



Wir sind offen für ein spannendes Jahr 2021



Zofingen
Roger Halbeisen

Standortleiter Zofingen
Immobilien-Bewirtschafter eidg. FA
Marketingplaner eidg. FA
T 062 745 18 50
roger.halbeisen@redinvest.ch

«Auch aus Steinen, die dir in den Weg gelegt werden, kannst du etwas Schönes bauen.» Ganz im Sinn dieses angeblich von Erich Kästner stammenden Zitats und mit einer positiven Einstellung haben wir die zahlreichen Herausforderungen des Jahres 2020 angepackt und gut gemeistert.

Den geforderten Veränderungen begegnen wir offen und lösungsorientiert. Wir freuen uns über die daraus zu gewinnenden Erkenntnisse und die damit verbundenen Chancen.

Sowohl starke Freund- und Partnerschaften als auch Eigenschaften wie Offenheit, Flexibilität und Kreativität sehen wir als wertvolle Faktoren für ein spannendes und erfreuliches 2021.

Mit einem grossen Dankeschön und vielen positiven Gedanken wünschen wir Ihnen und Ihren Liebsten vor allem beste Gesundheit und fröhliche Festtage.

Immobilien-Bewertungen neu auch in Zofingen – Vilson Radi

Immobilien-Bewertung ist Vertrauenssache, basiert auf grosser Fachkompetenz und setzt regionale Marktkenntnisse voraus. Wir freuen uns, am Standort Zofingen nun auch diese

wertvolle Immobilien-Dienstleistung anzubieten. Vilson Radi ist ein erfahrener und ausgewiesener Fachmann und engagiert sich mit viel Freude in den Bereichen Bewertung und Verkauf.

Immobilien-Kompetenz seit 1974

Nebst der Immobilien-Bewertung zählen Erst- und Wiedervermietungen sowie die Immobilien-Bewirtschaftung ebenfalls zu unseren Kernkompetenzen.

«Raumhaft kompetent» seit 1974 – für mehr persönlichen Freiraum. Gerne stellen wir täglich unser Markenversprechen unter Beweis und freuen uns auf die persönliche Begegnung mit Ihnen.



Sursee
Michael Eiholzer

Mitglied Geschäftsleitung
Verwaltungsratspräsident

Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
Immobilien-Bewirtschafter eidg. FA
Dipl. Betriebswirtschafter HF

T 041 926 70 59
michael.eiholzer@redinvest.ch

Heizungersatz (Öl) in Mehrfamilienhäusern – eine frühzeitige Planung lohnt sich

Spätestens seit Inkrafttreten des neuen Energiegesetzes des Kantons Luzern (KEng) zusammen mit der zugehörigen Verordnung (KEV) per 1. Januar 2019 ist klar, dass ein 1:1-Ersatz einer Ölheizung nicht mehr ohne Auflagen (siehe Box) durchgeführt werden kann.

Gerade in Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum sind die Entscheidungswege eher lang und die Erfahrungen zeigen, dass es sich lohnt, frühzeitig mit der Planung zu beginnen. Nur so kann ein nachhaltig optimales Ergebnis erzielt werden.

Als vor rund drei Jahren an einer Eigentümerversammlung das Thema Ölheizung und mögliche Alternativen erstmals erwähnt wurde, war die Mehrheit überzeugt, es sei noch viel zu früh für diese Überlegungen. Zudem seien die Heizung und die Gebäudehülle vermutlich in einem einwandfreien Zustand.

Ein Beispiel aus der Praxis

An einem konkreten Beispiel zeigen wir Ihnen auf, wie sich eine Stockwerkeigentümergeinschaft mit der Thematik auseinandergesetzt hat und wir das Projekt in der Entscheidungsfindung als zuständige Bewirtschafterin eng begleitet haben. Die Überbauung «Chilefeld, Oberkirch» umfasst 14 Wohnungen, ein separates Gewerbegebäude und eine gemeinsame Ölheizung, Baujahr 2000.

