



In diesem Haus blieben die Mieten auch nach der Sanierung tief

Andrea Söldi

Nach Renovationen sind Wohnungen oft doppelt so teuer. Wie es auch anders geht, zeigt ein Beispiel in Opfikon.

Leerkündigung, Totalsanierung oder Abriss und Neubau mit doppelt so hohen Mieten - das Vorgehen vieler Immobilienbesitzer ist allorts ein grosses Ärgernis. Die Sugus-Häuser beim Hauptbahnhof Zürich sind dabei nur das prominenteste Beispiel. Auch viele andere Bewohnerinnen und Bewohner von Häusern, vor allem in Privatbesitz, müssen in nächster Zeit ihre zahlbaren Wohnungen verlassen - in Zürich etwa gegenüber dem Letzipark, in Schwamendingen und Seebach sowie in Kloten am Lerchenweg und an der Wallisellerstrasse. Während Hauseigentümer die Schuld den neuen Energievorschriften in die Schuhe schieben, machen linke Kreise die Profitgier der Immobilienbranche für die Misere verantwortlich. Dass es auch anders geht, zeigt das Beispiel eines Mehrfamilienhauses in Opfikon-Glattbrugg. Vor sechs Jahren wurde das Gebäude mit Jahrgang 1956 energetisch saniert und ein CO2neutrales Heizsystem installiert. Die Erneuerung dauerte lediglich 25 Arbeitstage und konnte ausgeführt werden, ohne dass die Mietparteien ausziehen mussten. Die bereits sehr günstigen Mieten - rund 1000 Franken für eine Dreizimmerwohnung - stiegen nur geringfügig. Abzüglich der gesunkenen Nebenkosten fürs Heizen zahlt die Mieterschaft heute etwa 120 Franken mehr pro Monat.

Unternehmer mit sozialer Ader

«Es ist unsozial, wenn Wohnungen nach der Sanierung das Doppelte kosten und langjährige Mieterinnen und Mieter wegziehen müssen», findet Hausbesitzer Walter Schmid. Dabei ist der Gründer der Umwelt-Arena Schweiz und frühere Inhaber der Glattbrugg W. Schmid AG (heute WSG) beileibe kein Linker. Mit dem Mieterverband ist er nicht immer einer Meinung, und er hat wenig Verständnis für «die Sozialisten in Zürich» - damit meint er die Wohnbaugenossenschaften -, wenn diese ganze Siedlungen abreißen und mit Neubauten ersetzen. Bei einer Sanierung müsse es stets drei Gewinner geben, findet er: die Mieter, die Investoren und die Umwelt. Und um dieses Ziel zu erreichen, bedient sich der Unternehmer immer wieder unkonventioneller Ansätze. An der Bruggwiesenstrasse 2 in Opfikon-Glattbrugg hat er zum Beispiel nicht nur das Dach, sondern auch die Aussenseiten der Balkone mit Solarpanels bestückt. Die senkrechten Module liefern im Winter mehr Strom als diejenigen auf dem Dach. Überschüssiger Sonnenstrom wird in einer Batterie gespeichert, sodass auch nach Sonnenuntergang noch hauseigene Energie zur Verfügung steht. Anstelle der alten Ölheizung steht im Keller heute eine sogenannte Hybridbox - ein komplexes Heizsystem, das von Schmid zusammen mit Partnern selbst entwickelt wurde. Dieser Kasten in der Grösse einer Gefriertruhe stimmt die verschiedenen

Energiequellen optimal aufeinander ab. Integriert ist eine Wärmepumpe, deren Abwärme ebenfalls genutzt wird und die dank Wärmekraftrückkoppelung gleichzeitig Strom erzeugt. Der Energieverbrauch von ursprünglich 12'000 Liter Heizöl pro Jahr konnte um 90 Prozent gesenkt werden. Heute wird der kleine Restbedarf mit Biogas gedeckt.

Einfacher Standard statt Luxus Um die Kosten tief zu halten, wurde zudem auf allerlei Extras verzichtet. Im Badezimmer tun es immer noch die ursprünglichen cremefarbenen Plättchen, und auch die praktischen Einbaukästen und die alten Radiatoren blieben erhalten. Die Küche ist modern, aber einfach ausgestattet. Während Kellerdecke und Estrichboden isoliert wurden, hielt Schmid eine Dämmung der Fassade für übertrieben. «Die Kosten von rund 250'000 Franken hätten eine Energieersparnis von 25 Prozent nicht gerechtfertigt», ist seine Meinung. Zudem hätten die erst acht Jahre alten Fenster wieder ersetzt und die Mieten stärker erhöht werden müssen. Energieexpertin Bettina Ebert Stoll findet diese Begründung ein Stück weit nachvollziehbar. Eine Fassadendämmung sei aber oft auch ohne Ersatz der Fenster möglich, gibt die Beraterin vom Verein Forum Energie Zürich zu bedenken und ergänzt: «Es ist positiv, dass das Gebäude nicht abgerissen wurde, weil



dabei viele Materialien und graue Energie verloren gegangen wären.» Grundsätzlich sei es vor einer Entscheidung immer wichtig, eine gründliche Energieanalyse zu erstellen. Schade findet Ebert Stoll jedoch, dass das Gebäude nicht gleichzeitig um zwei Etagen aufgestockt wurde, wie es in dieser Zone eigentlich zulässig wäre. Schmid erklärt dies jedoch damit, dass das Fundament zu wenig stabil gewesen wäre.

