

In Zusammenarbeit mit:



rütter soceco
sozioökonomische forschung + beratung



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

hässig **sustech**
Prima Klima

Energetische Bedeutung des Weiterbauens

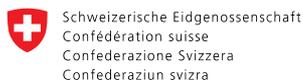
-

Neue Aufgaben für Energieberater?!

von Werner Hässig



In Zusammenarbeit mit:



Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO



Zur Person – Werner Hässig:

Geschäftsleiter des Ingenieur- und
Planerbüros hässig sustech;
spezialisiert auf:

- Lüftung/Heizung/Solar
- Bauphysik/Minergie/GEAK
- Messungen/**Forschung**/Studien
- Expertisen/Schulungen

Dr., dipl. Masch. Ingenieur ETH/SIA
und dipl. Energieberater

Kontakt:
Neuwiesenstrasse 8, Uster
044 940 74 15 oder info@sustech.ch



Firmensitz: im ersten MINERGIE-A-Gebäude (Uster)



Gliederung des Referats:

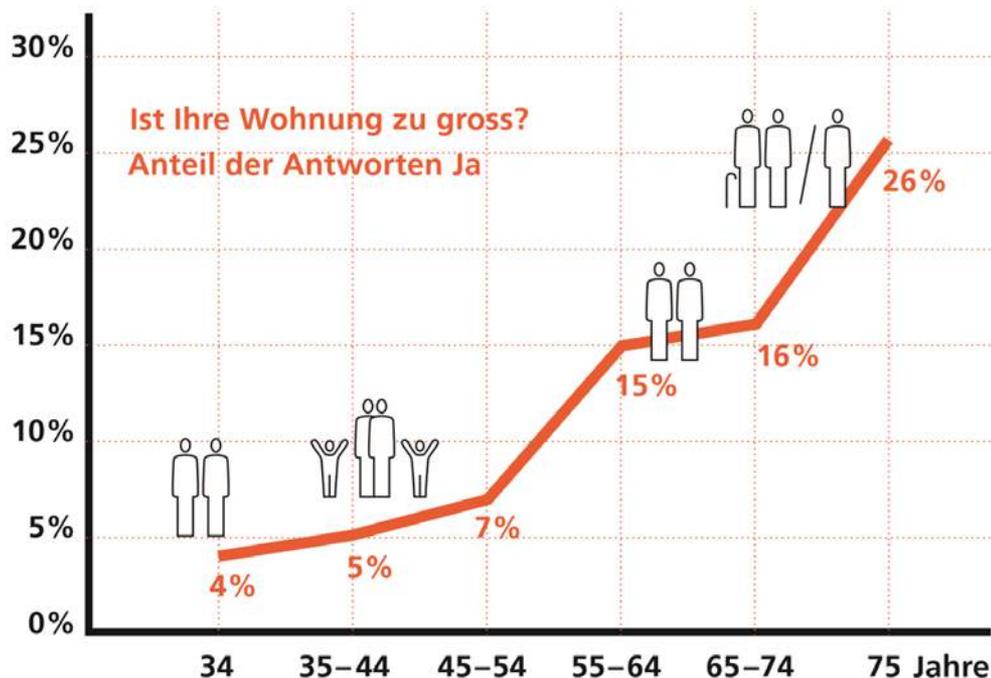
1. **Warum sollen Energieberater auch die Wohnsituation ansprechen?**
2. **Alternativen zur energetischen Sanierung**
Weiterbauen, Ersatzneubau, Verkauf
3. **Vorteile des Weiterbauens**
4. **Ersatzneubau oder Verkauf?**
5. **Checkpunkte vor der Beratung**
6. **Zusammenfassung und Fazit**

Ziel: EFH-Besitzer planen aktiv ihre Wohnzukunft – Die Energieberater unterstützen diesen Prozess



1. Was geht Energieberater die Wohnsituation an?

Bewertung der Wohngrösse nach Alter des Haushalts



Quelle: Schweizer Haushaltspanel SHP I & II, 2013 Rütter Soceco, eigene Berechnungen

