



sun21

Energieeffizientes Sanieren: Chancen, Risiken und Empfehlungen

sun21 veranstaltete mehrere Informationsanlässe zur nachhaltigen Sanierung für Besitzer von Mehrfamilienhäuser. Dabei wurde deutlich, dass der langfristigen Planung eine grosse Bedeutung zukommt. André Moosmann, Architekt und Energieingenieur, konnte in seinen Vorträgen anhand von Sanierungsprojekten aufzeigen, auf was der Liegenschaftsbesitzer achten soll. Hier ein Erfahrungsbericht:

Undichte Fenster, Schimmelpilz an Wänden und Decken sowie veraltete Küchen und Badezimmer: Ein Bild, das man vielleicht sogar aus eigener Erfahrung kennt. Doch wie bewirtschaftet man Liegenschaften optimal?

Chancen

Der Auslöser für umfassende Sanierungen sind meist wirtschaftliche Aspekte. Der Besitzer möchte eine Wertsteigerung der Liegenschaft und eine sichere, konstante Rendite erzielen. Es zeigt sich, dass ständige Reparaturen, bei welchen nur das Nötigste gemacht wird, auf lange Sicht nicht rentabel sind. Auch weil dabei die Mieterschaft nicht lange mitmacht und die Fluktuation sowie der Wohnungsleerstand steigt.

Es ist unumgänglich, sich vor jedem Sanierungsschritt strategische Fragen zu stellen: Was soll aus der Liegenschaft werden? Welche Mieterschaft möchte ich ansprechen? Heute – in 20 Jahren? Hat die Parzelle Nutzungsreserven, welche ich durch eine Aufstockung, einen Anbau oder durch Umnutzungen ausschöpfen kann? Das Resultat

dieser grundlegenden Überlegungen sind oft umfangreiche Sanierungsmassnahmen, bei welchen neben der Haustechnik auch die Gebäudehülle erneuert und auf einen neuwertigen Standard gebracht wird. Als Folge davon profitieren alle Beteiligten, dass lange Zeit Ruhe einkehrt, das Bauschadensrisiko minimiert, Komfort in den Wohnungen gesteigert und dass Energie effizient genutzt wird.

Dass energiesparende Sanierungen von verschiedensten Seiten finanziell unterstützt werden (Amt für Umwelt und Energie Basel-Stadt, Banken mit tieferen Hypotheken), hilft schliesslich, die Investitionen zu verringern.

Risiken

Die zur Verfügung stehende Investitionssumme sorgt dafür, dass zwischen Wunsch und Wirklichkeit vielfach eine (zu grosse) Differenz entsteht. Dies liegt oft daran, dass zuvor zu geringe Rückstellungen (z.B. Erneuerungsfonds) getätigt wurden. Es ist fest vorgeschrieben, welche Sanierungskosten auf die Mieter abgewälzt werden können. Daher sind ideale Umbaumasnahmen mit einer akzeptablen Rendite nur möglich, wenn genügend eigene Mittel vorhanden sind.

Eine Möglichkeit ist, nur Teile der avisierten Umbaumasnahmen durchzuführen. Dabei gibt es durchaus sinnvolle Etappierungsmöglichkeiten, doch stets soll die Gesamtsicht im Auge behalten werden. Eine neben den bautechnischen Risiken sehr ernst zu nehmendes Thema ist der Umgang mit der Mieterschaft. In jedem Fall bewährt sich eine offene und frühzeitige Kommunikation (mindestens zwei Jahre zum Voraus).

Empfehlungen

Eine minutiöse Vorbereitung und Planung ist unumgänglich. Dabei wird eine umfassende Bestandsaufnahme der gesamten Liegenschaft durchgeführt, um herauszufinden, wo der Schuh drückt. Gespräche mit der Verwaltung, dem Abwart und der Mieterschaft bringen zusätzliche, nützliche Informationen.

Beispiel MFH Liestalerstrasse (Bild oben) Durch die umfassende Erneuerung konnten 70 Prozent des Heizwärmebedarfs eingespart werden. Zudem werden 50 Prozent des Elektrizitätsbedarfs mit der dachintegrierten Photovoltaik-Anlage vor Ort produziert. Etwa ein Drittel der energetischen Investitionen konnten über Förderbeiträge finanziert werden.

Verfasser:

André Moosmann

Moosmann Bitterli Architekten SIA STV GmbH

www.moosmann-bitterli.ch

Info

AUSSCHREIBUNG

sun21: Faktor-5-Preis 2016, 2x 5000 Franken

Die Bewerbungsfrist läuft bis zum 9. Mai 2016. Gesucht sind ab sofort «Leuchtturmprojekte» für neue, innovative, visionäre oder clevere Lösungen im Bereich des nachhaltigen Ressourcenmanagements und von ressourcenschonenden Lebensmodellen.

Anmeldeunterlagen unter: www.sun21.ch