

Bericht FONDify Erneuerungsfonds

Objekt



Erstellt für

Group46 GmbH
Ihr Immobilienfachpartner

Group46 GmbH
Bruno Steck

Objekteigenschaften

Gebäude

Adresse Liegenschaft	
EGID	
Baujahr	1988
Gebäudevolumen	3'150 m³ GVA
Gebäudeversicherungswert	CHF 2'602'700
Indexst. Versicherungswert (Jahr)	2004
Grundstücksfläche	1'313 m²
Gebäudegrundfläche	306 m²
Energiebezugsfläche (EBF)	
Anzahl oberirdische Geschosse	3
Anzahl Untergeschosse	1

Nutzung

Gebäudenutzung	
Nutzfläche Wohnen (SIA 416)	651 m²
Anzahl Einheiten mit 1 Zimmer	
Gesamtfläche 1 Zimmer	
Anzahl Einheiten mit 2 Zimmern	
Gesamtfläche 2 Zimmer	
Anzahl Einheiten mit 3 Zimmern	3
Gesamtfläche 3 Zimmer	209 m²
Anzahl Einheiten mit 4 Zimmern	5
Gesamtfläche 4 Zimmer	442 m²
Anzahl Einheiten mit 5+ Zimmern	
Gesamtfläche 5+ Zimmer	
Nutzfläche Büro (SIA 416)	
Nutzfläche Verkauf (SIA 416)	
Nutzfläche Gewerbe (SIA 416)	
Total	651 m²

Materialisierung / Details

Konstruktionsart	Massivbau
Dachart	Satteldach
Dachfläche	503
Öffnungsflächenanteil der Aussenwand	40 %
davon im Sonderrecht (z.B. 100%, wenn vollständig im Sonderrecht)	90 %
Fassadenart (Oberfläche)	verputzt
Fassadenfläche inkl. Fenster	411
Fensterart Ersatz	Kunststoff
Fensterfläche	164
Lift	nein
Anzahl Parkplätze im Gebäudevolumen	

Energie

Qualität der Dämmung	Unvollständig gedämmt, Standard 1980-1990
Wärmeerzeugung aktuell (Hauptkategorie)	Heizöl
Wärmeerzeugung aktuell (Subkategorie)	Heizöl-Zentralheizung
Wärmeerzeugung Ersatz (Hauptkategorie)	Wärmepumpe
Jahr	
Wärmeerzeugung Ersatz (Subkategorie)	Wärmepumpe Luft-Wasser
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung
Warmwassererzeugung	Warmwasser-Bereitung über separatem Elektroboiler
Energieverbrauch Heizung	6502 Liter
Jahr	2024
Energieverbrauch Allgemeinstrom	3804 kWh
Energieverbrauch Nutzerstrom	
Energieverbrauch Photovoltaik	

Minergie

MINERGIE Typ

MINERGIE Nummer Zertifikat

MINERGIE Datum Zertifikat

GEAK Typ

GEAK Effizienz Gebäudehülle

GEAK Effizienz Gesamtenergie

CO2-Äquivalente

GEAK Dokumentennummer

GEAK Erlaubnis Datenabfrage

GEAK Ausstellungsdatum

GEAK Gültigkeitsende

Reproduktionskosten

BKP Bezeichnung	Ant. Baunebenkosten	CHF/m2	Betrag
BKP 2 - Gebäude			CHF 3'474'000
BKP 5 - Baunebenkosten	3 %		CHF 104'220
Total Gebäude			CHF 3'578'220
BKP4 - Umgebung	1'007 m ²	151 CHF/m ²	CHF 152'057
BKP5 - Baunebenkosten	3 %		CHF 4'562
Total Umgebung			CHF 156'619
Total Reproduktionskosten			CHF 3'734'839
		durchschnittlich-hoch	1'186 CHF/m³