Untersuchung der Gebäudehülle

Zur Klärung dieser Fragen würde sich an dieser Stelle ein GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) empfehlen. Das Basisprodukt GEAK ist die offizielle Energieetikette des Ist-Zustandes eines Wohngebäudes. Die Effizienz der Gebäudehülle beschreibt die Qualität des Wärmeschutzes der Gebäudehülle.

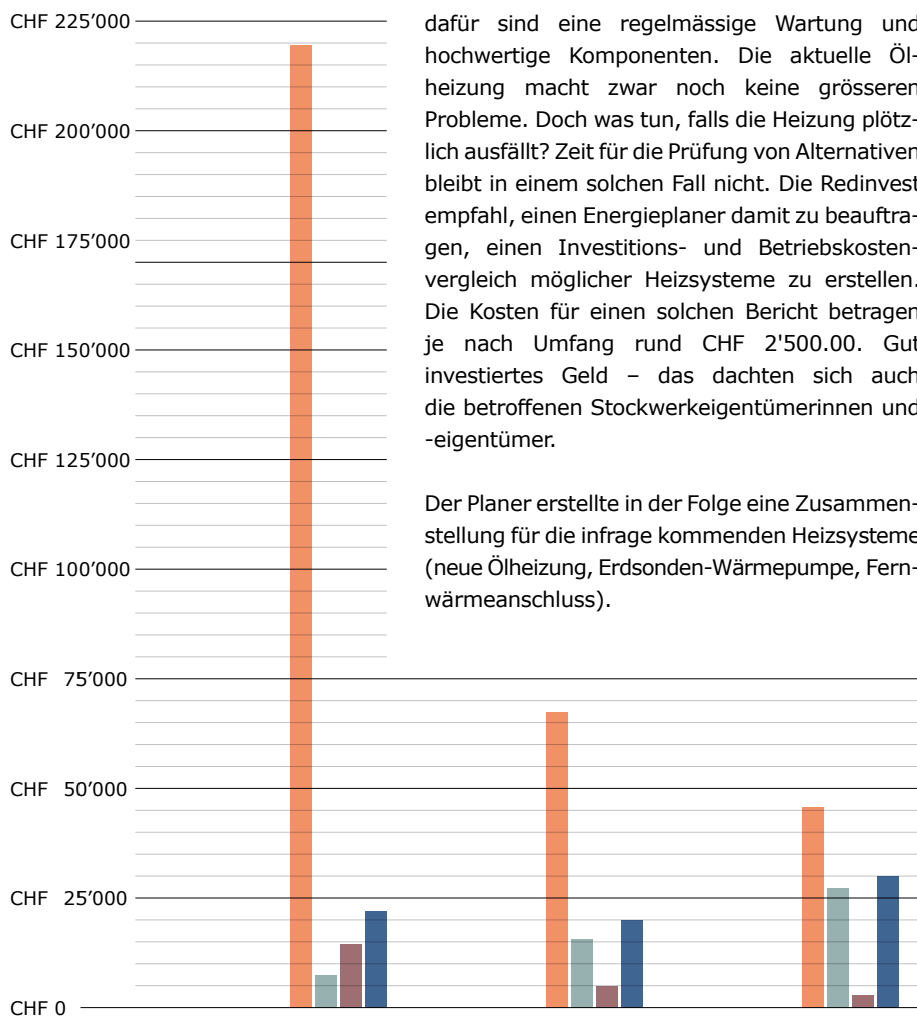
Im vorliegenden Fall hat sich die Stockwerkeigentümergeinschaft dazu entschieden, auf einen ausführlichen GEAK zu verzichten und stattdessen von einer Energieberatungsstelle kostengünstig Wärmebilder erstellen zu lassen. Diese thermischen Aufnahmen zeigten auf, dass das Gebäude tatsächlich gut gedämmt ist und keine wesentlichen Schwachstellen aufweist.

