Die fossile Heizung kommt in die Jahre – Was nun?

Priska Hannemann
W&P AG

Vorwort und Inhaltsverzeichnis

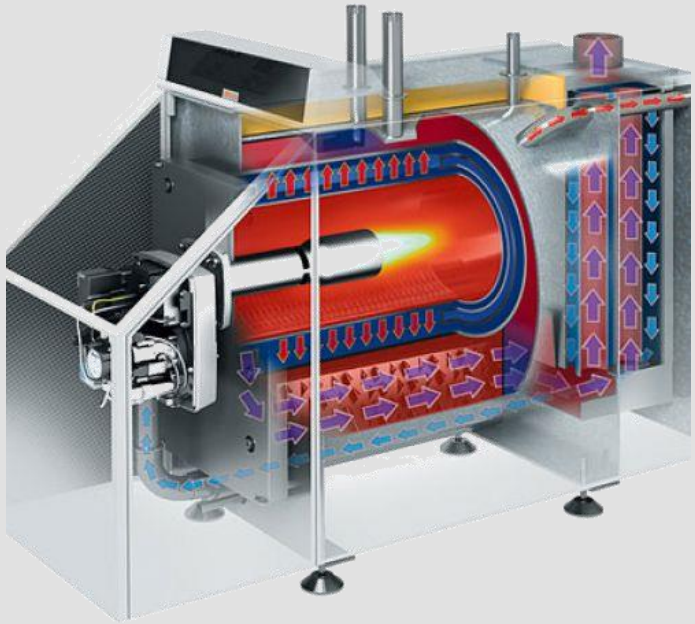
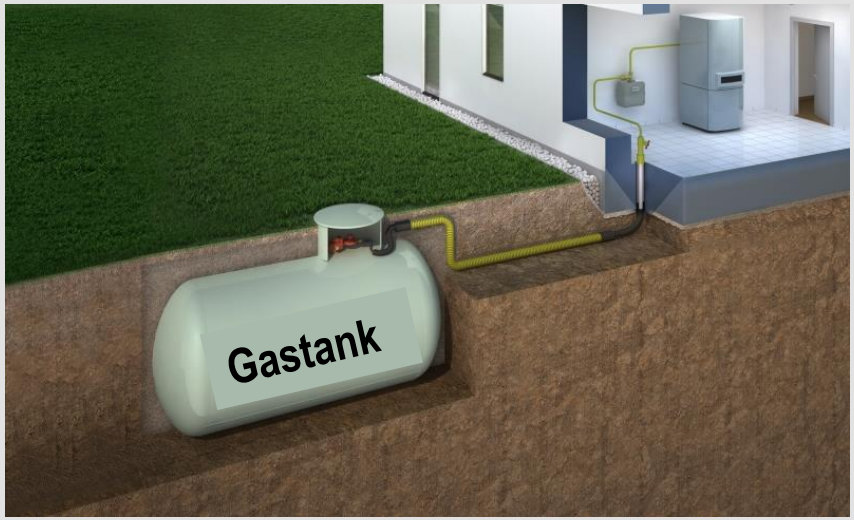
- Begrüssung
- Vorstellung W&P AG
- Die fossile Heizung kommt in die Jahre – Was nun?
  - Definition fossile Heizung
  - Gebäudeanalyse durch einen Fachplaner
  - Gebäudeenergieklassifizierung der Kantone (GEAK)
  - Mögliche alternative Heizungsvarianten
  - Erneuerungsfonds
- Fazit
- Fragerunde

