

Nachhaltige Sanierung von Wohnimmobilien: Lohnt es sich?



Durch die limitierten Baulandreserven und die Verdichtungstendenzen in bereits überbauten Siedlungsgebieten gewinnen Sanierungen von Wohngebäuden in der Schweiz zunehmend an Bedeutung. Da nicht unbegrenzt neuer Wohnraum geschaffen werden kann, muss der Bestand an Wohnimmobilien erhalten und weiterentwickelt werden. Nachfolgend werden die Notwendigkeit und der passende Zeitpunkt von Sanierungsmassnahmen im Wohnungsbau aufgezeigt und den Nutzen einer nachhaltigen Sanierung anhand eines Praxisbeispiels illustriert.

Der Immobilienbestand der Schweiz besteht aus ca. 2.5 Mio. Gebäuden, davon knapp 1.7 Mio. Gebäude mit Wohnnutzung. Da in Zukunft nicht unbegrenzt neuer Wohnraum geschaffen werden kann, kommt der Sanierungsthematik bei Wohnbauten grosse Bedeutung zu, um den Wert der Immobilien langfristig zu erhalten und einen Sanierungsstau zu vermeiden. In regelmässigen Abständen sind deshalb entweder Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmassnahmen notwendig.

INFOBOX

Instandhaltung vs. Instandsetzung

Um den Wert einer Wohnimmobilie langfristig zu erhalten und die energetischen Vorschriften zu erfüllen, müssen regelmässig Investitionen getätigt werden. Dabei wird zwischen Instandhaltung und Instandsetzung unterschieden. Gemäss SIA 469 wird unter Instandhaltung „die Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen“ verstanden, also Unterhaltsarbeiten und Reparaturen, welche die Wohnimmobilie in gebrauchsfähigem Zustand halten. Unter Instandhaltungsmassnahmen laufen beispielsweise Reparaturen am Dach oder der Einzellersatz von Fenstern und Geräten. Instandsetzungsarbeiten dienen gemäss SIA 469 dem „Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für bestimmte Dauer“, also dem langfristigen Werterhalt. Instandsetzungsmassnahmen bedeuten den Ersatz oder die Erneuerung eines Bauteils am Ende seiner Lebensdauer. Darunter werden zum Beispiel der Ersatz von Küchen und Bädern oder die Sanierung von Dach und Fassade verstanden.

Bei Instandsetzungsarbeiten ist darauf zu achten, dass sie vorausschauend geplant und von Fachleuten sinnvoll aufeinander aber auch auf die Instandhaltungsmassnahmen abgestimmt werden. So können unkoordinierte und in der Folge teure „Notfall-Sanierungen“ vermieden und ein nachhaltig optimales Ergebnis erzielt werden.

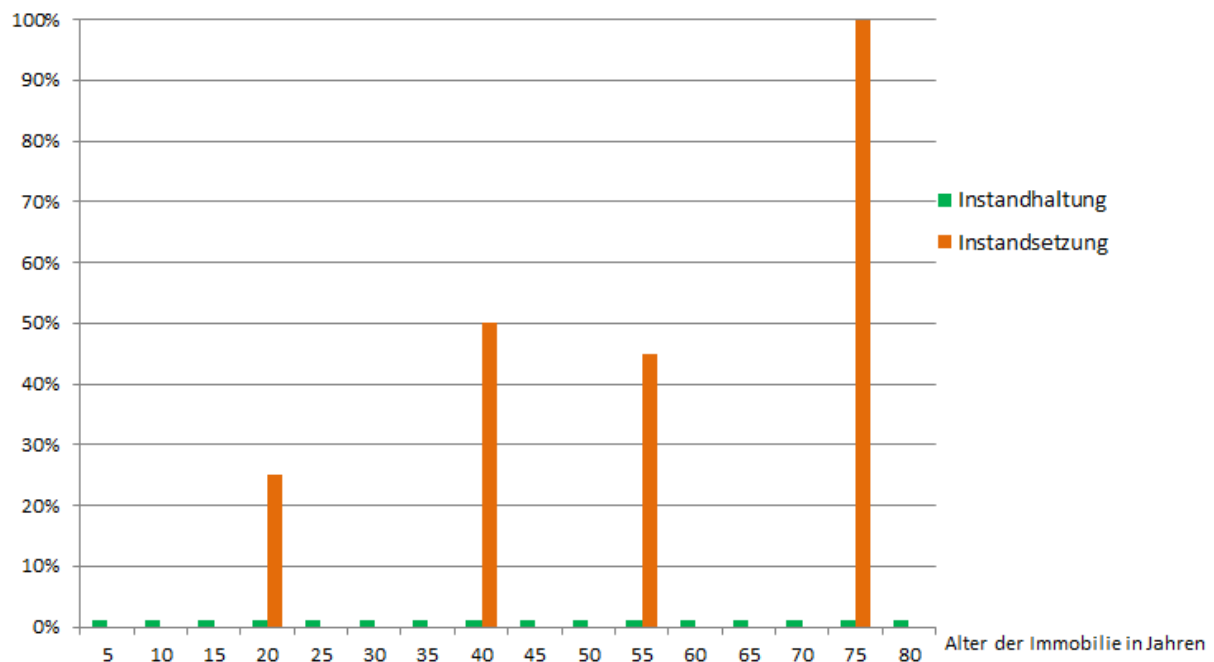
Wiederkehrende Erneuerungszyklen bei Wohnimmobilien

