

Energetisch Sanieren bei Stockwerkeigentum

Judith Kneubühl-Wydler, Architektin SIA/FH

kneuebuehl architektur gmbh,
Leitung Energieberatung Kanton Zug

Inhalt

- Wichtige Aspekte, Analyse
- Sanierungsfahrplan
- Umsetzung in Bezug auf MuKEn 14
- Zahlungsplan, Erneuerungsfond, Steuern
- Weitere Hilfsmittel für STWEG

Stockwerkeigentum, wo stehen wir?

- Stockwerkeigentum boomt seit den 60. Jahren, jährlich kommen schweizweit 10'000 – 15'000 Wohneinheiten dazu
- Viele Gebäude stehen vor einer Gesamtsanierung oder Heizungsersatz
- Je älter das Gebäude, um so inhomogener ist die Eigentümerschaft (jung und alt, finanzielle Lage, Fremdvermietung...)



STWEG Analyse

➔ «Gebäudeanalyse - Sanierungsfahrplan - Zahlungsplan»

- Es ist wichtig die Eigentümer in ihrem Vorhaben von Anfang an professionell zu begleiten und über bauliche, rechtliche und finanzielle Aspekte aufzuklären.
- Möglichst im Voraus in der Versammlung Budget sprechen für Vorabklärungen/ Studie (Gebäudehülle, Heizung)
- Die Spezialitäten des einzelnen Stockwerkeigentümerreglement sind zu kennen.

Aspekte einer Gebäudeanalyse

Es müssen verschiedene Aspekte miteinbezogen werden:

- Lebenszyklus des Gebäudes, Zustand der Bauteile
- Lebenszyklus der Bewohner/ Eigentümer

- Durchmischung der Eigentümer
- Finanzielle Lage, Erneuerungsfond

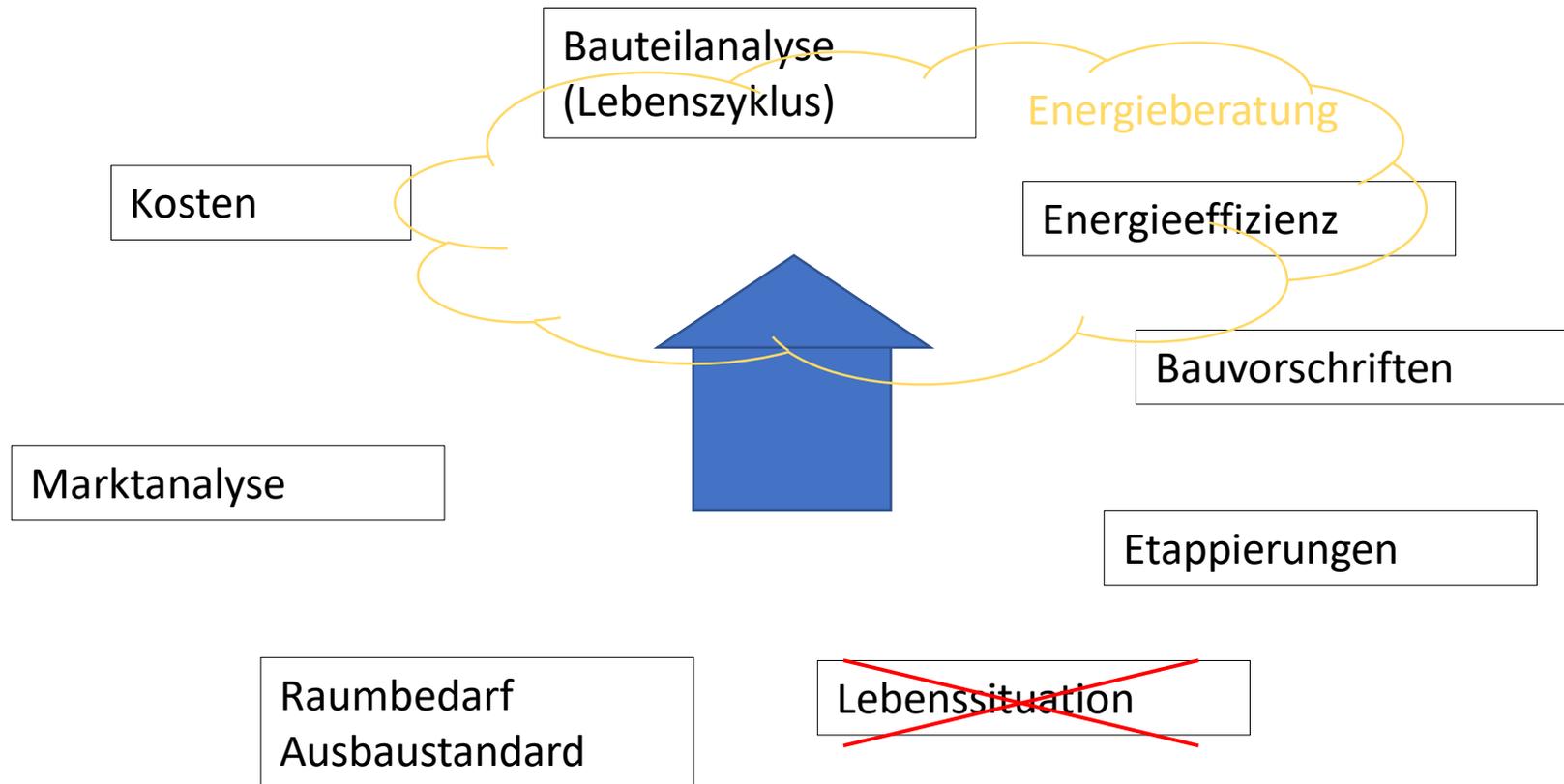
- Vorhandene Schäden, anstehende und erledigte Sanierungen, Unstimmigkeiten der Eigentümer

