

6 Tipps des Architekten

Energetische Sanierungen sind ein Gebot der Stunde: Damit lassen sich die CO₂-Belastung reduzieren und Geld sparen. Wie aber vorgehen? Denn energetische Sanierungen sind komplex, für kleine wie für grosse Bauträger. In diesem Dossier vermitteln Fachleute die wichtigsten Tipps aus Architektur, Finanzierung und dem Fonds de Roulement.

1. Mut zur fachlichen Analyse

Die Grundlage jeder Bestellung ist die Bewertung der Bausubstanz durch eine Fachperson. Ein GEAK oder ein GEAK-Plus können Hilfsmittel sein, liefern aber aufgrund ihrer Systemgrenzen noch keine komplette Strategie. Bei einer detaillierten Überprüfung der Liegenschaft ist zudem eine Gesamtbeurteilung der Gebäudetypologie, der Organisation und der Bausubstanz mittels Bauteilkatalog mit Lebenszyklusbewertung vorzunehmen.

2. Die Aufträge durchdenken

Definieren Sie Nutzungsdauer, Bedürfnisse, Tragbarkeit und Anforderungen der Nutzerschaft. Beachten Sie die Lebensdauer der verbauten Bauteile, ihre technischen Merkmale, die aktuelle Liegenschaftsbewertung, allfällige Marktsituationen und binden Sie diese in Ihre Überlegungen ein. Erstellen Sie ein Budget erst, wenn Sie die Bestellung durch ein Projektpflichtenheft klar formulieren können. Stellen Sie die Dokumente als Entwurf fertig, bevor Sie die erste Besprechung mit dem Projektteam organisieren, und pflegen Sie diese regelmässig weiter.

3. Planer geschickt auswählen

Wählen Sie Ihre Projektpartner nicht ausschliesslich nach Attraktivität des Angebots, sondern achten Sie auf Eignung hinsichtlich Erfahrung, Referenzen, Netzwerk, Ausfallsicherheiten sowie regionalökonomischen Gegebenheiten. Daneben sind Prozesssicherheit und persönliche Sympathie entscheidend, um ein Projekt richtig lancieren zu können. Vertrauen Sie den ausgewählten Planern und versuchen

Sie Projektpartner und Unternehmer fachlich herauszufordern. Fordern Sie die Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie eine sorgfältige Erarbeitung der Projektgrundlagen ein (Brandschutz, Erdbebensicherheit, Sondagen, Provisorien und nötige Vorbereitungsmassnahmen wie Schadstoffbeurteilung und Sanierung). Eine gute Vorbereitung, klare Aufgabenerteilung und realistische Meilensteine stärken Ihre Glaubwürdigkeit.

4. An das ganze Gebäude denken

Eine energetische Erneuerung hat Einfluss auf das «Mikroklima» des bestehenden Gebäudesystems. Eine gelungene energetische Erneuerung zeichnet sich durch eine weitsichtige Planung aus, die es schafft, die verschiedenen Parameter Gebäudehülle, Technik und Baustoffeinsatz in Einklang mit dem Nutzungsprofil zu bringen. Es gilt tragbare und effektive Massnahmen objektbezogen umzusetzen. Vorsicht vor Standardlösungen!

5. Resilient planen und bauen

Architektur soll sich durch eine gute Alltagstauglichkeit auszeichnen. Die Aufgabe ist so auszuführen, dass sie dem Nutzen und der Dauerhaftigkeit der Gebäudesubstanz dient. Bauten sollen daher möglichst einfache, durchdachte Details aufweisen, die den Alltag unterstützen und den Komfort steigern. Konstruktion und Material sind auf einen möglichst grossen Werterhalt und auf Langlebigkeit auszulegen. Auf die bestehende Bausubstanz Rücksicht nehmen und nur notwendige Änderungen vornehmen.

Christian Koch



Christian Koch

Architekt MSc SIA
Leiter Architektur/Partner
Leuenberger Architekten AG, Sursee

6. Spass an der Innovation

Bauen soll Spass machen und innovative, vielleicht auch erfrischende, unkonventionelle Lösungen hervorbringen. Seien Sie für ein gutes Projektklima besorgt. Führen Sie mit klaren Zielen und kommunizieren Sie proaktiv und transparent während des ganzen Projektprozesses.

