Perspektive das Potenzial, wichtige Akteure bei der Förderung der Zusammenarbeit zu sein.

Die Herausforderung für die verschiedenen Multiplikatoren bestehe in der Komplexität der Materie. Technisch geschulte Gebäudedefachleute wie beispielsweise GEAK-Experten/-innen scheuen davor zurück, finanzielle Fragen über die Kosten einer Massnahme hinweg anzusprechen. Dadurch erhalten die Eigentümerschaften in einem wichtigen Moment diesbezüglich keine beratende Unterstützung. Wenn es jedoch explizit einen Bedarf an Fremdfinanzierung gibt, stellen die Banken beziehungsweise deren Kundenberater/-innen wichtige Multiplikatoren dar. Diese wiederum können das technische Gebäudedefachwissen nicht abdecken und es entsteht diesbezüglich eine Beratungslücke (Lehmann/Buser 2020).

### **3.5.4 Beispiel Gelegenheitsfenster Handänderung**

Handänderungen als Gelegenheitsfenster haben in der Schweiz von ihrer Menge her ein grosses Potenzial. Allein im Kanton Zürich erhalten jährlich 13'000 Immobilien eine neue Eigentümerschaft. Bei den MFH wird dabei jedes zweite Gebäude vererbt. Nur jedes vierte MFH wird auf dem freien Markt verkauft (Grütter 2018).

Diverse Autoren erachten Handänderungen als einen besonders günstigen Zeitpunkt, um energieeffiziente Erneuerungen zu tätigen. Ein Kauf oder eine Übernahme einer Immobilie wird oft mit Sanierungsmassnahmen kombiniert (vgl. Deffner et al. 2012, Stiess/Dunkelberg 2013, März 2019). März (2019) stellt in seiner Analyse jedoch fest, dass das Gelegenheitsfenster der Handänderung von Kleinvermietern/-innen nur begrenzt genutzt wird. Oft werden nur kleinere und optische Sanierungsarbeiten wie Fassadestreichen nach dem Erwerb einer Immobilie vollzogen. Die Kleinvermieter/-innen würden nicht davon ausgehen, dass eine energetische Verbesserung den allfälligen Verkaufserlös der Lie-



genschaft erhöhen würde. März mutmasst, dass die vielen Handänderungen durch Erbschaften schleichend und ohne Impulswirkung vonstattengehen. Beim Kauf eines MFH entsteht ein viel grösserer Kapitalbedarf als beim Erwerb eines EFH. Obwohl die Mehrinvestition über längere Zeit hinweg durchaus finanziell attraktiv ist, sieht gemäss seiner Interpretation die MFH-Eigentümerschaft von einem noch höheren Investitionsaufwand durch weitergehende energetische Erneuerungen oft ab.

In der Analyse zeigt sich zudem, dass Multiplikatoren wie Architekten und Energieberater/-innen nur in wenigen Fällen für gesamtheitliche Konzeptlösungen beigezogen wurden. Den Grund dazu sieht März (2019) in der Tatsache, dass die Sanierungen Stück für Stück durchgeführt werden. Dies hat für die Eigentümerschaft den Vorteil, dass die Komplexität des Bauvorhabens reduziert wird.

### 3.6 Fazit Literaturanalyse

#### 3.6.1 Nicht-institutionelle MFH renditeorientiert, aber wenig strategisch

Die Literaturanalyse zeigt, dass eine breite Wissensbasis über die begünstigenden und hemmenden Faktoren für energetische Erneuerungen vorhanden ist. Bisherige Studien legen dar, dass ökologische Überlegungen, die Erhöhung des eigenen Wohnkomforts und finanzielle Anreize energetische Erneuerungen begünstigen. Ein Heizungsersatz wird dabei eher umgesetzt als eine Erneuerung der gesamten Gebäudehülle. Hemmende Faktoren für energetische Erneuerungen betreffen das fehlende Wissen der Eigentümerschaften, die immateriellen (z.B. Zeit für Informationsbeschaffung) und materiellen Kosten sowie die Frage der Überwälzbarkeit auf die Mieten.

Die Literaturanalyse zeigt zudem, dass es wichtig ist, zwischen EFH- und MFH-Eigentümerschaften sowie zwischen institutionellen und nicht-institutionellen Eigentümerschaften zu unterscheiden. Denn jede Gruppe verfolgt unterschiedliche Ziele und verhält sich entsprechend unterschiedlich. Die in dieser Studie anvisierte Zielgruppe der nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften ist jedoch in sich sehr heterogen, auch weil in ihr die Motive der Gruppe EFH (Privatpersonen, teilweise selbst im Gebäude wohnend) und der Gruppe institutionelle MFH-Eigentümerschaft (renditeorientiert) kombiniert werden. Tendenziell sind die nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften an einer langfristigen Rendite und an einer Nutzung der Immobilie als Finanzanlage interessiert. Dabei dienen Sanierungsmassnahmen vor allem der Sicherung der Vermietbarkeit und sind meist nicht ökologisch motiviert. Wohnen die MFH-Eigentümerschaften selbst im Gebäude, ist es wahrscheinlicher, dass sie in energetische Erneuerungen investieren und den Wohnkomfort bei Erneuerungsmassnahmen stärker mitberücksichtigen, als wenn sie nicht selbst im betroffenen Gebäude wohnen.

Die meisten nicht-institutionellen Eigentümerschaften planen ihre Investitionen nicht strategisch, sondern nehmen Erneuerungen eher im Zusammenhang mit Defekten vor. Zudem haben sie geringere Ressourcen (z.B. Zeit, Personal), um sich über den Erneuerungsbedarf im Lebenszyklus des Gebäudes, die geltenden gesetzlichen Vorgaben und über Förderbedingungen zu informieren. Diese Informationen wären jedoch wichtig, um die Möglichkeiten und die Wirtschaftlichkeit einer energetischen Erneuerung abschätzen zu können.

#### 3.6.2 Mietrecht als zusätzliche Herausforderung

Energetische Erneuerungen können mehrheitlich als wertvermehrende Investitionen geltend gemacht werden. Damit lässt sich eine Erhöhung der Nettomieten begründen. Jedoch ist eine Anhebung des Mietzinses mit bürokratischem Aufwand verbunden und kann zu Konflikten mit den Mietern/-innen führen. Die Mehrheit der nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften vergeben keine externen Mandate für die Bearbeitung solcher Angelegenheiten. Deshalb müssen sie selbst die Zeit für die Informationsbeschaffung und die Abwicklung aufbringen.



Beim Heizungsersatz zeigen die bisherigen Studien, dass private Eigentümerschaften das ursprünglich installierte System (auf Basis eines fossilen Energieträgers) oft bevorzugen. Sie ziehen einen Ersatz mit einem System auf Basis eines erneuerbaren Energieträgers oft gar nicht erst in Erwägung. Hier können Multiplikatoren oder gesetzliche Vorgaben helfen, die Eigentümerschaften auf die Vorteile energetischer Erneuerungen hinzuweisen.

Gelegenheitsfenster, um die Eigentümerschaften zu erreichen, ergeben sich im Zusammenhang mit Lebensereignissen, beispielsweise im Hinblick auf die Pensionierung, eine Hypothekenerneuerung, einen Erbgang oder den Kauf einer Immobilie. Bei solchen Gelegenheitsfenstern sind Eigentümerschaften potenziell empfänglicher für Informationen zu energetischen Erneuerungen. Idealerweise sollten verschiedene Fachleute, mit denen die MFH-Eigentümerschaften in den Gelegenheitsfenstern in Kontakt kommen, entsprechend geschult sein, damit sie als Vermittler/-innen für Investitionen in energetische Erneuerungen fungieren können.

### **3.6.3 Forschungslücken**

Es gibt im Vergleich zur Zielgruppe der EFH-Eigentümerschaften noch relativ wenige Studien und empirisch fundierte Erkenntnisse zur Zielgruppe der nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften und deren Verhalten in Bezug auf die energetische Gebäudeerneuerung und den Heizungsersatz. Zudem handelt es sich bei den nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften um eine heterogene Gruppe, die für eine spezifische Ansprache in Untergruppen ausdifferenziert werden müsste.

Gemäss der gesichteten Literatur können koordinierte Aktivitäten verschiedener Multiplikatoren in Gelegenheitsfenstern die Investitionsbereitschaft in energetische Erneuerungen erhöhen. Es gibt jedoch nach unserem Kenntnisstand kaum empirische Befunde zum effektiven Einfluss von Multiplikatoren auf die Umsetzung energetischer Erneuerungen. Zudem fehlt es an empirischen Untersuchungen zur Rolle der Gelegenheitsfenster mit Finanzierungsbezug wie Kauf, Erbgang, Pensionierung oder Hypothekenerneuerung. Da Banken jedoch in der Literatur als wichtige Multiplikatoren aufgeführt werden ist es zielführend, ihre Rolle und ihre Möglichkeiten bei energetischen Erneuerungen zu untersuchen.

Aus den oben genannten Aspekten ergeben sich die folgenden Forschungslücken, zu denen die vorliegende Studie einen Beitrag leisten möchte:

- Besseres Verständnis der Bedürfnisse und Herausforderungen der heterogenen Zielgruppe der nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften in Bezug auf den Heizungsersatz
- Verständnis der Rolle der Gelegenheitsfenster mit Finanzierungsbezug für energetische Erneuerungen (z.B. inwiefern stellen Bankkontakte ein geeignetes Gelegenheitsfenster für energetische Erneuerungen dar?)
- Effekt des Gelegenheitsfensters «Bankberatung» auf die Wirkung von Beratungen zum Heizungsersatz.



## 4 Online-Befragung I nicht-institutionelle MFH-Eigentümerschaften

Wie die Literaturanalyse zeigt, ist noch relativ wenig über die Zielgruppe der nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften bekannt. Die im Frühling 2021 durchgeführte Befragung untersuchte, welche sozialpsychologischen, technischen und rechtlichen Gründe den Ersatz von Heizsystemen auf Basis von fossilen Energieträgern durch solche mit erneuerbaren Energieträgern bei diesen Eigentümerschaften begünstigen oder bremsen. Weiter stand die Frage im Zentrum, welche Rolle sogenannte Gelegenheitsfenster wie Immobilienkauf, Vererbung, Pensionierung von Eigentümerschaften oder Umschichtung der Hypotheken für die Wahl des Energieträgers beim Heizungsersatz einnehmen und welches Potenzial sie bergen, um diese Zielgruppe für die Thematik zu sensibilisieren.

### 4.1 Untersuchungsgegenstand

Der Fokus der Online-Befragung I lag auf privaten, nicht-institutionellen Eigentümerschaften von MFH, die einen Heizungsersatz vorgenommen haben. Dazu zählen auch Personen, die das MFH über ein eigenes Unternehmen besitzen. Ausgeschlossen waren Eigentümerschaften, bei denen es sich um ein Unternehmen handelt, das sich professionell als Immobilieninvestor betätigt.

Aufgrund der Unsicherheit darüber, wie viele private MFH-Eigentümer/-innen im Adresssample ihre Heizung ersetzt haben, wurde die Befragung breit konzipiert. Es konnten Personen teilnehmen, die bereits einen Ersatz vorgenommen haben, die einen planen oder die sich noch nicht mit der Thematik Heizungsersatz befasst haben. Angesprochen waren Eigentümerschaften von MFH in der Deutsch- und Westschweiz.

### 4.2 Adressbeschaffung

Die meisten Adressen für die Online-Befragung I wurden über ein Internet-Panel der Firma Demoscope in der Deutschschweiz und der Westschweiz ermittelt. Um noch mehr Eigentümer/-innen zu erreichen, wurde zusätzlich ein Open-Link zur Befragung mit entsprechender Kurzbeschreibung in der Zeitschrift «Schweizerischer Hauseigentümer» des Hauseigentümergeverbands (HEV) veröffentlicht (Ausgabe Nr. 7, 15.4.2021). Weiter wurde im April 2021 ein Kurzbeschrieb mit Open-Link zur Befragung im Newsletter der Energieagentur St. Gallen publiziert.

### 4.3 Stossrichtung der Befragung

Ziel der Befragung war es, die Treiber und Hemmnisse bezüglich Ersatz der Heizung mit einem System auf Basis von erneuerbaren Energieträgern bei MFH zu identifizieren. Der Fokus lag auf dem durch die Schweizer Energiepolitik erwünschten Ersatz von alten Heizsystemen mit fossilen Energieträgern (Gas- oder Ölheizungen) durch Anlagen auf Basis von erneuerbaren Energieträgern. Neben technischen und energetischen Aspekten, die die Wahl des Heizsystems massgeblich beeinflussen, wurden auch sozialpsychologische und sozioökonomische Faktoren erhoben. Dazu gehörten:

- Die Generationenfrage: unter anderem Alter der Eigentümerschaft
- Die Finanzierungssituation: Altersvorsorge oder Krediterneuerung



- Die Objektziele: Renditeorientierung oder langfristige Mieterbeziehungen und bezahlbarer Wohnraum
- Die Nutzung: Eigennutzung der Liegenschaft oder reine Vermietung
- Das Wissen über Heizsysteme und die Relevanz von ökologischen Überlegungen
- Kulturelle Aspekte: Sprache, Alter, Wohnort (Stadt–Land)

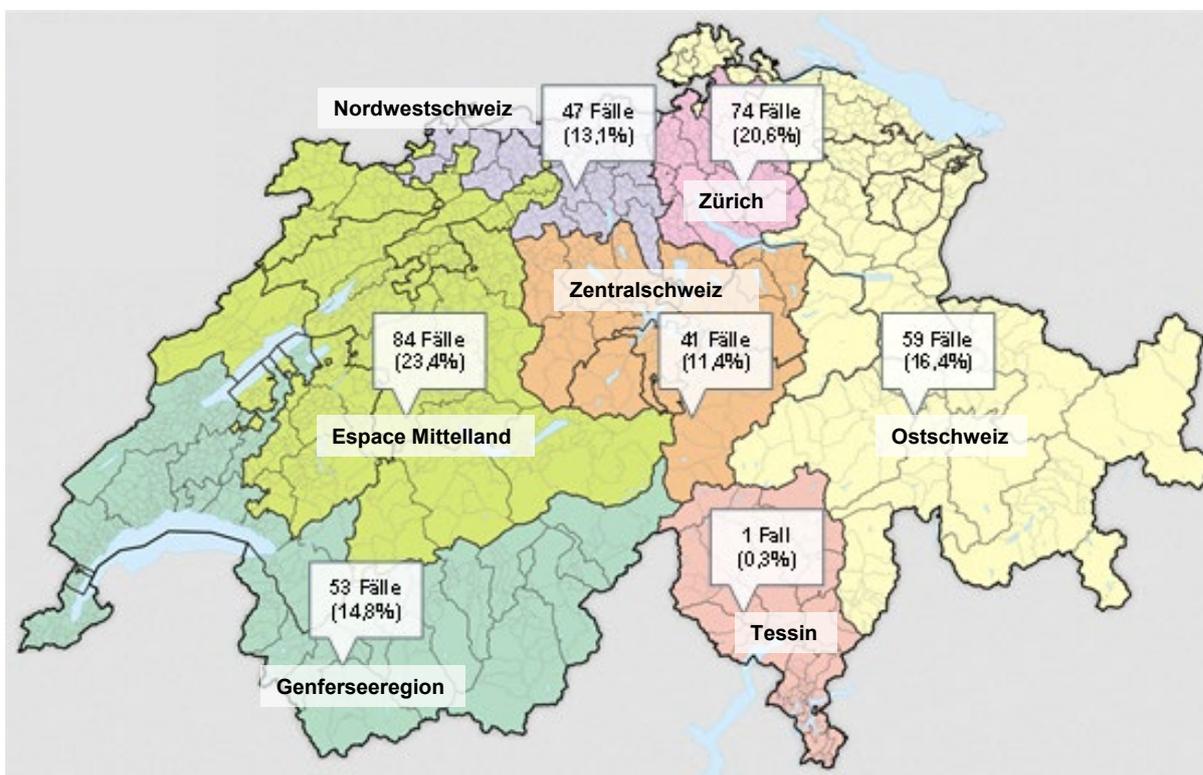
Im Hinblick auf die weiteren Arbeitsschritte des Projekts wurden explorativ ausgerichtete Fragen in Bezug auf bereits wahrgenommene Beratungen bei einer Bank, Informationsbedürfnisse und Einschätzungen zu weiterführenden Beratungen gestellt. Der vollständige Fragebogen auf Deutsch findet sich in Anhang 9.7 ab der Seite 149. Der Fragebogen wurde in einem Pretest von fünf MFH-Eigentümerschaften getestet. Auf Basis der Rückmeldungen wurden noch leichte Anpassungen am Fragebogen vorgenommen, die insbesondere die Kategorienauswahl (Heizsysteme) und -bezeichnungen betrafen.

#### 4.4 Kennzahlen zur Online-Befragung I

Insgesamt haben 359 Personen an der Online-Befragung teilgenommen (243 Personen aus dem Internet-Panel von Demoscope, 116 Personen via Open-Link). Alle Teilnehmenden entsprachen der Zielgruppe (private Eigentümer/-innen von MFH) und somit konnten die Aussagen von 359 Personen ausgewertet werden. 79,4 Prozent haben die deutsche Version genutzt und 20,6 Prozent die französische. Der Rücklauf von deutschsprachigen MFH-Eigentümerschaften war deutlich grösser, weil der Open-Link via HEV und die Energieagentur St. Gallen nur in der Deutschschweiz verfügbar war. Dennoch wurde eine gute regionale Abdeckung (Grundlage: Wohnkanton der Eigentümerschaft) erreicht, wie folgende Darstellung zeigt. Einzig das Tessin ist nur mit einem Fall vertreten, weil die italienische Sprachregion nicht spezifisch bedient wurde.



#### D 4.1: Verteilung der Fälle nach Grossregion auf Basis des Wohnkantons der Eigentümerschaft



Quelle: Erhebung Interface, N = 359; Karte BFS.

Für Details zur Verteilung der betroffenen Gebäude auf die Kantone vergleiche Darstellung D 9.1 in Anhang 9.1.

#### 4.4.1 Untergruppen betreffend Zeitpunkt des Heizungsersatzes

Alle 359 befragten Personen besitzen mindestens ein MFH. Davon haben 28,4 Prozent mehrere Mehrfamilienhäuser. Die Mehrheit dieser Eigentümer/-innen (99 Personen) besitzen zwei bis neun Liegenschaften und nur drei Personen besitzen zehn bis 29 Liegenschaften. Wie bereits erläutert, wurde die Befragung breit konzipiert. Für eine differenzierte Betrachtung und Filterung der Fragen wurden drei Untergruppen gebildet:

- Gruppe A = MFH-Eigentümer/-innen, die bei einem oder mehreren ihrer MFH bereits einen Heizungsersatz vorgenommen haben.
- Gruppe B = MFH-Eigentümer/-innen, die bei einem oder mehreren ihrer MFH einen Heizungsersatz planen (erste Abklärungen gemacht haben, bereits konkret planen oder umsetzen).
- Gruppe C = MFH-Eigentümer/-innen, die sich noch nicht mit dem Thema Heizungsersatz auseinandergesetzt haben.

Die Verteilung der 359 privaten MFH-Eigentümerschaften auf die drei Gruppen präsentiert sich wie folgt:

- 68,8 Prozent Gruppe A (n = 247)



- 16,7 Prozent Gruppe B (n = 60)
- 14,5 Prozent Gruppe C (n = 52)

Die Antworten der befragten Eigentümer/-innen beziehen sich jeweils auf jene Liegenschaft, bei der der Heizungsersatz am wenigsten weit zurückliegt. Wenn noch kein Ersatz durchgeführt wurde, beziehen sie sich auf die Liegenschaft, bei der er als nächstes ansteht.

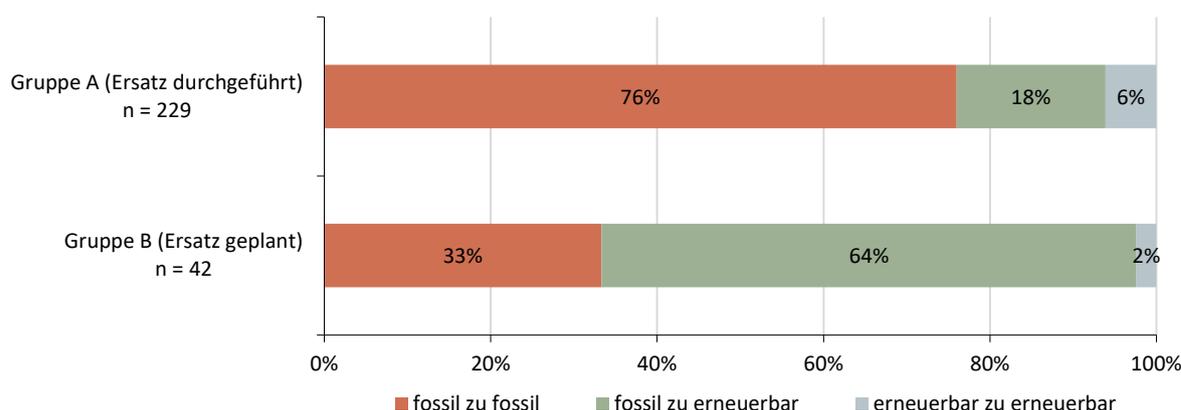
#### 4.4.2 Heizungsersatz: fossil oder erneuerbar

Für die Fragestellungen der Studie interessiert vor allem der Anteil Heizungen mit fossilen Energieträgern, die durch ein System mit erneuerbaren Energieträgern ersetzt wurden oder ersetzt werden sollen. In 247 Fällen wurde die Heizung bereits ersetzt, in 60 Fällen ist die Planung des Ersatzes bereits konkret.

Die Mehrheit von 76 Prozent der MFH mit bereits ersetzter Heizung, hat wiederum eine Heizung auf Basis eines fossilen Energieträgers erhalten, also eine Heizöl- oder Gasfeuerung. Nur 18 Prozent haben ein System mit erneuerbarem Energieträger eingebaut erhalten. Im Gegensatz dazu planen deutlich mehr Eigentümerschaften den Ersatz des Heizsystems mit fossilem Energieträger durch eines mit erneuerbarem Energieträger (64%). Nur 33 Prozent wollen einen Ersatz von fossil zu fossil machen. Wenige Eigentümer/-innen (n = 15) haben angegeben, ein bereits mit erneuerbaren Energien betriebenes Heizsystem ersetzt zu haben. Dabei handelt es sich zum Grossteil um Stückholzfeuerungen, die durch eine Erdsonden-Wärmepumpe oder Pellet-Holzfeuerung ersetzt wurden/werden.

26 Antworten konnten nicht eindeutig zugeordnet werden (fossil oder erneuerbar). Dazu zählen die Kategorien Elektrodirektheizung (n= 8), Gebäude ohne Zentralheizung (n = 6 Fälle) und andere Systeme (n = 12). Weitere 15 Eigentümer/-innen aus der Gruppe B wissen noch nicht, was für ein System eingebaut werden soll.

D 4.2: Energieträgerwahl beim Heizungsersatz



Quelle: Erhebung Interface, n = 271 (Gruppe A und B, ohne Kategorie Elektroheizsysteme und «andere Systeme»).

Bei den neu geplanten oder bereits ersetzten Heizungen sind von den Systemen auf Basis von erneuerbaren Energieträgern Wärmepumpen besonders beliebt (52%), gefolgt von Anschlüssen an Wärmenetze (32%) und Holzfeuerungen (16%). Bei den Systemen auf Basis von fossilen Energieträgern fällt auf, dass eine Verschiebung von Öl- zu Gasheizungen erfolgt ist. Für Details zu den gewählten und geplanten neuen Heizsystemen vergleiche die Tabelle im Anhang 9.1 und Darstellung D 9.2.



## 4.5 Auswertung der Online-Befragung I

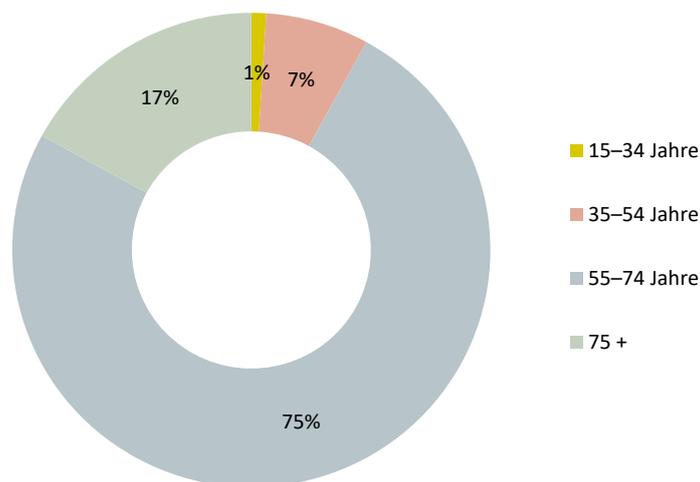
### 4.5.1 Einstellungen und Eigenschaften der Gebäudeeigentümer/-innen

Die Einstellungen und Eigenschaften der privaten MFH-Eigentümer/-innen sind noch wenig erforscht. Dazu zählen die Merkmale Geschlecht, Bildung aber auch Wissen zum Thema Heizen und erneuerbare Energieträger sowie die Ziele und Motive, die mit dem Eigentum verfolgt werden.

#### Sozioökonomische Merkmale

Die Befragung ausgefüllt haben in der Mehrheit Männer. Der Anteil Frauen liegt bei 29 Prozent. Tendenziell handelt es sich um ältere Personen, das Durchschnittsalter beträgt 64 Jahre. Wie die folgende Darstellung zeigt, ist der Grossteil der Eigentümer/-innen, die an der Befragung teilgenommen haben, zwischen 55 und 75 Jahre alt.

D 4.3: Verteilung der Teilnehmenden nach Alter



Quelle: Erhebung Interface, N = 359.

Jüngere Eigentümerschaften zeigen sich höchstens marginal eher bereit für einen Wechsel auf erneuerbare Energieträger: Das Durchschnittsalter beträgt bei Wechsel fossil zu fossil 65 Jahre und bei fossil zu erneuerbar 64 Jahre. Des Weiteren zeigt sich eine Tendenz, dass Frauen eher einen Wechsel von fossil zu erneuerbar vorsehen/durchgeführt haben. Allerdings muss diese Tendenz relativiert werden, weil bei der Befragung nicht unterschieden wurde zwischen alleinigem Eigentum einer Person und Eigentum von Ehepaaren oder von Personen, die im Konkubinat leben (zur Eigentumsform vgl. Darstellung D 4.11). Deshalb kann dieser Effekt auch Zufall sein, je nachdem welche Partei den Fragebogen ausgefüllt hat.

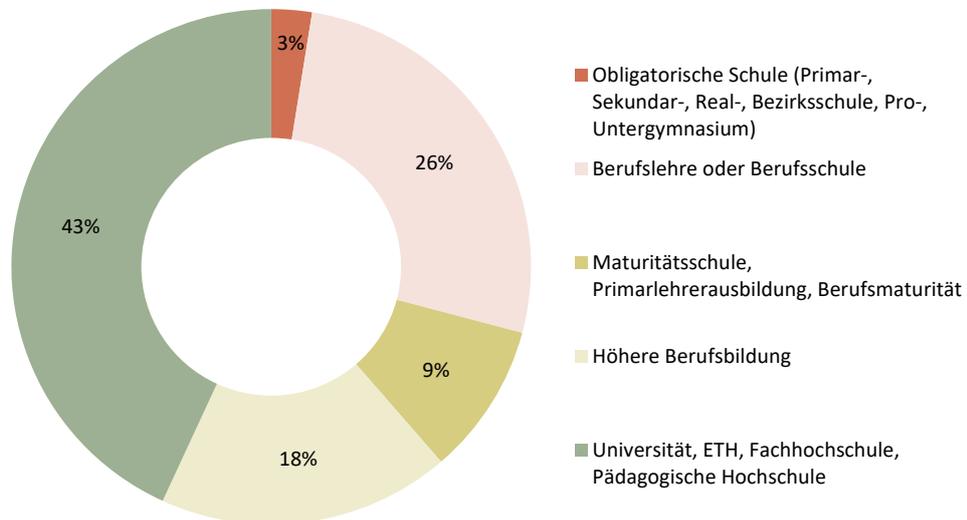
Die befragten MFH-Eigentümerschaften weisen Abschlüsse auf allen Bildungstufen auf. Über die Hälfte verfügt über einen Abschluss auf Tertiärstufe (43% Hochschule und 18% höhere Berufsbildung). Auf der Sekundarstufe II sind mit 26 Prozent die Lehrabschlüsse am häufigsten vertreten (vgl. nachfolgende Darstellung). Es handelt sich bei der MFH-Eigentümerschaft somit um gut ausgebildete Personen.



---

#### D 4.4: Verteilung der Teilnehmenden nach Bildungsabschluss

---



---

Quelle: Erhebung Interface, n = 357.

---

Bei diesem Einflussfaktor zeigt sich keine klare Tendenz im Hinblick auf den Wechsel von fossil zu fossil respektive fossil zu erneuerbar. Der Anteil Eigentümerschaften mit Abschluss einer Berufslehre oder Berufsschule, die einen Wechsel von fossil zu erneuerbar durchgeführt haben oder planen, beträgt 25 Prozent und bei jenen mit Hochschulabschluss beträgt der Wechsel von fossil zu erneuerbar 28 Prozent.

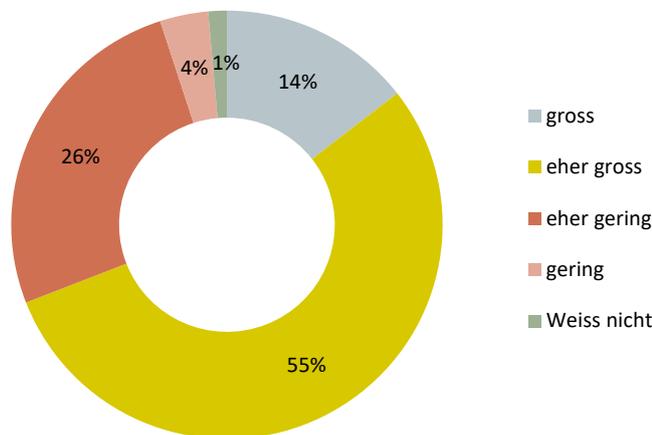
Gemäss Selbsteinschätzung der befragten Eigentümerschaften verfügen 14 Prozent über grosses und 55 Prozent über eher grosses Wissen zum Thema Heizen mit erneuerbaren Energieträgern (vgl. folgende Darstellung). Weitere 26 Prozent gaben an, eher wenig Wissen dazu zu haben. Somit handelt es sich bei rund zwei Dritteln der befragten Eigentümerschaften um gut informierte Personen, die sich mit dem Thema befassen haben.



---

#### D 4.5: Selbsteinschätzung zum eigenen Wissen zum Thema Heizen mit erneuerbaren Energieträgern

---



---

Quelle: Erhebung Interface, N = 359.

---

In Bezug auf den Wechsel fossil zu erneuerbar zeigt sich, dass Eigentümerschaften, die ihr Wissen zum Thema als gross einschätzen, eher einen Wechsel zu erneuerbar vorsehen/durchgeführt haben (39%). Bei geringem oder eher geringem Wissen beträgt der Anteil mit Wechsel fossil zu erneuerbar jeweils 24 Prozent.

Der Anteil der Personen, die die französische Version der Befragung ausgefüllt haben, liegt bei 21 Prozent (n = 75). Im Hinblick auf den Wechsel der Heizsysteme haben nur 15 Prozent dieser Eigentümerschaften sich für einen Wechsel von fossil zu erneuerbar entschieden oder planen dies. Im Gegensatz dazu sind es bei den deutschsprachigen Eigentümerschaften 30 Prozent.

#### Ziele und Nutzung

Neben Persönlichkeitsmerkmalen unterscheiden sich die Eigentümerschaften bezüglich der Ziele, die sie mit dem MFH verfolgen, und inwieweit sie die Liegenschaft selbst nutzen oder verwalten. Die Eigennutzung kann gemäss aktuellem Forschungsstand einen erheblichen Einfluss auf die Wahl des Heizsystems haben. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass bei einer selbst verwalteten Liegenschaft die Beziehung zu den Mietern/-innen, aber auch der Betriebs- und Unterhaltsaufwand wichtige Faktoren sind.

Die Eigentümerschaften wurden gefragt, wie wichtig ihnen die verschiedenen genannten Objektziele sind (siehe folgende Darstellung). Das Vermeiden von Mieterwechsel wurde von 79 Prozent der befragten Eigentümerschaften als sehr wichtig oder eher wichtig beurteilt. Die Relevanz dieses Ziels lässt sich damit begründen, dass rund 77 Prozent der Befragten die Liegenschaft selbst verwalten.<sup>20</sup>

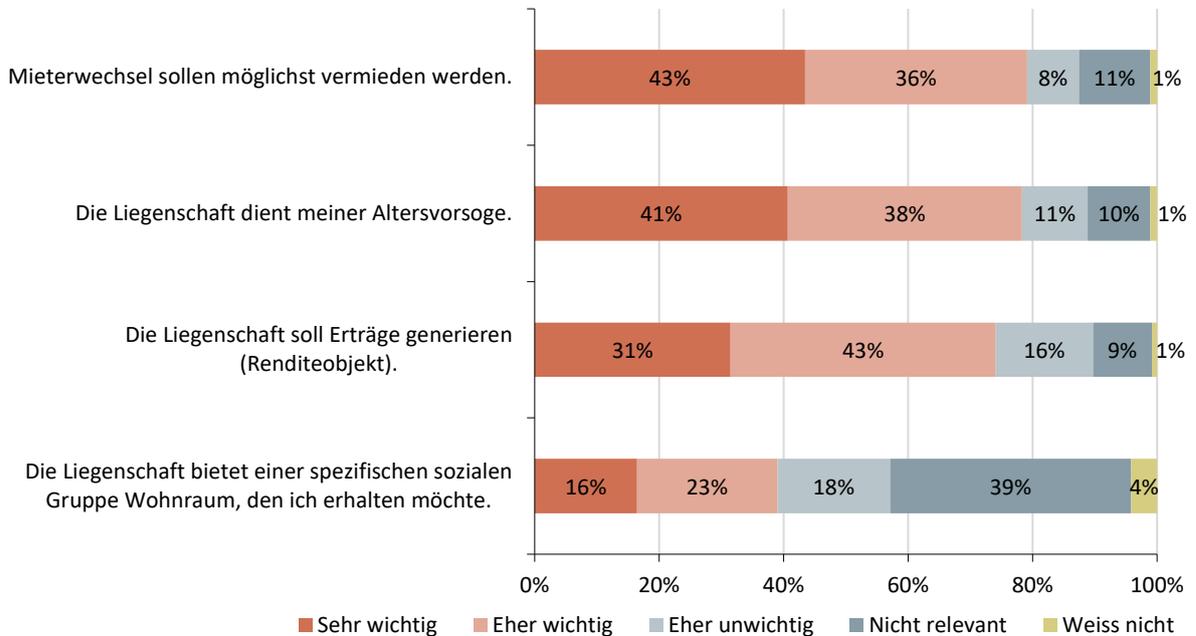
Neben dem Ziel einer stabilen Mieterschaft dient das Eigentum vor allem der Altersvorsorge (von 41% als sehr wichtig, von 37% als eher wichtig beurteilt) und als Renditeobjekt (von 31% als sehr wichtig beurteilt). Die Bereitstellung von Wohnraum für bestimmte soziale Gruppen ist weniger relevant (nur von 16% als sehr wichtig, von 23% als eher wichtig beurteilt).

---

<sup>20</sup> Bei weiteren 19 Prozent wird die Liegenschaft durch eine externe Firma verwaltet und bei 4 Prozent durch das eigene Unternehmen.



#### D 4.6: Objektziele der MFH-Eigentümer/-innen



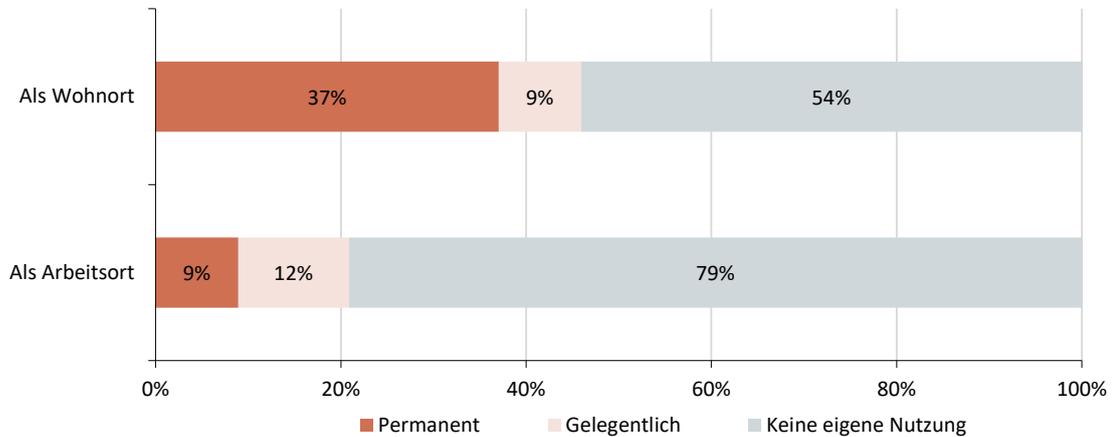
Quelle: Erhebung Interface, N = 359.

Die Objektziele scheinen eher wenig Einfluss auf die Wahl des Systems zu haben. Tendenziell wird oder wurde eher wieder ein System auf Basis von fossilen Energieträgern gewählt, wenn die Rendite sehr wichtig ist. Ebenso wird oder wurde eher wieder ein System mit fossilem Energieträger eingebaut, wenn der Mieterwechsel unbedingt vermieden werden sollte. Bei den Objektzielen «Altersvorsorge» und «Wohnraum für soziale Gruppe» sind die prozentualen Anteile der Wechsel von fossil zu fossil und von fossil zu erneuerbar praktisch gleich.

Die Eigentümerschaften wurden gefragt, inwieweit sie die Liegenschaft auch selbst nutzen. Wie die folgende Darstellung zeigt, ist die Eigennutzung eher tief. Weniger als die Hälfte nutzt das Eigentum gelegentlich oder permanent als Wohnort und nur 21 Prozent der Eigentümerschaften nutzen das Eigentum als Arbeitsort.



#### D 4.7: Eigennutzung der Liegenschaft

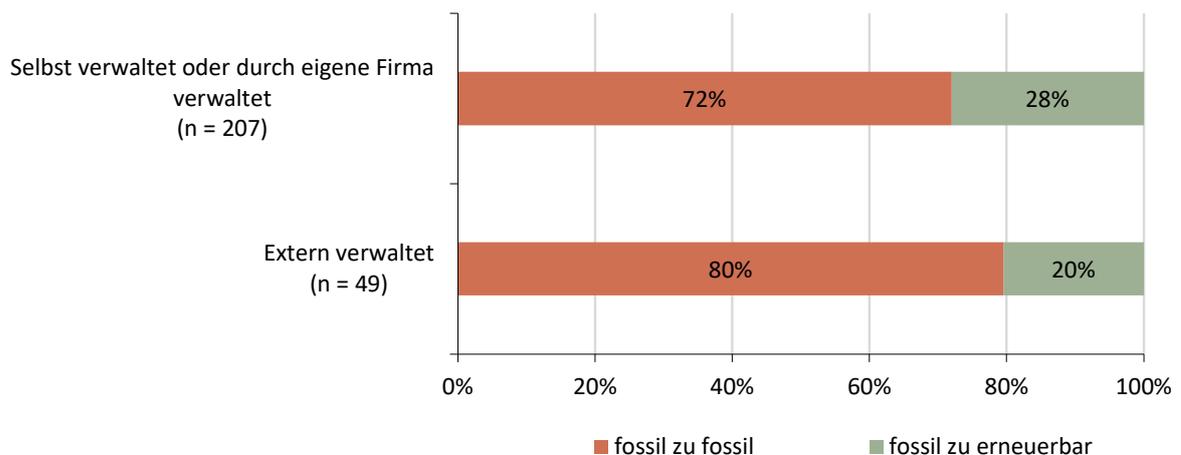


Quelle: Erhebung Interface, N = 359.

Es zeigt sich keine klare Tendenz bezüglich eines Wechsels von fossil zu erneuerbar, wenn das Gebäude von der Eigentümerschaft selbst genutzt wird. Im Gegensatz zu früheren Studien (vgl. Abschnitt 3.1.1 «Was energetische Massnahmen am Gebäude begünstigt») kann beim Heizungsersatz nicht bestätigt werden, dass eine permanente Wohnnutzung durch die Eigentümerschaft eher zu einem Wechsel auf erneuerbare Energieträger führt. Der Wechsel von fossil zu erneuerbar ist bei permanenter Wohnnutzung nur leicht höher.

Etwas deutlicher sind die Unterschiede mit Blick auf die Verwaltung der Liegenschaft: Bei den selbstverwalteten MFH ist der Anteil mit 28 Prozent Wechsel von fossil zu erneuerbar etwas höher als bei jenen MFH die extern verwaltet werden (20%, vgl. Darstellung D 4.8).

#### D 4.8: Gebäudeverwaltung und Wechsel Heizsystem



Quelle: Erhebung Interface, n = 256 (Eigentümer/-innen Gruppe A und B mit Wechsel oder geplantem Wechsel fossil zu fossil und fossil zu erneuerbar).



## 4.5.2 Gebäudeeigenschaften

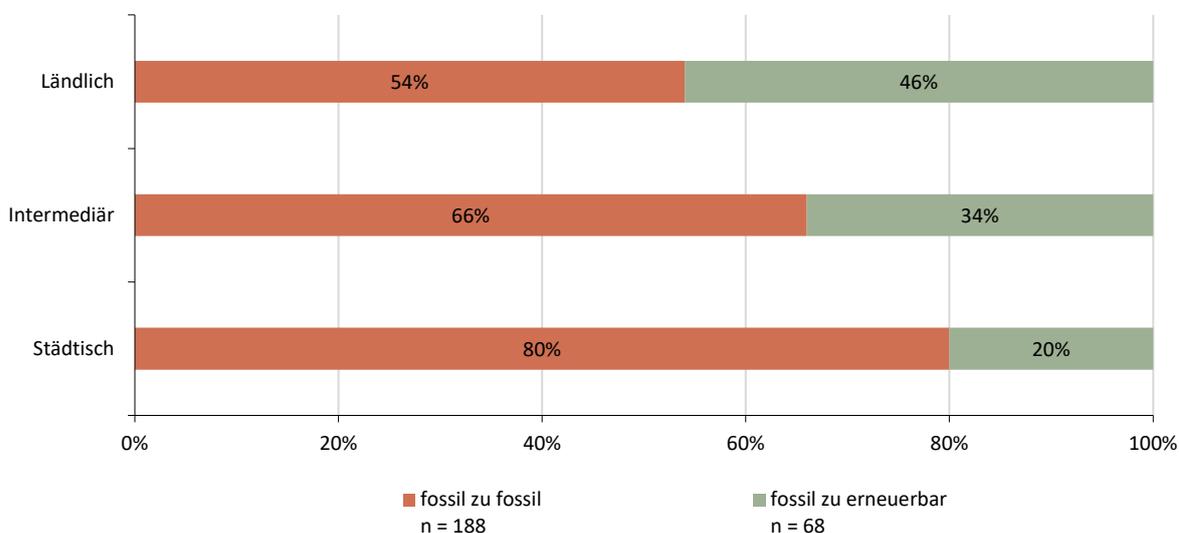
Weitere Faktoren, die den Systementscheid beim Heizungsersatz beeinflussen, sind die Gebäudeeigenschaften. Dazu gehören der Standort des Gebäudes (städtisch, intermediär<sup>21</sup> oder ländlich), das Baujahr, das aktuelle/alte Heizsystem und auch die Eigentumsform.

### Standort der Gebäude

Neben dem Standortkanton der MFH (vgl. Darstellung D 9.1) ist auch die Standortgemeinde und der konkrete Standort wichtig, vor allem im Hinblick auf die Vermietbarkeit, die Marktsituation, aber auch in Bezug auf die technischen Möglichkeiten (z.B. Vorhandensein von netzgebundener Energie, Herausforderungen betreffend Einhaltung der Lärmschutzverordnung). Über 60 Prozent der MFH im Befragungssample befinden sich an einer städtischen Lage respektive in einer Gemeinde mit städtischem Charakter was Bevölkerungsdichte, Grösse und Erreichbarkeit betrifft.<sup>22</sup> Weitere 20 Prozent der Liegenschaften befinden sich in einer Gemeinde mit intermediärem Charakter. Mit 17 Prozent ist der Anteil an MFH in ländlichen Gemeinden am tiefsten.

Wie die nachfolgende Darstellung zeigt, ist der Anteil der Wechsel von fossil zu erneuerbar im städtischen Gebiet am tiefsten (20 %) und nimmt über die intermediären Gebiete (34 %) bis zu den ländlichen Gebieten (46 %) zu. Dabei handelt es sich jeweils sowohl um die tatsächlich erfolgten Wechsel wie auch die geplanten Wechsel.

D 4.9: Lage MFH und Wechsel Heizsystem



Quelle: Erhebung Interface, n = 256 (Eigentümer/-innen Gruppe A und B mit Wechsel oder geplantem Wechsel fossil zu fossil und fossil zu erneuerbar).

<sup>21</sup> Intermediäre Gemeinden weisen sowohl städtische wie auch ländliche Merkmale auf. Dazu zählen dichte periurbane Räume und ländliche Zentren. Periurbane Gemeinden mit geringer Dichte werden als ländlich gezählt.

<sup>22</sup> Für genauere Informationen zu den Merkmalen der drei Kategorien siehe BFS 2017 <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/querschnittsthemen/raeumliche-analysen/raeumliche-gliederungen/raeumliche-typologien.html>, Zugriff am 24.5.2021.



## Erwerb und Eigentumsform

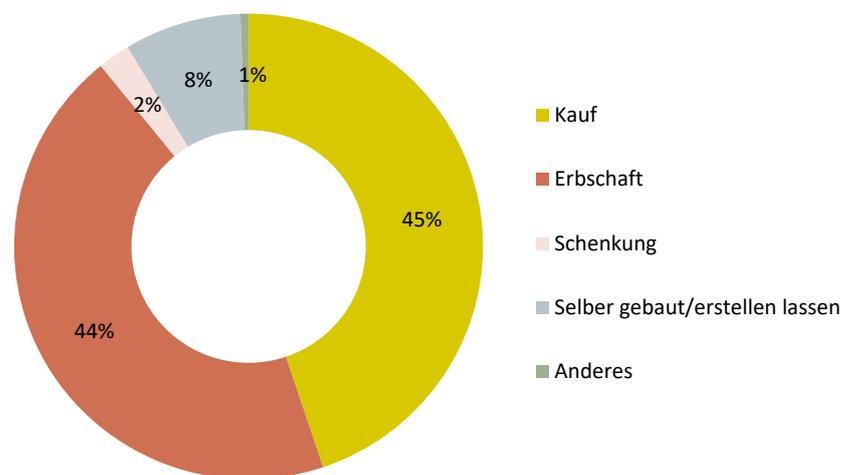
Der Erwerb und die Eigentumsform können die Wahl des Heizsystems ebenfalls beeinflussen. Einerseits bietet der Erwerb ein Gelegenheitsfenster für einen möglichen Heizungersatz und andererseits bestimmt die Eigentumsform massgeblich darüber, wie viele Parteien für einen solchen Entscheid einbezogen werden müssen.

Wie die nachfolgende Darstellung zeigt, sind die Eigentümerschaften primär durch Kauf (45%) und Erbschaft (44%) in Besitz der Liegenschaften gelangt.

---

### D 4.10: Erwerb der Liegenschaft

---



---

Quelle: Erhebung Interface, N = 359.

---

Bei MFH, die ursprünglich durch die heutige Eigentümerschaft selbst erstellt worden waren, wurde deutlich häufiger von fossil zu erneuerbar gewechselt oder es ist ein solcher Wechsel vorgesehen (50%). Allerdings ist dieses Ergebnis wenig belastbar, weil nur 14 Personen, die das Gebäude selbst hatten erstellen lassen, sich bereits für eine neue Heizung entschieden haben.

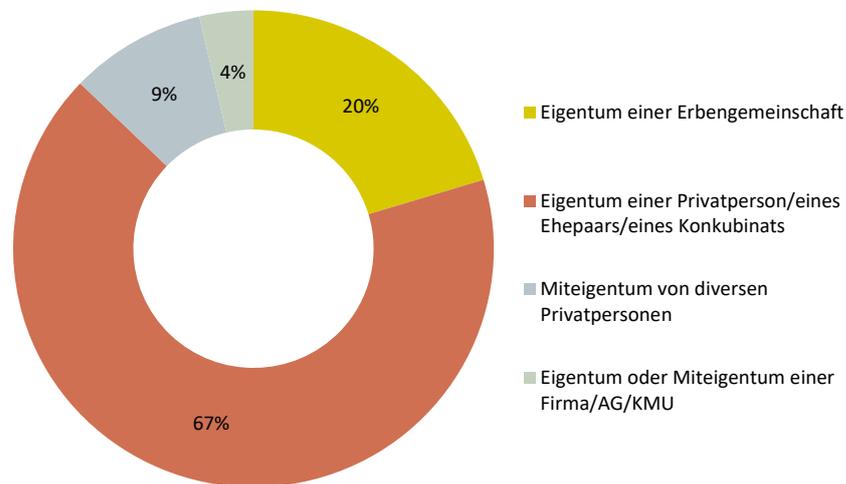
Die MFH im Sample (siehe nachfolgende Darstellung) befinden sich primär im Privateigentum von einer Person oder einem Ehepaar/Konkubinat (zwei Personen). Somit ist der Entscheid bezüglich Heizsystem von einer respektive zwei Personen abhängig, was die Entscheidungsfindung generell vereinfachen sollte – unabhängig davon, ob ein System mit fossilen oder erneuerbaren Energieträgern gewählt wird. Weitere 20 Prozent befinden sich im Besitz einer Erbengemeinschaft, wo tendenziell mehr Personen in den Entscheid involviert sind.



---

#### D 4.11: Eigentumsform

---



---

Quelle: Erhebung Interface, N = 359.

---

Wenn sich das MFH im Eigentum einer Privatperson beziehungsweise im Eigentum eines Paares befindet, wurde deutlich häufiger von fossil auf erneuerbar gewechselt oder es ist ein solcher Wechsel vorgesehen (32%). Bei den anderen Eigentumsformen haben nur 11 Prozent (KMU), 14 Prozent (Erbengemeinschaft) und 15 Prozent (Eigentum mehrerer Privatpersonen) einen Wechsel von fossil zu erneuerbar durchgeführt oder geplant. Dies legt die Vermutung nahe, dass komplexe Entscheidungswege einen Systemwechsel behindern.

