

# NACHHALTIGKEIT

## BAUSTANDARDS

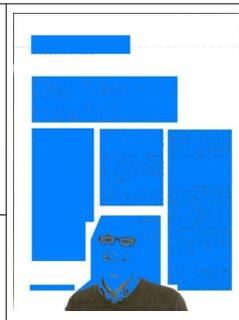
# Der Mensch macht's aus

Die bonainvest Holding AG baut ihre Mehrfamilienhäuser ausschliesslich im Minergie-Standard. Der Architekt Jörg Hunziker, verantwortlich für deren Bauprojekte, gibt zu bedenken, dass Minergie allein noch keinen Beitrag zur Nachhaltigkeit garantiert.



Jörg Hunziker ist Architekt bei der bonainvest Holding AG.

INTERVIEW: CHRISTINE KÜNZLER



Bona Lifestyle  
4571 Lüterkofen  
[www.bonalifestyle.ch](http://www.bonalifestyle.ch)

Medienart: Print  
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften  
Auflage: 20'000  
Erscheinungsweise: 4x jährlich

Themen-Nr.: 818.006  
Abo-Nr.: 1088641  
Seite: 24  
Fläche: 172'113 mm<sup>2</sup>

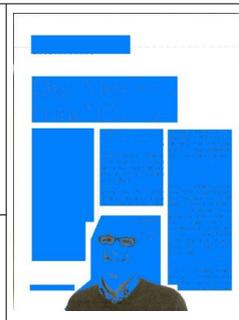
**bonalifestyle** die ersten Minergie-Häuser sind vor 20 Jahren realisiert worden. Seit wann baut die bonainvest Holding AG Häuser im Minergie-Standard? **Jörg Hunziker** bonainvest realisierte bereits im Jahr 2000 ihre erste Überbauung nach dem Minergie-Standard. Also kurze Zeit nachdem die Minergie-Zertifizierung lanciert worden war.

**Weshalb setzen Sie auf Minergie?**  
Aus der Überzeugung, dass eine nachhaltige Bauweise richtig ist. Klar, zu Beginn war es zusätzlich auch ein Verkaufsargument, heute ist für grössere Immobilienträger Minergie jedoch normal und Standard. Minergie-P Eco oder Passivhäuser im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft sind heute die neuen Marketing-Argumente.

**Ist Minergie-P Eco, der Standard, der zusätzlich eine gesunde und ökologische Bauweise beinhaltet, also ein Thema für bonainvest?**  
Minergie-P Eco stellt grosse Anforderungen an die Planung und an die Baustoffe. Diese sind kostenintensiv, und nicht alle können oder wollen sich diese Bauweise leisten. Bestimmte Gemeinden lassen aufgrund der ortsüblichen Verkaufs- und Mietsituation keinen Spielraum für teure Bauweisen zu. Das gilt insbesondere für Bauten nach den Richtlinien der 2000-Watt-Gesellschaft, die Grundvoraussetzungen wie ein angemessenes ÖV-Angebot erfordern.

**Wie hat sich der Minergie-Standard in den letzten 20 Jahren entwickelt?**  
Primär hat sich der Minergie-Standard hinsichtlich der zu erfüllenden Kennzahlen, Messwerte usw. sowie der technischen Konzepte und Installationen stark weiterentwickelt. Bei der Minergie-Zertifizierung wurde ausschliesslich die Baute respektive deren Realisierung berücksichtigt. Vernachlässigt worden ist jedoch der Energieverbrauch generell. So hat man zum Beispiel dem Verhalten der Bewohner und deren Bedürfnissen etwa bezüglich Mobilität zu wenig Beachtung geschenkt, beziehungsweise sie nicht berücksichtigt.

