

traumhaus

Das Schweizer Magazin für Planen, Bauen, Wohnen

Wohlfühloasen

*Angesagtes für das Bad
und eine Sauna in
historischen Mauern.*

Baubewilligung

*Verzögerungen und
Stolpersteine vermeiden.
Ein Leitfaden.*

Geborgenheit

*Holzhäuser mit aussergewöhnlichem Charme – von
idyllischen Schweizer Bergdörfern bis nach Kanada.*

Eine nachhaltige Bewirtschaftung zahlt sich aus

Mensch und Umwelt profitieren von einer nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung. Ein Leitfaden für ökologische, ökonomische und soziale Verantwortung.

Text Markus Schuler



Markus Schuler – Immobilienbewerter und -entwickler, Berater beim Verband Casafair Schweiz casafair.ch

Die Bewirtschaftung von Immobilien hat in den letzten Jahren einen Wandel durchlaufen: Nachhaltigkeit gewinnt an Bedeutung. Immer mehr Eigentümerinnen und Eigentümer sind bestrebt, wirtschaftlich effizient zu handeln, soziale Verantwortung zu übernehmen und die Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren. Investorinnen, Planer und Bewirtschaftende orientieren sich zunehmend an Grundlagen wie dem «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) oder an Institutionen wie der «Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft» (SGNI), um nur zwei von vielen Labels zu nennen.

Der Verband für umweltbewusste und faire Wohneigentümerinnen und -eigentümer der Schweiz, Casafair, verzeichnet ebenfalls ein steigendes Interesse an nachhaltiger Immobilienbewirtschaftung. Dies zeigt sich am Mitgliederzuwachs sowie an der hohen Nachfrage nach seinem Beratungsangebot. Ob als Eigentümerin eines selbstgenutzten Einfamilienhauses oder als Vermieter eines Mehrfamilienhauses: Alle können einen sinnvollen Beitrag zur nachhaltigen Bewirtschaftung ihrer Immobilie leisten.

Strategie

Bevor es um die Frage der nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung geht, ist es von Bedeutung, den Zweck der Immobilie klar zu benennen. Dient sie als sicheres Zuhause oder

soll damit eine langfristige Rendite erzielt werden? Hat sie einen ideellen Zweck oder geht es darum, maximale Freiheit und Unabhängigkeit zu ermöglichen? Die Wahl der richtigen Strategie hängt von den Bedürfnissen und Zielen der Eigentümerschaft ab, da die Immobilie darauf ausgerichtet sein sollte, diese langfristig bei der Verwirklichung ihrer Ziele und Wünsche zu unterstützen.

Die Gebäudeanalyse

Um als Eigentümerin oder Eigentümer eine Immobilie ökologisch verantwortungsvoll zu bewirtschaften, müssen wichtige Schritte in Betracht gezogen werden. Erstens die Gebäudeanalyse: In der Schweiz gibt es das Programm «EnergieSchweiz», das finanzielle Anreize für die Umstellung auf erneuerbare Energien und die Steigerung der Energieeffizienz bietet. Dieses Programm unterstützt sowohl Privatpersonen als auch Unternehmen bei Investitionen in nachhaltige Energielösungen. Zu diesem Zweck sollte eine Expertin oder ein Experte des Vereins GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) beigezogen werden – das sind Fachpersonen auf dem Gebiet der Gebäudeanalyse und -beratung für die energetische Sanierung von Gebäuden. Die GEAK-Expertin, der -Experte werden der Eigentümerschaft auf die Bedürfnisse an die Liegenschaft zugeschnittene Sanierungsvarianten unterbreiten. Der detaillierte GEAK-Bericht dient anschliessend als Entscheidungsgrundlage für die weitere Sanierungsstrategie.

Ökologische Aspekte

Auch die Nutzung von erneuerbaren Energien ist ein wesentliches Thema. Der Einsatz von Solar- oder Windenergie beispielsweise ist ein wichtiger Schritt zur Reduzierung des CO₂-Fussabdrucks der Immobilie. Das Bundesamt für Energie bietet Informationen zu verschiedenen Förderprogrammen für erneuerbare Energien, die je nach Kanton variieren können. Diese Programme reichen von Investitionszuschüssen bis hin zu langfristigen Finanzierungsmodellen. Im Weiteren sollte ein effizientes Abfallmanagement geprüft werden.

Dieses ist nicht nur ökologisch, sondern auch wirtschaftlich sinnvoll. Eigentümerinnen und Eigentümer von Immobilien profitieren von den kommunalen Abfallprogrammen, die die Abholung und Entsorgung von Abfällen regeln und auch die Wiederverwertung unterstützen. Es ist zu prüfen, ob die Grün- und die Küchenabfälle auf dem eigenen Grundstück zu wertvollem Kompost verwertet werden können und wie die Abfallmenge grundsätzlich zu reduzieren wäre.