Über das umsichtige Vorgehen ihres Vermieters ist Kristina Bürgler sehr froh. Während der Sanierung habe sie sich kaum gestört gefühlt, sagt sie. «Ich habe eigentlich nur das Gerüst und die Bauarbeiter wahrgenommen.» Die Bauzeit konnte dank einer akkuraten Planung sowie der Vorfertigung von Leitungen und anderen Installationen so kurz gehalten werden.

Die Detailhandelsangestellte wohnt seit über 25 Jahren in diesem Haus und fühlt sich im Quartier zu Hause. «Ich hatte befürchtet, dass ich mir die Wohnung nach der Sanierung nicht mehr würde leisten können», erzählt sie. Bürgler ist im Haus verantwortlich für die Begrüssung neuer Mietparteien, denen sie jeweils auch ein energiesparendes Verhalten nahelegt - etwa Kippfenster im Winter nicht offen zu lassen.

Umtriebiger Energiepionier
Walter Schmid experimentiert schon seit vielen Jahren mit energiesparenden Projekten und probiert immer wieder Neues aus. Bereits 1974 hatte er auf seinen Gebäuden Sonnenkollektoren installiert, und 1985 setzte er die ersten Erdsonden zur Wärmeengewinnung ein. «Damals nahm mich noch kaum jemand ernst», blickt der Pionier zurück. Aus seinem Unternehmen ging auch die Firma Kompogas hervor, die Biogas aus vergärten Pflanzenabfällen und Essensresten herstellt und heute zum Energieunternehmen Axpo gehört. 2012 eröffnete Schmid die Umwelt-Arena in Spreitenbach mit interaktiven Ausstellungen zu Energiethemen. Bekanntheit hat auch sein Mehrfamilienhaus in Brütten erlangt, das für einige Jahre energieautark funktionierte. Wegen Schwierigkeiten mit den gesetzlichen Auflagen wurde es später ans Stromnetz angeschlossen, deckt aber den grössten Teil der benötigten Energie mit Sonnenstrom von Dach und Fassade ab. Für die beiden Mehrfamilienhäuser in Männedorf hat die Umwelt-Arena 2021 gar den Preis «Watt d'Or» des Bundesamts für

Energie erhalten. Die Überbauung produziert übers Jahr doppelt so viel Strom, wie die Bewohner verbrauchen. Im Sommer wird der überschüssige Strom ins Netz eingespeist und andernorts wird daraus Gas produziert, das sich im Winter zum Heizen nutzen lässt (Power-to-Gas-Verfahren). Die Bewohnerinnen und Bewohner werden durch die Anzeige ihres Verbrauchs zur Sparsamkeit angeregt und haben ein sogenanntes Energiebudget zur Verfügung: Bis zu einer gewissen Limite ist der Strom im Mietpreis inbegriffen. Wer diese überschreitet, muss zahlen. «Die Mieter an der Goldküste sind keine Sozialfälle», sagt Schmid. «Da stehen einige Porsche und Lamborghini in der Garage.» Durch die Anreize und die soziale Kontrolle würden sich trotzdem die meisten ans Budget halten. Bereits ist der umtriebige Senior am Umsetzen von weiteren Projekten. Mit seinen Immobilien in Opfikon und anderswo führt er immer wieder Versuche im Energiebereich durch: «Ich will Antworten finden auf das Problem der Stromlücke im Winter.» Die langjährige Mieterin Kristina Bürgler ist froh, dass sie sich die Wohnung auch nach der Sanierung noch leisten kann.
Foto: Rahel Zuber

Genauere Informationen über die Energieprojekte bietet die Umwelt-Arena in Spreitenbach.

«Es ist unsozial, wenn Wohnungen nach der Sanierung das Doppelte kosten und langjährige Mieterinnen und Mieter wegziehen müssen.» Walter Schmid Hausbesitzer und Gründer der Umwelt-Arena Schweiz

Zürcher Unterländer / Neues Bülacher Tagblatt
8401 Winterthur
044/ 854 82 82
<https://www.zuonline.ch/>

Medienart: Print
Medientyp: Tages und Wochenendpresse
Auflage: 10'863
Erscheinungsweise: täglich



Seite: 5
Fläche: 98'456 mm²

Auftrag: 1085939
Themen-Nr.: 520007
Referenz:
75a46f21-24d6-4258-9d40-c7f533040d56
Ausschnitt Seite: 3/3