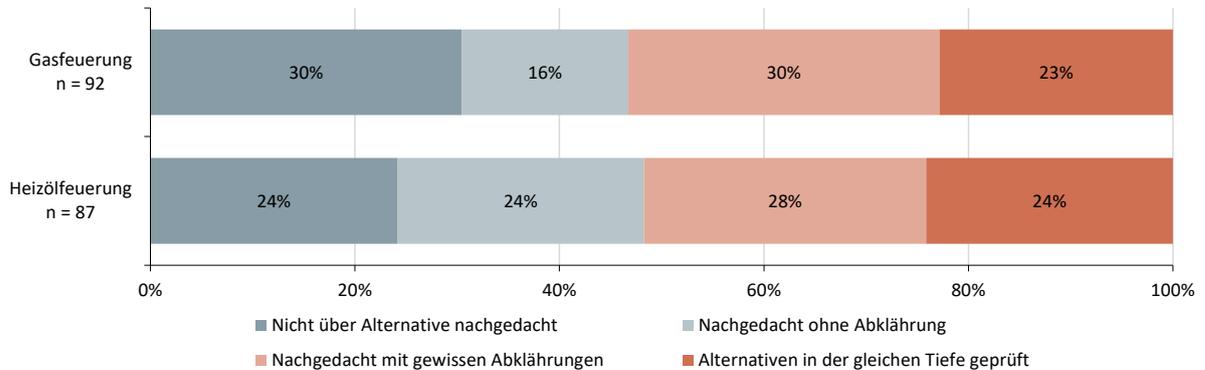
#### 4.5.3 Abklärungen und Einflussfaktoren

##### Abklärungen zu Alternativen

Jene Eigentümerschaften, die sich für eine Öl- oder Gasheizung entschieden haben (n = 179) wurden zusätzlich gefragt, ob Alternativen mit erneuerbaren Energieträgern geprüft wurden und in welcher Tiefe diese Prüfung erfolgt ist. Wie folgende Darstellung zeigt, haben etwas über 50 Prozent der Eigentümer/-innen gewisse Abklärungen gemacht (rote Farbtöne). Dabei gibt es zwischen Gas- und Ölheizungen keine grossen Unterschiede.



#### 4.12: Prüfung von Alternativen mit erneuerbaren Energieträgern

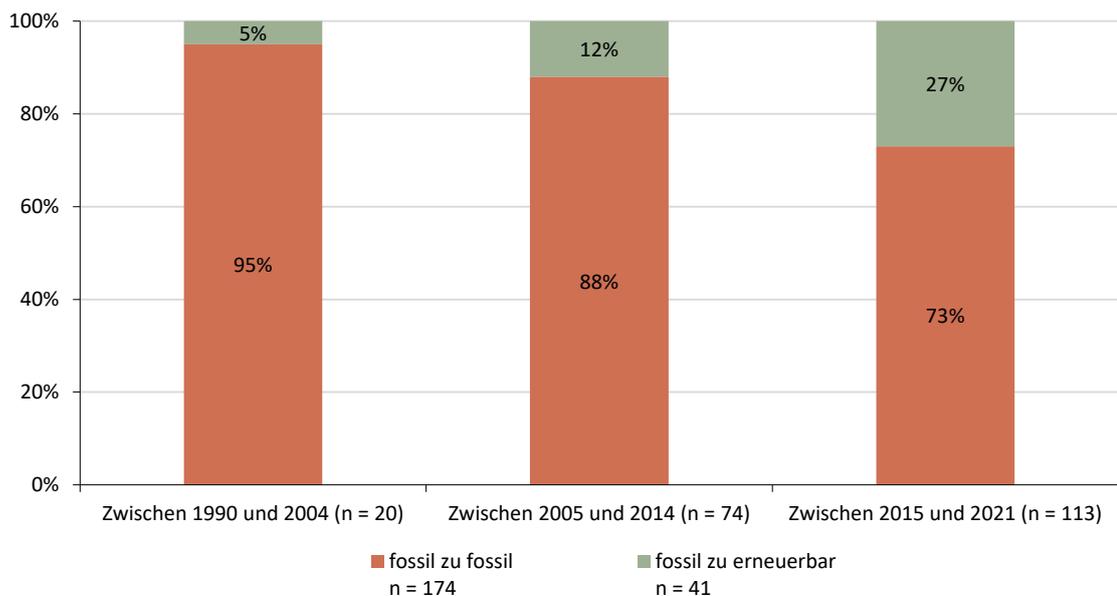


Quelle: Erhebung Interface, n = 179 (Eigentümer/-innen Gruppe A mit Wechsel von fossil zu fossil).

#### Systemwahl in Abhängigkeit vom Ersatzjahr

Wie die Auswertung der Prüfung von Alternativen und Wahl der Heizsysteme nach Gruppen zeigt, spielt der Zeitpunkt des Heizungsersatzes eine Rolle in Bezug darauf, ob ein System mit fossilen oder erneuerbaren Energieträgern gewählt wird/wurde. In der Tendenz gilt: Je weiter der Heizungsersatz zurückliegt, desto eher wurde ein System mit fossilem Energieträger erneut mit einem fossilen Energieträger ersetzt. Von 2005 bis 2014 lag der Anteil Heizungen mit erneuerbaren Energieträgern noch bei 12 Prozent, in der Periode von 2015 bis 2021 bereits bei 27 Prozent. Das ist eine erfreuliche Entwicklung.

#### D 4.13: Jahr Heizungsersatz und Wechsel Heizsystem



Quelle: Erhebung Interface, n = 215 (Eigentümer/-innen Gruppe A mit durchgeführtem Wechsel von fossil zu fossil und fossil zu erneuerbar). Keine/-r der Befragten bezog sich auf einen Heizungsersatz vor 1990. n = 8 ohne Angabe des Ersatzjahres.



### Kombination mit weiteren baulichen Massnahmen

Eigentümerschaften, die den Heizungsersatz bereits durchgeführt hatten oder die das neue Heizungs-system ausgewählt hatten, wurden gefragt, ob rund um den Heizungsersatz noch andere Sanierungs-massnahmen umgesetzt wurden oder geplant sind und falls ja, ob es sich dabei um energetische oder nicht energetische Erneuerungsmassnahmen handelte. 40 Prozent (n = 123) haben keine weiteren Massnahmen umgesetzt oder geplant. 39 Prozent der Eigentümerschaften haben ergänzend rein ener-getische Massnahmen durchgeführt (z.B. Fensterersatz, Dämmmassnahmen an der Gebäudehülle usw.) oder es sind solche geplant. 14 Prozent haben sowohl energetische als auch nicht energetische Erneuerungsmassnahmen vorgesehen oder umgesetzt und 7 Prozent haben neben dem Heizungs-ersatz nur nicht energetische Massnahmen (z.B. Innensanierung, Bad oder Küche, Farbanstrich innen oder aussen usw.) umgesetzt oder geplant. Die Kombination des Heizungsersatzes mit unterschiedli-chen weiteren baulichen Massnahmen scheint im Sample keinen Effekt auf die Energieträgerwahl zu haben.

### Wissen zu den technischen Möglichkeiten vor Ort

Neben den Gebäudeeigenschaften, spielen auch die technischen Möglichkeiten und die regulativen Vorgaben eine wichtige Rolle bei der Wahl respektive den Wahlmöglichkeiten beim Heizungsersatz. Typischerweise sind Denkmalschutz, Einschränkungen für Erdsonden-Bohrungen oder das Fehlen ei-nes Wärmeverbunds vor Ort Einschränkungen für die Wahl von Systemen auf Basis von erneuerbaren Energieträgern. Wie die nachfolgende Darstellung D 4.14 zeigt, waren oder sind die Eigentümerschaf-ten gemäss eigenen Angaben bei 13 Prozent der MFH durch Denkmalschutzbestimmungen einge-schränkt. Bezüglich technischer Möglichkeiten zeigt sich, dass Erdsonden-Bohrungen bei 30 Prozent der MFH möglich waren oder sind. Gleichzeitig weiss oder wusste ein Drittel der Befragten nicht, wie die Situation bezüglich Bohrungen gewesen wäre oder ist. Weiter war oder ist nur bei 11 Prozent der Befragten ein Anschluss an ein Wärmenetz vorhanden. Diesbezüglich sind die Eigentümerschaften bes-ser informiert (nur 12% «Weiss nicht»-Antworten).

D 4.14: Technische Möglichkeiten und regulatorische Vorgaben

Möglichkeiten oder Einschränkung	Ja	Nein	Weiss nicht
Einschränkungen wegen Denkmal-schutz	13%	86%	1%
Erdsonden-Bohrung möglich	30%	36%	34%
Wärmenetz vorhanden	11%	77%	12%

Quelle: Erhebung Interface, n = 307 (Eigentümer/-innen Gruppe A mit Ersatz und B mit geplantem Ersatz).

### Einflussfaktoren Heizungsersatz aus Sicht der Eigentümerschaft

Die Faktoren, die die Wahl des Heizsystems beeinflussen, sind vielfältig. Wie die folgenden Darstellun-gen zeigen, unterscheiden sie sich in der Gewichtung je nachdem, ob ein Wechsel von fossil zu fossil gemacht wurde oder geplant ist oder ob es sich um einen Wechsel von fossil zu erneuerbar handelt.

Bei jenen, die einen Ersatz von fossil zu fossil gemacht haben oder planen (vgl. Darstellung D 4.15), werden die Investitionskosten am häufigsten als sehr wichtig beurteilt (68%). Auch die Faktoren «Un-günstige Voraussetzungen der Liegenschaft für den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern» (56%) und die Unterhalts- und Betriebskosten (55%) spielen eine wichtige Rolle. Weiter werden das bewährte bisherige System (50%) und der Handlungsdruck (49%) als sehr wichtig beurteilt. Eine weniger wichtige

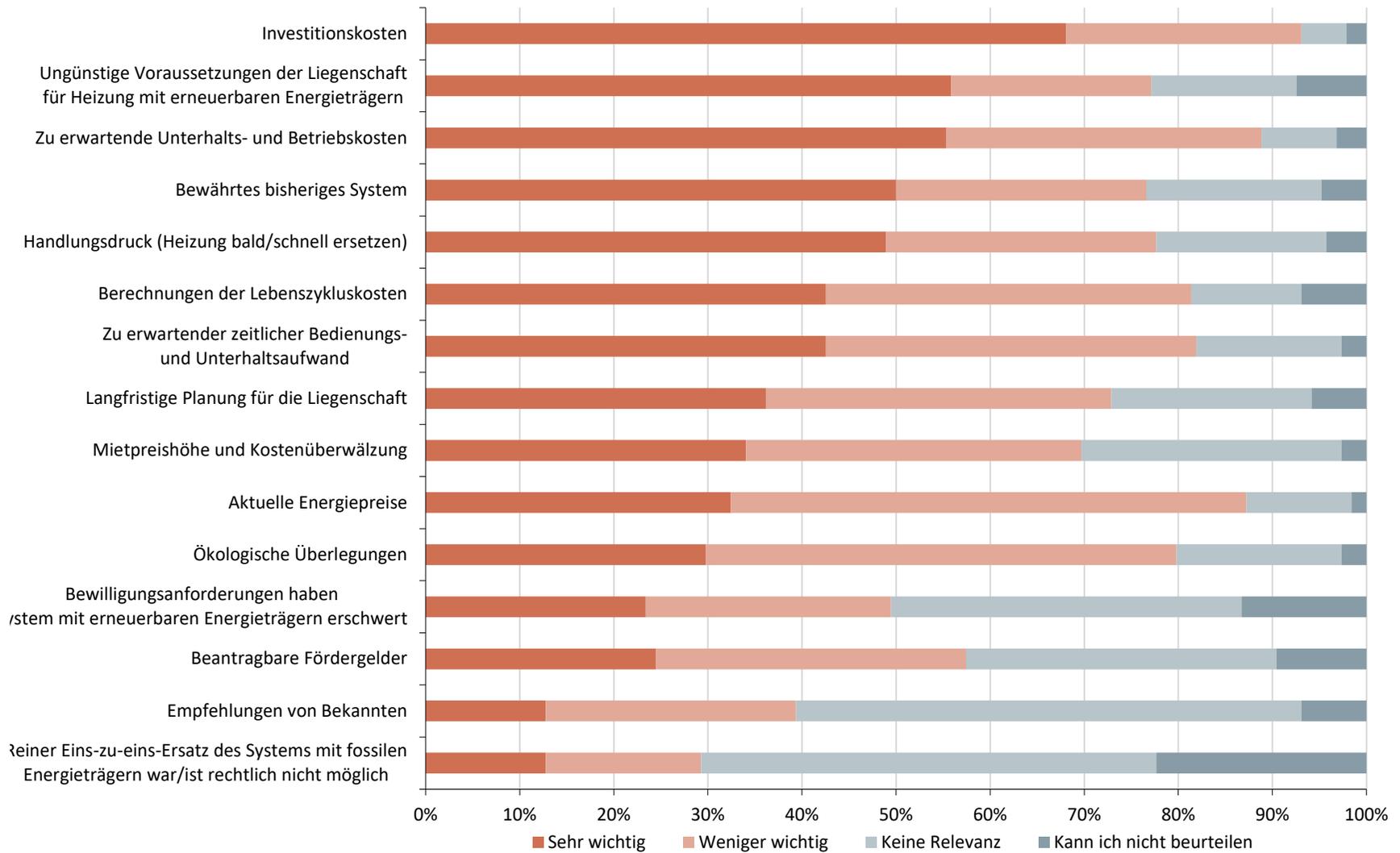


Rolle spielen das Verbot eines Ein-zu-eins-Ersatzes bei Systemen auf Basis von fossilen Energieträgern sowie Empfehlungen von Bekannten.

Für die Eigentümerschaften, die einen Wechsel von fossil zu erneuerbar vollzogen haben oder planen (vgl. Darstellung D 4.16), sind die ökologischen Überlegungen (82%) und die Investitionskosten (62%) sehr wichtig. Der Faktor Unterhalts- und Betriebskosten (59%) spielte auch hier eine wichtige Rolle und die Fördergelder waren sehr wichtig für den Systementscheid (57%).



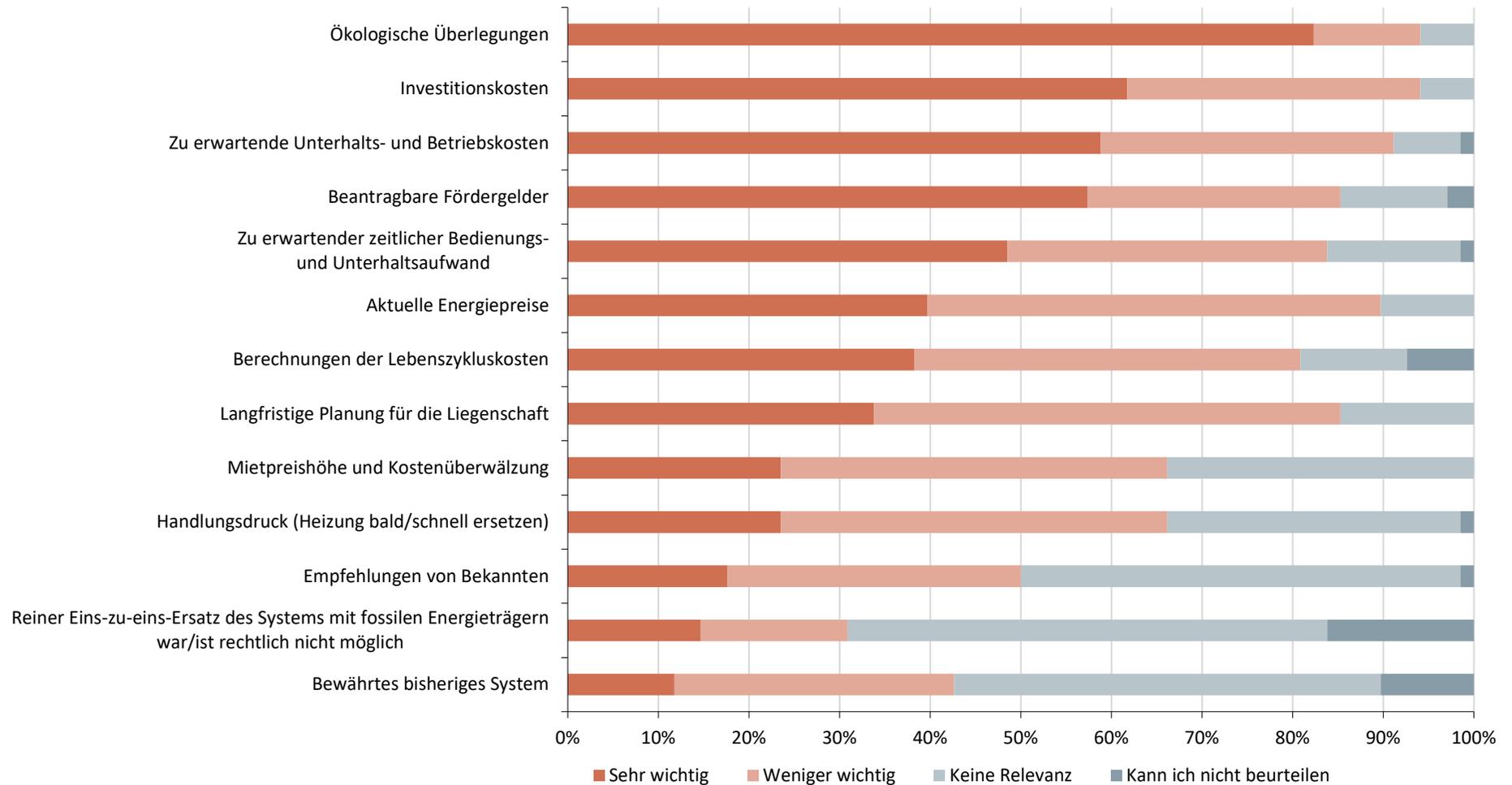
#### D 4.15: Einflussfaktoren Wahl Heizsystem bei Wechsel fossil zu fossil



Quelle: Erhebung Interface, n = 188 (Eigentümer/-innen Gruppe A und B mit Wechsel oder geplantem Wechsel fossil zu fossil).



#### D 4.16: Einflussfaktoren Wahl Heizsystem bei Wechsel fossil zu erneuerbar



Quelle: Erhebung Interface, n = 68 (Eigentümer/-innen Gruppe A und B mit Wechsel oder geplantem Wechsel fossil zu erneuerbar).

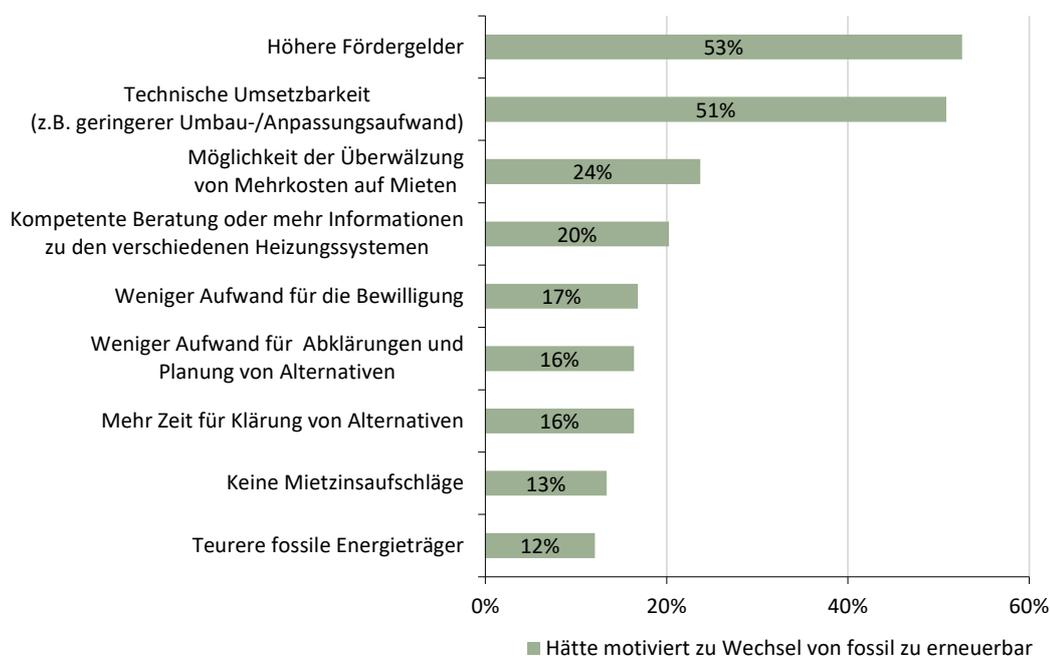


## Was die Wahl von erneuerbaren Energieträgern begünstigen würde

Jene Eigentümerschaften, die sich für ein System auf Basis eines fossilen Energieträgers entschieden haben, ein solches planen oder ihre Liegenschaft aktuell mit einem solchen System beheizen (n = 241) wurden zusätzlich gefragt, welche Faktoren sie dazu motivieren würden, zukünftig ein Heizsystem mit erneuerbaren Energieträgern zu wählen. 232 Eigentümerschaften haben sich dazu geäußert, der Rest gab an, dies nicht beurteilen zu können.

Wie die Auswertung zeigt, würden mehr Fördergelder und eine erhöhte technische Umsetzbarkeit mehr als 50 Prozent der Eigentümerschaften motivieren, ein Heizsystem mit erneuerbaren Energieträgern zu wählen. Die Möglichkeiten der Kostenüberwälzung auf die Mieter/-innen und mehr Beratung und Information würden die Umstiegs motivation noch bei 24 Prozent beziehungsweise bei 20 Prozent der Befragten stärken.

### D 4.17: Begünstigende Faktoren für Wechsel fossil zu erneuerbar



Quelle: Erhebung Interface, n = 232 (Eigentümer/-innen mit aktuellem oder geplantem Heizsystem auf Basis von fossilen Energieträgern).

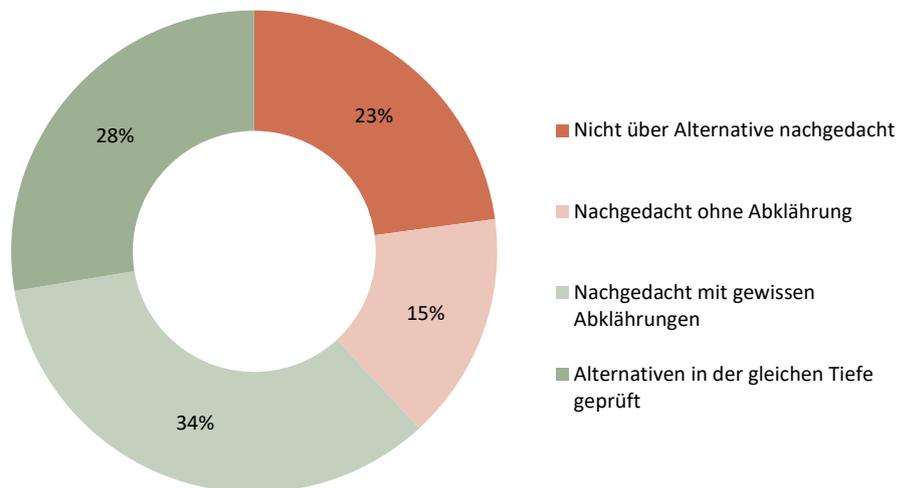
Es wurde in der Auswertung geprüft, ob die 105 Personen, die die Heizung auf Basis von fossilen Energieträgern ersetzt haben und die gleichzeitig angegeben haben, dass die Voraussetzungen der Liegenschaft für eine Heizung auf Basis von erneuerbaren Energieträgern ungünstig gewesen sei (Darstellung D 4.15), überhaupt vertiefte Abklärungen zu Alternativen getätigt haben. 23 Prozent haben über eine Alternative gar nicht nachgedacht und weitere 15 Prozent haben darüber nachgedacht aber keine Abklärungen getätigt. Bei 28 Prozent oder 29 Personen haben vertiefte Abklärungen zur Erkenntnis geführt, dass die Voraussetzungen ungünstig sind.



---

**D 4.18: Tiefe der Prüfung von Alternativen in den Fällen, in denen als wichtiger Einflussfaktor «ungünstige Voraussetzungen für erneuerbare Energien» genannt wurde**

---



---

Quelle: Erhebung Interface, n = 105 (Personen, die angegeben haben, dass ungünstige Voraussetzungen der Liegenschaft für eine Heizung mit erneuerbarem Energieträger sehr wichtig war für die Wahl eines Systems auf Basis mit fossilem Energieträger).

---

#### **4.5.4 Rolle der Beratung**

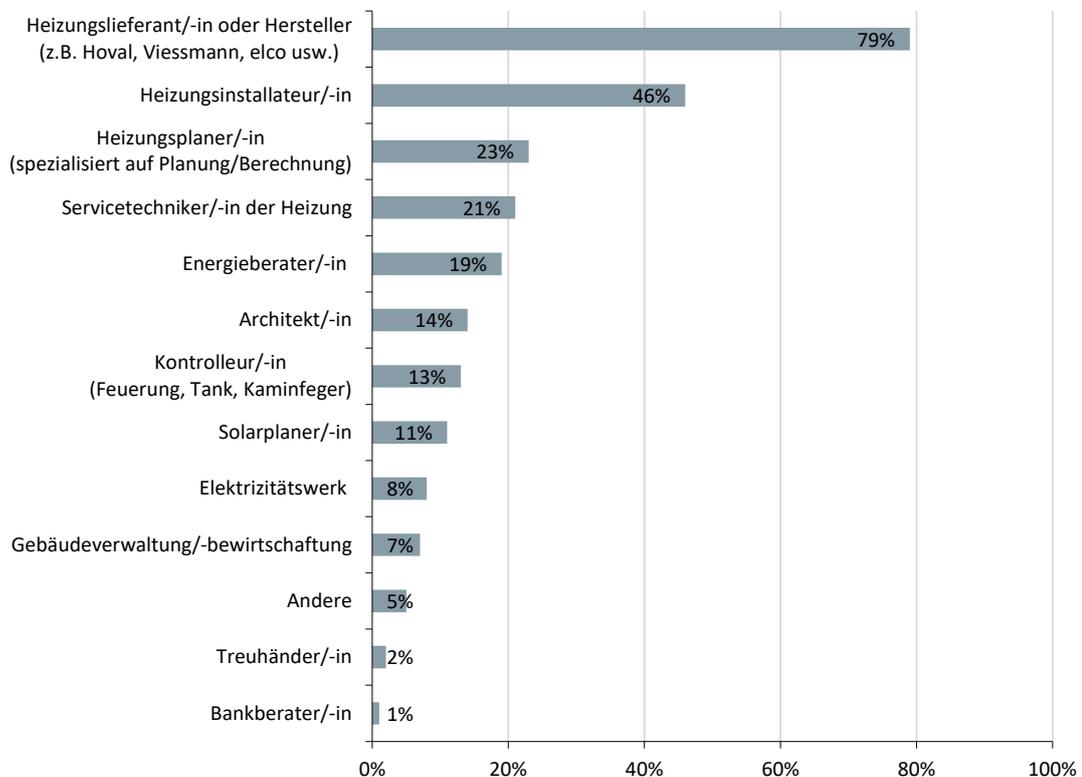
Im Hinblick auf die weiteren Arbeitsschritte im Projekt interessierte in dieser ersten Befragung speziell auch die Rolle der Beratung, der Beratungspersonen und der Informationsbedarf der MFH-Eigentümerschaften.

##### **Beratungen und Beratungspersonen**

Die Eigentümerschaften, die bereits einen Heizungsersatz durchgeführt hatten oder einen planen, wurden gefragt, ob und durch wen sie im Rahmen dieser Planung beraten wurden oder aktuell beraten werden. Die Mehrheit der Eigentümerschaften im Sample greift auf Beratung zurück. Nur 14 Prozent der Befragten gaben an, keine Beratung in Anspruch genommen zu haben. Die nachfolgenden Zahlen beziehen sich auf die 86 Prozent, die sich beraten liessen oder in einer Beratung sind. Wie nachfolgende Darstellung zeigt, spielt der/die Heizungslieferant/-in eine zentrale Rolle bei der Beratung (79% haben sich dort beraten lassen oder werden beraten). Darauf folgt der/die Installateur/-in mit 46 Prozent. Ein/-e Heizungsplaner/-in, der/die gemäss Brancheneinschätzung gerade für grössere MFH die richtige Fachperson wäre, um einen Heizungsersatz mit Systemwechsel zu planen, wurde nur von 23 Prozent der Befragten beigezogen. Eine sehr marginale Rolle spielen die Finanzinstitute (Treuhandler und Banken).



#### D 4.19: Inanspruchnahme von Beratung durch Eigentümerschaften



Quelle: Erhebung Interface, n = 307 (Eigentümer/-innen Gruppe A und B).

Weiter wurden die Personen «mit Beratung» gefragt, was für Themen dabei angesprochen wurden oder werden und wo Informationsbedarf besteht. Die Eigentümerschaften mit bereits durchgeführtem Heizungsersatz (n = 247) liessen sich im Zusammenhang mit dem Ersatz vor allem zu den Themen «vor Ort mögliche Heizungssysteme» und «für das konkrete Objekt sinnvolle Heizungssysteme» beraten. Rund 50 Prozent von ihnen hätten gerne noch zusätzliche Informationen erhalten, jedoch ebenfalls meist zu den zwei genannten Themen. Für jene, die den Ersatz erst planen, stehen ebenfalls diese beiden Themen im Zentrum, gefolgt von der Frage zu den Kosten der Massnahmen.

Bezüglich MFH-spezifischer Themen wie Mietrecht und Überwälzbarkeit oder lokale Marktsituation hat praktisch keine Beratung stattgefunden und es wurde auch nicht angegeben, dass dazu Informationsbedarf besteht. Dasselbe gilt für das Thema «Finanzierungsmöglichkeiten».

#### 4.5.5 Gelegenheitsfenster Bank

Ein spezifisches Gelegenheitsfenster für eine Beratung respektive die Vermittlung einer Energieberatung zur Liegenschaft bietet die Bank. Im Hinblick auf die weiteren Arbeitsschritte im Projekt wurden daher explorativ ausgerichtete Fragen dazu gestellt.

Die Eigentümerschaften wurden gefragt, ob und zu welchen Themen sie in den letzten drei Jahren eine Bankberatung wahrgenommen haben:

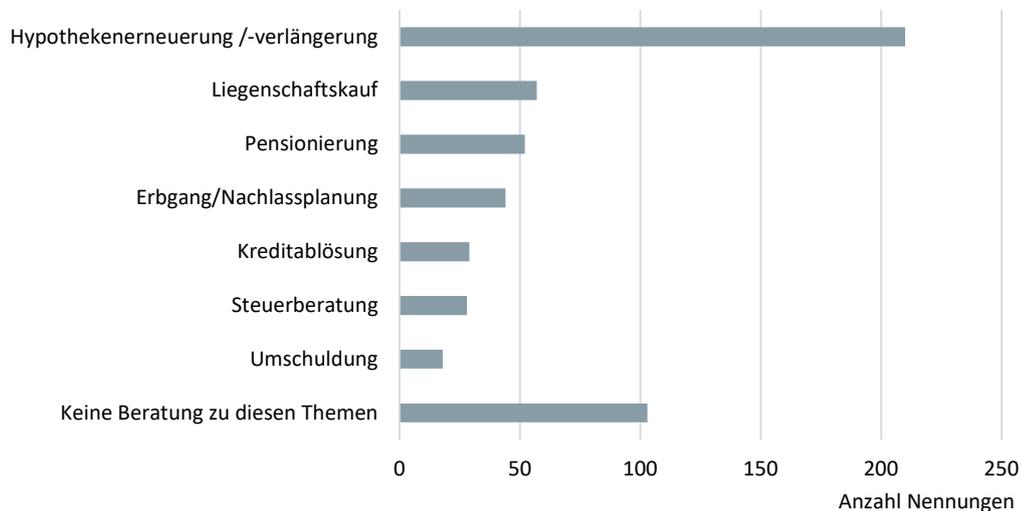
- Liegenschafts Kauf



- Umschuldung
- Kreditablösung
- Hypothekenerneuerung/-verlängerung
- Pensionierung
- Erbgang/Nachlassplanung
- Steuerberatung

256 Eigentümerschaften haben angegeben, dass sie eine Beratung zu einem oder mehreren dieser Themen bei der Bank wahrgenommen haben. Insgesamt wurden 541 Beratungen in Anspruch genommen. Die nachfolgende Darstellung zeigt die Anzahl der wahrgenommenen Beratungen nach Thema.

**D 4.20: Anzahl Beratungen durch eine Bank im Verlauf der letzten drei Jahre**



Quelle: Erhebung Interface, N = 359.

Deutlich am meisten Beratungen (210 bzw. 39%) fanden zum Thema Hypothekenerneuerung oder -verlängerung statt und weitere 11 Prozent oder 57 Beratungen betrafen das Thema Liegenschafts Kauf. Rund 10 Prozent der Beratungen erfolgten zum Thema Pensionierung und 8 Prozent zu Erbgang und Nachlassplanung. Dies ist im Hinblick auf das Durchschnittsalter von 64 Jahren der Eigentümerschaft nicht überraschend. In Bezug auf die Anzahl dieser Bankkontakte handelt es sich demnach bei der Hypothekenerneuerung oder -verlängerung um ein interessantes Gelegenheitsfenster für die Kontaktnahme mit MFH-Eigentümerschaften.

Im Anschluss wurde die Frage gestellt, inwieweit der Heizungsersatz oder die bauliche Erneuerung der Liegenschaft in diesen Beratungen ein Thema war oder nicht. In der Mehrheit der Fälle waren Heizungsersatz oder bauliche Erneuerung kein Thema. Am ehesten wurden diese Themen bei der Steuerberatung angesprochen (in 43% der Beratungen). Bei den Beratungen zum Liegenschafts Kauf, zur Kreditablösung, aber auch bei den Beratungen zur Pensionierung und Nachlassplanung wurde der Heizungsersatz oder bauliche Erneuerung jeweils in rund 30 Prozent der Fälle thematisiert. Etwas tiefer ist der prozentuale Anteil bei den Beratungen zum Thema Hypothekenerneuerung oder -verlängerung (26%) und Umschuldung (22%).



Bei den 125 Eigentümerschaften, bei denen der Heizungsersatz oder die bauliche Erneuerung der Liegenschaft in der Beratung bei der Bank angesprochen wurden, wurde in der Befragung nach den besprochenen Themen gefragt. Nicht überraschend wurde vor allem die Finanzierung (29%) thematisiert. Weiter wurden die Kosten der Massnahmen angesprochen (23%) und mit 20 Prozent der Eigentümerschaften wurde die Liegenschaftssanierung generell diskutiert. Weniger präsent waren technische Möglichkeiten und Abklärungen (9%). Auch die Frage der Kostenüberwälzung auf die Mieten wurde nur in 2 Prozent der Beratungen besprochen.

Andere Punkte, die bezüglich Sanierungsmassnahmen und Heizungsersatz vereinzelt angesprochen wurden, sind Steuererleichterungen und -einsparungen.

Schliesslich wurden die Eigentümerschaften gefragt «Würden Sie es begrüessen, wenn der/die Bankberater/-in Ihnen bei Bedarf eine Fachberatung für Fragen zu baulichen und technischen Aspekten Ihrer Liegenschaft vermitteln würde?». Nur gerade 14 Prozent der Befragten gaben an, dass ihnen dies die Abklärungen betreffend bauliche und technische Fragen erleichtern würde. Rund die Hälfte der Personen (48%) gab an, dass sie zu diesem Zeitpunkt wenig interessiert an einer baulich-technischen Beratung wären. Zudem äusserten 27 Prozent Bedenken betreffend Unabhängigkeit einer Beratung, die durch die Bank vermittelt würde.

Im Freitextfeld zu weiteren Bedenken (offene Antwortkategorie) wurde mehrmals erwähnt, dass der/die Bankberater/-in nicht über das entsprechende Fachwissen verfüge (Qualität und Relevanz der Information seien somit nicht gegeben) und daher solche Themen mit anderen Berater/-innen im Bereich Bau besprochen worden seien/würden.

Zudem konnten in einem Freitextfeld Themen genannt werden, zu denen man im Zusammenhang mit dem Bankkontakt gerne Informationen erhalten würde. Es wurden folgende Bedürfnisse geäussert, die sich in drei Themen bündeln lassen:

4. Zur Marktsituation: Marktwert der Liegenschaft je nach Sanierung (z.B. GEAK) oder bei Ersatzneubau, Vermietbarkeit der Wohnungen und «neuer» Mietzins je nach neuem Heizsystem
5. Finanzierungsaspekte: Zinsverlauf, Steueroptimierung, bessere Konditionen bei Hypotheken-erneuerung
6. Umsetzungsaspekte: Heizungsersatz durch Neubau (Abriss-Zuschüsse), technische Machbarkeit, Effizienz der Systeme, passender/empfohlener Zeitpunkt für den Ersatz

Obwohl also die Befragten nur vereinzelt beim Informationsbedarf im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz die Aspekte Miete, Markt und Finanzierung angekreuzt haben (vgl. Abschnitt 4.5.4 «Rolle der Beratung»), sind diese Themen gewissen Personen so wichtig, dass sie sie im angebotenen Freitextfeld erwähnen.

## 4.6 Fazit zur Online-Befragung I der nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften

### 4.6.1 Eigentümerstruktur und ihre Ziele

Das Durchschnittsalter der Befragten liegt bei 64 Jahren und der Anteil Frauen bei 29 Prozent. Die befragten MFH-Eigentümerschaften weisen Abschlüsse auf allen Bildungstufen auf. Über die Hälfte verfügt über einen Abschluss auf Tertiärstufe (43% Hochschule und 18% höhere Berufsbildung). Es handelt sich somit bei der MFH-Eigentümerschaft mehrheitlich um gut ausgebildete Personen. Gemäss Selbsteinschätzung verfügen 14 Prozent über grosses und 55 Prozent über eher grosses Wissen zum Thema Heizen mit erneuerbaren Energieträgern.



Rund 45 Prozent der Eigentümerschaften haben die Liegenschaft käuflich erworben, 44 Prozent haben sie geerbt.

Bezüglich Objektzielen ist es den befragten MFH-Eigentümerschaften sehr wichtig, Mieterwechsel zu vermeiden (79% eher wichtig oder sehr wichtig). Die Relevanz des Wunschs von wenig Mieterwechseln lässt sich damit erklären, dass rund 77 Prozent die Liegenschaft selbst verwalten. Zudem dient die Liegenschaft oft der Altersvorsorge (78% wichtig oder sehr wichtig). Weniger als die Hälfte der Eigentümerschaften nutzt das MFH selbst permanent oder gelegentlich als Wohnort und nur 21 Prozent nutzen es als Arbeitsort.

#### **4.6.2 Heizsysteme im Sample**

Die Ergebnisse der Befragung bestätigen, dass beim Heizungsersatz das Beibehalten der fossilen Energieträger bisher die Regel war und der Umstieg auf erneuerbare Energieträger die Ausnahme. Bei den bereits ersetzten Heizungen (Gruppe A) fand nur gerade bei 18 Prozent der Gebäude mit Heizungen auf Basis von fossilen Energieträgern ein Wechsel auf ein System mit erneuerbaren Energieträgern statt. Allerdings steigt der Anteil, je weniger lang der Heizungsersatz her ist. Personen, die aktuell einen Heizungsersatz planen, wollen deutlich öfter auf Systeme mit erneuerbaren Energieträgern setzen als jene, die den Ersatz bereits durchgeführt haben. 64 Prozent, die zum Zeitpunkt der Befragung (Frühling 2021) fossil heizen und einen Ersatz planen, wollen auf ein alternatives System wechseln. Bei den geplanten beziehungsweise neu eingebauten Heizungen sind bei den Systemen auf Basis von erneuerbaren Energien die Wärmepumpen besonders beliebt (52%) gefolgt von Anschlüssen an Wärmenetze (32%) und Holzfeuerungen (16%). Bei den Systemen auf Basis von fossilen Energieträgern ist eine Verschiebung von Öl- zu Gasheizungen zu beobachten.

Bei den Personen, die den Fragebogen auf Deutsch ausgefüllt haben, ist der Anteil der erfolgten oder geplanten Wechsel auf erneuerbare Energieträger mit 30 Prozent deutlich höher als bei den Personen, die den Fragebogen auf Französisch ausgefüllt haben (15%).

#### **4.6.3 Einflussfaktoren bezüglich Systemwahl**

Die Faktoren, die die Wahl des Heizsystems beeinflussen, unterscheiden sich leicht in der Gewichtung je nachdem, ob ein Wechsel von fossil zu fossil gemacht wurde oder geplant ist oder ob es sich um einen Wechsel von fossil zu erneuerbar handelt. Bei jenen, die einen Ersatz von fossil zu fossil gemacht haben oder planen, werden die Investitionskosten am häufigsten als sehr wichtig beurteilt (68%). Auch die Faktoren «Ungünstige Voraussetzungen der Liegenschaft für den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern» (56%) sowie Unterhalts- und Betriebskosten (55%) spielen eine wichtige Rolle. Weiter werden das bewährte bisherige System (50%) und der Handlungsdruck (49%) als sehr wichtig beurteilt.

Für die Eigentümerschaften, die einen Wechsel von fossil zu erneuerbar vollzogen haben oder planen, sind vor allem die ökologischen Überlegungen (82%), aber auch die Investitionskosten (62%) sehr wichtig. Der Faktor Unterhalts- und Betriebskosten (59%) spielte auch hier eine wichtige Rolle und die Fördergelder waren sehr wichtig für den Systementscheid (57%).

Jene Eigentümerschaften, die sich für ein System auf Basis von fossilen Energieträgern entschieden haben, ein solches planen oder ihre Liegenschaft aktuell mit einem solchen beheizen (n = 241) wurden gefragt, welche Faktoren sie dazu motivieren würden, zukünftig ein Heizsystem mit erneuerbaren Energieträgern zu wählen. Die Auswertung zeigt: Höhere Fördergelder könnten die Motivation zum Umstieg stärken. Auch eine bessere technische Umsetzbarkeit und weniger baulicher Anpassungsaufwand würden die Motivation zum Umstieg fördern. Hier müsste die Beratung ansetzen. Aus fachlicher Sicht wären im Hinblick auf die erhöhte Komplexität bei MFH die Heizungsplaner/-innen geeignet, die ideale Heizsystem-Lösung für ein MFH zu ermitteln. Allerdings wurden von den Befragten in der Regel



nicht Heizungsplaner/-innen beigezogen, sondern es wurden die Heizungslieferanten und -hersteller (79%) sowie Installateure/-innen (46%) als Beratungspersonen kontaktiert.

#### **4.6.4 Beratung und Informationsbedarf**

Die Eigentümerschaften mit bereits durchgeführtem Ersatz (n = 247) liessen sich im Zusammenhang mit dem Ersatz vor allem zu den Themen «vor Ort mögliche Heizungssysteme» und «für das konkrete Objekt sinnvolle Heizungssysteme» beraten. Rund 50 Prozent von ihnen hätten gerne noch zusätzliche Informationen erhalten, jedoch ebenfalls meist zu den zwei genannten Themen. Für jene, die den Ersatz erst planen, stehen ebenfalls diese beiden Themen im Zentrum, gefolgt von der Frage zu den Kosten der Massnahmen. Generell am wichtigsten sind für die MFH-Eigentümerschaften Informationen zu sinnvollen und technisch möglichen Heizsystemen für das konkrete Gebäude. Zur Überwältzbarkeit der Kosten auf die Mieten oder der Marktfähigkeit des Objekts scheint wenig Informations- oder Beratungsbedarf zu bestehen.

#### **4.6.5 Gelegenheitsfenster «Bankberatung»**

Vor dem Hintergrund des geplanten Quasi-Experiments mit Beratungen im Gelegenheitsfenster «Bankberatung» wurden explorative Fragen gestellt. Insgesamt haben 256 von 359 befragten Eigentümerschaften (oder 71%) in den letzten drei Jahren eine Beratung bei der Bank in Anspruch genommen. Deutlich am meisten Beratungen (39%) wurden zum Thema Hypothekenerneuerung oder -verlängerung nachgefragt und weitere 11 Prozent betrafen das Thema Liegenschafts Kauf. Rund 10 Prozent der Beratungen waren zum Thema Pensionierung und 8 Prozent zu Erbgang und Nachlassplanung.

Wenn das Thema Heizungsersatz oder bauliche Erneuerungen in diesen bei der Bank wahrgenommenen Beratungen angesprochen wurde, dann vor allem bei der Steuerberatung (in 43% der Beratungen zu Steuerfragen). Etwas weniger vertreten waren die Themen bei Liegenschafts Kauf (30%) und Kreditablösung (31%) sowie Erbgang (30%) und Nachlassplanung (31%). In 26 Prozent der Beratungen zur Hypothekenerneuerung oder -verlängerung und in 22 Prozent der Beratungen zur Umschuldung wurde das Thema diskutiert.

Generell stehen die Eigentümerschaften der Rolle der Bank in Bezug auf Beratungen zum Heizungsersatz und baulichen Erneuerungen jedoch eher skeptisch gegenüber. Nur 14 Prozent gaben an, dass eine Vermittlung einer baulich-technischen Beratung (Energieberatung zum Gebäude) für sie die Abklärungen erleichtern würde. Hingegen gaben 48 Prozent an, wenig Interesse daran zu haben, weil baulich-technische Fragen im Moment einer Bankberatung nicht im Vordergrund stünden. 27 Prozent der Befragten äusserten Bedenken wegen der Unabhängigkeit einer durch die Bank vermittelten Beratung.



## 5 Erkenntnisse aus der Intervention im Kanton St. Gallen

Die Intervention im Kanton St. Gallen wurde in einem Workshop mit lokalen Stakeholdern, in drei Fokusgruppen mit der Zielgruppe nicht-institutionelle MFH-Eigentümerschaften in Neuenburg, St. Gallen und Luzern, in bilateralen Gesprächen mit den Bankenvertretern/-innen sowie im Austausch mit der Energieagentur St. Gallen entwickelt.

### 5.1 Hinweise für die Energiepolitik aus den Fokusgruppen

Die drei Fokusgruppen hatten zum Ziel, die Erfahrungen und die Einschätzungen von privaten, nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften zur geplanten Intervention zu sammeln. Die Teilnehmenden äusserten sich dazu, wie eine zielführende Energie- oder Heizungsersatz-Beratung ausgestaltet sein sollte und wie diese im Rahmen eines Bankberatungsgesprächs zu platzieren ist.

Die Erkenntnisse flossen in die Ausgestaltung der Beratungsintervention ein. Die Beschreibung der Fokusgruppen und die ausführlichen Erkenntnisse aus diesen finden sich im Anhang 9.4 «Fokusgruppen». Nachfolgend werden nur Hinweise aus den Fokusgruppen aufgelistet, die über die Ausgestaltung der Beratungsintervention hinaus von energiepolitischem Interesse sein dürften.

- Bezüglich Fragen zum *Mietrecht und zur Überwälzbarkeit* zeigte sich, dass in der Luzerner Landschaft, im Kanton Neuenburg und im Kanton St. Gallen fast nur die Frage relevant ist, ob der Mietermarkt eine Erhöhung zulässt. Es wurde deutlich, dass Mietzinserhöhungen in laufenden Mietverträgen vermieden werden. Denn man riskiere, dass die Mieter/-innen deswegen kündigen. Gerade im Kanton St. Gallen seien die Leerstände hoch (Stand 2021). Damit können Mieter/-innen einfach ihre Wohnung wechseln. Für den/die Vermieter/-in wiederum ist es allenfalls schwierig, eine Wohnung zeitnah wieder zu vermieten. Deshalb werden Mietzinserhöhungen eher auf den Moment von ohnehin stattfindenden Mieterwechseln verschoben. Jedoch würden Hinweise von der Bank oder der Energieberatung dazu, wer kompetent zu Mietfragen Auskunft geben kann, grundsätzlich begrüsst.
- Als das wichtigste Element einer Energieberatung wurde von mehreren Teilnehmenden das *Beratungsgespräch* genannt. Dieses mache den Unterschied zu Standardangeboten, die es von verschiedenen Anbietern gebe. Ein Gespräch mache einen noch so umfassenden Bericht erst wirklich verwertbar.
- Die Banken genossen bei den Teilnehmenden der Fokusgruppen teilweise keinen guten Ruf. Viele zeigten sich skeptisch, ob wirklich jemals eine Bank eine Energieberatung empfehlen würde. Das Thema interessiere die Banken nicht. Gemäss der Erfahrung verschiedener Eigentümer/-innen sei es fast unmöglich, Geld zu erhalten für energetische Erneuerungen oder für die Zusatzkosten einer Heizung auf Basis von erneuerbaren Energieträgern.
- In Bezug auf die Platzierung von Energieberatungsangeboten wurde darauf hingewiesen, dass die *Schulung der Kundenberater/-innen* wichtig sei. Sie müssten die Angebote, die sie bewerben, kennen und die Unterschiede erklären können. Die mündliche Einführung des Energieberatungs-Flyers und die explizite Übergabe des Flyers seien wichtig. Denn man erhalte bei der Bank zu viele Flyer, denen man meist keine Beachtung schenke.



- Wird *PV-Strom auf einem MFH* produziert und die Produktion gehe über den Eigenverbrauch hinaus, werde der Einspeiseertrag besteuert. Das mache es unattraktiv, die ganze Dachfläche auszunutzen.
- Die *Amortisation der Hypothek* auf 65 Prozent müsste *auch über Investitionen in energetische Sanierungen* möglich sein. Das würde solche Investitionen attraktiv machen. Regulatorisch sei das heute nicht möglich.
- Energieberatung, die gut sei, koste. Es könnte sich aus Sicht gewisser Fokusgruppenteilnehmenden lohnen, deutlich mehr in die Subventionierung von Beratungen zu investieren, um die Eigentümerschaften gut bis zur Umsetzung zu begleiten.

## 5.2 Ergebnisse der Intervention

Die Intervention im Kanton St.Gallen lief von Januar 2022 bis November 2022. Der genaue Ablauf der Beratung und die Rolle der verschiedenen Beteiligten wird im Anhang 9.5 «Vorgehen bei Beratungsin-tervention im Kanton St.Gallen» beschrieben.

### 5.2.1 Geschulte Bankkundenberater/-innen

Vor dem Start der Intervention wurden die teilnehmenden Teams von Kundenberatern/-innen ge-schult. Die Schulungen der sieben Bankenteams fanden zwischen dem 6.1.2022 und dem 7.3.2022 statt. Es nahmen Bankkundenberater/-innen von drei Geschäftsstellen der St. Galler Kantonalbank (SGKB) und von vier Raiffeisenbanken teil. Damit wurden rund 50 Bankkundenberater/-innen an der rund einstündigen Informationsveranstaltung über das Projekt, seine Zielsetzungen und das Vorgehen informiert. Informationen zu den Schulungen, den Unterlagen und der Begleitung der Bankkundenbe-rater/-innen im Jahresverlauf finden sich im Anhang 9.6 «Schulung und Begleitung Bankkundenbe-rater/-innen».

### 5.2.2 Durchgeführte Beratungen

Die Anzahl von dokumentierten Kontakten – das heisst, von Bankkundenberatern/-innen, die einem/-r Kunden/-in mit MFH das Energieberatungsangebot vorgestellt haben – blieb weit hinter den Erwar-tungen zurück. Das gilt in der Konsequenz ebenso für die effektiv vermittelten Energieberatungen (so-wohl Impulsberatungen als auch «Gebäudemodernisierung mit Konzept»):

- Bis am 25.3.2022 wurden 14 Bankkunden/-innen auf das Beratungsangebot aufmerksam ge-macht. Daraus resultierte bis am 25.3.2022 *eine* effektive Beratung durch einen Energiebera-ter.
- Bis am 26.10.2022 waren total 25 Vermittlungsversuche dokumentiert. Fünf dieser Kun-den/-innen bestellten in diesem Rahmen eine Impulsberatung oder eine Beratung «Gebäude-modernisierung mit Konzept». Bei zwei Kunden/-innen resultierte schliesslich eine Beratung durch einen Energieberater. Drei Kunden/-innen waren für die Energieberater entweder nicht mehr erreichbar oder sie verzichteten nach der Kontaktnahme auf eine Beratung.
- Bis am 30.11.2022 wurden keine weiteren Vermittlungsversuche durch die Banken mehr do-kumentiert.

Aufgrund der viel zu geringen Anzahl durchgeführter Energieberatungen im Rahmen des Projekts konnte das nachfolgend geplante Quasi-Experiment mit Befragung der beratenen Personen im Kanton St. Gallen und in den Kontrollkantonen nicht durchgeführt werden.



