

## **News 2019/01: Aktuelles und Wissenswertes**

Arnegg, Januar 2019 / ms

### **THEMA: Mustervorschriften der Kantone (MuKE n 2014)**

Die Mustervorschriften der Kantone – auch als «MuKE n 2014» bekannt» - stellen im Grundsatz eine Mustervorlage für die Kantone und die entsprechenden kantonalen Energiegesetzgebungen dar.

Die Energiedirektorenkonferenz verabschiedete bereits im Jahr 1992 eine erste Mustervorschrift. Auf dieser erfolgten in regelmässigeren Abständen von ca. sechs bis acht Jahren neue Versionen. In Anbetracht der langen Lebenszyklen von Gebäuden kann bei der entsprechenden Überarbeitung der Musterverordnung von einer äusserst hohen Kadenz gesprochen werden. Je nach Kanton sind die MuKE n 2014 über die entsprechende Überarbeitung der Gesetzgebung bereits in Kraft (z.B. Kanton Luzern), in der Vernehmlassung oder die Vernehmlassung ist bereits abgeschlossen (z.B. Kanton St.Gallen). Ziel der Kantone ist es, dass die Einführung per 2020 erfolgen soll. Der Zeitpunkt der Inkraftsetzung der MuKE n 2014 ist entsprechend kantonal unterschiedlich.

In den MuKE n 2014 geht es um eine ganzheitliche Betrachtungsweise der Energieeffizienz eines Gebäudes; also von der Gebäudehülle, über die Gebäudetechnik bis hin zur Energiegewinnung.

#### **Auswirkungen der MuKE n 2014**

Die Musterverordnung sieht vor, dass Elektroheizungen und -boiler verboten sind und entsprechend bestehende Anlagen innert der nächsten 15 Jahren ersetzt werden müssen. Weiter sollen Eigentümer weg von Gas- und Ölheizungen in Richtung von zukunftsfähigen Alternativen geführt werden. Aus diesem Grund werden zusätzliche Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden gestellt. Immobilien, welche schlechter als mit einer Energieeffizienzklasse «D» beurteilt werden (unsanierte Bauten vor ungefähr 1995), sollen vorgeschrieben werden, dass diese 10% des Energiebedarfs durch erneuerbare Alternativen abgedeckt werden, oder den Verbrauch senken müssen.

Dies bedeutet, dass die MuKE 2014 u.a. auch vorsehen, dass bei einem Ersatz einer fossilen Heizungsanlage 10% des Energiebedarfs durch erneuerbare Energien erzeugt werden müssen. Dazu werden in den MuKE 2014 11 Standardvarianten zur vereinfachten Umsetzung präsentiert:

Variante 1	Sonnenkollektoren zur Wassererwärmung (bei 1 zu 1-Ersatz)
Variante 2	Holzfeuerung (Stückholz, Pellet, Schnitzel) als Hauptwärmeerzeugung
Variante 3	Elektro-Wärmepumpe (Wärmequelle: Erdwärme/Erdsonden, Aussenluft, Wasser)
Variante 4	Erdgas-Wärmepumpe (Erdgas unterstützt den thermischen Antrieb)
Variante 5	Fernwärmeanschluss (aus KVA, ARA oder erneuerbaren Quellen)
Variante 6	Wärme-Kraft-Kopplung
Variante 7	Wärmepumpen-Boiler mit Photovoltaikanlage (bei 1 zu 1-Ersatz)
Variante 8	Ersatz der Fenster (bei 1 zu 1-Ersatz)
Variante 9	Wärmedämmung von Dach und/oder Aussenwand (bei 1 zu 1-Ersatz)
Variante 10	Bivalente Heizung mit Deckung der Grundlast mit erneuerbaren und Spitzenlast mit fossilen Energien (bei 1 zu 1-Ersatz)
Variante 11	Wohnraumlüftung (Neuinstallation einer Lüftungsanlage mit WRG; bei 1 zu 1-Ersatz)

Es ist mit höheren Investitionen zu rechnen. Die Investitionen werden jedoch teils durch Förderungen kompensiert. Des Weiteren lässt sich der Energiebedarf deutlich senken.

Ferner ist mit einer Wertsteigerung der Immobilie zu rechnen. Durch die GEAK-Pflicht (Gebäudeausweis der Kantone; Energieklassifizierung A bis G) bei Handänderungen werden schlecht gedämmte Gebäude mit veralteter Gebäudetechnik sichtbar, was sich wiederum je nach Strategie hinsichtlich Attraktivität in der Transaktion widerspiegeln kann.

### Neubauten

Bei Neubauten werden die Grenzwerte für den Energieverbrauch abermals markant gesenkt. Die Grenzwerte (z.B. für Wohnen EFH und MFH: 35 kWh/m<sup>2</sup>) befinden sich zwischen dem heutigen Minergie- und dem Minergie-P-Grenzwert. Die Gebäudetechnik ist der Möglichkeit nach mit erneuerbaren Energien auszuführen. Ergänzend werden - je nach Art der Wärmeerzeugung - eine kontrollierte Wohnungslüftung, thermische Solaranlagen oder grössere Dämmstärken der Aussenflächen als Komplementärlösungen vorgegeben.

Begründet durch den beschlossenen Ausstieg aus der Kernenergie wird jeder Neubau auch mit einer Stromerzeugung ausgerüstet. Diese Vorgabe kann in der Regel mit Photovoltaik-Modulen erfüllt werden. Die einzelnen Massnahmen sollen über ein harmonisiertes Fördermodell unterstützt werden.

## **scheiwiller&partners gmbh: Ihre Unterstützung bei Ihrem Immobilienvorhaben**

*Im Zuge von technischen Sanierungsmassnahmen empfehlen wir gleichzeitig eine bausubstanzliche und marktkonforme Überprüfung Ihrer Bestandsliegenschaft(en). Einerseits wird Ihre Immobilie bezüglich der bestehenden Bausubstanz in einem strukturierten Verfahren analysiert und eine Investitionsplanung über einen zu definierenden Zeitraum erstellt. Dadurch erhalten Sie einen Plan, wann Sie mit welchen Investitionen rechnen sollten, was sich wiederum auf Ihre Asset-Strategie auswirken kann. Andererseits soll die gegenwärtige und künftige Marktfähigkeit und allfälliges Nutzungspotenzial Ihrer Immobilie untersucht und aufgezeigt werden. Ziel dieser Untersuchung ist das aufzeigen von potenziellen Ertragssteigerungen sowie einer nachhaltigen Sicherung der Vermietbarkeit.*

Freier Grund und Boden ist in der Schweiz ein knappes Gut; dies macht Ihre Bestandsimmobilie wertvoll. **scheiwiller&partners gmbh** steht Ihnen mit ihrer integralen technischen und ökonomischen Erfahrung und Betrachtungsweise gerne zur Verfügung *Ihre Immobilie «für die Zukunft fit zu machen».*

Über Ihre Kontaktaufnahme freuen wir uns:

**Marcel Scheiwiller** MSc. MEng. exec.MBA

Dipl. Architekt FH SIA Dipl. Wirtsch.-Ing. NDS FH

Geschäftsführer