

Realitäten[©]

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Sommerhitze – wenn Gebäude ins Schwitzen kommen



Oliver Gautschi

BSc Real Estate FH
Co-Spartenleiter Immobilienbewirtschaftung

Viele Menschen dürften sich nach diesem Sommer auf die kühlere Herbstzeit gefreut haben. Langanhaltende Wärmeperioden gehören immer häufiger zu unseren Sommern und stellen Immobilieneigentümerinnen und Immobilieneigentümer vor neue Herausforderungen. Während der Fokus bei Gebäudesanierungen lange auf der Dämmung gegen Winterkälte lag, rückt nun der sommerliche Wärmeschutz stärker in den Vordergrund.

Damit stellt sich für Eigentümer, Verwaltungen und Planende die Frage, wie Gebäude künftig nicht nur effizient beheizt, sondern auch vor Überhitzung geschützt werden können. Was früher als vorübergehendes Wetterphänomen wahrgenommen wurde, kann bei längeren Hitzeperioden die Wohnqualität beeinträchtigen.

Rechtliche Ausgangslage

Im Schweizer Mietrecht bestehen im Gegensatz zur Heizperiode im Winter keine starren gesetzlichen Grenzwerte für maximale Innentemperaturen im Sommer. Dennoch ist die Situation für Vermieter nicht unverbindlich. Entscheidend ist, ob es sich um eine allgemeine, wetterbedingte Belastung handelt oder ob bauliche Mängel die Nutzung der Mieträume erheblich beeinträchtigen.

Kurzzeitige Hitzewellen gelten grundsätzlich als allgemeines Lebensrisiko. Daraus entsteht nicht automatisch

ein Anspruch auf Mietzinsreduktion oder bauliche Sofortmassnahmen. Anders kann es aussehen, wenn Raumtemperaturen über längere Zeit erhöht bleiben, obwohl angemessen gelüftet und beschattet wird. Werden Werte von über 26 bis 28 Grad regelmässig überschritten, kann die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigt sein.

Sommerlicher Wärmeschutz wird zur neuen Schlüsselaufgabe im Gebäudebestand.

Besonders relevant wird dies, wenn bauliche Ursachen zur Überhitzung beitragen. Fehlende Aussenbeschattung, grosse ungeschützte Glasflächen, ungenügende Dachdämmung oder schlecht regulierte Lüftungssysteme können dazu führen, dass aus einem Komfortthema ein mietrechtliches Risiko wird.

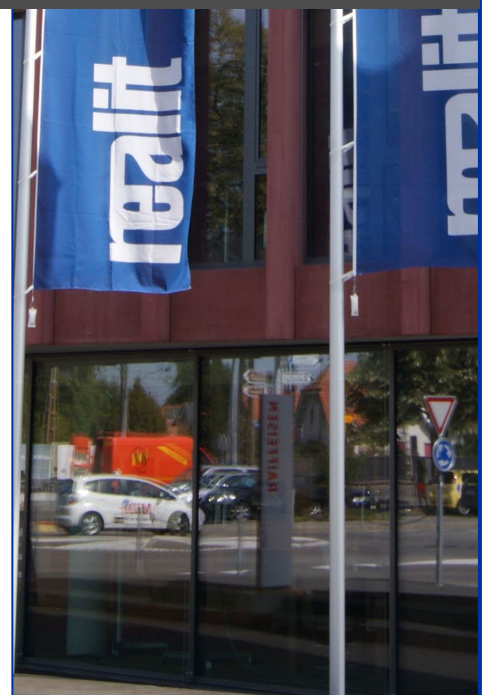
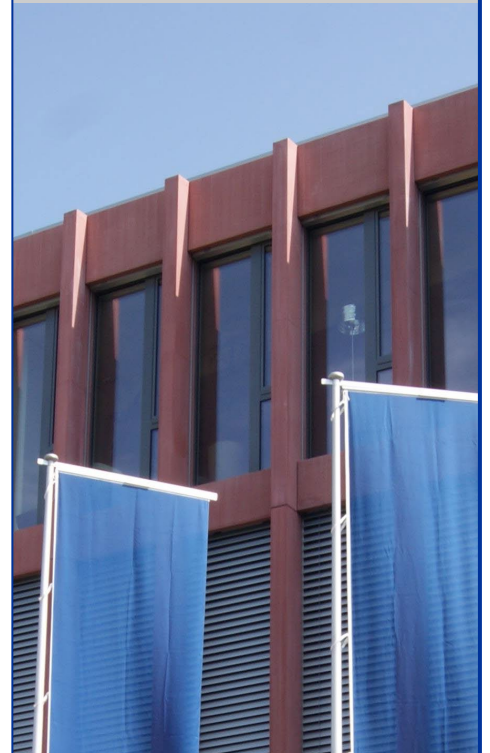
Technische Lösungsansätze

Eigentümerinnen und Eigentümer müssen Investitionskosten, technische Machbarkeit und Kühlwirkung sinnvoll abstimmen. Nicht jede Massnahme setzt eine umfassende Sanierung voraus. Oft lassen sich mit gezielten Eingriffen Verbesserungen erzielen.

Eine der wirksamsten Massnahmen ist der aussenliegende Sonnenschutz. Storen, Markisen oder

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Oktober 2026



www.realit.ch

Lamellen verhindern, dass Sonnenstrahlung auf die Verglasung trifft. Dadurch wird der Treibhauseffekt in den Innenräumen deutlich reduziert. Zu beachten sind gestalterische Vorgaben, Fassadenbild und Unterhalt.