**Wie nachhaltig ist eine durchschnittliche 4-Zimmer-Minergie-Wohnung?**  
Dies hängt stark vom Verhalten der Bewohner ab. Minergie alleine garantiert noch keine Nachhaltigkeit – sie bildet lediglich eine gute Voraussetzung. Findet keine periodische Filterreinigung statt, wird das Lüftungssystem durch dauern geöffnete Fenster gestört oder ist die Komfortlüftung gar ausgeschaltet, können die teuren, baulichen Investitionen das Ziel einer energetisch optimierten Wohnung nicht erfüllen. Nur bei richtiger Anwendung und entsprechendem Verhalten der



Bona Lifestyle  
4571 Lüterkofen

www.bonalifestyle.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften  
Auflage: 20'000  
Erscheinungsweise: 4x jährlich

Themen-Nr.: 818.006  
Abo-Nr.: 1088641  
Seite: 24  
Fläche: 172'113 mm<sup>2</sup>

**MINERGIE®**  
FACHPARTNER

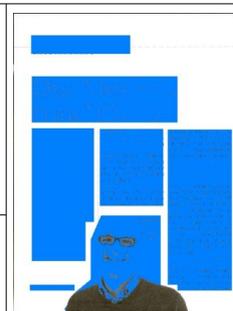
Alle Siedlungen der bonainvest Holding AG werden im Minergie-Standard gebaut.

72 attraktive Wohnungen mit 2 1/2- bis 4 1/2-Zimmer-Wohnung

Bewohner stellt eine Minergie-Wohnung isolieren. Eine Komfortlüftung kann in einen positiven Beitrag zur Nachhaltigkeit den Fensterrahmen integriert werden. dar.

Wie hoch sind die baulichen Mehrkosten massnahmen aufgrund der gegebenen bei einer neuen Wohnung dieser Grösse? Baustruktur, etwa durch tragende Wände. Diese Frage kann so nicht beantwortet werden, oder der vorhandenen Materialien, werden. Je nach Wahl des Minergie-Konzepts, der Grösse der Baute respektive der Überbauung sowie dem Baustandard können die Mehrkosten sehr variieren.

Wann ist es sinnvoll, ältere Häuser nach dem Minergie-Standard zu sanieren? bonainvest realisiert deshalb primär Neugründungen, bestehende Bauten werden le, Fassade, Dach und Fenster immer gut rückgebaut.



**Soll man eine Minergie-Wohnung lüften oder nicht? Diese Frage kann zu Unstimmigkeiten in einer Hausgemeinschaft führen.**

Grundsätzlich müssen Minergie-Wohnungen nicht gelüftet werden. Denn Minergie funktioniert als ein in sich geschlossenes System, und die Lüftungen erfolgen mechanisch. Bei starken Geruchsmissionen oder massiver Feuchtigkeit in der Wohnung kann es aber sinnvoll sein, kurz eine Stosslüftung vorzunehmen. Hier zeigt sich jedoch das eigentliche Problem der Minergie-Anlagen: Das Verhalten und die Bedürfnisse der Bewohner, wie das Schlafen «nur» bei offenem Fenster oder die geöffneten Balkontüren zu Garten oder Terrassen, können im Minergie-Konzept nicht berücksichtigt werden.

**Soll die Komfortlüftung im Sommer also nicht ausgeschaltet werden?**

Ich bin der Meinung, dass im Sommer zur Sicherstellung eines angenehm kühlen Wohnklimas die Fenster und Türen nicht dauernd geöffnet sein sollten.

**Generell ist die trockene Luft, gerade wenn nur eine oder zwei Personen im Haus oder in der Wohnung leben, ein Nachteil der Komfortlüftung. Was lässt sich dagegen tun?**

Grundsätzlich gilt: Hohe Luftfeuchtigkeit ist der grösste Feind einer gesunden

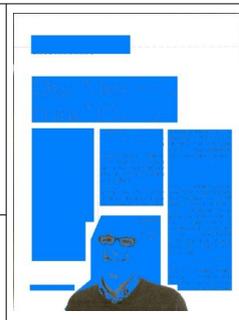
Wohnung! Ein normales Alltagsverhalten mit Duschen und Kochen sowie Pflanzen in der Wohnung helfen, für ausreichend Feuchtigkeit zu sorgen. Allenfalls trägt auch eine Schale mit Wasser zur Feuchtigkeitsabgabe bei.

**Generell stellt sich die Frage, ob Minergie-Häuser nicht zu dicht sind. Der natürliche Feuchtigkeitsaustausch findet nicht mehr statt ...**

Ein Haus kann nie zu dicht sein – undichte Stellen sind der Anfang eines jeden Bauschadens. Ich denke da etwa an Schimmelbildung und Verschmutzungen.

