



Sanierung steigert Verkaufspreis

Viel zu wenig Häuser werden energetisch auf den neusten Stand gebracht. Banken weisen auf wachsende Risiken hin, der Staat fördert mehr denn je. Die Eigentümer sind aber vorsichtig. **Von David Strohm**

Das ging gerade noch einmal gut, zumindest aus Sicht von Liegenschaftsbesitzern, die weitere Auflagen scheuen. Der Zürcher Kantonsrat lehnte Anfang der Woche eine parlamentarische Initiative ab, welche den heute noch freiwilligen Gebäudeenergieausweis der Kantone (Geak) für alle Wohnbauten verlangte, die zum Verkauf stehen und älter als zehn Jahre sind. Knapp 5000 dieser Ausweise sind im

vergangenen Jahr ausgestellt worden. In den Nachbarländern sind solche Zeugnisse längst Pflicht. Der Hauseigentümergebiet (HEV), der selbst den Geak propagiert, wendet sich dagegen, denn «ein obligatorischer Ausweis löst keine energetischen Sanierungen aus». Das Thema aber ist ein Dauerbrenner.

Energiehungrige Gebäude

Gebäude, das ist unbestritten, sind bei ihrer Nutzung energiehungrig, und zwar je älter, je mehr. Ein Drittel bis die Hälfte des Endenergieverbrauchs in der Schweiz geht auf das

Konto von Liegenschaften und ihren Betrieb. Und sie stehen für mindestens ein Viertel des CO₂-Ausstosses. Den alternden Bestand an Häusern im Land energetisch zu sanieren, ist daher eine der Herkulesaufgaben, vor denen die Energiepolitik steht.

Im Neubau liegen nicht zuletzt dank der weiten Verbreitung von Standards wie Miner-

Investitionen, die sich lohnen: Solarmodule an einer vorbildlich gedämmten Fassade eines Bürogebäudes.

gie der Energieverbrauch und die Umweltbelastung deutlich tiefer als noch vor wenigen Jahren. Die bestehenden, nicht sanierten Bauten gelten hingegen als Problemfeld. Mit der jährlichen Sanierungsrate von derzeit weniger als 1% des gesamten Gebäudeparks werden sich die geltenden Klimaziele des Bundes nicht erreichen lassen.

Die öffentliche Hand versucht deshalb mit Anreizen und Fördermitteln in dreistelliger Millionenhöhe pro Jahr, mit Informationen für Hauseigentümer und dem erwähnten Gebäudeausweis Geak das Tempo zu erhöhen. Die Zentralschweizer Kantone haben für 2017 die Beiträge an Gebäudesanierung verdoppelt. Genf hat am Dienstag 10 Mio. Fr. für

Solaranlagen gesprochen. Auch im Kanton Zürich ist der Fördertopf besser gefüllt als zuvor. Mindestens 35 Mio. Fr. stehen hier zur Verfügung. Ein Grossteil der Gelder stammt aus der CO₂-Abgabe auf fossilen Brennstoffen.

Auch in der Finanzierung kommt das Thema auf den Tisch. Die Raiffeisen-Gruppe etwa bietet seit 2015 als Teil ihrer Wohneigentumsberatung einen Check der Liegenschaft an, der sich an die Geak-Kriterien anlehnt. 2500 solcher Beratungen hat die Bank bereits durchgeführt, etwa ein Drittel aller Kunden nutzt das Instrument. «Wir verstehen uns beim Thema Gebäudesanierung als Partner der Kunden», sagt Daniel Jakobi von Raiffeisen Schweiz in St.Gallen. «Der Check ist Basis für die Entwicklung einer langfristigen Erneuerungsstrategie», sagt Jakobi. Letztlich geht es den

Banken aber auch um die Risikominimierung.