### 5.2.3 Gründe für die geringe Anzahl Kontakte

Die nachfolgenden Rückmeldungen stammen aus den Gesprächen mit den Geschäftsstellenverantwortlichen. Sie haben zwischen dem 28.3. 2022 und dem 14.4.2022 stattgefunden.

Thema des Austauschs war insbesondere die geringe Anzahl Ansprachen von Kunden/-innen mit MFH, die weit hinter den Erwartungen zurücklagen. Auch die Banken selbst waren zu Beginn der Zusammenarbeit von mehr möglichen Ansprachen ausgegangen. Folgende Gründe für die Fehleinschätzung wurden genannt:

- Im ersten Quartal des Jahres fanden generell eher weniger Bankkundenberatungen statt als in der übrigen Zeit. Der Projektverlauf zeigte jedoch, dass sich die Anzahl Ansprachen auch in den Quartalen 2, 3 und 4 nicht steigerte.
- Es handelt sich bei den beteiligten Banken teilweise um eher kleine Geschäftsstellen. Die Anzahl von Hypothekenverlängerungen bei MFH in einem bestimmten Zeitfenster sei daher generell tief. Das habe auch damit zu tun, dass aufgrund der tiefen Zinssätze in den letzten Jahren eher lang laufende Hypotheken abgeschlossen wurden, die entsprechend seltener erneuert werden müssen.
- Gewisse Geschäftsstellen hatten den eigenen Bestand an Privatkunden/-innen mit MFH selbst eher überschätzt und wurden sich dessen erst im Projektverlauf bewusst.
- Eine Geschäftsstelle hat ein paar Kunden/-innen mit dem Energieberatungsangebot direkt kontaktiert, weil bei diesen 2022 keine Beratung auf der Bank absehbar war.
- Die Geschäftsstellenverantwortlichen beobachteten, dass ein weiterer Wissensaufbau zum Thema Heizungsersatz und Gebäudeerneuerung Bank intern notwendig sei. Das Thema sei den Bankberater/-innen noch nicht geläufig und eine aktive Ansprache deshalb nicht selbstverständlich. Die Kundenberater/-innen müssten weitergebildet werden, damit sie beispielsweise mit den Kunden/-innen über einen GEAK sprechen können. Auch wenn die Kundenberater/-innen nur ein Bindeglied zur Vermittlung einer Energieberatung seien, brauche es ein gewisses Wissen zum Thema. Themenfelder, bei denen man sich für Rückfragen nicht gewappnet fühle, spreche man nicht an. Zudem wüssten auch die Kunden/-innen relativ wenig über Energieeffizienz, Gebäudeerneuerung und Heizungsersatz und sprächen das Thema vielleicht deshalb nicht von sich aus an.
- Die Verantwortlichen betonten, dass das Thema Nachhaltigkeit und Sanierungen generell auch bei den Banken wichtiger werde. Die Teilnahme am Projekt sei nur ein Teil einer grösseren Entwicklung. Mit der Intervention im Rahmen des Forschungsprojekts könnten sie Erfahrungen im Thema sammeln.

Weitere Beobachtungen von Seiten der Banken:

- Seit dem deutlichen Anstieg der Energiepreise bemerken gewisse Banken, dass die Kunden/-innen aktiver werden. Es kämen mehr Kreditanfragen für Sanierungen. Diese erfolgten oft nur per Telefon mit der Frage, ob «noch etwas möglich» sei. Nach positivem Bescheid begännen die Kunden/-innen zu planen und kämen erst mit dem konkreten Finanzierungsbedarf auf Basis eines Kostenvoranschlags wieder zur Bank.
- Gemäss Einschätzung der Verantwortlichen sind die steigenden Zinsen noch kein Hindernis für Sanierungsinvestitionen, weil meistens nur eine kleine Finanzierungsunterstützung benötigt werde.



Die Geschäftsstellenverantwortlichen wurden an den Gesprächen im März und April 2022 gebeten, eine Einschätzung zu machen, mit wie vielen Kontakten sie bis Ende November 2022 noch rechnen – dies vor dem Hintergrund der ersten Erfahrungen. Die meisten erwarteten rund fünf Bankkundenberatungen von Privatkunden/-innen mit MFH (Spanne von drei bis zehn). Damit hätte man auf total 40 bis 50 Ansprachen kommen können. Aber auch diese neue Zielgrösse wurde nicht erreicht.

### **Bald neue Rahmenbedingungen für den Wissensaufbau**

In der Diskussion der Ergebnisse aus der Intervention mit der Projekt-Begleitgruppe wies der Bankenvetreter daraufhin, dass sich aktuell die Rahmenbedingungen für das Thema Energie in Bankberatungsgesprächen fundamental ändern: Im Juni 2022 führte die Bankiervereinigung zwei Selbstregulierungen im Bereich «Sustainable Finance» ein, die seit dem 1.1.2023 in Kraft sind und die spätestens ab dem 1.1.2024 von den Mitgliedsbanken der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) einzuhalten sind.<sup>23</sup> Die eine Richtlinie (SBVg 2022) verlangt, dass Hypothekarkunden/-innen bei einer Beratung dabei unterstützt werden, die Energieeffizienz ihrer Immobilie zu erhöhen. Damit sollen die Schweizer Banken einen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten.

Die Banken werden in der Richtlinie Art. 6 explizit zu einer Weiterbildungsoffensive aufgefordert: «Die Anbieter von Hypotheken stellen eine angemessene und regelmässige Weiterbildung ihrer Kundenberater und/oder Hypothekarspezialisten bezüglich des Vorgehens zur langfristigen Werterhaltung und Verbesserung der Energieeffizienz von Immobilien sowie zur Finanzierung entsprechender Massnahmen sicher.» (SBVg 2022)

Damit wird der von den am Forschungsprojekt teilnehmenden Banken als notwendig erkannte Wissensaufbau zu den Themen Heizungsersatz und Gebäudeerneuerung unterdessen von höchster Bankenebene verlangt. Die Richtlinie bezieht sich zwar auf Beratungen von Privatpersonen mit EFH und Ferienhäusern, MFH-Eigentümerschaften werden nicht erwähnt. Allerdings wird die nun bei den Banken notwendige Aus- und Weiterbildungsoffensive auch den Bankkunden/-innen mit MFH-Eigentum nützen.

### **5.2.4 Massnahmen zur Steigerung der Anzahl Kontakte**

Den Verantwortlichen wurde vom Projektteam angeboten, dass sie periodisch an das Projekt erinnert würden, damit sie die eigenen Berater/-innen wiederum nochmals daran erinnern könnten. Es wurde von den Banken jedoch kein Reminder gewünscht. Die meisten sagten, sie würden das Thema ohnehin regelmässig an den Teamsitzungen traktandieren. Eine einzige Bank nahm das Angebot eines weiteren telefonischen Erfahrungsaustauschs im Sommer 2022 wahr.

Das Projektteam schlug vor, die Bankkundenberater/-innen zu ihren Erfahrungen im Zusammenhang mit der Kundenansprache zu befragen. Daraus erhoffte man sich vertiefte Erkenntnisse zu den Gründen für die geringe Anzahl Ansprachen. Ein Teil der Banken wollte jedoch nicht, dass die eigenen Mitarbeitenden direkt befragt werden. Die Geschäftsstellenverantwortlichen stellten sich auf den Standpunkt, dass sie die Rückmeldungen ihrer Mitarbeitenden bereits abgeholt und am Erfahrungsaustausch dem Projektteam mitgeteilt hatten. Deshalb wurde auf eine Befragung der Kundenberater/-innen verzichtet.

---

<sup>23</sup> <https://www.swissbanking.ch/de/medien/statements-und-medienmitteilungen/bankiervereinigung-fuehrt-selbstregulierungen-im-bereich-sustainable-finance-ein>, Zugriff am 25.4.2023.



### 5.2.5 Erkenntnisse aus Erfahrungsaustausch mit den Energieberatern

Am 26.4.2022 fand ein Erfahrungsaustausch mit den involvierten Energieberatern per Videokonferenz statt. Vier Energieberater nahmen am Austausch teil, mit zwei Personen fand nachträglich ein bilateraler Austausch statt. Es handelt sich um sechs Männer, weshalb im Text nur die männliche Form verwendet wird.

#### Grosse Beratungsnachfrage bei EFH, kaum bei MFH

Die Energieberater berichteten, wie die neue welt- und energiepolitische Lage in ihrem Berufsalltag Wirkung entfaltet.<sup>24</sup> Wenn früher an Infoveranstaltungen zum Heizungsersatz und zur Gebäudeerneuerung maximal 20 Personen anwesend waren, so waren es im Frühling 2022 jeweils 100 bis 150.

Im Kanton St. Gallen wünschten die meisten Eigentümerschaften, die aktuell (Stand 2022) auf die Energieberater zugekommen seien, eine Impulsberatung. Bei gewissen mache man nachher noch eine Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept». Die erhöhte Nachfrage kombiniert mit Zulieferengpässen führe dazu, dass man aktuell je nach Lieferant acht Monate auf eine Wärmepumpe warten müsse.

Die Energieberater beobachteten, dass auch Personen die Heizung ersetzen wollten, die es bisher aus Kostenüberlegungen nicht gemacht hatten. Zudem möchten einige Eigentümerschaften sogar relativ junge Gasheizungen ersetzt haben.

Was den Beratern jedoch auffiel: Es waren auch im Frühling 2022 immer noch vor allem EFH-Eigentümerschaften, die ihre Heizung durch ein System auf Basis von erneuerbaren Energieträgern ersetzt haben wollten. Bei den MFH sahen die Berater noch kaum Bewegung in diese Richtung. Die Vermutung der Energieberater war, dass die MFH-Eigentümerschaften erst aktiv werden, wenn die Nebenkosten tatsächlich steigen und die Mieter/-innen sich entweder beklagen oder beginnen, sich eine andere Wohnung zu suchen.

In der Diskussion der Ergebnisse aus der Intervention mit der Projekt-Begleitgruppe wurde zudem auf folgende Herausforderung hingewiesen: Der Heizungsersatz werde nicht linear teurer, je grösser die Anlage ist – insbesondere nicht, wenn neu eine Wärmepumpe installiert werden soll. Ab einer gewissen Grösse, die von der Begleitgruppe bei zirka 50 Kilowatt Leistung angesetzt wurde, würden die Kosten für eine Wärmepumpe überproportional steigen, weil es für grosse Leistungen Spezialanfertigungen brauche. Damit diskriminiere das heutige linear funktionierende Fördersystem den Heizungsersatz bei grösseren MFH beziehungsweise die im Vergleich zu den Kosten zu tiefen Fördergelder entfalten dort kaum eine Anreizfunktion.

#### Herausforderung: Finanzierung im Stockwerkeigentum

Auch Stockwerkeigentümergeinschaften kamen vermehrt auf die Energieberater zu. Hier stelle sich jedoch oft das Hindernis der Finanzierung. Die Energieberater waren der Meinung, dass es für Stockwerkeigentümergeinschaften möglich sein müsste, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft die Hypothek erhält – und dass nicht jede/-r Eigentümer/-in einzeln bei der Bank die Hypothek erhöhen müsste.

Von der Energieagentur wurde darauf hingewiesen, dass die Raiffeisen Mittelrheintal (Widnau) neu eine Hypothek für Wärmepumpen für die ersten fünf Jahre zum Nulltarif anbiete. Auf der Website

---

<sup>24</sup> Am 24.2.2022 startete Russland den Angriffskrieg in der Ukraine.



stand: «Die Raiffeisenbank Mittelrheintal unterstützt ihre Kunden beim Ersatz ihrer Öl- oder Gasheizung durch eine nachhaltige Lösung mit einer Öko-Hypothek bis CHF 50'000 zu 0% Zins für fünf Jahre.»<sup>25</sup>

### 5.3 Fazit Intervention im Kanton St. Gallen

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf den qualitativen Erhebungen (insbesondere Fokusgruppen, Erfahrungsaustausch der Projektbeteiligten, Diskussion mit der Begleitgruppe), die im Zusammenhang mit der Intervention im Kanton St. Gallen durchgeführt wurden. Obwohl es sich um qualitative Hinweise ohne quantitative Abstützung handelt, betrachten wir sie als wertvoll im Hinblick auf zukünftige energie- und klimapolitische Massnahmen.

#### Herausforderungen beim Heizungsersatz in MFH

- Die Überwälzbarkeit<sup>26</sup> der zusätzlichen, wertvermehrenden Investitionskosten für energetische Verbesserungen oder für den Umstieg auf ein System mit erneuerbaren Energieträgern beim Heizungsersatz beschäftigt die MFH-Eigentümerschaften weniger aus mietrechtlicher Sicht. Im Vordergrund steht eher die Frage, ob der lokale Markt eine Mietzinserhöhung – auch wenn sie inhaltlich begründet und rechtlich erlaubt wäre – hergeben würde. Wenn damit potenziell die Kündigung von Mietparteien und möglicherweise Leerstände drohen, wird auf eine Überwälzung verzichtet. Damit muss die Eigentümerschaft die Mehrkosten allein finanzieren.
- Das Beratungsgespräch wird als zentrales Element einer Beratung hervorgehoben. Erst das Gespräch mit dem/der Berater/-in mache die Berichte erst verwendbar. Zudem wurde erwähnt, dass die weiterführende Begleitung der Eigentümerschaft in der Umsetzung, gerade bei komplexen Situationen wie sie in MFH oft anzutreffen sind, wichtig wäre. Bei grösseren Gebäuden und komplexen Situationen könnte es sich lohnen, über die Impulsberatung hinaus auch die weitere Begleitung finanziell zu fördern.
- Banken geniessen in ihrer Mehrheit offenbar keinen guten Ruf. Die Eigentümerschaften machten mehrfach die Erfahrung, dass es für energetische Verbesserungen schwierig sei, Geld beziehungsweise eine Hypothek zu bekommen. Nach Einschätzung mehrerer Fokusgruppenteilnehmer interessiert das Thema Energie die Banken nicht.
- Die Kosten für eine neue Heizung auf Basis von erneuerbaren Energieträgern steigen ab einer bestimmten Leistungsgrösse überproportional an. Ab zirka 50 Kilowatt Leistung werden Spezialanfertigungen nötig. Damit werden grössere MFH durch die aktuelle Ausgestaltung der Fördersätze benachteiligt. Dabei müsste gerade bei den grösseren Anlagen ein finanzieller Anreiz geschaffen werden, um die überproportional höheren Kosten gegenüber einer Lösung auf Basis von fossilen Energieträgern etwas auszugleichen. Die Fördersätze müssten entsprechend angepasst werden.

#### Zu geringe Anzahl Ansprachen und Energieberatungen

Die rund 50 Bankkundenberater/-innen in den sieben Geschäftsstellen, die an der Schulung zum Projekt teilnahmen, sprachen gesamthaft 25 Kunden/-innen auf die Möglichkeit einer Impulsberatung

---

<sup>25</sup> <https://www.raiffeisen.ch/mittelrheintal/de/ueber-uns/ihre-bank-vor-ort/oeko-hypothek.html>, Zugriff am 27.4.2022.

<sup>26</sup> Für Informationen zu Mietzinserhöhungen vgl. das Merkblatt, das zuhanden der Schulungsunterlagen für die Banken erstellt wurde (Anhang 9.6.2).



oder einer Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept» an. Davon wünschten fünf Personen von einem Energieberater für einen Termin kontaktiert zu werden.

Wegen der zu geringen Anzahl Ansprachen und vermittelter Energieberatungen konnten die Kontakte nicht statistisch ausgewertet werden. Zudem konnte das nachfolgend geplante Quasi-Experiment mit Befragung der beratenen Personen im Kanton St.Gallen und in den Kontrollkantonen nicht durchgeführt werden. Stattdessen wurde eine zweite Befragung von MFH-Eigentümerschaften zum Thema Heizungsersatz durchgeführt (vgl. Kapitel 6 «Online-Befragung II zum Heizungsersatz»).

### **Notwendiger Wissensaufbau bei den Bankkundenberatern/-innen**

Ein Grund dafür, dass die Anzahl Ansprachen von Kunden/-innen mit MFH-Eigentum durch die Banken weit hinter den Erwartungen zurück blieb, war, dass die Banken selbst ihren Privatkundenstamm mit MFH-Eigentum deutlich überschätzt hatten.

Allerdings muss aufgrund der Ausführungen der Banken davon ausgegangen werden, dass nicht systematisch alle Kunden/-innen mit MFH-Eigentum, die zu einem Beratungsgespräch kamen, auf die Möglichkeit einer Impulsberatung oder einer Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept» angesprochen wurden. Als zentraler Grund dafür genannt wurde das subjektiv wahrgenommene fehlende Wissen beziehungsweise die Angst vor Rückfragen, die allenfalls nicht beantwortet werden könnten. Das vorhandene Grundwissen und die einstündige Schulung vor dem Start der Kundenansprachen haben nicht gereicht, um den Bankkundenberatern/-innen die nötige Sicherheit für die Vermittlung einer Energieberatung zu geben.

Bei den Bankkundenberatern/-innen ist noch einiges an Wissensaufbau nötig, um Energieberatungen zu vermitteln. Auch die Kundenseite in den Fokusgruppen erwähnte, die Bankkundenberater/-innen müssten die Energieberatungsangebote gut kennen und die Unterschiede erklären können. Nur ein Informationsflyer reichte dazu nicht aus. Denn man erhalte als Bankkunde/-in zu viele Flyer, die unbeachtet blieben.

Bei den teilnehmenden Banken hat die Sensibilisierung für die Themen Nachhaltigkeit und Sanierungen bereits begonnen. Die Teilnahme am Forschungsprojekt war ein Ausdruck davon. Allerdings sind die internen Sensibilisierungs- und Weiterbildungsbemühungen noch ganz am Anfang. Deshalb fühlten sich die beteiligten Bankkundenberater/-innen offenbar noch etwas unsicher.

Seit Sommer 2022 werden nun alle Banken über eine neue Richtlinie der Bankiervereinigung aufgefordert, das Thema Energieeffizienz bei Hypothekarberatungen anzusprechen und zu berücksichtigen. Es ist deshalb zu hoffen, dass einerseits die Bemühungen der am Forschungsprojekt teilnehmenden Banken zusätzlichen Schub erhalten und andererseits auch Banken, die bisher noch gar nicht sensibilisiert waren, in den nächsten Jahren dem Thema mehr Beachtung schenken werden.

Für zukünftige Kooperationen können zwei Erkenntnisse festgehalten werden:

- Es braucht relativ viel Grundwissen und damit Aus- und Weiterbildungsbemühungen, damit neue Themen wie Energieeffizienz oder der Einsatz von erneuerbaren Energieträgern von eigentlich fachfremden Personen aktiv angesprochen werden (können) – auch wenn es nur um die Vermittlung einer weiterführenden Beratung geht.
- Die Motivation der Kooperationspartner muss von innen, also von den Kooperationspartnern kommen. Zudem muss die Kooperation von den Leitungsgremien der Kooperationspartner unterstützt und das Engagement der Mitarbeitenden in dieser Kooperation gewürdigt werden.



## 6 Online-Befragung II zum Heizungsersatz

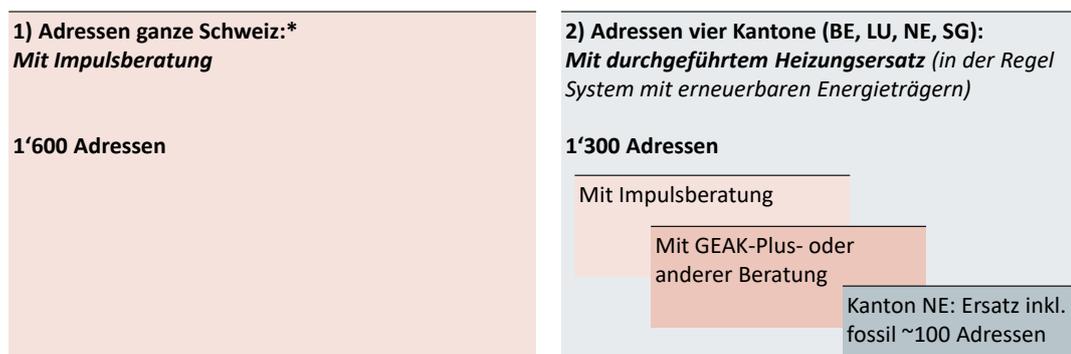
### 6.1 Ausgangslage und Kennzahlen der Online-Befragung II

#### 6.1.1 Zielgruppen der Befragung

Zielgruppen der Online-Befragung II waren private, nicht-institutionelle MFH-Eigentümerschaften, die entweder eine Impulsberatung «erneuerbar heizen» hatten durchführen lassen oder die in ihrem MFH die Heizung bereits ersetzen liessen. Weil bei den teilnehmenden Kantonen – ausgenommen im Kanton Neuenburg – die Adressen der Eigentümerschaften mit durchgeführtem Heizungsersatz nicht vorlagen, stützten wir uns auf die Förder-Adressdatenbanken ab. Daraus resultierten zwei Hauptzielgruppen der Befragung, wie in der nachfolgenden Darstellung illustriert:

- Impulsberatung: MFH-Eigentümerschaften, die über das BFE eine Impulsberatung «erneuerbar heizen» bezogen haben und bei denen die Beratung zwischen dem 1.7.2022 und dem 31.12.2022 stattgefunden hat. Es wurden rund 1'600 E-Mail-Adressen angeschrieben.
- Durchgeführter Heizungsersatz: MFH-Eigentümerschaften, die in den Kantonen Bern, Luzern und St. Gallen Fördergelder im Zusammenhang mit einem Heizungsersatz beantragt haben (Fördergesuch genehmigt zwischen dem 1.7.2021 und dem 31.12.2022). Zudem MFH-Eigentümerschaften, die im Kanton Neuenburg zwischen dem 1.5.2021 (neues Energiegesetz tritt in Kraft) und dem 31.12.2023 einen Heizungsersatz gemeldet haben. Es wurden total rund 1'300 E-Mail-Adressen angeschrieben.

D 6.1: Illustration der angeschriebenen Befragungsgruppen



Legende: \* exkl. Tessin.

#### 6.1.2 Hauptfragestellungen der Online-Befragung II

Wie im Abschnitt 1.3 «Projektziele» beschrieben, sollte die Online-Befragung II Anhaltspunkte liefern, wie erfolgreich die Impulsberatung bei MFH-Eigentümerschaften dabei ist, den Umstieg auf erneuerbare Energieträger beim Heizungsersatz zu fördern. Weiter sollte der Effekt der finanziellen Anreize untersucht werden. Zudem sollten die Eigentümerschaften mit bereits durchgeführtem Ersatz nach Hindernissen auf dem Weg der Umsetzung gefragt werden.

Der detaillierte Fragebogen findet sich im Anhang 9.8. Der Fragebogen wurde in einem Pretest von vier MFH-Eigentümerschaften, zwei Mitarbeitenden von Interface und von der Energiefachstelle des



Kantons Neuenburg getestet. Auf Basis der Rückmeldungen wurden noch leichte Anpassungen am Fragebogen vorgenommen.

Die Hauptfragestellungen werden im Abschnitt 7.1 beantwortet. Die Auswertung der Online-Befragung II findet sich im Abschnitt 6.2. Den Eigentümerschaften aus dem Kanton Neuenburg wurden noch zwei zusätzliche Fragen gestellt. Diese Auswertung findet sich im Anhang 9.3.

### 6.1.3 Rücklauf und Struktur des Antwortsamples

Von rund 2'900 per E-Mail angeschriebenen Personen haben 1'111 Personen an der Online-Befragung teilgenommen und den Fragebogen vollständig aufgefüllt. Das entspricht einem sehr guten Rücklauf von 38 Prozent.

Bei den 1'111 Eigentümerschaften oder Vertretungen von Eigentümerschaften handelt es sich um 744 nicht-institutionelle Eigentümerschaften von Mehrfamilienhäusern. Diese Personen entsprechen der Zielgruppe des vorliegenden Forschungsprojekts. Sie wurden in die detaillierte Auswertung einbezogen.

#### D 6.2: Zusammensetzung des Antwortdatensatzes (744 MFH-Eigentümerschaften)

<i>Regionale Verteilung</i>	<i>Anzahl Antworten</i>	<i>Anteile der Antworten</i>	<i>Anzahl mit abgeschlossenem Heizungsersatz</i>
<i>Gesamtschweiz</i>	744	100%	329
Kanton Bern	199	27%	155
Kanton Luzern	195	26%	106
Kanton Neuenburg	53	7%	31
Kanton St. Gallen	65	9%	32
Übrige Kantone <sup>27</sup>	232	31%	5

Bei 363 der 1'111 Antwortenden oder rund einem Drittel handelte es sich um Stockwerkeigentümerschaften (Stowe) beziehungsweise Vertretungen von Stowe.<sup>28</sup> Bei den Stowe handelt es sich um einen Eigentümerschaftstyp, der sich von den Eigentümerschaften eines ganzen MFH deutlich unterscheidet und sehr spezifische Herausforderungen hat, wenn es um Investitionen ins Gebäude geht. Stichworte dazu sind die notwendigen Mehrheiten innerhalb der Stockwerkeigentümerschaft und die unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten der einzelnen Stockwerkeigentümerschaften einer Gemeinschaft. Die Stowe stehen nicht im Fokus des vorliegenden Forschungsprojekts. Die Antworten dieser Gruppe wurden deshalb nicht im Detail ausgewertet und dargestellt. Zeigten sich in der Grobauswertung jedoch bemerkenswerte Unterschiede zwischen der Gruppe der MFH-Eigentümerschaften und der Gruppe der Stowe, werden diese in den nachfolgenden Ausführungen erwähnt.

Bei den MFH-Eigentümerschaften haben 90 Prozent der Eigentümerschaften den Fragebogen selbst ausgefüllt. Die übrigen Antworten kamen entweder von der Verwaltung oder von Personen mit einem

<sup>27</sup> Inklusive drei Antworten ohne Angabe zum Kanton.

<sup>28</sup> Weitere vier Befragte haben zum Eigentümerschaftstyp mit «Weiss nicht» geantwortet.



anderen Bezug zur Liegenschaft. Bei den Stowe hat jemand aus der Eigentümerschaft den Fragebogen ausgefüllt (64%) oder er wurde von der Stowe-Verwaltung beantwortet (34%).

Mit 72 Prozent gehört die Mehrheit der MFH im Antwortsample der MFH-Eigentümerschaften einer Privatperson oder einem Paar. 15 Prozent befinden sich im Miteigentum von mehreren Privatpersonen, 7 Prozent einer Firma, AG oder KMU und 6 Prozent einer Erbengemeinschaft.

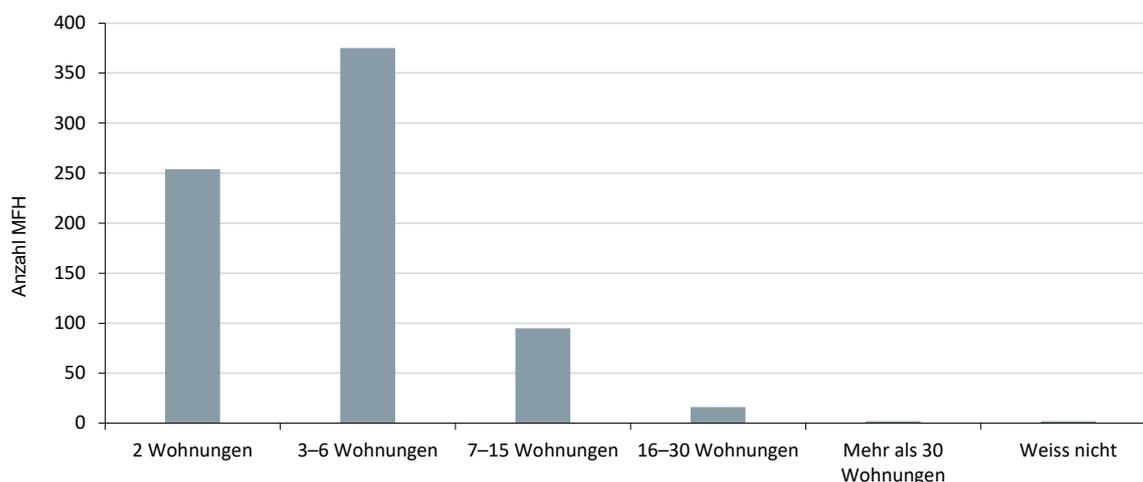
Die nachfolgende Darstellung zeigt, dass die nicht-institutionellen Eigentümerschaften von MFH vor allem kleine und mittelgrosse MFH besitzen. 85 Prozent der Eigentümerschaften im Antwortsample beziehen ihre Antworten auf ein Gebäude mit zwei bis sechs Wohneinheiten.

Bei den Stowe war der Anteil grösserer Gebäude ab sieben Wohnungen im Sample deutlich höher: Rund die Hälfte der Objekte der Stowe haben sieben und mehr Wohnungen.

---

#### D 6.3: MFH im Antwortsample nach Grösse (Anzahl Wohneinheiten)

---



---

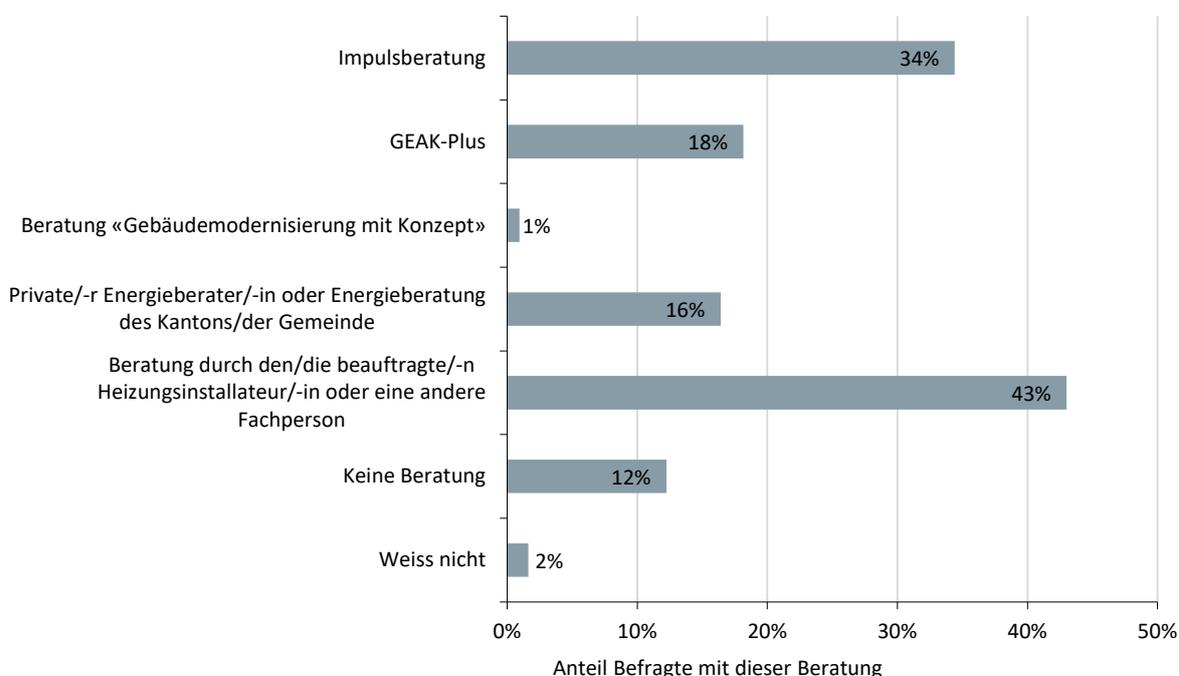
Quelle: Erhebung Interface, N = 744 (nicht-institutionelle Eigentümerschaften von MFH).

---

Die Eigentümerschaften wurden gefragt, welche Arten der Beratung sie im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz oder der Gebäudesanierung machen liessen. Mehrfachantworten waren möglich. 34 Prozent der Befragten hatten eine Impulsberatung «erneuerbar heizen» durchführen lassen. 18 Prozent hatten einen GEAK-Plus-Beratungsbericht erarbeiten lassen – diese Beratung ist besonders im Kanton Bern verbreitet. Die sieben Personen, die eine Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept» durchführen liessen, haben ihr Gebäude alle im Kanton St. Gallen. Die übrigen, nicht näher spezifizierten Beratungen durch private Energieberater/-innen oder durch die öffentliche Hand wurden in der Befragung zusammengefasst. Zudem konnte man auch angeben, wenn man sich durch den/die Heizungsinstallateur/-in oder eine andere Fachperson beraten liess.



#### D 6.4: Beanspruchte Beratungsangebote



Quelle: Erhebung Interface, N = 744, 943 bezogene Beratungen, Mehrfachnennungen möglich.

Für den weiteren Verlauf der Befragung mussten sich die Teilnehmenden jeweils immer auf dieselbe Beratung beziehen. Im Fokus stand dabei die umfassendste Beratung, die sie bezogen hatten. Wenn beispielsweise sowohl eine Impulsberatung als auch eine GEAK-Plus-Beratung durchgeführt wurde, sollten sich die Eigentümerschaften auf die GEAK-Plus-Beratung beziehen. Wenn sowohl eine Beratung durch einen Energieberater als auch eine Impulsberatung angegeben wurde, sollte sich die Eigentümerschaft auf die Impulsberatung beziehen, weil deren Format bekannt ist. Auf der Grundlage dieses Entscheidungsbaums wurde den Befragten vorgegeben, auf welche der von ihnen angegebenen Beratungen sie sich bei den nachfolgenden Fragen beziehen sollten. Die Eigentümerschaften verteilten sich wie in Darstellung D 6.5 ersichtlich auf die verschiedenen Beratungsangebote:

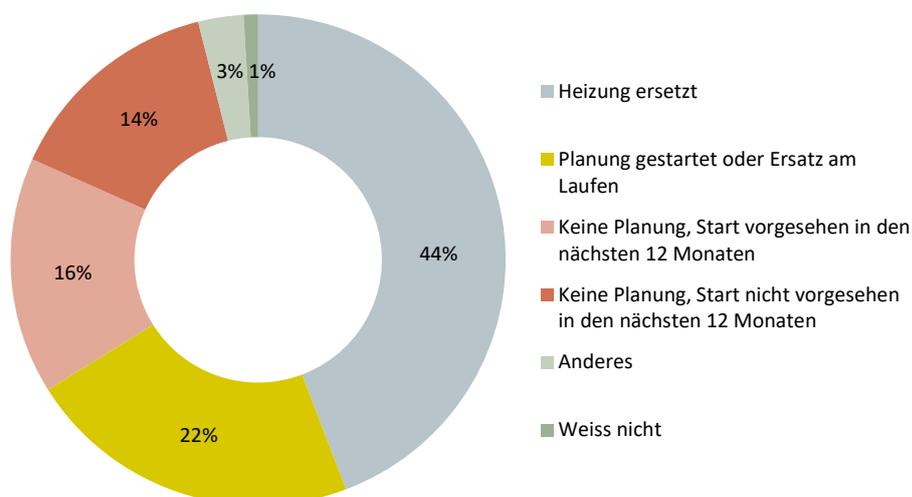
#### D 6.5: Art der Beratung, auf die sich die Befragten bezogen

Beratungstyp	Anzahl	Anteil
Impulsberatung	219	29%
GEAK-Plus	133	18%
«Gebäudemodernisierung mit Konzept»	7	1%
Private/-r Energieberater/-in, Kanton oder Gemeinde	79	11%
Beratung durch den/die beauftragte/-n Heizungsinstallateur/-in oder eine andere Fachperson	203	27%
Keine/weiss nicht	103	14%



Von den 744 Befragten haben 44% (329 Eigentümerschaften) den Heizungsersatz bereits durchgeführt. Dabei handelt es sich um Personen aus den Kantonen Bern, Luzern, Neuenburg und St. Gallen (mit Ausnahme von drei Personen aus anderen Kantonen und drei ohne Angaben zum Stand der Heizungsersatzes). 22 Prozent waren zum Zeitpunkt der Befragung daran, den Heizungsersatz umzusetzen (Planung gestartet oder Ersatz bereits am Laufen). Weitere 16 Prozent wollen in den nächsten zwölf Monaten mit der Planung beginnen. 14 Prozent hatten nicht vor, innerhalb der nächsten zwölf Monate mit der Planung zu beginnen.

#### D 6.6: Stand des Heizungsersatzes



Quelle: Erhebung Interface, N = 744.

Hinweis: «Anderes» wurde als Option angeboten, um beispielsweise diejenigen abdecken zu können, die mit dem Ersatz auf die Realisierung eines lokalen Wärmenetzes warten (müssen).

Sowohl für die bezogenen Beratungen als auch für den Stand des Heizungsersatzes ist ein Vergleich mit den Stowe interessant: Der Anteil der Stowe, die eine Impulsberatung durchführen liessen, ist mit 57 Prozent deutlich höher als derjenige der MFH-Eigentümerschaften (34%). Umgekehrt liessen sich die MFH-Eigentümerschaften häufiger direkt vom/von der beauftragten Installateur/-in oder einer anderen Fachperson beraten (43%) als die Stowe (33%).

Bei den Stowe haben nur 29 Prozent der Befragten die Heizung bereits ersetzt und 17 Prozent haben mit der Planung begonnen. Diese Werte lagen bei den Eigentümern/-innen von MFH mit 44 Prozent (durchgeführter Ersatz) und mit 22 Prozent (Planung begonnen) deutlich höher. Das illustriert einmal mehr, dass die Hürde für Investitionen im Stockwerkeigentum deutlich grösser ist als bei Mehrfamilienhäusern, die von Einzelpersonen oder wenigen Privatpersonen gehalten werden. Allerdings gaben 29 Prozent der Stowe an, in den nächsten zwölf Monaten mit der Heizungsersatzplanung starten zu wollen. Dieser Wert liegt bei den Eigentümern/-innen von MFH mit 16 Prozent tiefer.



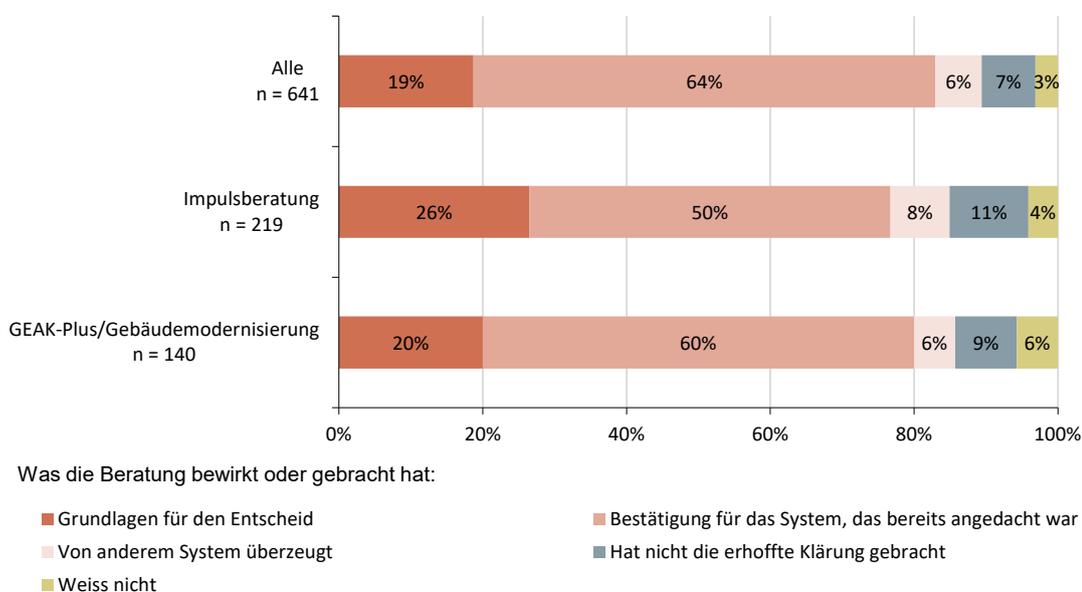
## 6.2 Auswertung der Online-Befragung II

### 6.2.1 Effekt der Beratung

Ein Fokus des Forschungsprojekts lag auf der Frage, welche Wirkung die Impulsberatungen bei den MFH-Eigentümerschaften entfalten. Dazu wurden die Eigentümerschaften nach ihrer Einschätzung gefragt, was die Beratung in Bezug auf den Heizungsersatz bei ihnen bewirkt hat. Der Fokus der Auswertung lag dabei auf der Impulsberatung (für eine Kurzbeschreibung der Impulsberatung «erneuerbar heizen», vgl. Anhang 9.2.1). Dank der Adressen aus den Kantonen Bern, wo die GEAK-Plus-Beratung beispielsweise für die Förderung des GEAK-Klassen-Anstiegs benötigt wird, und dem Kanton St. Gallen, wo die Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept» stark finanziell gefördert wird, konnten diese umfassenderen Beratungen zusätzlich ausgewertet werden. Bei der (seit April 2022 kostenlosen) Impulsberatung steht der Heizungsersatz im Fokus. Sowohl bei der GEAK-Plus-Beratung als auch bei der Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept», die es nur im Kanton St. Gallen gibt, erhält die Eigentümerschaft Vorschläge für eine energetische Modernisierung des gesamten Gebäudes (für eine Kurzbeschreibung der GEAK-Plus-Beratung und der «Gebäudemodernisierung mit Konzept» vgl. Anhang 9.2.2 und Anhang 9.2.3). Bei allen übrigen Beratungen (Beratungen durch private Energieberater/-innen, durch den Kanton oder die Gemeinde, durch ein unabhängiges Heizungsinstallationsunternehmen usw.) ist nicht bekannt, was Inhalt, Zielsetzung und Umfang der Beratung war. Sie werden deshalb zusammengefasst ausgewertet.

Über alle Beratungen betrachtet, liessen 64 Prozent der Eigentümerschaften eine Beratung durchführen, die zur Bestätigung der Ideen führte, die für den anstehenden Heizungsersatz bereits vorhanden waren.

**D 6.7: Was die Beratung in Bezug auf den Heizungsersatz bewirkt hat**



Quelle: Erhebung Interface, n = 641.



Zu beobachten sind leichte Unterschiede zwischen den Personen, die (bisher) nur eine Impulsberatung machen liessen, und denjenigen, die eine GEAK-Plus-Beratung oder eine Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept» durchführen liessen. Bei der Impulsberatung gaben mit 26 Prozent die meisten Personen an, dass sie vor der Beratung noch keine Vorstellung hatten, welches das zukünftige Heizsystem sein sollte. Die Beratung habe dafür die nötigen Grundlagen geschaffen. Bei der Gruppe mit GEAK-Plus-Beratung<sup>29</sup> war die Beratung für 60 Prozent eine Bestätigung für das, was bereits geplant war, während in der Gruppe mit Impulsberatung dieser Anteil bei 50 Prozent lag. Eine Erklärung dafür könnte sein, dass im Kanton Bern aufgrund der GEAK-Plus-Pflicht für den GEAK-Effizienzklassen-Aufstieg der GEAK-Plus gemacht wird, wenn bereits entschieden ist, wie saniert werden soll.

Die Personen, die einerseits eine Beratung in Anspruch genommen hatten und sich andererseits bereits für ein neues Heizsystem entschieden hatten, wurden gefragt, wie wichtig die Empfehlung des/der Beraters/-in für den Entscheid zum Heizungssystem gewesen sei. Über alle Beratungen betrachtet war die Empfehlung bei 57 Prozent sehr wichtig, bei 29 Prozent weniger wichtig und nur bei 11 Prozent hatte die Empfehlung keine Relevanz. Die Berater/-innen, die im Rahmen einer Impulsberatung mit den Eigentümerschaften zu tun hatten, scheinen eine überdurchschnittliche Glaubwürdigkeit zu geniessen. Denn von den Personen mit Impulsberatung gaben 66 Prozent an, dass die Empfehlung des/der Beraters/-in sehr wichtig gewesen sei für den Entscheid. Bei den Personen mit GEAK-Plus-Beratung lag dieser Anteil nur bei 40 Prozent. Auch bei diesem Unterschied könnte mitspielen, dass der GEAK-Plus nur noch gemacht wurde, weil dies eine Förderbedingung ist.

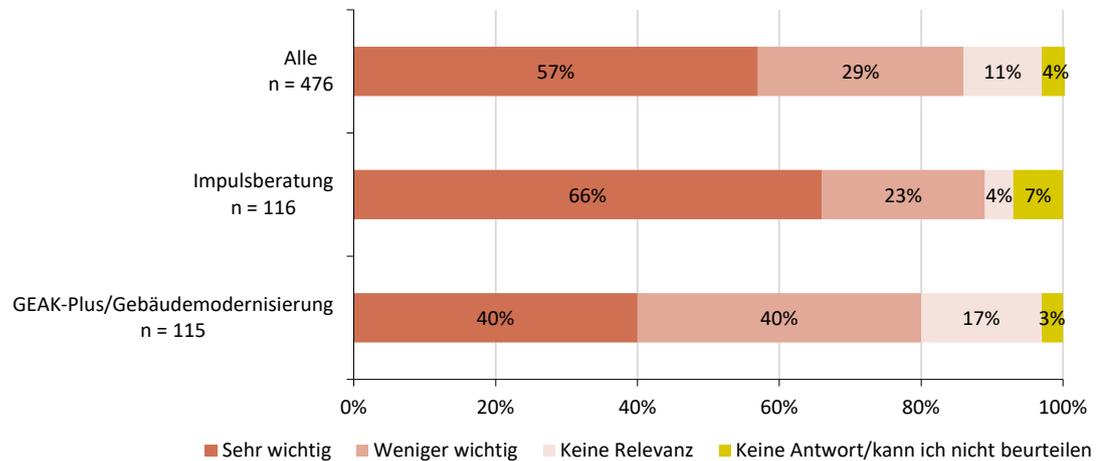
Hier ist ein Blick auf eine frühere, ähnliche Befragung in der Stadt Zürich interessant (Lehmann et al. 2017): Damals wurden Personen mit durchgeführtem Heizungsersatz gefragt, durch wen sie sich hatten beraten lassen und welchen Einfluss die Empfehlungen dieser Berater/-innen auf die Wahl des Heizsystems hatte. Den grössten Einfluss wurde den Architekten/-innen (60% mit starkem Einfluss) attestiert, gefolgt von den Heizungsplanern/-innen (50%). Die beigezogenen Heizungsinstallateure/-innen und -lieferanten kamen auf 39 respektive 42 Prozent mit starkem Einfluss.

---

<sup>29</sup> Von den 140 Personen in der Gruppe GEAK-Plus/Gebäudemodernisierung bezogen sich nur sieben auf die «Gebäudemodernisierung mit Konzept».



## D 6.8: Wie wichtig war die Empfehlung des/der Beraters/-in beim Entscheid für das gewählte Heizsystem?



Quelle: Erhebung Interface, n = 476.

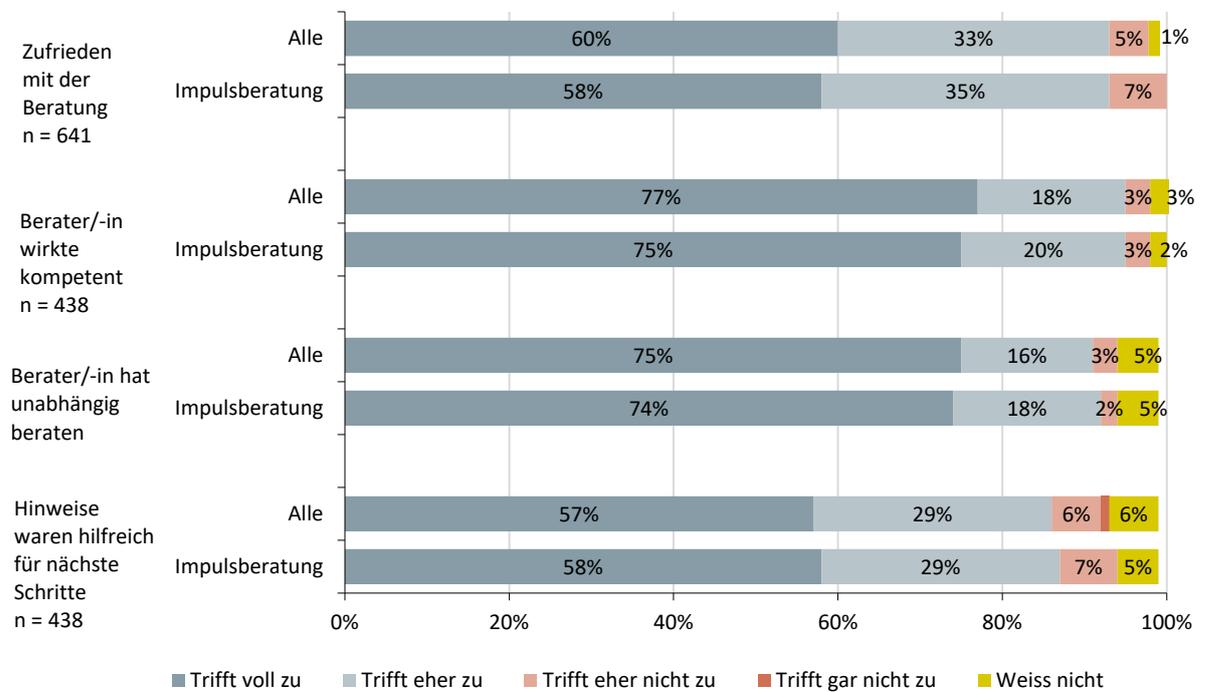
Ein Ziel der Impulsberatung «erneuerbar heizen» ist es, die Eigentümerschaften von den Vorteilen einer Heizung auf Basis von erneuerbaren Energieträgern zu überzeugen. Allerdings konnte mit der Befragung der Effekt der Impulsberatung auf die Energieträgerwahl nur über eine Selbsteinschätzung der Teilnehmenden ungefähr abgeschätzt werden: Nur sehr wenige Personen gaben an, dass sie durch die Impulsberatung von einem anderen Heizsystem überzeugt worden seien als was sie vorher geplant hätten (n = 18). Nur eine einzige Person gab an, dass sie vorher eine Ölheizung gewählt hätte aber durch die Impulsberatung umgestimmt wurde. Gesamthaft – über alle Beratungen betrachtet – gaben nur gerade acht Personen (1%) an, dank der Beratung anstatt eines Systems auf Basis von fossilen Energieträgern eines auf Basis von erneuerbaren Energieträgern gewählt zu haben.

### 6.2.2 Zufriedenheit mit der Impulsberatung

Es besteht eine hohe Zufriedenheit der Befragungsteilnehmenden mit den Beratungen, die sie in Anspruch genommen haben: rund 60 Prozent waren sehr zufrieden. Die Berater/-innen wirkten in rund drei Vierteln der Fälle kompetent und berieten unabhängig. Die Zufriedenheit mit der Impulsberatung unterscheidet sich kaum von der durchschnittlichen Zufriedenheit über alle Beratungen hinweg betrachtet. Dasselbe gilt für die anderen abgefragten Aspekte. Auch bei der Frage, ob die Hinweise und Unterlagen aus der Beratung hilfreich waren für die nächsten Schritte, unterscheiden sich die Antworten kaum zwischen der Impulsberatung und den übrigen Beratungen: 58 Prozent fanden die Hinweise aus der Impulsberatung hilfreich («Trifft voll zu»-Antworten), 29 Prozent fanden sie eher hilfreich («Trifft eher zu»-Antworten).



### D 6.9: Einschätzungen zur Beratung



Quelle: Erhebung Interface, jeweils 219 Personen bezogen ihre Antwort auf die Impulsberatung.