Neue Energiegesetze des Kantons

Beim Ersatz müssen Wärmeerzeuger in Bauten mit Wohnnutzung so ausgerüstet werden, dass wenigstens 10 Prozent des Energiebedarfs aus erneuerbarer Energie gespiesen wird. Der Nachweis wird über verschiedene Standardlösungen erbracht, wobei auch kompensatorische Massnahmen an der Gebäudehülle (z. B. Fensterersatz) möglich sind. Der Ersatz eines Wärmeerzeugers ist auch zulässig, wenn das Wohngebäude beim Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) die Klasse D oder besser in der Gesamtenergieeffizienz erreicht.

Ölheizung und alternative Energiequellen

Im Durchschnitt sollte eine Ölheizung mindestens 20 Jahre genutzt werden können, bevor ein Austausch erforderlich ist. Voraussetzungen



dafür sind eine regelmässige Wartung und hochwertige Komponenten. Die aktuelle Ölheizung macht zwar noch keine grösseren Probleme. Doch was tun, falls die Heizung plötzlich ausfällt? Zeit für die Prüfung von Alternativen bleibt in einem solchen Fall nicht. Die Redinvest empfahl, einen Energieplaner damit zu beauftragen, einen Investitions- und Betriebskostenvergleich möglicher Heizsysteme zu erstellen. Die Kosten für einen solchen Bericht betragen je nach Umfang rund CHF 2'500.00. Gut investiertes Geld – das dachten sich auch die betroffenen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer.

Der Planer erstellte in der Folge eine Zusammenstellung für die infrage kommenden Heizsysteme (neue Ölheizung, Erdsonden-Wärmepumpe, Fernwärmeanschluss).

Heizungstyp	Erdsonden-Wärmepumpe	Ölheizung kondensierend	Fernwärmeanschluss
Investitionskosten	219'520.-*	67'275.-	45'820.-
Betriebskosten	7'524.-	15'140.-	27'284.-
Kapitalkosten	14'588.-	4'950.-	2'780.-
Total jährliche Kosten	22'112.-	20'090.-	30'064.-

* vor Fördergeldern

Wegweisender Entscheid an der Eigentümerversammlung

Nachdem nun umfassende Entscheidungsgrundlagen vorlagen, konnte an der Eigentümerversammlung eine Grundsatzdiskussion geführt werden. Schliesslich wurde man sich einig, zukünftig nicht mehr auf den fossilen Energieträger Öl zu setzen. Die Erschliessung mit Fernwärme war zu diesem Zeitpunkt noch nicht spruchreif, sodass der Fokus trotz relativ hoher Investitionskosten auf eine Erdsonden-Wärmepumpe (Nachhaltigkeitsgedanke) gelegt wurde. Nicht unwesentlich für diesen Entscheid waren auch die in Aussicht gestellten Fördergelder sowie die tieferen Betriebskosten.

Investitionskosten und Finanzierung

Was kostet diese Investition für jede einzelne Einheit? Die Beantwortung dieser Frage ist einerseits abhängig davon, wie die Offerten (inkl. bauseitige Arbeiten) verhandelt werden können und welche Fördergelder effektiv fließen. Zudem muss auch eine Entnahme aus dem Erneuerungsfonds geprüft werden.

Redinvest hat im Auftrag der Eigentümerschaft bei drei regionalen Anbietern eine Offerte eingeholt und konnte somit die Gesamtkosten auf rund CHF 150'000.00 optimieren. Die Förderbedingungen des Kantons Luzern (siehe Box) waren ebenfalls erfüllt und es wurde ein Förderbeitrag von rund CHF 22'000.00 in Aussicht gestellt. Das Festlegen der Entnahme aus dem Erneuerungsfonds kann erfahrungsgemäss kontroverse Diskussionen auslösen. Anhand einer Übersicht mit vier verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten legte Redinvest die Kostenanteile dar. Im Sinne eines schweizerischen Kompromisses einigte man sich auf je 50 Prozent Direktfinanzierung und 50 Prozent Entnahme aus dem Erneuerungsfonds.