**Die Minergie-Fachstelle prüft nun die Möglichkeit, den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz als Zusatz einzuführen und umzusetzen. Was halten Sie davon?**

Der primäre Erfolg von Minergie besteht sicherlich darin, dass Bauherrschaften in den letzten Jahrzehnten bezüglich Umgang mit Energie und Umwelt sensibilisiert wurden, was zu einem klaren Umdenken geführt hat. Minergie ist in der Bevölkerung ein bekannter Begriff, obwohl nicht alle das Gleiche darunter verstehen. Weil, wie gesagt, Minergie alleine noch kein Garant für Nachhaltigkeit ist, sondern auch das Verhalten der Bewohner seine Wichtigkeit hat, begrüsst die bonainvest AG die Weiterentwicklung mittels des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz. So trägt die neue Zielsetzung



«Umwelt» zu einer ganzheitlichen Betrachtung der Ressourcen bei und hoffentlich auch die Bewohner und Nutzer zu einem entsprechenden Umgang mit den Ressourcen in ihrem Alltagsverhalten an. Denn um einen wirklichen Beitrag an die Nachhaltigkeit zu leisten, braucht es mehr als nur ein Minergie-Haus. Wichtig erscheint mir jedoch auch, Minergie-Neubauten nicht mit allzu technischen und komplexen Anlagen aufrüsten zu müssen. Denn technische Einrichtungen sind meist kostenintensiv und be-

dürfen einer sachgemässen Anwendung eines fachmännischen Unterhalts und Supports. Zudem können zu komplexe Lösungen, die grundsätzlich interessant sind und zuweilen auch «spielerische Züge» aufweisen, gerade ältere Bewohner in der Anwendung überfordern. Einfache Lösungen, sowohl hinsichtlich der baulichen Erstellung als auch der Anwendung, sollten deshalb vermehrt in Betracht gezogen werden. Manchmal kann weniger auch mehr sein.

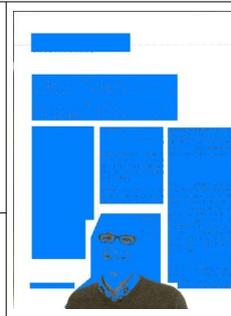


[www.bonainvest.ch](http://www.bonainvest.ch)

## 20 Jahre Minergie

Der Ökonom und Marketingexperte Heinz Uebersax und der Energieingenieur Ruedi Kriesi lancierten vor 20 Jahren die Minergie-Idee. Im selben Jahr wurden in Kölliken die ersten zwei Minergie-Häuser realisiert. Laut dem Vereins Minergie sind heute 32 281 Gebäude nach Minergie, 2262 Gebäude nach Minergie-P, 240 Gebäude nach Minergie-A, 527 Gebäude nach Minergie-Eco, 140 Gebäude nach Minergie-A Eco und 547 nach Minergie-P Eco zertifiziert (Stand 7.8.14). Im Laufe der Jahre sind neue Minergie-Konzepte entwickelt worden. 2016, teilweise 2015, werden die Standards umfassend angepasst. Sie werden etwa mit einer Qualitätssicherung ergänzt. Nachhaltigkeitslabels

spielen für Grossbauten und für ausländische Investoren eine steigende Rolle. Aus diesem Grund prüft Minergie die Möglichkeiten, den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) als Zusatz zu einem Minergie- oder Minergie-Eco-Standard einzuführen. «Wer heute neu baut, baut nach Minergie-Standard», sagt Jürg Hunziker, Projektleiter Bau bei bonainvest (siehe Interview). Der Standard ermöglicht einen rationellen Energieeinsatz und die breite Nutzung erneuerbarer Energien. Die Lebensqualität wird verbessert, die Konkurrenzfähigkeit gesichert und die Umweltbelastung gesenkt. Dafür müssen gewisse Anforderungen eingehalten werden, Primär bei der Gebäudehülle. **ck**



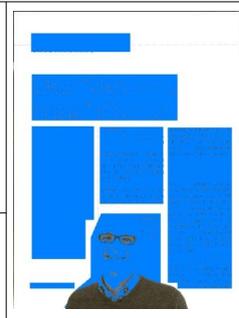
# Kommentar

«Mache mir us dere Zyt öppis rechts», hat mein Vater uns Söhnen auf den Weg mitgegeben. Mit anderen Worten: Er ermahnte uns zu «Nachhaltigkeit».