- Varianten eruieren, wichtige Punkte, Bauteile integrieren

- Fördergelder berücksichtigen
- Erneuerungsfond, steuerliche Abzüge, Restfinanzierung aufzeigen

- Grundlagen zu einem langfristigem Konzept

Entscheidungsfindung



Beispiel Mehrfamilienhaus (8 Wohnungen)

Ausgangslage:

- Gebäude Baujahr 1992, 27 jährig
- Fassade nicht mehr schön
- Lamellenstoren kaputt



Minimalvariante

- Fassade reinigen
- Storen ersetzen
- Balkongeländer sanieren

benötigt ein Gerüst

Medium, Werterhalt

- Fassade dämmen
- Fenster ersetzen
- Storen ersetzen
- Dachfenster ersetzen
- ...

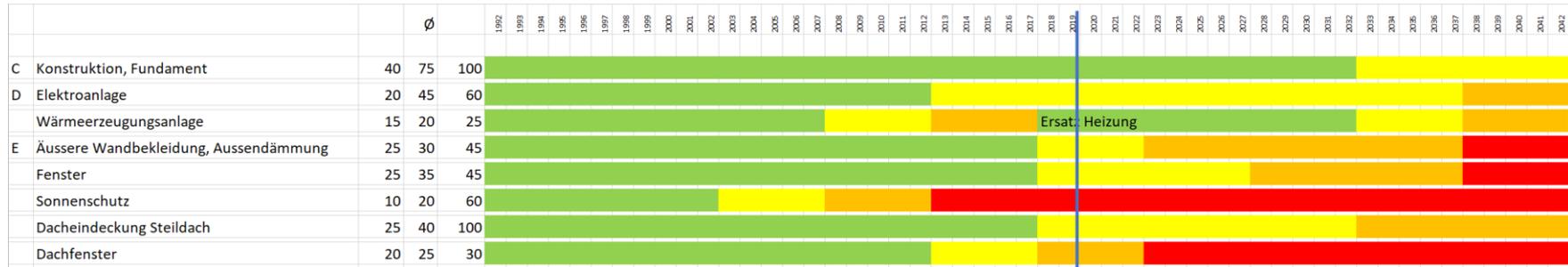
benötigt ein Gerüst
mit Zusatz Dachabsturz

Vollvariante

- Fassade dämmen
- Fenster ersetzen
- Storen ersetzen
- Dach dämmen
- Dachfenster ersetzen
- Photovoltaikanlage
- ...

