

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 60 (1985)  
**Heft:** 3

**Artikel:** Sinnvolle Gebäuderenovation : Daueraufgabe und Herausforderung  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105361>

### **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:** 15.03.2025

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

## Sinnvolle Gebäuderenovation: Daueraufgabe und Herausforderung

### Volkswirtschaftliche Bedeutung von Gebäudesanierungen

Gemäss der jährlichen Bauerhebung des Bundesamtes für Konjunkturfragen entfielen 1983 knapp ein Viertel aller Bauleistungen in der Schweiz auf private und öffentliche Umbauten sowie Ausgaben von Bund, Kantonen und Gemeinden für den baulichen Unterhalt (Hoch- und Tiefbau). In absoluten Zahlen entspricht das einem Bauvolumen von fast 7,5 Mrd. Franken. Ein Prognoseinstitut aus Basel schätzt allein für den privaten Hochbau (nicht bewilligungspflichtige) Unterhaltsarbeiten in der Höhe von rund 2 Mrd. Franken (1983). Die Sanierungsaufwendungen insgesamt erreichten demnach einen Anteil von über 30 Prozent an der Bautätigkeit. Die Sanierungen sind wesentlich geringeren Schwankungen ausgesetzt als die Neubauten. Die Sanierungsarbeiten sind zudem arbeitsintensiv, was ihre volkswirtschaftliche und beschäftigungspolitische Bedeutung zusätzlich erhöht. Die unterschiedlichen Entwicklungstendenzen von Neubauten und Sanierungen bleiben nicht ohne Folgen auf die Bauwirtschaft. Starke strukturelle Verschiebungen sind im Gang, hauptsächlich vom Bauhaupt- oder Rohbaugewerbe hin zum Ausbaugewerbe.

### Wie unterstützt der Bund Gebäudesanierungen?

Im Beschäftigungsprogramm 1975 wurde die Erneuerung von Altwohnungen mit 70 Mio. Franken direkt unterstützt. Damit wurde ein Bauvolumen von 260 Mio. Franken ausgelöst. Die Mittel waren schnell aufgebraucht. Die Tatsache, dass fast ausnahmslos Projekte unterstützt wurden, welche keine energietechnische Sanierung umfassten, wurde zu einer Schlüsselerfahrung, die wesentlich zur Idee des 1. Impulsprogrammes «Wärmetechnische Gebäudesanierung» (1979–1982) beigetragen hat.

In den letzten Jahren sind verschiedene Anstrengungen unternommen worden, das bauliche Energiesparen zu fördern. Eine davon, eine recht günstige dazu, bildete das Impulsprogramm, welches indirekt auch die Sanierungstätigkeit beleben sollte. Heute kann davon ausgegangen werden, dass in der weit überwiegenden Mehrzahl der Fälle allgemeine und energetische Sanierungen zusammen durchgeführt werden.

Zu Beginn des Impulsprogrammes «Wärmetechnische Gebäudesanierung» wurde Energiesparen oft mit Isolieren gleichgesetzt. Im Impulsprogramm wurde dagegen versucht, das Gebäude als integrales Energiesystem zu verstehen. Die haustechnischen Anlagen erfuhren eine Aufwertung. Gegen Ende der 70er Jahre manifestierte sich in diesem Bereich ein eigentlicher Technologieschub. Auch er trug wesentlich zur Einsicht bei, dass Massnahmen an der Haustechnik in der Regel ein günstigeres Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweisen als solche an der Gebäudehülle. Die technologischen Neuerungen – Stichworte: Mikroelektronik, Informatik – brachten aber auch ein akutes Ausbildungsprogramm mit sich. Um die Ausbildungsdefizite abzubauen, wurde ein 2. Impulsprogramm mit einem Schwerpunkt Haustechnik gestartet (1983 bis 1988). Im Oktober 1984 begann die Kurstätigkeit im Rahmen dieses Programmes. Kurse zu folgenden Themen werden als nächste angeboten:

- Niedertemperaturheizung
- Computeranwendung in der Haustechnik
- Inbetriebsetzung und Abnahme von Haustechnikanlagen
- Fachkoordination

Im Zusammenhang mit der Unterstützung der Sanierung von Gebäuden durch die öffentliche Hand ist noch auf steuerliche Behandlung von energiesparenden Investitionen hinzuweisen. Letztere werden bei der direkten Bundessteuer bevorzugt behandelt, indem die Abgrenzung zwischen wertvermehrenden und Unterhaltsaufwendungen zugunsten des Unterhalts erfolgt.

Die paar Hinweise auf direkte und indirekte Massnahmen zur Unterstützung der Gebäudesanierung zeigen, dass der Bund dieser Aufgabe grosse Bedeutung beimisst. Es gilt, den Kapitalstock zu pflegen. Die kontinuierliche Sanierung eines Gebäudes zahlt sich längerfristig für alle Parteien aus.

### Künftige Entwicklungstendenzen der Gebäudesanierung

Die Voraussetzungen scheinen gut zu sein, dass in den kommenden Jahren die Sanierungen von Gebäuden zunehmen werden. Das Neubauvolumen wird hingegen eher unter Druck geraten. Die Baulandverknappung mit den bekann-

ten Preissteigerungen als Folge und die zusätzlichen Infrastruktur- und Erschliessungskosten von Neubauten lassen viele Sanierungsprojekte zunehmend günstig erscheinen. Allerdings würden vermehrte Quartierssanierungspläne, die definierte Zielvorstellungen bezüglich Verkehr, Entwicklung der quartierüblichen Mieten usw. enthalten, die Unsicherheiten der Hauseigentümer wesentlich vermindern.

Auch in Zukunft wird eine Unterstützung von Sanierungen durch die öffentliche Hand notwendig sein. Die Aufgabe kann von privaten Trägerschaften allein kaum befriedigend gelöst werden.

Es ist äusserst schwierig, möglichst allen betroffenen Gruppen gerecht werdende Sanierungen zu realisieren. Die Eigentümer stehen jeweils vor einem recht komplexen Entscheidungsprozess. Wenn das Sanierungspotential in Zukunft besser genutzt und der Gebäudebestand von zu starken Wertebussen bewahrt werden soll, sind den Eigentümern Entscheidungshilfen zur Verfügung zu stellen. Beispiele sind die Methode zur Ermittlung der Kosten der Wohnungserneuerung (MER) und das im 1. Impulsprogramm vermittelte Vorgehen bei wärmetechnischen Gebäudesanierungen.

Mitte der siebziger Jahre war die Sanierungstätigkeit für viele Planer und Unternehmungen ein Ersatz für fehlende Aufträge im Neubau. Heute ist sie aus dieser Lückenbüsserfunktion hinausgewachsen. (Dies gilt allerdings nicht für die Bau- und Wohngewerkschaften der Schweiz und den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen. Schon Jahre vorher erkannten diese Kreise die Bedeutung und Dringlichkeit dieser Aufgabe. Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen hat denn auch schon in den frühen Siebzigerjahren ein erstes Handbuch für Altbauerneuerung herausgegeben. Red.).

### Eine anspruchsvolle Aufgabe

Die richtige Erkenntnis, dass es sich dabei um eine anforderungsreiche, gesamtheitliches Denken erfordernde Aktivität handelt, hat sich zunehmend durchgesetzt. Gegenüber Neubauten sind bei Sanierungen die Freiheitsgrade eingeschränkt, da verschiedene, meist zentrale Parameter vorgegeben sind. Dies vereinfacht die Arbeit nicht – im Gegenteil.