

Baugenossenschaften testen den Gebäudeenergieausweis

Haus mit Etiketete

Was bei Kühlschränken und Waschmaschinen Usus ist, gibt es nun auch für Häuser: die Energieetikette. Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (Geak) informiert über die energetische Qualität von Bauten. Er liefert aber auch Anhaltspunkte für Sanierungsmassnahmen und Transparenz für die Mieter. Erste Baugenossenschaften haben bereits Erfahrungen mit dem neuen Instrument gemacht.



An den Eingangstüren der minergiesanierten Siedlungen Mattacker I + II in Zürich-Seebach (ASIG) machen Energieetiketten die Mieter diskret auf den guten energetischen Zustand der Gebäude aufmerksam.



Fotos: Stefan Hartmann



2009 sanierte die ASIG ihre Siedlungen Mattacker I und II in Zürich Seebach nach Minergie. Mit der Energieetikette wollte die Genossenschaft unter anderem überprüfen, ob die Energieziele erreicht worden waren.



Die FGZ-Reihenhäuser an der Arbestalstrasse im Zürcher Friesenberg: energetische Prüfung vor der Sanierung.

Von Stefan Hartmann

Seit August 2009 gibt es auch für Häuser eine Energieetikette: Mit dem Gebäudeenergieausweis der Kantone (Geak) ermitteln zertifizierte Fachleute einerseits die Effizienz der Gebäudehülle und andererseits den Gesamtenergieverbrauch des Hauses (Heizen, Wassererwärmung, Stromverbrauch). In der Geak-Regenbogenskala bekommt das Haus entweder ein hervorragendes, sattgrünes A – was praktisch nur bei Neubauten möglich ist – oder ein schlechtes, tiefrotes G als unterste Kategorie, die bei Altbauten vorkommen kann.

Mehr als nur Imagepflege

Der Energieausweis für Gebäude ist in der Schweiz freiwillig, lohnt sich aber für die Immobilienbesitzer. «Ein Geak ist mehr als nur Imagepflege; er schafft punkto Energieverbrauch Transparenz bei den Mietern, und er erhöht den Wert der Gebäude», findet zum Beispiel Othmar Räbsamen, Geschäftsführer der Zürcher Wohngenossenschaft ASIG. Die ASIG liess drei ihrer Siedlungen, die letztes Jahr saniert wurden, auf die energetischen Qualitäten untersuchen. Die Resultate fielen gut aus: Die nach Minergie sanierten Siedlungen Mattacker I und II mit 119 beziehungsweise 136 Wohnungen in Zürich Seebach erhielten zweimal die Kategorie B, sowohl für die Gebäudehülle als auch für den Gesamtenergieverbrauch. Ein Hochhaus an der Wallisellenstrasse erreichte die Kategorie C. Die ASIG kommuniziert dies mit Klebern an den Eingangstüren. Nicht nur nach, sondern auch vor einer Sanierung kann eine energie-

tische Prüfung sinnvoll sein. Die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) liess für ihre über 60-jährigen Reihenhäuser einen Geak erstellen. Die Genossenschaft besitzt hunderte von Reihenhäusern im Quartier Friesenberg, die in die Jahre gekommen und energetisch klar nicht mehr auf Kurs sind. In ihrer 13. Bauetappe an der Arbestalstrasse forderte die FGZ stellvertretend – je für ein Dreizimmer- und ein Vierzimmerhaus – zwei Geak samt Energiebericht an. «Wir wollten mit der Geak-Expertise wissen, in welchem energetischen Zustand die Häuser sich genau befinden und wie tief der Sanierungseingriff sein dürfte, damit die Mietzinsgestaltung gewährleistet wäre», sagt Verena Lengen, Projektleiterin Abteilung Planung und Bau der FGZ.

Der Befund war kaum anders zu erwarten: Während das Dreizimmerhaus bei der Gebäudehülle wie bei der Gesamtenergieeffizienz die Kategorie G aufweist, erhielt das Vierzimmerhaus ein F und ein G. Beide Häuser befinden sich also am unteren Ende der Skala. Der Handlungsbedarf wurde klar aufgezeigt: «Ohne eine Gebäudehüllensanierung lässt sich die Gesamtenergiebilanz der beiden Häuser kaum wesentlich verbessern», stellt Werner Hässig von der Energieberatungsfirma Hässig Sustech in Uster fest, die den Geak erstellt hat. Für die FGZ kommt dies aus Kostengründen und aus Rücksicht auf die Mietzinse, die mit 900 bis 1200 Franken derzeit sehr günstig sind, allerdings nicht in Frage. Um das Baufeld für weitere 25 Jahre zu erhalten, sind lediglich kleine Eingriffe geplant.

Heimliche Stromfresser und Energielecks aufspüren

Und so arbeitet der Energieberater: Vor der Begehung studiert er die Konstruktionspläne des Gebäudes. Damit kann er den U-Wert (das heisst, den Wärmedurchgang bei Bauteilen in Watt pro Quadratmeter) errechnen. Aber auch Strom- und Heizungsabrechnungen geben ihm bereits einen ersten Eindruck vom Gebäude. Beim konkreten Augenschein checkt er anhand einer Liste den Zustand des Hauses vom Keller bis zum Estrich. Bauteile wie Fenster, Kellerdecke usw. werden genau angeschaut und heimliche Stromfresser im Haushalt, wie Elektrogeräte und Lampen, aufgespürt. Hilfsgeräte wie der Laser-Thermometer können Energielecks lokalisieren.

