

«Zuerst Verbrauch senken und dann Heizung ersetzen»

Ansgar Gmür, Sie sind Direktor des Hauseigentümerverbandes Schweiz: Wie entwickelt sich aus Ihrer Optik der heimische Gebäudesanierungsmarkt?

Zurzeit liegt die Erneuerungsrate des Gebädeparks der Schweiz bei 1,8 Prozent. Wenn man davon ausgeht, dass der Lebenszyklus eines Gebäudes 40 bis 50 Jahre beträgt, dann sind wir nur leicht unter der nötigen Erneuerungsrate, um den Baubestand erhalten zu können. Was jedoch gesteigert werden muss, ist der Anteil der energetischen Erneuerungen. Dieser macht zurzeit etwa die Hälfte aller getätigten Erneuerungen aus.

Es fällt auf, dass Dutzende von Informationsbüros, Organisationen, Bundesstellen, Fachverbänden, Firmen und Einzelkämpfern auf dem Sanierungsmarkt agieren. Hat ein Laie da überhaupt noch den Überblick?

Es ist in der Tat nicht einfach, den Überblick zu behalten, auch für Fachkräfte nicht. Eine grössere Konkurrenz belebt jedoch den Markt und bietet eher Möglichkeiten auch für neuartige Lösungen an. Für den Eigentümer ist es wichtig, dass er vertrauenswürdige und gute Ansprechpartner für die Vorgehensberatung findet. Hier sind neutrale Institutionen wie Bund, Kantone und Gemeinden gefordert, um diese Beratung sicherzustellen.

Was raten Sie generell einem sanierungswilligen Hausbesitzer? Gibt es überhaupt allgemein gültige Vorgehensweisen?

Das Entscheidendste ist, dass man zuerst ein Konzept oder eine Strategie festlegt, bevor wild darauflossaniert wird. Jedes Gebäude ist individuell und muss entsprechend einzeln beurteilt werden. Grundsätzlich gilt es zuerst den Verbrauch zu senken und anschliessend die Heizung zu ersetzen. Wie viel gedämmt werden soll und welche erneuerbaren Energien zum Einsatz kommen, muss auf das entsprechende Objekt abgestimmt werden.

Die energetische Modernisierung ist das dominierende Thema im Bereich der Gebäudesanierung. Wie erfährt der Hauseigentümer, welches für sein Objekt die beste und nachhaltigste Lösung ist?

Zusammen mit einer Energiefachperson sind verschiedene Szenarien durchzuspielen. Dabei spielt nicht nur die mögliche Energieeinsparung eine wichtige Rolle. Es müssen auch As-



Ansgar Gmür: «Anteil der energetischen Erneuerungen muss gesteigert werden.» Bild: zvg

pekte der Wirtschaftlichkeit und der Gesellschaft mit einbezogen werden. Nicht zuletzt muss die Erneuerung für den Eigentümer auch finanziell tragbar sein. Eine Unterstützung für diese ersten Grundsatzentscheidungen bietet in naher Zukunft das Onlinetool ImmoGreen (www.epimmo.ch), das dem Energieberater oder der Bauherrschaft verschiedene Erneuerungsszenarien aufzeigt und diese hinsichtlich Energieeinsparung, Wirtschaftlichkeit und gesellschaftlicher Aspekte bewertet.

Um die Verteilung der Förderbeiträge ist ein Kampf entstanden. Wie geht es weiter?

Der Kampf hat primär bei den kurzfristigen und zeitlich befristeten Programmen stattgefunden. So zum Beispiel bei der kostendeckenden Einspeisevergütung für Photovoltaik-Anlagen. Im Gegenzug konnte mit «Das Gebäudeprogramm» jedoch ein Förderprogramm mit einer Laufzeit von 10 Jahren gestartet werden. Dank der Teilzweckbindung der CO₂-Abgabe, die durch den HEV Schweiz initiiert wurde, ist die Finanzierung dieses Programms sichergestellt. Dies gibt dem erneuerungswilligen Eigentümer Sicherheit, und er kann diese Förderbeiträge in seine Kalkulation mit einbeziehen.

Ist die Balance zwischen staatlichen Lenkungs- und Fördermassnahmen einerseits und privater Initiative andererseits vorhanden?

Die Initiative zur Erneuerung kann nur vom Eigentümer selber kommen. Er ist für den Umgang mit seiner Immobilie verantwortlich und trägt letztendlich auch das finanzielle Risiko. Staatliche Fördermassnahmen können Entscheide zugunsten von energetischen Erneuerungen unterstützen und führen meist dazu, dass Massnahmen nicht nur minimal ausgeführt, sondern dass gute Energiestandards eingehalten werden.

Wieweit sind die Sanierungskosten auf die Mietzinse überwälzbar?

Mietrechtlich gesehen sind für eine Gesamterneuerung zwischen 50 und 70 Prozent der Investitionen auf die Mieten überwälzbar. Eine weit wichtigere Rolle spielt jedoch auch hier die Lage. Bereits wenig ausserhalb der Ballungszentren und in kleineren Städten ist es meist nicht mehr möglich, den gesamten Anteil an wertvermehrenden Investitionen auf die Mieten zu überwälzen. So konnte beispielsweise nach einer energetischen Gesamterneuerung in St. Gallen nur ein Teil der Kosten überwälzt werden, damit die Wohnungen noch vermietbar blieben.

Allzu weit gehende energetische Sanierungen sind mit hohen Investitionen verbunden, die sich nicht immer rechnen. Sollen sie trotzdem durchgeführt werden?

Je nach Entwicklung der Energiepreise können langfristig auch höhere Investitionen rentieren. Meist werden aber nicht nur rein energetische Erneuerungen durchgeführt. Mit dem Anbau grösserer Balkone oder dem Ausbau des Dachstockes kann zusätzlicher Wohnraum generiert werden. So lassen sich dann die energetischen Massnahmen quersubventionieren.

Und zur letzten Frage, Ansgar Gmür: Wie lautet Ihr Wunsch an die Akteure des milliardenschweren Sanierungsmarktes?

Der Immobilienmarkt ist ein langfristiger Markt. Es nützt nichts, die Erneuerungsraten kurzfristig auf 4 Prozent und mehr anzuheben. Hingegen sollte, wenn eine Erneuerung stattfindet, diese im bestmöglichen Standard ausgeführt werden.

Interview: Werner Knecht