

Heizung im STWE



THOMAS AMMANN

Architekt FH, Ressortleiter Energie- und Bautechnik, HEV Schweiz

A. K. *Das Mehrfamilienhaus unserer Stockwerkeigentümergemeinschaft stammt aus den 70er-Jahren. Unser Erneuerungsfonds ist relativ gut geüfnet, und einige Miteigentümer überlegen sich nun, nichts mehr in den Fonds zu zahlen. Gleichzeitig wird in absehbarer Zeit ein Heizungsersatz fällig, und es steht eine Flachdachrenovation an. Mit welchen Kosten muss hier gerechnet werden?*

Der Erneuerungsfonds sollte grundsätzlich regelmässig geüfnet werden. Auch wenn in den ersten Jahren keine oder nur wenige Unterhalts- und Erneuerungsausgaben anfallen, wird sich dies mit zunehmendem Alter der Liegenschaft ändern. Neben der Heizung und dem Dach dürften über kurz oder lang auch weitere Bauteile zur Renovation fällig werden. Es ist empfehlenswert, jährlich 1 bis 2 Prozent des Gebäudewertes einzubezahlen. Dies ermöglicht es, nach dem Ende eines Lebenszyklus die Hauptbauteile umfassend zu erneuern und gegebenenfalls wertvermehrende Investitionen in Form von Wärmedämmungen zu tätigen.

Für die Kostenschätzung der anstehenden Arbeiten ist eine frühzeitige Abklärung sinnvoll. Bei der Heizung kommt es massgeblich auf die Art und Grösse der Heizung an. Ausgaben von 25 000 bis 50 000 Franken kommen hier schnell zusammen. Für die Dachsanierung kann mit 700 bis 800 Franken pro Quadratmeter Dachfläche gerechnet werden. Je nach Ausführung ist aber auch eine grössere Streuung möglich.

Um diese Erneuerungsmassnahmen langfristig zu planen, ist es empfehlenswert, zusammen mit einer Fachperson eine Gebäudeanalyse zu erstellen und den Erneuerungsbedarf für die nächsten zehn Jahre zu ermitteln. Hieraus ergibt sich die Motivation, den Erneuerungsfonds weiter aufzustocken.