Auch Sonnenschutzverglasungen können einen wichtigen Beitrag leisten. Sie reduzieren den Wärmeeintrag und eignen sich besonders, wenn ohnehin ein Fensterersatz geplant ist. Bei Sanierungen sollte der sommerliche Wärmeschutz frühzeitig in die Materialwahl einfließen.

Kühlen mit bestehender Haustechnik

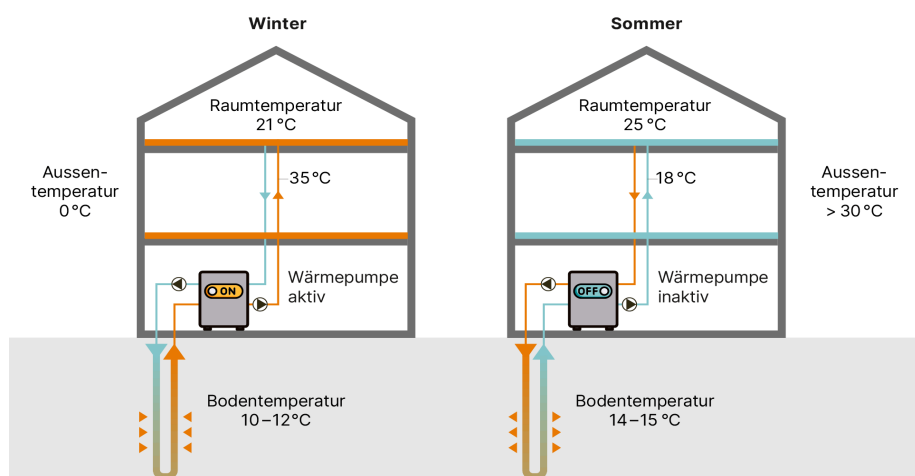
Besonders interessant ist das passive Kühlen, auch Freecooling genannt. Dabei wird bei Gebäuden mit Erdsonden und Wärmepumpen die im Erdreich vorhandene kühlere Temperatur genutzt. Über Bodenheizungen oder geeignete Verteilsysteme kann die Raumtemperatur um einige Grad gesenkt werden, ohne klassische Klimaanlage einzusetzen.

Diese Lösung ist technisch anspruchsvoller und setzt eine entsprechende Anlage voraus. Wird jedoch

Proaktives Handeln sichert den Wert

Die Klimatisierung von Liegenschaften entwickelt sich vom untergeordneten Komfortthema zu einem wichtigen Faktor in der Immobilienbewirtschaftung. Investitionen in den sommerlichen Wärmeschutz zahlen sich mehrfach aus. Sie verbessern die Wohnqualität, reduzieren Konfliktpotenzial mit Mietern und stärken die langfristige Vermietbarkeit.

Besonders sinnvoll ist es, den Wärmeschutz bei ohnehin anstehenden Erneuerungen mitzudenken. Werden Dächer, Fenster, Fassaden oder Heizungsanlagen saniert, lassen sich Beschattung, Sonnenschutzverglasung, Freecooling oder Lüftungskonzepte oft effizient integrieren. Bei Neubauten sollte der sommerliche Wärmeschutz bereits in der Planung berücksichtigt werden, damit Gebäudehülle, Haustechnik und Beschattung optimal aufeinander abgestimmt sind. Wer solche Themen erst nachträglich angeht, riskiert höhere Kosten und technisch weniger überzeugende Lösungen.



eine Heizung erneuert, lohnt es sich, diese Möglichkeit frühzeitig zu prüfen. Gerade bei gut gedämmten Gebäuden kann das Zusammenspiel von Wärmepumpe, Erdsonde, Gebäudehülle und Beschattung den Wohnkomfort verbessern.

Mobile Klimageräte können kurzfristig Abhilfe schaffen, sind jedoch meist ineffizient und wegen der Abluftführung über Fenster nur beschränkt geeignet. Fest installierte Klimaanlage bieten hohe Kühlleistung, sind aber energieintensiv und unterliegen Anforderungen an Lärmschutz, Bewilligung und Gestaltung.

Fazit

Sommerhitze wird für Gebäude und deren Bewirtschaftung zunehmend relevant. Eigentümerinnen und Eigentümer sind gut beraten, Überhitzung nicht nur als Komfortfrage, sondern als Teil einer langfristigen Immobilienstrategie zu betrachten. Wer den sommerlichen Wärmeschutz frühzeitig plant, schützt Wohnqualität, Gebäudewert und Vermietbarkeit.

Gerne beraten wir Sie bei Fragen zur energetischen Erneuerung, zum sommerlichen Wärmeschutz und zur zukunftsfähigen Entwicklung Ihrer Liegenschaft.

Transaktion «Langsamstig»

Verkauf von 4 Eigentumswohnungen



Verkauf von vier Eigentumswohnungen en bloc (1 x 3.5 Zimmer mit 72 m² und 3 x 2.5 Zimmer mit 52 m²) in zwei MFH (BJ 1970) nahe Bahnhof und Einkauf in einem ruhigen und beliebten Wohnquartier in Lenzburg mit einem attraktiven Mietzins- und Renovationspotenzial.

Mehr Informationen finden Sie auf unserem Transaktionsportal:
www.realit-transaktionsportal.ch

realit

REALIT TREUHAND AG | Lenzburg
www.realit.ch | 062 885 88 33
gianni.asquini@realit.ch



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Tel 062 885 88 00
Fax 062 885 88 99
E-Mail info@realit.ch
Web www.realit.ch