

Renovieren – aber richtig

Früher oder später stehen Renovationsarbeiten bei jedem Gebäude an. Mit einer gründlichen Planung und dem Beizug der richtigen baufachlichen Hilfe können Sie den Wert eines Gebäudes nicht nur erhalten, sondern sogar erhöhen. ERA wollte von einem Experten wissen, was es beim Renovieren vor allem zu beachten gilt. Othmar Helbling, hbq bauberatung Jona, gibt kompetent und umfassend Auskunft.

In welchem «Alter», bzw. in welchen Abständen braucht die Immobilie in der Regel eine Renovation?

Man geht von Teilerneuerungen ca. alle 12 Jahre sowie von Gesamterneuerungen nach ca. 25 Jahren aus.

Welche Bauteile sind vor allem betroffen und warum?

Das Material, die Baukonstruktion und die Qualität der regelmässigen Unterhaltsarbeiten spielen neben anderen Faktoren eine wichtige Rolle. Zahlreiche Organisationen wie z.B. der Schweizerische Hauseigentümer-Verband HEV oder der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband MV geben Tabellen mit der technischen Lebensdauer von Einrichtungen heraus.

In welcher Höhe sollte der Hausbesitzer Rückstellungen für die Renovation planen?

Die jährlichen Kosten für den Unterhalt und die Erneuerungen sollten mit 1 % der Gebäudeversicherungssumme budgetiert werden. Werterhaltende Unterhaltsarbeiten können bei der Steuererklärung in Abzug gebracht werden.

Wie stellt man den Renovationsbedarf (Minimum-Maximum) am besten fest?

Am Anfang steht eine Diagnose des Gebäudezustandes. Sie zeigt auf, welche Bauteile zwingend ersetzt werden müssen, welche Arbeiten sofort ausgeführt oder gegebenenfalls etappiert werden können. Von einer Pinselrenovation abgesehen, lohnt sich der Beizug eines neutralen Planers oder Bauherrenberaters.

Welche Ausführungsgrade unterscheidet der Fachmann bei der Renovation?

Anlässlich einer Teilerneuerung nach 12 Jahren werden Boden- und Wandbeläge, Sanitärapparate und Maschinen teilweise erneuert.



Bei Gesamterneuerungen nach 25 Jahren werden die Sanitärleitungen, die Heizung und die Küche erneuert.

Die Kosten für eine Gesamterneuerung liegen bei einem Einfamilienhaus mit 5 Zimmern zwischen Fr. 100 000.– und Fr. 250 000.–.

Für ein mittleres Mehrfamilienhaus rechnet man mit durchschnittlichen Kosten pro Wohnung von Fr. 40 000.– bis Fr. 80 000.–.

Die Kosten beim Einfamilienhaus liegen erheblich höher, da z.B. die Kosten für eine Heizung beim Mehrfamilienhaus nur wenig teurer sind, aber auf mehrere Einheiten verteilt werden können. Hinzu kommt, dass Teile, die beim Mehrfamilienhaus in grosser Stückzahl eingesetzt werden können (beispielsweise Küchen), beim Einfamilienhaus als Einzelstück eingekauft werden müssen.

Wie läuft die Planung für eine Renovation im Idealfall ab?

Am Anfang steht auch hier eine Beurteilung des Gebäudezustandes durch einen unabhän-

gigen Experten. In einem zweiten Schritt sollen die Ziele für die Unterhaltsarbeiten formuliert werden. Die Kosten für nicht eingeplante Wärmedämmungen, Behebung von Material- und Konstruktionsmängel, oder die Nichtebeachtung baupolizeilicher Auflagen können zu massiven Kostenüberschreitungen und Terminverzögerungen führen.

Was gilt es bei einer Renovation sonst noch zu berücksichtigen (Baubewilligungen etc.)?

Eine Abklärung mit dem Bauamt der Gemeinde ist unumgänglich. Können Grenzabstände, Geschosshöhen, Ausnutzungsziffer oder Auflagen des Denkmalschutzes eingehalten werden? Die Steuerbehörden unterscheiden zwischen Kosten für die Unterhaltsarbeiten und solchen für wertvermehrende Massnahmen, wie etwa den Ausbau eines Dachgeschosses.

Welche Partner müssen für die Renovation beigezogen werden?

Für oberflächliche Auffrischungen, wie Bodenbeläge und Malerarbeiten, können einzelne Aufträge direkt an Handwerker vergeben werden. Für aufwändigere Arbeiten sollten Planung und Koordination einem Architekten oder Bauleiter übergeben werden. Eventuell lohnt sich sogar der Beizug eines Generalunternehmers.

Mit welchen Unannehmlichkeiten ist während der Renovation zu rechnen und was lässt sich dagegen tun?

Die Einplanung von Reserven in der Höhe von 10 bis 15% ist zu empfehlen.

Selbst kleinere Renovationen führen zu Dreck und Lärm. Gegebenenfalls bleibt nur der vorübergehende Auszug, bis die Arbeiten erledigt sind. Mit einer umsichtigen Planung und Information der Betroffenen sowie der Nachbarschaft, kann man sich viel Ärger ersparen.

Was gibt es zum Thema Renovation und Ökologie zu sagen?

Für die Verwendung von ökologischen Materialien werden am besten von Beginn weg spezialisierte Architekten und Handwerker beigezogen.

Um den Heizenergieverbrauch zu senken, sollten vor allem das Dach, die Fenster, die Fassade und die Kellerdecke besonders beachtet werden. Die Stiftung Klimarappen bietet finanzielle Unterstützung bei der Anbringung von zusätzlicher Wärmedämmung. Informationen dazu finden sie unter www.stiftungklimarappen.ch.

Herr Helbling, wir bedanken uns für dieses Interview.

Weitere Informationen unter www.hbq-bauberatung.ch