

# Haustechnikrends und ihre Folgen

**Der Haustechnikbereich ist geprägt von rasanten technologischen Entwicklungen, die Komfortstandards und Energieeffizienz im Gebäudebereich wesentlich verändern. Sowohl die Ersteller neuer Nutzflächen im Wohn- und Arbeitsbereich als auch die Nutzer selbst werden umdenken müssen, damit sich die viel versprechenden Neuerungen in den kommenden Jahren durchsetzen können.**

Der Bereich der Haustechnik gehört zu den dynamischsten und innovativsten Bereichen innerhalb der Bauwirtschaft. Dies zeigen neue technologische und organisatorische Trends, die sich verstärkt im Immobilienmarkt auswirken und das Verhalten von Anbietern und Nutzern beeinflussen.

Bedeutende Entwicklungen sind bei der Organisation der Haustechnikinstallationen im Gang. Flexibilität, Multifunktionalität und Modularität sind die drei zentralen Begriffe, welche die Richtung der Entwicklung erfassen. Ziel ist es, durch die stärkere Integration der gesamten Haustechnikinstallationen in den Neubauprozess und durch deren modularen Aufbau die Kosten zu reduzieren. Kleine multifunktionale Einheiten werden für einen maximalen Nutzen und Komfort auf kleine räumliche Einheiten wie Wohnungen oder Geschosse ausgerichtet und konkurrieren zunehmend die grossen Haustechnikzentralen mit ihren langen Verteilwegen.

Im Arbeitsbereich bringt diese Entwicklung für die Nutzer zwar eine Kostensteigerung mit sich, da die Nutzflächen immer öfter fertig ausgebaut anstatt im Rohbau vermietet werden. Die erhöhten Kosten werden aber wettgemacht durch den Wegfall zusätzlicher Investitionen für den Endausbau.

Ebenfalls umdenken müssen die Mieter im modernen Wohnungsbau, wo sich mit den dezentralen, individuellen Wärme- und Kälteinstallationen ein Trend abzeichnet, der weg von der «Kaltmiete» hin zur «Warmmiete» führt, das heisst, die Nebenkosten für Heizung und Kühlung neuerdings mit einschliesst. Die wachsende Energieeffizienz der neu erstellten Gebäude unterstützt diesen Trend. Eine energietechnische Optimierung erhöht die Investitionskosten zwar signifikant, senkt andererseits aber die Nebenkosten für die Wärmeerzeugung auf eine vernachlässigbare Grösse und macht – als «spill over» – die aufwändigen Nebenkostenabrechnungen für Heiz- und Warmwasser hinfällig.

Die zunehmende Energieeffizienz entspricht auch einer Forderung der Nachfrager, die sich unter anderem in der schnellen Verbreitung von Energielabel äussert. Ein wichtiger Standard für eine effizienten Energienutzung im Gebäudebereich bildet dabei das «Minergetabel». Dieses ist eng verbunden mit Systemen für kontrollierte Raumlüftung, die langsam an Bedeutung gewinnen. Denn die kontinuierliche Zufuhr gereinigter, temperatur- und feuchtigkeitsregulierter Frischluft scheint neben dem Arbeitsbereich auch immer mehr im Wohnbereich einem Bedürfnis zu entsprechen. Nicht nur Allergiker schätzen die pollenfreie Frischluft im Frühling und Sommer, auch an immissionsbelasteten Standorten in Innenstädten oder verkehrsreichen Standorten ist ein anspruchsvoller Wohnungsbau praktisch nur noch mit kontrollierter Frischluftzufuhr denkbar. Die steigenden Komfortansprüche decken sich in diesem Bereich ideal mit den Anforderungen an eine effiziente Energienutzung.

Die technologischen Entwicklungen im Bereich Haustechnik verändern die täglichen Gewohnheiten und die Ansprüche ans Wohn- und Arbeitsumfeld zusehends, wobei wir wohl erst am Anfang einer weit greifenden und umfassenden Entwicklung stehen. Dabei sind es aber in erster Linie die Ersteller von neuen Nutzflächen im Wohn- und Arbeitsbereich, die in ihrem Investitionsverhalten den neu entstandenen Spielraum ausloten müssen. Sie werden letztlich darüber entscheiden, wie schnell sich eine entsprechende Umgestaltung der Bausubstanz in der Schweiz abspielen wird. Neben dem Neubau- wird hierbei auch der Erneuerungsbereich eine wichtige Rolle einnehmen. Allerdings stellt sich dort bei Renditeobjekten oft die Frage, inwiefern sich die notwendigen Investitionen überhaupt lohnen. Vor allem im Wohnbereich stecken nicht wenige Objekte in einer eigentlichen «Sanierungsfalle».

Im Hinblick auf die aktuellen Entwicklungen – insbesondere beim Wirtschaftsbau – ist nicht zuletzt auch die Dynamik im Haustechnikbereich von Bedeutung. Dort sorgte die schlechte Konjunktorentwicklung der vergangenen Monate nicht nur für fallende Preise, sondern ebenso dafür, dass viele der geplanten und zum Teil baubewilligten Projekte in ihrer Realisierung zurückgestellt wurden. Mit Blick auf diese Dynamik im Bereich der Haustechnik stellt sich die Frage nach den Realisierungschancen solcher Projekte nicht nur hinsichtlich der Konjunktur- und Beschäftigungsentwicklung, sondern, je länger deren Planung zurückliegt, auch hinsichtlich ihrer technischen Marktgängigkeit.