Rückstellung / technische Entwertung

			Kennzahlen		Modellvorschläge FPRE								
BKP	Bauteilgruppe	Erneuerungskosten*	Ant. RK	CHF/m2	CHF	Ant. RK	CHF/m2	Eingriffs- tiefen	Gesamt- nutzungs- dauer (Jahre)	Rück- stellungen Bedarf/Jahr	letzte Sanierung (Jahr)	RND eff.	Technische Entwertung
21	Rohbau 1	CHF 1'196'500	33.4 %		CHF 1'196'500	33.4 %		10 %	100	1'197		73	CHF -32'319
221	Fenster	CHF 19'200	0.5 %	1'171 CHF/m²	CHF 19'200	1.1 %	1'168 CHF/m²	100 %	35	549		15	CHF -10'980
224	Dach	CHF 166'000	4.6 %	330 CHF/m²	CHF 166'000	8.4 %	330 CHF/m²	70 %	50	2'324		15	CHF -81'340
226/227	Fassade	CHF 94'100	2.6 %	381 CHF/m²	CHF 94'100	8.4 %	381 CHF/m²	85 %	45	1'777		15	CHF -53'310
22	Rohbau 2	CHF 279'300	7.8 %		CHF 279'300	17.9 %				4'650			CHF -145'630
23	Elektroanlagen	CHF 168'200	4.7 %		CHF 168'200	4.7 %		85 %	40	3'574		15	CHF -89'350
242	Wärmeerz.	CHF 69'100	1.9 %		CHF 69'100	2.3 %		100 %	25	2'764		15	CHF -27'640
243	Wärmever.	CHF 74'800	2.1 %		CHF 74'800	2.1 %		65 %	50	972		15	CHF -34'020
244	Lüftungsanlagen	0	0.0 %		0	0.0 %		90 %	30	0		0	0
25	Sanitäranlagen	CHF 134'600	3.8 %		CHF 134'600	3.8 %		75 %	40	2'524		10	CHF -75'720
24/25	HLKK-/San.	CHF 278'500	7.8 %		CHF 278'500	8.2 %				6'260			CHF -137'380
27/28	Ausbau	CHF 123'400	3.4 %		CHF 123'400	3.4 %		90 %	35	3'173		15	CHF -63'460
3	Betriebseinr.	0	0.0 %		0	0.0 %		80 %	25	0		15	0
4	Umgebung	CHF 156'600			CHF 156'600			30 %	30	1'566		0	CHF -46'980
Total		CHF 2'202'500	57.1 %		CHF 2'202'500	67.6 %				20'420			CHF -515'119

* Erneuerungskosten beziehen sich nur auf die allgemeinen Bauteile. Elemente im Sonderrecht sind nicht enthalten.

Erneuerungsfonds

Aktueller Stand	CHF 80'000
Aktuelle technische Entwertung	CHF -515'119
Aktuelles Rückstellungsmanko	CHF -435'119

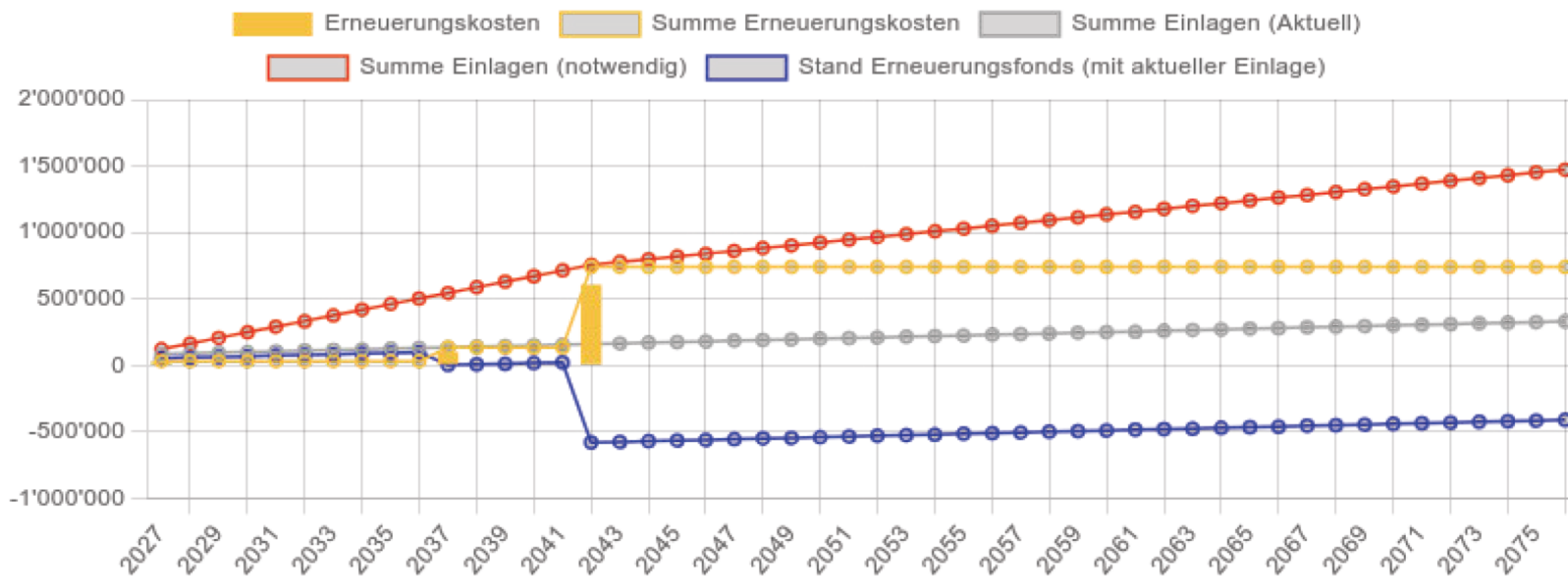
Jährliche Einlagen

Aktuelle Einlage	CHF 5'000
Notwendige Einlage über Lebensdauer	CHF 20'420

Notwendige Einlagen Erneuerungsfonds unter Berücksichtigung des Rückstellungsmankos

