

# Energetische Sanierung gegen Wertverlust

Text **Bernhard Bircher-Suits**

Bilder **SMGV**

**Ab 2050 soll die Schweiz unter dem Strich keine Treibhausgase mehr ausstossen. Der Verbrauch von Öl und Gas für die Energiegewinnung in Häusern wird eingeschränkt respektive viel teurer. Haus- und Stockwerkeigentümer sind deshalb gut beraten, sich Gedanken über die Zukunft machen. Klar ist: Eine Modernisierung der Liegenschaft kann sich finanziell lohnen.**



Der Eigenbedarf für Raumwärme und Warmwasser lässt sich durch Dämmung und andere Massnahmen um rund die Hälfte reduzieren.

Fast ein Drittel des klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Ausstosses der Schweiz stammt vom Gebäudesektor. Eine Studie der Immobilienberatungsfirma lazi zeigt, dass in der Schweiz rund 65 Prozent aller Liegenschaften noch mit Öl oder Gas beheizt werden. Pro Jahr verursacht eine durchschnittliche Ölheizung über 5000 Kilogramm klimaschädliches CO<sub>2</sub>. Etwas tiefer ist der CO<sub>2</sub>-Ausstoss einer Gasheizung. Im Vergleich dazu ist die Klimabelastung bei den Wärmepumpen marginal.

Die Schweiz hat sich im Pariser Klimaabkommen verpflichtet, bis 2030 ihren Treibhausgasausstoss gegenüber dem Stand von 1990 zu halbieren. Der Bundesrat hat Ende August 2019 entschieden, dieses Ziel ehrgeiziger zu formulieren: Ab dem Jahr 2050 soll die Schweiz unter dem Strich keine Treibhausgasemissionen mehr erzeugen.

## Öl und Gas werden teurer

In der März-Session sollte das eidgenössische Parlament die Nachfolgeregelung für das Ende 2020 auslaufende CO<sub>2</sub>-Gesetz behandeln. Die Debatte fand wegen des Coronavirus-bedingten Abbruchs der Session nicht statt. Es zeichnet sich jedoch deutlich ab, dass der CO<sub>2</sub>-Ausstoss von Gebäuden gedeckelt und die Abgaben auf fossile Brennstoffe wie Heizöl oder Erdgas erhöht werden. Die schär-

feren Emissionsvorschriften dürften vor allem bei bestehenden Bauten zum Zeitpunkt des Ersatzes von Heizungsanlagen zum Tragen kommen. Das bedeutet, dass nur noch eine neue Ölheizung einbauen darf, wer gleichzeitig mit Sanierungsmassnahmen wie Dämmung den Energieverbrauch des Gebäudes senkt.

Mario Cavigelli, Präsident der Konferenz Kantonalen Energiedirektoren (EnDK), hat im Juni 2019 – noch vor den Wahlerfolgen der Grünen im Bundesparlament – in der Zeitung des Hauseigentümerversands gewarnt: «Wer nicht saniert oder weiterhin auf Öl- beziehungsweise Gasheizung setzt, könnte in Zukunft eine Wertminderung seiner Immobilie erfahren.» lazi geht davon aus, dass der Wertverlust einer Immobilie mit Ölheizung zwischen 0,6 Prozent im Kanton Genf und 3 Prozent im Kanton Jura ausmachen dürfte.

## Die Alarmglocken müssen schrillen

Der drohende Kostenanstieg für CO<sub>2</sub>-Emissionen sollte bei Wohneigentümern die Alarmglocken läuten lassen. Aber lohnen sich Investitionen in mehr Nachhaltigkeit bei Gebäuden auch finanziell?

Die erste Minergie-Marktanalyse der Zürcher Kantonalbank aus dem Jahr 2008 hat belegt, dass für Gebäude im Minergie-Standard bei Transaktionen ein Aufpreis von 7 Prozent bei Einfamilienhäusern und 3,5 Prozent für Stockwerkeigentum bezahlt wird. Und auch Eigentümer von Mehrfamilienhäusern können aufatmen: Eine Nachfolgestudie von

Autor Bernhard Bircher-Suits ist Geschäftsleiter und Eigentümer der Kommunikationsagentur FundCom in Zürich, [www.fundcom.ch](http://www.fundcom.ch). Dieser Artikel ist erstmals in der «Neuen Zürcher Zeitung» erschienen und nun aktualisiert worden.