- Energetisch saniert wird nur, wenn man Perspektiven hat!
- Der Anteil der Menschen, die ihre Wohnung als zu gross empfinden, steigt bei den 50+-jährigen stark an
- Bei EFH-Bewohnern dürfte dieser Anteil noch höher sein
- Wenn Kinder das Haus verlassen, ist ein guter Moment, die Wohnsituation für das Alter zu planen

Gute Gründe, weshalb Energieberater die Wohnsituation bei 50+-jährigen ansprechen sollten:



1. **Grössere Bereitschaft für Veränderung bei 50+ als bei früheren Generationen (einfachere, pflegeleichte, günstigere Wohnung)**
2. **50+ ist noch initiativ und unternehmerisch**
3. **50+ verfügt über finanzielle Mittel**
4. **Umfassende energetische Sanierungen sind mit baulicher Erneuerung und mit Weiterbau-Möglichkeiten zu kombinieren**

Wie kann der Energieberater Hauseigentümer auf die Wohnsituation ansprechen?

1. Bei Paaren: möglichst beide für Beratung anwesend
2. Gewisse Massnahmen haben eine Amortisationsdauer von über 25 Jahren. Wie wird ihr Haus dann genutzt?
3. Die Wahrscheinlichkeit ist gross, dass Sie bis dann auch eine bauliche Anpassung wünschen.
Haben Sie sich das schon überlegt?
4. Bevor Sie grösser investieren, sollten Sie sich über die wichtigsten Alternativen im Klaren sein



2. Die Alternativen zur energetischen Sanierung



- Sie passen die bestehende Liegenschaft baulich Ihren neuen Bedürfnissen an. (Weiterbauen)
- Sie ersetzen die bestehende Liegenschaft durch einen Neubau.
- Sie verkaufen Ihre Liegenschaft und treten die Bauherrschaft ab.

(vgl. Merkblätter Energie Schweiz)

Zum Vorgehen - Nutzen Sie die beiden neuen Merkblätter!



3. Vorteile des Weiterbauens

Vorbemerkung: Unter Weiterbauen verstehen wir neuen oder neu genutzten Wohnraum auf gleichem Grundstück zu schaffen. Die EBF (Energiebezugsfläche) vergrössert sich. (Geht fast nur bei EFH).

Ziel: Neue Raumbedürfnisse elegant mit der energetischen Sanierung verbinden!

Beispiele:

- Dachstockausbau (wärmedämmen, belichten, beheizen)
- Untergeschoss ausbauen (wärmedämmen, belichten, beheizen)
- Studio abtrennen (Türen versetzen; Sanitärzellen)
- Räume neu anbauen und verbinden (Erschliessung; Aussenraum)

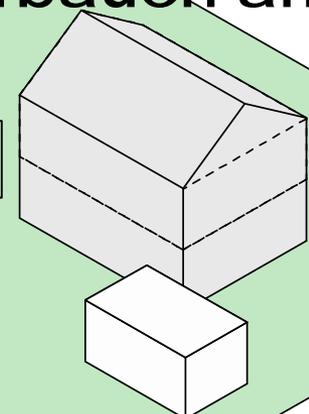
Wichtig: Das Weiterbauen muss nicht sofort erfolgen. **Die Planung dafür ist entscheidend!** (Die Realisierung kann danach über einen längeren Zeitraum erfolgen).