Résumé

Les rénovations énergétiques sont un impératif: Dans ce dossier, des spécialistes transmettent les principaux conseils en matière d'architecture, de financement et de Fonds de Roulement. L'architecte donne les recommandations suivantes aux promoteurs immobiliers:

1. oser l'analyse professionnelle
2. bien réfléchir aux missions
3. choisir habilement les planificateurs spécialisés
4. penser à l'ensemble du bâtiment
5. planifier et construire de manière résiliente
6. prendre plaisir à l'innovation

6 Tipps des Finanzierungsexperten

Investitionen in Energieeffizienz und erneuerbare Energien stellen auch Wohnbaugenossenschaften vor Herausforderungen. Eine sorgfältige Expertise und Vorgehensweise ist daher entscheidend. Tipps des Immobilien- und Finanzierungsexperten zum zielgerichteten und systematischen Vorgehen

1. Objekt in Langfriststrategie stellen

Als Basis für die Investitionsentscheidung erstellen Sie einen langfristigen Investitions-, Cashflow- und Finanzierungsplan.

2. Finanzierungspotenzial eruieren

Bevor Sie weitere Schritte in der Planung unternehmen und zusätzliche Kosten auslösen, sollten Sie das mögliche Finanzierungspotenzial durch ein Finanzinstitut prüfen.

3. Keine Angst vor GEAK und Co.

Ohne Energieberatung kommen Sie zu keiner guten Lösung. Eine Impuls-, GEAK- oder GEAK-Plus-Beratung durch eine Expertin oder einen Experten ist sinnvoll und sehr zu empfehlen, um nicht zu sagen – unabdingbar (siehe auch Voraussetzungen für Sonderprogramm). Darauf basierend können Sie sich mit fachlich gutem Gewissen an das Investitionskonzept inklusive Kostenvoranschlag und die Überprüfung möglicher Fördermittel machen. Zugang zu qualifizierten Energieberaterinnen und Energieberaterin bieten Ihnen Organisationen wie WOHNEN SCHWEIZ oder zum Beispiel die Luzerner Kantonalbank.

4. Finanzierungsmöglichkeit ausloten

Lassen Sie sich ein Finanzierungs- und Hypothekangebot erstellen. Wie attraktiv die Möglichkeiten sein können, zeigt das Beispiel der Energiespar-Hypothek plus der LUKB:

- Zinsvergünstigung von 0,50 Prozent bis zu einem Maximalbetrag von 500 000 Franken für Festhypotheken von 1 bis 10 Jahren und SARON-Hypotheken von 1 bis 5 Jahren
- Anrechnung der Kosten und Aufwände, die für die Umsetzung der energiesparenden Massnahmen erforderlich sind (Immobilienexperte, Energieexperte, Zertifikate), an die Finanzierung
- 60 Prozent der Investitionen müssen für die Verbesserung der Energieeffizienz verwendet werden
- Gesamtabrechnung des Energieexperten oder ein Zertifikat (Minergie, SNBS) reichen für den Abschluss der Hypothek aus

5. Professionelle Umsetzung

Damit das Projekt erfolgreich umgesetzt wird, braucht es professionelle Begleitung durch eine Energieexpertin oder einen Energieexperten für die Erstellung von Ausschreibungen, die Kostenplanung, die Realisierung des Bauvorhabens sowie die Bauabnahme.

6. Synergien nutzen

Das Zusammenspiel von Experten aus den Bereichen Immobilien, Finanzierung und Energie ermöglicht eine optimale Lösung. Davon profitieren Genossenschaften, Mieterinnen und Mieter sowie die Umwelt gleichermaßen.

Stefan Heggli



Stefan Heggli

Immobilien- und Finanzierungsexperte

Teamleiter Immobilienbank

Luzerner Kantonalbank AG, Luzern

Résumé

Les investissements dans l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables posent également des défis aux coopératives d'habitation. Une expertise et une approche minutieuses sont donc décisives. Conseils de Stefan Heggli, expert en immobilier, pour une procédure ciblée et systématique:

1. placer l'objet dans une stratégie à long terme
2. déterminer le potentiel de financement
3. ne pas avoir peur du CECB et autres
4. comparer les offres bancaires
5. mise en œuvre professionnelle
6. utiliser les synergies

6 Tipps des Sonderprogramm-Beraters

Gemeinnützige Bauträger können für energetische Sanierungen von Mehrfamilienhäusern bis 2025 vom Sonderprogramm des Fonds de Roulement profitieren. Der Bund hat dieses Programm für die gemeinnützige Branche geschaffen. Anlaufstelle für Darlehen aus dem Fonds de Roulement ist die Geschäftsstelle von WOHNEN SCHWEIZ.

1. Handeln Sie jetzt!

Der Handlungsbedarf ist gross, besonders für Baugenossenschaften, da viele ihrer Gebäude über 30 Jahre alt sind und den heutigen energetischen Standards nicht mehr genügen.

