

Erneuerungsbedarf – Nicht immer ist es für den Laien einfach festzustellen, wann bei einer Liegenschaft ein Erneuerungsbedarf besteht.

Wann ist Erneuerung angesagt?

Um den Wert einer Liegenschaft zu erhalten, muss regelmässig in diese investiert werden. Hierfür sind aus den laufenden Mietzinseinnahmen Rückstel-



THOMAS AMMANN
Dipl. Architekt FH
HEV Schweiz

lungen zu tätigen. Wird der Unterhalt vernachlässigt, sinkt der Wert der Liegenschaft kontinuierlich. Als bald sind die Mieten nicht mehr gerechtfertigt und müssen nach unten korrigiert werden, die Rendite wird sinken und je nach Belehnung kann eine Unterdeckung entstehen.

Erneuerungszyklen

In der Regel wird von Erneuerungszyklen von 10–15 Jahren gesprochen. Diese Erneuerungen können von unterschiedlichem Umfang und unterschiedlicher Intensität sein. Wenn nach den ersten 10–15 Jahren lediglich Wände gestrichen und einzelne Bodenbeläge ersetzt werden, so sind nach dem zweiten Zyklus erste Küchen und Bäder zu erneuern oder Teile der Haustechnik zu ersetzen. Nach rund 40–50 Jahren wird auch die Gebäudehülle in

einem erneuerungsbedürftigen Zustand sein, und eine Gesamt-sanierung steht an.

Energieeffizienz

Zunehmende Bedeutung ist nicht mehr nur dem Erhalt einer Liegenschaft beizumessen, sondern auch dem sparsamen Energieverbrauch. Die Energiekosten sind das wichtigste Element der Nebenkosten und können für den Mieter die Wohnkosten erheblich verteuern. Bei jedem Erneuerungsschritt ist deshalb auch ein Augenmerk auf die Energieeffizienz des Gebäudes zu richten. Um nicht spätere Erneuerungen zu blockieren, ist es sinnvoll, gerade bei den energetischen Massnahmen ein Erneuerungskonzept über mehrere Instandsetzungszyklen zu erstellen. Der Beizug eines Energieplaners ist für diesen Schritt von Vorteil.

Erkennen des Erneuerungsbedarfs

Wie aber kann der Erneuerungsbedarf einer Liegenschaft erkannt werden? Einfach ist es mit den Schäden und Abnutzungserscheinungen, die man sieht. Abblättrender Putz, Risse im Mauerwerk oder Rostflecken am Betonbalkon. Etwas schwieriger wird es, wenn zum Beispiel Balken morsch sind, sich das Fundament zu setzen beginnt oder die Dacheindeckung nicht mehr dicht

ist. Diese Schäden können nur anhand anderer Indikatoren erkannt werden und benötigen zum Teil Fachwissen, um richtig interpretiert zu werden.

Noch etwas komplizierter wird es bei der Frage nach der Energieeffizienz. Wie gut ist das Gebäude effektiv gedämmt, wie hoch sind die Verluste bei den Fenstern oder mit welchem Wirkungsgrad läuft der Heizkessel?

Nebst dem visuellen Begutachten gibt es verschiedene Hilfsmittel für Fachleute und Laien zur Beurteilung des Erneuerungsbedarfs. Die Lebensdauer von Bauteilen gibt eine grobe Übersicht, in welchen Abständen mit einer Erneuerung oder einem Ersatz zu rechnen ist.

Mit Hilfe der Energiekennzahl kann auf einfache Weise eine Einschätzung in energetischer Hinsicht vorgenommen werden. Dabei wird der Energieverbrauch pro Jahr für

die Heizung durch die Bruttofläche (ca. Nettowohnfläche x 1.2) der beheizten Gebäudeteile dividiert. Ein Wert von ca. 6–8 l Heizöl pro m² und Jahr respektive 60–80 kWh pro m² und Jahr entspricht dem Standard eines Neubaus nach gesetzlichen Vorschriften. Viele ältere Bauten werden deutlich über diesem Wert liegen. Wird für diese eine umfassende Sanierung geplant, sollte ein Wert nahe dem Neubaustandard oder besser anvisiert werden.

Ein weiteres Instrument, welches sich seit einiger Zeit auf dem Markt findet, sind Thermografieaufnahmen. Mittels dieser in der Nacht erstellten Aufnahmen wird die Wärmeabstrahlung eines Gebäudes in unterschiedlichen Farben abgebildet. Die Interpretation dieser Thermografiebilder bedarf jedoch eines gewissen Fachwissens, und nicht selten sind Fehlinterpretationen möglich. Meist dann, wenn die beurteilende



Die Liegenschaft regelmässig zu unterhalten lohnt sich auf jeden Fall.

BILD KEYSTONE

LEBENSZYKLUSTABELLE

Fenster	20–30 Jahre
Aussenwände	30–50 Jahre
Boden, Kellerdecke	30–50 Jahre
Dach, Estrichboden	30–40 Jahre
Lüftung	15–25 Jahre
Heizung, Warmwasser	15–25 Jahre
Sonnenkollektoren	15–25 Jahre
Elektrizität (Apparate)	10–20 Jahre

Person nur das Bild, sonst aber keine Daten zum Gebäude und den Witterungsbedingungen zur Zeit der Aufnahme hat. Ein Gebäudecheck mittels Thermografieaufnahme für Fr. 100.– bis Fr. 200.– kann zwar einen guten Eindruck von möglichen Schwachpunkten geben, ersetzt die sorgfältige Analyse jedoch nicht.

In naher Zukunft wird auch der zur Zeit erarbeitete Gebäudeenergieausweis mit der Energieetikette, analog den Haushaltgeräten, auf dem Markt als Beurteilungsinstrument zur Verfügung stehen. Auch dieser ist für Besitzer von älteren Liegenschaften jedoch nur von Bedeutung, wenn gleichzeitig ein Massnahmenkatalog zur Verbesserung der Energieeffizienz erstellt wird. Der reine Energieverbrauch kann auch ohne Gebäudeenergieausweis gemessen werden.

ENERGIEKENNZAHLE NACH GEBÄUDESTANDARD

Gebäude	In Liter Öl pro m ² und Jahr	In kWh pro m ² und Jahr
Wohngebäude vor 1970 gebaut	12–15 Liter/m ² a	120–150 kWh/m ² a
Wohngebäude Neubau (2005)	6–8 Liter/m ² a	60–80 kWh/m ² a
Minergie-Sanierung	8 Liter/m ² a	80 kWh/m ² a
Minergie Neubau	3.8 Liter/m ² a	38 kWh/m ² a