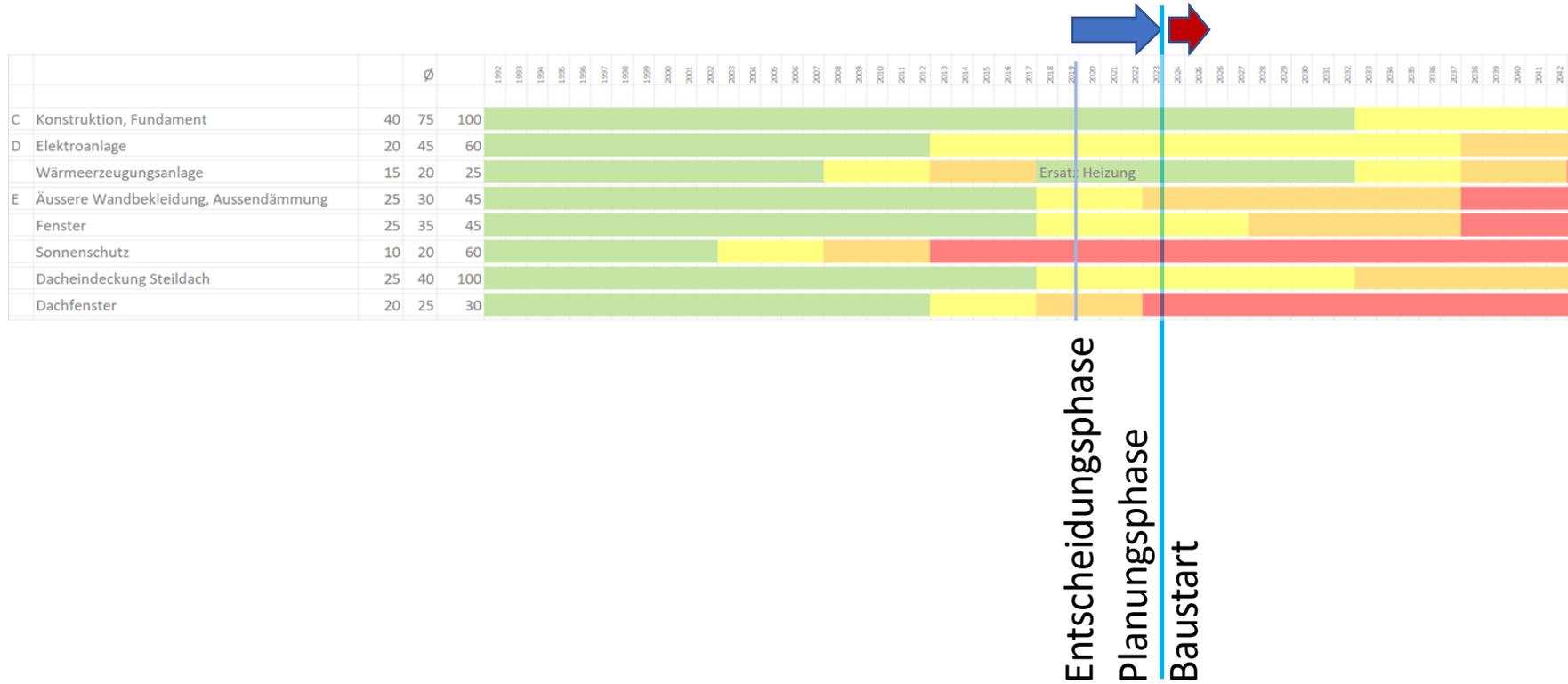
benötigt ein Gerüst
mit Zusatz Dachabsturz

Lebenszyklusanalyse



- minimale Lebensdauer
- durchschnittliche Lebensdauer
- maximale Lebensdauer
- Lebensdauer überschritten