Neuer Schub dank Minergie

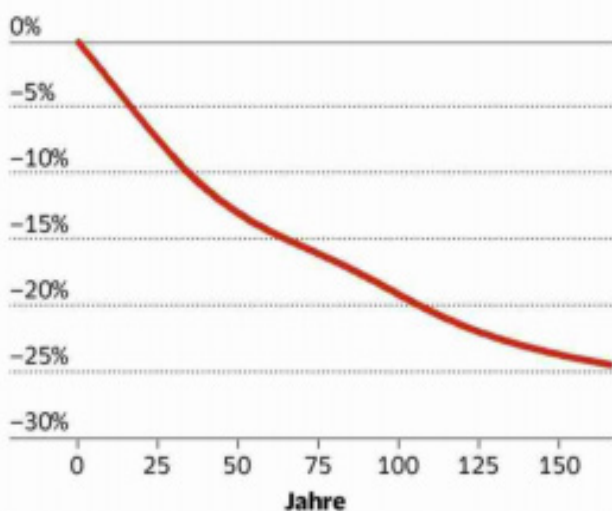
Denn ohne werterhaltende Investitionen verlieren Gebäude rasch an Wert. Bei Wohnimmobilien nimmt der Preis in den ersten drei Jahrzehnten kontinuierlich um jährlich 0,3% ab. Danach flacht der Wertverlust langsam ab. Sanierte Liegenschaften erzielen bei Handänderungen deutlich höhere Preise als solche in weniger gutem Zustand (siehe Grafiken).

Neuen Schub für das alte Thema verspricht sich auch der Verein Minergie, der letzte Woche einen Relaunch seiner Standards und die Einführung neuer Labels angekündigt hat. 43 000 Gebäude mit einer Fläche von insgesamt 50 Mio. m² hat der Verein seit 1998 zertifiziert. Eine halbe Million Menschen leben in Häusern mit dem Minergie-Label. Nachholbedarf sieht Geschäftsführer Andreas Meyer Primavesi bei den Altbauten. «Die derzeitige Erneuerungsrate ist unbefriedigend», sagt er.

Während die farblich abgestufte Geak-Etikette auf einer Ist-Soll-Analyse fusst und Indikationen dazu liefert, welche Investitionen sich lohnen, muss ein Haus für die Auszeichnung der Minergie-Label bestimmte Anforderungen erfüllen, nicht nur in Bezug auf den Energieverbrauch. Als neue Auszeichnung für besonders vorbildliche Bauten und Sanierungen gibt es ein «Minergie A»-Label mit Fokus Energieproduktion. Der ergänzte «Minergie P»-Standard zielt auf die Gebäudehülle. Zertifiziert werden können neu auch Bau, Betrieb und Unterhalt von Liegenschaften.

Je länger, je weniger

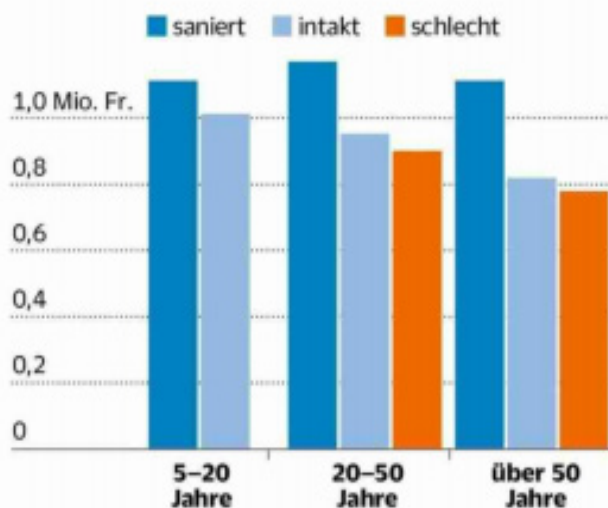
Wertminderung nach Alter der Liegenschaft, Basis: Preise von Einfamilienhäusern



Quelle: Swiss Real Estate Datapool / Raiffeisen Research

Sanierung macht viel aus

Durchschnittspreise für Wohneigentum nach Zustand und Alter



Quelle: Raiffeisen Research, Basis 2010 bis 2015

Minergie und Geak

Alles aus einem Büro

Die beiden wichtigsten Organisationen im Bereich energetischen Bauens, Minergie und Geak, der von der Konferenz der kantonalen Energiedirektoren ins Leben gerufene Gebäudeenergieausweis, spannen zusammen. Die Geschäftsstellen beider Vereine werden fusioniert, wie der neue Minergie-Geschäftsführer, Andreas Meyer Primavesi, bestätigt. Wie zuvor schon Minergie wird auch Geak die Geschäftsstelle nach Basel verlegen, ein Büro ist bereits angemietet.

Neben der Koordination der regionalen Aktivitäten liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit des gemeinsamen Büros in der Vermittlung der komplexen Materie für Handwerker und das breite Publikum. (dst.)