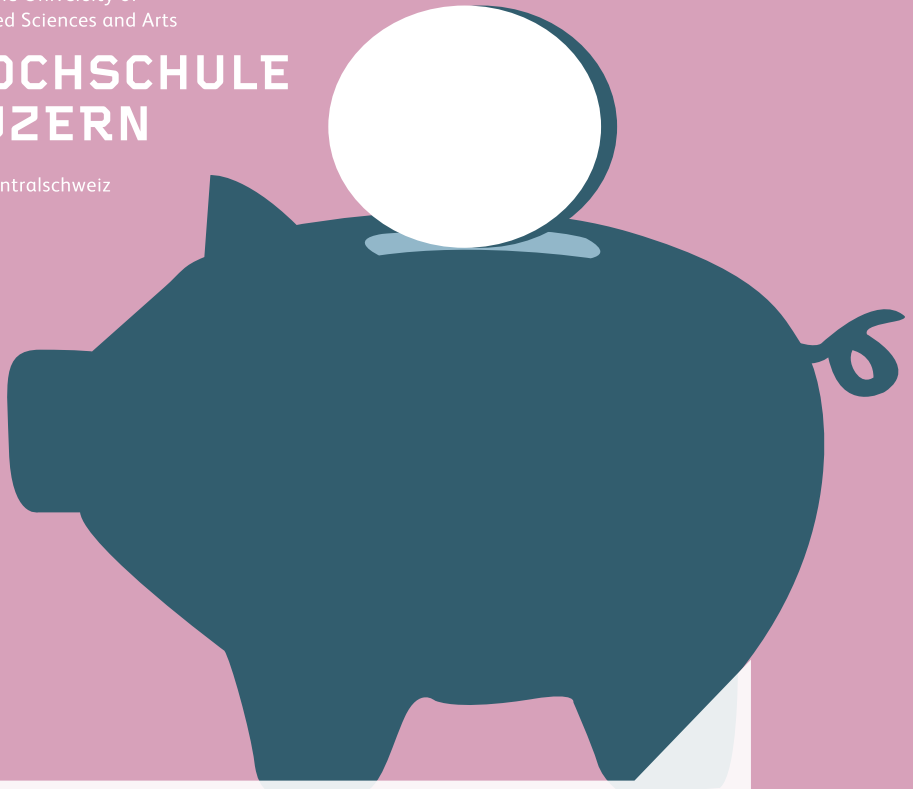


Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

FH Zentralschweiz



FALTBLATT TOOL 7

ANREIZE ERNEUERUNG VON STOCKWERKEIGENTUM

KTI-PROJEKT

**Toolbox für die Entwicklung von Langzeitstrategien
im Stockwerkeigentum**

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTP)
Institut für Soziokulturelle Entwicklung (ISE)
Institut für Betriebs- und Regionalökonomie (IBR)

Umfassende Erneuerungen im Stockwerkeigentum (StWE) sind – besonders an der Gebäudehülle¹ oder am Heizungssystem – für StWE-Gemeinschaften mit einem hohen Finanzbedarf verbunden. Um diesem zu gegebenen Zeitpunkt gerecht zu werden, bedarf es einer langfristig ausgerichteten Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzierungsplanung mit entsprechender Rücklagenbildung im Erneuerungsfonds (EF). Im Rahmen der Vorbereitung und Planung notwendiger Erneuerungsmassnahmen² an der StWE-Liegenschaft lohnt sich darüber hinaus stets der Blick auf aktuelle staatliche Förderprogramme. Diese sind zumeist an bestimmte Zeiträume und -bedingungen geknüpft und richten sich in der Regel nicht speziell an das StWE. Es ist jedoch denkbar, dass die Aussicht auf Förderbeiträge die Entscheidungsfreude der StWE-Gemeinschaften positiv beeinflusst.

Das im Rahmen des Forschungsprojektes «Langzeitstrategien im StWE» (2012 bis 2014) entstandene Faltblatt richtet sich an StW-Eigentümerinnen und -Eigentümer. Es soll aufzeigen, welche Anreize im Rahmen von Fördermassnahmen für die bauliche Erneuerung von StWE-Liegenschaften bestehen, so dass diese in entsprechende Überlegungen miteinbezogen werden können.