Reserve auf Erneuerungskosten				2 %
	von	bis	zusätzliche EINL	Einlage Total
Phase 1	2026	2042	CHF 21'140	CHF 41'560
Phase 2	2043		0	CHF 20'420
Phase 3				CHF 20'420

Entwicklung Einlagen / Erneuerungskosten / Bestand Erneuerungsfonds



Interpretation Grafik

Interpretation: Die aktuelle jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds beträgt CHF 5'000, die notwendige jährliche Einlage über die Lebensdauer ist derweil CHF 21'080. Bei Fortsetzung der aktuellen Einlage in den Erneuerungsfonds können die künftigen Erneuerungskosten nicht gedeckt werden. Weiter besteht ein Rückstellungsmanko von CHF 438'880, welches zusätzlichen Einlagen nötig macht. Die notwendigen Einlagen setzen sich folgendermassen zusammen: 2026-2042: CHF 42'220 und ab 2043: CHF 21'080.

Nachhaltigkeitsbeurteilung

Sanierungs- vorschlag und Auswirkungen	Einsparungen (jährlich) Scope 1 + 2									
	Wärme		Strom		Betrieb	Investitions- kosten	Steuer- ersparnis	Finanzie- rungskosten (20 Jahre)	Förderung	Netto-Investiti- onen
	[MWh]	[t. CO2]	[MWh]	[t. CO2]	[TCHF]	[TCHF]	[TCHF]	[TCHF]	[TCHF]	[TCHF]
Sanierung Gebäudehülle nicht erforderlich										
Ersatz Wärmeerzeuger Wärmepumpe Erdwärme	-5	-17.4			-1.4	79	-26.3	11	-8.5	55.2
Einbau PV Dach (geeignet - 377 m2)			-17.7	-2.2	-26.1	118	-18.8	6.3	-24	81.5
Gesamtinvestition und Einsparungen	-5	-17	-18	-2	-27	197	-45	17	-32	137

Energiebilanz der Massnahmen

Graue Energie Sanierung Gebäudehülle [tCO2-eq/a]	0 (0%)
Graue Energie Sanierung Wärmezeug. [tCO2-eq/a]	1.59 (28%)
Graue Energie Einbau PV Anlage [tCO2-eq/a]	4 (72%)
Summe Graue Energie Sanierung [tCO2-eq/a]	5.6 (100%)
Reduktion Verbrauch, pro Jahr [MWh/a]	-22.7
Reduktion Emissionen, pro Jahr [t CO2-eq/a]	-19.7
Ökologische Wirkung Sanierungsmassnahmen	sehr positiv

Finanzbilanz der Massnahmen

Netto-Investitionskosten	137'000 CHF
Einsparung Betriebskosten, pro Jahr*	-28'000 CHF
Anzahl Jahre für die Amortisation	5
Finanzielle Wirkung Sanierungsmassnahmen*	sehr positiv

*zu heutigen Preisen

Vor Massnahmen

Gebäudehülle (Scope 1+2)	effektiv	klimagewichtet (ATD)
Verbrauch* [kWh/m2.EBF a]	95.7	100.5
Emissionen* [kgCO2-eq/m2 EBF a]	32.8	34.46
Energieklasse ¹ (indikativ)		F
(G = prekär, A = nachhaltig)		

Gesamtenergie (Scope 1+2+3)	effektiv	klimagewichtet (ATD)
Verbrauch* [kWh/m2.EBF a]	140.4	126.4
Emissionen* [kgCO2-eq/m2 EBF a]	41.9	37.7