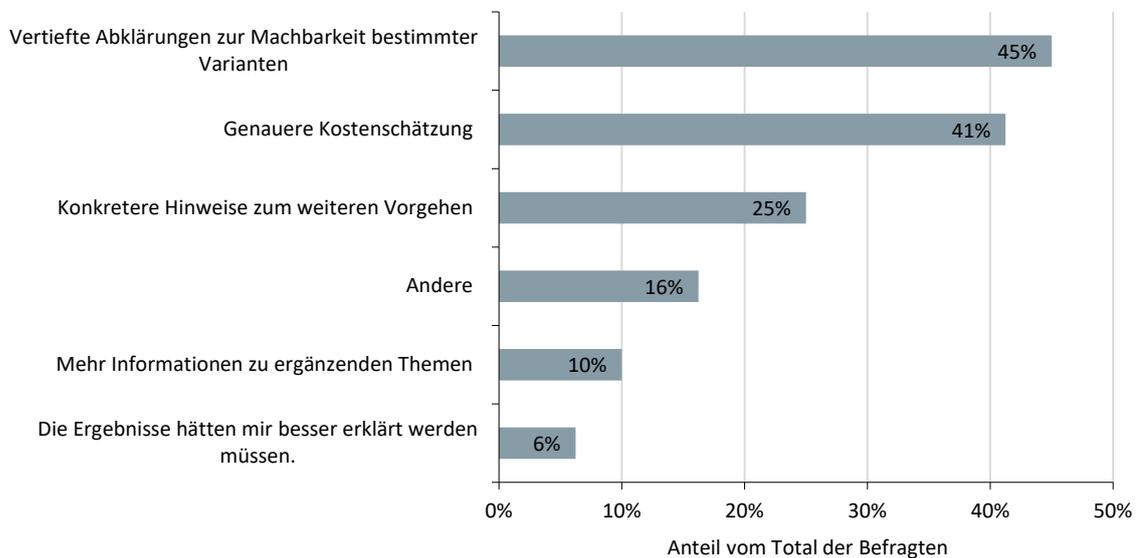
Jenen Personen, die nicht «Trifft voll zu» angegeben haben für die Frage, ob die Hinweise hilfreich gewesen waren, wurde eine Vertiefungsfrage gestellt (n = 80 bei den Impulsberatungen, n = 159 alle Beratungen). Sie konnten angeben, was sie zusätzlich gebraucht hätten, um besser für die nächsten Schritte vorbereitet zu sein. Die nachfolgende Darstellung zeigt, was die Personen, die eine Impulsberatung in Anspruch genommen haben, zusätzlich gebraucht hätten. Am häufigsten wären vertiefte Abklärungen zur Machbarkeit bestimmter Varianten benötigt worden, gefolgt von genaueren Kostenschätzungen und von konkreten Hinweisen zum weiteren Vorgehen.



---

**D 6.10: Was hätten Sie zusätzlich gebraucht, um für die nächsten Schritte besser vorbereitet zu sein?**

---



---

Quelle: Erhebung Interface, ausschliesslich Personen mit Impulsberatung, n = 80, Mehrfachnennungen möglich.

---

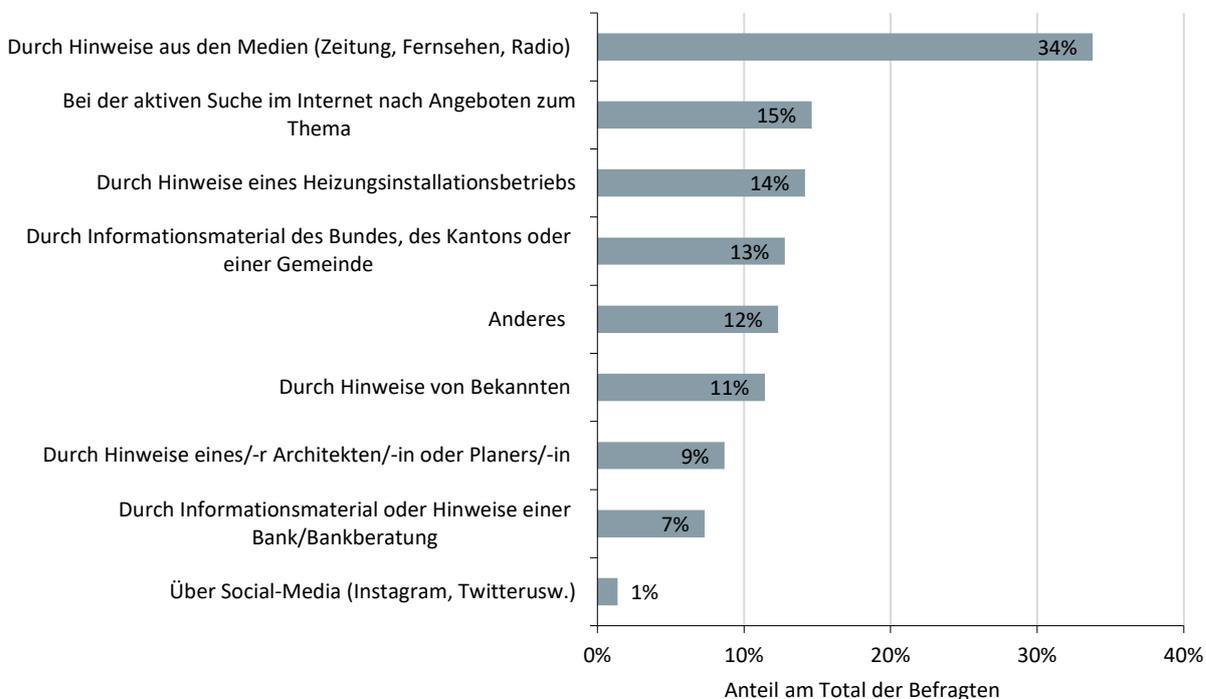
Von den wenigen Personen (n = 8), die Informationen zu ergänzenden Themen gewünscht hätten, wurde die Photovoltaik (Stromproduktion) am häufigsten genannt (dies gilt sowohl über alle Beratungen betrachtet als auch spezifisch bezogen auf die Impulsberatung).

### 6.2.3 Gründe weshalb eine Impulsberatung bestellt wurde

Ein Befragungsfokus lag darauf, aus welcher Situation heraus die Impulsberatung bezogen wurde. Deshalb wurden die Personen, die eine Impulsberatung in Anspruch genommen haben, gefragt, wie sie auf die Beratung aufmerksam geworden waren. Ein Drittel der Befragten hat unter anderem durch Medien wie Zeitung, Fernsehen und Radio von der Impulsberatung «erneuerbar heizen» erfahren. Danach folgen als zweithäufigste Kanäle mit grossem Abstand (knapp 15%) eigene Recherchen aus dem Internet nach Angeboten zum Thema Heizungsersatz. Fast gleich viele Personen (14%) wurden von einem Heizungsinstallationsbetrieb auf das Angebot aufmerksam gemacht.



#### D 6.11: Wie wurden Sie auf die Beratung aufmerksam? (nur Impulsberatung)



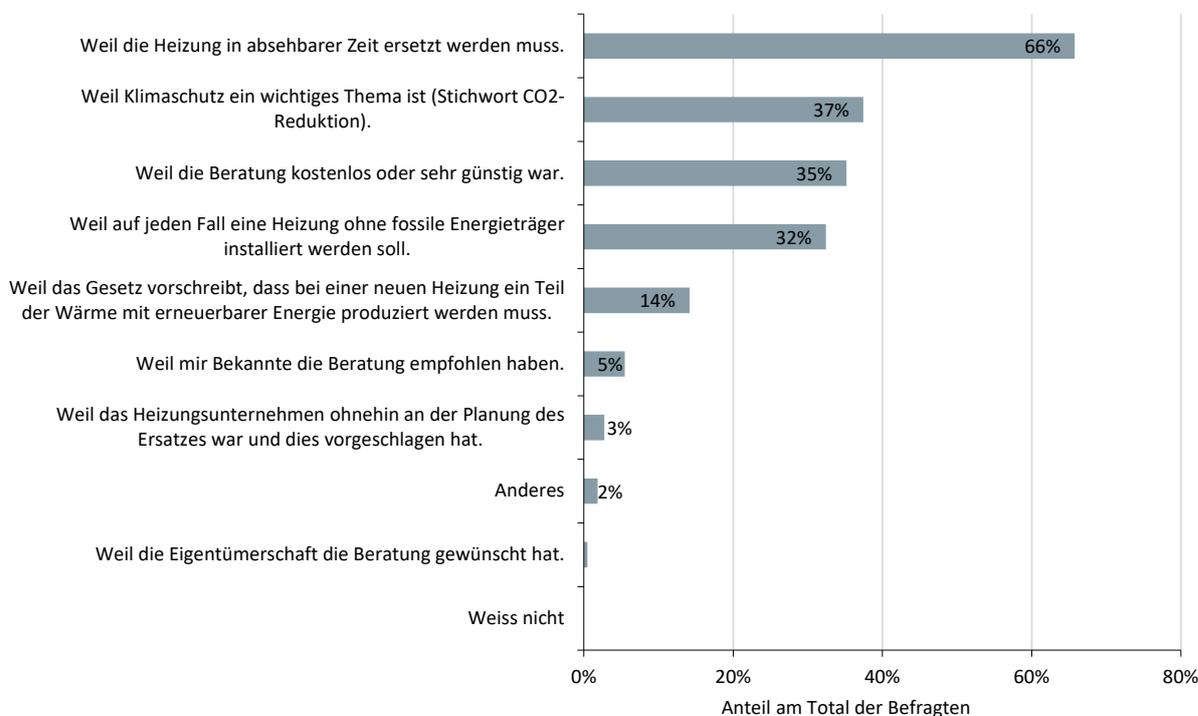
Quelle: Erhebung Interface, n = 219, Mehrfachnennungen möglich.

Bei den Personen, die eine GEAK-Plus-Beratung in Anspruch genommen haben, stand auch die Option zur Auswahl «Weil man einen GEAK-Beratungsbericht vorlegen muss, um die geplanten Fördergelder zu erhalten». Dieser Grund wurde von 33 Prozent der 133 Personen mit GEAK-Plus-Beratung angegeben. Bei diesen Personen war es der am häufigsten genannte Grund, gefolgt von «Durch Hinweise eines Heizungsinstallationsbetriebs» (20%).

Für ein besseres Verständnis der Anreizwirkungen der Impulsberatung wurden die MFH-Eigentümerschaften gefragt, aus welchen Gründen sie sich für eine Impulsberatung «erneuerbar heizen» entschieden hatten. Nicht überraschend war der am häufigsten genannte Grund für eine Impulsberatung, dass die Heizung in absehbarer Zeit ersetzt werden musste (66%, vgl. Darstellung D 6.12). Anschliessend folgten mit jeweils ähnlich vielen Nennungen die Argumente «Weil Klimaschutz ein wichtiges Thema ist» (37%), «Weil die Beratung kostenlos oder sehr günstig war» (35%) und «Weil auf jeden Fall eine Heizung ohne fossile Energieträger installiert werden soll» (32%).



#### D 6.12: Weshalb haben Sie sich entschieden, das Angebot der Impulsberatung «erneuerbar heizen» zu nutzen?



Quelle: Erhebung Interface, n = 219, Mehrfachnennungen möglich.

Bei dieser Auswertung ist ein vergleichender Blick auf die Stowe interessant. Die zeitliche Dringlichkeit des Heizungsersatzes war bei den Stowe noch grösser (mit 72 % «Weil in absehbarer Zeit die Heizung ersetzt werden muss»). Zweitwichtigster Grund war bei den Stowe mit 41 Prozent, dass die Impulsberatung kostenlos oder sehr günstig zu beziehen ist. Das bestätigt nochmals, wie preissensibel die Stowe sind. Bei den MFH-Eigentümerschaften kommt das Kostenargument für die Beratung mit 35 Prozent der Antworten an dritter Stelle.

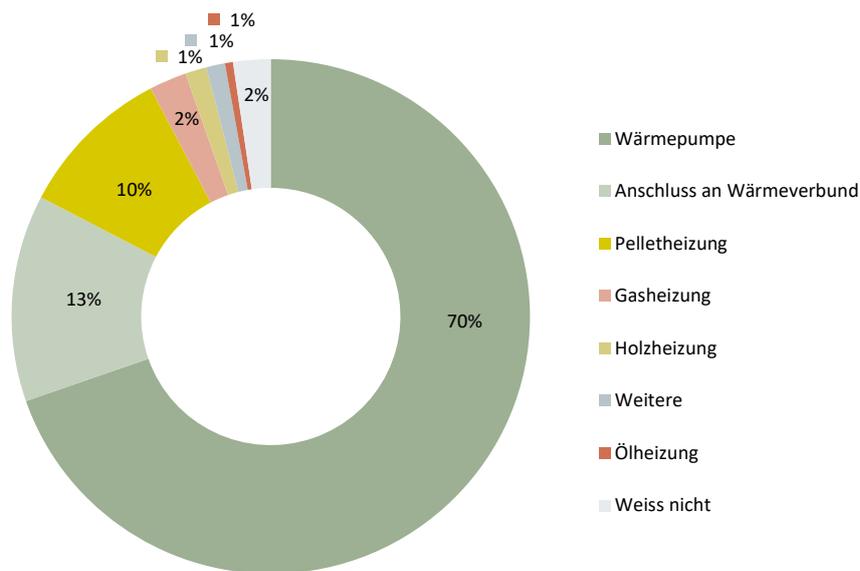
#### 6.2.4 Energieträgerwahl und weitere bauliche Massnahmen

Fast alle Eigentümerschaften im Antwortsample haben beim Heizungsersatz schliesslich ein System auf Basis von erneuerbaren Energieträgern gewählt (76%) oder der Systementscheid ist noch nicht gefallen (19%). Dieser hohe Anteil ist mit der Adressgrundlage zu begründen. In den Kantonen Bern, Luzern und St. Gallen wurden Personen angeschrieben, die Fördergelder für den Heizungsersatz beantragt hatten. Schweizweit wurden Personen angeschrieben, die zwischen Juli 2022 und Ende 2022 eine Impulsberatung durchführen liessen und damit die Heizung bis zum Befragungszeitpunkt im Frühling 2023 mehrheitlich noch nicht ersetzt hatten. Nur im Kanton Neuenburg wurden alle Personen mit kürzlich erfolgtem Heizungsersatz angeschrieben, also auch solche, die ein System auf Basis von fossilen Energieträgern gewählt haben. Daraus ergaben sich 17 Objekte mit einem System auf Basis von fossilen Energieträgern nach dem Ersatz. In den Auswertungen, die sich nachfolgend explizit nur auf Objekte mit erfolgtem Ersatz hin zu einem System auf Basis von erneuerbaren Energieträgern beziehen, wurden diese 17 Objekte nicht berücksichtigt.



Die folgende Darstellung zeigt die Verteilung auf die verschiedenen Energieträger. Die 144 Personen, die angegeben hatten «Der Entscheid ist noch nicht gefallen», sind darin nicht abgebildet. Mit 70 Prozent am häufigsten wurden Wärmepumpen gewählt, gefolgt von Anschlüssen an einen Wärmeverbund (13%) und Pelletheizungen (10%). Öl- oder Gasheizungen haben 3 Prozent der Befragten gewählt (17 Objekte). Elektroheizungen waren es Null.

#### D 6.13: Für welches neue Heizsystem (Hauptheizung) haben Sie beziehungsweise die Eigentümerschaft sich entschieden?



Quelle: Erhebung Interface, n = 600.

Die 418 Objekte mit Wärmepumpe (WP) verteilen sich wie folgt auf die verschiedenen Wärmepumpen-Systeme:

- Anteil Luft-Wasser-WP 60 Prozent
- Anteil Erdsonden-WP 36 Prozent
- Rest: Grundwasser und «Weiss nicht-Antworten».

Die Teilnehmenden wurden gefragt, ob sie gleichzeitig mit dem Heizungsersatz weitere bauliche Massnahmen am Gebäude umgesetzt haben. Rund die Hälfte (52%) hat nur die Heizung ersetzt. Rund ein Viertel liess gleichzeitig oder im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz eine Photovoltaikanlage installieren. Ein weiteres Viertel hat gleichzeitig mit dem Heizungsersatz eine energetische Verbesserung der Gebäudehülle (z.B. Fensterersatz, Estrichbodendämmung, Kellerdeckendämmung, Fassadendämmung, Dachdämmung u.ä.) vorgenommen.

Bei den Stowe ist der Anteil mit reinem Heizungsersatz mit 60 Prozent etwas höher und der Anteil, der gleichzeitig energetische Verbesserungen der Gebäudehülle realisieren liess, mit 14 Prozent deutlich tiefer. Zudem liessen 19 Prozent der Stowe gleichzeitig mit dem Heizungsersatz eine Photovoltaikanlage montieren.

#### 6.2.5 Ausgewählte Einflussfaktoren

Die Einflussfaktoren bezüglich der Heizsystemwahl wurden in der Online-Befragung I im Frühling 2021 im Detail abgefragt. Die Auswertungen dazu finden sich im Abschnitt 4.6.3. In der Online-Befragung II



im Frühling 2023 wurden deshalb nur noch ausgewählte Aspekte abgefragt, die nachfolgend mit den Auswertungen aus der Befragung I verglichen werden.

Auch in der Online-Befragung II von 2023 waren ökologische Überlegungen für 81 Prozent der Befragten, die sich für ein System auf Basis von erneuerbaren Energieträgern entschieden hatten, sehr wichtig. Diese Zahl war mit 82 Prozent in der Befragung I von 2021 fast identisch.

Der Einfluss der aktuellen Energiepreise wurde in der Befragung II nochmals abgefragt, weil vermutet wurde, dass sich die Wahrnehmung der Preise seit der Befragung I verändert haben könnte. Allerdings gaben wiederum 38 Prozent der Personen, die sich für erneuerbare Energieträger entschieden hatten, an, die aktuellen Energiepreise seien sehr relevant für den Entscheid gewesen. In der Befragung I von 2021 betrug der Wert 40 Prozent. Es kann also kein Effekt der seit 2021 gestiegenen Energiepreise auf den Systemscheid festgestellt werden.

Neu abgefragt wurde in der Befragung II der Einfluss von Überlegungen zur Versorgungssicherheit. Dies war für 58 Prozent der Befragten sehr wichtig für den Entscheid, für 27 Prozent weniger wichtig. Für 5 Prozent hatten Überlegungen zur Versorgungssicherheit keine Relevanz. 10 Prozent antworteten mit «Kann ich nicht beurteilen». Die Überlegungen zur Versorgungssicherheit waren damit nach den ökologischen Überlegungen das zweitwichtigste Argument, noch vor dem ebenfalls abgefragten Einfluss von finanziellen Überlegungen. 52 Prozent gaben an, dass finanzielle Überlegungen generell (Investitionskosten, Unterhalts- und Betriebskosten, Rentabilität) sehr wichtig für den Entscheid gewesen waren (32% «Weniger wichtig», 6% «Keine Relevanz»).

#### **6.2.6 Einfluss der finanziellen Anreize**

Ein wichtiges Ziel der Online-Befragung II lag darin, mehr über die Wirkung von Fördergeldern und der Möglichkeit von Steuerabzügen bei Investitionen in Energieeffizienz oder in erneuerbare Energieträger zu erfahren.

- Die nachfolgenden Fragen zum Einfluss der Fördergelder wurden allen Personen gestellt, die entweder Fördergelder beantragt hatten, das noch tun wollten oder einen Heizungsersatz mit einem System auf Basis von erneuerbaren Energieträgern planten und gleichzeitig angaben, von den Fördergeldern zu wissen (total 526 Personen).
- Die Fragen zu den möglichen Steuerabzügen und ihren Effekten wurden allen Personen gestellt, die die Heizung bereits ersetzt oder die Planung dazu gestartet hatten und die angaben, von der Möglichkeit der Abzüge zu wissen (total 396 Personen).

Interessant anzumerken ist, dass immerhin 17 Prozent der 744 befragten MFH-Eigentümerschaften nicht wussten, dass Investitionen in ein Heizsystem auf Basis von erneuerbaren Energieträgern bei den Bundessteuern und in den meisten Kantonen auch bei den Staatssteuern abgezogen werden können.

Bei der Befragung wurde unterschieden zwischen dem Effekt auf den Zeitpunkt der Investition und dem Effekt auf Art und Umfang der Investition. Zudem wurde jeweils unterschieden zwischen dem Effekt auf den Heizungsersatz und dem Effekt auf allfällige andere getätigte Investitionen für die Fördergelder bezogen wurden oder bei denen Steuerabzüge geltend gemacht werden können.

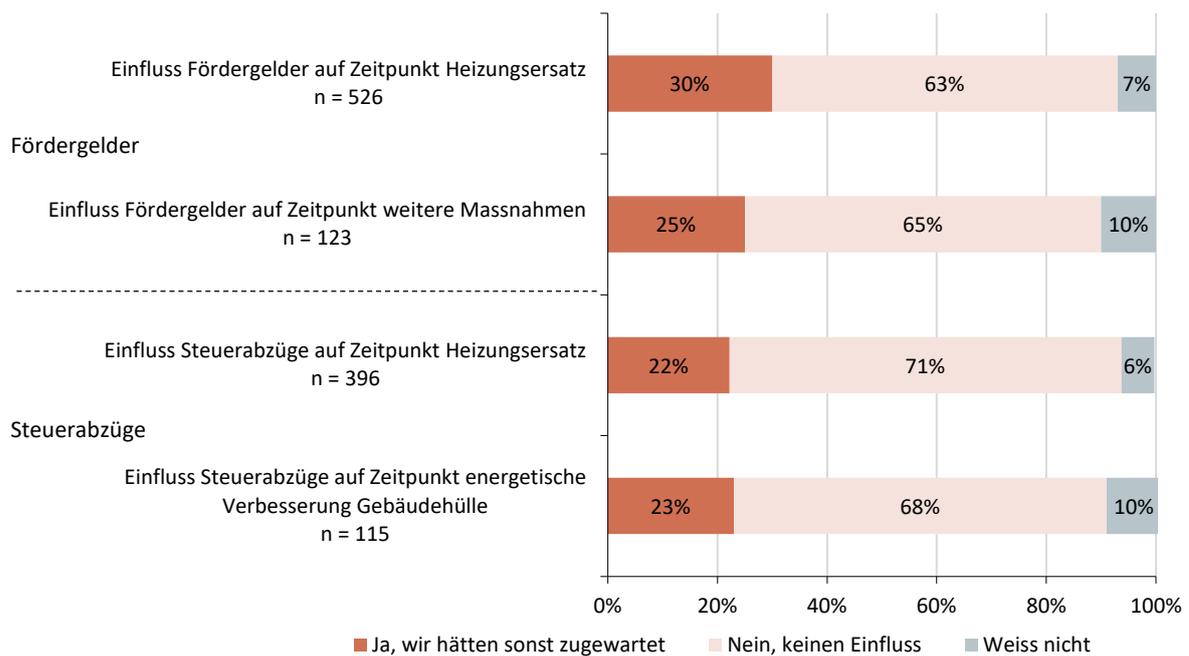
Die nachfolgende Darstellung zeigt den Effekt auf den *Zeitpunkt* des Heizungsersatzes oder von weiteren baulichen Massnahmen, für die Fördergelder bezogen oder Steuerabzüge gemacht werden können. Es ist ein leicht beschleunigender Effekt zu beobachten, der bei den Fördergeldern mit 30 Prozent Nennungen bei den Heizungen ziemlich deutlich ist und leicht tiefer ausfällt bei den weiteren Massnahmen. Das heisst, dank den heutigen finanziellen Anreizen werden gewisse Heizungen auf Basis von



fossilen Energieträgern früher durch Alternativen mit erneuerbaren Energieträgern ersetzt. Ohne die finanziellen Anreize würden die CO<sub>2</sub>-intensiven Systeme länger genutzt.

Der geringere Beschleunigungseffekt der Steuerabzüge gegenüber den Fördergeldern (dunkelroter Bereich in der Darstellung) ist statistisch signifikant.

**D 6.14: Hätten Sie ohne Fördergelder oder die Möglichkeit der Steuerabzüge die Massnahmen erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt?**



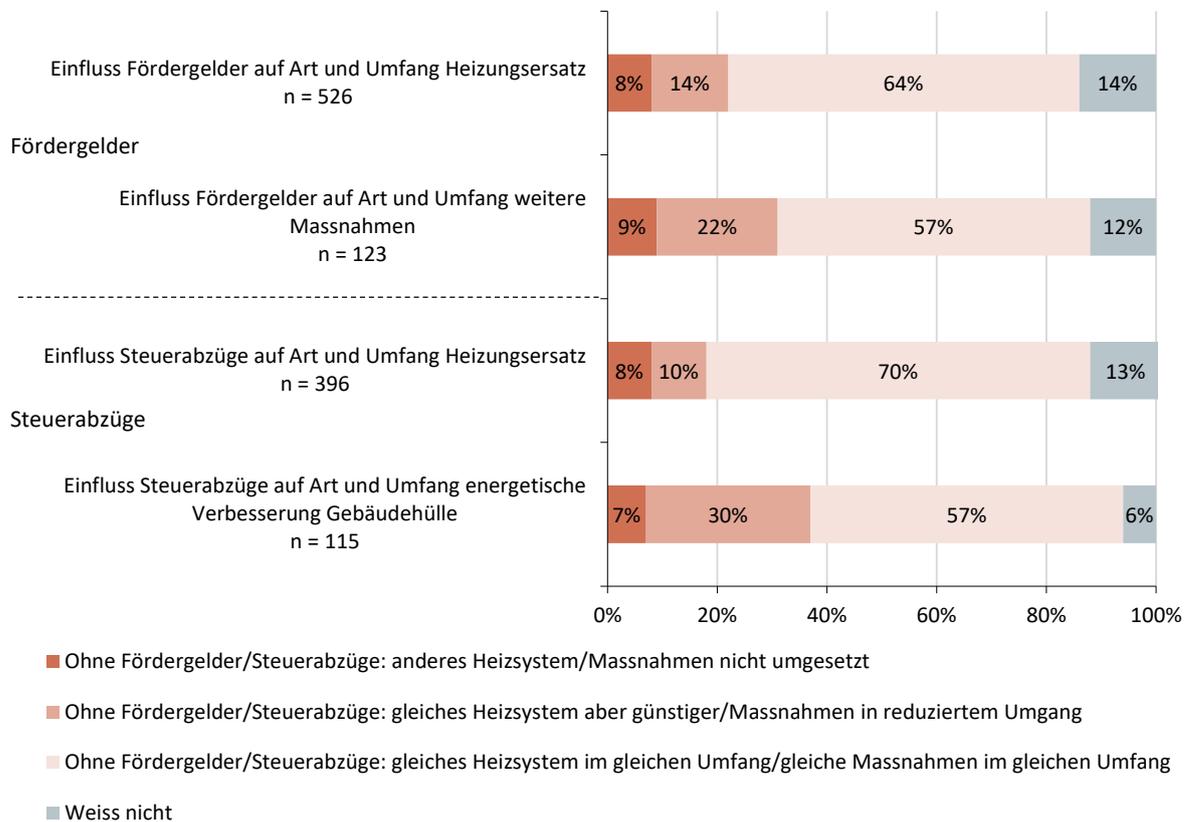
Quelle: Erhebung Interface.

Weiter wurde gefragt, ob die Fördergelder oder die Möglichkeit der Steuerabzüge einen Einfluss auf die Systemwahl beim Heizungsersatz oder auf den Umfang des Heizungsersatzes gehabt haben. Dieselbe Frage wurde auch in Bezug auf weitere bauliche Massnahmen, für die Fördergelder beantragt oder Steuerabzüge geltend gemacht werden können, gestellt. Der Mitnahmeeffekt (hier: der Heizungsersatz oder die weiteren Massnahmen wären auch ohne Fördergelder oder Steuerabzüge in genau gleichem Umfang umgesetzt worden) ist in der nachfolgenden Darstellung in hellrot erkennbar.

Sowohl Fördergelder als auch die Möglichkeit der Steuerabzüge wirken bezüglich Umfang stärker bei den weiteren baulichen Massnahmen als beim Heizungsersatz. Die Möglichkeit der Steuerabzüge scheint insbesondere zu einem grösseren Umfang bei Massnahmen für die energetische Verbesserung der Gebäudehülle zu führen: 30 Prozent hätten ohne die Steuerabzüge weniger investiert. Aber auch die Fördergelder führen bei den weiteren Massnahmen dazu, dass mehr investiert wird. 22 Prozent der Personen (n = 123), die Fördergelder für weitere bauliche Massnahmen bezogen haben, hätten ohne diese Gelder weniger investiert. Nur jeweils 7 bis 9 Prozent der Befragten hätten ohne die finanziellen Anreize gar nichts unternommen.



**D 6.15: Hätten Sie ohne Fördergelder oder die Möglichkeit der Steuerabzüge die Massnahmen nicht oder nicht im gleichen Umfang umgesetzt?**



Quelle: Erhebung Interface.

In einem nächsten Schritt wurden die Effekte «Zeitpunkt» und «Umfang» der Investition kombiniert. Dabei geht es darum, herauszufinden, bei wie vielen Personen die Fördergelder oder die Steuerabzüge weder eine Beschleunigung noch einen grösseren Umfang der Investition bewirken. Nur wenn weder eine Beschleunigung noch ein grösserer Umfang ausgelöst wurde, gehen wir von einem reinen Mitnahmeeffekt des finanziellen Anreizes aus: Der finanzielle Anreiz wurde nur «mitgenommen» (in Anspruch genommen) ohne dass er einen Effekt hatte.

Die nachfolgende Darstellung D 6.16 zeigt im grünen Feld jeweils, bei wie vielen Personen der genannte finanzielle Anreiz sowohl zu einer Beschleunigung als auch zu einem grösseren Umfang der Investition geführt hat. Das rote Feld markiert hingegen den reinen Mitnahmeeffekt: Diese Personen gaben an, dass sie auch ohne den finanziellen Anreiz die Investition zur gleichen Zeit und im gleichen Umfang getätigt hätten.



## D 6.16: Ermittlung des reinen Mitnahmeeffekts

### Einfluss Fördergelder auf Heizungsersatz

		Zeitpunkt beeinflusst		
		Ja	Nein	Weiss nicht
Umfang beeinflusst	n = 526			
	Ja	13%	8%	2%
	Nein	11%	51%	2%
	Weiss nicht	6%	4%	3%

### Einfluss Fördergelder auf weitere bauliche Massnahmen

		Zeitpunkt beeinflusst		
		Ja	Nein	Weiss nicht
Umfang beeinflusst	n = 123			
	Ja	17%	11%	2%
	Nein	6%	51%	0%
	Weiss nicht	7%	3%	2%

### Einfluss Steuerabzug auf Heizungsersatz

		Zeitpunkt beeinflusst		
		Ja	Nein	Weiss nicht
Umfang beeinflusst	n = 396			
	Ja	12%	5%	0%
	Nein	5%	63%	2%
	Weiss nicht	5%	3%	4%

### Einfluss Steuerabzug auf energetische Verbesserung der Hülle

		Zeitpunkt beeinflusst		
		Ja	Nein	Weiss nicht
Umfang beeinflusst	n = 115			
	Ja	19%	14%	4%
	Nein	2%	54%	2%
	Weiss nicht	2%	0%	4%

Quelle: Erhebung Interface.

Daraus ergibt sich, dass der reine Mitnahmeeffekt der Fördergelder sowohl beim Heizungsersatz als auch bei den übrigen baulichen Massnahmen 51 Prozent beträgt. Der reine Mitnahmeeffekt der Steuerabzüge liegt beim Heizungsersatz deutlich höher bei 63 Prozent. Auch bei den Steuerabzügen für Investitionen in eine energetische Verbesserung der Gebäudehülle liegt der reine Mitnahmeeffekt mit 54 Prozent leicht über demjenigen der Fördergelder.

44 Personen haben angegeben, sie hätten ohne Fördergelder ein anderes Heizsystem gewählt. Sie wurden gefragt, welches System es in diesem Fall gewesen wäre. 18 Eigentümer/-innen hätten eine Ölheizung installiert und fünf eine Gasheizung, 13 hätten ein anderes System auf Basis von erneuerbaren Energieträgern gewählt (plus acht «Weiss nicht»). Vereinfachend könnte man damit sagen, dass von den Personen, die Fördergelder beantragt haben, 4 Prozent<sup>30</sup> dank den Geldern *keine* Heizung auf Basis von fossilen Energieträgern installiert haben. Es kann allerdings sein, dass das Bewusstsein einer sozialen Erwünschtheit (erneuerbar als erwünschte Lösung) verhindert hat, dass mehr Personen sich dazu bekannt haben, wegen der Fördergelder auf eine Lösung mit fossilen Energieträgern verzichtet zu haben. Dennoch handelt es sich um eine beeindruckend tiefe Zahl, die an der Wirksamkeit der Fördergelder im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz in der heutigen Ausgestaltung Zweifel aufkommen lassen.

<sup>30</sup> (18 Ölheizungen + 5 Gasheizungen) / 526 Personen, die Fördergelder beantragt haben oder dies noch planen = 4 Prozent.



### **6.2.7 Rückmeldungen zu den Fördergeldern**

Von den 369 Personen, bei denen die Förderzusicherung bereits eingetroffen oder die Förderung ausbezahlt beziehungsweise abgeschlossen ist, haben 83 Prozent die Fördergelder im erwarteten Umfang erhalten. 15 Prozent haben weniger als erwartet erhalten, 1 Prozent mehr als erwartet und 1 Prozent gar nichts.

Die Eigentümerschaften wurden gefragt, wie sie den Aufwand beurteilen, der nötig war, um die Fördergelder zu erhalten. Von den 392 Personen, die sich zum Aufwand geäußert haben, fanden 60 Prozent den Aufwand klein bis angemessen. 40 Prozent fanden den Aufwand eher gross bis sehr gross. Allerdings wurden die Teilnehmenden nicht gefragt, wer in ihrem Fall für das Einreichen des Förderantrags verantwortlich gewesen war. Möglicherweise hatte ein grosser Teil der Eigentümerschaften kaum mit dem Förderantrag zu tun, weil dieser durch die beauftragten Fachpersonen eingereicht wurde.

Im Freitextfeld am Schluss der Befragung wurden mehrfach Anmerkungen zu den Fördergeldern platziert. Gewisse Personen bedankten sich für die unkomplizierte finanzielle Unterstützung. Mehrfach kam jedoch der Kommentar, dass die Fördergelder zu tief seien, um einen wirklichen Anreiz zu bieten. Zudem müsse ein zu grosser Teil der Fördergelder in Ausgaben investiert werden, die nötig seien, um die Gelder zu erhalten: wie den GEAK oder das Wärmepumpen-Anlagezertifikat der Fachvereinigung Wärmepumpen Schweiz (FWS) oder die Gelder würden «aufgefressen» durch den Aufwand für das Beantragen der Fördergelder.

### **6.2.8 Herausforderungen bei der Umsetzung**

In der Befragung wurde sondiert, welchen Herausforderungen die Eigentümerschaften auf dem Weg zur neuen Heizung begegnet sind. Hintergrund dieser Fragestellung ist, dass Herausforderungen dazu führen können, dass die betroffenen Eigentümerschaften anschliessend negativ über die Erfahrungen berichten. Das wiederum könnte andere davon abhalten, einen Wechsel hin zu einem Heizsystem auf Basis von erneuerbaren Energien anzustreben. Die nachfolgenden Fragen wurden den 329 Personen gestellt, die den Heizungsersatz bereits abgeschlossen hatten.

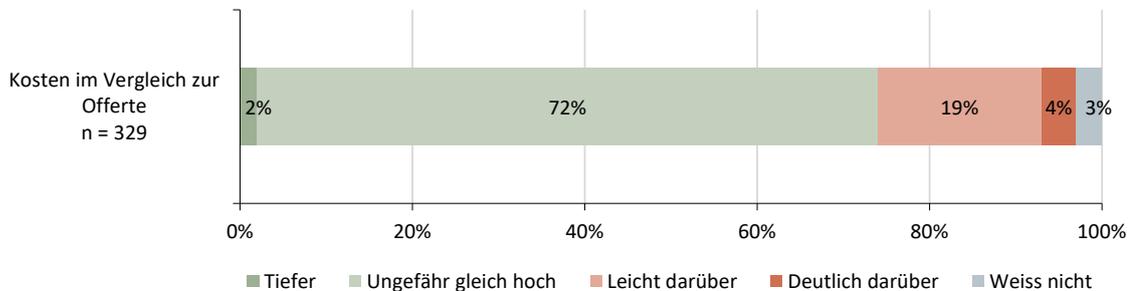
Zu den Mehrkosten: 72 Prozent gaben an, dass die erhaltenen Offerten der Unternehmen im Bereich der späteren effektiven Kosten gelegen hatten. Bei 19 Prozent der Befragten lagen die Kosten schliesslich leicht über der Kostenschätzung der Offerte. Grosse negative Überraschungen bezüglich der Kosten beim Heizungsersatz scheinen mit 4 Prozent Nennungen selten zu sein, sie führen jedoch zu besonders grossem Frust. Entsprechend wurden dazu auch im Freitextfeld am Schluss der Befragung Kommentare platziert.



---

**D 6.17: Wie hoch waren die effektiven Kosten für den Heizungsersatz verglichen mit der ursprünglichen Offerte der Unternehmen?**

---



---

Quelle: Erhebung Interface.

---

Die Eigentümerschaften wurden gefragt, ob während der Umsetzung relevante Kostenpunkte in Bezug auf den Heizungsersatz hinzugenommen sind, die zu Beginn nicht bekannt waren. Bei 71 Prozent der Befragten war das nicht der Fall. Dort wo relevante Kostenpunkte hinzukamen, betraf dies vor allem:

- Anpassungsarbeiten am Gebäude (10% der Befragten)
- Grab- und Bohrarbeiten (8%)
- Auflagen in der Baubewilligung, die Kostenfolgen hatten (6%).

Unabhängig von den Kosten wurde nach weiteren speziellen Herausforderungen im Verlauf des Heizungsersatzes gefragt. Vor dem Hintergrund der Hypothese, dass bei MFH die Fragen zum Mietzins beziehungsweise der Kostenüberwälzung eine Herausforderung sein können, wurde auch spezifisch danach gefragt. Allerdings wurde, wie aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich, die Mietzinsüberwälzung kaum als Herausforderung wahrgenommen. Dennoch möchten wir an dieser Stelle erwähnen, dass beim Fragebogen-Pretest ein MFH-Eigentümer auf Folgendes hingewiesen hat: Gemäss seiner persönlichen Erfahrung gebe es für die genaue Berechnung der überwälzbaren Kosten kaum Fachpersonen, die Auskunft geben können oder wollen.<sup>31</sup> Konkret ging es bei ihm unter anderem um die Frage, wie die höheren Kapitalkosten bei der Berechnung der Mehrkosten aufzuteilen sind.

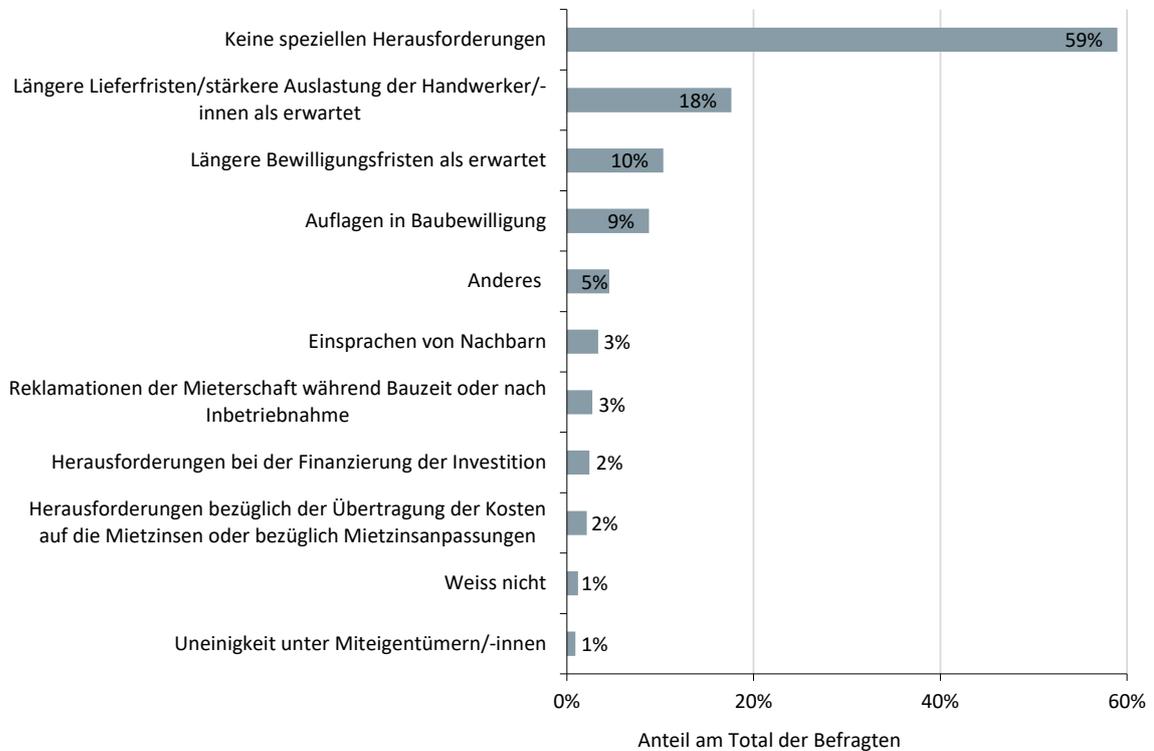
In der Befragung wurden als spezielle Herausforderungen am häufigsten längere Lieferfristen beziehungsweise eine starke Auslastung der Handwerker/-innen genannt (18% der Befragten). Zudem war bei 10 Prozent der MFH die Bewilligungsfrist länger als erwartet.

---

<sup>31</sup> Von den sieben Personen, die die Kostenüberwälzung als Herausforderung angaben, bestätigten zwei, dass es schwierig war jemanden zu finden, der zu Mietzinsanpassungen verlässlich beraten konnte.



#### D 6.18: Sind bei der Umsetzung des Heizungersatzes spezielle Herausforderungen aufgetreten?



Quelle: Erhebung Interface, n = 329.

Im Freitextfeld am Schluss der Befragung kam mehrfach der Hinweis, dass der Aufwand für die Umsetzung von Heizungersatz oder Sanierungsarbeiten abschreckend hoch gewesen sei – jemand schrieb sogar, wenn er das gewusst hätte, hätte er nicht damit begonnen. Genannt wurden die aufwändigen Abklärungen, die notwendige Koordination zwischen Behörden und Energieversorger oder der bürokratische Aufwand generell.

Mehrere Kommentare bezogen sich zudem auf Gebäude, die in einer Altstadt oder unter Denkmalschutz stehen. Die Kommentare bestätigen, dass in diesen Fällen der Umstieg auf ein Heizsystem auf Basis von erneuerbaren Energieträgern oder eine energetische Sanierung eine besondere Herausforderung darstellen.

#### 6.2.9 Mietzinsanpassungen und Finanzierung

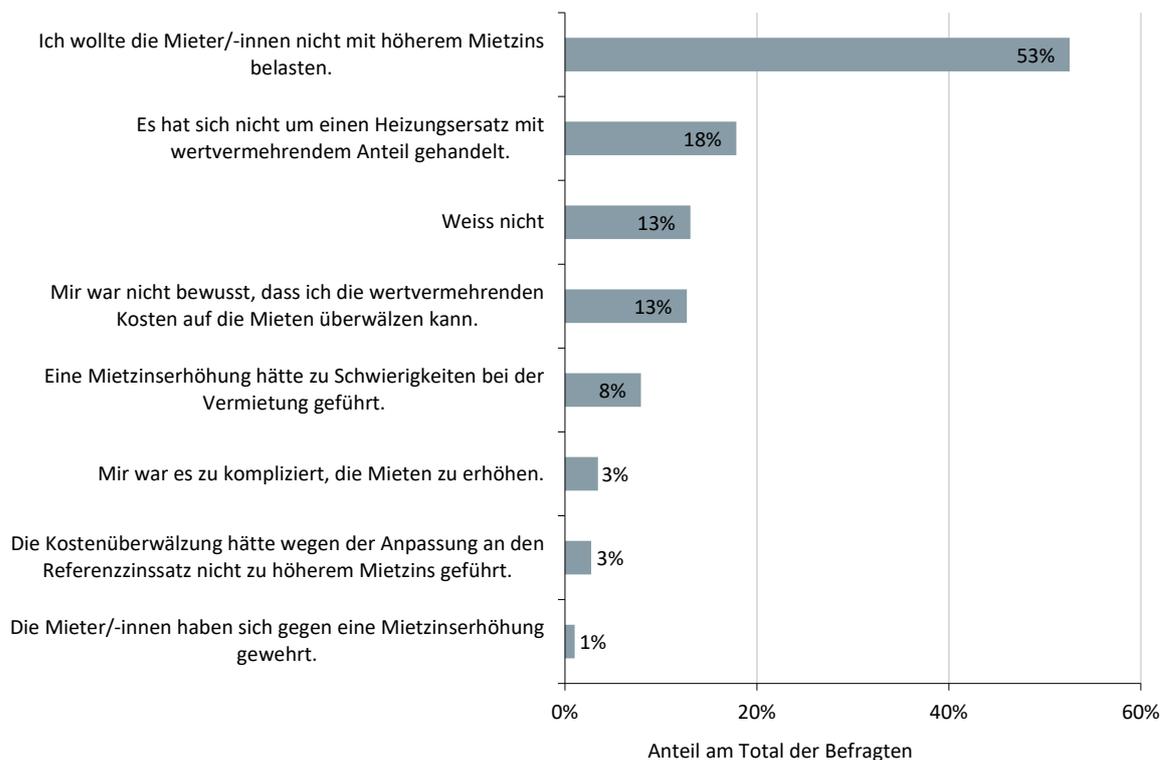
Die Eigentümerschaften wurden gefragt, ob der durchgeführte Heizungersatz zu Mietzinserhöhungen geführt habe. Nur gerade in 10 Prozent der MFH wurden nach dem Heizungersatz die Nettomieten erhöht. Zudem verzichteten zwei Drittel dieser Eigentümerschaften auf eine vollständige Überwälzung der wertvermehrenden Investitionen und übertrugen nur einen Teil der Mehrkosten auf die Mieten.

Die Eigentümerschaften, die die wertvermehrenden Kosten des Heizungersatzes nicht oder nur teilweise auf die Mieterschaft überwälzt hatten, wurden gefragt, weshalb das der Fall gewesen sei. Die Antworten lassen vermuten, dass es sich zu einem grossen Teil um sozial eingestellte Eigentümerschaften handelt: 53 Prozent gaben an, sie wollten die Mieter/-innen nicht stärker belasten. 13 Prozent der



Eigentümerschaften gaben hingegen an, nicht gewusst zu haben, dass die wertvermehrenden Kosten überwält werden dürfen.

**D 6.19: Weshalb wurde die wertvermehrende Investition nicht oder nicht vollständig auf die Mieten überwält?**



Quelle: Erhebung Interface, n = 291.

Bezüglich der Finanzierung der Investition zeigte sich, dass 64 Prozent der Eigentümerschaften den Heizungsersatz vollständig aus Erspartem, Rückstellungen oder einem Erneuerungsfonds finanzieren konnten. 18 Prozent haben für die Finanzierung eine Hypothek aufgenommen oder eine Hypothek erhöht. 7 Prozent finanzierten den Heizungsersatz aus privaten Drittmitteln (Erbschaft, Schenkung, privates Darlehen o.ä.) und 6 Prozent aus Pensionskassengeldern oder der 3. Säule.

### 6.3 Fazit Online-Befragung II zum Heizungsersatz

Nachfolgend werden die vier Fragen beantwortet, die für die Online-Befragung II im Fokus standen:

- a) **Ist die Impulsberatung eine erfolgreiche Intervention zur Förderung des Umstiegs auf erneuerbare Energieträger beim Heizungsersatz bei MFH privater, nicht-institutioneller Eigentümerschaften?**

Die Impulsberatung ist in folgenden Punkten erfolgreich:

- Die beratenen MFH-Eigentümerschaften sind mit der Beratung zufrieden. Dies gilt jedoch auch für die Personen im Antwortsample, die eine andere Beratung im Umfeld eines Heizungsersatzes in Anspruch genommen haben. Die Empfehlung der Impulsberater/-innen hat jedoch ein höheres Gewicht bei der Systemwahl als die Beratungsempfehlungen im Durchschnitt.



- Die Impulsberatung bestärkt die Eigentümerschaften in ihrem bereits vorher angedachten Entscheid für ein System auf Basis von erneuerbaren Energieträgern. 50 Prozent der Beratenen gaben an, dass die Beratung eine Bestätigung für ihre Pläne gewesen ist.
- Die Impulsberatung dient etwas stärker als andere Beratungen dazu, Grundlagen zum Entscheid für ein bestimmtes Heizsystem zu beschaffen. 26 Prozent der Beratenen gaben diesen Effekt an.
- Mit der kostenlosen Impulsberatung können auch Stowe erreicht werden – besser als über andere Beratungsangebote.

In folgendem Punkt konnte der Erfolg der Impulsberatung nicht nachgewiesen werden:

- Die Impulsberatung führt gemäss den Antworten der Befragten nicht dazu, dass Personen, die vorher eine neue Heizung auf Basis von fossilen Energieträgern anvisiert hatten, zu einer Lösung auf Basis von erneuerbaren Energieträgern umschwenken. Zumindest war das im Sample nur gerade bei einer Person der Fall. Dies ist ein Hinweis darauf, dass sich in erster Linie Eigentümerschaften an eine/-n Impulsberater/-in wenden, die bereits die Absicht haben, eine Heizung auf Basis von erneuerbaren Energieträgern zu installieren.

**b) Über welche Kanäle und aus welcher Situation heraus wurden die MFH-Eigentümerschaften auf die Impulsberatung aufmerksam?**

Die Impulsberatung wird vor allem über die Präsenz in den Medien wie Zeitungen, Fernsehen und Radio wahrgenommen. Zweitwichtigster Kanal ist die persönliche Suche nach Angeboten zum Thema Heizungsersatz im Internet sowie die Heizungsinstallateure/-innen, die auf das Angebot aufmerksam machen.

Auslöser dafür, dass MFH-Eigentümerschaften eine Impulsberatung durchführen liessen, war in zwei Dritteln der Fälle, dass die Heizung bald ersetzt werden muss. Mit grossem Abstand folgen dann mit jeweils rund ein Drittel aller Befragten folgende Gründe:

- Weil Klimaschutz ein wichtiges Thema ist.
  - Weil die Beratung kostenlos oder sehr günstig war.
  - Weil auf jeden Fall eine Heizung ohne fossile Energieträger installiert werden soll.
- c) Welchen Effekt hatten finanzielle Anreize wie Fördergelder und Steuerabzüge auf die Entscheidungsfindung beim Heizungsersatz?**
- Die Fördergelder bewirken beim Heizungsersatz eine gewisse zeitliche Beschleunigung. Dank den Fördergeldern haben 30 Prozent der Befragten die Heizungen früher ersetzt, als wenn sie dafür keine Fördergelder erhalten hätten. Im Gegensatz dazu beeinflusst die Möglichkeit der Steuerabzüge den Ersatzzeitpunkt etwas weniger (22% mit Beschleunigung).
  - In Bezug auf den Umfang der Investition ist im Fall des Heizungsersatzes der Mitnahmeeffekt der Fördergeldern mit 64 Prozent etwas tiefer als der Mitnahmeeffekt der Steuerabzüge (70%). Mitnahmeeffekt bedeutet in diesem Fall, dass die Heizung mit dem genau gleichen System und im gleichen Umfang ersetzt worden wäre, wenn dafür keine Fördergelder zur Verfügung gestanden hätten beziehungsweise die Investition nicht bei den Steuern in Abzug gebracht werden könnte.
  - Nur 4 Prozent der befragten Personen gaben an, dass sie ohne die Fördergelder eine Heizung auf Basis von fossilen Energieträgern installiert hätten.



