

## 4. ENERGIE-FORUM THUN

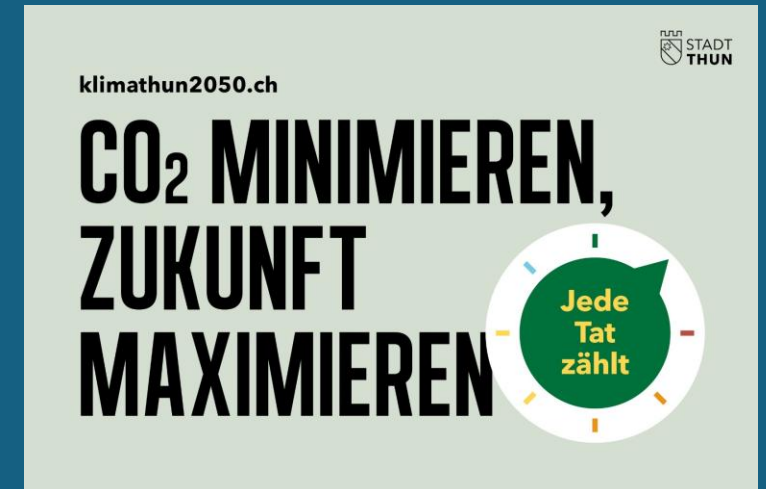
### RECHTE & PFLICHTEN IN DER ENERGIEWENDE

## BEGRÜSSUNG

**Andrea de Meuron**, Thuner Gemeinderätin und  
Vorsteherin der Direktion Finanzen Ressourcen  
Umwelt, Nationalrätin (Grüne)

## MODERATION

**Frank Schürch**, Geschäftsleiter energie-cluster.ch



4. Juni 2026

# Rechte & Pflichten von Mietenden und Stockwerkeigentümer:innen im Rahmen der Energiewende

Energie-Forum Thun

**Daniel Iseli**  
Rechtsanwalt, Notar, Mediator SAV



**Die Kanzlei**  
Mit Recht an Ihrer Seite.

# Worum geht's?

1. Rechte von Mietenden
2. Pflichten von Mietenden
3. Stockwerkeigentum
4. Elektromobilität
5. Zusammenschluss zum  
Eigenverbrauch
6. Steuern

# Mietende: Rechte



## **Energetische Sanierungen**

- Informationsrecht
- Schutz vor missbräuchlichen Mietzinserhöhungen
- Anfechtung von Mietzinserhöhungen innert 30 Tagen

## **Anspruch auf transparente Nebenkostenabrechnung**

# Mietende: Rechte



## Mängel an der Wohnung

- Beseitigungsrecht
- Mietzinsherabsetzung
- Hinterlegung von Mietzinsen
- Schadenersatz

# Mietende: Pflichten



## Handeln

- Sorgfältiger Umgang mit Energie und Infrastruktur
- Meldung von Schäden und Energieverlusten

## Dulden

- Durchführung energetischer Sanierungen durch Vermietende (z. Bsp. Montage einer Photovoltaikanlage)
- Gewährung des Zugangs zur Wohnung zwecks Ausführung notwendiger Arbeiten

# Mietende: Pflichten



## Kein grundsätzlicher Anspruch auf

- Heizungsersatz
- Installation einer Photovoltaikanlage
- Montage neuer Fenster (ausser bei der Vorlage von Mängeln)
- Wärmedämmung (Sanierung der Gebäudehülle inklusive Dach)
- Lüftungssysteme
- Effizienzsteigerung Warmwasserproduktion und Beleuchtung

# Stockwerkeigentum



## Ausgangslage

- Mehrfamilienhaus ist zu Stockwerkeigentum aufgeteilt
- Sonderrecht, Sondernutzungsrecht, gemeinschaftliche Teile
- Stockwerkeigentümerreglement
- Beschlussfassung durch die Stockwerkeigentümerversammlung

# Stockwerkeigentum



## Energetische Sanierungen bedingen Mehrheiten

- Einfaches Mehr für notwendige bauliche Massnahmen
  - Reparatur undichtes Dach
- Qualifiziertes Mehr für nützliche bauliche Massnahmen
  - Installation energieeffiziente Heizung
  - Vornahme Wärmedämmung
  - Installation Photovoltaikanlage
- Einstimmigkeit für luxuriöse bauliche Massnahmen
- Kein Beschluss für Teile im Sonderrecht (Innenbereich der Wohnung) nötig

# Stockwerkeigentum



## Kostentragung und Kostenanteile

- Erneuerungsfonds
- Regelung im Stockwerkeigentümerreglement (oft Wertquote)
- Beschluss Stockwerkeigentümergeinschaft
- Ausnahme bei Unzumutbarkeit

## Anfechtung Beschlüsse

- Schlichtungsbehörde oder Schiedsgericht
- 30 Tage nach Kenntnisnahme des Beschlusses

# Elektromobilität



## Recht auf Laden?

- aktuell kein „Recht auf Laden“ der Mietenden und einzelner Stockwerkeigentümer
- Motion Grossen: Laden von Elektroautos im Mietverhältnis und Stockwerkeigentum

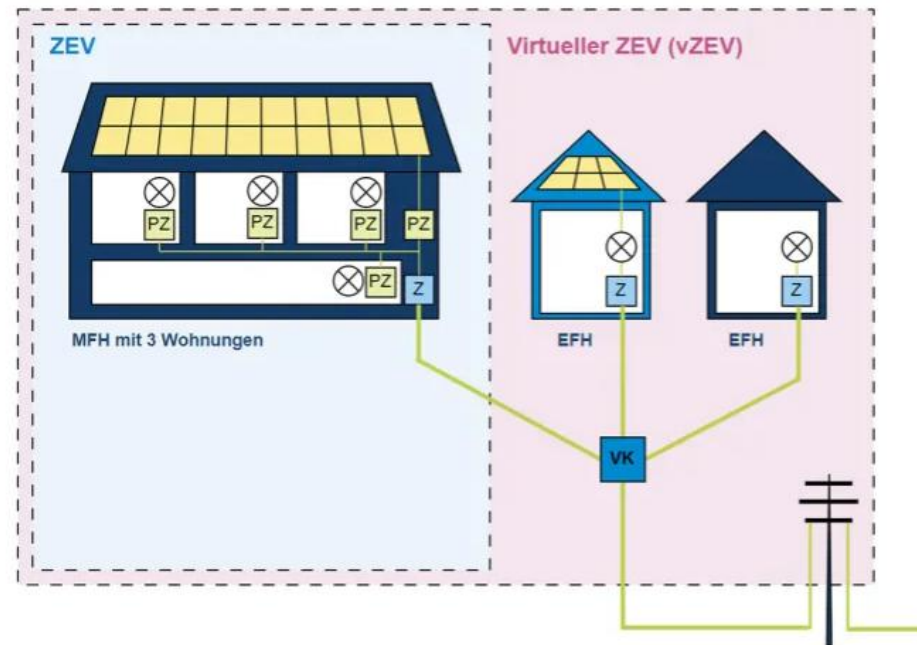
## Bauliche Veränderung

- Wallboxen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterschaft
- Ladeinfrastruktur setzt Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft voraus
- Kostentragung durch Nutzende (allenfalls teilweise Gemeinschaft)

# Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)



Wie funktioniert das?



ZEV: Zusammenschluss zum Eigenverbrauch, vZEV: virtueller Zusammenschluss zum Eigenverbrauch, VK: Verteilkabine, EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus, Z: EKZ Stromzähler, PZ: Privater Stromzähler

# Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)



## Merkmale

- Solarstromproduzent verkauft Strom vor Ort an Anwohnende
- Günstigerer Strom als aus dem Elektrizitätsnetz
- Betriebsreglement
- Implementierung in Stockwerkeigentümerreglement
- Mietrecht:
  - Pflicht bei neuen Mietverträgen, wenn Wohnung Teil von ZEV ist
  - Freiwilligkeit bei bestehenden Mietverhältnissen
  - Effektive oder pauschale Tarifbestimmung

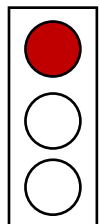
# Steuern



## **Abzugsfähigkeit von energetischen Sanierungen**

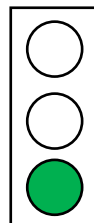
- Energie- und Umweltschutzmassnahmen
- Abgrenzung Sanierungen und Wertvermehrungen
- Übertragung auf Folgesteuerperioden möglich
- Sonderfall Photovoltaik- und Solarthermieanlagen
- Förderung Energiesparmassnahmen

# Abgrenzung Sanierungskosten



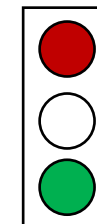
## Lebenshaltungskosten

- Anschaffung / Ersatz Mobiliar
- Bspw. Rasenmäher



## Werterhaltende Kosten

- Reparaturen
- Ersatz einer Installation
- Bspw. Ersatz Küche



## Wertvermehrende Kosten

- Grundsätzlich nicht abzugsfähig
- Ausnahme: Investitionen in Energiesparen und Umweltschutz

→ **Nächste Folie**

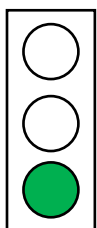


Ausscheidungskatalog Merkblatt 5 / Baugesuch / Baupläne / Fotos (vorher/nachher) / Spartenrechnung Energiesparmassnahmen