Bei der Einführung des Geak im letzten Herbst vergünstigte der Bund die Erstellung des Energieausweises. Diese Einführungsaktion ist nun abgeschlossen, zum Teil tragen aber die Städte einen Teil der Kosten. In der Stadt Zürich kostet ein Geak plus Energiecoaching, also inklusive Beratung zu Sanierungsmassnahmen, bei komplexen Objekten wie Mehrfamilienhäusern (ab acht Wohnungen) 3550 Franken, davon übernimmt die Stadt ein Drittel als Förderbeitrag. In Uster bezahlt die Energie Uster AG 70 Prozent der Beratungskosten (bis 1200 Franken). Unter www.energie-franken.ch lässt sich die Höhe der Förderbeiträge in jedem Ort in der Schweiz in Erfahrung bringen. Auch andere Links wie www.geak.ch oder www.energetisch-modernisieren.ch führen weiter.

«Verbraucherverhalten ist genauso wichtig»

Bei der grössten Zürcher Wohnbaugenossenschaft, der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ), verzichtete man bislang auf Geak-Energieetiketten. «Wir kennen den Zustand und den Energieverbrauch unserer Siedlungen. Entweder sind die Häuser energetisch sehr gut oder dann altersbedingt eher schlecht», sagt Martin Grüninger, zuständig für Bau und Bewirtschaftung. «Energieschleudern» unter den

Häusern würden bei anstehenden Sanierungen nach Möglichkeit verbessert. Ansonsten geschehe dies spätestens bei einem Ersatzbau, dann dafür entsprechend den Zielvorstellungen für die 2000-Watt-Gesellschaft. Für Grüninger ist es mit einem Geak allein nicht getan: «Das Verbraucherverhalten ist mindestens ebenso wichtig. Stichwort unsinniger Standbybetrieb von Geräten, offene Kippfenster oder Zimmertemperaturen von 25 Grad.»

Auch bei anderen Genossenschaften wie etwa der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Zürich (BEP), der Gewobag oder der Baugenossenschaft Glatthal (BGZ) ist der Geak in nächster Zeit nicht vorgesehen: «Wir kennen den Energieverbrauch unserer Häuser recht gut und prüfen bei anstehenden Erneuerungen immer auch mögliche gebäudetechnische Verbesserungsmaßnahmen», erklärt Kurt Williner, Leiter Technik bei der BGZ. ☞

Gespräch mit Othmar Räbsamen und Peter Hurter von der ASIG-Geschäftsleitung

«Der Geak schafft Transparenz für Mieter»

Wohnen hat sich mit den Verantwortlichen der Wohngenossenschaft ASIG unterhalten, die für drei Siedlungen eine Geak erstellen liess.

Wohnen: Welches waren Ihre Beweggründe, einen Geak zu beantragen?

Othmar Räbsamen und Peter Hurter: Zunächst ging es uns um die Überprüfung der Resultate unserer Gebäudesanierungen in Bezug auf die Energieeffizienz gemäss unserem Energieleitbild. Dann wollten wir aber auch Erfahrungen sammeln mit dem neuen Instrument Geak.

Es handelt sich um bereits sanierte Gebäude. Machte das Erstellen des Geak trotzdem Sinn?

Ja, für uns ist es eine Zielquittung für die um-

gesetzten Energiesparmassnahmen. Zusätzlich erhalten wir ein «Rating» und eine Vergleichsmöglichkeit unter unseren Gebäuden. Last but not least schafft der Geak Transparenz für die Mieterinnen und Mieter der ASIG.

Was haben die Energieausweise gekostet?

Die Geaks kosteten zwischen 3000 und 4000 Franken.

Wieviel Fördergelder hat die ASIG für die Sanierungen erhalten?

Fördergelder haben wir für unsere beiden Minergiesanierungen im Mattacker I und II in Seebach erhalten. Im Mattacker I waren es total 130 000 Franken und im Mattacker II total 125 000 Franken. Bei der dritten Siedlung, beim Dreispitz, gab es keine Fördergelder, weil wir wegen baulichen Rahmenbedingungen nicht nach Minergie sanieren konnten.

Kann man schon etwas sagen zur Energieersparnis bei den sanierten Gebäuden?

Ja, in der Siedlung Mattacker I in Zürich See-

bach konnten wir 40 Prozent Energie (Heizung und Warmwasser) einsparen. Bei den anderen Siedlungen gehen wir ebenfalls von diesem Rahmen aus.

Gibt es Rückmeldungen von der Mieterschaft?

Manche Mieterinnen und Mieter haben den Rückgang des Energieverbrauchs und der Heizkosten positiv aufgenommen. Was in den Minergiegebäuden mit der Komfortlüftung zum Teil negativ erwähnt wird, ist die trockene Luft im Winter.

Eine Gesamtsanierung mit energetischen Verbesserungen hat ihren Preis. Wie stark hat die Minergiesanierung bei Mattacker I auf den Zins geschlagen?

65 Prozent der Investition haben wir als wertvermehrend überwältigt; 35 Prozent entnahmen wir dem Erneuerungsfonds. Eine Vierzimmerwohnung, die vorher etwa 900 Franken kostete, kommt neu auf 1400 Franken netto zu stehen. Eine Vergleichsmiete im Quartier liegt rund 20 Prozent höher.