- Die finanziellen Anreize führen bei weiteren baulichen Massnahmen und energetischen Verbesserungen der Gebäudehülle teilweise zu *umfangreicheren* Investitionen. Insgesamt hätten 30 Prozent der Personen, die energetische Verbesserungen an der Gebäudehülle vorgenommen haben, ohne die Möglichkeit der Steuerabzüge weniger umfangreiche Investitionen getätigt.

Ein reiner Mitnahmeeffekt beziehungsweise gar keine Wirkung der finanziellen Anreize besteht bei den Personen, bei denen die Investition weder vorgezogen noch in grösserem Umfang durchgeführt wurde:

- Der «reine» Mitnahmeeffekt der Fördergelder sowohl beim Heizungersatz als auch bei den übrigen baulichen Massnahmen beträgt 51 Prozent. Der reine Mitnahmeeffekt der Steuerabzüge liegt beim Heizungersatz mit 63 Prozent deutlich höher. Auch bei den Steuerabzügen für Investitionen in eine energetische Verbesserung der Gebäudehülle liegt der reine Mitnahmeeffekt mit 54 Prozent leicht über demjenigen der Fördergelder.
- Die finanziellen Anreize zeigen sich also in 37 bis 49 Prozent der Fälle als beschleunigend und/oder verstärkend aber nicht als auslösend: Nur ein geringer Prozentsatz von 7 bis 9 Prozent der Befragten hätte ohne finanzielle Anreize entweder ein anderes Heizsystem gewählt oder auf weitere bauliche Massnahmen ganz verzichtet.

d) **Welche Hindernisse auf dem Weg der Umsetzung – zwischen Systementscheid und Schlussrechnung – beim Heizungersatz wurden angetroffen?**

Die grössten Herausforderungen auf dem Weg der Umsetzung wurden von den Befragten in den zeitlichen Aspekten gesehen: Die Lieferfristen waren länger als erwartet oder die Handwerker stärker ausgelastet (zusammen 18% der Befragten). Auch die Zeit bis zum Vorliegen der Baubewilligung dauerte bei 10 Prozent der Personen mit bereits durchgeführtem Ersatz länger als ursprünglich erwartet.

Die Übertragung der wertvermehrenden Kosten auf die Mieten wurde nur vereinzelt als Herausforderung angegeben. Allerdings haben nur gerade 10 Prozent der Eigentümerschaften aufgrund des Heizungersatzes die Mieten erhöht. Hauptgrund für den Verzicht auf eine Erhöhung war bei gut der Hälfte der Eigentümerschaften, dass sie die Mieter/-innen nicht mit einem höheren Mietzins belasten wollten.

Die Kostenverlässlichkeit scheint im Fall des Heizungersatzes im Sample, in dem die kleinen und mittelgrossen MFH dominieren, relativ gut zu sein. 72 Prozent der Befragten gaben an, dass die Kosten im Bereich der ursprünglichen Kostenschätzungen lagen. Nur bei 4 Prozent lagen sie deutlich höher als in der Offerte angegeben.

Es kam selten vor, dass im Projektverlauf Kostenpunkte hinzukamen, die zu Beginn nicht erwartet worden waren. Wenn, dann betraf es Anpassungsarbeiten am Gebäude (10%), die Grab- und Bohrarbeiten (8%) oder Auflagen in Baubewilligungen (6%).

In den Freitextanmerkungen am Ende des Online-Fragebogens merkten mehrere Personen an, dass der Aufwand für Abklärungen zum Heizungersatz, die Koordination zwischen den Akteuren und «bürokratische» Anforderungen unverhältnismässig gross und abschreckend seien.

Den Aufwand für den Bezug von Fördergeldern schätzen 40 Prozent als eher gross bis sehr gross ein. Hier scheint es ein gewisses Optimierungspotenzial zu geben.



## 7 Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Das Forschungsprojekt wollte klären, welche Hemmnisse spezifisch bei nicht-institutionellen Eigentümerschaften von MFH den Umstieg von Heizsystemen auf Basis von fossilen Energieträgern auf solche mit erneuerbaren Energieträgern erschweren. Zudem sollte mit einem Feldversuch getestet werden, ob spezifische Beratung beim Auftreten von Gelegenheitsfenstern wie MFH-Kauf, Erbgang, Nachlassplanung, Pensionierung oder Hypothekenerneuerung geeignet sind, die Eigentümerschaften zum Umstieg zu motivieren. Nachdem das Quasi-Experiment auf Basis des Feldversuchs nicht durchgeführt werden konnte, musste der Fokus der Fragestellungen etwas verschoben werden. Daraus ergaben sich folgende Fragestellungen, die mit dem Projekt bearbeitet wurden:

### 7.1 Beantwortung der Forschungsfragen

Forschungsfragen 1 bis 8 mit anschliessenden Antworten:

1. **Welche allgemeinen sozialpsychologischen, technischen und rechtlichen Gründe bremsen heute den Ersatz von Heizsystemen auf Basis von fossilen Energieträgern durch solche mit erneuerbaren Energieträgern?**
2. **Welche Bedeutung haben diese Gründe für nicht-institutionelle Eigentümerschaften älterer MFH? Lassen sich spezifische Hemmnisse für den Heizungsersatz bei MFH im Eigentum von nicht-institutionellen Eigentümerschaften benennen?**

Nicht-institutionelle MFH-Eigentümerschaften sind gemäss der gesichteten Literatur vor allem an einer langfristigen Rendite und der Nutzung der Immobilie als Finanzanlage interessiert. In der Online-Befragung I von MFH-Eigentümerschaften im Frühling 2021 zeigte sich ergänzend, dass es ein zentrales Ziel der nicht-institutionellen Eigentümerschaften ist, Mieterwechsel in ihren Liegenschaften möglichst zu vermeiden. Das hat wohl auch damit zu tun, dass die grosse Mehrheit der nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften ihre Liegenschaft(en) selbst verwalten und sie deshalb den Aufwand bei Mieterwechseln selbst stemmen müssen.

Die grosse Relevanz einer stabilen Mieterschaft wurde bestätigt in der Online-Befragung II im Frühling 2023. Nur 10 Prozent der Eigentümerschaften, die beim Heizungsersatz auf erneuerbare Energieträger gewechselt haben, haben in diesem Zusammenhang die Mieten erhöht. Der häufigste genannte Grund für den Verzicht auf eine Erhöhung war, dass die Mieter/-innen nicht mit einem höheren Mietzins belastet werden sollten. Diese aus sozialpolitischer Sicht löbliche Haltung führt dazu, dass die zusätzlichen Investitionskosten bei einem Wechsel auf erneuerbare Energieträger gegenüber einem Ersatz auf Basis von fossilen Energieträgern bei der Eigentümerschaft verbleiben – und die Mieterschaft von den in der Regel tieferen Nebenkosten profitiert. Wie weit verbreitet dieser Altruismus unter den nicht-institutionellen Eigentümerschaften ist, geht aus der Befragung nicht hervor, weil es sich um eine spezifische Auswahl an MFH-Eigentümerschaften gehandelt hat (hat Impulsberatung durchführen lassen oder Heizung bereits mit System auf Basis von erneuerbaren Energieträgern ersetzt). Was ebenfalls unklar bleibt, ist, ob eine gewisse Unsicherheit im Umgang mit der Mieterschaft oder die Furcht vor Mieterwechseln generell ein Hemmnis für Investitionen ist.

Betreffend Hemmnisse für einen Umstieg auf erneuerbare Energieträger spricht die Literatur insbesondere von den – teilweise immateriellen – Transaktionskosten (z.B. Zeit für Informationsbeschaffung) und von den Investitionskosten (höhere Anfangsinvestitionen). Die Online-Befragung I im Frühling 2021 bestätigte, dass die Investitionskosten einen grossen Einfluss auf die Wahl des Energieträgers



haben. Dies gilt sowohl für diejenigen, die sich für ein System auf Basis von fossilen Energieträgern entschieden hatten als auch für diejenigen, die sich für eines auf Basis von erneuerbaren Energien entschieden hatten. Bei den Personen, die ein System auf Basis von fossilen Energieträgern gewählt hatten, standen die Investitionskosten an erster Stelle der Faktoren mit grossem Einfluss (68%). Bei den Personen, die ein System auf Basis von erneuerbaren Energien gewählt hatten, hatten die Investitionskosten bei 62 Prozent der Befragten einen grossen Einfluss.

Die zu erwartenden Unterhalts- und Betriebskosten waren ebenfalls bei beiden Gruppen entscheidend für die Energieträgerwahl: Bei den Personen mit einem Ersatz von fossil zu fossil waren es 55 Prozent, bei denen mit Ersatz fossil zu erneuerbare waren es 59 Prozent, die diesen Aspekt als sehr wichtig für den Entscheid beurteilt hatten. Dies zeigt: Beide Gruppen sind kostensensibel und können mit Kostenargumenten gewonnen werden.

In der Online-Befragung I vom Frühling 2021 gaben 56 Prozent der Personen, die beim Ersatz wiederum eine Lösung auf Basis eines fossilen Energieträgers gewählt hatten an, dass die Voraussetzungen der Liegenschaft ungünstig für ein System auf Basis von erneuerbaren Energieträgern gewesen seien. Dieses technische Argument erscheint damit auf den ersten Blick als relevanter Hinderungsfaktor. Bei genauerer Betrachtung zeigte sich jedoch, dass knapp ein Viertel dieser Personen auch angegeben hatte, gar nicht über Alternativen im Hinblick auf den Heizungsersatz nachgedacht zu haben und nur gut ein Viertel hat Alternativen in derselben Tiefe geprüft wie den Ersatz auf Basis eines fossilen Energieträgers.

Hauptmotivator für die Investition in eine Heizung auf Basis von erneuerbaren Energieträgern sind ökologische Überlegungen, wie die Online-Befragung I einmal mehr bestätigte. Interessanterweise war man Stand Frühling 2021 in der Deutschschweiz eher bereit, in eine etwas teurere aber ökologischere Heizung zu investieren als in der Westschweiz.

### **3. Welche Rolle spielen sogenannte Gelegenheitsfenster wie Kauf, Vererbung, Pensionierung von Eigentümerschaften oder Umschichtung der Hypotheken bei MFH für die Wahl des Energieträgers beim Heizungsersatz?**

Die Erkenntnisse aus der Online-Befragung I im Frühling 2021 und aus dem Feldversuch im Kanton St. Gallen lassen folgende Schlüsse zu:

- Rund 70 Prozent der MFH-Eigentümerschaften lassen sich zu den in der Frage 3 genannten Themen periodisch von einer Bank beraten. Am häufigsten sind dabei die Beratungen im Zusammenhang mit einer Erneuerung einer Hypothek. Allerdings sehen die Eigentümerschaften diese Beratung bei einer Bank eher nicht als Moment, in welchem man sich zusätzlich noch mit baulich-technischen Fragen zur Liegenschaft beschäftigen möchte. Rund ein Viertel der Befragten stand einer Vermittlung einer Beratung zu baulich-technischen Fragen durch die Bank insofern kritisch gegenüber, als dass man an der Unabhängigkeit der durch die Bank vermittelten Beratung zweifelte.
- Aus den Kontakten mit MFH-Eigentümerschaften im Rahmen der Fokusgruppen muss geschlossen werden, dass die Banken keinen guten Ruf geniessen, wenn es um energetische Investitionen geht. Die Wahrnehmung ist offenbar, dass die Banken diesbezüglich wenig Ahnung haben und kein Interesse daran, solche Investitionen zu unterstützen.
- Der Feldversuch im Kanton St. Gallen, bei dem Bankkundenberater/-innen ihre Kunden/-innen auf eine kostenlose Energieberatung hinweisen sollten, zeigte zudem Folgendes: Die Bankkundenberater/-innen fühlten sich noch nicht genügend sicher in den Themen Energieeffizienz und erneuerbare Energieträger am Gebäude. Es scheint für sie schwierig, diese Themen anzu-



sprechen – auch wenn es «nur» darum geht, eine Beratung durch eine unabhängige Energiefachperson zu vermitteln. Hier sind offenbar noch Aufbau und Weiterbildungsanstrengungen zu leisten. Dank den neuen Selbstregulierungen der Bankiervereinigung (Hypothekarkunden/-innen sind bei einer Beratung dabei zu unterstützen, die Energieeffizienz ihrer Immobilie zu erhöhen, in Kraft seit dem 1.1.2023) ist jedoch zu erwarten, dass die Banken ihre Mitarbeitenden in Zukunft regelmässig zum Thema Energieeffizienz von Immobilien schulen. Damit könnte eine Bankkundenberatung mittelfristig doch zu einem Gelegenheitsfenster für einen Umstieg auf erneuerbare Energieträger werden.

Die Forschungsfragen 4 bis 8 (siehe Abschnitt 1.3 «Projektziele») hätten auf Basis der Ergebnisse aus dem Quasi-Experiment beantwortet werden sollen. Weil das Quasi-Experiment nicht durchgeführt werden konnte, können die Fragen 4 bis 8 nicht beantwortet werden. Stattdessen werden die im Projektverlauf neu definierten Fragen a) bis d) nachfolgend beantwortet.

a) **Ist die Impulsberatung eine erfolgreiche Intervention zur Förderung des Umstiegs auf erneuerbare Energieträger beim Heizungsersatz bei MFH privater, nicht-institutioneller Eigentümerschaften?**

Die Impulsberatung «erneuerbar heizen» unterstützt vor allem diejenigen Eigentümerschaften, die bereits entschieden haben, dass sie ein System auf Basis von erneuerbaren Energieträgern einsetzen wollen. Die Impulsberatung bietet eine niederschwellige Möglichkeit, die Grundlagen für den Systemwechsel zu schaffen oder den bereits beschlossenen Systemwechsel zu bestätigen. Die Impulsberatung ist bisher nicht ein Instrument, das Eigentümerschaften überzeugt, die vorher eigentlich ein System auf Basis von fossilen Energieträgern für den Ersatz vorgesehen hatten. Die Impulsberatung erleichtert den gewillten Eigentümerschaften jedoch den Weg zur neuen, ökologischeren Heizung.

Dies ist eine wichtige Dienstleistung, gerade weil aus der Literatur und der Online-Befragung II bekannt ist, dass die teilweise aufwändigen Abklärungen ein Hemmnis für Investitionen in erneuerbare Energieträger sind. Die Impulsberatung bestärkt die Eigentümerschaft auf ihrem Weg und nimmt ihr gewisse Abklärungen ab.

b) **Über welche Kanäle und aus welcher Situation heraus wurden die MFH-Eigentümerschaften auf die Impulsberatung aufmerksam?**

Die Eigentümerschaften, die eine Impulsberatung in Anspruch genommen haben, wurden in erster Linie durch die Medien (Zeitung, Fernsehen und Radio) auf die Impulsberatung aufmerksam. Mit grossem Abstand folgen eigene Recherchen im Internet oder Heizungsinstallationsbetriebe, die auf das Angebot aufmerksam gemacht haben.

Neben der Tatsache, dass der Heizungsersatz in absehbarer Zeit ansteht (66% der Befragten), wurden folgende Gründe am häufigsten genannt, weshalb eine Impulsberatung in Anspruch genommen wurde:

- Weil Klimaschutz ein wichtiges Thema ist (37%).
- Weil die Beratung kostenlos oder sehr günstig war (35%).
- Weil auf jeden Fall eine Heizung ohne fossile Energieträger installiert werden soll (32%).

c) **Welchen Effekt hatten finanzielle Anreize wie Fördergelder und Steuerabzüge auf die Entscheidungsfindung beim Heizungsersatz?**

In der Online-Befragung II vom Frühling 2023 standen die finanziellen Anreize und ihre Wirkung im Fokus. Die Erkenntnisse daraus lassen sich wie folgt zusammenfassen:



- Fördergelder beschleunigten den Heizungsersatz in 30 Prozent der MFH. Sie führten gemäss Selbstdeklaration der Befragten jedoch nur in 4 Prozent der MFH dazu, dass nicht eine Heizung auf Basis von fossilen Energieträgern eingebaut wurde.
- Die Möglichkeit der Steuerabzüge hat beim Heizungsersatz nicht den gleichen Beschleunigungseffekt. Nur 22 Prozent gaben an, dass dies den Zeitpunkt des Ersatzes beeinflusst habe.
- Die Möglichkeit der Steuerabzüge führte jedoch in 30 Prozent der MFH dazu, dass umfassendere Massnahmen zur energetischen Verbesserung der Gebäudehülle umgesetzt wurden.
- Wenn man den Zeitpunkt und den Umfang als Mitnahme-Kriterien zusammennimmt, so sind es gesamthaft 51 Prozent der Befragten, bei denen die Fördergelder überhaupt keinen Einfluss auf den Heizungsersatz hatten. Bei den Steuerabzügen beträgt dieser reine Mitnahmeeffekt bezüglich Heizungsersatz sogar 63 Prozent.

d) **Welche Hindernisse auf dem Weg der Umsetzung eines Heizungsersatzes – zwischen Systemscheid und Schlussrechnung – wurden angetroffen?**

Die Eigentümerschaften mit bereits abgeschlossenem Heizungsersatz (Online-Befragung II, Stand Frühling 2023) erwähnten als Herausforderungen bei der Umsetzung insbesondere lange Lieferfristen und stark ausgelastete Handwerker/-innen. Nur 10 Prozent erwähnten an zweiter Stelle, dass sie länger als erwartet auf die Baubewilligung hatten warten müssen.

Bei knapp drei Vierteln der Befragten lagen die effektiven Kosten ungefähr im Bereich der ursprünglichen Offerten. Jeweils bei 10 Prozent der Befragten oder weniger wurden Kostensteigerungen am häufigsten verursacht durch unerwartete Anpassungsarbeiten am Gebäude, bei Grab- und Bohrarbeiten oder durch Auflagen in der Baubewilligung.

In den Freitextfeldern wurde mehrfach erwähnt, dass der Aufwand für Abklärungen, Koordination, das Ausfüllen von Formularen und Ähnliches übermässig hoch ist.

40 Prozent der Befragten empfanden den Aufwand für den Bezug der Fördergelder als eher gross bis sehr gross.

## 7.2 Empfehlungen

Forschungsfrage 9:

**Welche Empfehlungen lassen sich für die nationale, kantonale und kommunale Politik ableiten, um den Heizungsersatz mit erneuerbaren Energieträgern bei MFH in Zukunft substantiell zu erhöhen?**

Die energiepolitischen Rahmenbedingungen haben sich seit dem Start des vorliegenden Forschungsprojekts stark entwickelt. Zwischenzeitlich ist in fast allen Kantonen der Eins-zu-eins-Ersatz von Heizungen auf Basis von fossilen Energieträgern ohne Kompensationsmassnahmen untersagt. Es gilt, dass in Wohnbauten zwischen 10 Prozent (Kantone mit Regelungen gemäss MuKE 2014) und 100 Prozent (z.B. im Kanton Basel-Stadt) der Wärme auf Basis von erneuerbaren Energieträgern produziert werden muss. Eine kürzlich veröffentlichte Studie (Perch-Nielsen et al. 2022) zeigt, dass diese Vorgaben wirken: In den fünf untersuchten Kantonen wurden bei den MFH nach dem Ersatz noch 22 Prozent der Energiebezugsfläche fossil beheizt. Bei den EFH lag dieser Anteil mit 5 Prozent nochmals deutlich tiefer.

Mit der Annahme des «Bundesgesetzes über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit» an der Referendumsabstimmung vom 18.6.2023 stehen voraussichtlich ab 2025



zudem mehr Mittel für die Förderung des Heizungsersatzes zur Verfügung. Diese Mittel sollen insbesondere für den Ersatz von Elektroheizungen und für den Ersatz von fossilen Heizungen im mittleren und höheren Leistungsbereich<sup>32</sup> eingesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund und auf Basis der Studienergebnisse werden nachfolgend fünf Empfehlungen formuliert, wie die verschiedenen Akteure – insbesondere die öffentlichen Hand, aber auch die Interessenvertretungen und die Privatwirtschaft – den Heizungsersatz hin zu erneuerbaren Energieträgern bei MFH weiter unterstützen können.

Die bisherigen Entwicklungen sowohl bezüglich gesetzlicher Vorgaben, finanzieller Förderung, Beratung und Sensibilisierung als auch energiepolitischer Weltlage führten dazu, dass der Anteil der Heizungen, die nach dem Ersatz auf Basis von erneuerbaren Energieträgern betrieben werden, zwar laufend steigt. Die Zuwachsraten sind aber angesichts der Dringlichkeit der energie- und klimapolitischen Ziele (CO<sub>2</sub>-Reduktion, Reduktion Auslandsabhängigkeit) bei den MFH noch zu tief. Die Beratungen zum Heizungsersatz können als richtig und wichtig eingeschätzt werden. Die Impulsberatung bestärkt in erster Linie die Umsteigewilligen. Auch die Fördergelder unterstützen den Umstieg und führen beim Heizungsersatz insbesondere zu einer Beschleunigung. Die Mitnahmeeffekte sind jedoch beträchtlich. Insgesamt sind die untersuchten Massnahmen damit zwar wirksam, ihre Effektivität ist aber wegen der mangelnden Reichweite und der Mitnehmer noch stark verbesserungsfähig. Dies führt uns zu folgenden Empfehlungen.

#### **Empfehlung 1: Impulsberatung «erneuerbar heizen» für MFH weiterführen**

- Die niederschwellige Impulsberatung «erneuerbar heizen» bestärkt die Eigentümerschaften, die eine neue Heizung auf Basis von erneuerbaren Energien anstreben. Zudem geniessen die Impulsberater/-innen eine hohe Glaubwürdigkeit. Wir empfehlen, die kostenlose Beratung weiterhin anzubieten. Dazu ist es insbesondere wichtig, laufend genügend Impulsberater/-innen für die Beratung sowohl zu kleinen Gebäuden als auch zu grösseren MFH aus- und weiterzubilden.
- Allerdings müssen die Impulsberatung und auch die anderen bestehenden Informations- und Beratungsangebote vermehrt die noch wenig sensibilisierten Eigentümerschaften erreichen. Zu diesen Eigentümerschaften fehlen jedoch wichtige Informationen. Beispielsweise ist nicht bekannt, wie sich die Gebäude im Besitz von nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften im Land verteilen, wie viele es effektiv sind, über welche Kanäle die Eigentümerschaften zu erreichen wären und über welche Einstellungen oder Bedürfnisse man die Eigentümerschaften am besten ansprechen könnte (vgl. auch Empfehlung 5 «Empirische Grundlagen zu den nicht-institutionellen MFH erweitern»). Die öffentliche Hand muss mehr Zugänge finden, die erneuerbaren Energieträger und die zahlreichen Informations-, Beratungs- und Förderangebote dazu in den Entscheidungsprozess der Eigentümerschaften einzubringen. Deshalb sollen bestehende Kooperationen mit Multiplikatoren, die Zugang zu den nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften haben, weiter gepflegt und ausgebaut werden. Wo es sie noch nicht gibt, sind die Partnerschaften nun aufzubauen. Daraus folgt die übergreifende Empfehlung 2:

---

<sup>32</sup> <https://www.fedlex.admin.ch/eli/fqa/2022/2403/de>, Zugriff am 30.6.2023. Was «mittlerer und höherer» Leistungsbereich bedeutet, wurde noch nicht festgelegt.



## **Empfehlung 2: Kooperationen entlang der Wertschöpfungskette fördern**

Es gibt zahlreiche Unterstützungsangebote der öffentlichen Hand zur Beschleunigung des Umstiegs von fossilen Energieträgern – oder Elektroheizungen – auf Systeme auf Basis von erneuerbaren Energieträgern; neben der Impulsberatung, den geförderten umfassenderen Beratungen wie dem GEAK-Plus, den Fördergeldern oder den finanziellen Vorteilen durch Steuerabzüge auch zahlreiche Informations- und Beratungsangebote beispielsweise von Energiefachstellen. Damit diese Angebote Wirkung entfalten, müssen sie den Entscheidungsträgern/-innen (MFH-Eigentümerschaften) oder deren Vertretungen (z.B. Liegenschaftsverwaltungen) zum richtigen Zeitpunkt bekannt sein. Deshalb sollten Planer/-innen, Installateure/-innen, Finanzierer, Liegenschaftsverwaltungen, Steuerberater/-innen und andere diese Angebote kennen und auf sie aufmerksam machen. Die Verbände sind ebenfalls wichtige Multiplikatoren und Gemeinden können die Eigentümerschaften ebenfalls direkt ansprechen.

Ziel müsste es sein, dass entlang der ganzen «Wertschöpfungskette» zur energetischen Ertüchtigung von MFH die Akteure die Eigentümerschaften bei der Wahl von zukunftsfähigen Lösungen unterstützen beziehungsweise auf die bestehenden Unterstützungsangebote hinweisen. Ein wichtiges Qualitätskriterium ist dabei immer auch, dass die durch die öffentliche Hand geförderten Beratungen wie die Impulsberatung eine gewisse Unabhängigkeit garantieren. Nachfolgend ein paar Kooperationsbeispiele, wie es sie in verschiedenen Kantonen bereits gibt:

- Die Kantone können den Austausch mit dem lokalen Hauseigentümerverband oder Casafair (beides Verbände für private, nicht-institutionelle Gebäudeeigentümerschaften) suchen und pflegen und über deren Gefässe (Newsletter oder Veranstaltungen) über die Angebote oder das zielführende Vorgehen zum Beispiel beim Heizungsersatz informieren.
- Die Kantone können den Wissensaufbau bei den lokalen Banken unterstützen (siehe Empfehlung 3).
- Gemeinden können vor Ort Informationsveranstaltungen zu Erneuerungsthemen durchführen und die Personen mit MFH-Eigentum dazu einladen. Hier gilt es wiederum, die Gemeinden darüber zu informieren, dass das Bundesamt für Energie solche Veranstaltungen finanziell unterstützt.

Wir empfehlen der öffentlichen Hand Kooperationen mit Multiplikatoren aufzubauen und zu pflegen.

Zudem sollten die verschiedenen Akteure entlang der Wertschöpfungskette voneinander wissen und bei Bedarf aufeinander verweisen. Dazu sind lokale Netzwerke hilfreich. Dadurch kann beispielsweise eine Ingenieurfirma, die bei einem/-r Kunden/-in Unterstützungsbedarf betreffend Mietrechtsfragen erkennt, auf eine lokale Liegenschaftsverwaltung mit dem entsprechenden Know-how verweisen – und umgekehrt. Die Auftraggeberschaft bleibt dabei frei, den vorgeschlagenen Anbieter zu wählen oder nicht. Lokale Netzwerke können jedoch helfen, den Aufwand für Abklärungen zu reduzieren.

## **Empfehlung 3: Wissensaufbau bei den Banken unterstützen**

Die Nutzung des Gelegenheitsfensters «Bankberatung» hat im Feldversuch in St. Gallen nicht funktioniert. Die Bankkundenberater/-innen haben kaum auf die Beratungsangebote betreffend Heizungsersatz hingewiesen. Der erhoffte Multiplikationseffekt ist ausgeblieben. Mit den neuen Richtlinien der Bankiervereinigung könnten sich der Hypothekenneuabschluss und die -verlängerung dennoch mittelfristig zu einem Gelegenheitsfenster entwickeln. Denn die neuen Richtlinien verpflichten die Mitglied-Banken, im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf mehr Energieeffizienz bei den Gebäuden ihrer Kunden/-innen hinzuwirken und ihre Mitarbeitenden entsprechend dafür zu schulen. Dies führt uns zu folgenden Empfehlungen:



- Um den Wissensaufbau bei den Banken zu unterstützen, könnten die Behörden (Bund/EnergieSchweiz oder Kantone) Weiterbildungskooperationen suchen. Es gibt zwar private Anbieter, die sich diesbezüglich bereits positioniert haben. Die öffentliche Hand könnte jedoch für einen gewissen Mindeststandard oder beim Festlegen von Lernzielen mitwirken. Zudem müsste die öffentliche Hand sicherstellen, dass gerade auch die Unterstützungsangebote (Beratung, Förderung usw.) der öffentlichen Hand den Bankkundenberatern/-innen bekannt sind.
- Denkbar wären auch innovative Ansätze, die durch die öffentliche Hand unterstützt oder initiiert werden, wie Tandems von Energieberatern/-innen und Bankkundenberatern/-innen oder Energieberatungen direkt in Bankfilialen. Die Energieagentur St. Gallen hat mit dem Wissensaufbau zu Energiethemen bei Banken bereits einige Erfahrungen gesammelt. Wir empfehlen, bei zukünftigen Arbeiten mit den Banken die Erfahrungen aus dem Kanton St. Gallen einzubeziehen.

Zudem wäre es wertvoll zirka Ende 2024 zu ermitteln, inwiefern die Banken dem Schulungsauftrag aus der neuen Selbstregulierung nachkommen und welchen Effekt die Selbstregulierung zum Thema Energieeffizienz auf die Beratung der Hypothekarkunden/-innen hat.

#### **Empfehlung 4: Informationen zu administrativen Belangen und Umsetzungsbegleitung**

Eine Erkenntnis aus der Online-Befragung II ist, dass die grosse Mehrheit der nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften darauf verzichtet, den wertvermehrenden Anteil einer neuen Heizung auf die Mieter/-innen zu überwälzen. Das ist aus sozialpolitischer Sicht zu begrüssen. Es führt allerdings dazu, dass die Eigentümerschaft keine Rendite auf der Zusatzinvestition erzielt. Damit entfällt für sie dieser finanzielle Anreiz für eine Investition in erneuerbare Energieträger. Für die im Befragungssample offenbar stark vertretenen altruistisch motivierten Eigentümerschaften ist das kein Problem. Wir wissen allerdings nicht, wie gross der Anteil der nicht-altruistisch motivierten Eigentümerschaften in der Grundgesamtheit ist. Auch bei den nicht-altruistisch motivierten MFH-Eigentümerschaften wird eine Mehrheit das Ziel haben, Mieterwechsel möglichst zu vermeiden. Wenn diese Eigentümerschaften die wertvermehrenden Investitionen aus Angst vor Mieterwechseln nicht überwälzen wollen, werden sie möglicherweise auf die teurere Anfangsinvestition in eine Heizung auf Basis von erneuerbaren Energieträgern verzichten, auch wenn sich diese langfristig finanziell auszahlen würde. Hier setzt der erste Teil der Empfehlung 4 an:

- Es sollte ein einfach verständliches Merkblatt erstellt werden, wie eine faire Überwälzung der wertvermehrenden Kosten eines Heizungsersatzes funktionieren würde, inklusive Antworten auf Detailfragen wie den Umgang mit den Kapitalkosten für den wertvermehrenden Anteil usw. Idealerweise wird ein solches Merkblatt vom Hauseigentümerverband und Casafair in Zusammenarbeit mit dem Mieterinnen- und Mieterverband entwickelt. Anschliessend sollte es niederschwellig und breit verbreitet werden.

Aufgrund der Online-Befragungen I und II und früherer Studien ist bekannt, dass die grosse Mehrheit der nicht-institutionellen Eigentümerschaften ihre MFH selbst verwalten. Sie kümmern sich um alle Angelegenheiten selbst. Zudem besitzen nicht-institutionelle MFH meist nur eines oder wenige MFH. Damit gehören bauliche Massnahmen wie ein Heizungsersatz zu aussergewöhnlichen Ereignissen, für die sie kaum Erfahrungswerte haben. Möglicherweise stellt gerade auch der Umgang mit den Mietern/-innen im Fall von baulichen Massnahmen für diese Eigentümerschaften eine gewisse Herausforderung dar. Für solche Spezialsituationen bei grösseren baulichen Eingriffen oder beim Umstieg auf erneuerbare Energieträger könnte ein niederschwellig zugängliches Begleitangebot die Hemmschwelle, überhaupt bauliche Massnahmen zu ergreifen, reduzieren. Hier setzt der zweite Teil der Empfehlung 4 an:



- Wir empfehlen dem Hauseigentümerverband und Casafair, zu prüfen, ob bei MFH-Eigentümerschaften ein Bedürfnis für eine Anschlussberatung besteht (nach der Impulsberatung «erneuerbar heizen»). Diese ähnlich niederschwellige Beratung würde die Eigentümerschaft beim Umgang und der Kommunikation mit den Mietern/-innen unterstützen. Dabei wäre zu klären, inwiefern die Verbände für ihre Mitglieder bereits solche Angebote haben, wie ein ergänzendes Angebot konkret aussehen müsste und wer es idealerweise anbieten würde. Betreffend Bedürfnisabklärung und für empirisch fundierte Aussagen zur Frage, wie stark die «Angst vor den Mietern/-innen» Erneuerungsmassnahmen bremsen, könnte zudem eine diesbezügliche Befragung zielführend sein (vgl. Empfehlung 5 «Empirische Grundlagen zu den nicht-institutionellen MFH erweitern»).

Die Fokusgruppen und die Online-Befragung II haben gezeigt, dass der Umstieg auf erneuerbare Energieträger bei MFH von den Eigentümerschaften oft als aufwändig und komplex beurteilt wird. Die Impulsberatung liefert die Entscheidungsgrundlagen, danach muss sich die Eigentümerschaft allein um die nächsten Schritte kümmern. Hier setzt der dritte Teil der Empfehlung 4 an:

- Wir empfehlen den Kantonen, eine «Umsetzungsbegleitung» beim Heizungsersatz in grösseren MFH finanziell zu fördern. Inhaltlich könnte sich diese Umsetzungsbegleitung beispielsweise am «Coaching Realisierung Wärmepumpe» der Stadt Zürich<sup>33</sup> orientieren. Die Bauherrschaft würde unterstützt beim Einholen von Offerten, beim Vergleich der Offerten, allenfalls auch bei Entscheiden im Verlauf der Umsetzung und bei der Inbetriebnahme der Anlage.

#### **Empfehlung 5: Empirische Grundlagen zu den nicht-institutionellen MFH erweitern**

Das Forschungsprojekt liefert einen Beitrag zu mehr empirisch fundiertem Wissen über die Ziele der nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften, die Einflussfaktoren auf ihre Energieträgerwahl beim Heizungsersatz und zu den Herausforderungen, die sie bei einem Heizungsersatz zu gewärtigen haben. Das Projekt zeigt jedoch auch, dass die nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften eine sehr heterogene Gruppe darstellen. Ihre Beschreibung beruht in der Praxis oft mehr auf Mutmassungen, denn auf wissenschaftlich erhobenen Daten. Dies führt uns zu folgenden Empfehlungen.

- Wir empfehlen, die Informationen und Datengrundlagen zu den privaten, nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften zu verbessern. Heute weiss man noch wenig über die Einstellungen und die sozioökonomischen Merkmale der nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften mit Gebäuden, die noch mit fossilen Energieträgern beheizt werden und/oder eine geringe Energieeffizienz aufweisen. Diese Grundlagen würden es erlauben, die Eigentümerschaften von MFH zu segmentieren, sodass sie gezielter angesprochen werden könnten. Nachfolgend werden einige exemplarische Fragen formuliert, die in einer Erhebung beantwortet werden sollten.
  - Wie ist die finanzielle Situation der nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften zu beurteilen? Welcher Teil der Zielgruppe verfügt über genügend Mittel, um ein in der Anfangsinvestition teureres System auf Basis von erneuerbaren Energieträgern zu installieren oder beispielsweise in die Dämmung der Fassade zu investieren?
  - Welcher Anteil der nicht-institutionellen Eigentümerschaften ist altruistisch veranlagt?

---

<sup>33</sup> <https://www.stadt-zuerich.ch/energie/de/index/energieberatung/gebaeude/energie-coaching.html>, Zugriff am 30.6.2023.

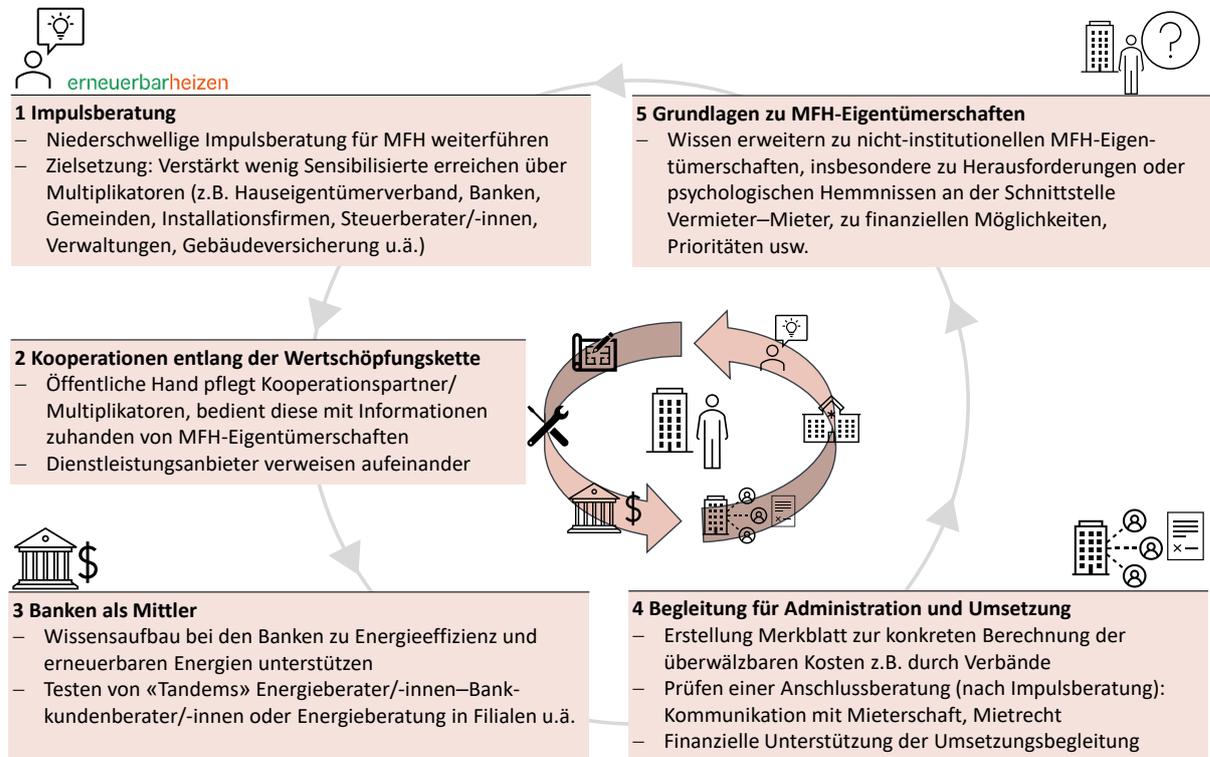


- Welcher Anteil tätigt keine wertvermehrenden Investitionen, weil die Reaktion der Mieter/-innen gefürchtet wird?
  - Welcher Anteil der Eigentümerschaften würde sich Unterstützung betreffend Umgang mit den Mietern/-innen wünschen? Wie müsste eine solche Unterstützung aussehen, damit sie Gebäudeerneuerungen und Heizungsersatz begünstigen?
  - Welche Motive und Einstellungen in Bezug auf Klimaschutz und Energieeffizienz prägen das Verhalten der Eigentümerschaften von MFH beim Ersatz von Heizungen und bei anderen Erneuerungsinvestitionen? Wie kann auf dieser Basis die Zielgruppe in sinnvolle Segmente unterteilt und anschliessend spezifisch angesprochen werden?
  - Über welche Kanäle können nicht sensibilisierte MFH-Eigentümerschaften mit Argumenten für einen Umstieg oder für Investitionen in mehr Energieeffizienz erreicht werden?
- Aus der Erfahrung, die wir mit der Online-Befragung I gemacht haben, wissen wir, dass die MFH-Eigentümerschaften logistisch (Adressverfügbarkeit) schwer zu erreichen sind. In den Panels der Befragungsinstitute bilden sie eine sehr kleine Gruppe. Sogar wenn auf die Adressdaten von Kantonen zurückgegriffen werden kann, gibt es dort enge Grenzen, weil die Kantone oft nur Zugriff auf eine Auswahl von MFH-Eigentümerschaften haben (z.B. über die kantonalen Förderprogramme). Wir empfehlen deshalb, für zukünftige Befragungen und Analysen verstärkt die Zusammenarbeit mit Akteuren zu suchen, die Zugang zu Kontaktdaten von MFH-Eigentümerschaften haben – beispielsweise mit den Gebäudeversicherungen oder den Steuerbehörden. Zudem sollte geprüft werden, ob beispielsweise mit der Weiterentwicklung der Registerdaten mehr Grundlagen geschaffen und diese bei Bedarf für Analysen zur Verfügung gestellt werden können.
  - EnergieSchweiz plant gemäss unserer Information eine breite Befragung von MFH-Eigentümerschaften. Diese würde Gelegenheit bieten, gewisse Informations- und Datenlücken zu schliessen oder gezielt Bedürfnisse der MFH-Eigentümerschaften abzufragen.

Die nachfolgende Darstellung fasst die fünf Empfehlungen zusammen.



## D 7.1: Zusammenfassende Darstellung der fünf Empfehlungen



Darstellung: Interface.

Die Empfehlungen richten sich sowohl an EnergieSchweiz beim BFE als Plattform für Sensibilisierung, Information, Beratung, Aus- und Weiterbildung und andere Organe der öffentlichen Hand (wie die kantonalen Energiefachstellen oder Gemeinden) als auch an weitere Akteure, die eine Rolle entlang der Wertschöpfungskette von der alternden Heizung bis zur neuen Anlage spielen. Sie alle können einen Beitrag zur Beschleunigung des Umstiegs von fossilen auf erneuerbare Energieträger leisten.

Selbstverständlich würden regulatorische Vorgaben – beispielsweise das gänzliche Verbot von Öl- und Gasheizungen oder eine Sanierungsfrist für die Anpassung an die Vorgaben gemäss MuKEn 2014 (oder der MuKEn 2025) – viel direkter zu einer Beschleunigung des Umstiegs auf erneuerbare Energieträger bei MFH führen. Ähnliches gilt für eine deutlich höhere CO<sub>2</sub>-Lenkungsabgabe auf Brennstoffe. Der Fokus der Empfehlungen liegt jedoch auf politisch weniger umstrittenen Aktivitäten.



## 8 Literaturverzeichnis

Banfi, Silvia; Farsi, Mehdi; Jakob, Martin (2012): An Analysis of Investment Decisions for Energy-Efficient Renovation of Multi-Family Buildings, CEPE ETH Zürich und TEP Energy im Auftrag des BFE/EWG, Bern.

Cischinsky, Holger; Kirchner, Joachim; Vaché, Martin; Rodenfels, Markus; Nuss, Galina (2015): Privat-eigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, BBST-Online-Publikation, Bonn.

Deffner, Jutta; Stiess, Immanuel; Reisenauer, Sylke (2012): Neue Wege in der Kommunikation energie-tischer Sanierung für Eigenheimbesitzer/innen – Konzeptbausteine für eine integrierte Kommunikati-ons- und Marketingstrategie mit dem Schwerpunkt auf dialogische Massnahmen, ISOE-Studentexte, Nr. 19, 1–53.

Grütter, Max (2018): Immobilienhandel im Kanton. Ein Überblick über die Handänderungen 2008 bis 2017, Statistisches Amt Kanton Zürich, statistik.info 2018/08.

Guerra, Fabio (2018): Heizsysteme: Entwicklung der Marktanteile 2004–2017: Aktualisierung 2018, Wüest Partner im Auftrag des Bundesamts für Energie, Bern.

Jakob, Martin; Marius, Gregor; Catenazzi, Giacomo; Berleth, Heike (2014): Energetische Erneuerungsraten im Gebäudebereich – Synthesebericht zu Gebäudehülle und Heizanlagen; TEP Energy im Auftrag des BFE, Bern.

Lehmann, Meta; Ott, Walter; Bade, Stephanie; Inderbitzi, Laura; Rutz, Martin (2015): Nachhaltige Ge-bäudeerneuerung in Etappen – SANETAP, im Auftrag des Bundesamts für Energie, der Stadt Zürich und der Kantone Basel-Stadt, Schaffhausen und Thurgau, econcept AG und Meier + Steinauer Partner AG, Zürich, Bern.

Lehmann, Meta; Meyer, Martin; Kaiser, Nicole; Ott, Walter (2017): Umstieg von fossilen auf erneuer-bare Energieträger beim Heizungsersatz. Energieforschung Stadt Zürich, Bericht Nr. 37, Forschungs-projekt FP-2.8.

[https://energieforschung-zuerich.ch/media/topics/report/FP-2.8\\_Forschungsbericht.pdf](https://energieforschung-zuerich.ch/media/topics/report/FP-2.8_Forschungsbericht.pdf) (Zugriff am 29.1.2021).

Lehmann, Meta; Buser, Benjamin (2020): Programm «erneuerbar heizen». Grobkonzept Impulsbera-tung zum Heizungsersatz für private Mehrfamilienhaus-Eigentümerschaften. Bundesamt für Energie, econcept AG, Bern (unveröffentlichter Bericht zuhanden BFE).

Liebi, Simon (2020): Heizungsersatz in Liegenschaften von institutionellen Investoren: Ablauf, Einfluss-faktoren und Entscheidungskompetenzen, Masterarbeit M.Sc. in Energy Management and Sustainabi-lity (MES), EPFL, Lausanne.

März, Steven (2019): Warum sollte ich meine Mietimmobilie energetisch sanieren? – Analyse und Multi-Level-Governance quartiersbezogener und individueller Rahmenbedingungen zur Steigerung der energetischen Sanierungstätigkeit privater Kleinvermieter, Inaugural-Dissertation zur Erlangung des akademischen Grades Doktor der Philosophie an der Universität Duisburg, Duisburg.

Meier, Stefan; Selberherr, Julia (2015): Institutionelle Investoren Schweiz: Customer Journey, Bericht im Auftrag des Bundesamts für Umwelt BAFU, Wüest & Partner, Zürich.

Michelsen, Claus (2016): Wärmemonitor 2015: Mit der Erfahrung kommt der Sanierungserfolg, DIW Wochenbericht, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 83, S. 880-890.



- Perch-Nielsen, Sabine; Koller, Levin; Lanz, Lukas; Müller, Michel (2022): Grundlagenstudie für die Weiterentwicklung der MuEn. Bereich Heizungsersatz. EBP im Auftrag der Energiefachstellen der Kantone.
- Renz, Ina; Hacke, Ulrike (2016): Einflussfaktoren auf die Sanierung im deutschen Wohngebäudebestand. Ergebnisse einer qualitativen Studie zu Sanierungsanreizen und -hemmnissen privater und institutioneller Eigentümer. Eine Untersuchung im Auftrag der KfW Bankengruppe, Darmstadt.
- Rieder, Stefan; Hanimann, Anina; Roose, Zilla; Studer, Sibylle; Duarte, Marcelo (2020): Energetische Erneuerung statt minimale Instandhaltung?, Studie im Auftrag des BFE, Bern.
- Roost, Mario; Ménar, Martin; Lehmann, Meta; Ott, Walter; Sitzmann, Bernd (2018): WP-GAP – Performance Gap bei Mehrfamilienhäusern mit Wärmepumpe - die Rolle der Betreiber, Lemon Consult, econcept und Energie Zukunft Schweiz im Auftrag des Bundesamts für Energie, Bern.
- Rütter, Heinz; Rütter-Fischbacher, Ursula; Hässig, Werner; Jakob Martin (2008): Praxistest Minergie-Modernisierung, Rütter + Partner im Auftrag des Bundesamts für Energie, Bern.
- Schäfer, Martina; Jaeger-Erben, Melanie; Bamberg, Sebastian (2012): Life Events as Windows of Opportunity for Changing Towards Sustainable Consumption Patterns?, in: Journal of Consumer Policy, Jg. 35, Nr. 1, 65–84.
- Schalcher, Hans-Rudolf; Boesch, Hans-Jakob; Bertschy, Kathrin; Sommer, Heini; Matter, Dominik; Gering, Johanna; Jakob, Martin (2011): Was kostet das Bauwerk Schweiz in Zukunft und wer bezahlt dafür? Nationales Forschungsprogramm 54 – Nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung
- Schläpfer, Jörg; Anton, Ivan; Bracher, Jon; Perronnet, André; Radmilovic, Robert (2020): Energetische Sanierungen. Eigentümer, Mieter und Umwelt als Gewinner. Im Auftrag des Bundesamts für Energie, Wüest Partner, Zürich.
- Schweizerische Bankiervereinigung (Hrsg.) (2022): Richtlinien für Anbieter von Hypotheken zur Förderung der Energieeffizienz. Richtlinien der SBVg. Juni 2022.
- Stiess, Immanuel; Dunkelberg, Elisa (2013): Objectives, barriers and occasions for energy efficient refurbishment by private homeowners, Journal of Cleaner Production, Nr. 48, 250–259.
- Trommsdorff, Volker (2002); Konsumentenverhalten, Kohlhammer, Stuttgart.
- Van Wezemael, J. E. (2005): Investieren in Bestand: Eine handlungstheoretische Analyse der Erhaltungs- und Entwicklungsstrategien von Wohnbau-Investoren in der Schweiz. Ostschweizerische Geographische Gesellschaft, Nr. 8, St Gallen.
- Verplanken, Bas; Roy, Deborah (2016): Empowering interventions to promote sustainable lifestyles: Testing the habit discontinuity hypothesis in a field experiment, in: Journal of Environmental Psychology, Jg. 45, 127–134.
- Wiencke, Andreas; Meins, Erika (2012): Anreize und Hemmnisse für energetische Sanierungen. Forschungsprojekt FP-2.2.2, Center for Corporate Responsibility and Sustainability UZH im Auftrag von Energieforschung Stadt Zürich, Juli 2012, Zürich.

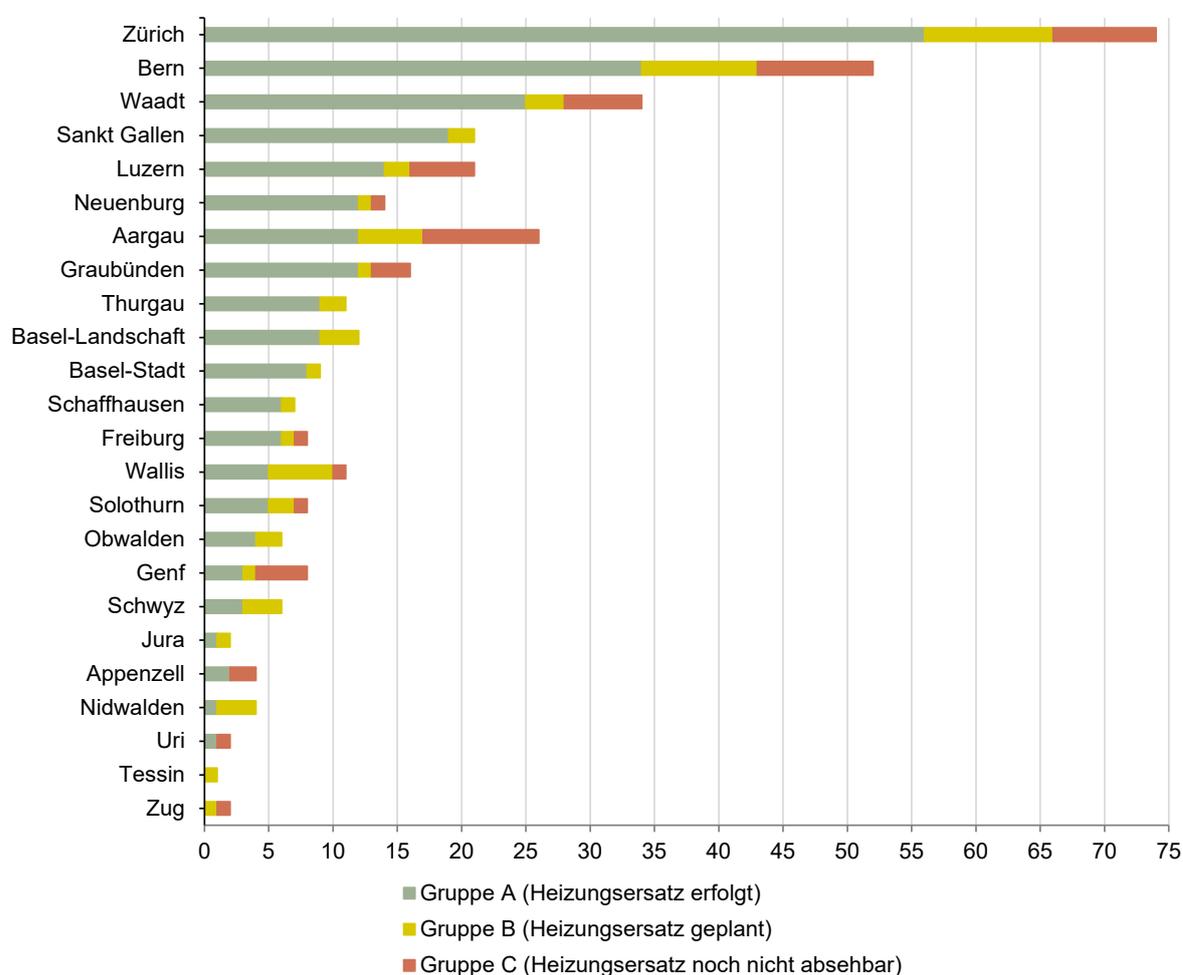


## 9 Anhang

### 9.1 Ergänzende Auswertungen aus der Online-Befragung I

Der Standortkanton des MFH und der Wohnkanton der Eigentümer/-in (vgl. Darstellung D 4.1) decken sich nicht in allen Fällen. Im Hinblick auf die regulative Situation zum Heizungsersatz ist der Standort der Immobilie relevant. Denn die Bau- und Energiesetze sind kantonal unterschiedlich. Die Verteilung der MFH pro Kanton und Untergruppe ist sehr heterogen, wie folgende Darstellung zeigt. In den Kantonen Glarus und Appenzell Innerrhoden befinden sich keine MFH aus dem Sample.