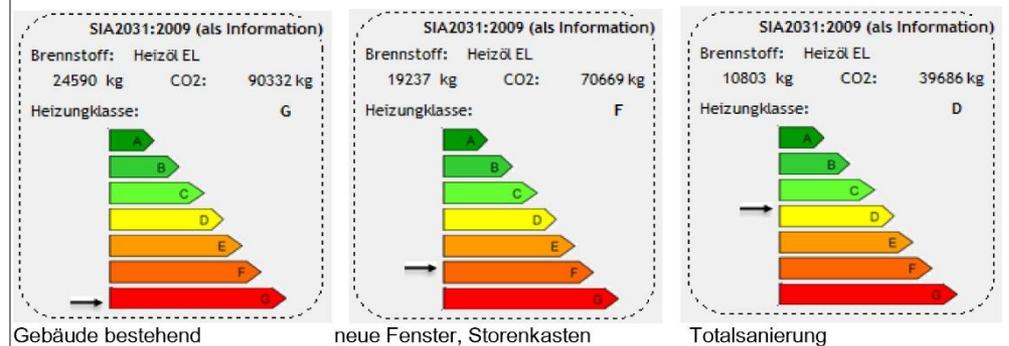
Lebenszyklusanalyse



Wo steht mein Gebäude bezüglich der Umsetzung der MuKE n 2014

- Heizungsersatz, was sind die Alternativen ?
- Verschiedene Massnahmen auf dem Weg zum effizienten Gebäude
- Langfristiges Konzept und Werterhalt

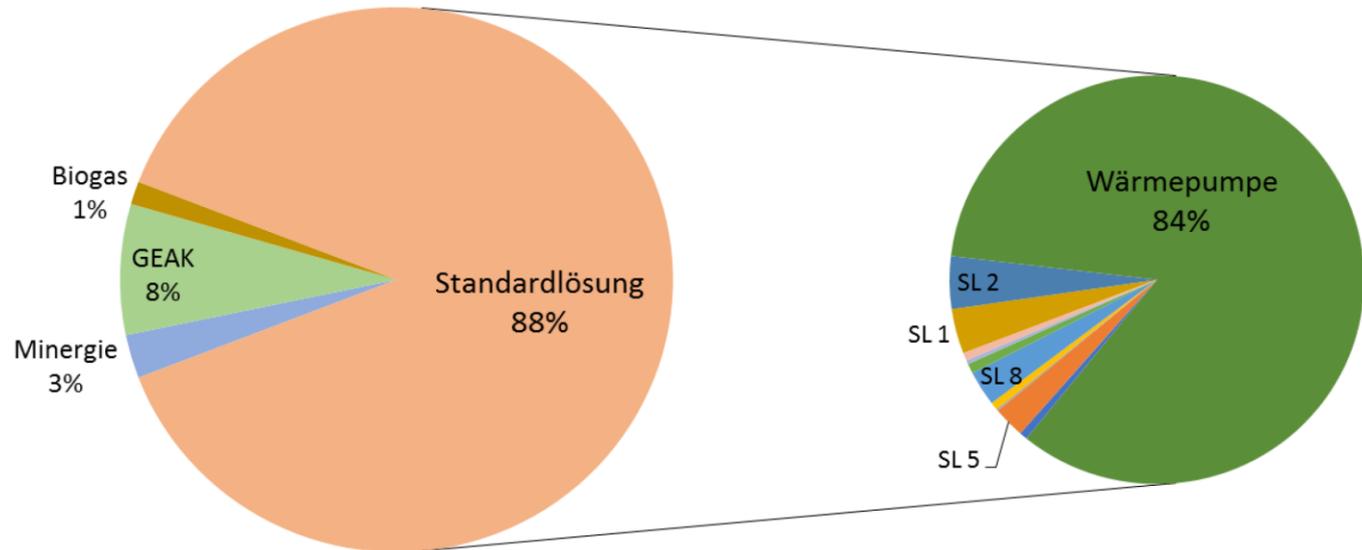
spezifische Massnahmen - Energieverbrauch, GEAK, Förderung



Das Gebäude entspricht im Bestand der GEAK Klasse G. Es weist einen schlechten Wärmeschutz auf, für den Werterhalt der Liegenschaft sollten Sanierungsmassnahmen angestrebt werden.