Die jährlichen Instandhaltungskosten bei Wohnnutzung werden mit ca. 1% des Gebäude-neuwertes geschätzt. Bei Wohnimmobilien kann im Idealfall von einer Nutzungsdauer von etwa 100 Jahren ausgegangen werden, wobei die Instandhaltungskosten den jährlichen Wertverzehr abdecken sollen.

In der Praxis haben sich folgende Erneuerungszyklen bewährt, wobei die Intervalle in der Grafik eine ungefähre Angabe der Anzahl Jahre darstellen und das Instandsetzungsintervall vom entsprechenden Baustandard und der Langlebigkeit der verwendeten Materialien abhängen:

Erneuerungszyklus Wohngebäude

Kosten in % des Neuwertes



Beispielhafter Erneuerungszyklus eines Wohngebäudes. Die Baukosten sind als prozentualer Anteil des Neuwertes der Immobilie zu verstehen und können je nach Zustand, Baustandard und gewählter Sanierungsmassnahme stark variieren. (Quelle: eigene Darstellung)

Die Instandsetzung beinhaltet folgende sich zyklisch wiederholende Massnahmen:

- Alle 15 bis 20 Jahre werden Geräte (Küchengeräte, Waschmaschine, usw.) ersetzt und die Oberflächen (v.a. Wände) erneuert. Teilweise müssen bereits erste Installationen (z.B. Elektroinstallationen) und stark abgenutzte Böden ersetzt werden.
- In den Jahren 30 bis 40 nach dem Neubau haben die haustechnischen Installationen (Sanitäre Installationen, Lüftungen, etc.), die Küchen und Bäder, das Flachdach, die

Fenster und die Böden das Ende ihres Lebenszyklus erreicht und müssen ersetzt oder erneuert werden.

- Spätestens nach 45 bis 55 Jahren sind die Wärmeproduktion, die Wärmeverteilung, die Fassade sowie das Steildach zur Instandsetzung fällig.
- Wohnimmobilien haben eine Lebensdauer von mindestens 75 bis zu über 100 Jahre, danach muss die Immobilie entweder gesamtsaniert werden oder einem Ersatzneubau weichen.

Beispiel einer Gesamtsanierung von 6 Wohnhäusern

Um das Prinzip der Instandsetzung zu veranschaulichen, wird die Gesamtsanierung einer Wohnimmobilie als Beispiel behandelt.

Die *Marti Renovationen AG* bekam im Jahr 2014 den Auftrag für eine Gesamtsanierung von 6 Wohnhäusern mit insgesamt 58 Mietwohnungen und 2 Ladenlokalen an der Seftigenstrasse in Bern. Die Wohnhäuser sind rund 80 Jahre alt und ein Grossteil der Bauteile befinden sich damit am Ende ihrer Lebensdauer. Die Immobilieneigentümerin entschied sich für eine Gesamtsanierung, welche ganzheitlich geplant werden sollte. Die Sanierung konnte nach eingehender Abklärung der Bedürfnisse der Bauherrschaft und einer sorgfältigen Planung in drei Bauetappen à je sechs Monaten realisiert werden. Die Wohnungen konnten jeweils am Ende der einzelnen Etappen neu bezogen werden.

Da die meisten Bauteile vor 1990 verbaut wurden, musste mit Asbestvorkommen gerechnet werden. Vor Baubeginn wurde daher in sämtlichen Wohnungen Proben entnommen. Im Klebstoff der Fliesen in Küche und Bad wurde ein Asbestvorkommen festgestellt, was eine aufwendige Asbestsanierung notwendig machte. Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung mussten keine ergriffen werden, da die Grundsubstanz der Gebäude nach wie vor sehr gut ist.