Vorstellung W&P AG

Vorstellung W&P AG

Treuhand	Immobilien
Treuhand • Verwaltungs-, Geschäfts- und Stiftungsratsmandate • Verwaltung von Gesellschaften und Verbänden	Verwaltung von Stockwerkeigentum • Bewirtschaftung der Immobilie im Sinne der Eigentümergemeinschaft • Vertretung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft • Leitung der Eigentümerversammlungen
Finanz- und Rechnungswesen • Buchführung und Abschlussberatung • MwSt.-Abrechnung • Abrechnung mit Sozialversicherungen	Verwaltung von Mietliegenschaften • Umsetzung der Liegenschafts-Strategie im Sinne der Eigentümerschaft • Koordination Wiedervermietung inkl. Wohnungsabnahmen • Begleitung und Überwachung von Sanierungsprojekten
Unternehmungsberatung • Umfassende Beratung und Betreuung von KMU • Firmengründung, Umwandlungen, Umstrukturierungen • Finanz- und Vorsorgeplanung	Verkauf von Immobilien • Beurteilung und Einschätzung des Verkehrswerts • Erstellung der Verkaufsdokumentation • Begleitung Prozess bis zur Beurkundung der Immobilie
Steuerberatung • Umfassende Beratung in allen Gebieten des schweizerischen Steuerrechts • Ausarbeiten von Steuererklärungen	Immobilienberatung • Beratung sämtlicher Anliegen rund um das Thema Immobilien
Wirtschaftsprüfung • Prüfung der Jahresrechnung • Revisionsstelle	
Recht • Umfassende Beratung in der Wahl der Rechtsform • Schuldbetreibungs- und Konkursrecht	

Definition fossile Heizung

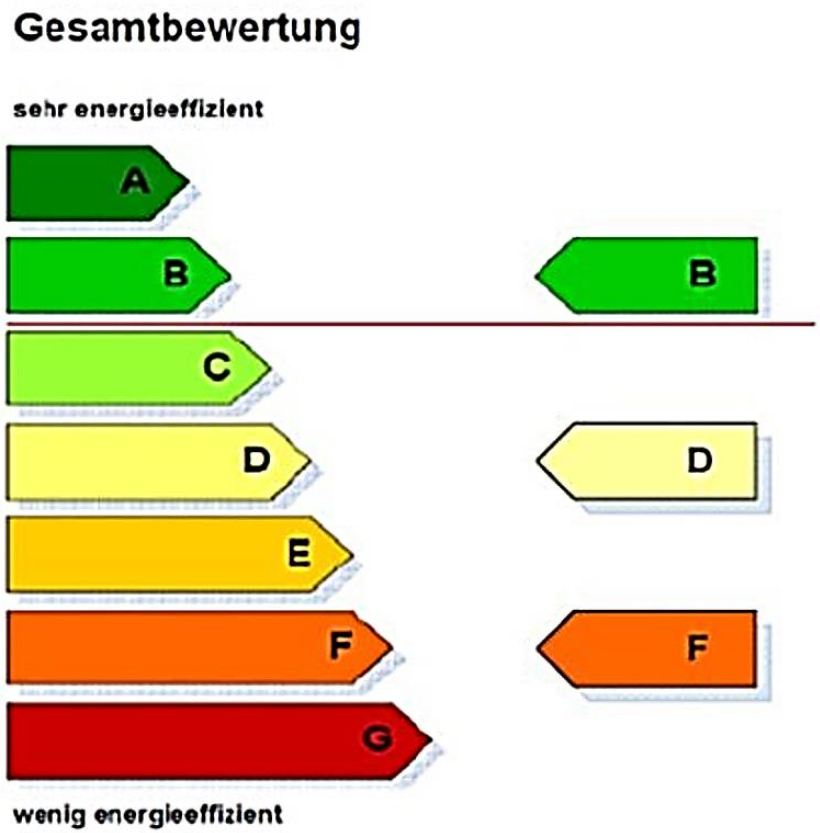
Ölheizung	Gasheizung
Lebensdauer: mindestens 20 Jahre	Lebensdauer: 15 bis 20 Jahre
Betrieb: mit Erdöl	Betrieb: mit Gas
	

Gebäudeenergieklassifizierung (GEAK)

- Beizug eines Fachplaners
- Erstellung einer Gebäudeanalyse inkl. möglichen Heizungsvarianten
- Keine Sanierungsauflagen:
  - Minergie zertifizierte Gebäude
  - Gebäude ab dem Jahr 1992
  - Gebäude, welche im GEAK die Gesamtklassifizierung D erreichen

Gebäudeenergieausweis der Kantone

Gebäudeenergieklassifizierung (GEAK)



Modernster Neubaustandard bezüglich Gebäudehülle und Gebäudetechnik. Einsatz erneuerbarer Energien hilft mit.

Weitgehende Altbausanierung, jedoch mit deutlichen Lücken oder ohne den Einsatz von erneuerbarer Energie.

Gebäude, die teilweise gedämmt wurden. Einsatz einzelner neuer Haustechnik-Komponenten.