Das Gebäude soll im Rahmen des Lebenszyklus der einzelnen Bauteile unterhalten werden. Bauteile welche unterhalten werden sollen der Zeit entsprechend nach dem geltenden Regeln wärmetechnik

Bisherige Erfahrungen im Heizungsersatz (neues Energiegesetz im Kt. Luzern)



Aufteilung der Nachweise bei 735 Meldungen (Stand 26.08.2019)

Quelle: GEAK ERFA (Referat Mattias Baumberger, Fachspezialist Energie, Kt. Luzern)

- Die Standardlösungen sind umsetzbar → Antrag für Sonderfällen wird nicht genutzt
- Energiemeldungen werden grösstenteils von Installateuren erfasst.

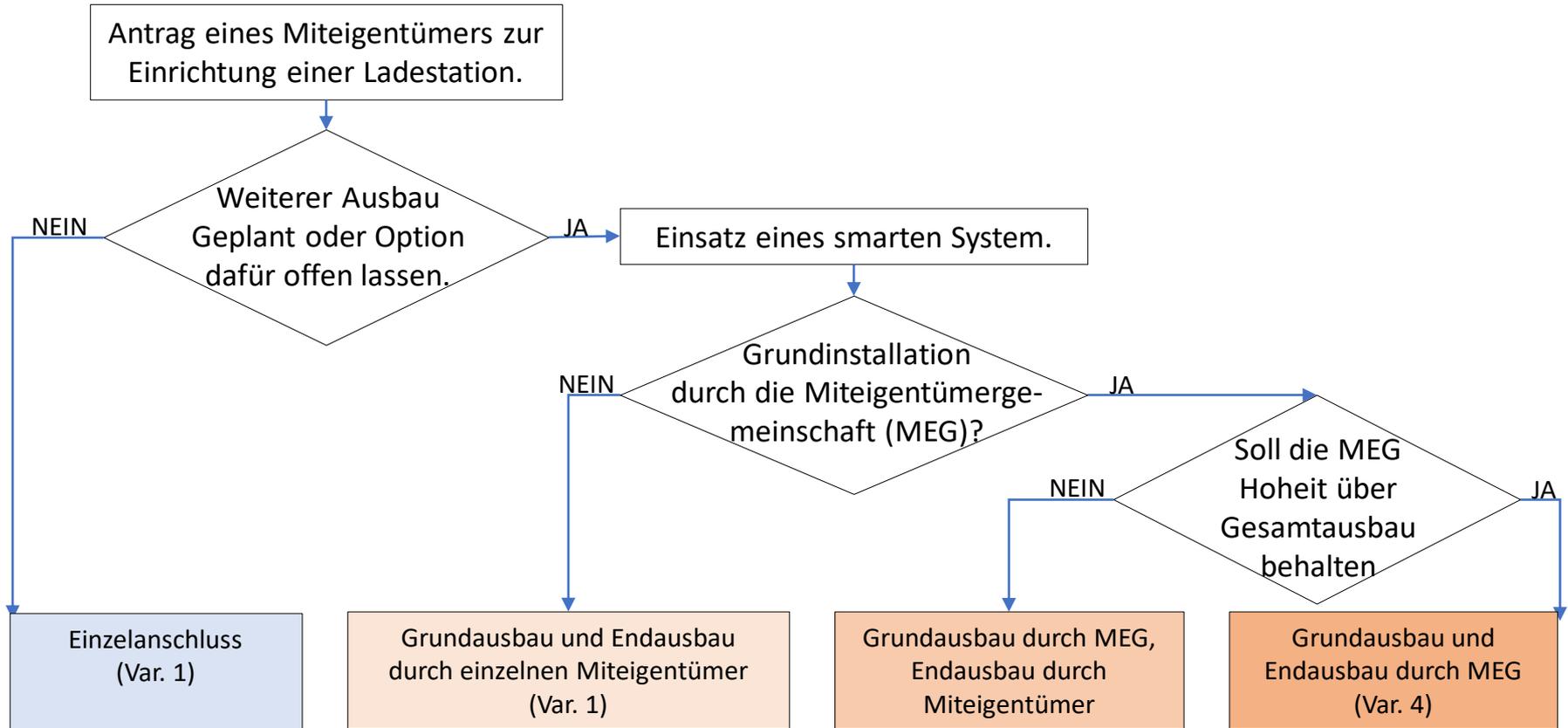
Heizungersatz, was gibt es für Möglichkeiten, was ist Mehrheitsfähig...