In den einzelnen Wohnungen wurden die Fenster, Küchen und Bäder sowie die Böden ersetzt. Die Küchen und Bäder wurden vor rund 30 Jahren saniert, weshalb bereits der nächste Erneuerungszyklus anstand.



Links: Bad vor Sanierung; rechts: Bad nach Sanierung



Links: Küche vor Sanierung; rechts: Küche nach Sanierung



Links: Küche mit Dachschräge vor Sanierung; rechts: Küche mit Dachschräge und Wohnraum nach Sanierung

In den Wohnungen wurden die Radiatoren durch eine Bodenheizung ersetzt sowie Komfortlüftungen installiert.



Links: Zimmer vor Sanierung mit Radiator, altem Boden und altem Fenster; rechts: Zimmer mit Bodenheizung, neuem Boden und neuem Fenster

Die Zentrale der Wohnungslüftungen konnte im Estrich installiert werden, ohne dass wertvolle Nutzfläche verloren ging.



Lüftungsinstallation im Estrich

Mit der Entfernung der Öl-Heizung, der Installation von 14 Erdsonden im Garten und einer Wärmepumpe sowie einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach konnte ein energetisch sehr effizientes und nachhaltiges Konzept erarbeitet und realisiert werden. Geheizt wird neu mittels Erdwärme, das Brauchwarmwasser wird ebenfalls damit aufbereitet. Eine Photovoltaik-anlage auf dem Dach versorgt die Wärmepumpe mit dem notwendigen Strom.



Photovoltaikanlage auf dem Dach

Die mit der Photovoltaikanlage zusätzlich produzierte und nicht für den Betrieb der Wärmepumpe benötigte Energie wird ins öffentliche Stromnetz eingespeist. Nur 5% der Energie muss in diesem Haustechniksystem mit Gas abgedeckt werden. Dies ist notwendig, um Legionellenbefall der Trinkwasserleitungen vorzubeugen (einmal wöchentlich wird das Warmwassersystem auf 65°C aufgeheizt, was Legionellen abtötet).

Das Dach wurde neu gedämmt und eingedeckt. Die Fassade steht unter Denkmalschutz, daher durfte sie nicht gedämmt werden. Die Fassadenfarbe sowie die Art der Fenster (Holzfenster mit Sprossen) wurden von der Denkmalpflege vorgegeben.



Links: Gebäudehülle vor Sanierung; rechts: Gebäudehülle nach Sanierung

Mit diesen Massnahmen ist das Projekt einerseits MINERGIE-tauglich und die Wohnbauten werden entsprechend zertifiziert. Andererseits können mit diesem Energiekonzept die Umweltbelastung sowie die Betriebskosten der sechs Wohnbauten tief gehalten werden, was sich wiederum in einer tiefen Nebenkostenbelastung der Mieter widerspiegelt und zusätzlich zur Attraktivität dieser Wohnungen beiträgt.

Fazit

Abschliessend kann zur Thematik der Gesamtsanierung von Wohngebäuden festgehalten werden, dass es sich für die Eigentümer von Immobilien durchaus lohnt, in innovative, ganzheitliche und nachhaltige Energiekonzepte zu investieren. Dadurch können die Betriebskosten reduziert, den Wert der Immobilie in der Folge gesteigert und zusätzlich einen Beitrag an die *Energiestrategie 2050 der Schweiz* geleistet werden. Solche energetisch nachhaltigen Investitionen können in der langfristigen Betrachtung für den Eigentümer der zu sanierenden Immobilie eine durchaus interessante Rendite ergeben. Die Rendite steigt durch die allfällige Subventionsberechtigung energetischer Sanierungsmassnahmen und dadurch, dass die Lebenszykluskosten der Immobilie sinken. Die Praxis hat gezeigt, dass diese Einsparungen die anfallenden Investitionskosten durchaus zu rentabilisieren vermögen.

Wichtig ist, dass Gesamtanierungen vorausschauend, professionell und ganzheitlich geplant werden. So können das bestmögliche und effizienteste Konzept erarbeitet und die Bedürfnisse des Eigentümers aber auch die der Immobilie optimal berücksichtigt werden.

Wenn nicht anders gekennzeichnet, befinden sich alle Bildrechte im Eigentum der Marti Renovationen AG.

Dieser Artikel entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.

Autorin: Cécile Buchschacher