D 9.1: Standortkantone und Anteile mit durchgeführtem Heizungsersatz der MFH im Befragungssample



Quelle: Erhebung Interface, N = 359.

### Systemwahl im Detail

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht der relativen prozentualen Anteile der Heizsysteme im Sample nach den Gruppen A, B und C und im Vergleich alt/aktuell zu neu/geplant. Der Hauptanteil



machen Heizsysteme auf Basis von fossilen Energieträgern aus (Öl- oder Gasfeuerungen). Systeme mit Wärmepumpen sind allerdings auf dem Vormarsch (oft von Gruppe B als Ersatz vorgesehen).

Bei den Systemen mit Wärmenetz ist der Anteil im Sample insgesamt tiefer. Heizsysteme mit Holz sind vor allem in der Gruppe C (noch kein Ersatz geplant) vertreten.

Heizsystem	Gruppe A (Ersatz erfolgt)		Gruppe B (Ersatz geplant)		Gruppe C (noch kein Ersatz)
	Alt	Neu	Aktuell	Geplant	Aktuell
Heizölfeuerung	72%	35%	77%	8%	46%
Gasfeuerung	16%	37%	10%	15%	23%
Erdsonden-Wärmepumpe	1%	7%	0%	5%	6%
Luft-Wasser-Wärmepumpe	0%	6%	0%	20%	0%
Grundwasser-Wärmepumpe	0%	0%	0%	0%	2%
Oberflächengewässer-Wärmepumpe	0%	0%	0%	0%	0%
Fernwärmeanschluss	2%	7%	3%	13%	0%
Anschluss an lokales Nahwärmenetz	0%	1%	0%	2%	2%
Stückholzfeuerung	3%	0%	2%	0%	8%
Holzschnitzelfeuerung	0%	0%	0%	2%	0%
Pellet-Holzfeuerung	0%	4%	0%	7%	8%
Elektrodirektheizung	2%	1%	3%	0%	4%
Keine Zentralheizung	2%	0%	3%	0%	2%
Anderes	2%	1%	2%	3%	0%
Weiss es noch nicht	-	-	-	25%	-
N = Gruppengesamt	247		60		52

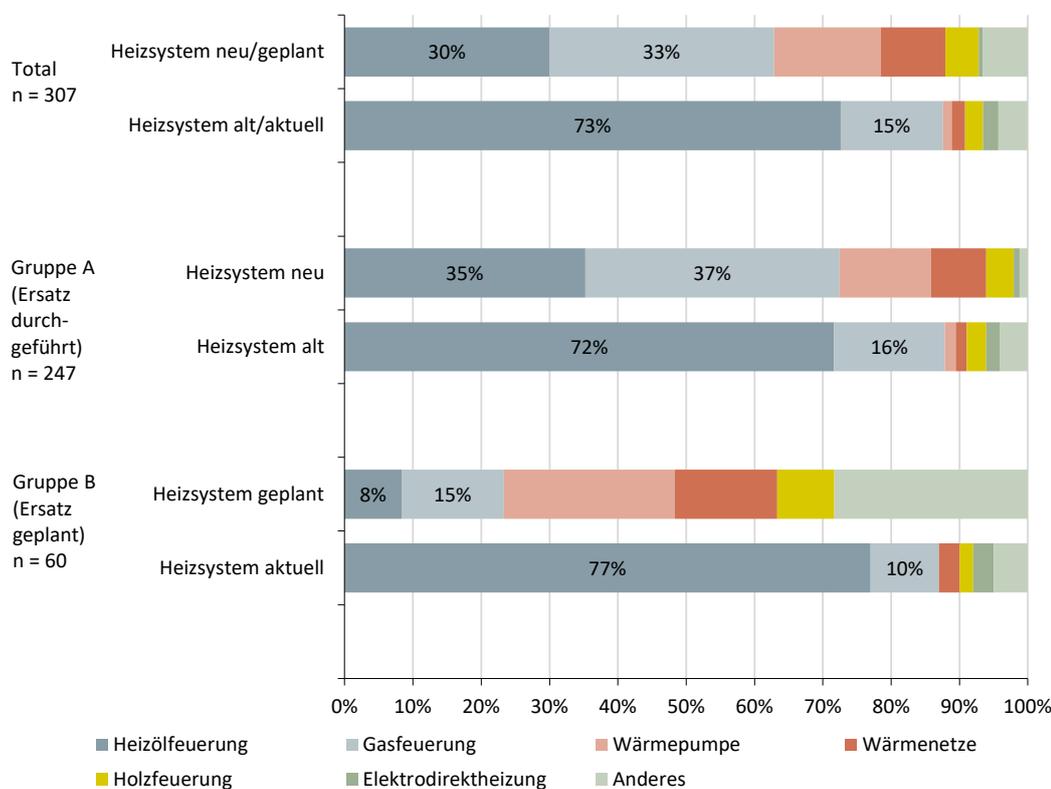
Quelle: Erhebung Interface, N = 359.

Hinweis: gerundete Angaben in Prozent relativ zur Gruppengrösse.

Bei den bereits ersetzten Heizungen fand nur gerade bei 18 Prozent der Heizungen auf Basis von erneuerbaren Energieträgern ein Wechsel auf ein System mit erneuerbaren Energieträgern statt. Gemäss Angaben der Befragten planen jedoch 64 Prozent, die heute fossil heizen, demnächst auf ein alternatives System zu wechseln. Bei den neu geplanten beziehungsweise bereits ersetzten Heizungen sind von den Systemen auf Basis von erneuerbaren Energieträgern (n = 92) Wärmepumpen besonders beliebt (52%), gefolgt von Anschlüssen an Wärmenetze (32%) und Holzfeuerungen (16%). Bei den Systemen auf Basis von fossilen Energieträgern fällt auf, dass eine Verschiebung von Öl- zu Gasheizungen erfolgt ist.



## D 9.2: Heizsysteme vor und nach dem Ersatz



Quelle: Erhebung Interface, n = 307.

Hinweis: Kategorie «Anderes» umfasst bei Gruppe B auch jene Fälle, die noch kein System gewählt haben.

## 9.2 Kurzbeschreibung der Beratungen zum Heizungsersatz

### 9.2.1 Impulsberatung «erneuerbar heizen»

Die Impulsberatung «erneuerbar heizen» fokussiert auf die Beratung zum Heizungsersatz für Heizungen, die älter als zehn Jahre sind und als Hauptheizung für die Raumwärme dienen. Mit der Impulsberatung sollen der Gebäudeeigentümerschaft Entscheidungsgrundlagen im Hinblick auf die Systemwahl zur Verfügung gestellt werden. Zentrales Element der Impulsberatung für grosse MFH (ab sieben Wohneinheiten) sind die Kostenberechnungen für das empfohlene System und der Vergleich der durchschnittlichen Jahreskosten mit einer gesetzeskonformen Anlage ohne Systemwechsel.

Für *Gebäude bis zu sechs Wohneinheiten* ist eine Begehung des Gebäudes vorgesehen. Der/die Berater/-in sichtet vorgängig die zugestellten Unterlagen zur Liegenschaft. Während der Begehung berät der/die Impulsberater/-in zu den Möglichkeiten für den Heizungsersatz und erstellt einen Bericht in Form einer Checkliste. Es wird mit einem Aufwand des/der Beraters/-in von rund drei Stunden gerechnet.

Für *Gebäude ab sieben Wohnungen* sichtet der/die Berater/-in nach der Begehung weitere Unterlagen zur Liegenschaft und erstellt anschliessend einen Bericht. Dieser Bericht wird der Eigentümerschaft in



einem zweiten Gespräch vor Ort vorgestellt. Zu diesem Bericht hält die Website von «erneuerbar heizen» fest: «Der Impulsberater oder die Impulsberaterin klärt daraufhin alle Möglichkeiten für Sie ab, berechnet u.a. den Energie- und Leistungsbedarf sowie die Investitions- und Betriebskosten im Vergleich zu einer konventionellen Lösung und berücksichtigt die individuellen Verhältnisse Ihrer Liegenschaft für die optimale Wahl der Heizung. Dazu gehören die Platzverhältnisse, Anschlussmöglichkeiten an bestehende Netze, finanzielle Fördermöglichkeiten usw. Auf dieser Basis wird der Beratungsbericht in Form einer Checkliste erstellt.» (Zitat aus <https://erneuerbarheizen.ch/impulsberatung/impulsberatung-mfh/> Zugriff am 5.6.2023)

Es wird mit einem Aufwand des/der Beraters/-in von rund zwölf Stunden gerechnet.

Bis zum 31.3.2022 waren die Kantone für die Abwicklung der Impulsberatung «erneuerbar heizen» zuständig. Sie legten im Rahmen der eigenen Förderprogramme auch fest, wie stark die Beratung subventioniert wurde. Seit dem 1.4.2022 ist der Bund für die Impulsberatung verantwortlich. Zudem ist seit diesem Zeitpunkt die Beratung für die Gebäudeeigentümerschaften kostenlos.

Nachfolgend finden sich die beiden zentralen Seiten eines unausgefüllten Beratungsberichts zur Illustration.



D 9.3: Impulsberatung MFH mehr als sechs Wohneinheiten. Seite 3 von 6, Beurteilung der Systemvarianten

Gesetzliche Anforderungen zur Sanierung der Wärmeerzeugung				
Pflicht zu einem Anteil erneuerbarer Energie (zB. Modul F, MuKE n2014)	Ja <input type="button" value="v"/>			
Andere bestehende Anforderungen	Nein <input type="button" value="v"/>			
Bemerkungen				
Vorgehensempfehlung				
<input type="radio"/> Wärmeerzeuger ersetzen [Offerten einholen]				
<input checked="" type="radio"/> Wärmeerzeuger ersetzen und Sanierungsmassnahmen prüfen [Kunde wurde über Nutzen GEAK® Plus informiert]				
<input type="radio"/> Wärmeerzeuger ersetzen und Gebäudehülle sanieren [Kunde wurde über Nutzen GEAK® Plus informiert]				
System Wärmeerzeugung				
Empfehlung Berater				
Notwendige Wärmeleistung [geschätzt]*: <input type="text"/> kW				
Warmwasser über Heizung <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein				
*) der angegebene Leistungswert der Wärmepumpe berücksichtigt die Sperrzeiten.				
	möglich	nicht möglich/ eher nicht möglich	Kombination mit PV sinnvoll	Kombination mit Solarthermie sinnvoll
Luft-Wasser-Wärmepumpe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erdsonden-Wärmepumpe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grundwasser-Wärmepumpe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Holzfeuerung Pellet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Holzfeuerung Schnitzel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anschluss an Wärmeverbund	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andere Wärmeerzeugung:	<input type="text"/>			
Stromversorger:	<input type="text"/>	Sperrzeiten Wärmepumpe:	<input type="text"/>	Stunden/Tag
Wärmeversorger:	<input type="text"/>			
Anschlussleistung / Anlaufstrom Wärmepumpe mit Stromversorger unverbindlich geprüft: <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein				
Spitzenlastabdeckung (möglichst erneuerbar): <input checked="" type="radio"/> nicht notwendig <input type="radio"/> zu prüfen				
Prüfen, ob auch Nachbargebäude mit der neuen Wärmeerzeugung versorgt werden sollen: <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein				
Beurteilung / Hinweise / erforderliche Bewilligungen:				



D 9.4: Impulsberatung MFH mehr als sechs Wohneinheiten. Seite 4 von 6, Jahreskostenvergleich

Empfehlung erneuerbares Heizsystem	
Empfohlenes System	<input type="text"/>
Begründung	
<input type="text"/>	
Investitionskosten für empfohlenes Heizsystem	<input type="text"/> CHF
Förderbeiträge für empfohlenes Heizsystem	<input type="text"/> CHF
Jährliche Energie- und Unterhaltskosten für empfohlenes Heizsystem	<input type="text"/> CHF/a
Durchschnittliche Jahreskosten über die Lebensdauer (20 Jahre) des empfohlenen Heizsystems	<input type="text"/> CHF/a
Konventioneller Heizungsersatz [gesetzeskonformer Anlagenersatz ohne Systemwechsel]	Bezeichnung z.B. Erdgas mit 60m2 Solarthermie
Durchschnittliche Jahreskosten (über 20 Jahre) eines gesetzeskonformen Anlagenersatzes ohne Systemwechsel	<input type="text"/> CHF/a
Einsparung Jahreskosten mit empfohlenem Heizsystem [- = Mehrkosten]	<input type="text"/> 0 CHF/a
Einsparung Treibhausgasemissionen CO <sub>2</sub> [pro Jahr ggü. Ausgangszustand]	<input type="text"/> kg/a
Bemerkungen	
<input type="text"/>	
Bemerkungen Systemwechsel	
Bsp: Bemerkungen zu Warmwasseraufbereitung (Anbindung an das Heizsystem), thermische Solaranlage, PV-Anlage, Wärmeverteilung, Wärmeabgabe, bauseitige Massnahmen, Elektrozuleitung, noch zu klärende Punkte, Bewilligungen, Fernbedienung (Zweitwohnungen) weitere:	
<input type="text"/>	
Empfehlung zum weiteren Vorgehen	
Vertiefter Variantenvergleich von Systemen empfohlen	ja <input checked="" type="radio"/> nein <input type="radio"/>
Weiteres Vorgehen gemäss Faktenblätter "Allgemeine Informationen":	
<input type="text"/>	

Quelle: EnergieSchweiz, Version 1.2.



### 9.2.2 GEAK-Plus

Ein GEAK-Plus ist ein Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK), der durch einen Beratungsbericht ergänzt wird. Mit einem GEAK-Plus<sup>34</sup> erhält die Gebäudeeigentümerschaft zwei bis drei Vorschläge für eine energetische Modernisierung des gesamten Gebäudes. Der Bericht enthält zudem Vorschläge für die Etappierung der Erneuerung, eine Schätzung der notwendigen Investitionskosten und der späteren Unterhaltskosten sowie eine Schätzung der Energiekosteneinsparungen. Der Bericht zeigt auch auf, wie sich die Energieeffizienz des Gebäudes je nach Massnahme verbessern wird. Zudem soll der/die Berater/-in Empfehlungen zur Auswahl der passenden Erneuerungsmassnahmen abgeben.

Die Kantone fördern die Erstellung eines GEAK-Plus teilweise im Rahmen ihrer Förderprogramme. Der Kanton Bern beispielsweise subventioniert den GEAK-Plus für ein MFH mit 1'500 Franken. Für die Klärung der Gesamtkosten muss die Eigentümerschaft eine Offerte beim/bei der Berater/-in einholen.

Die nachfolgende Darstellung zeigt, wie die Kostenzusammenstellung im GEAK-Plus-Bericht aufgebaut ist.

---

<sup>34</sup> <https://www.geak.ch/produkte/geak-plus/>, Zugriff am 23.5.2023.



#### D 9.5: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bei Standardnutzung aus einem GEAK-Plus-Musterbericht

[Alle Kosten in CHF]	Variante A: Heizungssanierung	Variante B: Minergie- Systemerneuerung	Variante C: Gesamtsanierung
Gesamtkosten der Massnahmen inkl. projektbezogene Kosten	51'000	172'193	265'748
Summe der Zusatzinvestitionen und Restwertgutschriften über Betrachtungsdauer*	10'000	-11'303	-43'101
Förderbeiträge über Betrachtungsdauer	-6'000	-12'700	-17'540
<b>Gesamtkosten der Massnahmen über Betrachtungsdauer</b>	<b>55'000</b>	<b>148'190</b>	<b>205'107</b>
Barwert der Energiekosteneinsparung über Betrachtungsdauer	-23'432	-62'933	-74'754
<b>Netto-Gesamtinvestition über Betrachtungsdauer</b>	<b>31'568</b>	<b>85'257</b>	<b>130'354</b>

\*Um Varianten vergleichen zu können, muss die Entwicklung über eine einheitliche Betrachtungsdauer (i. d. R. 25 Jahre) betrachtet werden. Die anfallenden Massnahmeninvestitionen werden durch kürzere Nutzungsdauer wiederholt, was als Zusatzinvestition bezeichnet wird (z. B. der Gerätereinsatz nach 10 Jahren kostet über 25 Jahre betrachtet nochmals 1.5 Mal so viel). Umgekehrt muss ein noch bestehender Restwert am Ende des Betrachtungszeitraums, für Massnahmen die eine längere Nutzungsdauer haben, abgezogen werden (z. B. Kosten einer Fassade mit Nutzungsdauer 50 Jahre werden nach 25 Jahren zur Hälfte als Restwertgutschrift berücksichtigt). Zusatzinvestition und Restwertgutschrift müssen für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einbezogen werden und ergeben so die Gesamtinvestition über die Betrachtungsdauer.

[Alle Kosten in CHF]	Ist-Zustand	Variante A: Heizungssanierung	Variante B: Minergie- Systemerneuerung	Variante C: Gesamtsanierung
Barwert Unterhaltskosten über Betrachtungsdauer	53'750	30'000	34'625	10'350
<b>Barwert Kosten Total</b> (Gesamtkosten der Massnahmen über Betrachtungsdauer - Förderbeiträge + Barwert Energiekosten + Barwert Unterhaltskosten)	<b>158'239</b>	<b>166'057</b>	<b>224'371</b>	<b>245'193</b>
<b>Kapitalwert als Differenz zu Ist-Zustand</b>	<b>0</b>	<b>-7'818</b>	<b>-66'132</b>	<b>-86'954</b>

(Kalkulationszinssatz: 2.0 %. Allg. jährliche Teuerung: 2.0 %. Jährliche Energiepreis-Teuerung: 0.5 %. Betrachtungsdauer: 25 Jahre)

\*\* Der «Barwert Kosten Total» beinhaltet beim Ist-Zustand nur den Barwert der Energiekosten und der Unterhaltskosten. Ein positiver «Kapitalwert als Differenz zum Ist-Zustand» ist eine Einsparung.

Quelle: Musterberatungsbericht Januar 2023, GEAK Geschäftsstelle.



### 9.2.3 Gebäudemodernisierung mit Konzept

Im Kanton St. Gallen hat die Energieagentur St. Gallen eine kantonsspezifische Beratung zur Gebäudemodernisierung entwickelt, die sogenannte «Gebäudemodernisierung mit Konzept»<sup>35</sup>. Die Energieberater/-innen, die diese vom Kanton finanziell unterstützte Beratung anbieten wollen, müssen sich spezifisch dafür schulen lassen.

Gemäss Unterlagen des Kantons enthält ein Gebäudemodernisierungskonzept Folgendes: «Das aussagekräftige Konzept beinhaltet alle möglichen Massnahmen an der Gebäudehülle, Heizung und Wassererwärmung, zum Beispiel Fenster ersetzen, Bauteile dämmen, Heizung und Warmwasser erneuern, Solarenergie nutzen. Dazu erhalten Sie Kennzahlen zu den Investitionskosten und den zu erwartenden Energieeinsparungen. Die dazugehörigen Informationen und Prioritäten sind Teile der Grundlage für die weitere Planung.» (Zitat aus Merkblatt: Energieförderung im Kanton St. Gallen. Wir bieten Entscheidungsgrundlagen! Energieagentur St. Gallen, Juni 2020)

Der Kanton St. Gallen subventioniert die Erstellung eines Gebäudemodernisierungskonzepts für ein MFH mit 5'500 Franken. Dabei geht die Energieagentur St. Gallen von Gesamtkosten von 6'500 bis 8'000 Franken aus. Für die Klärung der Gesamtkosten muss die Eigentümerschaft jedoch eine Offerte beim/bei der Berater/-in einholen. Wer zudem innert zwei Jahren die erste Massnahme aus dem Konzept umsetzt, erhält vom Kanton zusätzlich weitere 3'500 Franken Fördergelder.

Die nachfolgende Darstellung zeigt beispielhaft einen Wärmekostenvergleich aus einem Beratungsbericht.

---

<sup>35</sup> <https://www.energieagentur-sg.ch/gebaudemodernisierung>, Zugriff am 23.5.2023.



**D 9.6: Wärmekostenvergleich aus Musterbericht «Gebäudemodernisierung mit Konzept», Stand 2016**

<b>Gebäude</b>		Variante Nr. 1 als Massnahme vorgesehen			
Wärmeleistung	13.8 kW				
Heizwärme	30'712 kWh/a				
Warmwasser	14'487 kWh/a				
		Sole-Wasser WP	Luft-Wasser WP	Gas	Pellet
<b>Investitionen</b>					
Anschlusskosten einmalig		5'000	5'000	5'000	5'000
Kessel, Wärmepumpe (mit Expansionsgefäss, Puffer, Regelungen)		25'000	34'000	13'500	36'500
Kaminanlage				3'200	3'500
Warmwasserspeicher		8'000	8'000	4'500	6'500
Erdsonde oder Anschlusskosten		20'000	2'500	3'000	8'500
Planung und Installation		18'000	16'000	8'000	8'000
Sanitär, Elektro, Maurer, Umgebung, Gärtner		16'500	13'500	3'500	8'000
Kantonale Förderung einmalig		-6'000	-2'500		
<b>Total Investitionen</b>		<b>86'500</b>	<b>76'500</b>	<b>40'700</b>	<b>76'000</b>
<b>Betrieb und Unterhalt</b>					
Kaminfeger, Tankreinigung, Abgaskontrolle, Zählergebühren, Service				250	250
Jährliche Anschlussgebühren				500	
Reparaturfonds (2% Aggregat-Investition)		2'595	2'295	1'400	1'400
<b>Total Betrieb und Unterhalt</b>		<b>2'595</b>	<b>2'295</b>	<b>2'150</b>	<b>1'650</b>
<b>Energie</b>					
Strom WP	14.80 Rp./kWh	1'504	2'032		
Pellets	8.00 Rp./kWh				4'821
Erdgas	6.20 Rp./kWh			3'114	
Strom Heizung direkt	16.00 Rp./kWh	20	20		
Strom für Antriebe und Pumpen		300	300	300	300
<b>Total Energie</b>		<b>1'824</b>	<b>2'351</b>	<b>3'414</b>	<b>5'121</b>
<b>Jahreskosten</b>					
Kapitalkosten		3'327	3'825	2'035	3'800
Betriebskosten		2'595	2'295	1'221	2'280
Energiekosten		1'824	2'351	3'414	5'121
<b>Total Jahreskosten</b>		<b>7'746</b>	<b>8'471</b>	<b>6'670</b>	<b>11'201</b>
<b>Wärmegestehungskosten [Rp./kWh]</b>		<b>17.1</b>	<b>18.7</b>	<b>14.8</b>	<b>24.8</b>

Quelle: Energieagentur St. Gallen.



## 9.3 Online-Befragung II: Auswertung Spezialfragen Neuenburg

### 9.3.1 Auswertungsbeschreibung auf Deutsch

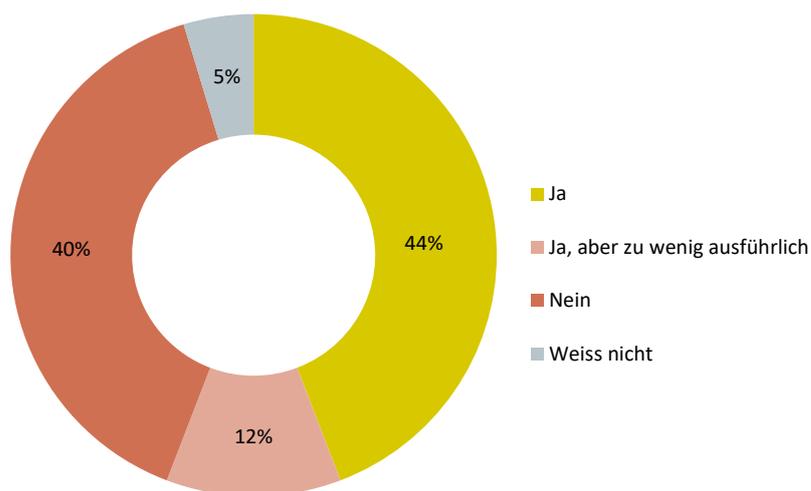
Im Kanton Neuenburg gibt es seit dem 1.5.2021 in der Verordnung zum neuen Energiegesetz eine Informationspflicht für die Installationsunternehmen. Artikel 37, Alinea 7 der Verordnung<sup>36</sup> verpflichtet die Unternehmen, bei einem Heizungsersatz den Gebäudeeigentümerschaften die Kosten der verschiedenen in der Verordnung genannten Lösungen für den Heizungsersatz aufzuzeigen.

Die Vollzugsverantwortlichen im Kanton Neuenburg wollten vor diesem Hintergrund herausfinden, ob die betroffenen Unternehmen dieser Informationspflicht nachkommen. Deshalb wurden die Eigentümerschaften aus dem Kanton Neuenburg gefragt: «Wurden Sie vor dem Heizungsersatz von den beteiligten Unternehmen über die verschiedenen möglichen Heizsysteme und Massnahmenkombinationen (Standardlösungen), die im kantonalen Gesetz vorgeschlagen werden, informiert?»

---

**D 9.7: Wurden Sie vor dem Heizungsersatz von den beteiligten Unternehmen über die verschiedenen möglichen Heizsysteme und Massnahmenkombinationen (Standardlösungen), die im kantonalen Gesetz vorgeschlagen werden, informiert?**

---



---

Quelle: Erhebung Interface, n = 43 (MFH-Eigentümerschaften und Stowe aus dem Kanton Neuenburg).

---

Die 24 Personen, die mit «Ja» oder «Ja, aber zu wenig ausführlich» geantwortet hatten, wurden zudem Folgendes gefragt: «Wurden Ihnen die Vor- und Nachteile der verschiedenen Massnahmenkombinationen (Standardlösungen) aufgezeigt?» 75 Prozent oder 18 Personen fühlten sich von den Unternehmen ausreichend über die Vor- und Nachteile der verschiedenen Lösungen informiert. Drei fanden, sie seien zu wenig ausführlich informiert worden. Drei Personen sind gemäss eigenen Angaben nicht über die Vor- und Nachteile informiert worden.

---

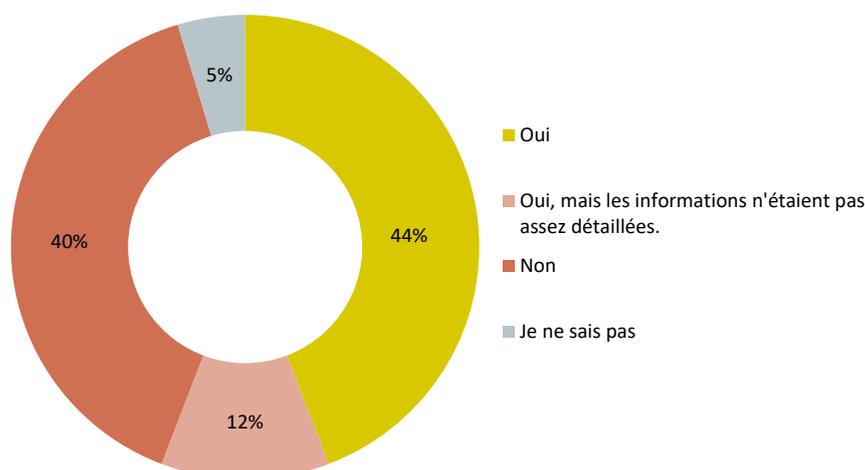
<sup>36</sup> 740.10 Règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'énergie (RELCEn), 17 mars 2021, Etat au 1<sup>er</sup> mai 2021.



### 9.3.2 Auswertungsbeschreibung auf Französisch

Dans le canton de Neuchâtel, l'ordonnance relative à la nouvelle loi sur l'énergie prévoit depuis le 1.5.2021 une obligation d'information pour les entreprises d'installation. L'article 37, alinéa 7 de cette ordonnance<sup>37</sup> oblige les entreprises contactées pour le remplacement d'un chauffage à indiquer aux propriétaires d'immeubles les coûts des différentes solutions de remplacement mentionnées dans l'ordonnance. Dans ce contexte, les autorités cantonales neuchâteloises chargées de l'exécution ont voulu savoir si les entreprises concernées respectaient cette obligation d'information. C'est pourquoi les propriétaires du canton de Neuchâtel ont été contacté-e-s pour répondre à la question «Avant le remplacement du chauffage, avez-vous été informé.e par les entreprises concernées sur les différents systèmes de chauffage possibles et les combinaisons de mesures (solutions standard) proposées par la loi cantonale?»

**D 9.8: Avant le remplacement du chauffage, avez-vous été informé.e par les entreprises concernées sur les différents systèmes de chauffage possibles et les combinaisons de mesures (solutions standard) proposées par la loi cantonale?**



Source: Enquête Interface, n = 43 (Propriétaires d'immeubles locatifs et copropriétaires du canton de Neuchâtel).

La question «Les avantages et inconvénients des différentes combinaisons de mesures (solutions standard) vous ont-ils été présentés?» a de plus été posée aux 24 personnes ayant répondu « Oui » ou « Oui, mais les informations n'étaient pas assez détaillées ». 75 %, soit 18 personnes, ont estimé avoir été suffisamment informées par les entreprises sur les avantages et les inconvénients des différentes solutions. Trois personnes ont trouvé qu'elles n'avaient pas été informées de manière assez détaillée. Trois personnes ont déclaré ne pas avoir été informées des avantages et inconvénients.

<sup>37</sup> 740.10 Règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'énergie (RELCEn), 17 mars 2021, Etat au 1<sup>er</sup> mai 2021.



## 9.4 Fokusgruppen

Die drei Fokusgruppen hatten zum Ziel, die Erfahrungen und die Einschätzungen von privaten, nicht-institutionellen MFH-Eigentümerschaften zur geplanten Intervention zu sammeln. Die Teilnehmenden äusserten sich dazu, wie eine zielführende Energie- oder Heizungsersatz-Beratung ausgestaltet sein sollte und wie diese im Rahmen eines Bankberatungsgesprächs zu platzieren ist.

Konkret wurde mit den Teilnehmenden jeweils Folgendes diskutiert:

- Welche Themen sollte eine Energieberatung abdecken und welche weiteren Themen gibt es, die für den Heizungsersatz bei MFH relevant sind?
- Wie sind Ihre Erfahrungen mit der Beratung bei einer Bank?
- Welche Aspekte sind zu berücksichtigen, um die Impulsberatung und die «Gebäudemodernisierung mit Konzept» erfolgreich während eines Beratungsgesprächs bei der Bank zu vermitteln?

Welche Verbesserungsvorschläge haben die Teilnehmenden bezüglich des Flyer-Entwurfs, auf welchem die Beratungsangebote vorgestellt werden?

### 9.4.1 Kurzbeschrieb Fokusgruppe

- St. Gallen: Die Fokusgruppe fand am 28.10.2021 in St. Gallen statt. Es nahmen fünf Eigentümer und eine Eigentümerin von MFH teil. Alle sechs Personen hatten an der Online-Befragung I im Frühjahr 2021 teilgenommen und dort im Fragebogen ihre Bereitschaft für die Teilnahme an einer Fokusgruppe signalisiert.
- Neuenburg: Die Fokusgruppe fand am 1.11.2021 in Neuenburg statt. Es nahmen sechs Eigentümer von MFH teil. Zwei Personen hatten an der Online-Befragung I im Frühjahr 2021 teilgenommen und dort im Fragebogen ihre Bereitschaft für die Teilnahme an einer Fokusgruppe signalisiert. Vier Personen haben sich nach einer E-Mail-Anfrage durch die Energiefachstelle des Kantons Neuenburg (Service de l'énergie et de l'environnement) für eine Teilnahme angemeldet.
- Luzern: Die Fokusgruppe fand am 4.11.2021 in Luzern statt. Es nahmen vier Eigentümer von MFH teil. Zwei Personen hatten an der Online-Befragung I im Frühjahr 2021 teilgenommen und dort im Fragebogen ihre Bereitschaft für die Teilnahme an einer Fokusgruppe signalisiert. Zwei Personen konnten über persönliche Kontakte rekrutiert werden.

### 9.4.2 Erkenntnisse für die Energieberatung

Folgende Hinweise ergaben sich aus den Diskussionen für die Ausgestaltung einer Energie- oder Heizungsersatzberatung:

- Im Zentrum stehen die technischen und vor Ort *möglichen baulichen Optionen* (z.B. Heizsysteme), deren *Kosten und deren Nutzen* in Bezug auf Energie- und Kosteneinsparungen. Relevant ist jedoch auch, allfällige *Umsetzungsrisiken* zu benennen.
- Es wurde zudem darauf hingewiesen, dass sämtliche Entscheide von der *längerfristigen Perspektive* für das Gebäude oder einer Gesamterneuerungsstrategie abhängen. Eine Eigentümerschaft im Pensionsalter sollte beispielsweise für sich klären, ob die Liegenschaft mittelfristig vererbt oder verkauft wird und welche Implikationen das auf die eigenen Investitionsentscheide hat.



- Die Energieberatung oder auch ein/-e Kundenberater/-in bei der Bank müsste grundsätzlich darauf hinwirken, dass eine Gesamtstrategie für das Gebäude erarbeitet wird. Diese erleichtert die nach und nach anstehenden Investitionsentscheide.
- *Steuerfragen* insbesondere die möglichen Abzüge von Investitionen tragen stark zur finanziellen Attraktivität von baulichen Massnahmen bei. Deshalb müsste die Energieberatung diesen Aspekt erwähnen. Es kann auch darauf hingewiesen werden, dass das Energieberatungshonorar ebenfalls von den Steuern abgezogen werden kann. Für die konkrete Beratung zu diesen Fragen müsste jedoch auf Steuerexperten/-innen verwiesen werden.
- Bezüglich Fragen zum *Mietrecht und zur Überwälzbarkeit* zeigte sich, dass in der Luzerner Landschaft, im Kanton Neuenburg und im Kanton St. Gallen fast nur die Frage relevant ist, ob der Mietermarkt eine Erhöhung zulässt. Es wurde deutlich, dass Mietzinserhöhungen in laufenden Mietverträgen vermieden werden. Denn man riskiere, dass jemand deswegen kündige. Gerade im Kanton St. Gallen sind die Leerstände hoch. Damit können Mieter/-innen einfach ihre Wohnung wechseln. Für den/die Vermieter/-in wiederum ist es allenfalls schwierig, eine Wohnung zeitnah wieder zu vermieten. Deshalb werden Mietzinserhöhungen eher auf den Moment von ohnehin stattfindenden Mieterwechseln verschoben. Jedoch würden Hinweise von der Bank oder der Energieberatung dazu, wer kompetent zu Mietfragen Auskunft geben kann, grundsätzlich begrüsst.
- Als das wichtigste Element einer Energieberatung wurde von mehreren Teilnehmenden das *Beratungsgespräch* genannt. Dieses mache den Unterschied zu Standardangeboten, die es von verschiedenen Anbietern gibt. Ein Gespräch mache einen noch so umfassenden Bericht erst wirklich verwertbar. Im Gespräch könne man sich mit dem/der Berater/-in einer passenden Lösung annähern.
- Viele Teilnehmende der Fokusgruppen liessen bei den eigenen MFH eine Heizung auf Basis von fossilen Energieträgern wiederum durch eine solche Lösung ersetzen, haben diese jedoch ergänzt um Solarthermie. Einzelne Teilnehmende sind selbst als Energieberater aktiv. Sie beobachten, dass *Solarthermie und Photovoltaik* bei den Kunden/-innen gut ankommen, weil man dabei etwas produziert. Das sei attraktiver, als Investitionen zu tätigen, um etwas einzusparen. Die Nutzung von Sonnenenergie wird als wichtiger Bestandteil einer Energieberatung betrachtet.
- Gewisse Diskussionsbeiträge machten deutlich, dass es in der Energieberatung wichtig wäre, das *Thema Stromlücke sehr differenziert* aufzunehmen. Die mediale Berichterstattung insbesondere im Oktober 2021 zu einer möglichen Stromknappheit in der Schweiz hat offenbar zu Verunsicherung geführt. Es gab Teilnehmende die argumentierten: Anstatt einer Wärmepumpe, die im Winter zur Stromknappheit beiträgt und dann allenfalls auf Strom aus Gaskraftwerken angewiesen ist, wolle man lieber direkt selbst mit Gas heizen.
- Es sei offenzulegen, ob und wie weit der Kanton oder andere Stellen Zugriff auf die in einer Beratung erhobenen Daten haben werden. Von den Teilnehmenden einer Fokusgruppe wurde vermutet, dass bei der Erstellung beispielsweise eines GEAK alle Daten für den Kanton zugänglich seien. Man fürchte, dass der Kanton auf dieser Basis die Eigentümerschaften später mit Auflagen oder Forderungen kontaktiere.

### 9.4.3 Erkenntnisse für die Bankkundenberatung

- Die Banken geniessen bei den Teilnehmenden der Fokusgruppen teilweise keinen guten Ruf. Viele zeigten sich skeptisch, ob wirklich jemals eine Bank eine Energieberatung empfehlen



würde. Das Thema interessiere die Banken nicht. Gemäss der Erfahrung verschiedener Eigentümer sei es unmöglich, Geld zu erhalten für energetische Erneuerungen oder für die Zusatzkosten einer Heizung auf Basis von erneuerbaren Energieträgern.

- Obwohl es die Banken eigentlich interessieren müsste, in welchem Zustand ein Gebäude ist und in welche (energetischen) Qualität ein Gebäude hat, werde das bisher im Rahmen von Kundenberatungen kaum thematisiert.
- Gute Konditionen könne man vor allem dann erwirken, wenn man die Laufzeiten der Hypotheken so lege, dass man die Bank wechseln könnte beziehungsweise kann. Wenn die Eigentümer/-innen einen Wechsel der Bank ankündigen oder ein Konkurrenzangebot vorlegen, würden von den Banken attraktivere Konditionen offeriert.
- In Bezug auf die Platzierung von Energieberatungsangeboten wurde darauf hingewiesen, dass die *Schulung der Kundenberater/-innen* wichtig sei. Sie müssten die Angebote, die sie bewerben, kennen und die Unterschiede erklären können. Die mündliche Einführung des Energieberatungs-Flyers und die explizite Übergabe des Flyers seien wichtig. Denn man erhalte bei der Bank zu viele Flyer, die meist keine Beachtung erhielten.
- Der/die Kundenberater/-in müsste im Zusammenhang mit dem Hinweis auf die Energieberatung auch aufzeigen können, welche *Möglichkeiten der Finanzierung* von allfälligen baulichen Massnahmen bestehen. Das betrifft sowohl die Finanzierung durch die Bank als auch Hinweise in Bezug auf den Mietermarkt und die dortigen Ertragsaussichten.

#### 9.4.4 Hinweise zum Infolyer

Den Teilnehmenden wurde der noch nicht gelayoutete inhaltliche Entwurf eines Infolyers präsentiert und sie wurden um Rückmeldung und Verbesserungsvorschläge gebeten.

Die Verbesserungsvorschläge betrafen sowohl die Wortwahl, die Platzierung der Inhalte als auch die Inhalte an sich. Die Rückmeldungen wurden aufgenommen und für die Erstellung des Flyers im Layout der Energieagentur berücksichtigt. Der fertige Flyer ist in Darstellung D 9.10 auf der Seite 146 abgebildet.

Eine Person wies darauf hin, dass jüngere Eigentümerschaften – damit waren solche um die 40 Jahre gemeint – allenfalls mit anderen Mitteln angesprochen werden sollten als mit einem Flyer. Erwähnt wurden kurze Erklär-Videsequenzen, die über die sozialen Medien zugänglich gemacht würden. Es wurde darauf hingewiesen, dass es sich lohnen könnte, in solche neuen Kanäle zu investieren. Im Rahmen des Budgets des Forschungsprojekts können diese Formate jedoch nicht bespielt werden.

An der Fokusgruppe im Kanton Luzern wurde deutlich, dass der Kanton Luzern bei den Anwesenden einen schlechten Ruf hat im Zusammenhang mit Bauvorhaben. Er wird als bremsend und ver hindernd wahrgenommen. Dies ist ein Hinweis darauf, dass es je nach Situation zielführend sein kann, wenn ein Kanton bei der Vermittlung einer unabhängigen Beratung im Hintergrund bleibt – und allenfalls auf einem Infolyer nicht erwähnt wird.

Die Fokusgruppe im Kanton St.Gallen wurde im Nachgang aufgrund der Rückmeldung aus Luzern um eine Einschätzung zum Ruf des Kantons und der Energieagentur unter Bauherrschaften gebeten. Der Kanton St.Gallen als Bewilligungsinstanz wurde von den Fokusgruppenteilnehmenden als neutral und fair eingeschätzt. Es wurde jedoch angemerkt, dass der Aufwand, um Fördergelder über die Energieagentur zu erhalten, als zu hoch beurteilt wird.



## 9.5 Vorgehen bei Beratungsintervention im Kanton St.Gallen

### 9.5.1 Geplanter Ablauf

Ausgangspunkt für die Intervention ist der Kontakt eines/-r nicht-institutionellen MFH-Eigentümers/-in mit der Bank. Entweder geht die Bank gezielt auf die Personen zu für Kundenbindungsaktivitäten oder die Person kommt von sich aus wegen eines Finanzierungsanliegens zur Bank.

Die Zielgruppe umfasst die privaten, nicht-institutionellen MFH-Eigentümer/-innen. Es sind entweder private Eigentümerschaften (Einzelpersonen, Paare, Erbengemeinschaften u.ä.) oder es sind KMU, bei denen die Haltung und Bewirtschaftung des oder der MFH nicht Hauptwirtschaftszweck ist. Explizit ausgeschlossen sind institutionelle Eigentümerschaften wie Pensionskassen oder professionelle Immobiliengesellschaften. Das MFH sollte fossil (Öl oder Gas) oder mit einer Elektroheizung (selten) beheizt sein, im Kanton St. Gallen stehen und vor 2011 erbaut worden sein.

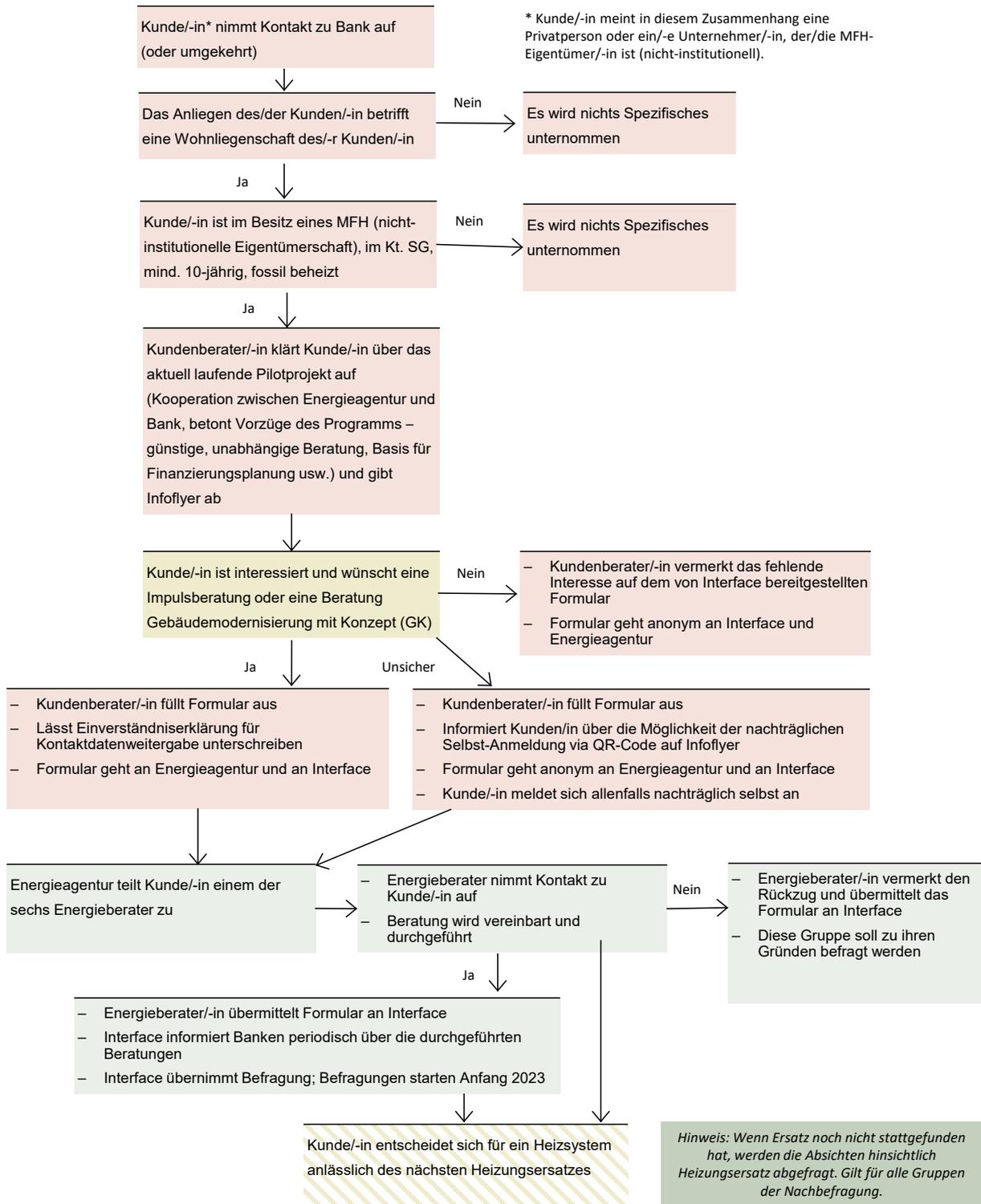
Bezüglich der Vermittlung einer Energieberatung war folgender Ablauf geplant:

Der/die Kundenberater/-in weist im Gespräch auf die Beratungsoptionen hin und gibt einen Flyer ab, der auch die sechs am Projekt beteiligten Berater zeigt. Er/sie erläutert die Dienstleistung, die auch darin besteht, dass interessierte Kunden/-innen direkt von einem Energieberater kontaktiert werden. Bei Interesse bittet der/die Kundenberater/-in um die Einverständniserklärung, dass die Kontaktdaten an die Energieagentur St.Gallen übermittelt werden dürfen und dass Interface zur Auswertung der Intervention später einen Befragungslink schicken darf. Die Energieagentur wird dem/-r Kunden/-in einen passenden Berater vermitteln, der sich bei ihm/ihr melden wird. Ziel ist die direkte Vermittlung. Sollte jedoch der/die Kunde/-in sich nicht unmittelbar entscheiden wollen, besteht die Möglichkeit, sich nachträglich selbst über ein Online-Formular für die Energieberatung anzumelden.

Der Ablauf der Intervention ist in der nachfolgenden Darstellung skizziert:



### D 9.9: Ablauf der Vermittlung der Energieberatung ausgehend vom Kundenkontakt bei der Bank





## 9.5.2 Beteiligte und Aufgaben

### Rolle der Energieagentur

Die Energieagentur hatte für das Projekt gemeinsam mit Interface sechs Energieberater ausgewählt, die sowohl die Impulsberatung (IP) für grosse und kleine MFH als auch die Beratung Gebäudemodernisierung mit Konzept (GK) anbieten können. Für das zeitlich begrenzte Projekt wurde mit diesen ausgewählten Beratern zusammengearbeitet. Die Energieagentur förderte im Rahmen des Projekts sowohl die IP für kleine MFH (bis sechs Wohneinheiten) als auch die IP für grosse MFH (ab sieben Wohneinheiten) mit 500 Franken. Für Eigentümer/-innen von kleinen MFH war die Beratung somit von Beginn weg kostenlos. Für grosse MFH lagen die Bruttokosten bei rund 1'500 Franken. Somit betrug die Eigenleistung der Eigentümerschaft rund 1'000 Franken. Mit den sechs Beratern wurde vereinbart, dass Sie im Rahmen des Projekts nicht mehr als 1'500 Franken (exkl. Mehrwertsteuer) für die Impulsberatung von Eigentümerschaften grosser MFH verrechnen.

Ab dem 1.4.2022 übernahm der Bund sämtliche Kosten und die Förderadministration der IP sowohl für kleine als auch für grosse MFH. Damit konnte ab dem 1.4.2022 den Bankkunden/-innen eine kostenlose IP sowohl für die kleinen als auch für die grossen Objekte vorgeschlagen werden.

Die GK wird vom Kanton St. Gallen mit 5'500 Franken je Beratung gefördert. Die Bruttokosten betragen je nach Komplexität des MFH 6'500 bis 8'000 Franken. Damit betrug die Eigenleistung zwischen 1'000 und 2'500 Franken. Wer im Anschluss an die Beratung innerhalb von zwei Jahren eine erste Massnahme umsetzt, erhält für diese weitere 3'500 Franken Fördergeld als Umsetzungsanreiz.

### Rolle der Energieberater

Im Forschungsprojekt wurde mit sechs Energieberatern zusammengearbeitet. Der Energieberater wurde von der Energieagentur jeweils kontaktiert mit der Bitte, sich proaktiv und zeitnah beim/bei der Kunden/-in zu melden und einen Beratungstermin zu vereinbaren. Je nach Wunsch und Gegebenheiten des Objekts führte der Energieberater die IP kleine/grosse MFH oder die GK durch. Interface stellte den Energieberatern ein Formular zur Verfügung, auf dem sie Angaben zum Erstkontakt und zur erfolgten Beratung machen konnten.

Interface organisierte im Frühling 2022 ein Gefäss für Rückmeldungen und einen Erfahrungsaustausch mit den Energieberatern. Eine ursprünglich für Anfang 2023 geplante Befragung der sechs Berater zu ihren Erfahrungen im Projektverlauf entfiel aufgrund der zu geringen Anzahl durchgeführter Energieberatungen.