- Richtig Planen
'Geld in der Planung ausgeben, nicht im Betrieb'
- Fachplaner beiziehen
- Mehrere Möglichkeiten aufzeigen
- Lebenszykluskosten aufzeigen/hinweisen, motivieren
'Installation, Unterhalt, Betrieb'
- Zusammenhang zur Gebäudehülle aufzeigen
'gut Dämmen, kleinere Heizung'

↳ Energieberatung



Mobilität - Vorbereitungen für Elektrofahrzeuge



© Hauseigentümergeinschaft Schweiz, 2019

Sanierungsfinanzierung

Sanierungskosten mit Fahrplan über 3 Jahre:

Sanierungskosten Total		
Erneuerungsfond	Äufnung beibehalten	Restfinanzierung
	Äufnung leicht erhöht	Restfinanzierung
	Äufnung stark erhöht	Restfinanzierung

- Erneuerungsfond ist steuerlich abziehbar, somit über mehrere Jahre interessant.
 - *Finanzierungsfahrplan mit Steueramt besprechen*
- Mit der Diskussion über den Zahlungsplan werden alle Eigentümer frühzeitig miteinbezogen.
 - *Zahlungsschwache Eigentümer müssen mitberücksichtigt werden*
 - *Ältere Eigentümer bekommen kaum mehr Hypotheken*

Gesetzliche Veränderung bei den Steuerabzügen

Auszug aus 'Faktenblatt «Abstimmung Energiegesetz – Überblick», 21.05.2017, UVEK

...

Steuererleichterungen sollen ebenfalls Anreize bieten, Gebäude energetisch zu sanieren. Bereits heute können Hauseigentümerinnen und -eigentümer Investitionen in energetische Gebäudesanierungen von den Einkommenssteuern abziehen. Steuerabzüge können im Jahr der Sanierung und neu **auch in den zwei folgenden Steuerperioden geltend gemacht werden**. Das Parlament hat zudem beschlossen, dass neu auch Rückbaukosten bei Ersatzneubauten abzugsfähig sind.

...

Auskunft Steuerverwaltung Kanton Zug:

Diese Neuerungen werden steuerlich wie folgt berücksichtigt:

- Das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) wird per 01.01.2020 angepasst
- Das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) ist bereits per 01.01.2018 in Kraft.
- Der Kanton Zug passt seine Steuergesetzgebung diesbezüglich per 01.01.2020 an (§ 29 Abs. 2 und Abs. 2a StG). Die Referendumsfrist läuft noch bis 3. September 2019.

