



BANKS PHOTOS / GETTY IMAGES

Instandhaltung

Im Kleinen beginnen

Neuralgische Bauteile wie Heizung, Fassade oder Dach sollten periodisch einer Prüfung unterzogen werden. Auf dem Dach sind zum Beispiel Ziegel, Fugen, Bleche und Dichtungen durch Temperaturschwankungen, Nässe und Wind enormen Belastungen ausgesetzt. Je früher gewisse Mängel erkannt werden, umso eher lassen sich Überraschungen vermeiden. Besonders anfällige Bauteile oder solche mit kürzerer Lebensdauer sollten gut zugänglich und einzeln ersetzbar sein, damit wegen eines kleineren Problems nicht gleich eine Gesamtsanierung ins Haus steht. *Jürg Zulliger*

40 bis 45 Jahren erreichen die kumulierten Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung eines Gebäudes denselben Betrag, der für die Erstellung aufgewendet worden ist. Umgelegt auf ein Jahresbudget, sind für Instandhaltung und -setzung rund 2,5% des Gebäudeversicherungswertes einzusetzen. Für ein Einfamilienhaus (Wert ohne Land: 800 000 Fr.) sind dies immerhin 20 000 Fr. pro Jahr.

Langfristiges Denken gefragt

Diese Statistik beruht auf der Annahme, dass der Unterhalt laufend wahrgenommen und nicht vernachlässigt wird. Basler & Hofmann kommen auf diese Werte, wenn sie die periodischen Ausgaben für laufende Instandhaltung (z. B. Service für Geräte oder Reinigung durch den Dachdecker) sowie Instandsetzung (Ersatz defekter Geräte durch gleichwertige) addieren. Für langfristig denkende Eigentümer ist damit eine klare Botschaft verbunden: In der Gesamtbilanz hat die Optimierung dieser Kostenblöcke mehr Gewicht als Sparbemühungen bei Planung und Bau des Hauses.

«Die laufenden Kosten in der genannten Grössenordnung sind erstaunlich stabil und ändern sich nicht gross, wenn man Zahlen von verschiedenen Nutzungsarten von Immobilien vergleicht», sagt Stefan Dellenbach von Basler & Hofmann. Bei Wohnhäusern wird die erwähnte Schwelle nach rund 45 Jahren erreicht (siehe Grafik), bei Industriegebäuden gehen die Experten von 50 Jahren aus.

Die Bauteuerung, stetig steigende Anforderungen und technische Innovationen sind dabei noch nicht einmal berücksichtigt. «Im Neubau ist heute ein Trend zur Übertechnisierung festzustellen. Das macht die Gebäude komplexer, und es finden sich mehr heikle Schnittstellen», sagt HEV-Experte Ammann. Er prophezeit deshalb weitere Kostenschübe beim Gebäudeunterhalt.

Mit einer klugen Planung und Strategie könnten Hauseigentümer Gegensteuer geben. Schliesslich stehen Hauseigentümer und je nachdem ihre Baupartner oder die eingesetzte Verwaltung in der Pflicht, eine Mehrjahresplanung zu erstellen und die Erneuerungszyklen richtig zu etappieren. Die Kosten fallen eines Tages so oder so an, denn der Zahn der Zeit nagt unweigerlich an jeder Immobilie.

Unterschätzter Unterhalt

Die Auslagen für den Gebäudeunterhalt können schon bald die Baukosten übersteigen. Fallen grössere Reparaturen an, geht die Rechnung nicht mehr auf. **Von Jürg Zulliger**

Eine böse Überraschung erlebte der Hausbesitzer, als er sein Haus in einem Zürcher Vorort verkaufen wollte. Den Wert des Objekts hatte er auf eine Million Franken geschätzt. Ein Makler aus der Region veranschlagte es sogar noch höher. Das Anwesen aus den 1960er Jahren ist gut gelegen, bietet Aussicht und eine gute Verkehrsanbindung. Wohl meldete sich eine Reihe von Kaufinteressenten. Doch mehr als 600 000 Fr. wollte keiner bieten.

Pinselrenovation reicht nicht

«Aufgestauter Erneuerungsbedarf», bekam der Verkäufer immer wieder zu hören. Wasserleitungen und Heizung müssten dringend repariert oder ersetzt werden. Der Aussenputz ist voller Risse, von zeitgemässer Wärmedämmung gar keine Rede. Einzig die Küche war

vor Jahren renoviert worden. Sonst aber war es vor allem bei oberflächlichen «Pinselrenovationen» geblieben.