### Rolle der Banken

Die Banken bildeten den Ausgangspunkt für den Kontakt zur Zielgruppe. Die Kundenberater/-innen gaben den Kunden/-innen einen Flyer ab. Darauf waren die Energieberatungsangebote (Impulsberatung und «Gebäudemodernisierung mit Konzept») im Kanton St. Gallen kurz erläutert. Interface stellte den Kundenberatern/-innen ein PDF-Formular zur Verfügung, auf dem sie Angaben zum Kundengespräch machen sollten (z.B. ob Kunde/-in Interesse an einer Energieberatung gezeigt hat). Je nach Zustimmung des/der Kunden/-in wurde das Formular mit oder ohne Namen und Kontaktdaten an Interface und die Energieagentur übermittelt.

Interface organisierte im Frühling 2022 ein Gefäss für Rückmeldungen und einen Erfahrungsaustausch mit den Kundenberatern/-innen.



## 9.6 Schulung und Begleitung Bankkundenberater/-innen

### 9.6.1 Schulung an Informationsveranstaltung

Die Schulung der Bankkundenberater/-innen waren als Präsentationen vor Ort geplant. Aufgrund der wieder eingeführten Homeoffice-Pflicht während der Coronapandemie mussten sie schliesslich als Videokonferenzen durchgeführt werden.

Die Schulungen der sieben Bankenteams fanden zwischen dem 6. Januar und dem 7. März 2022 statt. Es nahmen Bankkundenberater/-innen von drei Geschäftsstellen der St. Galler Kantonalbank (SGKB) und von vier Raiffeisenbanken teil. Damit wurden rund 50 Bankkundenberater/-innen an der rund einstündigen Informationsveranstaltung über das Projekt, seine Zielsetzungen und das Vorgehen informiert.

Den Bankkundenberatern/-innen wurde eine ausführliche Dokumentation, die folgende Elemente enthielt, elektronisch zur Verfügung gestellt:

1. Infolyer zum Energieberatungsangebot
2. Formular zur Dokumentation der Kundenkontakte
3. Anmoderiertext zum erleichterten Einstieg ins Thema anlässlich eines Kundengesprächs
4. Einverständniserklärung Entbindung Bankkundengeheimnis
5. Präsentationsfolien der Informationsveranstaltung

Als Hintergrundinformation, falls Interesse bestand an tiefergehenden Informationen:

6. Dokumentation Vorgehen Pilotprojekt St. Gallen, inklusive Zeitplan und Kontaktangaben
7. Merkblatt Mietzinserhöhung bei Heizungsersatzinvestitionen (vgl. Abschnitt 9.6.2)
8. Musterbericht Impulsberatung EFH/kleine MFH (ausgefüllt)
9. Musterbericht Impulsberatung grosse MFH (leer)
10. Musterbericht «Gebäudemodernisierung mit Konzept»
11. Beilage zum Musterbericht «Gebäudemodernisierung mit Konzept»
12. Merkblatt von EnergieSchweiz zur Impulsberatung für EFH und kleine MFH
13. Merkblatt von EnergieSchweiz zur Impulsberatung für grosse MFH

Der Infolyer wurde den Banken zudem in ausreichender Anzahl per Post zugestellt, damit er physisch an die Kunden/-innen abgegeben werden konnte. Über den QR-Code auf dem Infolyer hatten die Kunden/-innen auch die Möglichkeit, sich nachträglich noch für eine Energieberatung anzumelden. Von dieser Möglichkeit hat jedoch niemand Gebrauch gemacht.



## D 9.10: Infolyer Vorderseite Stand 1.4.2022: Präsentation der verschiedenen Beratungsangebote

**Beratung zum Heizungsersatz oder zur umfassenden Modernisierung von Mehrfamilienhäusern (MFH).**  
Ein Pilotprojekt im Kanton St.Gallen.

Heizungsersatz: Impulsberatung «erneuerbar heizen» für MFH 		Gebäudemodernisierung mit Konzept für MFH 	
Bis 6 Wohneinheiten		Mehr als 6 Wohneinheiten	
Inhalt: Besichtigung Heizungskeller; Kurzbericht als Entscheidungsgrundlage für den Heizungsersatz mit Investitionskosten, wiederkehrenden Kosten und Klimawirkung		Inhalt: Besichtigung Heizungskeller; Kurzbericht als Entscheidungsgrundlage für den Heizungsersatz mit Investitionskosten, wiederkehrenden Kosten und Klimawirkung; abschliessendes Beratungsgespräch	
Kosten:	450 Fr.	Kosten:	1 800 Fr.
Förderbeitrag:	450 Fr.	Förderbeitrag:	1 800 Fr.
Ihr Beitrag:	0 Fr.	Ihr Beitrag:	0 Fr.
	exkl. MwSt.		exkl. MwSt.
Alle Grössen			
Inhalt: Besichtigung Gebäude; umfassendes Konzept zur Modernisierung über mehrere Jahre in Etappen als Entscheidungsgrundlage für Massnahmen (Gebäudehülle, Heizung, Warmwasser, Photovoltaik) mit Investitionskosten, wiederkehrenden Kosten, Klimawirkung (erstellt mit GEAK <sup>1</sup> ); abschliessendes Beratungsgespräch			
<sup>1</sup> GEAK = Gebäudeenergieausweis der Kantone			
Kosten:	6500 bis 8000 Fr.	Kosten:	6500 bis 8000 Fr.
Förderbeitrag:	5500 Fr.	Förderbeitrag:	5500 Fr.
Ihr Beitrag:	1 000 bis 2500 Fr.	Ihr Beitrag:	1 000 bis 2500 Fr.
	exkl. MwSt.		exkl. MwSt.

Eine Zusammenarbeit von Raiffeisenbanken, St.Galler Kantonalbank, Energieagentur St.Gallen, Kanton St.Gallen und Bundesamt für Energie, koordiniert durch Interface.

**RAIFFEISEN**

 **St.Galler  
Kantonalbank**

 energieagentur  
st.gallen



erneuerbarheizen

Quelle: Interface.

Bei allen Schulungen war neben dem Projektteam von Interface auch die Energieagentur St. Gallen dabei. Der Vertreter der Energieagentur stellte die regulatorische Situation im Kanton St. Gallen, die energiepolitischen Zielsetzungen und die Förderangebote vor und stand bei Fragen zu diesen Themen zur Verfügung.

### 9.6.2 Merkblatt Mietzinserhöhung bei Heizungsersatzinvestitionen

Aufgrund von Inputs und Fragen aus den Fokusgruppen sowie den Workshops wurde zuhanden der Banken ein «Merkblatt Mietzinserhöhung bei Heizungsersatzinvestitionen» mit folgendem Inhalt erstellt:

Aus dem Faktenblatt «Finanzierung, Steuern, Mietrecht» für Mehrfamilienhauseigentümerschaften von EnergieSchweiz. Ergänzt um Hinweise aus der Praxis.

Wertvermehrnde Investitionen dürfen auf die Mietzinsen überwält werden. Dies gilt auch für Massnahmen zum Einsatz von erneuerbarer Energie, also einem Ersatz der fossilen Wärmeerzeugung oder die Installation einer Solaranlage. Berechtigt zur Überwälzung ist nur der wertvermehrnde Anteil der Investition. In der Praxis ist der wertvermehrnde Anteil beim Heizungsersatz die Differenz zu den Kosten eines Eins-zu-eins-Ersatzes der konventionellen Heizung.

Wurde lange keine Anpassung an den Referenzzinssatz gemacht, löst die Mietzinserhöhung auch eine Anpassung an den neuen Referenzzinssatz aus. Das kann beim aktuell sehr tiefen Referenzzinssatz zu



einer Mietzinsreduktion führen, die allenfalls grösser ist als die geplante Erhöhung zur Überwälzung des wertvermehrenden Anteils.

Es ist empfehlenswert, die Mieterschaft über den Heizungersatz und die damit verbundenen Folgen für Mietzinsen und Nebenkosten frühzeitig zu informieren. Die Anzeige der Mietzinserhöhung mittels eines vom Kanton genehmigten Formulars darf jedoch erst nach Abschluss der Arbeiten erfolgen. Die Erhöhung muss auf einen vertraglichen Kündigungstermin – bei Fehlen eines solchen auf einen ortsüblichen Termin – erfolgen. Die Mietzinserhöhung ist in der Anzeige oder im Begleitschreiben klar zu begründen. Auf das Begleitschreiben muss im Formular ausdrücklich hingewiesen werden. Der Mieter oder die Mieterin muss die Erhöhung mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist erhalten.

In welchem Umfang eine Mietzinserhöhung vorgenommen werden kann, ist im Einzelfall zu prüfen.

Alternativ ist zu prüfen, ob erst bei einem Mieterwechsel die Nettomiete erhöht werden soll. Die Schlichtungsbehörden akzeptieren in der Regel Aufschläge von rund 10 Prozent gegenüber der Nettomiete des Vormieters oder der Vormieterin ohne detaillierte Überprüfung.

### **9.6.3 Begleitung der Banken**

Damit nach einer Startphase erste Rückmeldungen abgeholt, allfällige Fragen geklärt oder allenfalls notwendige Anpassungen gemacht werden können, fanden im *März und April 2022* Gespräche mit den einzelnen Geschäftsstellenverantwortlichen statt. Die Verantwortlichen der St. Galler Kantonalbank trafen sich gemeinsam zum Erfahrungsaustausch. Mit den Verantwortlichen der Raiffeisenbanken wurden je separate Gespräche geführt. Die Teilnehmenden wurden vorgängig aufgefordert, in ihrem Team Rückmeldungen zum bisherigen Verlauf der Kundenansprachen zu sammeln. Die Gespräche wurden per Videokonferenz geführt.

*Ende März 2022* wurden zudem die Verantwortlichen darüber informiert, dass ab dem 1.4.2022 neben der Impulsberatung für EFH und kleine MFH auch die Impulsberatung für grosse MFH kostenlos angeboten wird (vgl. nachfolgender Abschnitt 9.6.4). Diese Kommunikation wurde genutzt, um nochmals an das Projekt und an die Rolle der Bankkundenberater/-innen zu erinnern und die Beteiligten zu ermuntern, die Kunden/-innen mit MFH auf das Angebot anzusprechen. Zudem wurde nochmals betont, dass auch erfolglose Ansprachen mit dem entsprechenden Formular zu dokumentieren sind. Zudem wurde der angepasste Infolyer verschickt.

Im August 2022 fand mit einer Bank ein weiterer Erfahrungsaustausch statt. Die anderen sechs Banken hatten keine weiteren Kontakte gewünscht.

Anfang Oktober 2022 wurde an alle Geschäftsstellenverantwortlichen ein Erinnerungs-E-Mail verschickt, mit der Bitte, die eigenen Bankkundenberater/-innen nochmals an das laufende Projekt zu erinnern.

### **9.6.4 Änderung der Rahmenbedingungen**

Im März 2022 informierte das Bundesamt für Energie die Kantone darüber, dass die Impulsberatung neu vollständig vom Bund finanziert und über eine nationale Plattform abgewickelt wird. Dies bedeutete für das Projekt, dass den Bankkunden/-innen nicht nur die Impulsberatung für EFH und kleine MFH, sondern *auch diejenige für grosse MFH kostenlos* angeboten werden konnte. Diese Änderung trat per 1.4.2022 in Kraft.

Steigende Energiepreise und ab dem 24.2.2022 der Angriffskrieg von Russland gegen die Ukraine führten im Projektverlauf zu einer deutlichen Veränderung der energiepolitischen Situation. Die Energiepreise stiegen im Jahresverlauf weiter an, was spätestens ab 2023 fast bei allen Haushalten zu höheren



Energie- und Nebenkosten führen wird. Hinzu kommen Ängste betreffend der Versorgungssicherheit und Bedenken wegen der nun deutlich sichtbaren Auslandabhängigkeit der Schweizer Energieversorgung.

Während des Projektverlaufs traten in einigen weiteren Kantonen angepasste Energiegesetze in Kraft, die verschärfte Vorgaben bezüglich Energieträgerwahl beim Heizungersatz beinhalten. Per Anfang 2023 müssen nun in 22 Kantonen bei einem Heizungersatz in einem Wohngebäude mindestens 10 Prozent des Wärmebedarfs mit erneuerbaren Energieträgern gedeckt werden.



## 9.7 Fragebogen Befragung I zum MFH-Heizungsersatz

Befragung im Frühling 2021

Erläuterung zu den Gruppen respektive Filtern:

- Personen, die bereits einen Heizungsersatz vorgenommen haben (siehe rot hinterlegte Fragen) = Gruppe A
- Personen, die in nächster Zeit einen Ersatz planen (siehe gelb hinterlegte Fragen) = Gruppe B
- Personen, die weder einen Ersatz vorgenommen haben, noch einen planen (siehe blau hinterlegte Fragen) = Gruppe C

### A Begrüssung

Einführungstext:

Interface Politikstudien Forschung Beratung führt im Rahmen eines vom Bundesamt für Energie BFE und diversen Kantonen geförderten Forschungsprojekts eine Befragung zum Thema Heizungsersatz bei privaten Eigentümern/-innen von Mehrfamilienhäusern durch.

Die Befragung dauert etwa 15 Minuten. Alle Ihre Antworten wie auch die Angaben zu Ihrer Person werden anonym und streng vertraulich behandelt. Sie können also ohne Bedenken Ihre persönliche Meinung vertreten.

Für Rückfragen steht Ihnen Amadea Tschannen von Interface (Tel. +41 (0)41 226 61 95, Mail: [tschannen@interface-pol.ch](mailto:tschannen@interface-pol.ch)) gerne zur Verfügung.

Herzlichen Dank fürs Mitmachen!

### B Screening Fragen

Intro Zunächst stellen wir Ihnen ein paar Fragen zu den Liegenschaften, die Sie allenfalls besitzen.

- B1 Besitzen Sie privat oder über ein eigenes Unternehmen ein Mehrfamilienhaus/mehrere Mehrfamilienhäuser in der Schweiz?
1. Ja, ein Mehrfamilienhaus
  2. Ja, mehrere Mehrfamilienhäuser
  3. Nein, ich besitze nur eine/mehrere Wohnung(en) -> *Screen Out*
  4. Nein, ich besitze nur ein oder mehrere Einfamilienhäuser -> *Screen Out*
  5. Nein, ich besitze keine Immobilien -> *Screen Out*

B1.1 Folgefrage falls B1 „Ja mehrere Mehrfamilienhäuser“

Bitte geben Sie an, wie viele Mehrfamilienhäuser Sie in der Schweiz besitzen:

1. 2 bis 9 Mehrfamilienhäuser
2. 10 bis 29 Mehrfamilienhäuser
3. 30 oder mehr Mehrfamilienhäuser
- 98 Weiss nicht

B2 Wurde bei einem oder mehreren der Mehrfamilienhäuser, die Sie privat oder über eine eigene Firma besitzen, ein Heizungsersatz vorgenommen, seit die Liegenschaft in Ihrem Eigentum ist?

1. Ja bei einem
2. Ja bei mehreren
3. Nein bei keinem



---

B5 Folgefrage falls B2 „Nein bei keinem“

Wie weit haben Sie sich bereits mit einem möglichen Heizungsersatz bei (einer) dieser Liegenschaft(en) auseinandergesetzt?

1. Noch gar nicht, ist noch zu weit weg
2. Erste Abklärungen gestartet
3. Planung ist bereits konkret
4. Umsetzung läuft bereits

---

1.

Intro	FILTER : IF B2 = 1 and B1 =2
Gruppe	
A_1(Ein MFH)	Sie haben angegeben, dass bei einem Ihrer Mehrfamilienhäuser ein Heizungsersatz vorgenommen worden ist. Bitte beziehen Sie die Antworten aller nachfolgenden Fragen auf diese Liegenschaft.

Intro	FILTER : IF B2 = 1 and B1 = 1
Gruppe	
A_2(Ein MFH)	Sie haben angegeben, dass bei mehreren Ihrer Mehrfamilienhäusern ein Heizungsersatz vorgenommen worden ist. Bitte beziehen Sie die Antworten aller nachfolgenden Fragen auf die Liegenschaft, bei der die Heizung zuletzt ersetzt/modernisiert wurde

Intro	FILTER : IF B2 = 2
Gruppe	
A (Mehrere MFH)	Sie haben angegeben, dass bei mehreren Ihrer Mehrfamilienhäusern ein Heizungsersatz vorgenommen worden ist. Bitte beziehen Sie die Antworten aller nachfolgenden Fragen auf die Liegenschaft, bei der die Heizung zuletzt ersetzt/modernisiert wurde.

Intro	FILTER : IF B2 = 3
Gruppe	
C oder B	Sie haben angegeben, dass Sie noch keinen Heizungsersatz bei einem Ihrer Mehrfamilienhäusern vorgenommen haben. Sollten Sie mehrere Mehrfamilienhäuser besitzen, bitten wir Sie, beziehen Sie die Antworten aller nachfolgenden Fragen auf das Mehrfamilienhaus bei dem wahrscheinlich am nächsten ein Ersatz ansteht. Wenn Sie nur eines besitzen, beziehen Sie selbstverständlich alle Antworten auf dieses eine Mehrfamilienhaus.

---

B3 Wann wurde die Liegenschaft gebaut? Bitte geben Sie die Bauperiode an.

1. 2006 - 2020
  2. 2000 -2005
  3. 1990 - 1999
  4. 1980 -1989
  5. 1970-1979
  6. 1960 – 1969
  7. 1950 – 1959
  8. 1940 – 1949
  9. 1930 – 1939
  10. 1920 - 1929
  11. Vor 1919
  - 98 Weiss nicht
-



---

B6 *Frage nur für Gruppe A*  
In welchem Jahr (ungefähr) wurde die Heizung ersetzt?

*Antwortkategorie:*

1. Dropdown Jahreszahlen ab 1950
- 98 Weiss nicht

---

B4 Um welche Art der Eigentümerschaft handelt es sich dabei?

1. Eigentum einer Erbengemeinschaft
2. Eigentum einer Privatperson/eines Ehepaars/eines Konkubinats
3. Miteigentum von diversen Privatpersonen
4. Eigentum oder Miteigentum einer Firma/AG/eines KMU
5. Stockwerkeigentum -> Screen Out
6. Weiss nicht -> Screen Out

---

B4.2 Sie haben angegeben, dass es sich bei der Liegenschaft um Eigentum oder Miteigentum einer Firma/AG/eines KMUs handelt. Handelt es sich bei der Firma um einen institutionellen, professionellen Immobilieninvestor?

1. Ja -> *Screen out*
2. Nein

---

**C Heizungsersatz: Wissen und Motive**

**Fragen nur für jene, die einen Ersatz vorgenommen haben d.h. Gruppe A oder einen planen Gruppe B**

A Gruppe A

C1a Wie wurde das Mehrfamilienhaus vor dem letzten Heizungsersatz hauptsächlich beheizt?

Heizölfeuerung

Gasfeuerung

Erdsonden-Wärmepumpe

Luft-Wasser-Wärmepumpe

Grundwasser-Wärmepumpe

Oberflächengewässer-Wärmepumpe

Fernwärmeanschluss

Anschluss an lokales Nahwärmenetz

Stückholzfeuerung

Holzschnitzelfeuerung

Pellet-Holzfeuerung

Elektrodirektheizung



Keine Zentralheizung. Einzelöfen mit folgendem Energieträger: \_\_\_\_\_

Anderes, nämlich: \_\_\_\_\_

C2a Welches Heizsystem ist aktuell als Hauptheizung für die Raumwärme im Einsatz? (nur eine Auswahl zulassen)

Heizölfeuerung

Gasfeuerung

Erdsonden-Wärmepumpe

Luft-Wasser-Wärmepumpe

Grundwasser-Wärmepumpe

Oberflächengewässer-Wärmepumpe

Fernwärmeanschluss

Anschluss an lokales Nahwärmenetz

Stückholzfeuerung

Holzsnitzelfeuerung

Pellet-Holzfeuerung

Elektrodirektheizung

Anderes, nämlich: \_\_\_\_\_

C2.1a Folgefrage wenn Heizölfeuerung oder Gasfeuerung eingebaut bei Ersatz

1. Haben Sie vor dem Heizungsersatz auch nicht-fossile Heizungssysteme (= weder Öl noch Gas) in Erwägung gezogen?
2. Nein, über eine Alternative zur Öl- oder Gasheizung habe ich nie nachgedacht
3. Ja, ich habe jedoch keine Abklärungen dazu gemacht
4. Ja und ich habe auch gewisse Abklärungen dazu gemacht
5. Ja und gewisse Alternativen habe ich in der gleichen Tiefe geprüft wie die gewählte Öl- oder Gasheizung

C3a Wie wichtig waren die folgenden Einflussfaktoren beim Entscheid für das gewählte System?

Investitionskosten

Mietpreishöhe und Kostenüberwälzung

Zu erwartende Unterhalts- und Betriebskosten

Zu erwartender zeitlicher Bedienungs- und Unterhaltsaufwand

Aktuelle Energiepreise

Berechnungen der Lebenszykluskosten

Beantragbare Fördergelder



Handlungsdruck (Heizung musste bald/schnell ersetzt werden)

Empfehlungen von Bekannten

Bewährtes bisheriges System

Die langfristige Planung für die Liegenschaft (z. B. absehbare Gesamterneuerung, geplante Kombination mit zusätzlicher Gebäudetechnik o. ä.)

Ökologische Überlegungen

Die Voraussetzungen der Liegenschaft für eine Heizung mit erneuerbarer Energie (d.h. keine Öl- oder Gasheizung) waren ungünstig (z. B. zu enge Platzverhältnisse, zu hoher Heizwärmebedarf o.ä.)

Die Anforderungen für die Bewilligung haben ein System mit erneuerbaren Energieträgern (d.h. keine Öl- oder Gasheizung) erschwert.

Ein reiner 1:1-Ersatz des fossilen Systems (Öl- oder Gasheizung) war wegen gesetzlichen Vorschriften nicht möglich.

Antwortkategorie jeweils

- 1) Sehr wichtig
- 2) Weniger wichtig
- 3) Keine Relevanz
- 4) Kann ich nicht beurteilen

C4a Wurden rund um den Heizungsersatz noch andere Sanierungsmassnahmen umgesetzt? Wenn ja, welche?

1. Ja, es wurden energetische Erneuerungsmassnahmen umgesetzt (z. B. Fensterersatz, Dämmmassnahmen an der Gebäudehülle etc.).
2. Ja, es wurden nicht-energetische Erneuerungsmassnahmen umgesetzt (z. B. Innensanierung, Bad oder Küche, Farbanstrich innen oder aussen etc.)
3. Nein, es wurden keine anderen Sanierungsmassnahmen umgesetzt.

C5a Waren Sie bezüglich baulichen Veränderungen bei dieser Liegenschaft eingeschränkt, weil die Behörden die Liegenschaft als schützenswertes Objekt einstufen?

1. Ja
2. Nein

C6a1 Folgefrage wenn nicht Erdsonden-Wärmepumpe eingebaut bei Ersatz

Wären vor Ort Erdsonden-Bohrungen möglich gewesen?

1. Ja
2. Nein



98 weiss nicht

C6a2 Folgefrage wenn nicht Luft-Wasser-Wärmepumpe oder Grundwasser-Wärmepumpe eingebaut bei Ersatz

Wäre vor Ort ein Fernwärmeanschluss oder ein Nahwärmeverbund zur Verfügung gestanden?

1. Ja

2. Nein

98 weiss nicht

C7a Folgefrage wenn Heizölfeuerung oder Gasfeuerung eingebaut bei Ersatz

Welche der folgenden Punkte hätten Sie dazu motivieren können, eine Heizung mit erneuerbarer Energie zu wählen?  
Eine Heizung mit erneuerbarer Energie wäre z.B. eine Wärmepumpe, eine Holz- oder Pelletheizung oder der Anschluss an ein Wärmenetz, dass nicht mit Öl oder Gas betrieben wird.

Höhere Fördergelder für Systeme mit erneuerbaren Energien

Teurere fossile Energien

Kompetente Beratung oder mehr Informationen zu den verschiedenen Heizungssystemen

Wenn der Einsatz erneuerbarer Energie besser technisch umsetzbar gewesen wäre (z. B. geringerer Umbau-/Anpassungsaufwand).

Mehr Zeit für die Klärung von Alternativen

Weniger Aufwand für die Abklärungen und die Planung von Systemen mit erneuerbaren Energien

Weniger Aufwand für die Bewilligung von Systemen mit erneuerbaren Energien.

Wenn die Mehrkosten für das erneuerbare System auf die Mieten hätten überwältzt werden können.

Wenn ein erneuerbares System nicht zu Mietzinsaufschlägen geführt hätte.

Kann ich nicht beurteilen

Weiteres, nämlich: \_\_\_\_\_

C7.1a Folgefrage wenn "Wenn die Mehrkosten für das erneuerbare System auf die Mieten hätten überwältzt werden können" gewählt wurde

Was waren die Hindernisse für die Überwälzung der Mehrkosten auf die Mieten?

Unsicherheit bezüglich mietrechtlicher Möglichkeiten



Die bestehenden Mieter/-innen haben sich gegen einen Aufschlag gewehrt.

Nach einem Mietzinsaufschlag hätten die Wohnungen kaum noch vermietet werden können.

Aus sozialen Überlegungen sollen die Mieten nicht erhöht werden.

Anderes nämlich: \_\_\_\_\_

C8a Wurden Sie im Hinblick auf den Heizungsersatz von einer oder mehreren der genannten Fachpersonen beraten?

Feuerungskontrolleur/in, Tankkontrolle, Kaminfeger

Servicetechniker/in der Heizung

Heizungsinstallateur/in

Heizungsplaner/in (spezialisiert auf Planung und Berechnung)

Heizungslieferant/in oder Hersteller (z. B. Hoval, Viessmann, elco etc.)

Elektrizitätswerk

Solarplaner/-in

Energieberater/-in

Gebäudeverwaltung/-bewirtschaftung

Architekt/-in

Bankberater/-in

Treuhänder/-in

Weitere, nämlich:

Es wurden keine Fachpersonen beigezogen.

C8.1a Zu welchen Themen wurden Sie beraten?

Information zu den vor Ort möglichen Heizungssystemen

Informationen zu für das konkrete Objekt sinnvollen Heizungssystemen

Generelle Beratung zum Erneuerungsbedarf und der Erneuerungsplanung der Liegenschaft

Einsatz und Möglichkeiten von Solarthermie

Einsatz und Möglichkeiten von Photovoltaik-Stromproduktion

Finanzierungsmöglichkeiten

Kosten der Massnahmen

Mietrechtliche Situation und/oder rechtliche Möglichkeiten der Kostenüberwälzung

Beratung betreffend Marktfähigkeit des Objekts und Marktmieten

Anderes nämlich: \_\_\_\_\_



C8.2a Welchen Einfluss hatte die Beratung der Fachperson auf den Entscheid zur Wahl des Heizungssystems?

Auswahl angewählte Personen C8a

Antwortkategorie jeweils:

1. Einen starken Einfluss
2. Einen geringen Einfluss
3. Gar keinen Einfluss

C9a Wären Sie froh gewesen, wenn Sie zu gewissen Themen zusätzliche Informationen oder Beratung erhalten hätten?  
Falls ja, zu welchen Themen?

Information zu den vor Ort möglichen Heizungssystemen

Informationen zu für das konkrete Objekt sinnvollen Heizungssystemen

Generelle Beratung zum Erneuerungsbedarf und der Erneuerungsplanung der Liegenschaft

Einsatz und Möglichkeiten von Solarthermie

Einsatz und Möglichkeiten von Photovoltaik Stromproduktion

Finanzierungsmöglichkeiten

Kosten der Massnahmen

Mietrechtliche Situation und/oder rechtliche Möglichkeiten der Kostenüberwälzung

Beratung betreffend Marktfähigkeit des Objekts und Marktmieten

Anderes nämlich:

Nein, es wären keine zusätzlichen Informationen/Beratungen nötig gewesen

## **B Gruppe B**

C1b Welches Heizsystem ist aktuell als Hauptheizung für die Raumwärme im Einsatz?

Heizölfeuerung

Gasfeuerung

Erdsonden-Wärmepumpe

Luft-Wasser-Wärmepumpe

Grundwasser-Wärmepumpe

Oberflächengewässer-Wärmepumpe

Fernwärmeanschluss



Anschluss an lokales Nahwärmenetz

Stückholzfeuerung

Holzsnitzelfeuerung

Pellet-Holzfeuerung

Elektrodirektheizung

Keine Zentralheizung. Einzelöfen mit folgendem Energieträger: \_\_\_\_\_

Anderes, nämlich: \_\_\_\_\_

C2b Wie soll das Mehrfamilienhaus zukünftig (nach dem geplanten Ersatz) hauptsächlich beheizt werden? (nur eine Auswahl zulassen)

Heizölfeuerung

Gasfeuerung

Erdsonden-Wärmepumpe

Luft-Wasser-Wärmepumpe

Grundwasser-Wärmepumpe

Oberflächengewässer-Wärmepumpe

Fernwärmeanschluss

Anschluss an lokales Nahwärmenetz

Stückholzfeuerung

Holzsnitzelfeuerung

Pellet-Holzfeuerung

Elektrodirektheizung

Anderes, nämlich: \_\_\_\_\_

1. Weiss es noch nicht

C2.1b Folgefrage wenn Heizölfeuerung oder Gasfeuerung geplant für Ersatz

Haben Sie auch nicht-fossile Heizungssysteme (= weder Öl noch Gas) in Erwägung gezogen?

1. Nein, über eine Alternative zur Öl- oder Gasheizung habe ich noch nicht nachgedacht
2. Ja, ich habe jedoch noch keine Abklärungen dazu gemacht
3. Ja und ich habe auch gewisse Abklärungen dazu gemacht
4. Ja und gewisse Alternativen prüfe ich in der gleichen Tiefe wie die geplante Öl- oder Gasheizung

C3b Im Hinblick auf den geplanten Heizungsersatz, wie wichtig sind folgende Faktoren für die Auswahl des Systems?



Investitionskosten

Mietpreishöhe und Kostenüberwälzung

Zu erwartende Unterhalts- und Betriebskosten

Zu erwartender zeitlicher Bedienungs- und Unterhaltsaufwand

Aktuelle Energiepreise

Berechnungen der Lebenszykluskosten

Beantragbare Fördergelder

Handlungsdruck (Heizung musste bald/schnell ersetzt werden)

Empfehlungen von Bekannten

Bewährtes bisheriges System

Die langfristige Planung für die Liegenschaft (z. B. absehbare Gesamterneuerung, geplante Kombination mit zusätzlicher Gebäudetechnik o. ä.)

Ökologische Überlegungen

Die Voraussetzungen des Gebäudes für Heizung mit erneuerbarer Energie (d.h. keine Öl- oder Gasheizung) sind ungünstig (z. B. zu enge Platzverhältnisse, zu hoher Heizwärmebedarf o.ä.)

Die Anforderungen für die Bewilligung erschweren ein System mit erneuerbaren Energieträgern (d.h. keine Öl- oder Gasheizung).

Ein 1:1-Ersatz des fossilen Systems ist wegen gesetzlichen Vorschriften nicht möglich.

Antwortkategorie jeweils:

- 1) Sehr wichtig
- 2) Weniger wichtig
- 3) Keine Relevanz
- 4) Kann ich nicht beurteilen

C4b Sollen rund um den Heizungsersatz noch andere Sanierungsmassnahmen umgesetzt werden? Wenn ja, welche?

Ja, es sollen energetische Erneuerungsmassnahmen umgesetzt (z. B. Fensterersatz, Dämmmassnahmen an der Gebäudehülle etc.) werden.

Ja, es sollen nicht-energetische Erneuerungsmassnahmen umgesetzt werden (z. B. Innensanierung, Bad oder Küche, Farbanstrich innen oder aussen etc.)

Nein, es sollen keine anderen Sanierungsmassnahmen umgesetzt werden.

98 Weiss es noch nicht



C5b Sind Sie bezüglich baulichen Veränderungen bei dieser Liegenschaft eingeschränkt, weil die Behörden die Liegenschaft als schützenswertes Objekt einstufen?

- 1. Ja
- 2. Nein
- 98: weiss nicht

C6b1 Folgefrage wenn nicht Erdsonden-Wärmepumpe geplant für Ersatz

Sind vor Ort Erdsonden-Bohrungen möglich?

- 1. Ja
- 2. Nein
- 98 weiss nicht

C6b1 Folgefrage wenn nicht Luft-Wasser-Wärmepumpe oder Grundwasser-Wärmepumpe geplant für Ersatz

Würde vor Ort ein Fernwärmeanschluss oder ein Nahwärmeverbund zur Verfügung stehen?

- 1. Ja
- 2. Nein
- 98 weiss nicht

C7b Folgefrage wenn Heizölfeuerung oder Gasfeuerung geplant für Ersatz

Welche der folgenden Punkte würde(n) Sie dazu motivieren, eine Heizung mit erneuerbarer Energie zu wählen? Eine Heizung mit erneuerbarer Energie wäre z.B. eine Wärmepumpe, eine Holz- oder Pelletheizung oder der Anschluss an ein Wärmenetz, das nicht mit Öl oder Gas betrieben wird.

- 1. Höhere Fördergelder für Systeme mit erneuerbaren Energien
- 2. Teurere fossile Energien
- 3. Kompetente Beratung oder Informationen zu den verschiedenen Heizungssystemen
- 4. Wenn der Einsatz erneuerbarer Energie besser technisch umsetzbar wäre (z. B. geringerer Umbau-/Anpassungsaufwand)
- 5. Mehr Zeit für die Klärung von Alternativen
- 6. Weniger Aufwand für die Abklärungen und Planung von Systemen mit erneuerbaren Energien
- 7. Weniger Aufwand für die Bewilligung von Systemen mit erneuerbaren Energien.
- 8. Wenn die Mehrkosten für das erneuerbare System auf die Mieten überwälzt werden könnten
- 9. Wenn ein erneuerbares System nicht zu Mietzinsaufschlägen führen würde.
- 10. Kann ich nicht beurteilen



11. Weiteres, nämlich: \_\_\_\_\_

C7.1b Folgefrage wenn "Wenn die Mehrkosten für das erneuerbare System auf die Mieten hätten überwält werden können" gewählt wurde

Was sind die aktuellen Hindernisse für die Überwälzung der Mehrkosten auf die Mieten?

1. Unsicherheit bezüglich mietrechtlicher Möglichkeiten
2. Die bestehenden Mieter/-innen würden sich gegen einen Aufschlag wehren
3. Nach einem Mietzinsaufschlag könnte die Wohnungen kaum noch vermietet werden
4. Aus sozialen Überlegungen sollen die Mieten nicht erhöht werden
5. Anderes: \_\_\_\_\_

C8b Werden Sie aktuell im Hinblick auf den geplanten Heizungsersatz beraten oder werden Sie eine Beratung von einer oder mehreren der genannten Fachpersonen in Anspruch nehmen?

Feuerungskontrolleur/in, Tankkontrolle, Kaminfeger

Servicetechniker/in der Heizung

Heizungsinstallateur/in

Heizungsplaner/in (spezialisiert auf Planung und Berechnung)

Heizungslieferant/in oder Hersteller (z. B. Hoval, Viessmann, elco etc.)

Elektrizitätswerk

Solarplaner/in

Energieberater/in

Gebäudeverwaltung/-bewirtschaftung

Architekt/in

Bankberater/-in

Treuhänder/-in

Weitere, nämlich: \_\_\_\_\_

Es wurden/werden keine Fachpersonen beigezogen.



C8.1b Zu welchen Themen werden Sie beraten oder würden Sie eine Beratung wünschen?

Information zu den vor Ort möglichen Heizungssystemen

Informationen zum für das konkrete Objekt sinnvollen Heizungssystemen

Generelle Beratung zum Erneuerungsbedarf und der Erneuerungsplanung der Liegenschaft

Einsatz und Möglichkeiten von Solarthermie

Einsatz und Möglichkeiten von Photovoltaik Stromproduktion

Finanzierungsmöglichkeiten

Kosten der Massnahmen

Mietrechtliche Situation und/oder rechtliche Möglichkeiten der Kostenüberwälzung

Beratung betreffend Marktfähigkeit des Objekts und Marktmieten

Anderes nämlich \_\_\_\_\_

## C Gruppe C

C1c Welches Heizsystem ist aktuell als Hauptheizung für die Raumwärme im Einsatz?

Heizölfeuerung

Gasfeuerung

Erdsonden-Wärmepumpe

Luft-Wasser-Wärmepumpe

Grundwasser-Wärmepumpe

Oberflächengewässer-Wärmepumpe

Fernwärmeanschluss

Anschluss an lokales Nahwärmenetz

Stückholzfeuerung

Holzsnitzelfeuerung

Pellet-Holzfeuerung

Elektrodirektheizung

Keine Zentralheizung. Einzelöfen mit folgendem Energieträger: \_\_\_\_\_

Anderes, nämlich: \_\_\_\_\_

C1.1c Folgefrage wenn Heizölfeuerung oder Gasfeuerung aktuelles System



Würden Sie bei einem möglichen Heizungsersatz auch nicht-fossile Heizungssysteme (= weder Öl noch Gas) in Erwägung ziehen?

1. Nein, über eine Alternative zur Öl- oder Gasheizung würde ich kaum nachdenken
2. Ja, nachdenken schon, aber ich würde keine Abklärungen dazu machen
3. Ja und ich würde gewisse Abklärungen dazu machen
4. Ja und gewisse Alternativen würden ich wahrscheinlich in der gleichen Tiefe prüfen wie eine Öl- oder Gasheizung
5. Ja, es ist ziemlich sicher, dass ich eine nicht-fossile Alternative wählen würde
6. Weiss nicht

C7c Folgefrage wenn Heizölfeuerung oder Gasfeuerung aktuelles System und nicht angegeben wurde, dass ziemlich sicher nicht-fossile Alternative wählen würde

Welche der folgenden Punkte würden Sie dazu motivieren, eine Heizung mit erneuerbarer Energie zu wählen? Eine Heizung mit erneuerbarer Energie wäre z.B. eine Wärmepumpe, eine Holz- oder Pelletheizung oder der Anschluss an ein Wärmenetz, das nicht mit Öl oder Gas betrieben wird.

1. Höhere Fördergelder für Systeme mit erneuerbaren Energien
2. Teurere fossile Energien
3. Kompetente Beratung zu den verschiedenen Heizungssystemen
4. Wenn der Einsatz erneuerbarer Energie einfach technisch umsetzbar ist (z. B. geringer Umbau-/Anpassungsaufwand)
5. Genug Zeit für die Klärung von Alternativen
6. Wenig Aufwand für die Abklärungen und Planung von Systemen mit erneuerbaren Energien
7. Wenig Aufwand für die Bewilligung von Systemen mit erneuerbaren Energien.
8. Wenn die Mehrkosten für das erneuerbare System auf die Mieten überwältzt werden können
9. Wenn ein erneuerbares System nicht zu Mietzinsaufschlägen führt
10. Kann ich nicht beurteilen
11. Weiteres, nämlich: \_\_\_\_\_

#### **D Gelegenheitsfenster Bank (Fragen an alle Personen)**

IN- Wir stellen Ihnen nun einige Fragen zu Beratungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit einer Bank.  
TRO\_D

D1 Haben Sie in den letzten 3 Jahren eine Beratung bei einer Bank zu einem der folgenden Themen in Anspruch genommen?

1. Liegenschafts Kauf
2. Umschuldung
3. Kreditablösung
4. Hypothek-Erneuerung /-Verlängerung
5. Pensionierung
6. Erbgang/Nachlassplanung
7. Steuerberatung



---

8. Nein, keine Beratung zu den genannten Themen

---

D1.2 War dabei in einer oder mehreren der nachfolgenden Beratungen der Heizungersatz oder die bauliche Erneuerung Ihrer Liegenschaft/en ein Thema?

Auswahl aus D1 anzeigen

Antwortkategorie jeweils:

1. Ja
2. Nein
- 98 weiss nicht

---

D1.3 Welche Themen wurden im Zusammenhang mit dem Heizungersatz oder der baulichen Erneuerung angesprochen?

Finanzierung

Möglichkeiten oder Einschränkungen betreffend Überwälzung der Kosten auf die Mieten

Kosten der baulichen Massnahmen

Technische Möglichkeiten

Liegenschaftssanierung generell

Notwendige Abklärungen in Bezug auf die bauliche Erneuerung

Anderes nämlich: \_\_\_\_\_

---

D2 Würden Sie es begrüssen, wenn der/die Bankberater/-in Ihnen bei Bedarf eine Fachberatung für Fragen zu baulichen und technischen Aspekten Ihrer Liegenschaft vermitteln würde?

1. Ja, das würde mir die Abklärungen betreffend baulichen und technischen Fragen erleichtern.
2. Nein, in diesem Moment wäre ich wenig interessiert an Beratung zu baulichen und technischen Fragen.
3. Nein, in diesem Moment bräuchte ich eher mehr Informationen zu folgendem Thema:  
\_\_\_\_\_
4. Nein, ich hätte Bedenken betreffend der Unabhängigkeit dieser Fachberatung, wenn sie durch die Bank vermittelt wird.
5. Nein ich hätte andere Bedenken nämlich: \_\_\_\_\_
98. Weiss nicht

---

**E Gebäudeeigenschaften**

**Wieder 3 Untergruppen basierend  
auf Antwort B2 und B5**



	Gruppe A (B2 = 1 oder 2)	Gruppe B (B5 = 2, 3 oder 4)	Gruppe C (B5 = 1)
In- tro_E_	Wir stellen ihnen nun noch einige Fragen zur Nutzung und den Eigenschaften des Mehrfamilienhauses		
E1a	An welchem Ort (Ort/PLZ) befindet sich das Mehrfamilienhaus, bei dem der Heizungsersatz durchgeführt wurde?		
E1b	An welchem Ort (Ort/PLZ) befindet sich das Mehrfamilienhaus, bei dem der Heizungsersatz geplant ist?		
E1c	An welchem Ort (Ort/PLZ) befindet sich das Mehrfamilienhaus?		
E3	Wie wurden Sie Eigentümer/-in der Liegenschaft?  <ol style="list-style-type: none"><li>1. Kauf</li><li>2. Erbschaft</li><li>3. Schenkung</li><li>4. Selber gebaut/erstellen lassen</li><li>5. Anderes, nämlich: _____</li></ol>		
E4	Wie wichtig sind für Sie folgende Aspekte in Bezug auf diese Liegenschaft:  Die Liegenschaft soll Erträge generieren (Renditeobjekt)  Die Liegenschaft dient meiner Altersvorsorge  Mieter/innen-Wechsel sollen möglichst vermieden werden  Die Liegenschaft bietet einer spezifischen sozialen Gruppe Wohnraum, den ich erhalten möchte  Antwortkategorie jeweils: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Sehr wichtig</li><li>2. Eher wichtig</li><li>3. Eher unwichtig</li><li>4. Nicht relevant</li><li>98. Weiss nicht</li></ol>		
E5a	Wie lange befindet sich die Liegenschaft in ihrem Eigentum?  <ol style="list-style-type: none"><li>1. weniger als 10 Jahre</li><li>2. zwischen 10 und 20 Jahren</li><li>3. zwischen 21 und 30 Jahren</li></ol>		



---

4. mehr als 31 Jahre

E6.1 Nutzen Sie die die Liegenschaft als Arbeitsort?

1. Ja, permanent
2. Ja, gelegentlich
3. Nein, gar nicht]

---

E6.2 Wohnen Sie selber in der Liegenschaft?

1. Ja, permanent
2. Ja, gelegentlich
3. Nein, gar nicht

E7 Wird die Liegenschaft von Ihnen selbst verwaltet oder wird die Verwaltung durch eine externe Firma übernommen?

1. selbst verwaltet
2. durch eigene Firma verwaltet
3. extern verwaltet

---

**F Fragen zur Person und Soziodemographie (Fragen an alle Personen)**

In- Abschliessend stellen wir Ihnen ein paar Fragen zu Ihrer Person.  
tro\_F

---

F1 Was ist Ihr Geschlecht?

- männlich
- weiblich
- anderes

---

F2 In welchem Jahr sind Sie geboren?

*Antwortkategorie:* [Liste mit Geburtsjahren von 1920-2016]

---

F3 In welchem Kanton wohnen Sie? Bei mehreren Wohnsitzen bitte den Ort wählen, wo Sie in einer normalen Woche die meiste Zeit verbringen.

*Antwortkategorie:* [Liste aller Kantone]

---

F4 Welches ist die höchste Ausbildung oder das höchste Ausbildungszeugnis, welches Sie gemacht haben?

1. Keine abgeschlossene Schulbildung
  2. Obligatorische Schule (Primar-, Sekundar-, Real-, Bezirksschule, Pro-, Untergymnasium)
  3. Berufslehre oder Berufsschule
  4. Maturitätsschule, Primarlehrerausbildung, Berufsmaturität
-



- 
5. Höhere Berufsbildung
  6. Universität, ETH, Fachhochschule, Pädagogische Hochschule
- Weiss nicht

---

F5 Wie schätzen Sie Ihr Wissen zum Thema Heizen mit erneuerbaren Energieträgern ein?

1. Als gross
2. Als eher gross
3. Als eher gering
4. Als gering
98. Weiss nicht

---

F6 Haben Sie zum Abschluss noch Ergänzungen oder Kommentare zum Fragebogen, zum Heizungsersatz oder zu Ihrer Liegenschaft generell?

1. [TEXT]
2. Nein, keine Ergänzungen/Kommentare

---

F7 Frage nur an Personen mit Standort Liegenschaft Kantone LU, NE, SG (Adressen werden von Demoscope separat hinterlegt wg. Anonymität)

Im Rahmen des Forschungsprojektes werden im Herbst 2021 Fokusgruppengespräche zu einem neu entwickelten Beratungsinstrument durchgeführt. Hätten Sie Interesse daran teilzunehmen und Ihre Meinung einzubringen?

Falls ja, möchten wir Sie bitten hier Ihre E-Mailadresse und Ihren Namen anzugeben, damit wir auf Sie zukommen können.

1. Ja
  - 2.1 Name: \_\_\_\_\_
  - 2.2 E-Mailadresse: \_\_\_\_\_
2. Nein

---

## Z Umfrageende

Schluss 1 Besten Dank für Ihre Teilnahme an der Umfrage! Klicken Sie auf den Pfeil nach rechts (>>) um die Befragung abzuschliessen und Ihre Antworten abzusenden.

---

Schluss 2 Falls Interesse an Fokusgruppe

Vielen Dank für Ihr Interesse an einer Teilnahme an einem Fokusgruppengespräch. Wir kommen diesbezüglich gerne später wieder auf Sie zu, falls wir Sie gerne zum Gespräch einladen möchten.



---

Damit sind Sie auch am Ende des Fragebogens. Besten Dank für Ihre Teilnahme! Klicken Sie auf den Pfeil nach rechts (>>) um die Befragung abzuschliessen und Ihre Antworten abzusenden.

---

## 9.8 Fragebogen Befragung II zum MFH-Heizungersatz

### Befragung im Frühling 2023

Nachfolgend werden sämtliche Fragen aus der Befragung II aufgeführt. Es ist jedoch zu beachten, dass jeweils nur die Fragen gezeigt wurden, die zur Situation der antwortenden Person passen. Dazu wurden diverse Filter eingebaut. Beispielsweise wurden die Fragen zu den Herausforderungen bei der Umsetzung des Heizungersatzes nur den Personen gestellt, die angegeben hatten, den Heizungersatz bereits abgeschlossen zu haben.

#### Abschnitt 1: Fiter und Gebäude

*Veillez sélectionner en haut à gauche la langue de votre choix pour remplir le questionnaire.*

Vielen Dank, dass Sie an der Befragung zum Thema Heizungersatz bei privaten Eigentümern/-innen von Mehrfamilienhäusern mitmachen und so einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung der Beratungs- und Förderangebote leisten.

Sie wurden angeschrieben, weil Sie im Mehrfamilienhaus, das im Anschreiben erwähnt ist, kürzlich die Heizung ersetzt oder dafür eine Beratung in Anspruch nahmen. Bitte beziehen Sie die Antworten aller nachfolgenden Fragen auf diese Liegenschaft.

Q2\_1: In welchem Bezug stehen Sie zur genannten Liegenschaft?

- Ich bin (Mit-)Eigentümer/-in (oder Eigentümervertretung)
- Ich vertrete die zuständige **Liegenschaftsverwaltung**
- Anderes

Q2\_2: Wie viele Wohnungen hat das Mehrfamilienhaus?

- Eine Wohnung
- Zwei Wohnungen
- Drei bis sechs Wohnungen
- Sieben bis 15 Wohnungen
- 16 bis 30 Wohnungen
- Mehr als 30 Wohnungen
- Beim Gebäude handelt sich nicht um ein Mehrfamilienhaus.
- Weiss nicht



Show if	Question	Wie viele Wohnungen hat das Mehrfamilienhaus?	IsEqualTo	Eine Wohnung
Or	Question	Wie viele Wohnungen hat das Mehrfamilienhaus?	IsEqualTo	Beim Gebäude handelt sich nicht um ein Mehrfamilienhaus.

#### Url Forwarding

State: ScreenOut

Thank you Text:

Aufgrund Ihrer Antwort erkennen wir, dass Sie die restlichen Fragen nicht betreffen. Danke, dass Sie sich die Zeit für die Umfrage genommen haben!

Q2\_3: Sind noch andere Nutzungen im Mehrfamilienhaus untergebracht, wie zum Beispiel Büro, Gewerbe-, Verkaufsräume oder Gastronomie?

- Ja
- Nein
- Weiss nicht

Q2\_4: Wem gehört das Mehrfamilienhaus?

- Einer Erbengemeinschaft
- Einer Privatperson/Ehepaar/Konkubinat
- Es ist im Miteigentum von mehreren Privatpersonen
- Einer Stockwerkeigentümergeinschaft
- Einer Firma/AG/KMU
- Einer Pensionskasse/Anlagestiftung oder ähnlich
- Einer Wohnbaugenossenschaft oder ähnlich
- Es ist im Eigentum der öffentlichen Hand
- Weiss nicht

Show if	Question	Wem gehört das Mehrfamilienhaus?	IsEqualTo	Einer Pensionskasse/Anlagestiftung oder ähnlich
Or	Question	Wem gehört das Mehrfamilienhaus?	IsEqualTo	Einer Wohnbaugenossenschaft oder ähnlich
Or	Question	Wem gehört das Mehrfamilienhaus?	IsEqualTo	Es ist im Eigentum der öffentlichen Hand

#### Url Forwarding



State: ScreenOut

Thank you Text:

Aufgrund Ihrer Antwort erkennen wir, dass Sie die restlichen Fragen nicht betreffen. Danke, dass Sie sich die Zeit für die Umfrage genommen haben!

Show if	Question	Wem gehört das Mehrfamilienhaus?	IsEqualTo	Einer Firma/AG/KMU
---------	----------	----------------------------------	-----------	--------------------

Q2\_5: Sie haben angegeben, dass es sich bei der Liegenschaft um Eigentum oder Miteigentum einer Firma/AG/eines KMU handelt. Handelt es sich bei der Firma um einen institutionellen, professionellen Immobilieninvestor? (z.B. um eine Immobilienfirma mit einem grossen Immobilienportfolio)

- Ja
- Nein
- Weiss nicht

Show if	Question	Sie haben angegeben, dass es sich bei der Liegenschaft um Eigentum oder Miteigentum einer Firma/AG/eines KMU handelt. Handelt es sich bei der Firma um einen institutionellen, professionellen Immobilieninvestor? (z.B. um eine Immobilienfirma mit einem grossen Immobilienportfolio)	IsEqualTo	Ja
---------	----------	---	-----------	----

Url Forwarding

State: ScreenOut

Thank you Text:

Aufgrund Ihrer Antwort erkennen wir, dass Sie die restlichen Fragen nicht betreffen. Danke, dass Sie sich die Zeit für die Umfrage genommen haben!

Q2\_6: In welchem Kanton befindet sich das Mehrfamilienhaus?

- Aargau
- ...