# Abgrenzung wertvermehrende Kosten

## Wertvermehrende Kosten

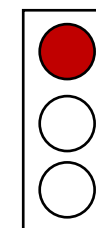
### Abzugsfähige Kosten (Energiesparen und Umweltschutz)



- Verbesserung der Wärmedämmung
- Ersatz fossiler Heizsysteme durch erneuerbare Energien
- Installation von Solaranlagen
- Weitere Massnahmen zur Reduktion des Energie- und Ressourcenverbrauchs

### Übrige wertvermehrende Kosten (nicht abzugsfähig)

- Verbesserungen
- Erstinstallationen
- Bspw. erstmaliger Einbau Pool



Ausscheidungskatalog Merkblatt 5 / Spartenrechnung Energiesparmassnahmen

# Förderung Energiesparmassnahmen

Übertrag auf zwei nachfolgende Steuerperioden (seit 01.01.2020)

- Spartenrechnung

<b>Liegenschaftsunterhaltskosten</b>		<b>Voraussetzungen für Übertrag</b>		- Deklaration im Jahr der Rechnungsstellung (Jahr n)				
ZPV Nr.:				- Jahr n = negatives Reineinkommen				
Name + Vorname:				- Jahr n+1 = gleicher Eigentümer				
Grundstück-Nr.:				- Jahr n+1 = negatives Reineinkommen -> Übertrag Jahr n+2 möglich				
Rechnungsdatum	Pos. (Beleg Nr.)	Ausführende Firma	Art der Arbeit	Rechnungsbetrag davon:	CHF Unterhaltskosten	CHF Energiesparen	CHF Denkmalpflegekosten	Erläuterung der Kostenzuordnung
	1							
	2							
	3							
	4							

# Photovoltaik- und Solarthermieanlagen



Investitionskosten bei einem  
Neubau der Immobilie



Seit 01.01.2024 als Unterhaltskosten  
vom Einkommen abziehbar



Kein Abzug bei Veräußerung im  
Rahmen der Grundstücksgewinnsteuer



Ausgabenüberschuss kann auf  
zwei Folgeperioden übertragen werden



# Förderung Energiesparmassnahmen

## Batteriespeicher im Haus verbaut

- Kosten für die **Installation einer Speicherbatterie** sind als Energiesparmassnahmen **steuerlich abziehbar** (= Praxis Kanton Bern).

## Ladestation für E-Autos („Wallbox“)

- Kosten für die **Installation einer Wallbox** sind als Energiesparmassnahmen **steuerlich abziehbar** (= Praxis Kanton Bern).
- **Voraussetzung:** Speisung Wallbox durch eigene Photovoltaikanlage

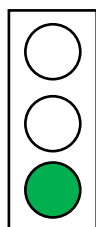


→ In beiden Fällen kann ein Aufwandüberschuss auf zwei Folgejahre übertragen werden.

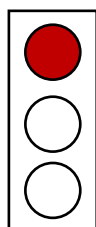
# Förderung Energiesparmassnahmen

## Rückbaukosten für Ersatzneubauten (seit 01.01.2020)

- Ersatzneubau mit gleicher Nutzungsart
- Ersatz innerhalb zwei Jahren



Demontage, Abbruch, Abtransport usw.



Altlastensanierungen, Geländeverschiebungen, Rodung, Planierungsarbeiten und Aushub



[www.taxinfo.sv.fin.be.ch](http://www.taxinfo.sv.fin.be.ch): «Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau»

# Steuern



## **Abschaffung des Eigenmietwerts ab 01. Januar 2029**

- Änderung der Abzugsmöglichkeiten
- Unterscheidung selbstbewohntes Wohneigentum zu übrigen Gebäuden
- Differenzierung Steuern Kanton Bern zu Steuern Bund

4. Juni 2026

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Kontakt**

**Daniel Iseli**  
**Rechtsanwalt, Notar, Mediator SAV**  
**Bahnhofstrasse 6**  
**3600 Thun**  
**iseli@diekanzlei.ch**  
**033 225 50 50**



**Die Kanzlei**

Mit Recht an Ihrer Seite.

# Was bedeutet die Abschaffung des Eigenmietwerts?

---

## Steuerliche Konsequenzen für Gebäudesanierungen

Stefan Aeschi

dipl. Architekt ETH/SIA

NDS Wirtschaft FH

Experte Bau- und Energietechnik



# Abschaffung Eigenmietwert – Beschluss und Wirkung

- **Beschluss - Abstimmung vom 28. September 2025**

Beschluss Abschaffung Eigenmietwert durchs Volk (57.7%)

- **Inkrafttreten ab 1. Januar 2029**

gemäss Beschluss Bundesrat vom 1. April 2026

**Betrifft nur Einkommenssteuer auf Bundesebene (direkte Bundessteuern)**

- **Steuersystem bis mindestens 31.12.2028 unverändert**

Bundesgesetz über die direkten Bundessteuern (DBG)

Kant. Steuergesetze gem. BG über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG)

**Versteuerung Eigenmietwert – Abzug Unterhaltskosten und Schuldzinsen –  
Übertrag energetische Sanierungen auf Steuerjahre 2027/28 möglich**

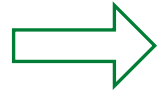
# Abschaffung Eigenmietwert – Änderungen ab 2029

**Unverändert bis 31.12.2028**



**Steuerrecht ab 1.1.2029 (Bundesebene)**

**Versteuerung Eigenmietwert**



**Eigenmietwert entfällt**

- (fiktiver) Ertrag

- Für alle selbstgenutzten Liegenschaften im Privatvermögen

**Abzugsberechtigte Kosten**



**Wegfall abzugsberechtigte Kosten ausser:**

- Denkmalpflegekosten
- Unterhalt / Verwaltungskosten
- Versicherungsprämien
- Private Schuldzinsen
- Energie- / Umweltschutzmassnahmen  
(Übertrag in Steuerjahr 2027/28 möglich)

- Denkmalpflegekosten
- Unterhalt/Verwaltung bei vermieteten/verpachteten Liegenschaften

**Vermögenssteuer bleibt unverändert**

- Gesetzesänderung betrifft nur Einkommenssteuer
- Hypotheken bei Vermögenssteuer (Bund, Kantone, Gemeinde) abziehbar



**Andere Regelungen auf Ebene Kantone möglich!**

# Vergleich geltendes Recht mit Systemwechsel

Kostenart	Geltendes Recht		Systemwechsel	
	dir. Bundessteuer	Kantons- und Gemeindesteuern	dir. Bundessteuer	Kantons- und Gemeindesteuern
Liegenschaftenunterhalt inkl. - Betriebskosten - Verwaltungskosten - Liegenschaftssteuer - bezahlte Baurechtszinsen	✓	✓	nur bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften	nur bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften
Investitionskosten in - Energiesparmassnahmen (Energiesparen/Umweltschutz)	✓	✓	✗	noch offen
Rückbaukosten - in Hinblick auf Ersatzneubau	✓	✓	✗	noch offen
Übertragbarkeit von Grundstückskosten auf Folgejahre	✓	✓	✗	noch offen
Denkmalpflegekosten	✓	✓	✓	noch offen

Nach dem Systemwechsel noch abzugsberechtigte Kosten bei der Einkommenssteuer:

Nach Systemwechsel	direkte Bundessteuer	Kantons- und Gemeindesteuern
<b>Selbstgenutzte Liegenschaften</b>	- Denkmalpflegekosten	noch offen
<b>Vermietete / verpachtete Liegenschaften</b>	- Liegenschaftenunterhalt - Denkmalpflegekosten	- Liegenschaftenunterhalt - weitere noch offen

# Konsequenzen für Sanierungen – ein Rechnungsbeispiel

Rechenbeispiele Berechnung direkte Bundessteuer	Pauschalabzug	Heizungersatz		umfassende Sanierung		
	heute 2026	heute 2026	ab 1.1. 2029 ohne EMW	heute 2026	Folgejahr 2027	ab 1.1. 2029 2J ohne EMW
Steuerbares Einkommen	150'000.-	150'000.-	150'000.-	150'000.-	150'000.-	150'000.-
Eigenmietwert (EMW)	+ 30'000.-	+ 30'000.-	0.-	+ 30'000.-	+ 30'000.-	0.-
Pauschalabzug Unterhalt (20%)	-6'000.-	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-
Unterhalt, Versicherung, Verwaltung		- 3'000.-	0.-	- 3'000.-	- 3'000.-	0.-
Energetische Massnahmen		- 50'000.-	0.-	- 270'000.-	- 93'000.-	0.-
Steuerbares Einkommen Bund	174'000.-	127'000.-	150'000.-	- 93'000.-	84'000.-	150'000.-
<b>Direkte Bundessteuer</b>	<b>8'244.-</b>	<b>3'152.-</b>	<b>5'150.-</b>	0.-	<b>862.-</b>	5'150.-
Direkte Bundessteuer Folgejahr						5'150.-
						<b>10'300.-</b>

## Ausgangslage:

- Ehepaar, verheiratet, 1 Kind
- Steuerbares Einkommen 150'000.-
- Eigenmietwert 30'000.-
- Berechnung ohne Personalsteuer 48.-
- [swisstaxcalculator.estv.admin.ch](https://www.swisstaxcalculator.estv.admin.ch)

- 3'094.-

+ 1'998.-

(~ 4.0% der Sanierungskosten)

+ 9'438.-

(~ 3.5% der Sanierungskosten)

# Konsequenzen für Sanierungen – sofortiger Handlungsbedarf?

## Gesetzesgrundlage Stand heute:

### Bund

- Gesetzesänderung trifft nur die Einkommensteuer auf Bundesebene
- Vermögenssteuer bleibt gleich (Bund/Kantone/Gemeinde)
- Übergangsfrist bis 1.1.2029 (bis dahin keine Änderungen)

### Kantone

- Die Kantone sind in der Wahl ihrer Steuern grundsätzlich frei:
- **Kantonale Umsetzung noch offen**
  - unterschiedliche Abzugsmöglichkeiten
  - Erstreckung Übergangsfrist möglich



## Handlungsbedarf - Überblick statt Zeitdruck

- Zurzeit hohe Preise für Planung/Ausführung aufgrund **Sanierungsboom** durch Wegfall EMW
- **Kapazitätsengpässe** / Fachkräftemangel (Termine und Qualität?)
- Sanierungsmassnahmen **ganzheitlich und langfristig** betrachten
- Unterhalts-/Sanierungsplan richtet sich nach dem Lebenszyklus von Bauteilen, nicht nach Steuersätzen
- Investitionsbedarf über 20 Jahre Ø 300'000.- bis 500'000.-

## Genereller Tipp:

- Zuerst Überblick über den Sanierungsbedarf verschaffen
- Orientierung am Sanierungsplan, ev. erstellen (Termine, Kosten)
- Überwiegen **steuerliche Abzüge** die **konjunkturbedingten Mehrkosten** im Baugewerbe?
- Fristen bedenken (Bevolligungen, Lieferfristen, Kapazitäten)
- Nicht unter Zeitdruck setzen lassen / **keine voreiligen Handlungen**

# Nächste Schritte – Wie gehe ich konkret vor?

---

## 1. Persönliche Situation analysieren

- In welcher Lebensphase befinden Sie sich?
  - Welche Unterhalts-/Sanierungsarbeiten stehen mittelfristig an?
  - Wie hoch ist die Hypothek im Verhältnis zum Immobilienwert?
  - Einkommensentwicklung mittelfristig
- 

## 2. Steuerliche Auswirkungen berechnen lassen

- Wie verändert sich die persönliche Steuerlast nach 2029?
  - Ist eine Anpassung der Hypothek sinnvoll?
  - Welche Optimierungsmöglichkeiten bestehen?
- 

## 3. Sanierungsmassnahmen planen und umsetzen

- Prioritätenliste nach Dringlichkeit erstellen
  - Förderprogramme prüfen und Finanzierung planen
  - Frühzeitig konkrete Angebote einholen
- 

## 4. Kantonale Entwicklung verfolgen

- Informationen bei Steuerverwaltung zur geplanten Umsetzung einholen
- 

## 5. Keine Hektik – nichts überstürzen

- Vor grösserer Entscheidung umfassend beraten lassen
- Hypothek nicht voreilig amortisieren
- Schnellschüsse vermeiden (Reform frühestens 2029 in Kraft)

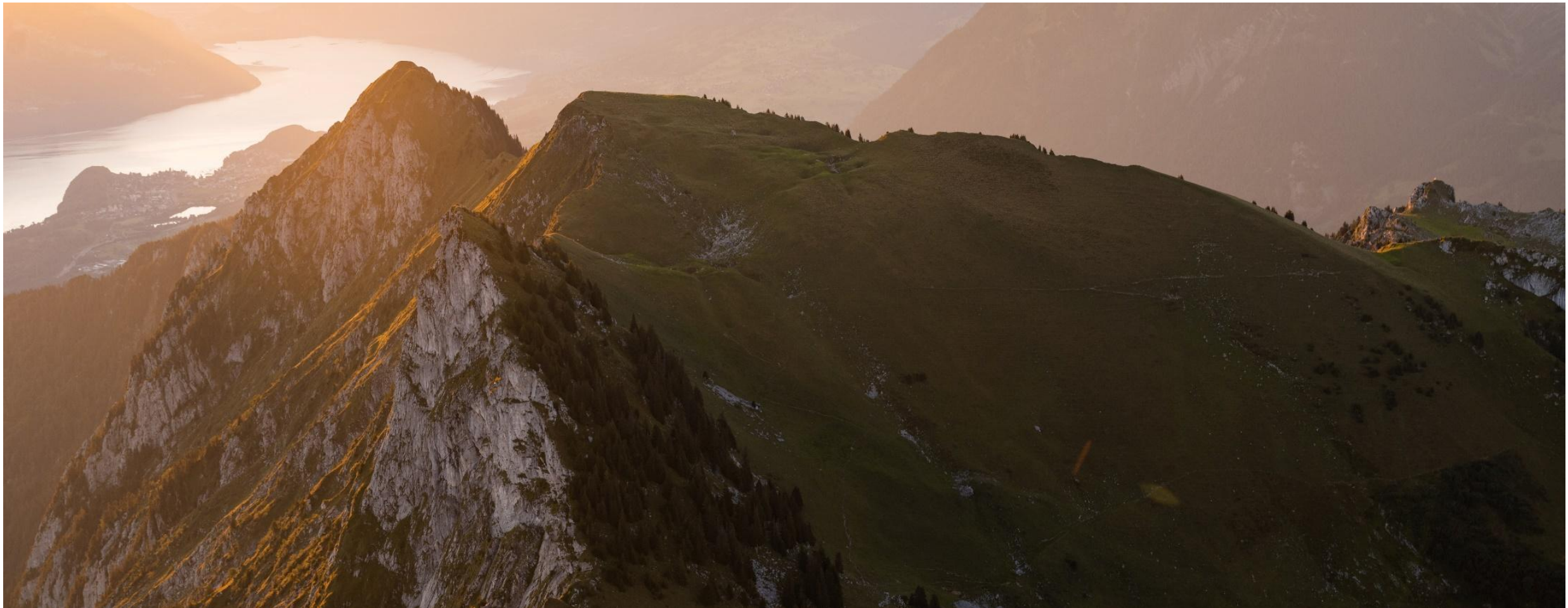


**Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

## 4. Energie-Forum Thun

Simon Reismüller

Energieberater



# Wie geht Förderung?



# Die öffentliche Energieberatung

[www.regionale-energieberatung.ch/buchen](http://www.regionale-energieberatung.ch/buchen)

033 225 22 90

[info@regionale-energieberatung.ch](mailto:info@regionale-energieberatung.ch)



# Das Beratungsgespräch

- ✓ Produkte- und herstellerunabhängig
- 🎯 Ziel: Ihre Bestellkompetenz erhöhen



Telefonisch



Online



Im Büro



Vor Ort

# Überblick

[www.energiefranken.ch](http://www.energiefranken.ch)

## Energiefranken – die Plattform für Fördergelder im Energiebereich

PLZ oder Ort

3600 Thun



Förderprogramm finden



Gesuch einreichen



Förderbeitrag erhalten

Perspektive

Energieberatung

Förderprogramm

# Grundsätze

Fördergesuch sind **VOR** Baubeginn  
einreichen

Abstimmen **WER** die Förderbeiträge  
einreicht

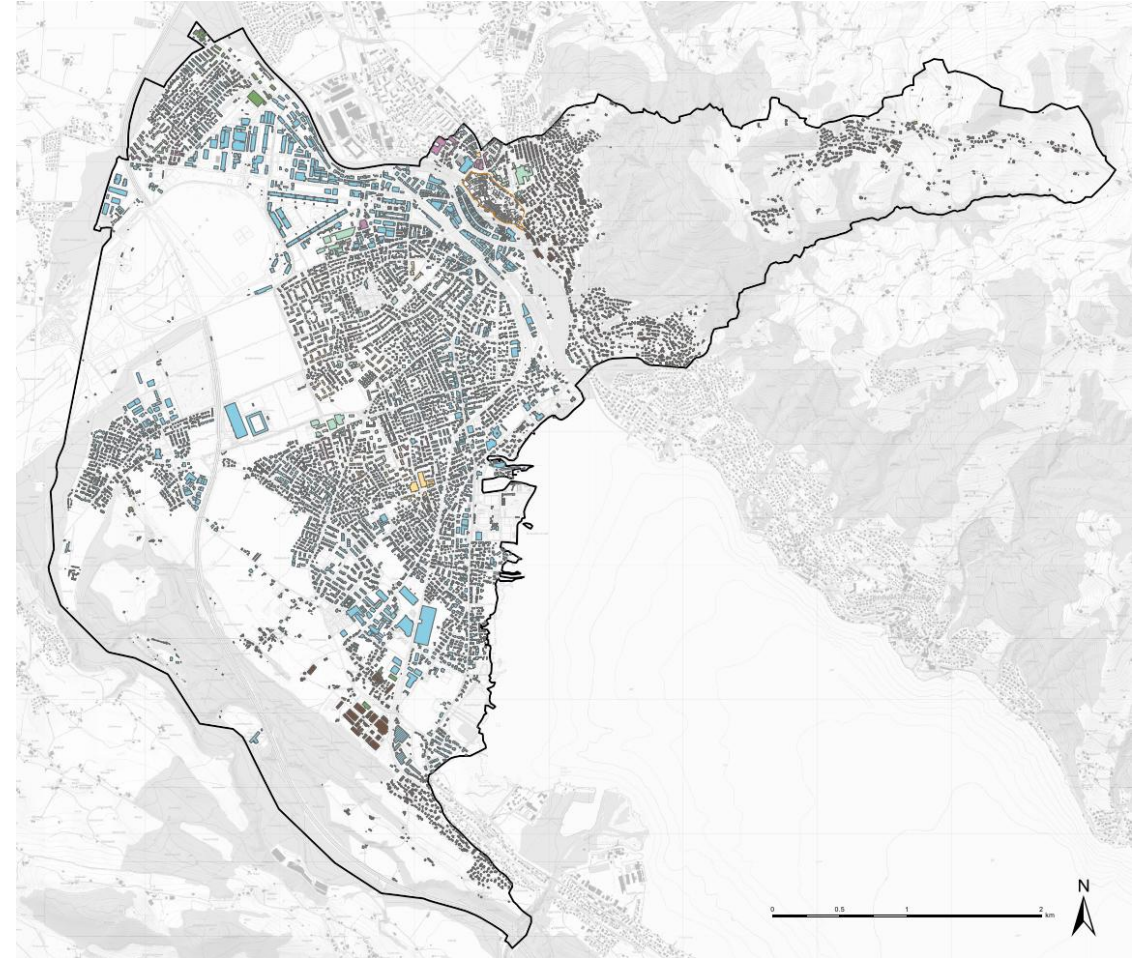


# Und in Thun?

<https://foerderprogrammenergie.thun.ch>

033 225 47 80

[foerderprogrammenergie.  
@energiethun.ch](mailto:foerderprogrammenergie@energiethun.ch)



# Geförderte Massnahmen

GEAK Plus / Grobanalyse	Erfassung Ist-Zustand und ausarbeiten von Varianten
Energieeffizienz Gewerbe / Industrie	Energieanalyse und Betriebsoptimierung
Energetische Gebäudesanierung	Beitrag pro m <sup>2</sup> Bauteilfläche
Thermische Solaranlage	Beitrag pro kW thermische Leistung
Heizungersatz	Fernwärme und Wärmepumpen (Grundwasser oder Erdwärme)
Machbarkeitsstudien	Grund- oder Oberflächenwassernutzung und Probebohrungen
Wärmeerzeugerkonzepte	Für Objekte im Bauinventar der Denkmalpflege
Photovoltaik	Beitrag für volle Dachbelegung und winteroptimierte Anlagen
Ladeinfrastruktur E-Mobilität	Basisinstallation und Bidirektionale Ladestationen
Innovative Projekte	Grössere Projekte mit Vorbildcharakter

# Fragen?



Bild wurde durch ChatGPT erstellt

Perspektive

Energieberatung

Förderprogramm



**Finanzierung Energieprojekte  
Energie-Forum Thun, 2026**

**Luca Cairol  
Teamleiter Privat- und Geschäftskunden**



**BEKB**

**BCBE**

# Vorteile der energieeffizienten Sanierung

- **Wert** der Liegenschaft **langfristig** erhalten und steigern
- Nachhaltige Finanzierungslösungen der BEKB mit **bevorzugtem Zinssatz**
- **Reduktion** der Treibhausgasemissionen und dadurch der Energiekosten
- Von **Förderbeiträgen** der öffentlichen Hand profitieren.
- **Steuertechnisch** attraktiv (Hinweis Eigenmietwert)

# Wie kann ich eine Sanierung vorantreiben?



## IST-Zustand analysieren

- Energieeffizienz und CO2-Ausstoss bestimmen



## Massnahmen definieren

- Was sanieren? Wann und in welcher Reihenfolge?



## Kostenschätzung

- Investitionen
- Fördergelder prüfen



## Finanzierung sichern

- Finanzierungsmöglichkeiten (Hypothek)

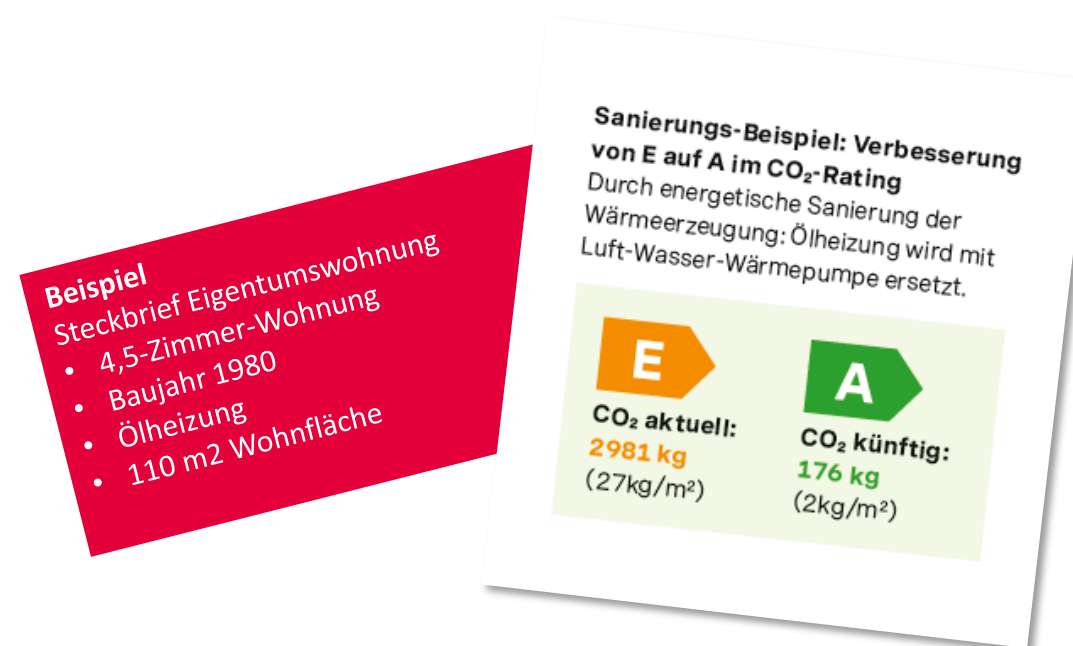
Tools wie myky.ch liefern einen konkreten Sanierungsfahrplan

# In fünf Schritten zur modernen Heizlösung.

- 1 Informationssammlung**  
Besuchen Sie [bekb.ch/sanieren](https://bekb.ch/sanieren) für vertiefte Infos und eröffnen Sie Ihr persönliches Dossier auf der Plattform [myky.ch](https://myky.ch)
- 2 Sanierungsrechner nutzen**  
Prüfen Sie den aktuellen energetischen Zustand, empfohlene Sanierungsmassnahmen und Sparpotenziale (inkl. Fördermitteln).
- 3 Hausgemeinschaft sensibilisieren**  
Eine energetische Sanierung ist ein Prozess: Sensibilisieren Sie frühzeitig andere Eigentümer in Gesprächen und tragen Sie das Thema zur nächsten Eigentümerversammlung. Der myky-Sanierungsplaner steht auch Personen zur Verfügung, die nicht Kunden bei der BEKB sind.
- 4 Entscheidungsfindung**  
Bilden Sie eine Arbeitsgruppe und holen Sie Angebote ein. Experten aus dem myky-Netzwerk können Sie unterstützen. Alle Fragen zu Finanzierungsmöglichkeiten (z.B. Erneuerungsfonds, Hypothek) klären Sie mit Ihrem Finanzcoach.

- 5 Umsetzung**  
Installieren Sie eine nachhaltige Heizlösung, z.B. eine Wärmepumpe, und profitieren Sie bei Erreichen eines CO<sub>2</sub>-Ratings A oder B von einem tieferen Zinssatz. Dies gilt auch für bereits abgeschlossene Festzinshypotheken.

**Beispiel:** Bei einer Hypothek von 500 000 Franken sparen Sie jährlich 1000 Franken an Zinskosten auf die Restlaufzeit.



# Einblick ins myky Dossier

Gurnigelstras... ▾

## Guten Start in den Tag, Luca

- Home
- Gebäudedaten
- Gebäudeteile
- Kontakte
- Lage
- Sanierungsrechner
- Solarrechner
- Wartungs-Assistent
- Versicherung
- Finanzen
- Steuern
- myky-Assistent
- Exklusive Angebote

**Dein Zuhause**  
Gurnigelstrasse 15, 3600 Thun

Dossier teilen

**Dateien**

Datei hochladen

Speichere Dateien rund um dein Zuhause sicher in deiner Dateiablage.

Zu meinen Dateien

**Nahversorgung**

**Alles in der Nähe?**  
Finde heraus, wie schnell du Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Gesundheitseinrichtungen erreichst – für Alltag und Familie.

Zum Lage-Check

**Dein Wartungs-Assistent**  
Wärme und Licht genießen! Haus und Geräte fit halten, um ungestörte Sommertage zu verbringen.

**Siebe in Wasserhähnen und Duschköpfen...**  
Sanitär- & Wasseranlagen

**Parkett pflegen**  
Böden

Wartungs-Assistent entdecken < >

**Wie steht es um die Energieeffizienz deines Zuhauses?**  
Mit dem Sanierungsrechner findest du es heraus und erhältst einen individuellen Sanierungsplan.

Jetzt starten

**Dein myky-Assistent**  
Ich bin dein persönlicher digitaler Helfer rund um dein Eigenheim.

Stelle mir eine Frage

Gurnigelstra... ▾

## Sanierungsrechner

Home
1 Gebäudedaten
2 Gebäudedaten ergänzen
3 Sanierungen
4 Weitere Angaben

- Home
- Gebäudedaten
- Gebäudeteile
- Kontakte
- Lage
- Sanierungsrechner
- Solarrechner
- Wartungs-Assistent
- Versicherung
- Finanzen
- Steuern
- myky-Assistent
- Exklusive Angebote

**Deine Wohnungsdaten** ⓘ

Überprüfe bitte deine Angaben.

Stockwerk der Wohnung	2. Stockwerk	
Anzahl Zimmer ⓘ	3	
Wohnfläche	74 m <sup>2</sup>	Anpassen

**Daten zum Gebäude** ⓘ

Überprüfe bitte deine Angaben.

Baujahr Gebäude	1915	
Anzahl der Stockwerke	4	
Anzahl Wohnungen	6	Anpassen

Abbrechen Weiter

**Mein Zuhause**  
Gurnigelstrasse 15  
3600 Thun

**Gebäudetyp** ⓘ  
Eigentumswohnung

Gurnigelstra... ▾

## Sanierungsrechner

Home
Sanierungsplan herunterladen
Anpassen
Sanierungsprojekt anlegen

- Home
- Gebäudedaten
- Gebäudeteile
- Kontakte
- Lage
- Sanierungsrechner
- Solarrechner
- Wartungs-Assistent
- Versicherung
- Finanzen
- Steuern
- myky-Assistent
- Exklusive Angebote

**Nachhaltigkeit**

Meine Bilanz Wärmebedarf CO<sub>2</sub>-Emissionen Energieeffizienzklassen ⓘ

E

**Wärmebedarf pro Jahr** ⓘ

Aktueller Verbrauch

Berechnung

10'804 kWh

F

**CO<sub>2</sub> Emissionen pro Jahr** ⓘ

Aktueller Verbrauch

Berechnung

3'241 kg

Die Berechnungen basieren auf deinen Angaben. Dabei handelt es sich um modellierte Werte.

**Sanierungsbedarf** ⓘ

# Wie macht man die Rechnung?



## Kosten und Nutzen

- Investitionskosten
- Einsparungen Energie
- Fördergelder
- Amortisation



## Unterschied Stockwerkeigentum

- Kostenverteilung nach Wertquote
- Kombination aus
  - Erneuerungsfonds
  - Einzel-Finanzierungen
- Teilweise individuelle Tragbarkeit relevant



## Rahmenbedingungen

- Kantonales Energiegesetz
- Gebäudeprogramm
- Förderbedingungen
- Technische Anforderungen (z.B. Heizsystem)
- STOWE-Reglement
- Beschlussfähigkeit → Mehrheit

# Mit der myky-Hypothek energetisch sanieren.

myky-Hypothek – eine Kombination aus

- Finanzierung
- Persönliche Beratung
- Planungstool myky.ch

## Vorteile

- Attraktive Zinskonditionen: Vorzugszinsen bei guter Energieeffizienz (A/B Rating)
- Planbare Kosten (fixe Laufzeiten)
- Unterstützung durch Experten

Eigenmietwert:  
jetzt  
Übergangsfrist  
nutzen bis 2029

**Heizen Sie immer noch wie damals?**

Energetisch sanieren mit der myky-Hypothek. Jetzt Zinsvorteil sichern.

STENRAIN

BEKB

bekb.ch/sanieren

# Heizen Sie auch noch wie damals?

Energetisch sanieren mit der myky-Hypothek. Mit attraktivem Vorzugszins.

myky-  
Zinsvorteil von  
0,2 Prozent

- Auf **Erhöhungsbetrag** energetische Sanierung
- Auf **gesamte Hypothekarschuld** bei Erreichen CO<sub>2</sub>-Rating A/B



BEKB

BCBE



**В Е К В**

**В С В Е**

## TESTIMONIALS MIT PRAXISBEISPIELEN

Roger von Rotz, Bauleiter

Jörg Rothenbühler, Geschäftsleiter, **Emch+Berger Revelio AG**



# Goldiwilstrasse 10 – 18, 3600 Thun Überbauung „Hübeli“ Projekt Heizungsersatz

Bild: Rega, Daniel Sasdi



In Zusammenarbeit mit

**arnaldi**  
energie · wasser + ag



# Situationsplan (aus ThunGIS)



**arnaldi**  
energie · wasser · ag





# Ausgangslage

- ❖ Baujahr 1997 – 1999, verdichtet
- ❖ 66 Einheiten – 66 Gasheizungen
- ❖ Individueller Wechsel vs. Projekt
- ❖ geprüft:  
1:1, Fernwärme, Erdsonde, Luft-Wasser-Wärmepumpen (Innen- und Aussenaufstellung)



# Detailsituation (hier Reihe 14 und 12)



**arnaldi**  
energie · wasser · ag



# Detailsituation (hier Haus 12H und J)





# Probleme

- ❖ Definition als Anlage nicht Klein- oder Anbaute
- ❖ Grenzabstand **4 Meter**
- ❖ erforderliches Näherbaurecht zum Nachbar und zur Strasse
- ❖ 1 Partei weigerte sich, NBR zu unterzeichnen





# Lösung

- ❖ Näherbaurecht Hinterlage bei Bauinspektorat
- ❖ Näherbaurecht “Plus“
- ❖ Resultat:
  - 23 Luft-Wasser-Wärmepumpen
  - 3 Erdsonden
  - 2 Parteien gemeinsame Heizung





# Forderung an die Politik

- ❖ Weg von Baugesuch, hin zur Bewilligung (Basis Lärmschutz-nachweis)
- ❖ Weg von Definition Anlage, hin zu An- und Nebenbauten = reduzierter Grenzabstand von 2m
- ❖ Weg von „Alibi-Förderung“, hin zu „echter Förderung“



# Goldiwilstrasse 10 – 18, 3600 Thun Überbauung „Hübeli“ Projekt Ladestrom

Bild: Rega, Daniel Sasdi





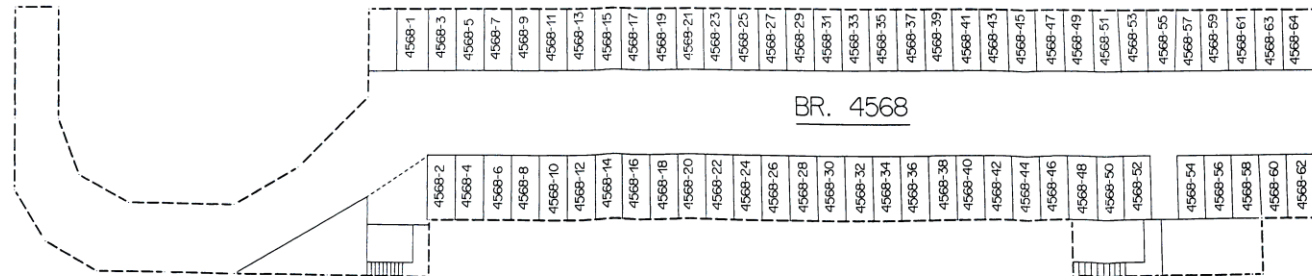
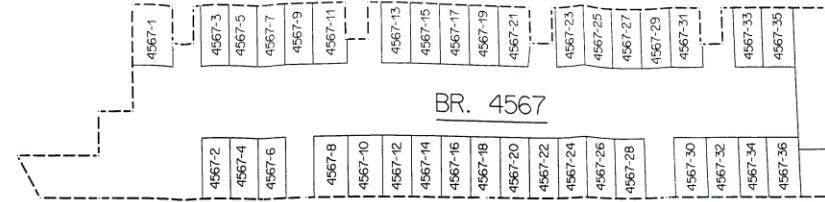
# Situationsplan

GEMEINDE THUN  
Plan 73 1:350

Kopie

Miteigentumsplan Einstellhallen

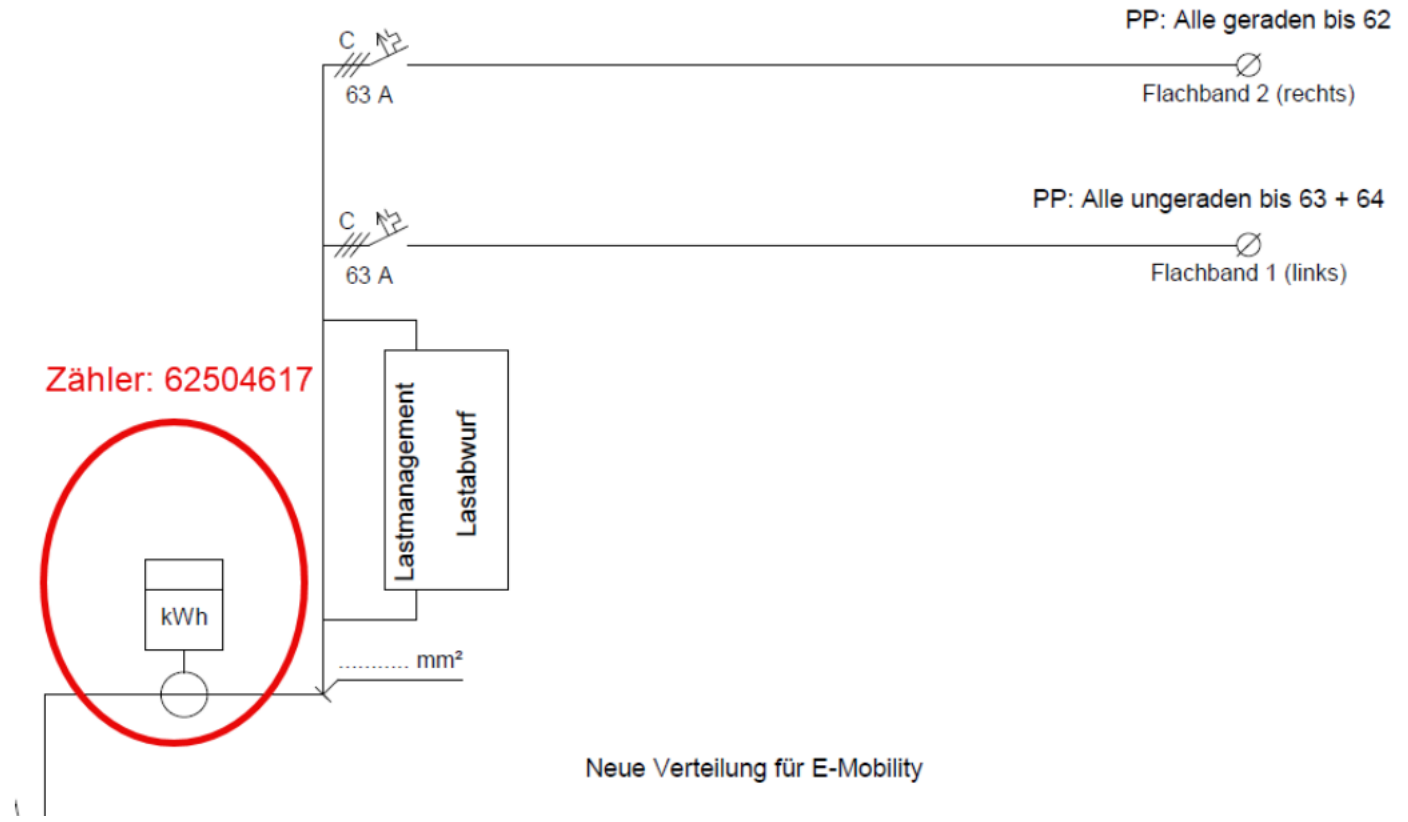
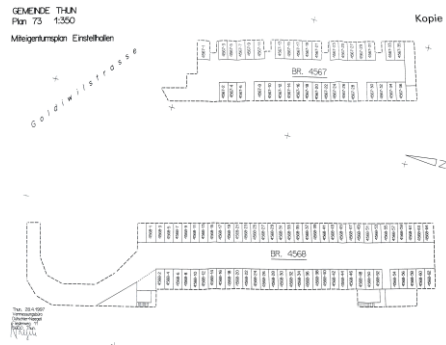
Goldwilstrasse



Thun, 28.4.1997  
Vermessungsbüro  
Dutschler-Noegeli  
Fliedenweg 11  
3600, Thun.  
*[Signature]*



# Installations-Schema



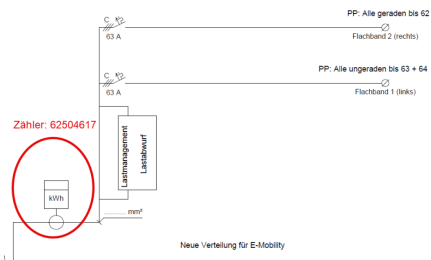
Neue Verteilung für E-Mobility

Quelle: Energie Thun, Yannick Gerber



# Probleme

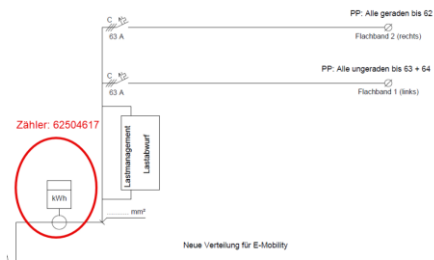
- ❖ 50'000 kWh = Gewerbekunde
- ❖ vZEV Komfort Direktabrechnung
- ❖ Einschränkung maximale Last
- ❖ Bidirektionalität nicht möglich
- ❖ Bezugszwang Wallbox Energie Thun





# Lösung

- ❖ Ausbau Leitungsnetz
- ❖ Direktabrechnung – Daten vorhanden
- ❖ freiwillige Wahl des Segmentes
- ❖ Bidirektionalität zur Netzentlastung
- ❖ Freie Wahl Wallbox



# Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bild: Rega, Daniel Sasdi

Roger von Rotz, [r\\_vonrotz@yahoo.com](mailto:r_vonrotz@yahoo.com), 079 773 47 53



[info@arnaldi.ch](mailto:info@arnaldi.ch), [www.arnaldi.ch](http://www.arnaldi.ch)



Emch+  
Berger

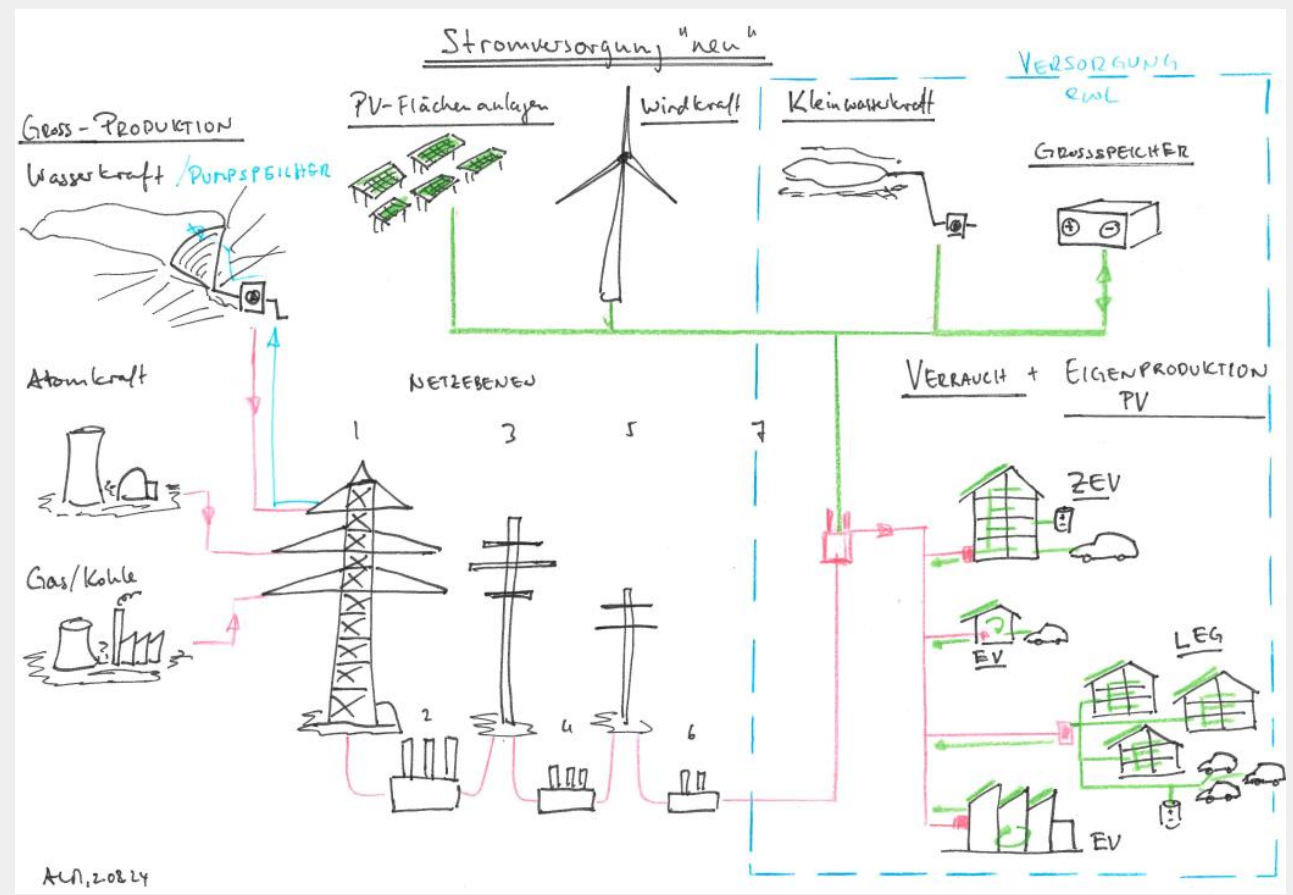
4. Energie-Forum Thun

# vZEV aus der Praxis

04. Juni 2026

# Inhalte

- Vorgehen
- 2 Praxisbeispiele
- Erfahrung



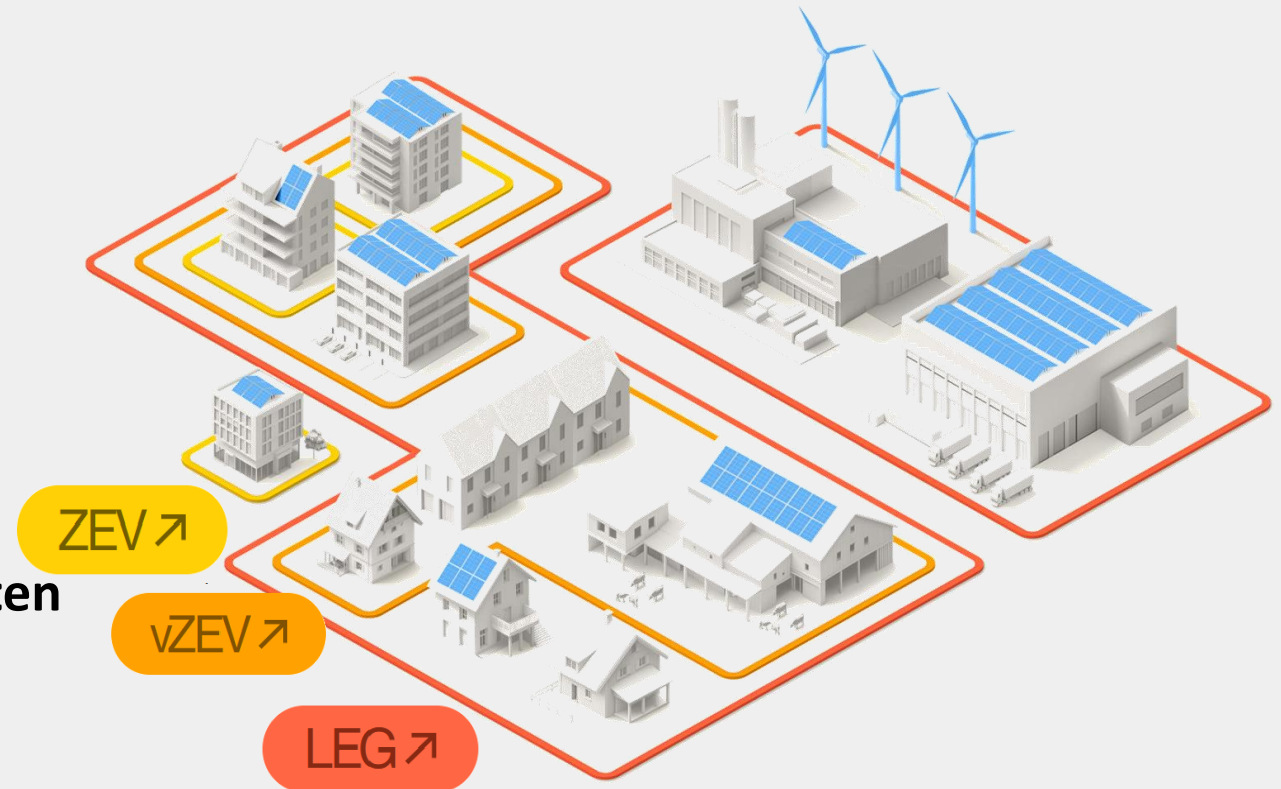
**Praxisbeispiel**

# Vorgehen

# vZEV in der Praxis – Vorgehen

## Grundlagen

- Netztypologie und Kapazität
- Netzanschlusskapazität
- PVA Leistung und Produktion
- Verbrauchsdaten Wohnungen
- Verbrauchsdaten Allgemein
- Verbrauchsdaten E-Mobilität??
- Einwilligung Mieter bei bestehenden Objekten
- Wirtschaftliche Betrachtung
- Anmeldeverfahren beim EVU



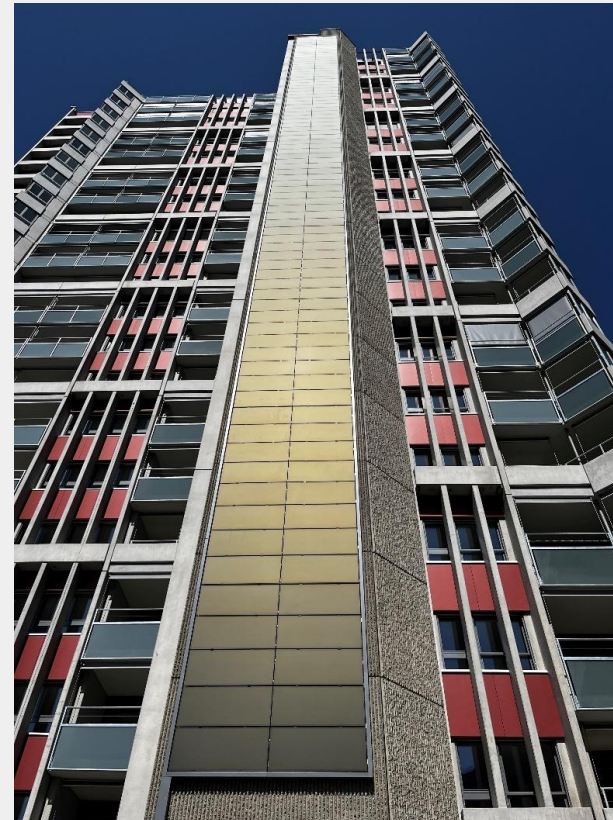
EVU: Energieversorgungsunternehmen

**Praxisbeispiel**

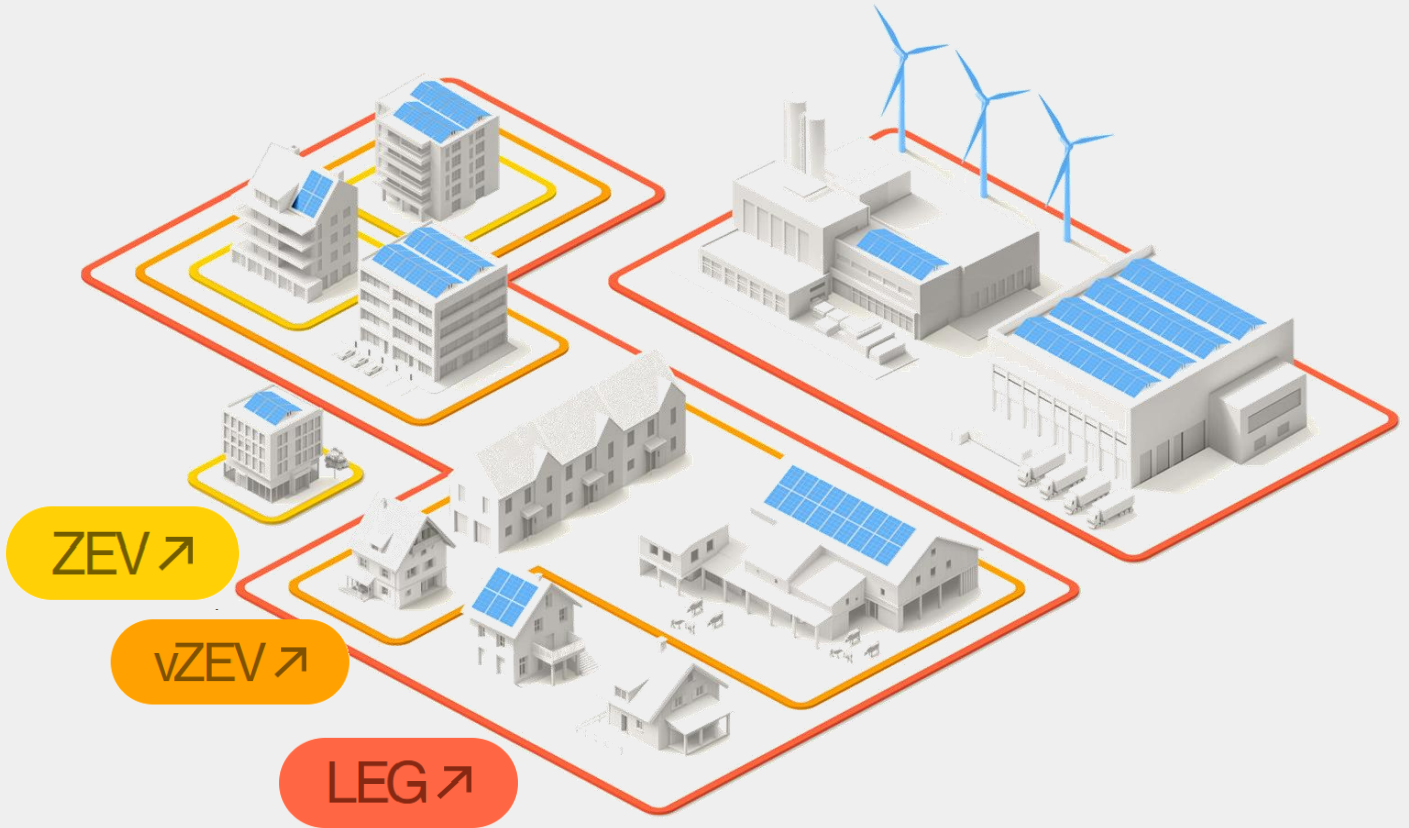
**ZEV | vZEV | E-Mobilität**

# Praxis 1 – Holenacker in Bern

- 2 Hochhäuser mit je 180 Whg
- Gebäudehöhe 65m
- PVA 86.4 kWp | 89.9 kWp
- ZEV | vZEV | E-Mobilität



