



## Immobilien



70 Prozent der Wärmeverluste eines Gebäudes gehen durch die Aussenwände: Renovation in Berschis, Walenstadt (SG).

# Grossbaustelle in Altliegenschaften

Der Bestand an Häusern in der Schweiz altert, es wird viel zu wenig saniert. Obwohl Fördermittel locken, zögern viele Hauseigentümer. **Von Stefan Hartmann**

**D**ie Fakten sprechen für sich: Fast die Hälfte des schweizerischen Energieverbrauchs wird für den Bau und Betrieb von Gebäuden verwendet. Und rund die Hälfte der Schweizer CO<sub>2</sub>-Emissionen entsteht im Gebäudebereich. Viele der vor 1990 gebauten Wohnbauten im Kanton Zürich sind energetisch noch nicht saniert, das heisst, sie sind schlecht gedämmt. Die energetische Erneuerungsrate dieser Bauten liegt gerade einmal bei 1,1 Prozent pro Jahr.

Ähnlich sieht es in anderen Kantonen aus; das ist deutlich zu wenig, wenn die Schweizer Klimaziele erreicht werden sollen. «Diese Ziele sind nur erreichbar, wenn der Energieverbrauch für Raumheizung und Warmwassererwärmung des gesamten Gebäudebestandes weiter sinkt und gleichzeitig der Anteil der noch fossil beheizten Gebäude stark abnimmt», sagt Andreas Meyer Primave-

si, Geschäftsleiter des Vereins Minergie.

### Schwachstelle Gebäudehülle

Bis im Jahr 2050 sollten für Raumwärme und Warmwasser nicht mehr als etwa 0,5 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Kopf und Jahr ausgestossen werden; heute liegt der Ausstoss bei etwa 2 Tonnen. «Der grösste Handlungsbedarf besteht bei der Dämmung der Aussenwände, unabhängig davon, ob es sich um ein Wohnhaus oder einen Nichtwohnbau handelt. Das Dämmen der Aussenwände ist deutlich aufwendiger als das der Dächer, weshalb oft nur Dächer gedämmt werden», sagt Antje Horvath, zuständig für Energiefragen und Haussanierungen beim AWEL.

Rund 70% der Wärmeverluste eines Gebäudes gehen durch die Aussenwände (Anteil: 30%), Dach (20%) sowie Fenster und Türen (20%) verloren. Deshalb ist eine gute Wärme-



dämmung der Gebäudehülle die wirksamste Massnahme. Eine energetische Sanierung lohnt sich in jedem Fall, aus verschiedenen Gründen. Zum einen sparen Hausbesitzer Energiekosten; zum andern drängt sich eine Sanierung schon wegen des Werterhalts der Liegenschaft auf. Ein gut gedämmtes Haus steigert seinen Verkaufswert; energetische Investitionen sind zudem steuerlich abziehbar. Nach einer neuen Regelung sind sie ab 2020 in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abzugsfähig. Nicht zuletzt sind energetische Sanierungen auch ein sinnvoller Beitrag zum Klimaschutz.

Erneuerungsarbeiten sollten laufend vorgenommen werden, damit der «Sanierungsbrocken» und die Kostenbürde nicht übermächtig werden. Dafür sollten jährlich 1 bis 1,5% des Werts der Liegenschaft im Budget zurückgestellt werden.

Hausbesitzer können in vielen Kantonen Förderbeiträge aus dem Gebäudeprogramm für energetische Sanierungen beantragen. Im Kanton Zürich beträgt der Grundbetrag für Wärmedämmung des Dachs derzeit 40 Fr./m<sup>2</sup>, eine Fassadendämmung wird im Rahmen einer Aktion im laufenden Jahr mit 70 Fr./m<sup>2</sup> unterstützt. Wichtig ist, dass Gesuche um Förderbeiträge vor Baubeginn bei der zuständigen Bearbeitungsstelle eingereicht werden. Bei einer Gesamtsanierung nach Minergie-Standard beträgt die Unterstützung bis zu 175 Fr./m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche.