Alle Kantone jeweils zur Auswahl

- Das Mehrfamilienhaus befindet sich nicht in der Schweiz.
- Weiss nicht

Show if	Question	In welchem Kanton befindet sich das Mehrfamilienhaus?	IsEqualTo	Das Mehrfamilienhaus befindet sich nicht in der Schweiz.
---------	----------	---	-----------	--

Url Forwarding

State: ScreenOut



Thank you Text:

Aufgrund Ihrer Antwort erkennen wir, dass Sie die restlichen Fragen nicht betreffen. Danke, dass Sie sich die Zeit für die Umfrage genommen haben!

Show if	Question	In welchem Kanton befindet sich das Mehrfamilienhaus?	IsEqualTo	xy
---------	----------	---	-----------	----

GMD\_xy: An welchem Ort befindet sich das Mehrfamilienhaus?

- Adlikon
- ...

Alle Gemeinden des jeweils gewählten Kantons zur Auswahl

- Keine Angabe

Q2\_8: Was ist der aktuelle Stand des Heizungsersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?

- Die Heizung wurde bereits ersetzt.
- Die Planung wurde bereits gestartet, die Arbeiten für den Heizungsersatz laufen allenfalls bereits.
- Es wurde noch keine Planung in Auftrag gegeben, aber es ist vorgesehen, dies in den nächsten 12 Monaten zu tun.
- Es wurde noch keine Planung in Auftrag gegeben und es ist nicht vorgesehen, dies in den nächsten 12 Monaten zu tun.
- Anderes
- Weiss nicht

Show if	Question	Was ist der aktuelle Stand des Heizungsersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?	Anyls-Equal	1,2
---------	----------	--	-------------	-----

Q2\_9: Welches (Haupt-)Heizsystem wurde im Mehrfamilienhaus vor dem Ersatz der Heizung verwendet?

- Ölheizung
- Gasheizung
- Elektroheizung
- Andere
- Weiss nicht

Show if	Question	Was ist der aktuelle Stand des Heizungsersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?	Anyls-Equal	3,4,5,6,99
---------	----------	--	-------------	------------



Q2\_10: Welches (Haupt-)Heizsystem, das ersetzt werden soll, ist aktuell noch im Einsatz?

- Ölheizung
- Gasheizung
- Elektroheizung
- Andere
- Weiss nicht

## Abschnitt 2: Wirksamkeit und Beratung

Q3\_1: Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen?

- Impulsberatung «erneuerbar heizen»
- GEAK-Plus-Beratung (Gebäudeenergieausweis der Kantone mit Beratungsbericht)
- Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept» <sup>1)</sup>
- Private/-r Energieberater/-in oder Energieberatung des Kantons/der Gemeinde
- Beratung durch den/die beauftragte/-n Heizungsinstallateur/-in oder eine andere Fachperson.
- Nein, keine dieser Beratungen genutzt
- Weiss nicht

1) Show this element:	If	Question	In welchem Kanton befindet sich das Mehrfamilienhaus?	IsEqualTo	St. Gallen
Show if	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Impulsberatung «erneuerbar heizen»		IsEqualTo	checked
And	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / GEAK-Plus-Beratung (Gebäudeenergieausweis der Kantone mit Beratungsbericht)		IsEqualTo	unchecked
And	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept»		IsEqualTo	unchecked

Sie haben angegeben, dass Sie eine Impulsberatung «erneuerbar heizen» in Anspruch genommen haben. Bitte beziehen Sie alle nachfolgenden Fragen auf diese Impulsberatung.

Show if	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / GEAK-Plus-Beratung (Gebäudeenergieausweis der Kantone mit Beratungsbericht)		IsEqualTo	checked
---------	----------	---	--	-----------	---------



And	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept»	IsE-qualTo	unchecked
-----	----------	--	------------	-----------

Sie haben angegeben, dass Sie eine GEAK-Plus-Beratung in Anspruch genommen haben. Bitte beziehen Sie alle nachfolgenden Fragen auf diese GEAK-Plus-Beratung.

Show if	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept»	IsE-qualTo	checked
---------	----------	--	------------	---------

Sie haben angegeben, dass Sie eine Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept» in Anspruch genommen haben. Bitte beziehen Sie alle nachfolgenden Fragen auf diese Beratung.

Show if	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Private/-r Energieberater/-in oder Energieberatung des Kantons/der Gemeinde	IsE-qualTo	checked
---------	----------	---	------------	---------

And	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Impulsberatung «erneuerbar heizen»	IsE-qualTo	unchecked
-----	----------	--	------------	-----------

And	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / GEAK-Plus-Beratung (Gebäudeenergieausweis der Kantone mit Beratungsbericht)	IsE-qualTo	unchecked
-----	----------	---	------------	-----------

And	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept»	IsE-qualTo	unchecked
-----	----------	--	------------	-----------

Sie haben angegeben, dass Sie eine private Energieberatung oder eine Energieberatung des Kantons oder der Gemeinde in Anspruch genommen haben. Bitte beziehen Sie alle nachfolgenden Fragen auf diese Energieberatung.

Show if	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Impulsberatung «erneuerbar heizen»	IsE-qualTo	checked
---------	----------	--	------------	---------

Or	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / GEAK-Plus-Beratung (Gebäudeenergieausweis der Kantone mit Beratungsbericht)	IsE-qualTo	checked
----	----------	---	------------	---------

Or	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept»	IsE-qualTo	checked
----	----------	--	------------	---------



Or	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Private/-r Energieberater/-in oder Energieberatung des Kantons/der Gemeinde	IsE-qualTo	checked
----	----------	---	------------	---------

Q3\_6: Wie wurden Sie auf die Beratung aufmerksam?

- Durch den Hinweis eines Heizungsinstallationsbetriebs oder Heizungsunternehmens
- Durch den Hinweis eines/-r Architekten/-in oder eines/-r Planers/-in
- Über Informationsmaterial oder Hinweise einer Bank/Bankberatung
- Durch Hinweise aus den Medien (Zeitung, Fernsehen, Radio)
- Über Social Media (Instagram, Twitter etc.)
- Durch einen Hinweis aus der Impulsberatung «erneuerbar heizen» <sup>1)</sup>
- Weil man einen GEAK-Beratungsbericht vorlegen muss, um die geplanten Fördergelder zu erhalten.
- Über Informationsmaterial des Bundes, des Kantons oder einer Gemeinde (z.B. Informationen der lokalen Energieberatung)
- Durch einen Hinweis von Bekannten
- Bei der aktiven Suche im Internet nach entsprechenden Angeboten zum Thema
- Die Liegenschaftseigentümerschaft hat mich/uns auf die Beratung aufmerksam gemacht. <sup>2)</sup>
- Anderes: : \_\_\_\_\_
- Weiss nicht

1) Show this element:	If	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Impulsberatung «erneuerbar heizen»	IsE-qualTo	checked
	And	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / GEAK-Plus-Beratung (Gebäudeenergieausweis der Kantone mit Beratungsbericht)	IsE-qualTo	checked
	Or	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Impulsberatung «erneuerbar heizen»	IsE-qualTo	checked
	And	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept»	IsE-qualTo	checked
2) Show this element:	If	Question	In welchem Bezug stehen Sie zur genannten Liegenschaft?	IsE-qualTo	Ich vertrete die zuständige Liegenschaftsverwaltung



Show if	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Impulsberatung «erneuerbar heizen»	IsE-qualTo	checked
And	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / GEAK-Plus-Beratung (Gebäudeenergieausweis der Kantone mit Beratungsbericht)	IsE-qualTo	unchecked
And	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept»	IsE-qualTo	unchecked

Q3\_7: Weshalb haben Sie sich entschieden, das Angebot der Impulsberatung «erneuerbar heizen» zu nutzen?

- Weil die Heizung in absehbarer Zeit ersetzt werden muss.
- Weil das Gesetz vorschreibt, dass bei einer neuen Heizung ein Teil der Wärme mit erneuerbarer Energie produziert werden muss.
- Weil die Beratung kostenlos oder sehr günstig war.
- Weil das Heizungsunternehmen ohnehin an der Planung des Ersatzes war und dies vorgeschlagen hat.
- Weil mir ein Bekannter oder eine Bekannte die Beratung empfohlen hat.
- Weil Klimaschutz ein wichtiges Thema ist (Stichwort CO<sub>2</sub>-Reduktion).
- Weil auf jeden Fall eine Heizung ohne fossile Energieträger installiert werden soll.
- Weil die Eigentümerschaft die Beratung gewünscht hat .<sup>1)</sup>
- Anderes
- Weiss nicht

1) Show this element: If Question In welchem Bezug stehen Sie zur genannten Liegenschaft? IsE-qualTo Ich vertrete die zuständige Liegenschaftsverwaltung

Show if	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / GEAK-Plus-Beratung (Gebäudeenergieausweis der Kantone mit Beratungsbericht)	IsE-qualTo	checked
Or	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept»	IsE-qualTo	checked
Or	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Private/-r Energieberater/-in oder Energieberatung des Kantons/der Gemeinde	IsE-qualTo	checked



### Q3\_8: Was haben Sie sich von der Beratung erhofft?

- Eine umfassende Betrachtung zum Erneuerungsbedarf der Liegenschaft.
- Entscheidungsgrundlagen für den Heizungsersatz.
- Vorschläge für mögliche Sanierungsvarianten.
- Die Bestätigung der Machbarkeit einer geplanten Sanierung.
- Einen GEAK (Gebäudeenergieausweis), um die eingeplanten Fördergelder zu erhalten.
- Anderes:: \_\_\_\_\_
- Weiss nicht

Show if	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Impulsberatung «erneuerbar heizen»	IsEqualTo	checked
And	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / GEAK-Plus-Beratung (Gebäudeenergieausweis der Kantone mit Beratungsbericht)	IsEqualTo	unchecked
And	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept»	IsEqualTo	unchecked

### Q3\_9: Was haben Sie sich von der Impulsberatung «erneuerbar heizen» erhofft?

- Eine Analyse dazu, was das passende neue Heizsystem für die Liegenschaft ist
- Die Bestätigung der Machbarkeit des gewünschten Heizsystems
- Eine Zweitmeinung zu den Vorschlägen eines Heizungsunternehmens
- Anderes:: \_\_\_\_\_
- Weiss nicht

Show if	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Impulsberatung «erneuerbar heizen»	IsEqualTo	checked
Or	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / GEAK-Plus-Beratung (Gebäudeenergieausweis der Kantone mit Beratungsbericht)	IsEqualTo	checked
Or	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept»	IsEqualTo	checked



Or	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Private/-r Energieberater/-in oder Energieberatung des Kantons/der Gemeinde	IsE-qualTo	checked
Or	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Beratung durch den/die beauftragte/-n Heizungsinstallateur/-in oder eine andere Fachperson.	IsE-qualTo	checked

### Q3\_10: Wann haben Sie die Beratung ungefähr beantragt/bestellt?

- Vor 2021
- Januar bis März 2021
- April bis Juni 2021
- Juli bis September 2021
- Oktober bis Dezember 2021
- Januar bis März 2022
- April bis Juni 2022
- Juli bis September 2022
- Oktober bis Dezember 2022
- Im 2023
- Weiss nicht

Hide if	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Nein, keine dieser Beratungen genutzt	IsE-qualTo	checked
Or	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Weiss nicht	IsE-qualTo	checked

### Q3\_11: Hat der Berater/die Beraterin das Gebäude vor Ort besichtigt?

- Ja
- Nein
- Weiss nicht

Hide if	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Nein, keine dieser Beratungen genutzt	IsE-qualTo	checked
---------	----------	---	------------	---------



Or Question Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Weiss nicht IsE-qualTo checked

Q3\_13: Wie zufrieden waren Sie mit der Beratung?

	Gar nicht zufrieden	Wenig zufrieden	Zufrieden	Sehr zufrieden	Weiss nicht
Zufriedenheit	<input type="radio"/>				

Show if Question Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Impulsberatung «erneuerbar heizen» IsE-qualTo checked

Or Question Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / GEAK-Plus-Beratung (Gebäudeenergieausweis der Kantone mit Beratungsbericht) IsE-qualTo checked

Or Question Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept» IsE-qualTo checked

Or Question Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Private/-r Energieberater/-in oder Energieberatung des Kantons/der Gemeinde IsE-qualTo checked

Q3\_14: Bitte beurteilen Sie die nachfolgenden Aspekte der Beratung jeweils auf einer Skala von trifft gar nicht zu bis trifft voll zu:

	Trifft gar nicht zu	Trifft eher nicht zu	Trifft eher zu	Trifft voll zu	Weiss nicht
Der/die Berater/-in wirkte kompetent.	<input type="radio"/>				
Der/die Berater/-in hat unabhängig und ohne Eigeninteressen beraten.	<input type="radio"/>				
Die Hinweise und Unterlagen waren hilfreich für die nächsten Schritte.	<input type="radio"/>				

Show if Question Bitte beurteilen Sie die nachfolgenden Aspekte der Beratung jeweils auf einer Skala von trifft gar nicht zu bis trifft voll zu: / Die Hinweise und Unterlagen waren hilfreich für die nächsten Schritte. IsE-qualTo Trifft gar nicht zu



Or	Question	Bitte beurteilen Sie die nachfolgenden Aspekte der Beratung jeweils auf einer Skala von trifft gar nicht zu bis trifft voll zu: / Die Hinweise und Unterlagen waren hilfreich für die nächsten Schritte.	IsE-qualTo	Trifft eher nicht zu
Or	Question	Bitte beurteilen Sie die nachfolgenden Aspekte der Beratung jeweils auf einer Skala von trifft gar nicht zu bis trifft voll zu: / Die Hinweise und Unterlagen waren hilfreich für die nächsten Schritte.	IsE-qualTo	Trifft eher zu

Q3\_15: Was hätten Sie zusätzlich gebraucht, um für die nächsten Schritte besser vorbereitet zu sein?

- Die Ergebnisse hätten mir besser erklärt werden müssen.
- Vertiefte Abklärungen zur Machbarkeit bestimmter Varianten
- Genauere Kostenschätzung
- Konkretere Hinweise zum weiteren Vorgehen
- Mehr Informationen zu ergänzenden Themen
- Anderes:: \_\_\_\_\_
- Weiss nicht

Show if	Question	Was hätten Sie zusätzlich gebraucht, um für die nächsten Schritte besser vorbereitet zu sein? / Mehr Informationen zu ergänzenden Themen	IsE-qualTo	checked
---------	----------	--	------------	---------

Q3\_16: Zu welchen Themen hätten Sie sich mehr Informationen gewünscht?

- Zu Photovoltaik (Stromproduktion)
- Zu Solarthermie (Warmwasserproduktion)
- Zur Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach, Kellerdecke)
- Zu Elektromobilität
- Zum Mietrecht (zum Beispiel bezüglich Mietzinsanpassungen)
- Zum Denkmalschutz
- Zu Fördergeldern und möglichen Steuerabzügen
- Zur Finanzierung der Investition
- Anderes:: \_\_\_\_\_
- Weiss nicht

Show if	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Impulsberatung «erneuerbar heizen»	IsE-qualTo	checked
Or	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in	IsE-qualTo	checked



Anspruch genommen? / GEAK-Plus-Beratung (Gebäudeenergieausweis der Kantone mit Beratungsbericht)				
Or	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept»	IsE-qualTo	checked
Or	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Private/-r Energieberater/-in oder Energieberatung des Kantons/der Gemeinde	IsE-qualTo	checked
Or	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Beratung durch den/die beauftragte/-n Heizungsinstallateur/-in oder eine andere Fachperson.	IsE-qualTo	checked

Q3\_17: Welches Hauptheizsystem wurde Ihnen im Rahmen der Beratung als beste Lösung empfohlen?

- Holzheizung
- Pelletheizung
- Wärmepumpe
- Anschluss an Wärmeverbund
- Ölheizung
- Gasheizung
- Elektroheizung
- Weitere
- Weiss nicht

Show if	Question	Welches Hauptheizsystem wurde Ihnen im Rahmen der Beratung als beste Lösung empfohlen?	IsE-qualTo	Wärmepumpe
---------	----------	--	------------	------------

Q3\_18: Welche Art der Wärmepumpe wurde Ihnen empfohlen?

- Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- Erdsonden-Wärmepumpe
- Grundwasser-Wärmepumpe
- Weiss nicht

Q3\_19: Für welches neue Heizsystem (Hauptheizung) haben Sie bzw. die Eigentümerschaft sich entschieden?

- Holzheizung



- Pelletheizung
- Wärmepumpe
- Anschluss an Wärmeverbund
- Ölheizung
- Gasheizung
- Elektroheizung
- Weitere
- Der Entscheid ist noch nicht gefallen.
- Weiss nicht

Show if	Question	Für welches neue Heizsystem (Hauptheizung) haben Sie bzw. die Eigentümerschaft sich entschieden?	IsE-qualTo	Wärmepumpe
---------	----------	--	------------	------------

### Q3\_20: Für welche Art der Wärmepumpe haben Sie sich entschieden?

- Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- Erdsonden-Wärmepumpe
- Grundwasser-Wärmepumpe
- Weiss nicht

Show if	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Impulsberatung «erneuerbar heizen»	IsE-qualTo	checked
Or	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / GEAK-Plus-Beratung (Gebäudeenergieausweis der Kantone mit Beratungsbericht)	IsE-qualTo	checked
Or	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Beratung «Gebäudemodernisierung mit Konzept»	IsE-qualTo	checked
Or	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Private/-r Energieberater/-in oder Energieberatung des Kantons/der Gemeinde	IsE-qualTo	checked
Or	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Beratung durch den/die beauftragte/-n Heizungsinstallateur/-in oder eine andere Fachperson.	IsE-qualTo	checked



Q3\_21: Wenn Sie zurückblicken: Was hat die Beratung in Bezug auf den Heizungsersatz bewirkt?

*\* ich oder wir, falls es sich um eine Gruppe von Entscheidungsträgern/-innen handelt.*

- Die Beratung war eine *Bestätigung* für das Heizsystem, das ich\* bereits angedacht hatte.
- Ich\* hatte ursprünglich ein bestimmtes Heizsystem im Auge. Die Beratung hat mich jedoch von einem *anderen* Heizsystem überzeugt.
- Ich\* hatte vor der Beratung noch keine Vorstellung, welches das zukünftige Heizsystem sein sollte. Die Beratung hat die nötigen *Grundlagen* für den Entscheid geliefert.
- Die Beratung hat *nicht* die erhoffte Klärung bezüglich des zukünftigen Heizsystems gebracht.
- Weiss nicht

Show if	Question	Wenn Sie zurückblicken: Was hat die Beratung in Bezug auf den Heizungsersatz bewirkt?	IsE-qualTo	Ich* hatte ursprünglich ein bestimmtes Heizsystem im Auge. Die Beratung hat mich jedoch von einem anderen Heizsystem überzeugt.
---------	----------	---	------------	---

Q3\_22: Sie haben angegeben, dass Sie durch die Beratung von einem anderen Heizsystem überzeugt wurden. Welches Heizsystem hatten Sie (oder die Gruppe der Entscheidungsträger) vor der Beratung ursprünglich vorgesehen?

- Ölheizung
- Gasheizung
- Elektroheizung
- Holzheizung
- Pelletheizung
- Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- Erdsonden-Wärmepumpe
- Grundwasser-Wärmepumpe
- Anschluss an Wärmeverbund
- Weitere
- Weiss nicht

Show if	Question	Für welches neue Heizsystem (Hauptheizung) haben Sie bzw. die Eigentümerschaft sich entschieden?	Anyls-Equal	1,2,3,4,5,6,7,8
---------	----------	--	-------------	-----------------

Q3\_22b: Wie wichtig waren die folgenden Einflussfaktoren beim Entscheid für das gewählte Heizsystem?



	Sehr wichtig	Weniger wichtig	Keine Relevanz	Kann ich nicht beurteilen	
Die Empfehlung des Beraters/ der Beraterin <sup>1)</sup>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Ökologische Überlegungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Überlegungen zur Versorgungssicherheit	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Die aktuellen Energiepreise	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Finanzielle Überlegungen generell (Investitionskosten, Unterhalts- und Betriebskosten, Rentabilität)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
1) Hide this element:	If	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Nein, keine dieser Beratungen genutzt	IsEqualTo	checked
	Or	Question	Haben Sie im Hinblick auf einen Heizungsersatz für das Mehrfamilienhaus eines oder mehrere der untenstehenden Beratungsangebote in Anspruch genommen? / Weiss nicht	IsEqualTo	checked
Show if	Question	Was ist der aktuelle Stand des Heizungsersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?	IsEqualTo	Die Heizung wurde bereits ersetzt.	
Or	Question	Was ist der aktuelle Stand des Heizungsersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?	IsEqualTo	Die Planung wurde bereits gestartet, die Arbeiten für den Heizungsersatz laufen allenfalls bereits.	

### Q3\_23: Wann wurde der Heizungsersatz zum ersten Mal bei den Behörden gemeldet?

Je nach Situation war die erste Behördeninformation das Fördergesuch, das Baugesuch oder die «Energijemeldung» (Anzeigen des Heizungsersatzes). Falls es mehrere Meldungen bei der Behörde gab, beziehen Sie Ihre Antwort auf das, was als erstes gemacht wurde.

- Vor 2021
- Januar bis März 2021



- April bis Juni 2021
- Juli bis September 2021
- Oktober bis Dezember 2021
- Januar bis März 2022
- April bis Juni 2022
- Juli bis September 2022
- Oktober bis Dezember 2022
- Im 2023
- Die Behörden wurden noch nicht informiert.
- Weiss nicht

Show if	Question	Was ist der aktuelle Stand des Heizungsersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?	IsE-qualTo	Die Heizung wurde bereits ersetzt.
Or	Question	Was ist der aktuelle Stand des Heizungsersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?	IsE-qualTo	Die Planung wurde bereits gestartet, die Arbeiten für den Heizungsersatz laufen allenfalls bereits.
Or	Question	Was ist der aktuelle Stand des Heizungsersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?	IsE-qualTo	Es wurde noch keine Planung in Auftrag gegeben, aber es ist vorgesehen, dies in den nächsten 12 Monaten zu tun.

Q3\_24: Werden oder wurden gleichzeitig mit dem Heizungsersatz weitere bauliche Massnahmen am Gebäude durchgeführt?

- Nein
- Ja, Installation von Photovoltaik (Stromproduktion)
- Ja, Installation von Solarthermie (Warmwasserproduktion)
- Ja, energetische Verbesserung der Gebäudehülle (z.B. Fensterersatz, Estrichbodendämmung, Kellerdeckendämmung, Fassadendämmung, Dachdämmung u.ä.)
- Ja, Innensanierungsarbeiten wie neue Küchen oder Bäder u.ä.
- Ja, Vergrösserung der Gebäudenutzfläche (An- oder Aufbauten)
- Ja, Anderes
- Weiss nicht

Show if	Question	Was ist der aktuelle Stand des Heizungsersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?	IsE-qualTo	Die Heizung wurde bereits ersetzt.
---------	----------	--	------------	------------------------------------



And	Question	In welchem Kanton befindet sich das Mehrfamilienhaus?	IsE-qualTo	Neuenburg
Or	Question	Was ist der aktuelle Stand des Heizungersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?	IsE-qualTo	Die Planung wurde bereits gestartet, die Arbeiten für den Heizungersatz laufen allenfalls bereits.
And	Question	In welchem Kanton befindet sich das Mehrfamilienhaus?	IsE-qualTo	Neuenburg

Q3\_25: Wurden Sie vor dem Heizungersatz von den beteiligten Unternehmen über die verschiedenen möglichen Heizsysteme und Massnahmenkombinationen (Standardlösungen), die im kantonalen Gesetz vorgeschlagen werden, informiert?

- Ja
- Ja, aber zu wenig ausführlich
- Nein
- Weiss nicht

Show if	Question	Wurden Sie vor dem Heizungersatz von den beteiligten Unternehmen über die verschiedenen möglichen Heizsysteme und Massnahmenkombinationen (Standardlösungen), die im kantonalen Gesetz vorgeschlagen werden, informiert?	AnyIs-Equal	1,2,4
---------	----------	--	-------------	-------

Q3\_26: Wurden Ihnen die Vor- und Nachteile der verschiedenen Massnahmenkombinationen (Standardlösungen) aufgezeigt?

- Ja
- Ja, aber zu wenig ausführlich
- Nein
- Weiss nicht

### Abschnitt 3: Finanzielle Anreize

Show if	Question	Was ist der aktuelle Stand des Heizungersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?	IsE-qualTo	Die Heizung wurde bereits ersetzt.
Or	Question	Was ist der aktuelle Stand des Heizungersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?	IsE-qualTo	Die Planung wurde bereits gestartet, die Arbeiten für den Heizungersatz laufen allenfalls bereits.

Q4\_1: Haben Sie im Zusammenhang mit dem Heizungersatz Fördergelder für die neue Heizung beantragt?

- Ja



- Noch nicht, aber das ist geplant.
- Nein
- Weiss nicht

Show if	Question	Haben Sie im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz Fördergelder für die neue Heizung beantragt?	IsE-qualTo	Ja
Or	Question	Haben Sie im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz Fördergelder für die neue Heizung beantragt?	IsE-qualTo	Noch nicht, aber das ist geplant.

#### Q4\_2: Wofür haben Sie im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz Fördergelder beantragt?

*Falls die Fördergelder noch nicht beantragt, aber vorgesehen sind, beantworten Sie die Frage bitte sinngemäss.*

- Für die neue Heizung
- Für die Neuinstallation der Wärmeverteilung im Gebäude
- Für eine Photovoltaik-Anlage
- Für eine Solarthermie-Anlage
- Für die energetische Verbesserung der Gebäudehülle
- Für einen GEAK-Klassenanstieg
- Für eine Minergie-Sanierung
- Für anderes
- Weiss nicht

Show if	Question	Haben Sie im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz Fördergelder für die neue Heizung beantragt?	IsE-qualTo	Ja
---------	----------	---	------------	----

#### Q4\_3: Haben Sie die Fördergelder schliesslich im erwarteten Umfang erhalten?

- Ja, im erwarteten Umfang
- Mehr als erwartet
- Weniger als erwartet
- Gar keine Fördergelder erhalten
- Unklar, die Zusicherung der Fördergelder ist noch nicht eingetroffen.
- Weiss nicht

Show if	Question	Haben Sie im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz Fördergelder für die neue Heizung beantragt?	IsE-qualTo	Ja
---------	----------	---	------------	----



Q4\_4: Wie beurteilen Sie den Aufwand, der nötig ist, um die Fördergelder zu erhalten?

	Sehr klein	Eher klein	Angemessen	Eher gross	Sehr gross	Weiss nicht
Aufwand	<input type="radio"/>					

Show if	Question	Was ist der aktuelle Stand des Heizungsersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?	IsE-qualTo	Es wurde noch keine Planung in Auftrag gegeben, aber es ist vorgesehen, dies in den nächsten 12 Monaten zu tun.
Or	Question	Was ist der aktuelle Stand des Heizungsersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?	IsE-qualTo	Es wurde noch keine Planung in Auftrag gegeben und es ist nicht vorgesehen, dies in den nächsten 12 Monaten zu tun.

Q4\_8: Wissen Sie, dass es in Ihrem Kanton Fördergelder gibt, wenn eine mit Öl, Gas oder direkt-elektrisch betriebene Heizung beispielsweise durch eine Holzheizung oder eine Wärmepumpe ersetzt wird?

- Ja, das ist mir bekannt.
- Nein, das war mir bisher nicht bekannt.
- Weiss nicht

Show if	Question	Haben Sie im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz Fördergelder für die neue Heizung beantragt?	IsE-qualTo	Ja
Or	Question	Haben Sie im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz Fördergelder für die neue Heizung beantragt?	IsE-qualTo	Noch nicht, aber das ist geplant.
Or	Question	Was ist der aktuelle Stand des Heizungsersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?	IsE-qualTo	Es wurde noch keine Planung in Auftrag gegeben, aber es ist vorgesehen, dies in den nächsten 12 Monaten zu tun.
And	Question	Für welches neue Heizsystem (Hauptheizung) haben Sie bzw. die Eigentümerschaft sich entschieden?	Anyls-Equal	1,2,4,3
And	Question	Wissen Sie, dass es in Ihrem Kanton Fördergelder gibt, wenn eine mit Öl, Gas oder direkt-elektrisch betriebene Heizung beispielsweise durch eine Holzheizung oder eine Wärmepumpe ersetzt wird?	IsE-qualTo	Ja, das ist mir bekannt.

Q4\_5\_2: Welchen Einfluss haben die Fördergelder: Hätten Sie ohne Fördergelder den Heizungsersatz erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt?



Falls Sie die Fördergeldeingabe geplant haben, aber der Heizungsersatz noch nicht umgesetzt ist, beantworten Sie die Frage bitte sinngemäss.

- Ja, wir hätten noch zugewartet.
- Nein, die Fördergelder hatten keinen Einfluss auf den Ersatzzeitpunkt.
- Weiss nicht

Show if	Question	Haben Sie im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz Fördergelder für die neue Heizung beantragt?	IsEqualTo	Ja
Or	Question	Haben Sie im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz Fördergelder für die neue Heizung beantragt?	IsEqualTo	Noch nicht, aber das ist geplant.
Or	Question	Was ist der aktuelle Stand des Heizungsersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?	IsEqualTo	Es wurde noch keine Planung in Auftrag gegeben, aber es ist vorgesehen, dies in den nächsten 12 Monaten zu tun.
And	Question	Für welches neue Heizsystem (Hauptheizung) haben Sie bzw. die Eigentümerschaft sich entschieden?	AnyIsEqual	1,2,3,4
And	Question	Wissen Sie, dass es in Ihrem Kanton Fördergelder gibt, wenn eine mit Öl, Gas oder direkt elektrisch betriebene Heizung beispielsweise durch eine Holzheizung oder eine Wärmepumpe ersetzt wird?	IsEqualTo	Ja, das ist mir bekannt.

Q4\_5: Wäre der Heizungsersatz auch ohne Fördergelder im gleichen Umfang und mit dem gleichen Heizsystem umgesetzt worden?

Falls Sie die Fördergeldeingabe geplant haben, aber der Heizungsersatz noch nicht umgesetzt ist, beantworten Sie die Frage bitte sinngemäss.

- Ohne Fördergelder wäre ein *anderes Heizsystem* gewählt worden.
- Ohne Fördergelder wäre der Heizungsersatz mit dem jetzt gewählten Heizsystem aber mit einer *günstigeren Variante* realisiert worden.
- Auch ohne Fördergelder wäre der Heizungsersatz mit dem jetzt gewählten Heizsystem und im *gleichen Umfang* realisiert worden.
- Weiss nicht

Show if	Question	Wäre der Heizungsersatz auch ohne Fördergelder im gleichen Umfang und mit dem gleichen Heizsystem umgesetzt worden?	IsEqualTo	Ohne Fördergelder wäre ein anderes Heizsystem gewählt worden.
---------	----------	---	-----------	---

Q4\_6: Sie haben angegeben, dass Sie ohne Fördergelder ein anderes System gewählt hätten. Welches System hätten Sie gewählt?



- Holzheizung
- Pelletheizung
- Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- Erdsonden-Wärmepumpe
- Grundwasser-Wärmepumpe
- Anschluss an Wärmeverbund
- Ölheizung
- Gasheizung
- Elektroheizung
- Weitere
- Weiss nicht

Show if	Question	Wofür haben Sie im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz Fördergelder beantragt? / Für eine Solarthermie-Anlage	IsE-qualTo	checked
Or	Question	Wofür haben Sie im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz Fördergelder beantragt? / Für eine Photovoltaik-Anlage	IsE-qualTo	checked
Or	Question	Wofür haben Sie im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz Fördergelder beantragt? / Für die energetische Verbesserung der Gebäudehülle	IsE-qualTo	checked
Or	Question	Wofür haben Sie im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz Fördergelder beantragt? / Für einen GEAK-Klassenanstieg	IsE-qualTo	checked
Or	Question	Wofür haben Sie im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz Fördergelder beantragt? / Für eine Minergie-Sanierung	IsE-qualTo	checked

Q4\_6\_3: Sie haben angegeben, dass Sie neben dem Heizungsersatz für weitere bauliche Massnahmen Fördergelder beantragt haben. Hätten Sie ohne Fördergelder die weiteren baulichen Massnahmen erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt?

- Ja, wir hätten noch zugewartet.
- Nein, die Fördergelder hatten keinen Einfluss auf den Zeitpunkt der Arbeiten.
- Weiss nicht

Show if	Question	Wofür haben Sie im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz Fördergelder beantragt? / Für eine Solarthermie-Anlage	IsE-qualTo	checked
Or	Question	Wofür haben Sie im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz Fördergelder beantragt? / Für eine Photovoltaik-Anlage	IsE-qualTo	checked
Or	Question	Wofür haben Sie im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz Fördergelder beantragt? / Für die energetische Verbesserung der Gebäudehülle	IsE-qualTo	checked



Or	Question	Wofür haben Sie im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz Fördergelder beantragt? / Für einen GEAK-Klassenanstieg	IsE-qualTo	checked
Or	Question	Wofür haben Sie im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz Fördergelder beantragt? / Für eine Minergie-Sanierung	IsE-qualTo	checked

Q4\_6\_2: Welchen Einfluss hatten die Fördergelder auf die weiteren baulichen Massnahmen?

- Ohne Fördergelder wären die weiteren baulichen Massnahmen *nicht* umgesetzt worden.
- Ohne Fördergelder wären die weiteren baulichen Massnahmen in *reduziertem* Umfang realisiert worden.
- Auch ohne Fördergelder wären die weiteren baulichen Massnahmen im *gleichen* Umfang realisiert worden.
- Weiss nicht

Show if	Question	Haben Sie im Zusammenhang mit dem Heizungsersatz Fördergelder für die neue Heizung beantragt?	IsE-qualTo	Nein
---------	----------	---	------------	------

Q4\_7: Wussten Sie zum Zeitpunkt des Heizungsersatzes, dass es in Ihrem Kanton Fördergelder gibt, wenn eine mit Öl, Gas oder direkt-elektrisch betriebene Heizung beispielsweise durch eine Holzheizung oder eine Wärmepumpe ersetzt wird?

- Ja, das war mir bekannt.
- Nein, das war mir zu jenem Zeitpunkt nicht bekannt.
- Weiss nicht

Q4\_9: Wissen Sie, dass Sie die Investitionen in ein Heizsystem auf Basis von erneuerbaren Energieträgern bei den Bundessteuern und in den meisten Kantonen auch bei den Staatssteuern abziehen können?

- Ja, das ist mir bekannt.
- Nein, das war mir bisher nicht bekannt.
- Weiss nicht

Show if	Question	Wissen Sie, dass Sie die Investitionen in ein Heizsystem auf Basis von erneuerbaren Energieträgern bei den Bundessteuern und in den meisten Kantonen auch bei den Staatssteuern abziehen können?	IsE-qualTo	Ja, das ist mir bekannt.
And	Question	Was ist der aktuelle Stand des Heizungsersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?	IsE-qualTo	Die Heizung wurde bereits ersetzt.
Or	Question	Wissen Sie, dass Sie die Investitionen in ein Heizsystem auf Basis von erneuerbaren Energieträgern bei den Bundessteuern und in den meisten	IsE-qualTo	Ja, das ist mir bekannt.



Kantone auch bei den Staatssteuern abziehen können?

And	Question	Was ist der aktuelle Stand des Heizungsersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?	IsE-qualTo	Die Planung wurde bereits gestartet, die Arbeiten für den Heizungsersatz laufen allenfalls bereits.
-----	----------	--	------------	---

Q4\_10\_2: Hätten Sie ohne die Möglichkeit der Steuerabzüge den Heizungsersatz erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt?

*Falls der Heizungsersatz noch nicht umgesetzt ist, beantworten Sie die Frage bitte sinngemäss soweit möglich.*

- Ja, wir hätten noch zugewartet.
- Nein, die Steuerabzüge hatten keinen Einfluss auf den Ersatzzeitpunkt.
- Weiss nicht

Show if	Question	Wissen Sie, dass Sie die Investitionen in ein Heizsystem auf Basis von erneuerbaren Energieträgern bei den Bundessteuern und in den meisten Kantonen auch bei den Staatssteuern abziehen können?	IsE-qualTo	Ja, das ist mir bekannt.
And	Question	Was ist der aktuelle Stand des Heizungsersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?	IsE-qualTo	Die Heizung wurde bereits ersetzt.
Or	Question	Wissen Sie, dass Sie die Investitionen in ein Heizsystem auf Basis von erneuerbaren Energieträgern bei den Bundessteuern und in den meisten Kantonen auch bei den Staatssteuern abziehen können?	IsE-qualTo	Ja, das ist mir bekannt.
And	Question	Was ist der aktuelle Stand des Heizungsersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?	IsE-qualTo	Die Planung wurde bereits gestartet, die Arbeiten für den Heizungsersatz laufen allenfalls bereits.

Q4\_10: Welchen Einfluss hatten die Steuerabzüge auf den Heizungsersatz?

*Falls der Heizungsersatz noch nicht umgesetzt ist, beantworten Sie die Frage bitte sinngemäss soweit möglich.*

- Ohne die Möglichkeit der Steuerabzüge wäre ein *anderes Heizsystem* gewählt worden.
- Ohne die Möglichkeit der Steuerabzüge wäre der Heizungsersatz mit dem jetzt gewählten Heizsystem *aber mit einer günstigeren Variante* realisiert worden.
- Auch ohne die Möglichkeit der Steuerabzüge wäre der Heizungsersatz mit dem jetzt gewählten Heizsystem und im *gleichen Umfang* realisiert worden.
- Weiss nicht



Show if	Question	Werden oder wurden gleichzeitig mit dem Heizungsersatz weitere bauliche Massnahmen am Gebäude durchgeführt? / Ja, energetische Verbesserung der Gebäudehülle (z.B. Fensterersatz, Estrichbodendämmung, Kellerdeckendämmung, Fassadendämmung, Dachdämmung u.ä.)	IsE-qualTo	checked
And	Question	Wissen Sie, dass Sie die Investitionen in ein Heizsystem auf Basis von erneuerbaren Energieträgern bei den Bundessteuern und in den meisten Kantonen auch bei den Staatssteuern abziehen können?	IsE-qualTo	Ja, das ist mir bekannt.

Q4\_12: Sie haben angegeben, dass Sie gleichzeitig mit dem Heizungsersatz auch energetische Verbesserungen der Gebäudehülle vorgenommen haben. Hätten Sie ohne die Möglichkeit der Steuerabzüge die Massnahmen zur energetischen Verbesserung erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt?

- Ja, wir hätten noch zugewartet.
- Nein, die Steuerabzüge hatten keinen Einfluss auf den Zeitpunkt.
- Weiss nicht

Show if	Question	Werden oder wurden gleichzeitig mit dem Heizungsersatz weitere bauliche Massnahmen am Gebäude durchgeführt? / Ja, energetische Verbesserung der Gebäudehülle (z.B. Fensterersatz, Estrichbodendämmung, Kellerdeckendämmung, Fassadendämmung, Dachdämmung u.ä.)	IsE-qualTo	checked
And	Question	Wissen Sie, dass Sie die Investitionen in ein Heizsystem auf Basis von erneuerbaren Energieträgern bei den Bundessteuern und in den meisten Kantonen auch bei den Staatssteuern abziehen können?	IsE-qualTo	Ja, das ist mir bekannt.

Q4\_11: Welchen Einfluss hatte die Möglichkeit der Steuerabzüge auf die Massnahmen zur energetischen Verbesserung der Gebäudehülle?

- Ohne die Möglichkeit der Steuerabzüge wären *keine* Massnahmen zur energetischen Verbesserung realisiert worden.
- Ohne die Möglichkeit der Steuerabzüge wären *weniger Massnahmen* oder *weniger weit gehende Massnahmen* zur energetischen Verbesserung realisiert worden.
- Auch ohne die Möglichkeit der Steuerabzüge wären die Massnahmen zur energetischen Verbesserung im *gleichen Umfang* realisiert worden.
- Weiss nicht



#### Abschnitt 4: Hemmnisse in der Umsetzung

Show if	Question	Was ist der aktuelle Stand des Heizungsersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?	IsE-qualTo	Die Heizung wurde bereits ersetzt.
---------	----------	--	------------	------------------------------------

Q5\_1: Wie hoch waren die effektiven Kosten für den Heizungsersatz verglichen mit der ursprünglichen Offerte der Unternehmen?

- Die Kosten waren *tiefer* als in der Offerte.
- Die Kosten waren *ungefähr gleich hoch* wie in der Offerte.
- Die Kosten lagen *leicht über* der Offerte.
- Die Kosten lagen *deutlich über* der Offerte.
- Weiss nicht

Show if	Question	Wie hoch waren die effektiven Kosten für den Heizungsersatz verglichen mit der ursprünglichen Offerte der Unternehmen?	IsE-qualTo	Die Kosten lagen deutlich über der Offerte.
---------	----------	--	------------	---

Q5\_2: Wie stark überstiegen die effektiven Kosten die Offerte?

- Die effektiven Kosten waren 10 bis 50% höher als die Offerte.
- Die effektiven Kosten waren 50 bis 100% höher als die Offerte.
- Die Kosten waren mehr als doppelt so hoch wie die Offerte (mehr als 100% höher).
- Weiss nicht

Show if	Question	Was ist der aktuelle Stand des Heizungsersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?	IsE-qualTo	Die Heizung wurde bereits ersetzt.
---------	----------	--	------------	------------------------------------

Q5\_3: Sind während der Umsetzung relevante Kostenpunkte in Bezug auf den Heizungsersatz hinzugenommen, die zu Beginn nicht bekannt waren? Falls ja, welche?

- Nein
- Ja, die Anpassungsarbeiten am Gebäude waren aufwändiger als erwartet.
- Ja, die Grab- oder Bohrarbeiten waren aufwändiger als erwartet.
- Ja, es gab Auflagen in der Baubewilligung mit Kostenfolgen.
- Ja, notwendige Anpassungsmassnahmen waren zu Beginn nicht budgetiert (z.B. Garten wieder herrichten).
- Anderes:: \_\_\_\_\_
- Weiss nicht



Show if	Ques- tion	Was ist der aktuelle Stand des Heizungersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?	IsE- qualTo	Die Heizung wurde bereits ersetzt.
------------	---------------	---	----------------	------------------------------------

Q5\_4: Sind bei der Umsetzung des Heizungersatzes spezielle Herausforderungen aufgetreten? Falls ja, welche?

- Nein, keine speziellen Herausforderungen
- Ja, längere Bewilligungsfristen als erwartet
- Ja, längere Lieferfristen oder stärker ausgelastete Handwerker/-innen als erwartet
- Ja, Auflagen in der Baubewilligung
- Ja, Einsprachen von Nachbarn/-innen
- Ja, Reklamationen der Mieterschaft während der Bauzeit oder nach Inbetriebnahme
- Ja, Herausforderung bezüglich der Übertragung der Kosten auf die Mietzinsen oder bezüglich Mietzinsanpassungen
- Ja, Uneinigkeit unter den Miteigentümern/-innen
- Ja, Herausforderungen bei der Finanzierung der Investition
- Anderes:: \_\_\_\_\_
- Weiss nicht

Show if	Ques- tion	Sind bei der Umsetzung des Heizungersatzes spezielle Herausforderungen aufgetreten? Falls ja, welche? / Ja, Herausforderungen bei der Finanzierung der Investition	IsE- qualTo	checked
------------	---------------	--	----------------	---------

Q5\_5: Inwiefern stellte die Finanzierung des Heizungersatzes eine Herausforderung dar?

- Die vorhandenen flüssigen oder zurückgestellten Mittel reichten nicht vollständig.
- Die Anforderungen der Bank an die Tragbarkeit einer Hypothekenerhöhung waren anspruchsvoll oder nicht erfüllbar.
- Die Eigentümerschaft war sich nicht einig darüber, wieviel der Heizungersatz kosten darf.
- Die Herausforderungen betrafen nicht die Finanzierung des Heizungersatzes, sondern die Finanzierung der weiteren baulichen Massnahmen. <sup>1)</sup>
- Anderes:: \_\_\_\_\_
- Weiss nicht

1) Show this ele- ment:	If	Ques- tion	Werden oder wurden gleichzeitig mit dem Heizungersatz weitere bauliche Massnahmen am Gebäude durchgeführt? / Nein	IsE- qualTo	un- checked
-------------------------------	----	---------------	---	----------------	----------------



Or	Ques- tion	Werden oder wurden gleichzeitig mit dem Heizungser- satz weitere bauliche Massnahmen am Gebäude durch- geführt? / Weiss nicht	IsE- qualTo	un- checked
----	---------------	---	----------------	----------------

Show if	Ques- tion	Was ist der aktuelle Stand des Heizungersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?	IsE- qualTo	Die Heizung wurde be- reits ersetzt.
------------	---------------	--	----------------	---

Q5\_6: Hat der Heizungersatz zu einer Erhöhung der Mietzinsen (Nettomiete) geführt?

- Ja
- Nein
- Der Heizungersatz nicht, aber die weiteren baulichen Massnahmen <sup>1)</sup>
- Weiss nicht

1) Show this ele- ment:	If	Ques- tion	Werden oder wurden gleichzeitig mit dem Heizungser- satz weitere bauliche Massnahmen am Gebäude durch- geführt? / Nein	IsE- qualTo	un- checked
-------------------------------	----	---------------	--	----------------	----------------

Or	Ques- tion	Werden oder wurden gleichzeitig mit dem Heizungser- satz weitere bauliche Massnahmen am Gebäude durch- geführt? / Weiss nicht	IsE- qualTo	un- checked
----	---------------	---	----------------	----------------

Show if	Ques- tion	Hat der Heizungersatz zu einer Erhöhung der Mietzinsen (Nettomiete) geführt?	IsE- qualTo	Ja
------------	---------------	---	----------------	----

Q5\_7: In welchem Umfang konnten Sie die wertvermehrenden Investitionen der neuen Heizung auf die Mieten überwälzen?

*Wertvermehrend sind im Fall eines Heizungersatzes die höheren Investitionen für eine neue, ökologischere Heizung verglichen mit den Investitionen für eine gleiche Heizung wie bisher. Davon müssen die Fördergelder noch abgezogen werden.*

- Vollständig überwälzt
- Teilweise überwälzt
- Gar nicht überwälzt
- Weiss nicht

Show if	Ques- tion	Sind bei der Umsetzung des Heizungersatzes spezielle Herausforde- rungen aufgetreten? Falls ja, welche? / Ja, Herausforderung bezüglich der Übertragung der Kosten auf die Mietzinsen oder bezüglich Miet- zinsanpassungen	IsE- qualTo	checked
------------	---------------	---	----------------	---------

Q5\_7b: Inwiefern stellte die Übertragung der Kosten auf die Mietzinsen oder bezüglich Mietzinsanpassungen eine Herausforderung dar?



- Es war nicht klar, welche Zusatzkosten als wertvermehrender Anteil gelten gemacht werden können.
- Es war schwierig jemanden zu finden, der zu den Mietzinsanpassungen verlässlich beraten konnte.
- Anderes:: \_\_\_\_\_
- Weiss nicht

Show if	Question	Hat der Heizungsersatz zu einer Erhöhung der Mietzinsen (Nettomiete) geführt?	IsE-qualTo	Nein
Or	Question	In welchem Umfang konnten Sie die wertvermehrenden Investitionen der neuen Heizung auf die Mieten überwälzen?	IsE-qualTo	Teilweise überwälzt
Or	Question	In welchem Umfang konnten Sie die wertvermehrenden Investitionen der neuen Heizung auf die Mieten überwälzen?	IsE-qualTo	Gar nicht überwälzt

#### Q5\_8: Weshalb wurde die Investition nicht oder nicht vollständig auf die Mieten überwälzt?

*Wertvermehrend sind im Fall eines Heizungsersatzes die höheren Investitionen für eine neue, ökologischere Heizung verglichen mit den Investitionen für eine gleiche Heizung wie bisher. Davon müssen die Fördergelder noch abgezogen werden.*

*\*Ich/mir oder wir/uns, falls es sich um eine Gruppe von Entscheidungsträgern/-innen handelt.*

- Mir\* war nicht bewusst, dass bei einem Heizungsersatz je nach Heizsystem ein Anteil der Investitionskosten auf die Mieten überwälzt werden kann.
- Ich\* wollte die Mietenden nicht mit einem höheren Mietzins belasten.
- Mir\* war es zu kompliziert die Mieten zu erhöhen.
- Eine (stärkere) Mietzinserhöhung hätte dazu geführt, dass die Wohnungen schwieriger zu vermieten sind.
- Die Mietenden haben sich gegen eine Mietzinserhöhung gewehrt.
- Die Kostenüberwälzung hätte wegen der dadurch fällig gewordenen Anpassung an den Referenzzinssatz gar nicht zu einem höheren Mietzins geführt.
- Es hat sich nicht um einen Heizungsersatz mit einem wertvermehrenden Anteil gehandelt.
- Weiss nicht

Show if	Question	Was ist der aktuelle Stand des Heizungsersatzes bei diesem Mehrfamilienhaus?	Anyls-Equal	1,2,3
---------	----------	--	-------------	-------

#### Q5\_9: Wie wurde oder wird die Investition in den Heizungsersatz finanziert?

*Bitte beziehen Sie sich nur auf den Teil der Heizung und nicht auf weitere bauliche Massnahmen, die allenfalls gleichzeitig durchgeführt wurden oder werden.*

- Der Heizungsersatz wurde oder wird vollständig durch vorhandene Rückstellungen, aus dem Erneuerungsfonds oder aus Erspartem finanziert.
- Der Heizungsersatz wurde oder wird teilweise aus Pensionskassengeldern oder der 3. Säule finanziert.



- Der Heizungsersatz wurde oder wird teilweise aus privaten Drittmitteln finanziert (Erbschaft, Schenkung, privates Darlehen o.ä.).
- Für den Heizungsersatz wurde oder wird eine Hypothek aufgenommen oder eine bestehende Hypothek erhöht.
- Für den Heizungsersatz wurde oder wird ein anderes Finanzierungsprodukt verwendet (z.B. ein Konsumkredit).
- Anderes
- Weiss nicht

#### Abschnitt 5: Weitere Fragen zur Liegenschaft und der Person

Wir stellen Ihnen nun abschliessend noch eine Frage zum Mehrfamilienhaus und drei Fragen zu Ihnen als Person.

Q6\_2: Wann wurde die Liegenschaft gebaut? Bitte geben Sie die Bauperiode an.

- 2010–2022
- 2000–2009
- 1990–1999
- 1980–1989
- 1970–1979
- 1960–1969
- 1950–1959
- 1940–1949
- 1930–1939
- 1920–1929
- Vor 1919
- Weiss nicht

Q6\_3: Was ist Ihr Geschlecht?

- Männlich
- Weiblich
- Anderes
- Keine Antwort

Q6\_4: In welchem Jahr sind Sie geboren?

- 1920



- ...

Alle Jahrgänge bis 2005 zur Auswahl

Q6\_5: Welches ist Ihre höchste abgeschlossene Ausbildung?

- Keine abgeschlossene Schulbildung
- Obligatorische Schule (Primar-, Sekundar-, Real-, Bezirksschule, Pro-, Untergymnasium)
- Berufslehre oder Berufsschule
- Maturitätsschule, Primarlehrerausbildung, Berufsmaturität
- Höhere Fach- und Berufsausbildung (z.B. Kunstgewerbeschule)
- Höhere Fachschule (z.B. HTL, HWV)
- Universität, ETH, Fachhochschule
- Weiss nicht

Abschnitt 6: Abschluss

Q7\_1: Haben Sie zum Abschluss noch Ergänzungen oder Kommentare zum Fragebogen?

---

Besten Dank für Ihre Teilnahme an der Umfrage! Klicken Sie auf den Knopf unten rechts, um die Befragung abzuschliessen und Ihre Antworten abzusenden.

Vielen Dank, Ihre Antworten wurden vollständig gespeichert.