

Sanieren und umbauen – Immobilienbesitzer sind für den regelmässigen Unterhalt und die Sanierung ihres Gebäudes zuständig und verantwortlich. Durch eine gut geplante Instandhaltung der Innenräume und der Gebäudehülle werden grössere Schäden verhindert und der Wert der Liegenschaft bleibt erhalten oder kann gar gesteigert werden.

Spuren der Zeit beseitigen und Mehrwert schaffen



Spuren der Zeit an allen Ecken und Enden: Ein gut ausgearbeitetes Sanierungskonzept ist auf jeden Fall die Grundlage für ein optimales ökonomisches und energetisches Vorgehen.



Gebäudeteile altern unterschiedlich schnell, und auch aus Kostengründen ist es oft sinnvoll, die Sanierung in mehreren, präzise abgestimmten Etappen durchzuführen.

Es gibt verschiedene Gründe, weshalb ein Gebäude saniert werden muss. Fakt ist, dass die Zeit dabei eine entscheidende Rolle spielt. Bauteile altern und müssen nach einiger Zeit ersetzt werden. Ausserdem lauern im Laufe der Jahre

OTHMAR HELBLING
Bauberater, Inhaber der
hbq Bauberatung GmbH, Rapperswil-Jona

Tücken wie Wasserschäden durch Regen oder Kondensat, die Feuchtigkeit oder gar Schimmelpilz verursachen. Ein vernachlässigter Gebäudeunterhalt kann negativ auf den Wert einer Immobilie beim Wiederverkauf einwirken. Ein Umstand, der in den vergangenen Jahren durch die stetig steigenden Immobilienpreise vernachlässigt wurde oder weniger stark ins Gewicht gefallen ist. Eine Renovation bildet aber ebenfalls eine Möglichkeit, einen Mehrwert für das Gebäude zu schaffen. Ein gut gedämmtes Gebäude mit einem geringen Energiebedarf hat dabei sicherlich bessere Chancen am Immobilienmarkt.

Rückstellungen und Sanierungskonzepte

Lebensdauertabellen einzelner Bauteile helfen dem Gebäudebesitzer bei der Einschätzung der notwendigen Unterhaltskosten. Als Hausbesitzer sollte man immer zehn bis 15 Jahre vorausdenken, damit die entsprechenden finanziellen Mittel rechtzeitig bereitgestellt werden können.

Die genaue Summe der Rückstellungen für den Gebäudeunterhalt hängt von der Nutzung des Gebäudes und der Gebäudekonstruktion und den Baumaterialien ab. Erfahrungswerte zeigen dabei, dass jährlich 1 bis 1,5 % des Immobilienwertes zurückerhalten werden müssen, damit

ausreichend Geld für die anfallenden Arbeiten vorhanden ist. Die Finanzierung und Tragbarkeit einer Immobilie kann mit einer kleineren Rückstellung beeinflusst werden. Ein Vorgehen, das sich im Laufe der Jahre nicht bezahlt machen wird, wenn die finanziellen Mittel für die Arbeiten an der Liegenschaft fehlen. Die Gelder können beim Stockwerkeigentum in einen Erneuerungsfonds eingelegt werden. Die Einfamilienhausbesitzer haben die Möglichkeit, die Gelder in einer 3. Säule anzulegen. Ein Vorbezug von 3a-Geldern muss aber mit wertvermehrenden Investitionen verbunden sein.

Das Sanierungskonzept bildet die Grundlage für ein ökonomisch und energetisch optimiertes Vorgehen, das

von diversen Kantonen mit Förderbeiträgen unterstützt wird. Für eine nachhaltige Erneuerung müssen diverse Aspekte miteinbezogen werden. Wie ist der Zustand der einzelnen Gebäudeteile? Wie können bautechnische Details optimal gelöst werden? Damit die Kosten nicht das Budget sprengen, ist es sinnvoll, Erneuerungen in Etappen zu realisieren. Nur eine sehr sorgfältige Planung verhindert aber, dass dadurch Mehraufwand und Zusatzkosten entstehen.

Was sind die häufigsten Fehler?

Ein Fehler mit gravierenden Folgen ist, dass die unterschiedlichen Ausführungsetappen werden nicht präzise aufeinander abgestimmt. Es entsteht ein Flickwerk am Gebäude,

welches die nachfolgenden Arbeiten erschwert oder verunmöglicht. Dazu ein paar Beispiele: Die Heizanlage wird vor der Sanierung der Gebäudehülle ersetzt und erreicht so nicht ihren optimalen Wirkungsgrad, da sie für das besser gedämmte Gebäude überdimensioniert wurde. Die Fenster wurden ohne Rahmenverbreiterung gewechselt, was das Dämmen der Fensterleibungen bei einer späteren Fassadensanierung verunmöglicht. Die Nasszellen und die Küchen werden saniert, ohne dass der Zustand der bestehenden Wasserleitungen genau analysiert wurde. Ärgerlich, wenn unmittelbar nach der Sanierung ein Wasserschaden durch ein marodes Wasserrohr entsteht im neuen Badezimmer.

Wie geht man am besten vor?

Abgesehen von einer sogenannten Pinselrenovation wird sich es sicher auszahlen, einen Gesamtleiter für die geplanten Arbeiten beizuziehen. Dies kann ein Architekt, ein Bauleiter oder ein Energieberater sein; er wird dabei die Nahtstellen zwischen den einzelnen Bauteilen und den unterschiedlichen Handwerksgattungen planen, aufeinander abstimmen und kontrollieren. Eine Aufgabe, der unter dem aktuellen Zeit- und Preisdruck auf den Baustellen ein immer höheres Gewicht beigemessen werden muss. Auch verzieht eine immer dichter werdende Gebäudehülle keine Fehler im Bezug auf Planungs- und Ausführungsmängel.



Bei Mietliegenschaften ergibt das Anlegen eines Erneuerungsfonds Sinn, damit zu gegebener Zeit die Gelder bereitstehen.

INFOS UNTER

Der Ratgeber «Die Zeit hinterlässt auch am Wohneigentum ihre Spuren» kann unter www.hbq-bauberatung.ch/ratgeber.html kostenlos als PDF heruntergeladen werden.