Gebäudeanalyse

Gebäudebeurteilung und Sanierungskonzeptstudie

1 Ausgangslage
- 1.1 Auftrag
- 1.2 Ziel
- 1.3 Umsetzung
- 1.4 Liegenschaftsdaten

2 Qualitative Beurteilung des Bauwerkes, Zustandsanalyse
- 2.1 Zusammenfassende Beurteilung der Liegenschaft
- 2.2 Übersicht Gebäudezustand
- 2.3 Fotodokumentation mit Bemerkungen und Hinweisen

3 Beurteilung des energietechnischen Zustandes
- 3.1 Beheizte Gebäudehülle
- 3.2 Haustechnik
- 3.3 Energieverbrauch
- 3.4 Fazit

4 Beurteilung der baurechtlichen Situation
- 4.1 Grundstücksausnützung

5 Konzeptvorschläge für das weitere Vorgehen
- 5.1 Variante 1: Mögliches Szenario bei einer Perspektive auf 20 bis 30 Jahre
- 5.2 Variante 2: Mögliches Szenario bei einer Perspektive auf 50 Jahre

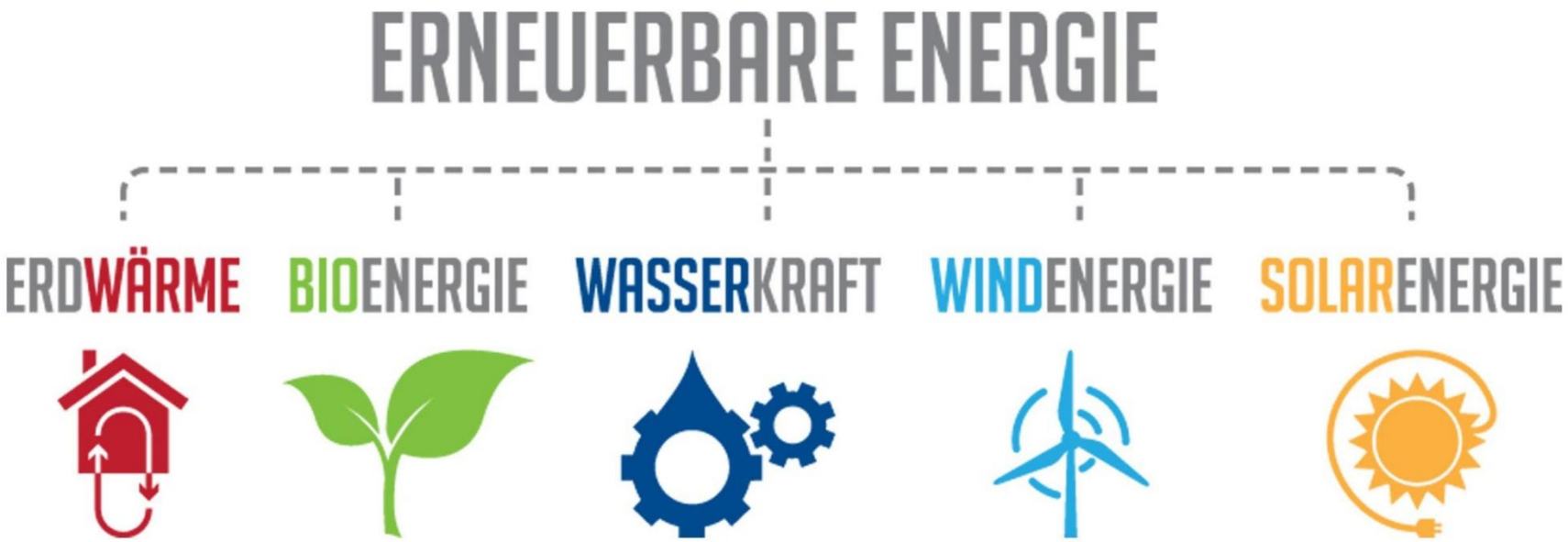
6 Schätzung der Investitionskosten
- 6.1 Grobkostenschätzung für die baulichen Massnahmen (Genauigkeit +/-25%)
- 6.2 Grobkostenschätzung für das weitere Vorgehen
- 6.3 Bemerkungen zu den Kostenangaben

7 Fazit
- 7.1 Qualität und Zustand
- 7.2 Massnahmen
- 7.3 Beurteilung der Varianten
- 7.4 Empfehlung
- 7.5 Weiteres Vorgehen