2010 ergab, dass Mieter bereit sind, für Minergie-Wohnungen einen Aufpreis von 6 Prozent auf die Nettomiete zu bezahlen. Auch wenn diese Zahlen veraltet sein dürften – die Mieten und die Verkaufsprämie eines energetisch sanierten Gebäudes dürften angesichts steigender CO<sub>2</sub>-Abgaben und Brennstoffpreise tendenziell eher steigen, vor allem in Zentren mit wenig Leerständen. Im Jahr 2017 kosteten 100 Liter Heizöl im Jah-

resdurchschnitt rund 79 Franken. Im Jahr 2019 lag der Heizölpreis im Schnitt bereits bei rund 91 Franken.

Gemäss der Schweizer Energiestiftung kann der Energiebedarf für Raumwärme (Heizung) und Warmwasser bei bestehenden Gebäuden durch eine energetische Sanierung um rund die Hälfte und bei einer Sanierung nach Minergie-P-Standard sogar um rund 75 Prozent reduziert werden.

### Geak Plus gibt Auskunft

Doch wie sollen erneuerungswillige Wohneigentümer vorgehen? Sie können ihr Eigenheim zum Beispiel auf dem Portal [www.houzy.ch](http://www.houzy.ch) auf einen Renovations- und Sanierungsbedarf untersuchen lassen. Das Zürcher Startup Houzy erlaubt

die digitale Erfassung eines Eigenheims und zeigt den Hauszustand mithilfe von Grafiken und Tabellen. Die Nutzung ist kostenlos.

Auch der Gebäudeenergieausweis der Kantone (Geak) liefert Anhaltspunkte, was es je nach Immobilienzustand zu tun gilt. Der Geak darf nur von zertifizierten Experten ausgestellt werden. Er zeigt, wie energieeffizient die Gebäudehülle ist und wie viel Energie ein Gebäude bei einer Standardnutzung benötigt. Der Geak Plus zeigt zusätzlich drei auf ein Gebäude zugeschnittene Varianten zur energetischen Modernisierung auf. Der Geak-Preis hängt vom Objekt und vom gewählten Geak-Experten ab.

Die Online-Berechnungshilfe «Dämmen, nicht nur malen!» ermöglicht es Maler- und Gipserunternehmern, mit dem Kunden abzuklären, ob sich im Fall von Renovationsarbeiten an der Fassade eine Dämmung energetisch und steuerlich lohnt: [daemmen-nicht-nur-malen.ch](http://daemmen-nicht-nur-malen.ch).

Auf Internetportalen wie «Dämmen, nicht nur malen!» können Unternehmer mit den Eigentümern prüfen, wie diese ihre Liegenschaften sanieren sollen.

The screenshot shows the user interface of the 'daemmen-nicht-nur-malen.ch' website. At the top, there are four navigation icons: 'Gebäude' (Building), 'Fassade neu malen' (Repaint facade), 'Dämmen' (Insulate), and 'Photovoltaik' (Photovoltaic). Below these, the 'Gebäude' section contains several input fields: 'Standort' (Location) set to 'Mittelland', 'Baujahr / letzte Fassadensanierung' (Building year / last facade renovation), 'Grundfläche (m<sup>2</sup>)' (Ground area), 'Stockwerke' (Floors), 'Fensteranteil' (Window ratio) set to 'Mittel', and 'Fassadenfläche ohne Fenster (m<sup>2</sup>)' (Facade area without windows). The 'Bauart' section displays a grid of building types with corresponding images: 'Massivbau Einschalenmauerwerk', 'Massivbau Zweischalenmauerwerk', 'Naturstein', and 'Holzwand'.

### Möglichkeiten der Finanzierung

Doch wie soll ein Wohneigentümer teure Investitionen in Gebäudehülle, Dach oder Heizung finanzieren? Vorausschauende Hauseigentümer haben dafür über Jahre Geld auf die Seite gelegt. Als Faustregel gilt bei Eigenheimen, dass 1 Prozent des Immobilienwerts pro Jahr für Unterhalt und Nebenkosten aufgewendet werden muss. Konservativere Schätzungen gehen von einem Anteil bis zu 2,5 Prozent des Immobilienwer-

Um von energetischen Massnahmen zu profitieren, braucht es eine Investition. Deshalb sind Rückstellungen für Renovationen unumgänglich.

tes aus. Dies ist insbesondere bei älteren Liegenschaften mit alter Heizung und einem grösseren Renovationsbedarf sinnvoll.

Wer keinen Sparstrumpf gefüllt hat, kann seine Hypothek erhöhen. Banken gewähren zum Teil Zinsrabatte für nachhaltige Bauvorhaben. Das noch bis ins Jahr 2025 laufende Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen ([www.dasgebäudeprogramm.ch](http://www.dasgebäudeprogramm.ch)) unterstützt Investoren mit Rat und Geld bei baulichen Massnahmen, die den Energieverbrauch senken (siehe S. 34). Gefördert werden zum Beispiel bauliche Massnahmen, wie die Wärmedämmung der Gebäudehülle oder der Ersatz fossiler oder elektrischer Heizungen durch Heizsysteme mit erneuerbaren Energien. Auch ein Anschluss an ein Wärmenetz sowie Neubauten im Minergie-P-Standard werden unterstützt.