Zuständigkeit und Zustimmungserfordernisse bei Sanierungsmassnahmen

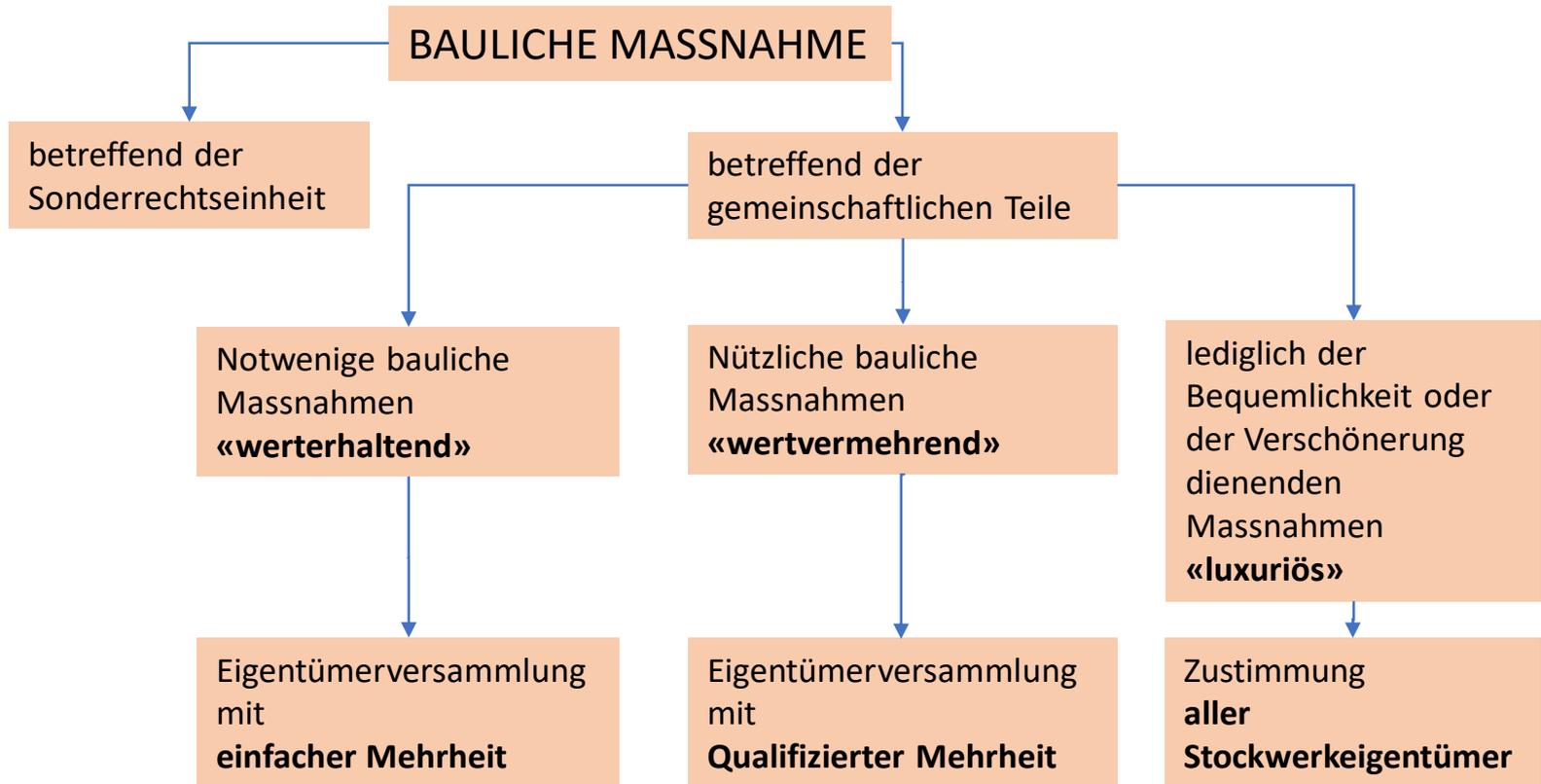
Zuständigkeitskategorien (ZGB):

- Verwaltungshandlungen
- Dringliche Massnahmen
- Bauliche Massnahmen
- Veränderung der Zweckbestimmung

Art der bauliche Massnahmen:

- **notwendig**: Instandhaltungsarbeiten, Behebung von Undichtigkeiten und Feuchteschäden, Schutzmassnahmen, rechtlich und sicherheitstechnisch vorgeschriebene Massnahmen,...
- **nützlich**: Verbesserung der Energieeffizienz oder Lärmschutz, welche über das gesetzlich vorgeschriebene hinaus geht, Öffnungen und Einbauten, sowie Überdachungen und Windschutz in gemeinschaftlich genutzten Anlagen, ...
Heizungersatz, Solaranlagen...
- **luxuriös**: extrem kostspielige Materialien nicht dem Liegenschaftsstandard entsprechend.
Feste Verglasung eines einzelnen Balkons,...

Übersichtsschema Zustimmung baulicher Massnahmen



Quelle: HEV Schweiz, Stockwerkeigentum, Monika Sommer, 2016

Weitergehende Hilfsmittel für Stockwerkeigentümer

Begleitung innerhalb der Energieberatung

- Vorstellen des Beratungsbericht an der Eigentümerversammlung

Weitere Beratung und Tools

- GEAK Energieetikette
- Luzerner Toolbox
- Rechte und Pflichten von Stockwerkeigentümer (HEV Schweiz, ...)

Zusammenfassung

- Von Anfang an Fachleute einsetzen und an Versammlung Budget dafür sprechen lassen.
- Ganze Bandbreite aufzeigen → «Gebäudeanalyse - Sanierungsfahrplan - Zahlungsplan»
- Varianten aufzeigen → «Minimal – Werterhalt – Umfassende Sanierung»

