Bauen und Sanieren – Wer baut, trifft früher oder später auf das Thema Energie. Ein umweltbewusster Umgang mit Energiefragen ist wichtig, aber auch anspruchsvoll. Es ist daher sinnvoll, Energiethemen mit geeigneten Partnern anzugehen.

Energieeffizientes Bauen: gesamthaft planen

Wollen Hauseigentümer energieeffizient bauen und sanieren, stellen sich ihnen viele Fragen: Was ist alles zu berücksichtigen? Wie soll man vorgehen? Lohnen sich die Investitionen überhaupt? Am Anfang hilft es, sich einen Überblick über Möglichkeiten und Vorgaben zu verschaffen. Dabei bieten geeignete Partner wertvolle Unterstützung.

MARTIN BODA
Architekt SIA/NDS BWI
Mitarbeiter der unabhängigen Bau- und Immobilienberatungsfirma Immopro AG, Zürich

Die Dämmung des Daches ist in energetischer Hinsicht ein wichtiges Thema bei Sanierungen. BILD KZENON/FOTOLIA

Gesetzliche Vorgaben

Bund und Kantone haben mit ihren Energiegesetzen weitreichende Vorgaben zur wirtschaftlichen und umweltverträglichen Energieherstellung, zur sparsamen Energienutzung und zur Förderung einheimischer und erneuerbarer Energien geschaffen. Hieraus leiten sich die konkreten kantonalen Vorschriften und Verbrauchsstandards zur sparsamen und rationellen Energienutzung bei neuen und bestehenden Gebäuden ab. Die Gemeinden schliesslich können nochmals höhere Verbrauchsstandards vorgeben (z. B. bei Arealüberbauungen). All diese Vorgaben fliessen letztlich in die Zielwerte des im Rahmen einer Baueingabe zu erbringenden Energienachweises. Viele Kantone stützen dabei auf die Norm SIA 380/1 «Thermische Energie im Hochbau», Ausgabe 2009, ab. Bereits mit der Erbringung des Energienachweises werden relativ gute Energiekennwerte erreicht.

Weitergehende Standards und Labels

Es gibt auch Energiestandards, die über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehen und zertifizierbar sind. Energiezertifikate können einen Vermarktungsvorteil bringen und bei einigen Banken tiefere Hypotheken ermöglichen. Zurzeit gibt es verschiedene Standards und Labels (siehe Kasten). Die meisten beinhalten einen für die Zertifizierung zwingend zu erfüllenden Kriterienkatalog. Wenn beispielsweise ein denkmalgeschütztes Gebäude thermisch nicht gedämmt werden kann oder wenn bei einer Sanierung aufgrund von unverhältnismässigen Kosten auf die geforderte Komfortlüftung verzichtet wird, dann ist eine Zertifizierung gefährdet. In solchen Fällen können durch optimalen Einsatz von realisierbaren Massnahmen auch ohne Zertifizierung vorbildliche Kennwerte erreicht werden. In jedem Fall ist eine Planung erforderlich, die Gesamtlösungen anbietet, bei welchen Architektur, Konstruktion und Haustechnik möglichst optimal aufeinander abgestimmt sind.

Nachhaltigkeit als übergeordnetes Thema

Der Begriff Nachhaltigkeit wird oft etwas beliebig verwendet. Bei Gebäuden wird Nachhaltigkeit meistens durch eine Reihe von Aspekten des Bauens, eine Art Zielkatalog, beschrieben. Auch hierzu gibt es unterschiedliche Standards (siehe Kasten). In der Empfehlung SIA 112/1 des Verbandes Schweizer Ingenieure und Architekten zum nachhaltigen Bauen im Hochbau sind die drei Anforderungsbereiche Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt genannt. Diese sind nochmals in insgesamt elf Themen unterteilt. So ist beispielsweise das Thema Wohlbefinden/Gesundheit dem Bereich Gesellschaft zugeordnet, die Anlage- und Betriebskosten dem Bereich Wirtschaft und das Thema Betriebsenergie, also die Energie für Wärme, Kälte, Raumklima, Warmwasser, Licht, Apparate und Haustechnik dem Bereich Umwelt. Will man nachhaltig bauen oder sanieren, sind neben Energiethemen noch diverse weitere Themen zu berücksichtigen.

Das liebe Geld

Trotz vorhandenem Umweltbewusstsein schöpfen viele Hauseigentümer die Möglichkeiten für mehr Energieeffizienz nicht aus. Zum einen fehlen ihnen bauliche und technische Fachkenntnisse, zum anderen erwarten sie höhere Investitionskosten und stellen die Rentabilität in Frage. Da Energie momentan noch vergleichsweise günstig ist, ergibt sich bei Investitionen für energetische Sanierungen eine relativ lange Amortisationsdauer. Bei reinen Betriebsoptimierungen der Heizungsregelung sowie des Strom- und Warmwasserverbrauchs sind die erforderlichen Investitionen sehr viel kleiner und die Amortisationszeit entsprechend kürzer. Der grösste Einfluss auf die Rentabilität ergibt sich, wenn durch energetische Sanierungen zusätzliche Mietflächen entstehen (z. B. bei neuen Dachwohnungen) oder ein höherer Komfort höhere Mietpreise rechtfertigt.