1 Z.B. im Bereich der energetischen Erneuerung

2 Im Rahmen einer durch Baufachleute ausgearbeiteten ganzheitlichen Erneuerungsstrategie



1. ANREIZE ERNEUERUNG

Wie angesprochen, bestehen keine spezifisch auf StWE ausgerichteten Förderprogramme zur baulichen Erneuerung. Allerdings gibt es eine Reihe von Anreizen für die energetische Erneuerung, von denen auch StWE-Gemeinschaften profitieren können.

DAS GEBÄUDEPROGRAMM

Das Gebäudeprogramm läuft schweizweit bis ins Jahr 2020. Es gewährt Förderbeiträge für die Sanierung der Gebäudehülle, wobei diese anteilmässig pro Quadratmeter gedämmter Fläche ausbezahlt werden. Der Ersatz von Fenstern wird ebenfalls unterstützt, allerdings nur, wenn gleichzeitig auch die Fasadens- oder Dachfläche saniert wird.

Die wichtigsten Förderbedingungen sind:

- Die Liegenschaft wurde vor dem Jahr 2000 gebaut und ist beheizt
- Das Gesuch wird vor Baubeginn eingereicht
- Der Förderbeitrag pro Gesuch beträgt mindestens 3'000 CHF (ohne kantonale Beiträge)
- Die Förderzusage ist zwei Jahre gültig, dass Projekt muss vor Ablauf dieser Frist realisiert sein

Weitere Details sind der Website www.das-gebäudeprogramm.ch zu entnehmen.

KANTONALE FÖRDERBEITRÄGE

Die genauen Förderbedingungen sind je nach Kanton unterschiedlich geregelt. Eine Liste mit Links zu den kantonalen Energiefachstellen befindet sich am Ende dieses Faltblatts. Prinzipiell sind Förderungen für das Erreichen bestimmter Standards wie Minergie-A® oder Minergie-P® in vielen Kantonen möglich. Neben Sanierungen wird teilweise auch die Erstellung von Neubauten gefördert. In manchen Fällen werden anstatt einer direkten Förderung die Zertifizierungskosten für ein Label übernommen.

KANTONALE FÖRDERBEITRÄGE FÜR DEN EINSATZ VON ERNEUERBAREN ENERGIEN

Auch in diesem Fall sind die Förderbedingungen kantonal unterschiedlich geregelt. Grundsätzlich wird jedoch der Einsatz erneuerbarer Energien in allen Kantonen gefördert. In manchen Kantonen wird der Ersatz alter Heizungssysteme, wie beispielsweise Elektro-, Öl-, oder Gasheizungen speziell gefördert. Die Beiträge bestehen meistens aus einer fixen Pauschale sowie aus flexiblen Beiträgen pro kW/h Leistung des neuen Systems.

STEUERLICHE ABZÜGE

Es ist in allen Kantonen möglich, die aufgewendeten Beträge für Sanierungen von den Steuern abzuziehen, entweder als jährliche Pauschale oder nach jeweiligem Aufwand.

Zu beachten ist, dass Aufwendungen, die faktisch einem Neubau entsprechen (das heisst z.B. bei einer Aushöhlung des Gebäudes) nicht abzugsberechtigt sind.

Für StWE-Gemeinschaften gibt es in den meisten Kantonen die Möglichkeit, die jährlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds (EF) steuerlich abzuziehen. Dies geht allerdings nur, wenn im StWE-Reglement festgelegt ist, dass die Gelder im EF ausschliesslich für die Instandsetzung verwendet werden können. Ist dies nicht der Fall und die Gelder können auch für wertvermehrnde Zwecke oder für die Deckung von Betriebskosten (Wasser, Heizung, Strom etc.) verwendet werden, können die Beiträge erst dann abgezogen werden, wenn Unterhaltsmassnahmen umgesetzt wurden.

Es ist zudem nur möglich, entweder die Einlagen in den EF abzuziehen, oder separat die Kosten für die tatsächliche Erneuerung abzuziehen, ein doppelter Abzug ist nicht möglich.

