

Interview mit Roland Altwegg zum Sanierungsstau in der Schweiz

Sanieren: Mit dem richtigen Wissen zum guten Gewissen

80 Prozent der Schweizer Gebäude sind älter als 40 Jahre und in der Regel ungenügend unterhalten. Obschon viele Besitzer energieeffizient sanieren wollen, scheuen sie den zeitlichen Aufwand. Wie der Kundenberater dank der Digitalisierung zum Wegbereiter für nachhaltiges Sanieren werden könnte, erklärt Roland Altwegg, Leiter Produkte & Kooperationen von Raiffeisen Schweiz im Interview.

Interview: Pius Schärli

Wenn das so weitergeht, dann ist das letzte Gebäude in der Schweiz erst in 100 Jahren saniert. Raiffeisen möchte das Thema „energetische Modernisierung“ ins Bewusstsein der Bevölkerung bringen. Ein Ansatz dabei ist, dass die Bankberater ihre Kunden bereits heute auf notwendige Sanierungen aufmerksam machen und mit ihnen sinnvolle Sanierungspläne erarbeiten. „In aller Regel sind die Kunden sehr dankbar, wenn die Bank das Thema anspricht“, weiss Roland Altwegg, Leiter Produkte & Kooperationen bei Raiffeisen Schweiz.

78% der Befragten des Kundenbarometers 2018 haben angegeben, an Bankdienstleistungen im Bereich „Energieeffizienz des Eigenheims“ interessiert zu sein. Auf diesem Ergebnis lässt sich als Bank aufbauen, nicht?

Roland Altwegg: Ja, überrascht sind wir allerdings nicht. Vor drei Jahren haben wir als erste Bank in der Schweiz die energetische Immobilienbewertung systematisch in unsere Wohneigentumsberatung integriert. Wir waren damals schon davon überzeugt, dass das Thema zunehmend an Relevanz gewinnen wird. Denn die Schweiz hat im Gebäudepark einen grossen Sanierungsstau. Das sieht jeder, der während einer Schweiz-Rundfahrt die Gebäude etwas genauer betrachtet.

Energieeffizienz ist also kein Randthema mehr.

Bei weitem nicht mehr. Die Bevölkerung hat gemerkt, dass sinnvolle energetische Modernisierungen nicht nur die Energiekosten reduzieren, sondern vor allem den Wohnkomfort erhöhen. Nicht zuletzt ist es auch ein gutes Gefühl, selbst und aktiv einen Beitrag zum Klima zu leisten.

Und die Immobilie gewinnt an Wert?

Der Wert einer Liegenschaft bleibt zumindest erhalten, er kann aber auch je nach Sanierung steigen – und dies gilt für Hausbesitzer, Stockwerkeigentümer und Besitzer von Renditeobjekten. Wenn nichts getan wird, ist die Konsequenz ebenfalls klar, dann sinkt der Wert einer Liegenschaft.

Viele möchten energieeffizient sanieren, tun es aber dennoch nicht. Woran liegt dies?

Es fehlt eine alles überblickende Betrachtung und eine Unterstützung, die einem zeigt, welches Potenzial in einzelnen oder umfassenden Sanierungen steckt. Wir wollen auf

einfache Weise aufzeigen, dass eine Liegenschaft einen energetischen Stau aufweist und mit welchen Kosten für die Behebung zu rechnen ist.

Das passt ja zum Ansatz von Raiffeisen zu einer umfassenden Beratung.

Genau. Wir müssen die Kunden in einer Beratung auch auf solche Themen sensibilisieren, weil diese längerfristig stark ins Geld gehen können. Damit ermöglichen wir es den Kunden, ihre Entscheidungen besser und informierter zu treffen.

Wir beraten den Immobilienbesitzer so, dass er fundiert und mit gutem Gewissen entscheiden kann.

Wird bei der Beratung auch die persönliche Lebenssituation angesprochen?

