Mit fundierter Basis die Zukunft gestalten

Gute Entscheide basieren auf langfristiger Planung. Gerade in kleineren und mittleren Genossenschaften fehlen dazu oft Know-how und Kapazitäten. Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Riesbach hat deshalb zwei unabhängige Beratungsangebote genutzt und damit gute Erfahrungen gemacht.

«Wir wohnen im Paradies», freut sich Nicole Burri. Neu ist diese Einsicht nicht. Doch sie wurde der Präsidentin der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Riesbach (GBR) wieder einmal deutlich vor Augen geführt – anlässlich eines Liegenschaftenchecks durch *Wohnbaugenossenschaften Zürich*.

Unabhängige Standortbestimmung

«Wir wussten, dass wir demnächst die Fenster sanieren müssen», so Burri. Da im Vorstand der kleinen Genossenschaft mit 20 Wohnungen niemand viel vom Bauen versteht, wandte sich Nicole Burri an *Wohnbaugenossenschaften Zürich* und entschied, einen Liegenschaftencheck durchführen zu lassen. Mit diesem neuen Beratungsangebot unterstützt der Regionalverband vor allem kleinere und mittlere Genossenschaften bei ihrer strategischen Weiterentwicklung. «Als Genossenschaft sind wir verpflichtet, langfristig zu denken und in die Zukunft zu schauen», so Burri. Deshalb wollten wir wissen, wo wir stehen und wo noch Verbesserungspotenzial vorhanden ist.

Mit dem Liegenschaftencheck werden Standort und Markt, Struktur und Zustand des Gebäudes, die finanzielle Situation, Entwicklungspotenziale und die Durchmischung der Bewohnerschaft analysiert. «Ziel ist eine unabhängige, gesamtheitliche Beurteilung der Liegenschaft», erklärt Andreas Gysi von *Wohnbaugenossenschaften Zürich*. «Oft sind noch Ausnützungsreserven vorhanden, Gebäude sind nicht genügend amortisiert, Rückstellungen für Sanierungen sind zu tief oder die Mietzinse schöpfen die Kostenmiete nicht aus.»

Ein Paradies in der Stadt: die Siedlung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Riesbach (Fotos: Alex Buschor, Apix)

Basis für strategische Weiterentwicklung

Typischerweise lassen sich Genossenschaften beraten, wenn grössere Instandsetzungsmassnahmen anstehen, eine Verlängerung des Baurechtsvertrags ansteht oder wenn die Hypotheken neu verhandelt werden. Der Check bietet sich auch als Grundlage für strategische Diskussionen zur Weiterentwicklung einer Genossenschaft an und liefert fundierte Argumente, um zum Beispiel Sanierungsentscheide zu begründen. «Wir haben eine unabhängige Aussensicht und Einblick in Genossenschaften», so Gysi.

Nicole Burri war angenehm überrascht von den Ergebnissen des Liegenschaftenchecks. «Unsere Genossenschaft ist gut aufgestellt, die 90-jährige Siedlung wurde immer gut unterhalten, das Grundstück ist optimal ausgenützt und die Finanzlage ist solid», freut sie sich. Einzig im Bereich Energie wies die Analyse auf einen Handlungsbedarf hin. «Wir können jedoch nicht die fachliche Tiefe bieten, die es als Entscheidungsgrundlage für konkrete Sanierungsmassnahmen braucht», erklärt Gysi. Deshalb empfahl er der Genossenschaft, sich an das Energie-Coaching der Stadt Zürich zu wenden, das spezifische Beratungsangebote für Hauseigentümerschaften zu verschiedenen Fragen rund ums Thema Energie bietet.

Sanierung in Etappen

Die GBR entschied sich für das Coaching-Angebot «Energetische Sanierung», das den Zustand des Gebäudes beurteilt und drei Varianten für Effizienzmassnahmen inklusive Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzeigt. «Wir wollten eine fundierte, gesamtheitliche Beurteilung», so Burri. Denn mit einem alleinigen Fensterersatz wäre zu befürchten, dass sich der vereinzelte Schimmelpilzbefall ausdehnen könnte. Solche Fehler wollte die Genossenschaft vermeiden. Zudem wollte sie auch den Einsatz erneuerbarer Energien prüfen.

Bei der Begehung vor Ort begegnete Energie-Coach Andreas Edelmann einem typischen Gebäude dieser Epoche: eine gute Bausubstanz, aber fast keine Dämmung gegen Wärmeverluste. Damit erreicht die Gebäudehülle nur die schlechteste energetische Klasse gemäss Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK). Trotzdem fällt der erfahrene Energie-Coach nicht mit der Tür ins Haus. «Der Ersatz der Fenster kann noch zwei bis fünf Jahre hinausgeschoben werden», meint Edelmann. So hat die Genossenschaft genügend Zeit, die Sanierungsmassnahmen detailliert zu planen und aufeinander abzustimmen. Kurzfristig empfiehlt der Energie-Fachmann und Architekt jedoch, die Kellerdecke und den Estrichboden zu dämmen. «Allein damit lässt sich der Energiebedarf um 20 Prozent senken.»

Andreas Gysi von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* besichtigt die Siedlung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Riesbach zusammen mit deren Präsidentin Nicole Burri.

Energie-Coach Andreas Edelmann erklärt Nicole Burri, wie viel Energie die Genossenschaft einsparen kann, wenn die Kellerdecke gedämmt wird.

Energieberatung für Bauherrschaften

Das Energie-Coaching der Stadt Zürich bietet kompetente und kostengünstige Beratungen. Unabhängige, neutrale Energie-Coachs begleiten Gebäudeeigentümerschaften bei Sanierung, Umbau oder Neubau.

INFORMATION UND ANMELDUNG:
www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching

Umsetzung bereits am Laufen

Die Dämmung der Kellerdecke ist bereits in Planung. «In etwa fünf Jahren wollen wir Fenster und Fassade in Angriff nehmen», so Burri. Ob gleichzeitig auch Sonnenkollektoren zur Wärmegewinnung installiert werden sollen, ist noch offen. «Die Bauherrschaft sollte sich unbedingt vorher über die Wahl des Heizsystems klarwerden», betont Edelmann, selbst wenn der bestehende Erdgas-Brenner erst in etwa zehn Jahren das Ende seiner Lebensdauer erreicht hat. «Bleibt die Genossenschaft bei Erdgas, machen Kollektoren Sinn. Erwägt sie jedoch eine Wärmepumpenlösung, ist eher davon abzuraten. In diesem Fall wären Photovoltaikmodule zur Stromproduktion ideal», erklärt Edelmann. Dieses Beispiel zeigt, wie wichtig eine langfristige Planung ist, um Fehlinvestitionen zu vermeiden und Massnahmen sinnvoll zu etappieren. Eine unabhängige Beratung bietet hierzu die ideale Grundlage.

Liegenschaftencheck für Wohnbaugenossenschaften

Der Liegenschaftencheck von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* zeigt Stärken und Chancen, aber auch Schwächen und Gefahren einer Einzelliegenschaft oder eines ganzen Portfolios auf. Er bietet Genossenschaften eine unabhängige, solide Entscheidungsgrundlage, um zukünftige Instandsetzungen und Erneuerungsmassnahmen zu planen, und trägt dazu bei, Fehlentscheide und -investitionen zu vermeiden. Der Liegenschaftencheck kostet pauschal 5800 Franken (kostendeckender Preis).

KONTAKT: Andreas Gysi, Leiter Immobilienentwicklung & Akquisition, Tel. 043 204 06 36, andreas.gysi@wbg-zh.ch