Grundsätzlich sind bei Gesamtsanierungen tiefere Gesamtkosten und kürzere Bauzeiten als bei etappierten Teilsanierungen zu erwarten. Gesamtsanierungen erfordern jedoch häufig die Kündigung der bestehenden Mietverhältnisse und weisen damit entsprechende mietrechtliche Risiken auf.

Rückstellungen gelten als zu versteuernde Vermögenswerte. So kann es sein, dass für energetische Sanierungen nicht genügend Mittel vorhanden sind. Aus steuerlicher Sicht sind über die Jahre gestaffelte Teilsanierungen günstiger als Gesamtsanierungen. Teilsanierungen sind oft im bewohnten Zustand möglich und können recht gut auf die Lebensdauer der einzelnen Bauteile abgestimmt werden. Unabhängig von der Sanierungsart können Bauauflagen (z. B. Brandschutz, Erdbebensicherheit) zu nicht vorgesehenen Investitionen zwingen. Hier schützen entsprechende Vorabklärungen vor unliebsamen Überraschungen.

Subventionen

Aufgrund der grösseren baulichen Einschränkungen lässt sich eine gute Energieeffizienz bei Neubauten einfacher erreichen als bei Sanierungen. Da der schweizerische Gebäudepark weitestgehend aus älteren und alten Gebäuden besteht, liegt gerade hier das grösste Energiesparpotential. Fördermassnahmen für energetische Sanierungen gibt es auf den Ebenen Bund, Kantone und Gemeinden. Obschon die Fördergelder nur einen kleinen Teil der Investitionskosten decken, scheinen sie die Sanierungstätigkeit privater Hauseigentümer anzukurbeln. Der Erfolg der Fördermassnahmen führte jedoch zu längeren Wartezeiten bei den Auszahlungen. Beim Ökostrom-Subventionssystem zur kostendeckenden Einspeisevergütung KEV wird neu auch eine einmalige, schneller verfügbare Vergütung angeboten. Auf jeden Fall lohnt es sich, die verschiedenen Fördermassnahmen auszuloten (siehe Kasten) und sie rechtzeitig und formal korrekt anzumelden. Auch hier können Beratungsstellen wertvolle Hilfe leisten.

Kluge und wirtschaftliche Gesamtkonzepte

Damit zeitlich gestaffelte Teilsanierungen (z. B. Fensterersatz und spätere Dämmung der Fassade) aufeinander abgestimmt werden können, empfiehlt es sich, die wichtigsten baulichen und haustechnischen Massnahmen als Ganzes durchzuplanen. Oft ist es möglich, dass das Gebäude selber bereits den Löwenanteil zur Energieeffizienz beiträgt (z. B. gute Gebäudehülle, viel Speichermasse). So hat dann die Haustechnik «nur» noch die Aufgabe, das Gesamtsystem klug und sparsam zu komplettieren. Hauseigentümern müssen Gesamtkonzepte vorgeschlagen werden, die ihnen unter Berücksichtigung ihrer finanziellen Mittel ein Optimum an Energieeffizienz anbieten. Dabei können sie unter anderem auf die Unterstützung von geeigneten Architekten und Energieberatern oder von entsprechenden Stellen der öffentlichen Hand (siehe Kasten) abstützen. Wenn dadurch mehr saniert wird und die gesetzlichen Mindestanforderungen immer häufiger unterschritten werden, dann ist bereits ein wertvoller Beitrag zum umweltbewussten Umgang mit unseren Ressourcen geleistet.

WEITERE INFOS (AUSWAHL)

Allgemein
Bund: **http://www.bfe.admin.ch/themen/00507/**
Energie Schweiz: **www.energieschweiz.ch**

Ökolabel
Netzwerk nachhaltiges Bauen Schweiz: **www.nnbs.ch**
Schweizer Gesellschaft für nachhaltige Immobilienbewirtschaftung: **www.sgni.ch**
Verein Minergie: **www.minergie.ch**
Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen: **www.dgnb.de**
Leadership in Energy and Environmental Design: **www.leed.net**
Building Research Establishment Assessment Method: **www.breeam.org**

Förderprogramme
Bund: **www.dasgebaeudeprogramm.ch**
Energiefranken: **www.energiefranken.ch**
GVB/HEV: **www.hausinfo.ch/de/home/gebaeude/energie/foerderbeitraege.html**
Swisssolar: **www.swissolar.ch/de/unsere-themen/foerderung/**