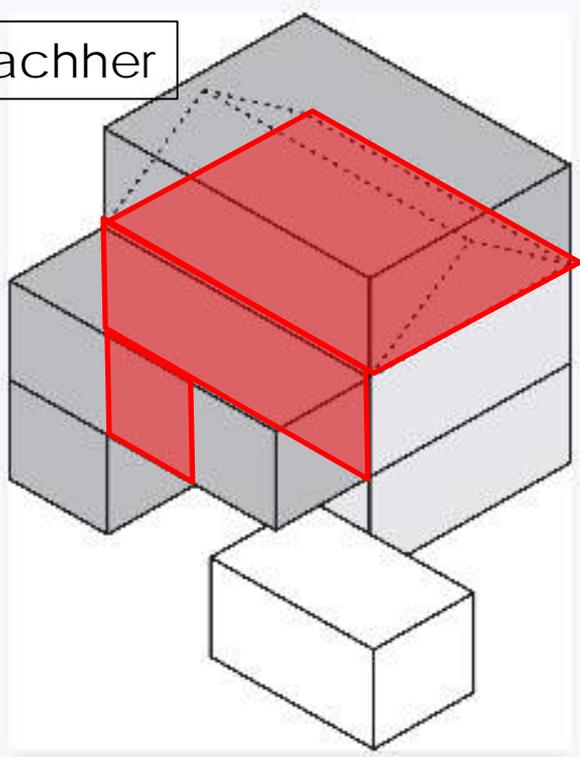
Bilder: Mariette Beyeler

Vorteile der Kombination von energetischer Modernisierung und Weiterbauen am Beispiel:

vorher



nachher



- keine Dachsanierung notwendig
- Die Aufstockung ermöglicht ein gut wärme gedämmtes, dichtes Dach!
- Etwa 70% der Wärmedämmung der Westfassade entfällt
- Flächengewinn und gleichwohl etwa 50% Energieeinsparung!
- Minergie-Standard einfach erreichbar (Komfort, Wertsteigerung und Fördergelder)

4. Ersatzneubau oder Verkauf?

Ein heikles Thema! – Wie ansprechen?



Folgende Punkte sprechen für eine weitere Abklärung:

- Grosser Modernisierungsbedarf
- Grosse Grundstücksausnutzungsreserve
- Weiterbau-Lösung(en) überzeugen nicht (Gründe vielseitig)

**Wichtig bei Unsicherheit:
Weiterbau- und Überbauungsstudie beauftragen**

Beispiel Ersatzneubau: aus 1 mach 2 Grundstück ausnützen und Plusenergiehaus realisieren

Altbau (vorher)



Neubau

Bilder: Hässig

**Energie- und
Flächenbilanz:**

vorher: 123 m² EBF
ohne
Wärmedämmung;
Holz- und
Elektroheizung

nachher: 454 m² EBF
Minergie-A-
Standard
(170% Plusenergie)
Erdsonden-
Wärmepumpe;
Solardach

Verkauf? – Ja, warum nicht?



- **Neue Bedürfnisse oft besser abdeckbar als mit Umbauen**
- **Es gibt viele schöne Wohnungen**
- **Weniger Unterhalt (Haus und Garten)**
- **Sorgloser Wohnen**
- **Einfacher bei Abwesenheit (Urlaub und Haustiere)**
- **Verkehrstechnisch optimieren**
- **Meistens kostengünstiger**
- **Soziale Nähe zu anderen Menschen wird wichtiger**