8 Energiesparen durch richtiges Nutzerverhalten
- 8.1 Nutzermassnahmen
- 8.2 Nutzer- und Betreibermassnahmen
- 8.3 Betreibermassnahmen

9 Informationen zu Förderbeiträgen

Erneuerbare Energien



Solaranlage

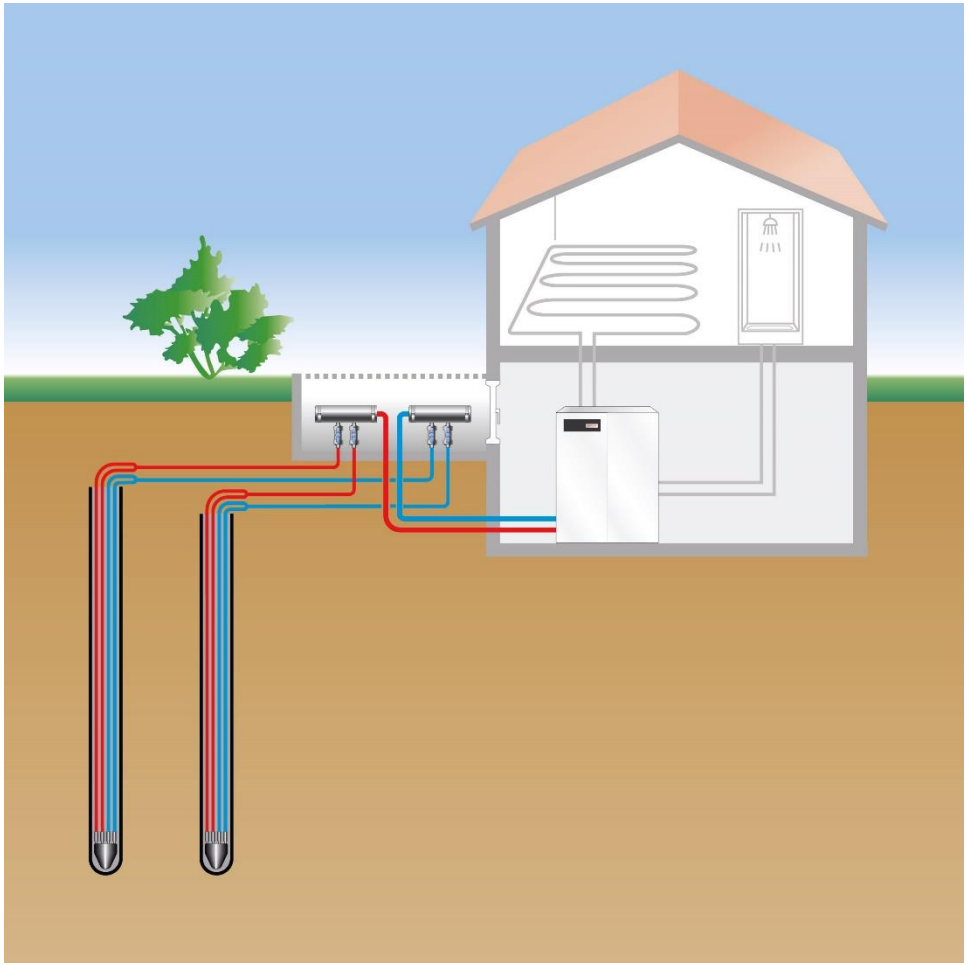
- Kostengünstig
- Einfache Lösung vor allem für Einfamilienhäuser
- Meist keine Bewilligungspflicht mehr
- Energiesparende und umweltfreundliche Investition
- Bei Neubauten / Dacherneuerungen Panels als Dacheindeckung möglich
- Teils unschönes Erscheinungsbild

Holzfeuerung

- Klimafreundliche Lösung
- Relativ hohe Installationskosten
- Grosser Platzbedarf für Pelletheizung
- Unterhaltsintensiv
- Lieferung meist wie Heizöl mit LKW (CO_2-lastig)
- Liegenschaft benötigt gute Zufahrtsmöglichkeit für Anlieferung und Zugänglichkeit zum Pelletlager