Tatsache ist, dass private Wohneigentümer, teilweise auch Eigentümer ganzer Portfolios, in Sachen Gebäudeunterhalt und Instandhaltung ohne Kompass und ohne Planung unterwegs sind. Oft werden bei der Tragbarkeitsrechnung eines Eigenheims nur gerade 0,5% bis 0,7% des Kaufpreises oder des Gebäudeversicherungswertes für Unterhalt und Reparaturen eingesetzt. Wer den Unterhalt vernachlässigt, muss dies unter Umständen teuer bezahlen: Der Marktwert einer verlotterten Liegenschaft fällt im Extremfall auf den Landwert zurück. Die meisten Banken verpflichten ihre Kunden in den Hypothekerverträgen zu einem entsprechenden Unterhalt. Bei allfälligen Wertminderungen muss der Kunde anderweitige Sicherheiten liefern, Amortisationen leisten oder im ungünstigsten Fall sogar eine Vertragskündigung befürchten.

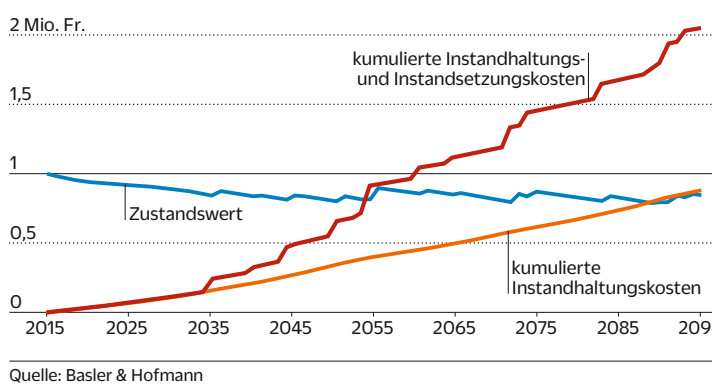
Laut Thomas Ammann vom Hauseigentümergebiet Schweiz (HEV) sind die in der Praxis vorgenommenen oder geschätzten Aufwendungen für Gebäudeunterhalt zu tief angesetzt: «Wir gehen davon aus, dass für Unterhalt, Erneuerung und Instandhaltung rund

zwei Prozent des Gebäudewertes zu budgetieren sind.» Das entspricht einer durchschnittlichen Abschreibung aller Gebäudeteile innerhalb von 50 Jahren. Zieht man die Daten des Ingenieur- und Beratungsunternehmens Basler & Hofmann bei, schlägt der Gebäudeunterhalt sogar noch mehr zu Buch: Bereits nach

Damit die Wärme im Haus bleibt: Ein Handwerker trägt Isoliermaterial auf.

Mit der Zeit geht es ins Geld

Beispielrechnung für Kostenentwicklung
Neubau 1 Mio. Fr., 80 Jahre, ohne Teuerung



ANZEIGE

NZZ Weiter gedacht.

Die Geschichte der nuklearen Entsorgung in der Schweiz.



Können radioaktive Abfälle aus Kernkraftwerken, Medizin, Industrie, und Forschung sicher und umweltgerecht entsorgt werden? Nach 40 Jahren intensiver Abklärungen lautet die Antwort: Ja. Der Bundesrat hat 2006 die Machbarkeit einer dauernden und sicheren Endlagerung anerkannt. Drei Spezialisten zeichnen diesen langen Weg eindrücklich nach. Sie verfügen nicht nur über ein ungewöhnlich breites Wissen, sondern auch über ein grosses Verständnis für die gesellschaftlichen Schwierigkeiten und die Ängste der Bevölkerung.

J. Hadermann, H. Issler, A. Zurkinden
Die nukleare Entsorgung in der Schweiz 1945-2006
Von den Anfängen bis zum Entsorgungsnachweis 2014. 200 S., zahlr. Abb., gebunden
Format 17 x 24 cm, Fr. 38.-* / € 38.-

Nzz Libro auf
f g+

NZZ Libro
nzz-libro.ch

Bestellung: Bitte senden Sie mir mit Rechnung:

Hadermann, Issler, Zurkinden
Die nukleare Entsorgung in der Schweiz 1945-2006
Fr. 38.-* / € 38.- (zzgl. Versandkosten)
ISBN 978-3-03823-890-4

Name, Vorname
Strasse, Nr.
PLZ, Wohnort
Telefon
E-Mail
Datum, Unterschrift

NZZ Libro
Buchverlag Neue Zürcher Zeitung
Postfach, CH-8021 Zürich
Telefon +41 44 258 15 05, Fax +41 44 258 13 99
nzz.libro@nzz.ch, www.nzz-libro.ch

Erhältlich auch in jeder Buchhandlung und im NZZ-Shop, Falkenstrasse/Ecke Schillerstrasse, Zürich

* Unverbindliche Preisempfehlung. Preisänderungen vorbehalten.