

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 102 (2015)  
**Heft:** 1-2: Architektur für Kinder = Architecture pour enfants = Architecture for children  
  
**Rubrik:** Markt

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 17.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Unterschätzter Unterhalt

### Kosten lassen sich nicht immer rentabilisieren

Ein grosser Teil der bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser in der Schweiz stammt aus den 1970er und 1980er Jahren: Diese Gebäude gilt es zu sanieren, fordern die Energiestrategien – in diesen Gebäuden steckt viel Arbeitsreserve, glauben die Planer und Architekten. Doch leider ist die Sanierungsquote hierzulande sehr tief, im boomenden Immobilienmarkt des letzten Jahrzehntes lag der Fokus vor allem auf dem Neubau. Der Grund für diese Entwicklung ist einerseits in der mangelnden «Rentabilisierung» von Sanierungen zu suchen: Eine Modellrechnung von Wüest & Partner zeigt, dass grosse Teile der Schweiz, vor allem in peripheren Gebieten, Marktbeschränkungen aufweisen; das heisst, der Markt kann erhöhte Mieten nicht tragen. Viele Topgebiete (wie Zürich oder Genf) weisen hingegen gesetzliche Beschränkungen auf; die Überwälzbarkeit von Sanierungen ist durch behördliche Mietzinskontrollen limitiert. Andererseits nehmen die gesetzlich vorgegebenen technischen Auflagen für den Gebäudepark laufend zu, was zu erhöhten Sanierungskosten führt. Die fehlende Rentabilisierung der hohen Kosten wird dazu führen, dass viele Immobilieneigentümer alternative Strategien für ihre Liegenschaften suchen.

#### Energetische Sanierung und Komfortverbesserung

Eine zentrale Motivation der heutigen Sanierungstätigkeit ist die energetische Optimierung. Die Agenda des Bundes nimmt den Gebäudepark Schweiz stark in die Verantwortung,<sup>1</sup> und diverse kommunale und kantonale Förderprogramme sollen die Sanierungstätigkeit unterstützen.<sup>2</sup> Dabei können grob folgende Sanierungsarbeiten unterschieden werden. Die einfachste

Massnahme ist dabei die Betriebsoptimierung der Heizungs- und Lüftungsanlagen. Bestehende Anlagen werden optimal eingestellt oder redimensioniert und auf die aktuellen Bedürfnisse ausgerichtet. Die Massnahmen erfolgen im Bestand, der Nutzer hat einen finanziellen Vorteil durch geringere Nebenkosten. Weiter geht die Sanierung der Gebäudehülle. Im Fokus stehen die Arbeiten am Dach, an der Fassade und den Fenstern. Die Sanierungskosten werden nur zum Teil auf die Nutzer überwälzt. Schliesslich kann die fossile Wärmeversorgung auf erneuerbare Energieträger umgestellt werden. Im Fokus steht dabei die Installation von Erdsonden-Wärmepumpen; ihr Strombedarf kann durch eine Photovoltaik-Anlage mit Speicher gedeckt werden.

Eine technische und strukturelle Sanierung betrifft das «Unsichtbare» der Häuser: Leitungen, Verteilungen, Energiesysteme und Tragstrukturen. Viele dieser Arbeiten sind nicht überwälzbar und müssen von den Eigentümern getragen werden. Unter Komfortverbesserungen subsumiert sind Massnahmen an der Oberfläche (Boden- und Wandbeläge), der Ersatz von Küche und Bad sowie Kühl- und Wärmeoptimierungen. Die Überwälzbarkeit auf die Mieter ist in der Regel gut, sodass diese Massnahmen zu den am häufigsten durchgeführten Sanierungsarbeiten zählen.

#### Risiken von Umweltauflagen

Weitreichende und einschneidende Konsequenzen für Liegenschaften können sich aus behördlichen Umweltauflagen ergeben. Sind Gebäude von diesen Massnahmen betroffen, muss mit einer Verteuerung der Sanierung gerechnet werden. Die Auflagen sind zum Teil in diversen kantonalen Registern zu erfahren.<sup>3</sup>

Der Eintrag einer Liegenschaft im Kataster der belasteten Standorte bedeutet, dass umfassende Abklärungen bezüglich der zu treffenden Massnahmen durchzuführen sind und der Handel mit dem Objekt eingeschränkt ist.<sup>4</sup> Schadstoffe im Gebäude wie etwa Asbest oder Wohngifte sind nicht in einem Kataster erfasst, mögliche Belastungen müssen objektspezifisch ermittelt werden. Für diverse Wohngifte (zum Beispiel Radon oder Formaldehyd) bestehen Grenzwerte, die eingehalten werden müssen.

Seit 1989 sind die aktuellen Erdbebennormen des SIA rechtskräftig.<sup>5</sup> Vor diesem Zeitpunkt erstellte Bauten sind bei einer Totalsanierung auf die Erdbebensicherheit zu untersuchen, Eigentümer können für fehlerhafte Anlagen zur Rechenschaft gezogen werden. Gefahrenkarten warnen vor potenziellen Schäden von Naturereignissen. Erdbeben, Erdbeben, Bergsturz- und Lawinengebiete und Hochwassergefährdung sind häufig anzutreffende Gefahren. Da die Gefahrenkarten und die Kategorisierung laufend den aktuellsten Erkenntnissen angepasst werden, kann es durchaus vorkommen, dass bestehende Bauten in rote Zonen zu liegen kommen, welche eine Neubebauung ausschliessen.

Lärmbelastungen durch Verkehrs- und Umgebungsaktivitäten können unmittelbar den Wert der Liegenschaft beeinflussen. Liegenschaftsbezogene Massnahmen (zum Beispiel neue Fenster) werden oft von den Verursachern übernommen. Der Einfluss von nicht ionisierenden Strahlen (NIS) auf die Gesundheit der Menschen ist umstritten. Da das Restrisiko nicht ausgeschlossen werden kann, existieren Grenzwerte.<sup>6</sup> Betroffen sind in der Regel Liegenschaften in unmittelbarer Nähe zu Bahnlinien, Starkstromleitungen oder Mobilfunkantennen.

#### Verkaufen als letzte Option

Viele der skizzierten Sanierungsmassnahmen generieren keinen ertragswirksamen Mehrwert. Sie müssen von den Eigentümern durchgeführt werden, können jedoch nur selten auf die Nutzer überwälzt werden. Die fehlende Rentabilisierung ist eine schlechte Voraussetzung, um die Sanierungstätigkeit anzukurbeln. Es ist deshalb davon auszugehen, dass mittelfristig ein grosser Teil des Gebäudeparkes Schweiz unrenoviert bleibt. Für viele Eigentümer dürfte der Verkauf ihrer Liegenschaft daher eine gangbare Option sein, um sich den anstehenden Pflichten zu entledigen. Ein geerbter Unterhaltsstau kann andererseits für die Käufer ärgerlich und teuer sein. Es lohnt sich, vor dem Kauf eine detaillierte technische Analyse der Liegenschaften durchzuführen, um die finanziellen Risiken realistisch einschätzen zu können. — Marcel Scherrer, Wüest & Partner und Annette Herkommer

1 Energiestrategie 2050

2 www.energieschweiz.ch

3 www.cadastre.ch

4 vgl.: Altlastenrechtliche

Bestimmungen des USG,

Art. 32 ff.

5 SIA 2018, bzw.

www.bafu.ch «Erdbeben-

sicheres Bauen in der Schweiz»

6 Verordnung über den

Schutz vor nichtionisierenden

Strahlungen (NIS-Verordnung).