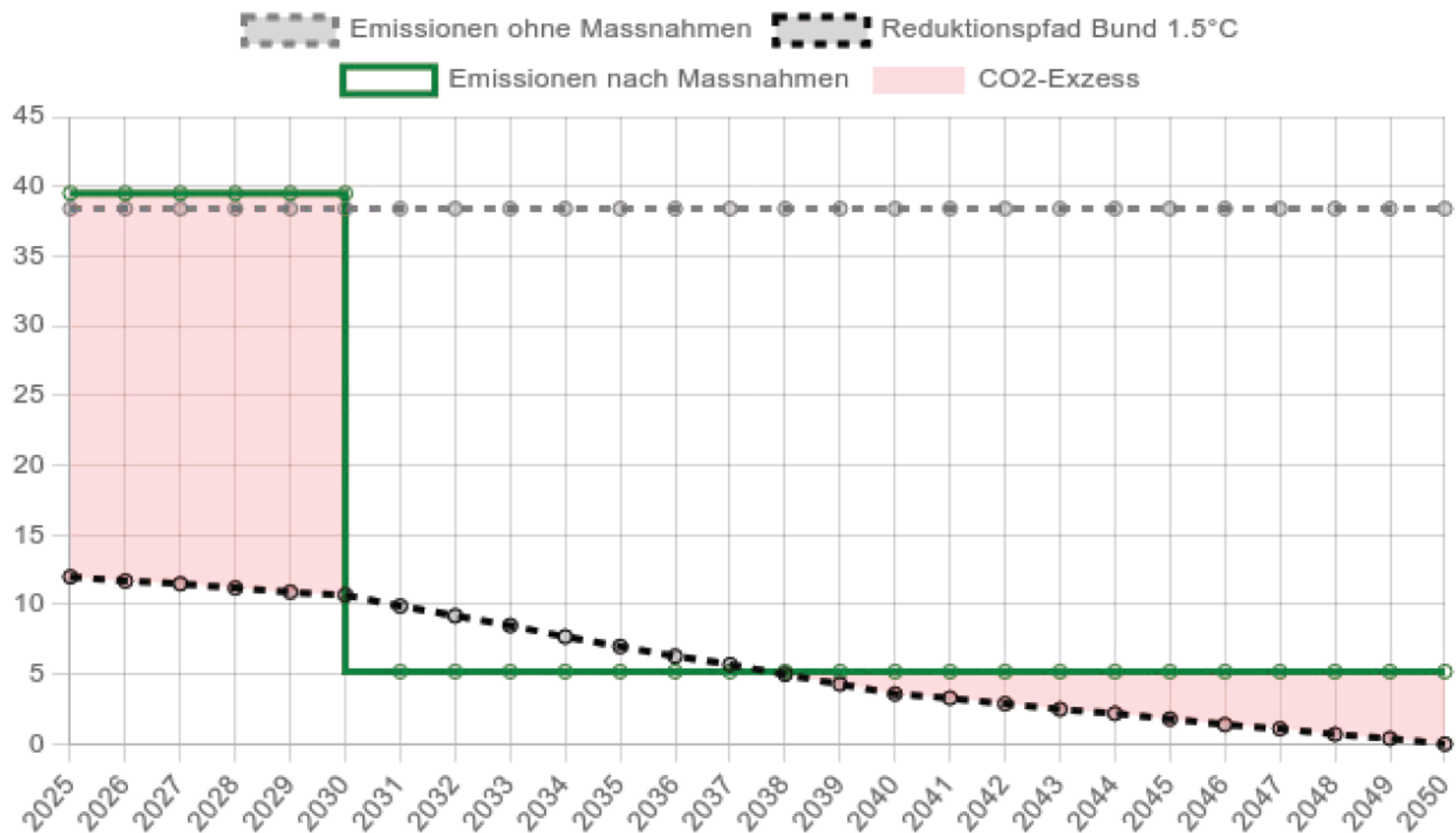
*Gewichtung nach ATD-Methode, ohne energieträgerabhängige Gewichtungsfaktoren

Nach Massnahmen

Gebäudehülle (Scope 1+2)	effektiv	klimagewichtet (ATD)
Verbrauch* [kWh/m2.EBF a]	87.6	92 (-8.5%)
Emissionen* [kgCO2-eq/m2 EBF a]	4.4	5 (-86.6%)
Energieklasse ¹ (indikativ)		E
(G = prekär, A = nachhaltig)		

Gesamtenergie (Scope 1+2+3)	effektiv	klimagewichtet (ATD)
Verbrauch* [kWh/m2.EBF a]	103.6	93 (-26.2%)
Emissionen* [kgCO2-eq/m2 EBF a]	5.2	5 (-87.6%)

Reduktion der Emissionen bei Umsetzung der Massnahmen



CO₂-Bilanz bis 2050:

CO₂-Exzess 2025 bis 2030 = 103.8t. CO₂-eq

Total CO₂-Exzess = 2031 bis 2040 = -9.3t. CO₂-eq

CO2-Exzess 2041 bis 2050 =	21.9t. CO2-eq
Total CO2-Exzess:	116.4t. CO2-eq

Jahr energetische Sanierung: 2031: Technik/Wärmeerzeuger; PV-Anbau

Reduktion Emissionen: 88%

Ökonomische Sicht: zu heutigen Preisen, bei heutigen Fördergeldern: