



Urs Bolliger

**Eidg. dipl.
Immobilientreuhänder**

**Bolliger Neukom Treuhand
Herzogstrasse 14
5001 Aarau**

Region

Immobilien-Ratgeber: Photovoltaikanlagen und Eigenverbrauch

Die ersten privaten Pioniere installierten vor über 30 Jahren erste Photovoltaikanlagen. In der Zwischenzeit schafften weder der politische Diskurs noch die ersten Versuche mit gesetzlichen «Zwangsmassnahmen» das, was nun im Zuge der Strompreisentwicklung in Gang gekommen ist. Die Anzahl der Projekte zur Planung von PVAs hat in einem Ausmass zugenommen wie kein anderes Thema in diesem Bereich. Eine grosse Anzahl von privaten LiegenschaftseigentümerInnen sieht heute die Notwendigkeit (Überbrückung einer Strommangellage) und die Wirtschaftlichkeit einer PVA und ist bereit,

eine entsprechende Investition zu tätigen. Nehmen Eigentümergemeinschaften die Planung solcher Projekte in Angriff, sind verschiedene technische, administrative und rechtliche Aspekte zu prüfen.

Grundsätzlich muss darauf geachtet werden, dass die entsprechenden Anträge und Beschlüsse so detailliert ausformuliert sind, dass die Änderungen des Erscheinungsbilds der Liegenschaft, die Variante der Verwendung der selbstproduzierten Energie, die Gesamtkosten und Termine, die Unternehmer sowie die Kosten- und Ertragsverteilung den reglementarischen Grundlagen entsprechen und klar geregelt werden können. Gemäss dem neuen Energiegesetz (EnG) Art. 17 können sich die BezügerInnen – unter gewissen Voraussetzungen – zudem zu einer Gemeinschaft zusammenschliessen und den künftig selbst produzierten Strom für den Eigenverbrauch einsetzen. Im Sinne einer «Machbarkeitsstudie» sollten dazu vorgängig einige wichtige Punkte geklärt werden. Für die Koordination solcher Investitionsprojekte

macht es Sinn, ein «Projektteam» wählen zu lassen. Dieses beschafft Unterlagen, organisiert Informationsveranstaltungen und formuliert zusammen mit der Bewirtschafterin Anträge an die Versammlung. Ein wesentlicher Punkt ist dabei die Prüfung der Finanzierbarkeit. Die Verwendung von Erneuerungsfondsgeldern ist aufgrund der reglementarischen Vorgaben normalerweise nicht möglich und in jedem Fall nicht sinnvoll. Werden Gelder aus dem Fonds für «artfremde» Investitionen verwendet, sind spätere Lücken bei notwendigen baulichen Massnahmen in die Grundsubstanz (z.B. Dächer, Fenster, Heizanlagen usw.) meist unausweichlich. Die Verwendung von Fondsgeldern kann geprüft werden, wenn diese als Kredittranchen innert nützlicher Frist – aufgrund der temporären Erhöhung der Einlagen – wieder zurückbezahlt werden. Vor der Inangriffnahme der Projektplanung müssen sich die Verantwortlichen daher einen Überblick über den kurz- und mittelfristigen Gesamtinvestitionsbedarf verschaffen. Die künftig notwendigen baulichen Massnahmen müssen im Rahmen einer Investitions- und Finanzierungsplanung dem zur Verfügung stehenden Sparkapital (Fondsgelder) gegenübergestellt werden. Erscheint eine Finanzierung möglich und plausibel, können erste Schritte zur Information der EigentümerInnen sowie der Planung der Anlage gestartet werden.

Der Prozess zur Antragstellung und den Beschlussfassungen sollte in zwei Schritten vollzogen werden. In einem ersten Schritt können die administrativen Themen diskutiert und entsprechende Beschlüsse gefasst werden. Als Themen sind die Veränderung des äusseren Erscheinungsbildes, Vereinbarungen zur Nutzung der allgemeinen Dachfläche und der Zahlungsplan zu berücksichtigen. Es muss geklärt werden, wie der Strom verwendet werden soll und ob Bedarf für zusätzliche Infrastrukturen besteht (z.B. Ladestationen in einer Autoeinstellhalle). Ein weiterer Punkt ist die interne Verrechnung des Stromverbrauchs sowie die zusätzlichen «Verwaltungskosten», welche damit ausgelöst werden. In einem zweiten Schritt sind die Themen zur Realisierung abzuhandeln. Hierbei geht es vor allem um die detaillierte Gestaltung der Anlage, die Ergänzung der Installation, die Kosten sowie die Wahl der Unternehmer und den Terminplan.

Fazit: Vor der Planung von nützlichen baulichen Massnahmen – zu welchen wir das vorgenannte Thema unter bestimmten Bedingungen zählen – sind frühzeitig die zu erwartenden Projektkosten im Kontext des Gesamtinvestitionsbedarfs zu prüfen. Da solche Projekte eine vertiefte Expertise erfordern, sollte der Beizug einer ausgewiesenen Fachperson ins Auge gefasst werden. Die Beschlussfassung kann verbindlich nur auf einer detaillierten und vollständigen Antragsstellung erfolgen. Ein Projektteam sollte diese Schritte entsprechend vorbereiten.

Immobilien-Fragen können gestellt werden an:

Urs Bolliger
Bolliger Neukom Treuhand
Herzogstrasse 14, 5001 Aarau
E-Mail: bolliger@bntreuhand.ch
www.bntreuhand.ch