2. Von 0,0% Zins profitieren

Das Sonderprogramm bietet Baugenossenschaften 0,0% Zins! Hier eröffnen sich für gemeinnützige Wohnbauträger in den ersten zehn Jahren vorteilhafte Möglichkeiten mit einem zinsfreien Darlehen von CHF 50 000 pro Wohnung. Nach dieser Zeit bleibt der Vorteil bestehen, denn der reguläre Zinssatz von derzeit 1% begleitet die verbleibenden 15 Jahre der Darlehenslaufzeit, solange der hypothekarische Referenzzinssatz 3% nicht überschreitet.

3. Angebote vergleichen

Die Zinslandschaft für die energetische Sanierung von Immobilien ist so facettenreich wie die Möglichkeiten selbst. Klug ist es, die verschiedenen Angebote der Kreditgeber zu vergleichen und dabei nicht die wichtigen Förderprogramme ausser Acht zu lassen, um die Gesamtkosten geschickt zu minimieren.

4. Keine Angst vor Bedingungen

Die Bedingungen sind klar definiert: Die Gebäudehülle muss nach der Sanierung die Stufe B erreichen oder es erfolgt eine Zertifizierung nach Minergie-Systemerneuerung. Das ist machbar.

5. Grundlagen mitbringen

Für die Prüfung der energetischen Modernisierungsmöglichkeiten eines Mehrfamilienhauses ist der GEAK-Plus-Bericht der Wegweiser, der nicht nur die Gegenwart, sondern auch die künftigen Gebäudeerweiterungen in den Fokus nimmt.

6. Lokale Wirtschaft stärken

Baugenossenschaften sind lokal bestens verankert. Ehrensache deshalb, bei der Vergabe der Aufträge auf lokale Unternehmen zu setzen.

Bruno Meyer



Bruno Meyer

Fachmann Finanzierungen

Geschäftsstelle WOHNEN SCHWEIZ

Obergrundstrasse 70, 6002 Luzern

bruno.meyer@wohnen-schweiz.ch

041 310 00 50

Résumé

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique peuvent bénéficier du programme spécial du Fonds de Roulement pour les rénovations énergétiques d'immeubles collectifs jusqu'en 2025. La Confédération a créé ce programme pour le secteur d'utilité publique. Le point de départ est le Fonds de Roulement de LOGEMENT SUISSE. Bruno Meyer, spécialiste des financements, donne les conseils suivants:

1. faites des travaux maintenant!
2. profiter d'un taux d'intérêt de 0,0
3. comparer les offres
4. ne pas avoir peur des conditions
5. apporter des bases solides
6. renforcer l'économie locale

Zwei weitere Finanzierungshilfen

Fonds de Roulement

Sollten die Voraussetzungen für das Sonderprogramm nicht erreicht werden, kann der Wohnbauträger dennoch von einem zinsgünstigen Darlehen profitieren. Vorausgesetzt, die Investitionen pro Wohnung betragen mindestens CHF 60 000 und die Wertvermehrung ist hoch. Die Belohnung für eine umfassende Sanierung zeigt sich in Dar-

lehensbeträgen von bis zu CHF 40 000 pro Wohnung, wenn die Liegenschaft nach der Sanierung eine GEAK® C/B-Bewertung oder besser aufweist. Auch das Innere der Gebäude wird unterstützt, solange gleichzeitig Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in der Liegenschaft vorgesehen sind. Die Zukunft der Sanierung ist antreibend und voller Möglichkeiten!

EGW

Die Emissionszentrale EGW ist ein weiteres attraktives Finanzierungsinstrument für gemeinnützige Wohnbauträger. Seit 1990 geht sie jedes Jahr auf den Kapitalmarkt und emittiert eine oder mehrere Anleihen. Was diese besonders attraktiv macht, ist die Absicherung durch Bürgschaften des Bundes, was den Investoren maximale Sicherheit bietet. Die Finanzierungen der EGW sind dabei nicht nur zuverlässig, sondern auch deutlich kostengünstiger im Vergleich zu Festhypotheken mit ähnlicher Laufzeit.

Bruno Meyer



Mehrfamilienhaus Menznau vor und nach der Sanierung.

Bild Archiv

Résumé

Si les conditions d'obtention du programme spécial du Fonds de Roulement de la Confédération ne sont pas remplies, le maître d'ouvrage peut néanmoins bénéficier d'un prêt à taux réduit. À condition que les investissements par logement s'élèvent au moins à 60 000 CHF et que la plus-value soit importante. La Centrale d'émission CCL est un autre instrument de financement attrayant pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Depuis 1990, elle fait chaque année appel au marché des capitaux pour émettre un ou plusieurs emprunts.