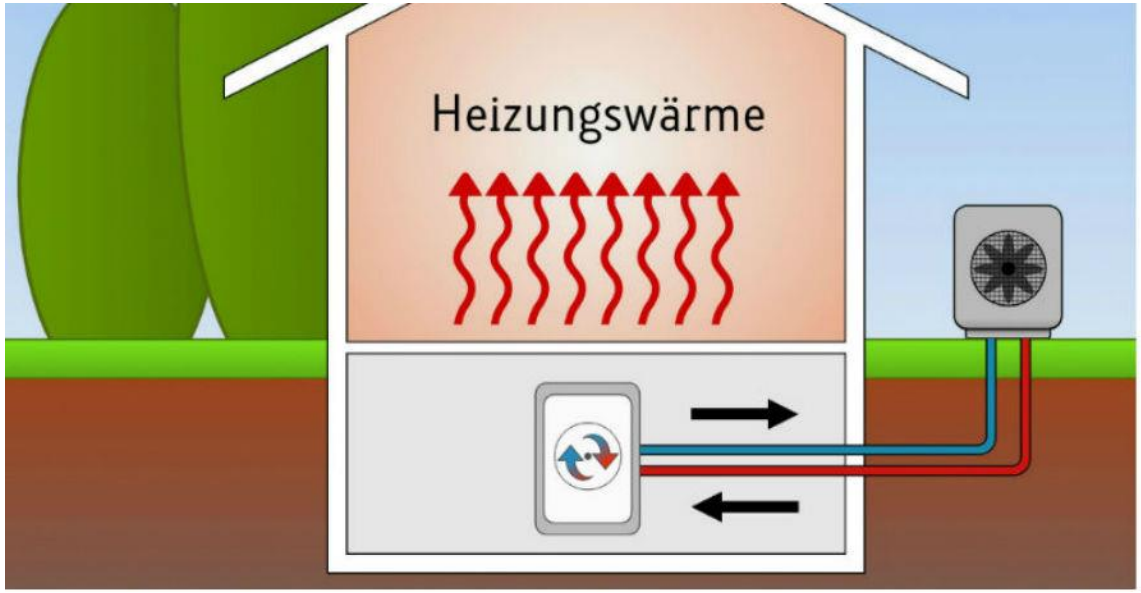
Erdsondewärmepumpe

- Kostenintensiv
- Je nach Platzverhältnissen können nicht genügen Sonden gesetzt werden
- Vorgängige Sanierung der Gebäudehülle empfehlenswert
- Niedertemperaturheizung bedingt Bodenheizsystem



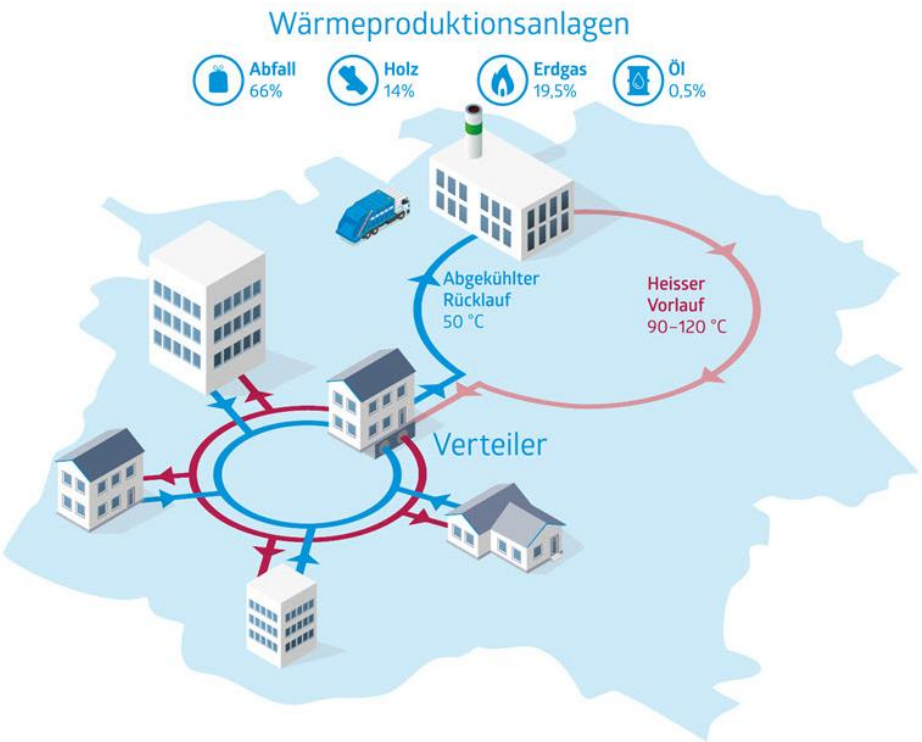
Luft-Wasser-Wärmepumpe

- Kostengünstiger als eine Erdsondenwärmepumpe
- Kann zu Lärmemissionen führen
- Baugesuch infolge Grenzabstand zu Nachbar sowie Dezibelangaben notwendig