Dies zur Sprache zu bringen, ist ganz zentral. Es stehen verschiedene Fragen im Raum: Ziehen beispielsweise die Kinder aus und muss ich das Objekt aufs Alter vorbereiten oder steht sogar ein Verkauf an? Es gilt, den Lebenszyklus des Eigentümers mit jenem des Objekts in Einklang zu bringen. Das ist die Herausforderung.

Wird der Banker damit auch noch zum Energie- und Lebensberater?

Nein, darum geht es nicht. Wir machen eine Erstberatung. Für eine vertiefte Analyse verweisen wir auf unsere exklusive Partnerschaft mit dem GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone, die Redaktion) und vermitteln entsprechende Kontakte.

Wenn ein Haus saniert wird, wo wird zuerst Hand angelegt (Fenster, Aussendämmung, Dach, Heizung etc.)?

Das lässt sich pauschal nicht beantworten. Unsere Erfahrung ist, dass die Leute oft erst reagieren, wenn etwas nicht mehr funktioniert, wenn etwa die Heizung im dümmsten Moment ausfällt. Dann muss schnell eine Lösung her, meist eine neue Heizung. Es bleibt keine Zeit für eine umfassende Betrachtung der Situation. Deshalb ist es wichtig, dass man Erneuerungszyklen frühzeitig plant und auf eine Sanierungswelle vorbereitet ist.

Wie hoch ist der durchschnittliche Sanierungsbetrag?

Da ist man schnell bei 50'000 bis 80'000 Franken.

Was können die Kunden von Raiffeisen in näherer Zukunft erwarten?

Wir führen gerade eine 3D-Modellierung des gesamten Gebäudeparks der Schweiz ein. In der Beratung erhält der Interessierte zu jedem der 2.1 Millionen Gebäude in der Schweiz Originalmasse wie Fassaden- und Dachfläche. Damit können wir energetische Analysen effizient durchführen und die Qualität in der Bewertung steigern.

Lassen Sie Ihr Eigenheim energetisch bewerten!

Mit einer energetischen Modernisierung steigern Sie den Wohnkomfort und reduzieren Ihre Energiekosten. Hier geht's zur energetischen Immobilienbewertung: www.eVALO.ch

Vier Tipps zum Thema sanieren

- Sanieren Sie keine Gebäudeteile isoliert, sondern stets unter Berücksichtigung der Gesamtsituation des Gebäudes. Ansonsten ist das Risiko gross, dass letztlich wegen schlechter Planung nicht das Optimum (geringe Kosten, bester energetischer Beitrag) erzielt wird.
- Planen Sie frühzeitig, damit Sie nicht unter Zeitdruck agieren müssen, falls ein Bauteil ausfällt oder Probleme macht.
- Holen Sie stets mehrere Offerten ein, bevor Sie sich für einen Anbieter entscheiden und vergleichen Sie nicht nur den Preis, sondern auch das Angebot.
- Schauen Sie nicht nur auf den Preis des Angebots, sondern auf die langfristigen Betriebskosten.

Babyboomer leben auf grossem Fuss

Die Babyboom-Generation (Jahrgänge 1945 bis 1964) ist schon pensioniert oder steht demnächst davor. Diese Babyboomer leben vielfach in älteren, energetisch wenig effizienten Einfamilienhäusern. Sie leben länger und bleiben auch länger in ihrem gewohnten Umfeld. Und sie beanspruchen weitaus mehr Wohnraum als der Durchschnitt. So steigt die mittlere Wohnfläche von 50 m² pro Person ab 50 Jahren (und mit dem Auszug der Kinder) steil an. 60-Jährige beanspruchen im Schnitt bereits mehr als 60 m² Wohnfläche pro Kopf, 80-Jährige über 70 m². Ab diesem Alter steigt der Wohnraumbedarf noch weiter, weil der Anteil an Einzelhaushalten infolge Tod eines Partners steigt.