2. LISTE MIT LINKS ZU DEN KANTONALEN ENERGIEFACHSTELLEN³

AG	www.ag.ch/energie
AI	www.ai.ch/de/verwaltung/aemter/?amt_id=95
AR	http://bit.ly/1rTm28r
BE	www.energie.be.ch
BL	www.energiepaket-bl.ch
BS	www.energie.bs.ch
FR	www.fr.ch/sde/de/pub/index.cfm
GE	http://ge.ch/energie/chequebatimentenergie
GL	http://bit.ly/1q6Dm8d
GR	http://bit.ly/1wdZFZg
JU	www.jura.ch/energie
LU	www.energie.lu.ch
NE	http://bit.ly/YpPPZu
NW	www.energie-zentralschweiz.ch/support/nw.htm
OW	www.ow.ch
SG	www.energieagentur-sg.ch
SH	www.sh.ch/Foerderprogramm-Formulare.905.0.html
SO	www.energie.so.ch
SZ	www.energie.sz.ch
TG	www.energie.tg.ch/xml_76/internet/de/intro.cfm
TI	www.ti.ch/incentivi
UR	www.ur.ch/energie
VD	www.vd.ch/themes/environnement/energie/subventions/
VS	www.vs.ch/energie
ZG	www.zug.ch/energiefachstelle
ZH	www.starte-zh.ch

³ Stand Dezember 2014 – Aktuelle Links auf www.dasgebaeudeprogramm.ch oder direkt bei den kantonalen Dienststellen

3.TOOLS

Im Rahmen des Forschungsprojektes wurden über das vorliegende Falblatt hinaus folgende Tools erarbeitet, welche zusammen einer Umsetzung von Langzeitstrategien im StWE in den Bereichen Unterhalt und Erneuerung dienen.

- TOOL 1
Informationen zu Stockwerkeigentum
→ Falblatt und Themenbericht
- TOOL 2
Optimierter Erhaltungsprozess für Stockwerkeigentum → Falblatt, Darstellungen und Themenbericht
- TOOL 3
Instrumente zur Erneuerungsplanung von Stockwerkeigentum → Falblatt, drei Instrumente sowie Themenbericht
- TOOL 4
Musterreglement und Zielsetzungen für Stockwerkeigentum → Falblatt und Themenbericht mit Vorschlägen für drei Zielsetzungen
- TOOL 5
Kommentiertes Pflichtenheft Verwaltung Stockwerkeigentum → Falblatt und Themenbericht
- TOOL 6
Kommunikation und Konfliktmanagement im Stockwerkeigentum → Falblatt und Themenbericht
- TOOL 7
Anreize Erneuerung von Stockwerkeigentum
→ Falblatt und Themenbericht
- TOOL 8
Planerische Empfehlungen für Stockwerkeigentum → Falblatt

Alle Falblätter und Instrumente der «Luzerner Toolbox» können über www.hslu.ch/cctp-stwe bezogen werden.



4. QUELLEN/ LITERATUR

BFE, Bundesamt für Energie. (2005). Mobilisierung der energetischen Erneuerungspotentiale im Wohnbaubestand. Schlussbericht. Forschungsprogramm Energiewirtschaftliche Grundlagen. Bundesamt für Energie (BFE), Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). Econcept AG, Zürich. Centre for Energy Policy and Economics (CEPE), ETH Zürich. 30.11.2005.

BFS, Bundesamt für Statistik. (2013). Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) – Indikatoren. Teuerungsprognosen. BFS-Schätzungen für 2013 und 2014. Einsehbar unter: www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/05/02/blank/key/teuerungsprognosen.html

Dürr, D.; Hatz, M. und Zollinger, D. (2005). Weiterentwicklung des Modells «Kleines Wohnungseigentum». Property Light AG. Studie zu Händen des Bundesamtes für Wohnungswesen.

