

Gesamtsanierung oder Pinselrenovation?

Autor(en): **Troxler, K.H.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **61 (1986)**

Heft 9

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105460>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Theoretisch könnten wir – vielleicht mit Ausnahme einiger Einfamilienhäuser – in allen Baukategorien wirtschaftlich handeln, werterhaltend investieren und dabei Umweltschutz mit dem Nützlichen verbinden. Trotz diesen positiven Möglichkeiten liegt ein grosses Sanierungspotential brach. Der Bauherr neigt dazu, Bauinvestitionen erst dann an die Hand zu nehmen, wenn er muss, nämlich im Schadenfall, bei Mieterreklamationen, im Zusammenhang mit einem Verkauf. Oft zum eigenen Nachteil!

Wer seine Bausubstanz immer nur dann erhält, wenn er muss, kommt in den meisten Fällen zu kurz; solche Investitionen werden in der Regel und nach gängiger Rechtspraxis nicht verzinst. (Dazu ein Beispiel: Laut Bundesbeschluss über den Missbrauch im Mietwesen können Schadenbehebungen, Unterhalt, Ersatz nicht auf die Mietzinse überwältigt werden. Anders bei Gesamtsanierungen; in diesem Fall können es bis zu 70% sein.) Zudem handelt es sich bei Renovationen vielfach nur um Teillösungen, die, zusammenhanglos durchgeführt, weder optimal aufeinander abgestimmt sind, noch optimal Nutzen bringen. Das ist nicht nur schlecht für das Portemonnaie, sondern auch für den Umweltschutz!

Mit Flickwerk Schäden verdecken

Selbst bei gutem Willen, also beispielsweise bei einer gut gemeinten Einzelmassnahme, einer gezielten Nachisolation, kann nur ein Teil des wirtschaftlichen Sanierungspotentials ausgeschöpft werden. Zudem weiss man nie so recht, ob mit dem «Flickwerk» nicht allfällige drohende Bauschäden geradezu verdeckt werden. Und wie steht es mit der veralteten, in der Regel überdimensionierten Heizung? Die Rechnung für mangelnde Übersicht wird auch da über kurz oder lang präsentiert. Denn auch Unterhalt und die damit verbundenen Betriebskosten hat nur jemand unter Kontrolle, der die Zusammenhänge kennt und daraus eine nützliche Strategie ableitet. Ein solches Vorgehen, wie es sich heute mehr und mehr bei aufgeschlossenen Immobilienbesitzern und Verwaltungen durchgesetzt hat, beinhaltet in der Regel zwei Schritte, nämlich, 1. Schritt: Gebäudebeurteilung, 2. Schritt: Sanierungs- und Investitionsplan über die nächsten Jahre hinaus.

Kostspielige Zurückhaltung von Herrn Schweizer

Manch einer lebt nach dem Motto: «Wer nichts tut, macht keine Fehler.» In unserem Fall aber macht gerade der Passive nachweisbar Fehler: Die Baustatistik beweist nämlich, dass Herr Schweizer im Durchschnitt erheblich unter dem wirtschaftlich einträglichen Potential investiert. Man kann sich über diese Tatsache wundern. Ein Grund dafür liegt in der Tatsache, dass eben viele Hausbesitzer und ihre Vertrauensleute nicht wissen, ob es sich lohnt, in ein fragliches Gebäude zu investieren und in welchem Umfang. «Ratgeber» in diesen Fragen sind dann oft Zeitdruck und Billigofferten.

Es hat auch wenig Sinn, sich über verschiedenste technische Details zu informieren, ohne Übersicht zu haben, was überhaupt im Gebäude «drinsteckt».

Zu einer solchen Übersicht gehören:

- Kenntnisse über den Gebäudezustand, allfällige Bauschäden sowie notwendige Unterhaltsarbeiten;
- mögliche in Frage kommende Sanierungsmassnahmen an Gebäudehülle und Haustechnikanlagen;
- Hinweise über Energieeinsparungen;
- Beurteilung der Investitionen nach kaufmännischen Gesichtspunkten (Wirtschaftlichkeit, Werterhaltung/Wertvermehrung und Umweltschutz).

Kein Entscheid ohne Gebäudebeurteilung

Ob rentables oder unrentables Objekt, ob anstehende kleine oder grosse Bauschäden, selbst bei einem Entscheid für eine «Pinselrenovation», sollte man vorher eine Gebäudebeurteilung veranlassen. Sonst pinselt man drauflos, isoliert gar irgendein Leitungssystem, um in ein paar Jahren festzustellen, dass eine Gesamtsanierung fällig wird. Eine Gebäudebeurteilung (Vorabklärung) kann also nur von Nutzen sein! Es gibt heute genügend renommierte Beratungsbüros, die eine solche Beurteilung zu angemessenen Tarifen durchführen.

Sanierungs- und Investitionsplan: Ein Muss für jede Baugenossenschaft

Wurde aufgrund der Gebäudebeurteilung festgestellt, dass ein wirtschaftliches Sanierungspotential vorhanden ist, so ist einem Investor zu empfehlen, seine Sanierungsabsichten ganzheitlich anzugehen, geordnet nach kurzfristigen und

langfristig realisierbaren Massnahmenpaketen.

Ein erstes, sogenannt kleines Paket umfasst zum Beispiel Massnahmen wie

- Komfortausgleich durch gezielte Nachisolation,
- «Löcher stopfen» wie Garageheizung stilllegen usw.,
- Wirkungsgradverbesserung der Heizung durch Redimensionieren und Regulieren usw.

Während man mit dem kleinen Paket vor allem rasch und effizient Betriebskosten sparen will, stehen im zweiten Paket die Werterhaltung/Wertvermehrung und die Verminderung der Unterhaltskosten im Vordergrund.

Das grosse Paket umfasst demnach im wesentlichen Arbeiten, für die in der Regel ein Baugerüst erforderlich ist, wie

- Fassadenerneuerung,
- Unterhalt oder Ersatz von Spenglerarbeiten,
- Dacherneuerung,
- Ersatz der Fenster, Erneuerung von Klapp- oder Rolläden,
- Sanierung von Küche und Bad usw.

Besonders wichtig: Ein solcher *Investitionsplan hat zum Ziel, gut verzinsliche Anlagen zu schaffen* und Renditeüberlegungen für die Zukunft anzustellen. Gleichzeitig soll die Gebäudesubstanz verbessert werden. Ein weiteres Ziel ist die Hebung des Wohn- und Benutzerkomforts. Der Investitionsplan gibt aber auch Antwort auf die Fragen, welche Auswirkungen das Investitionsvorhaben auf allfällige Mietzinsanpassungen und Amortisationen hat. Nicht zuletzt ist er – nach durchgeführter Sanierung – ein geeignetes Kontrollinstrument.

Alte Fehler nicht wiederholen

Wirtschaftlichkeit wie Umweltschutz verlangen nach systematischem Vorgehen, nach optimiertem Einsatz der Mittel oder – provozierend gesagt – nach intelligenter Sanierungsstrategie.

Langfristig planen = Geld sparen

Nur wer über die nächsten 10 bis 20 Jahre Überlegungen bezüglich den anstehenden Renovationsarbeiten anstellt, hat die Sicherheit, ohne Fehlinvestitionen eine erfreuliche Liegenschaftsrechnung präsentiert zu bekommen.

Dr. K.H. Troxler
Unternehmensberater und
Initiant der GNEIS-Idee