### Stockwerkeigentümer gefordert

Stockwerkeigentümergeinschaften verfügen im besten Fall über einen üppig geäußneten Erneuerungsfonds für energetische Sanierungen. Gemäss Musterreglement Stockwerkeigentum des Schweizer Stockwerkeigentümerverbandes sollten die Einlagen in den Erneuerungsfonds mindestens 0,4 Prozent des Gebäudeversicherungswertes betragen, solange der Wert des Erneuerungsfonds weniger als 6 Prozent des Gebäudeversicherungswertes beträgt.

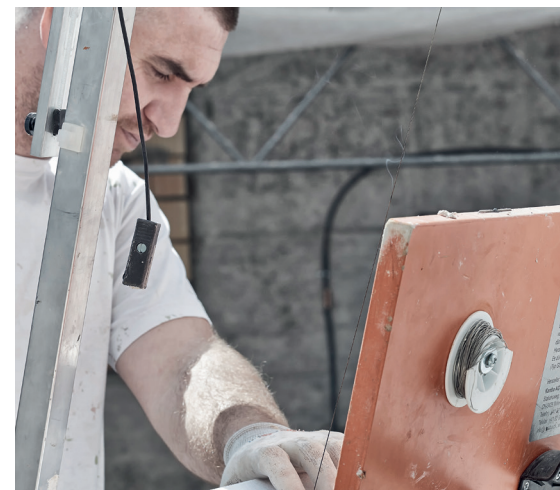
Die finanziellen Rückstellungen im Erneuerungsfonds sind aber oft zu knapp bemessen. Bei grösseren Sanie-

rungen müssen die Stockwerkeigentümer öfter unvorhergesehen grosse Geldbeträge nachzahlen. Das zeigte eine Studie der Hochschule Luzern. Micha Noser, Projektleiter beim Immobilien-Beratungsunternehmen Qualicasa AG in Wiesendangen ZH, bestätigt dies: «Wir stellen leider immer wieder fest, dass die meisten Stockwerkgemeinschaften einen zu gering geäußneten Erneuerungsfonds haben. Die jährlichen Rückstellungen bewegen sich oft noch in den während der 1990er-Jahre üblichen Bereichen von 0,25 bis 0,3 Prozent des Gebäudeversicherungswertes. Das ist unter Berücksichtigung des heutigen Zinsumfelds schlichtweg zu wenig.»

### Einzahlungsplanung ist wichtig

Michel Wyss ist Vorstandsmitglied bei Casafair, dem Schweizer Verband für umweltbewusste Wohneigentümer. Wyss sagt: «Bei den meisten mir bekannten Stockwerkeigentümergeinschaften sind 0,3 Prozent des Gebäudeversicherungswertes pro Jahr das höchste der Gefühle. Mit diesem Prozentsatz werden oft nicht einmal die werterhaltenden Investitionen ausreichend vorfinanziert. Energetische Erneuerungen wurden somit in der Vergangenheit nicht berücksichtigt. In vielen Fällen dürfte daher das Geld für solche Massnahmen fehlen.»

Wyss empfiehlt Stockwerkeigentümern, das Thema «Erneuerungsfonds» an Stockwerkeigentümerversammlungen rasch zu traktandieren. Es müsse besprochen werden, ob der Erneue-



rungsfonds für energetische Sanierungen genügend geäußnet sei. Falls nicht, müsse die Einzahlungspolitik angepasst werden. Fehle der freiwillige Erneuerungsfonds ganz, müsse das Geld für die notwendigen Sanierungen auf einen Schlag aufgetrieben werden. Weil dies oft schwierig sei, vor allem auch für Pensionierte ohne hohe Einkommen, werde in Etappen saniert. Doch das treibe die Kosten in die Höhe.

Ein Erneuerungsfonds kann auch nachträglich eingerichtet werden. Dazu bedarf es eines Beschlusses der Eigentümerversammlung mit einfachem Mehr. Soll ein neu beschlossener Erneuerungsfonds auch ins Stockwerkeigentümerreglement aufgenommen werden, ist meist ein qualifiziertes Mehr nötig. Mit der richtigen Einzahlungsplanung sind auch Stockwerkeigentümergeinschaften für nötige energetische Sanierungen gewappnet. ■