

Haus und Technik

Sanierte Gebäude haben die Nase vorn

Die rund 2,5 Mio. Gebäude in der Schweiz sind verantwortlich für knapp die Hälfte des Energieverbrauchs und fast einen Drittel der Treibhausgasemissionen. Etwa 1,7 Mio. Immobilien dienen allein dem Wohnen – zirka zwei Drittel davon wurden vor 1980 erbaut. Laut Zahlen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA brauchen Bestandesbauten bis siebenmal mehr Energie als heutige Neubauten, die energetisch wesentlich effizienter und umweltfreundlicher sind.

Renditebetrachtung greift zu kurz

Die Erderwärmung auf 1,5 Grad zu begrenzen, ist letztlich das Ziel des Klima-Sonderberichts des Weltklimarats vom Oktober 2018. Mit der Erhöhung der Sanierungsquote kann die Schweiz einen wichtigen Beitrag dazu leisten, dass diese Limite eingehalten werden kann. Derzeit liegt die jährliche Sanierungsquote nämlich bei nur rund einem Prozent. Es besteht also Handlungs-

bedarf, sollen die Klimaziele erreicht werden. Hier setzt die Studie «Sanu-invest» der Hochschule Luzern an. Unterstützt vom Bundesamt für Energie (BfE), zeigen Forschende der HSLU auf, welche Gründe dafür sprechen, eine Sanierung anzupacken.

Ziel aller Sanierungsbestrebungen sollte es sein, den Wert der Immobilie zu erhalten beziehungsweise zu steigern sowie die Nutzungsdauer zu verlängern. Investitionen in offensichtliche Schwachstellen einer Liegenschaft wie Küche, Bad oder Böden stehen oft an erster Stelle. Pensionskassen, Städte und Gemeinden als institutionelle Investoren legen meist einen Schwerpunkt auf attraktive Renditen sowie auf ein effizientes Immobilienmanagement. Eine ausschliessliche Renditebetrachtung greift jedoch zu kurz. Umfassende Überlegungen beziehen Ökonomie, Umwelt, Architektur und Gesellschaft sowie die Nutzerbedürfnisse mit ein. So können etwa temporäres Arbeiten im Home-

Office oder familiäre Veränderungen Anpassungswünsche in Bezug auf den bestehenden Wohnraum auslösen. Dies bedingt Gebäude, die sich an unterschiedliche Wohnformen anpassen lassen. In Objekten, die sich an Lebensphasen der Mieter adaptieren lassen, sind laut der Studie auch Mieterwechsel seltener.

Zielkonflikte lösen

Sanierungsentscheide sind stark durch den lokalen Immobilienmarkt geprägt. Sie hängen aber auch vom Willen und von den finanziellen Möglichkeiten der Besitzer ab. Der Bund unterstützt energetische Sanierungen, indem er Liegenschafteneigentümern im Rahmen des Gebäudeprogramms Fördergelder in Aussicht stellt (für die Umsetzung des Programms sind allerdings die Kantone zuständig). Seit Januar 2020 lassen sich Steuerabzüge nicht nur im Jahr der Sanierung geltend machen, sondern auch in den zwei dar-

auffolgenden Steuerperioden. Dies gilt, falls die Sanierungskosten höher als die Einkünfte ausfallen und steuerlich nicht im ersten Jahr vollständig berücksichtigt werden können. Aufgrund der neuen Steuerpraxis kann es sich lohnen, vor einer Sanierungsmassnahme Kontakt mit der Steuerbehörde aufzunehmen.

Bei Sanierungen bleibt die Kernfrage, ob Eigentümerschaften und Mieter bereit sind, für besser gedämmte Gebäude und technische Innovationen zu bezahlen. Allgemein steigt die Akzeptanz, digitale Technischelemente in ein Gebäude zu integrieren. In diesen Zusammenhang gehören etwa Lösungen für das Internet der Dinge. Innovative Techniken sind aber meist teuer bei oft gleichzeitig kurzer Nutzungsdauer. Dies kann zu Zielkonflikten führen, da speziell Komponenten der Gebäudetechnik und -automation auch nach mehreren Jahren noch funktionstüchtig sein müssen. Anzustreben ist eine Vereinfachung der Gebäudetechnik mit Anla-

gen, die intuitiv und ohne Fachwissen bedienbar sind. Laut den Forschenden konkurrieren auf dem Immobilienmarkt künftig Gebäude ohne Vernetzung mit jenen mit vernetzter Technik.

Wirtschaftlich im Betrieb

Stehen bei Bauprojekten die Erstellungskosten im Vordergrund, gewinnen später die Kosten für den Unterhalt an Bedeutung. Diese machen einen grossen Teil der Lebenszykluskosten aus und werden auf rund 80 Prozent der Gesamtkosten geschätzt. Auch bei Sanierungs- und Erneuerungsstrategien spielen die Folgekosten eine entscheidende Rolle. Nachhaltige Gebäude sind aber wirtschaftlich im Betrieb und für Bewohner attraktiv, wie die Studie zeigt – gute Gründe, dem bestehenden Sanierungsstau aktiv entgegenzuwirken.

Rudolf Bolliger
Faktor-Journalisten