Dürr, D. (1999). Kleines Wohnungseigentum. Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung. Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 68. Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

SIA, Schweizerischer Ingenieur- und Architekten-Verein. (2000). Merkblatt 2017. Erhaltungswert von Bauwerken. Ausgabe 2000. SIA. Zürich.

www.dasgebaeudeprogramm.ch

PROJEKTPARTNER



Heimberg
Immobilien

CREDIT SUISSE

RAIFFEISEN



BIRRER
IMMOBILIEN TREUHAND AG

BEM-ARCHITEKTEN AG
URS BLUNSCHI HANSJÜRG ETTER MARCEL VILLIGER



HEV Schweiz

KANTON LUZERN

Umwelt und Energie (uwe)

brenet

Building and Renewable Energies Network of Technology
Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und Erneuerbare Energien

IMPRESSUM

Toolbox für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum zur Vermeidung von Sanierungsstau;
KTI-Projekt Nr. 12912.1 PFES-ES

2. Auflage – August 2015

AUTOREN

Melanie Lienhard (IBR)
Stefan Bruni (IBR)
Stefan Haase (CCTP)
Amelie-Theres Mayer (CCTP)

SPRACHLICHE ÜBERARBEITUNG

Sarah Nigg und Verena Steiner

GESTALTUNG

Fabienne Koller und Elke Schultz

PROJEKTPARTNER

– Kommission für Technologie und Innovation KTI
– Gebr. Brun AG, Emmenbrücke; Reto Brun
– Heimberg Immobilien; Daniel Heimberg
– Credit Suisse AG Economic Research; Fredy Hasenmaile
– Raiffeisenbank Zürich; Dominique Läderach
– Bundesamt für Wohnungswesen BWO; Verena Steiner
– Birrer Immobilien Treuhand AG; Adrian Brun
– BEM-Architekten AG; Hansjürg Etter
– Schweizer Stockwerkeigentümerverband; Dominik Romang
– Hauseigentümerverband Schweiz; Monika Sommer
– Umwelt und Energie Kanton Luzern
– Stiftung 3F Organisation
– Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und erneuerbare Energien (brenet)

PROJEKTTEAM

Hochschule Luzern – Technik & Architektur
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
Amelie-Theres Mayer (Projektleitung),
Stefan Haase (Co-Projektleitung), Doris Ehrbar,
Prof. Dr. Peter Schwehr

Hochschule Luzern – Wirtschaft

Institut für Betriebs- und Regionalökonomie (IBR)
Stefan Bruni, Dr. Reto Fanger, Christoph Hanisch, Markus Hess,
Pierre-Yves Kocher, Melanie Lienhard

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit

Institut für Soziokulturelle Entwicklung (ISE)
Simon Brombacher, Franco Bezzola

PROJEKTLAUFZEIT

1. April 2012 – 30. September 2014 (30 Monate)

Toolbox für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum

Ziel des Forschungsprojektes war die Erarbeitung einer Toolbox für Stockwerkeigentümerinnen und -Eigentümer, Investoren und Verwaltungen, die Instrumente zur Prozessoptimierung und Wissensvermittlung beinhaltet. Die Instrumente dienen gesamthaft einer Umsetzung von Langzeitstrategien in den Bereichen Unterhalt und Erneuerung.

Neben Informationen für StWE-Käuferinnen und -Käufer, der Darstellung eines optimierten Erneuerungsablaufs und einem Erneuerungsterminplan mit Kostenschätzungen, gibt es unter anderem Inputs zum Reglement und zu Verwaltungsaufgaben, sowie ein Kommunikations- und Konfliktmanagementtool.

Die «Luzerner Toolbox» ist erhältlich unter
www.hslu.ch/cctp-stwe

KONTAKT

Amelie-Theres Mayer (CCTP), amelie-theres.mayer@hslu.ch

Stefan Haase (CCTP), stefan.haase@hslu.ch

KOMPETENZZENTRUM TYPOLOGIE & PLANUNG IN ARCHITEKTUR (CCTP)

Das Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) erforscht die Interaktion zwischen Mensch und gebauter Umwelt. Es untersucht architektonischen Raum als Lebensraum, im Kontext sich verändernder Anforderungen. Dabei steht die Transformation von Gebäuden und Quartieren im Zentrum der wissenschaftlichen Arbeit.

Hochschule Luzern – Technik & Architektur

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

Technikumstrasse 21, CH-6048 Horw

T +41 41 349 39 79, cctp.technik-architektur@hslu.ch

www.hslu.ch/cctp