**Alle Mieterinnen und Mieter**

Musterstrasse 1

60xx Musterhausen

**Immobilienfirma AG**

Frau/Herr Sachbearbeiterin

Musterstrasse 1

60xx Musterhausen

Luzern, 31. Januar 2024

**Unser Anliegen: Wechsel unserer fossilen Wärmeerzeugung zu erneuerbarer Energie (optional: , Ersatz der alten Fenster, Dämmung des Dachs und/oder der Kellerdecke)***Eine win-win-win-Situation für Hauseigentümerschaft, Mietende und Umwelt*

Sehr geehrter Frau/Herr Sachbearbeiterin,

Wir sind glückliche Mieterinnen und Mieter der Liegenschaften Musterstrasse 1 und möchten uns dafür herzlich bedanken. Aufgrund der aktuellen Energie-Situation möchten wir Sie ersuchen, unser folgendes Anliegen zu prüfen.

**Nebst hohen Nebenkosten trägt die Gebäudeheizung erheblich zur Erderwärmung bei:**   
Mehr als ein Viertel der gesamten Treibhausgasemissionen in der Schweiz werden durch die Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser verursacht. Diese Treibhausgasemissionen können ohne Komforteinbußen deutlich reduziert werden. Heizsysteme mit erneuerbaren Energien (z. B. Erd-, Luftwärmepumpen etc.) emittieren **zwischen sieben und zehnmal weniger Treibhausgase** als fossile Heizungssysteme.   
Gleichzeitig bietet der Wechsel zu erneuerbarer Energie weitere Vorteile: Es reduziert die Abhängigkeit von anderen Ländern und stärkt die lokale Wirtschaft.

**Erneuerbare Heizungen sind auch für Sie wirtschaftlich günstiger als fossile:**   
Die jährlichen Wartungs- und Betriebskosten sind deutlich geringer. Die hohen Investitionskosten gelten als Mehrwert, können auf die Miete umgelegt werden und sind steuerlich absetzbar. Somit können die höheren Investitionskosten über die Lebensdauer der Heizungsanlage mehr als ausgeglichen werden.  
Wir Mietenden wiederum profitieren trotz höheren Fixkosten von den deutlich geringeren und insbesondere stabileren Nebenkosten; und wir alle leisten zusammen einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

**Zurzeit können Sie noch von diversen Förderprogrammen profitieren**:  
Förderprogramme finanzieren den freiwilligen Umstieg von fossil auf erneuerbar mit. Die Gesetzeslage wird sich in den nächsten Jahren verschärfen, womit eine Förderung der freiwilligen Massnahmen ausfallen dürfte. Die Stadt Luzern hat ein Verbot von fossilen Heizungen bei Ersatz oder Neubau bereits in Kraft gesetzt. Wozu also länger warten und nicht jetzt noch profitieren, wo es möglich ist?

Optional: **Dreifachverglasung ist Standard** ([Das Alter der Fenster bestimmen](https://www.4-b.ch/de/blog/wann-sind-fenster-alt/#:~:text=So%20erkennen%20Sie%2C%20wie%20alt%20Ihre%20Fenster%20sind&text=Einen%20ersten%20Anhaltspunkt%20liefert%20das,Fenster%20angebrachte%20Klebeetikett%20oder%20Metallschild.))

Unsere Fenster sind undicht und innen kalt. Dadurch heizen wir viel Energie direkt nach draussen. Zudem sind die Fenster einiges älter als es die paritätische Lebensdauertabelle des Hauseigentümerverbands ([www.hev-schweiz.ch/vermieten/verwalten/lebensdauertabelle/](https://www.hev-schweiz.ch/vermieten/verwalten/lebensdauertabelle/)) vorsieht und haben die Eigenschaft des Wärmedämmens über die Jahre gänzlich verloren. Der Ersatz kann oft ohne Baueingabe vorgenommen werden.   
Dreifachverglasungen gelten heute als Standard und, wie die erneuerbaren Heizungen, ebenfalls als wertvermehrend. Der Mehrwert kann auf die Miete übertragen und von der Steuer abgesetzt werden. Ein Ersatz der Fenster (älter 25 Jahre) führt für uns Mietenden zu deutlich tieferen Heiznebenkosten und zu einem angenehmeren Wohnklima.

Optional: **Kalte Füsse: Dämmen der Kellerdecke / Heisser Kopf: Dämmen des Dachs**  
Wir gehen des Weiteren davon aus, dass unsere Kellerdecke ungenügend gedämmt ist. Denn der Boden des Erdgeschosses ist immer kalt. Die Wirksamkeit der Dämmung der Kellerdecke wird oft unterschätzt und könnte mit geringem Aufwand verbessert werden.   
Die Dachwohnung überhitzt im Sommer regelmässig und erzeugt im Winter durch den Wärmeverlust hohe Nebenkosten. Auch da gehen wir davon aus, dass die Dämmung unzureichend ist.

**Wir bitten Sie aufgrund der genannten Punkte, die Umstellung auf erneuerbare Energien, den Fensterersatz und die Dämmung genannter Bauteile zu prüfen und uns die Kostenverteilung zu offerieren.**

Als geeignetes Instrument bietet sich ein **Gebäudeenergieausweis der Kantone plus (GEAK plus)** an. Dieser analysiert die vorhandene Bausubstanz, stellt bis zu drei Sanierungsvarianten zusammen und hinterlegt einzelne Massnahmen mit Preisen und deren energetischen Wirksamkeit.

**Es gibt sogar eine finanzielle Unterstützung:**  
Für den Heizungsersatz und auch für weitere Schritte zur energetischen Gebäudesanierung gibt es verschiedene Unterstützungsangebote:

* Kostenfreie Energieberatungen (Umweltberatung Luzern und Impulsberatung)
* Subventionierung des GEAK+ (Gebäudeanalyse mit Sanierungsempfehlungen)
* Förderung vom Heizungsersatz
* Förderung der Dämmung bei Dach und Fassade
* Günstigere Hypothekarangebote und Kredite
* Neue Steuerabzüge seit dem 1.1.2023

Dazu finden Sie unten einige Links. Wir sind Ihnen sehr dankbar, wenn Sie unser Anliegen positiv aufnehmen und freuen uns auf ein gemeinsames Gespräch.

Freundliche Grüsse

Ihre Mieterinnen und Mieter:

**Information und Unterstützung beim Heizungsersatz:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Energieberatungsangebote** **und Förderprogramme**  Für den ganzenKanton und alle Gemeinde, z. B. GEAK+, Impulsberatung, Förderung Heizungsersatz & Wärmedämmung: | [www.umweltberatung-luzern.ch](http://www.umweltberatung-luzern.ch)  [www.energiefranken.ch](http://www.energiefranken.ch) |
| **Medienmitteilung Steuern Luzern** (21.09.2022)  [steuern.lu.ch/-/media/Steuern/Dokumente/SteuerBulletin/2022/SteuerPraxis202210AbzugEnergieundUmweltschutzmassnahmeStG.pdf](https://www.wwf.ch/sites/default/files/doc-2019-06/steuern.lu.ch/-/media/Steuern/Dokumente/SteuerBulle-tin/2022/SteuerPraxis202210AbzugEnergieundUmweltschutzmassnah-meStG.pdf) | |