Projektabschluss

Dank einer guten Planung und der richtigen Unternehmerwahl konnte der Heizungsersatz zur Zufriedenheit aller Beteiligten reibungslos durchgeführt werden. Mit diesem ökologischen Heizsystem wurden nicht zuletzt auch der Marktwert und die Verkäuflichkeit der Wohnungen gesteigert. Alles in allem hat die Umsetzung (von der Idee bis zur Ausführung) rund drei Jahre gedauert. Dadurch konnten die Kosten optimiert und für die Überbauung ein nachhaltiger Mehrwert geschaffen werden. Auch dank der engen Projektbegleitung durch Redinvest – Immobilienkompetenz seit 1974.

Förderprogramme des Kantons

Der Kanton Luzern fördert Wärmepumpen, wenn diese eine fossile (Öl oder Erdgas) oder elektrische Hauptheizung ersetzen. Förderberechtigt sind Luft/Wasser-, Sole/Wasser- und Wasser/Wasser-Wärmepumpen, die Aussenluft oder Umweltwärme aus dem Untergrund, Grundwasser, Seewasser, Wärme aus Eisspeicher etc. nutzen. Die Bezugsgrösse für die Berechnung des Förderbeitrags ist die thermische Nennleistung der Wärmepumpe (kWth).

Redinvest persönlich



Sursee

Toni Eiholzer

Am 1. Mai 1974 hat Toni Eiholzer als «Mann der ersten Stunde» den Grundstein für die erfolgreiche Entwicklung der Redinvest Immobilien AG am Standort Sursee gelegt. Toni hat sich als Geschäftsführer und Mitinhaber mit seiner familiären und umsichtigen Personalpolitik stets für ein gesundes Wachstum der Firma starkgemacht. Per 31. Juli 2020, nach nunmehr 46 (!) Dienstjahren, hat uns Toni in den wohlverdienten Ruhestand verlassen. Die Redinvest Immobilien AG und die mittlerweile rund 40 Mitarbeitenden sind dir, lieber Toni, unendlich dankbar für deine «Redinvest-Zeit». Du kannst stolz auf dein Lebenswerk zurückblicken!



Sursee

Carla Testorelli

Mitte August 2020 hat Carla Testorelli ihre dreijährige Ausbildung bei der Redinvest am Standort Sursee begonnen. Wir wünschen Carla eine lehrreiche, spannende und erfolgreiche Zeit.



Sursee

David Kaufmann

Vom 1. September bis Mitte Dezember 2020 unterstützte uns David Kaufmann als Praktikant. Dank seiner aufgestellten Art, seiner schnellen Auffassungsgabe und seinem digitalen Verständnis war er innert kurzer Zeit eine sehr hilfreiche Verstärkung in der Vermarktungsabteilung. Vielen Dank für deinen Einsatz, David, und alles Gute auf dem weiteren Lebensweg!



Sursee

Margrith Beck

Am 1. September 2020 durfte Margrith Beck auf stolze 10 Redinvest-Jahre zurückblicken. Margrith ist am Empfang/Telefon in Sursee die erste Anlaufstelle unserer Kundenschaft und erfreut sich dank ihrer sympathischen Art grosser Beliebtheit.



Sursee

Marco Hodel

Marco Hodel ist am 1. Oktober 2015 in die Firma eingetreten und darf sich nun bereits über 5 Jahre Redinvest freuen. Marco ist für unsere Kundinnen und Kunden eine kompetente Anlaufstelle für Bewirtschaftungsfragen und als «digitales Gewissen» der Redinvest nicht mehr wegzudenken.



Sursee

Stefan Kaufmann

Nach coronabedingt langem Warten auf das Prüfungsergebnis darf sich Stefan Kaufmann umso mehr freuen: Er hat mit Bravour die eidgenössischen Prüfungen erfolgreich bestanden und dadurch den Titel Immobilien-Bewirtschafter eidg. FA erlangt. Mit viel Elan und Kompetenz widmet er sich am Standort Sursee weiterhin den Bedürfnissen unserer Kundinnen und Kunden.