Fernwärmeanschluss

- Wärme wird dem Kunden angeliefert
- Wärmequellen aus Abwärme von industriellen Prozessen, Holzschnitzel, Abfällen etc.
- Sehr geringer Platzbedarf
- Kann auf jedes Heizsystem angewendet werden



Erneuerungsfonds

- Frühzeitige Planung zahlt sich aus
- Bei Stockwerkeigentümergemeinschaften Erneuerungsfonds entsprechend äufnen
  - Faustregel jährliche Einlage EF: 0.5 – 1.0 % des Gebäudeversicherungswertes gemäss SVIT / HEV
- Fördergelder vor Baubeginn beantragen

Erneuerungsfonds

Bedarfskalkulation Erneuerungsfonds

		Investitionsbedarf Jahr 1 - 5					Investitionsbedarf Jahr 6 - 10					Investitionsbedarf Jahr 11 - 20										
Pos.	**Bezeichnung**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**Total**
1	**Tragkonstuktion/Rohbau**																					
1.1	Bodenplatte																					
1.2	Wände Untergeschoss																					
1.3	Decke über Untergeschoss										74'000											
1.4	Wände ab Erdgeschoss																					
1.5	Decken ab Erdgeschoss																					**74'000**
2	**Gebäudehülle**																					
2.1	Hülle Untergeschoss																					
2.2	Fassaden über Terrain							20'000	20'000	20'000				143'000								
2.3	Holzwerk							7'000	7'000	7'000				40'000								
2.4	Hauptdach							6'000				6'000		9'000								
2.5	Terassenflachdächer																67'000					
2.6	Balkone					30'000	20'000								150'000							
2.7	Aussentüren										50'000				50'000							
2.8	Sonnenschutz																					
2.9	Garagentor							20'000														
2.1	Sonnenschutz										35'000							56'000				**763'000**
3	**Haustechnik**																					
3.1	Elektroinstallation									15'000									15'000			
3.2	Heizungsinstallation																					
3.3	Lüftungsinstallation						15'000															
3.4	Sanitärinstallation													750'000								
3.5	Aufzugsanlagen										40'000					180'000						**1'015'000**
4	**Innenausbau**																					
4.1	Treppenhaus							6'000														
4.2	Boden-/Wand-/Decken																					
4.3	Wohnungstüren																					
4.4	Allgemeintüren															6'000						
4.5	Trennwände																					
4.6	Innentüren																					
4.7	Küchen/Nasszellen																					
4.8	Kellerräume /Waschküchen								6'000													
4.9	Garage								10'000				15'000									**43'000**
5	**Umgebung**																					
5.1	Asphaltbeläge																					
5.2	Zugangswege							5'000														
5.3	Aussentreppen (Beton)									10'000												
5.4	Briefkästen								6'000													
5.5	Grünanlagen							6'000				6'000				6'000						**39'000**
Geschätzte Investitionskosten		**0**	**0**	**0**	**0**	**30'000**	**35'000**	**70'000**	**49'000**	**52'000**	**199'000**	**12'000**	**15'000**	**942'000**	**200'000**	**192'000**	**67'000**	**56'000**	**15'000**	**0**	**0**	**1'934'000**

Weshalb soll ich auf erneuerbare Energien umsteigen?

- Lenkungsabgaben auf fossilen Energien steigen
- Keine Abhängigkeit vom Ausland, da Energien aus der Schweiz direkt bezogen werden können.
- Gut unterhaltene Liegenschaften, können zu einem deutlich höheren Preis verkauft werden
- Investitionen können steuerlich abgezogen werden
- Wert der Liegenschaft steigt

Fazit

«Aufgrund der heutigen Komplexität, ist es unerlässlich für künftige Sanierungen einen Fachplaner beizuziehen.»

Fragerunde

Vielen Dank!