# Praxis 1 – Holenacker in Bern



Gebäude 1

Gebäude 2

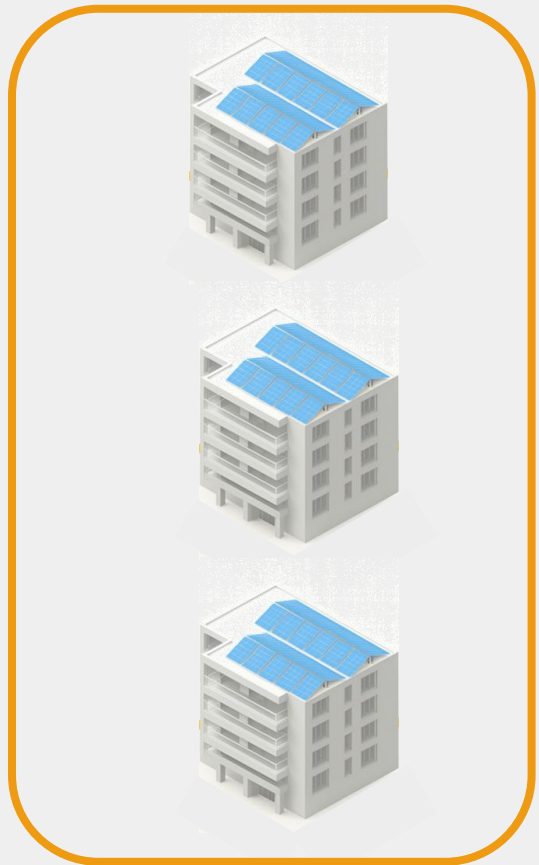
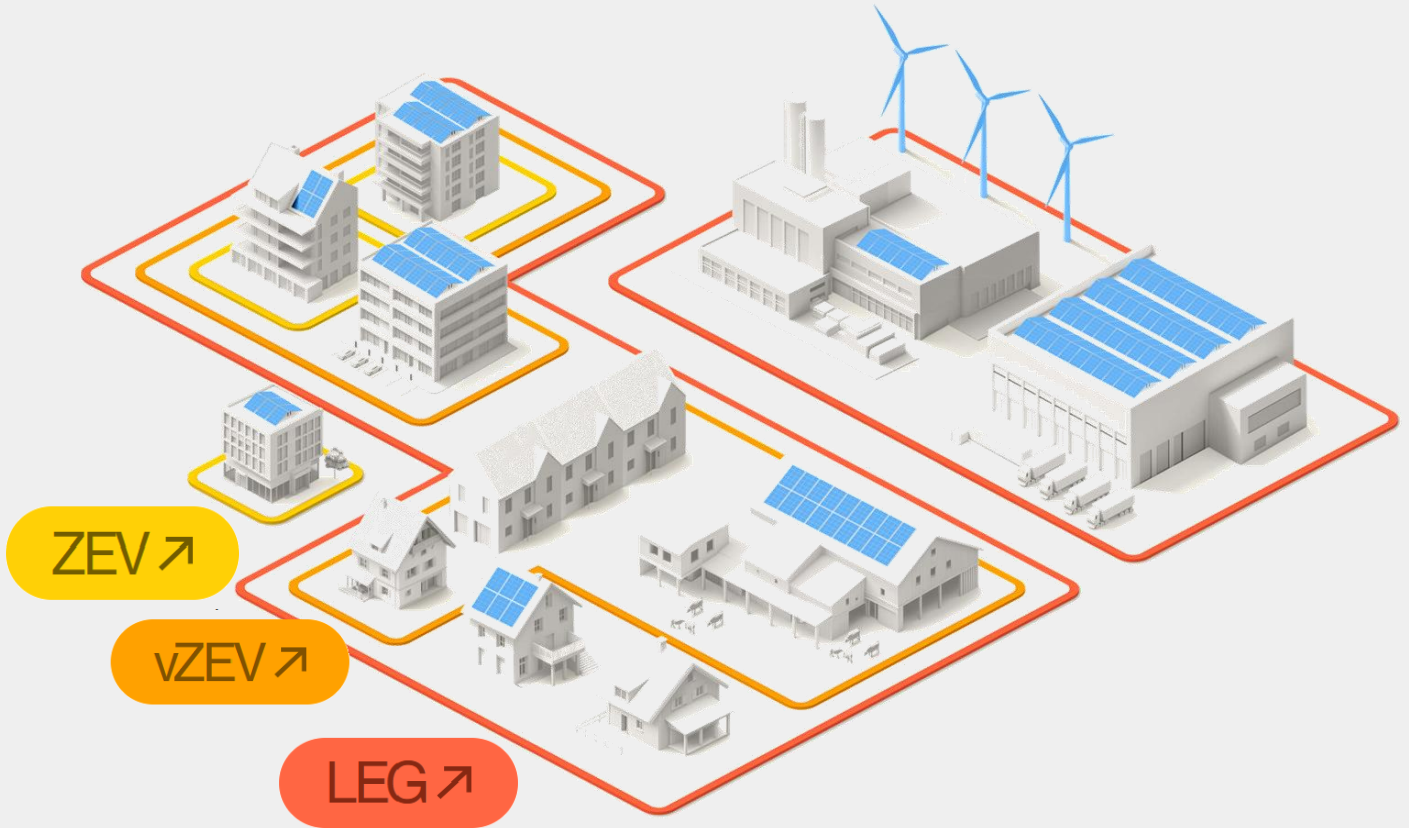
Bild: Lokalstrom.ch

## Praxis 2 – Riedbachstrasse in Bern

- PVA 53.23 kWp | 53.23 kWp | 31.85 kWp
- vZEV | E-Mobilität
- 98 Energiezähler
- 16 Ladestationen



# Praxis 2 – Riedbachstrasse in Bern



Gebäude 1

Gebäude 2

Gebäude 3

Bild: Lokalstrom.ch

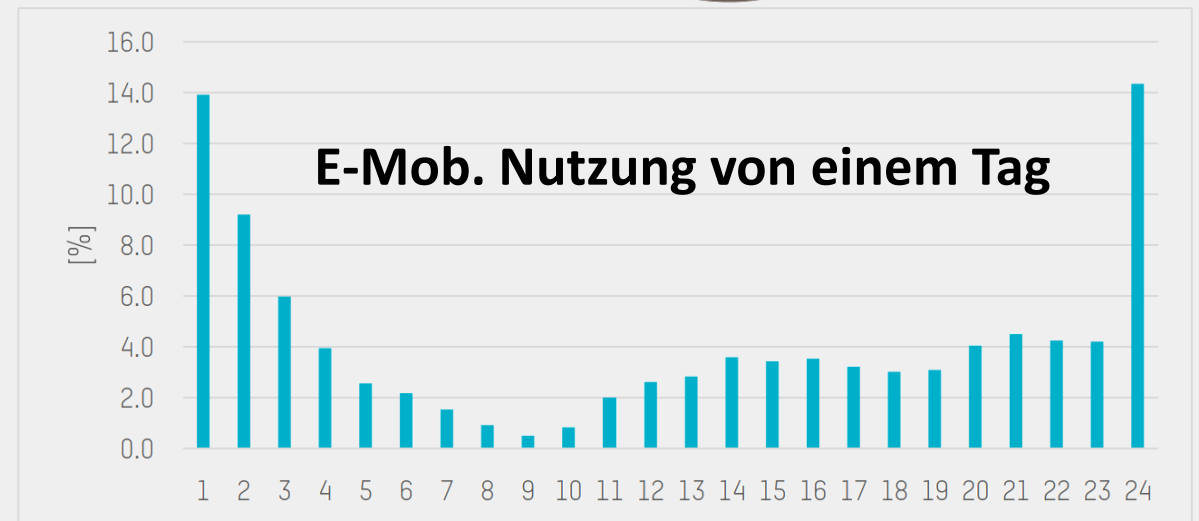
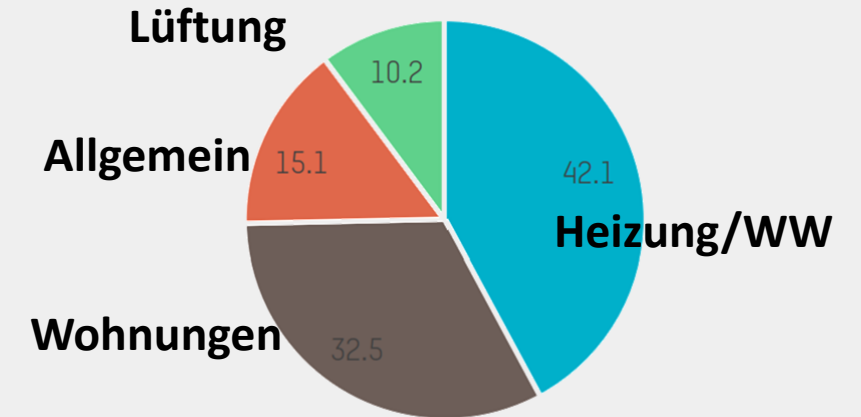
**Praxisbeispiel**

**Erfahrung**

# vZEV in der Praxis – Erfahrung

- Energieverbrauch vs PV Produktion = ist vZEV Sinnvoll?
- Whg. Energieverbrauch mit 15 Minuten Daten von einem Jahr schwierig zu erhalten = Einwilligung
- E-Mobilität ist schwierig bez. Verhalten
- Bei Neubauten ist mit vielen Annahmen zu rechnen
- Wirtschaftliche Betrachtung ist herausfordernd
- Bei bestehenden Objekten ist die Bewilligung der Mieter/STWE einzuholen
- Alle Daten der Mieter sind dem EVU zu melden
- Unterschiedliche Verfahren je EVU

**EVU: Energieversorgungsunternehmen**



**Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

**Ihre Fragen – unsere Antwort**

# PODIUMSDISKUSSION & FRAGERUNDE

# HERZLICHEN DANK!

In Zusammenarbeit mit:



Unterstützt durch:



BEKB

BCBE



Die Kanzlei



Thun

# Vielen Dank!