



Grenchner Wohntage 2014

Markus Mooser, Direktor der Westschweizer Geschäftsstelle von Lignum, Le Mont-sur-Lausanne

## **Dächer – das billigste Bauland überhaupt**

Warum zögern Eigentümerinnen und Eigentümer, in Energiesparmassnahmen zu investieren? Untersuchungen haben ergeben, dass die Hauptgründe hierfür in den hohen Kosten der Umbaumassnahmen, im Mangel an Eigenkapital, in Zweifeln über das tatsächliche Einsparpotenzial und in der fehlenden Sachkenntnis liegen. Ausserdem fühlen sie sich oft durch das Ausmass der Aufgabe, die vielen verschiedenen Normen und die Auswahl möglicher Berater überfordert. Das Kostenproblem und die Frage der Investitionsrentabilität werden von ihnen indes am häufigsten ins Feld geführt. Häufig halten sich Eigentümerinnen und Eigentümer zurück, weil sie sich die Investitionen nicht zutrauen, nur sehr selten Renovationsrücklagen gebildet haben und sich zu oft mit der Restrendite ihres Objekts zufrieden geben, anstatt die Ertragsmöglichkeiten einer aufwändigen Renovation zu analysieren. Zu häufig werden renovierungsbedürftige Immobilien einfach verkauft, um kurzfristig von den gestiegenen Grundstückspreisen zu profitieren. Bevor sie dies tun, sollten Eigentümerinnen und Eigentümer im Rahmen einer Vorabklärung das Gewinnpotenzial einer Renovation evaluieren – und hierzu unbedingt sachverständige Fachleute (Architekten, Ingenieure, Wärmetechniker) zu Rate ziehen.

Eine einfache Sanierung ist für Eigentümerinnen und Eigentümer nur selten interessant. Die Heizkosten schlagen in der Regel nicht in den Mieten zu Buche, sondern werden in Höhe der effektiven Kosten in Rechnung gestellt. Einsparungen, die beispielsweise durch eine Hausdämmung erzielt werden, kommen also vor allem den Mieterinnen und Mietern zugute und spielen somit bei der Renovationsentscheidung keine massgebliche Rolle.

In der Praxis hat sich gezeigt: Eine Gebäudeaufstockung und die damit verbundene Schaffung zusätzlichen Mietraums stellt oft eine Lösung dar, um Renovationen rentabel durchzuführen. Dabei muss jedoch überprüft werden, ob eine solche Aufstockung baurechtlich und technisch möglich ist.

Dabei ist vor allem die Frage zu klären, ob das Gebäude nicht auch ersetzt und der Neubau eine Etage höher errichtet werden kann. Besteht diese Möglichkeit, wird eine Aufstockung nur in den seltensten Fällen rentabler sein.

Abgesehen davon müssen zahlreiche andere Faktoren analysiert werden. Sie werden im Rahmen dieses Referats detailliert dargestellt.