Für mich stellte sich nach vielen Erlebnissen mit Investoren, die auf eine kurzfristig hohe Bruttorendite abzielten, die Frage, was wir unseren Kindern und Enkeln hinterlassen wollen, wenn wir investieren. Fokussiert auf die Immobilienbranche frage ich mich konkret: Wie sollen wir bauen, damit wir modern und doch zeitlos für die nächsten 100 Jahre nachhaltige Wohnbauten realisieren? Wir orientieren uns dabei an folgenden Megatrends:

**Demografie:** Unsere Gesellschaft wird älter. Jede bonainvest-Wohnung sollte daher auch für ältere Menschen ausgerichtet sein. Aus diesem Grund wurde der «bonacasa-Standard» mit über 200 Punkten definiert. Er garantiert Hindernisfreiheit, lang anhaltende Autonomie in den eigenen vier Wänden, Sicherheit und massgeschneiderte Dienstleistungen. Das alles zu einem zahlbaren Preis.

**Singularisierung:** Immer mehr Leute leben alleine. In den grösseren Städten sind heute schon über 50 Prozent der Bevölkerung Singles. Somit braucht es bonacasa-Wohnungen, die ein



nachhaltiges, autonomes Leben für jüngere und ältere Allein-  
stehende ermöglichen.

Ökologie: Wie im Magazin aufgezeigt wird, ist der knappe Roh-



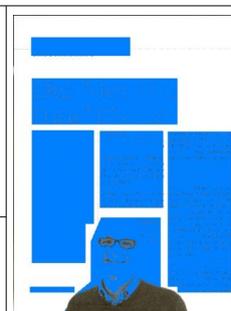
**IVO BRACHER**  
Präsident des Verwaltungsrats  
und Vorsitzender der  
Geschäftsleitung, bonainvest  
Holding AG

stoff Energie eng mit dem Begriff Nachhaltigkeit verbunden.

Unsere Überbauungen werden nach dem Minergie-Standard  
gebaut. Ausserdem legen wir Wert auf weitere Faktoren wie  
Erdbebensicherheit und nachhaltige Baumaterialien.

Städtebau und Architektur: Die Rücksichtnahme auf die Ver-  
knappung der Ressourcen sowie auf gesellschaftliche Entwick-  
lungen ist das eine. Auf der anderen Seite sollen die Überbau-  
ungen Freude bereiten; heute und auch in 20 Jahren noch.

Ökonomie: Um den genannten Kriterien entsprechen zu kön-  
nen, dürfen unsere Bauten anfänglich etwas weniger rentieren.  
Im Sinne eines nachhaltigen Wertes, auch für die Aktionäre, re-  
alisieren wir aber eine durchaus faire Rendite. Das, weil die in



Bona Lifestyle  
4571 Lüterkofen  
www.bonalifestyle.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften  
Auflage: 20'000  
Erscheinungsweise: 4x jährlich

Themen-Nr.: 818.006  
Abo-Nr.: 1088641  
Seite: 24  
Fläche: 172'113 mm<sup>2</sup>

den bonacasa-Standard eingeflossenen Innovationen repetiert werden können.

Transparenz: Zur nachhaltigen Geschäftstätigkeit gehört zwingend auch Transparenz. Die bonainvest Holding AG handelt freiwillig wie ein börsenkotiertes Unternehmen und legt detailliert Rechenschaft über alle Geschäftsbereiche ab.

Wir engagieren uns somit mit ganzer Kraft, damit wir aus unserer Zeit etwas Rechtes machen – für unsere Investoren, für unsere Liegenschaftsbesitzer und Mieter, für unsere Mitarbeitenden, für unsere Partner und auch für unsere Kinder und Enkel, die auch in 20 Jahren mit Stolz an den von uns entwickelten und gebauten Objekten vorbeigehen können.