Zu guter Letzt sollte man die grüne Landschaftsgestaltung im Auge behalten, denn die Gestaltung des Aussenbereichs spielt ebenfalls eine Rolle bei der ökologischen Nachhaltigkeit. Die Verwendung von heimischen Pflanzen, die wertvollen Lebensraum für die heimische Fauna bieten und die weniger Wasser benötigen, wird empfohlen. Gleichzeitig sollte man auf den Einsatz von Pestiziden verzichten. Das anfallende Regenwasser lässt sich mit einer Regenwassernutzungsanlage sinnvoll verwenden. Viele Kantone bieten Beratung und finanzielle Unterstützung für ökologische Landschaftsgestaltung an.

Ökonomische Nachhaltigkeit

Eine ökonomisch nachhaltige Immobilienbewirtschaftung zielt darauf ab, langfristig finanzielle Stabilität und Rentabilität zu gewährleisten. Dazu gehört die Budgetplanung: Das Erstellen eines detaillierten Budgetplans, der regelmässige Instandhaltungs- und Reparaturkosten sowie unerwartete Ausgaben berücksichtigt, ist ein Muss. Ein gut geplantes Budget minimiert finanzielle Überraschungen. Ebenso wichtig ist es, die Mieteinnahmen fair zu optimieren: Die Mietzinse sollten regelmässig überprüft und den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden. Casafair Schweiz unterstützt die Eigentümerschaft bei der Berechnung der kostendeckenden Miete, bei der sich der Mietzins nach den tatsächlichen Liegenschaftskosten und der angemessenen Verzinsung des in der Immobilie investierten Eigenkapitals richtet.

Ein weiterer Fokus liegt auf der Instandhaltung und Renovierung: Es gilt, rechtzeitig

in diese Bereiche zu investieren, um teure Reparaturen zu vermeiden. Die Pflege und Instandhaltung sichert den Marktwert der Liegenschaft und erhöht die Attraktivität für die Mieterinnen und Mieter. Einige Banken und Kantone bieten zinsgünstige Darlehen beziehungsweise Steueranreize für nachhaltige Renovierungen an. Im Weiteren lohnt es sich, Finanzierungsoptionen für ökologische Gebäudesanierungen abzuklären. Neben den bereits erwähnten Förderprogrammen wie «EnergieSchweiz» können auch Kredite mit niedrigeren Zinssätzen in Betracht gezogen werden, um Investitionen in Nachhaltigkeitsprojekte zu finanzieren.

Soziale Nachhaltigkeit

Die soziale Verantwortung einer Eigentümerschaft von Immobilien beinhaltet das Schaffen eines positiven Umfelds für Mieterinnen, Mieter und die Gemeinschaft. Dazu gehört eine gute Beziehung zur Mieterschaft, also eine offene Kommunikation und das rasche Reagieren auf ihre Anliegen. Ein gutes Mietverhältnis führt zu einer höheren Mieterbindung. Das Mietrecht ist umfangreich und auf die Bedürfnisse der Mieterschaft zugeschnitten; daher ist es wichtig, sich mit den gesetzlichen Grundlagen vertraut zu machen. Auch die Barrierefreiheit ist ein zentrales Element. Es gilt, sicherzustellen, dass die Immobilie barrierefrei ist und die Bedürfnisse aller Mieterinnen und Mieter, einschliesslich älterer oder behinderter Menschen, erfüllt werden. Der Wert der Liegenschaft lässt sich steigern, indem man sich mit den Empfehlungen und Vorschriften zur Barrierefreiheit vertraut macht und unnötige Barrieren beseitigt.

Ausserdem trägt das Nachbarschaftsengagement zu einem positiven Image der Immobilie bei: Wenn sich die Eigentümerschaft an lokalen Gemeinschaftsprojekten und Initiativen beteiligt, stärkt dies das soziale Gefüge in der Umgebung und fördert langfristig die Mietnachfrage. Auch die Sicherheit der Mieterinnen und Mieter gilt es zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck muss in entsprechende Massnahmen investiert werden. Gut beleuchtete Bereiche und Sicherheitseinrichtungen tragen zur sozialen Nachhaltigkeit bei. Die Einhaltung der Sicherheitsstandards ist gesetzlich vorgeschrieben und darf nicht vernachlässigt werden.

Die Zukunft mitgestalten

Die Bewirtschaftung einer Immobilie erfordert ein ganzheitliches Verständnis von ökologischer, ökonomischer und sozialer Verantwortung. Gefragt sind persönliches Engagement, Ressourcen und Zeit. Doch die Vorteile sind vielfältig: geringere Betriebskosten, höhere Rentabilität, eine positive Wirkung auf die Umwelt und eine stärkere Bindung zu Mieter- und Nachbarschaft. Wenn Eigentümerinnen und Eigentümer diese Prinzipien in ihre Strategien integrieren und die verfügbaren Investitionsprogramme in Anspruch nehmen, können sie nicht nur zur Verbesserung ihrer Immobilien beitragen, sondern auch zur Schaffung einer nachhaltigeren Zukunft. Der Verband Casafair Schweiz steht Eigentümerinnen und Eigentümern von Immobilien in sämtlichen Fragen der Immobilienbewirtschaftung beratend zur Seite. <<

KÜCHEN MIT CHARAKTER

www.elbau.ch

elbau+
macht den Unterschied