Nicht gefördert werden vom Kanton Zürich hingegen Sanierungen von Fenstern, Kellerdecke und Estrichboden sowie der Ersatz von fossilen Heizungen, etwa durch Luft-Wasser-Wärmepumpen. Allein in der Stadt Zürich gibt es noch rund 170 000 fossile Heizungen. Einzelne lokale Energieversorger im Kanton Zürich, wie etwa Energie Uster, unterstützen

den Ersatz fossiler Heizungen durch eine Wärmepumpe mit 2500 Fr. Interessanterweise springen auch private Organisationen in die Bresche. So zahlt etwa Myclimate Hausbesitzern seit 2016 einmalig bis zu 2000 Fr. für den Ersatz fossiler Heizungen durch eine Wärmepumpe; 60 Zürcher Haushalte haben davon bisher profitiert.

### So gelingt die Sanierung

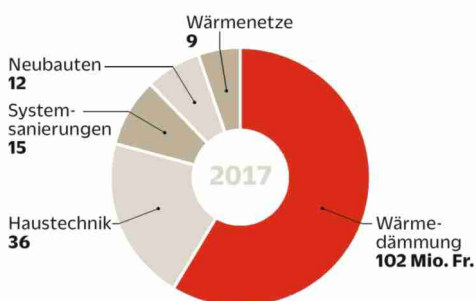
Noch immer dominieren in der Schweiz mit Öl oder Gas betriebene Heizungen - und sie werden oft durch den gleichen Typ ersetzt. Wer plant, die fossile Heizung durch erneuerbare Energien zu ersetzen, tut gut daran, zuerst die Gebäudehülle zu isolieren, da der Heizbedarf nach Abschluss der Arbeiten viel kleiner ist. Lokale Energieberater können eine gute energetische Einschätzung der Immobilie geben; der Gebäudeenergieausweis GEAK-Plus enthält zusätzlich zur energetischen Bestandsaufnahme auch konkrete Sanierungsmassnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz.

Sanierungen wollen gut geplant und koordiniert sein. Kommt ein Erweiterungs- oder Dachausbau dazu, ist der Beizug einer Fachperson unentbehrlich. Vor Aufträgen an Handwerker sind Zweitofferten sinnvoll. Sie sollte man sich von einem erfahrenen Baustellenleiter beurteilen lassen. Dieser ist auch für die reibungslose Abwicklung der Arbeiten zuständig. Er kümmert sich um die Koordination zwischen Küchenbauer, Elektriker und Sanitär und hat immer ein Auge aufs Budget, um Kostenüberschreitungen zu vermeiden. Er protokolliert Zusatzleistungen oder unvorhergesehene Arbeiten, damit es keine Überraschungen in der Schlussabrechnung gibt. Für Hausbesitzer, die oft nur wenig von der Materie und vom Umgang mit Handwerkern verstehen, ist das Gold wert.



## 60 % für Wärmedämmung

### Auszahlungen des Gebäudeprogramms von Bund und Kantonen nach Verwendung



Quelle: Das Gebäudeprogramm

# 1,5<sub>Mio.</sub>

**So viele Gebäude gelten bei uns als sanierungsbedürftig. Um die Energieziele des Bundes bis 2050 zu erreichen, müsste die Rate der Sanierungen im Bestand mindestens verdoppelt werden.**

## Steuern

### Neue Anreize ab 2020

Mit einer Reihe von gesetzlichen Neuerungen, die ab 2020 in Kraft treten, können Haus- und Wohneigentümer die Kosten für energetische Sanierungen ihrer Liegenschaft in der Steuererklärung auf bis zu drei aufeinanderfolgende Jahre verteilen.

Gemäss den Plänen soll dies auch ohne Etappierung oder Absprache mit Handwerkern gelten. Geändert werden dafür die Bundesgesetze über die direkte Bundessteuer und über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden sowie um die Verordnung zur Verrechnung von Liegenschaftskosten. (dst.)