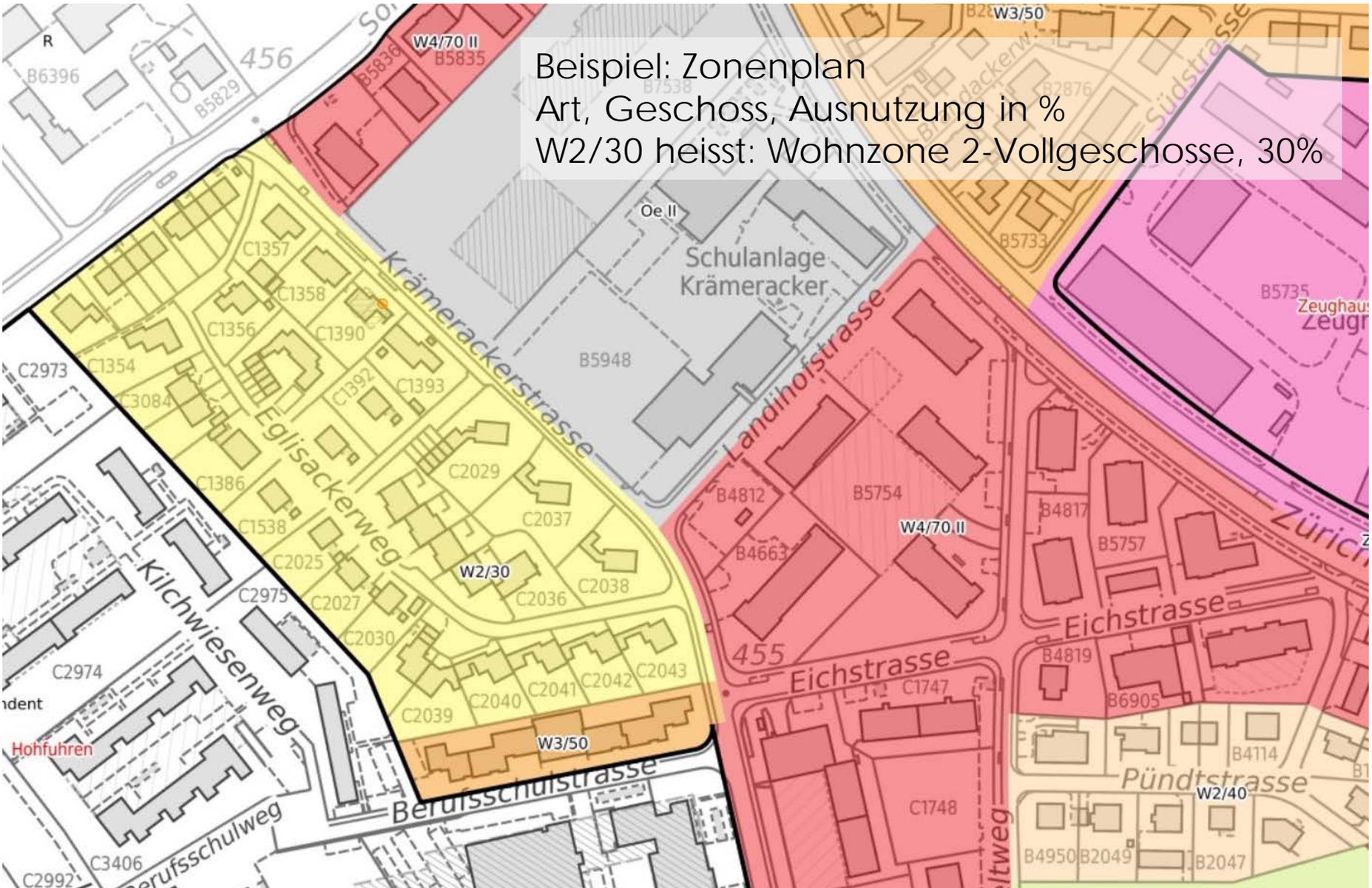
5. Checkpunkte VOR der Beratung

1. **Ausnutzung des Grundstücks:**
Bauzonenplan anschauen: Erlaubte Geschosszahl und Ausnutzung ist schnell mit Realität verglichen. (Bsp)
2. **Ungefähres Investitionsvolumen für die nächsten 20-25 Jahre grob abschätzen und aufzeigen (GEAK-Variante 3)**
3. **Argumente für umfangreiche energetische Modernisierung, Weiterbauen oder Verkauf bereit haben**
(evtl. Überbauungsstudie vorschlagen)

Beispiel: Zonenplan und Ausnutzung:
W2/30

Grundstück: 667 m²
30% entspricht 200 m² auf 2
Geschossen;
mit Dachgeschoss und teilbewohntem
UG sind somit rund 350 m² EBF möglich.





Beispiel: Zonenplan
Art, Geschoss, Ausnutzung in %
W2/30 heisst: Wohnzone 2-Vollgeschosse, 30%

6. Zusammenfassung und Fazit

- **Energieberater sollen umfassender beraten!**
(Zu Bausubstanz und Wohnsituation; nicht nur Heizungen)
- **Synergien zu den baulichen Sanierungen und zum Weiterbauen suchen und aufzeigen**
- **Speziell 50+ Generationen zu Wohnraumplanung motivieren!**
- **Warum die Energieberater? – Warum nicht?**
- **Es geht um langfristiges Planen und letztlich um Reduktion von Betriebs- und grauer Energie**

Fazit: Ganzheitlicher Beraten!

**„Keine Energieberatung ohne Kenntnis des Zonenplans“
Chancen für neue Geschäftsfelder – Nutzen wir sie!**

Besten Dank.