

# Ratgeber Gebäudesanierung

## Einleitung

Jeder Eigenheimbesitzer sollte sich früher oder später mit dem Unterhalt und einer Sanierung auseinandersetzen. Aber welches Vorgehen ist zu wählen, und wie macht man das Ganze am schlauesten?

Wir haben **jahrelange Erfahrung mit Sanierungen** und wissen genau über welche Fehler Bauherren immer wieder stolpern. Lassen Sie uns einige Erfahrungen und Tipps an Sie weitergeben.

### 1. Legen Sie einen Erneuerungsfonds an

Der kleine Unterschied bei EFH zu MFH: Einfamilienhäuser sind oft im Besitz von Privaten. Diese schätzen es, dass Wohneigentum weniger kostet als irgendwo zur Miete zu sein. Doch ist dem so?



Ja, aber... Im Unterschied zum MFH welches (meistens) ordentlich verwaltet wird legt der Private selten einen **Erneuerungsfonds** an. Bei der Miete ist neben dem Hypothekenzins, der Amortisation und den Nebenkosten auch ein Anteil an den Erneuerungsfonds enthalten. Private welche diesen nicht haben und ihr Haus nach 20 Jahren verkaufen wundern sich, wenn der Käufer an ihrem Preis die Sanierungskosten abzieht und sie nicht den Preis erzielen, welchen sie möchten. Beim MFH wechselt der Fonds mit dem Verkauf den Eigentümer. Legen Sie sich also nach dem Hauskauf einen Erneuerungsfonds an (**Empfehlung: ab dem 1. Tag immer 0,25 – 0,50% des Gebäudeversicherungswertes auf ein separates Konto einzahlen**). Der Fonds sollte max. 6-8% des Versicherungswertes nicht übersteigen und nach 20 Jahren um die 5% betragen. Übrigens, **Sie können jederzeit damit anfangen!**

### 2. Planen Sie Sanierungs-Etappen

Dazu empfehlen wir Ihnen eine **kleine Excel-Tabelle**. Tragen Sie die Bauteile auf der ersten Spalte ein und ergänzen Sie diese **mit der paritätischen Lebensdauer** (die Lebensdauertabelle der Mieterverbandes finden Sie online) **und den angedachten Sanierungskosten** für einen 100% Ersatz.

Da Sie nun wissen, in welchem Jahr Sie welche Bauteile sanieren sollten, können Sie sich überlegen, **einzelne Massnahmen in ein Sanierungs-Paket zusammen zu fassen**. Nur weil ein Heizkessel, gem. Tabelle, nach 20 Jahren saniert werden sollte, müssen Sie es nicht dann tun. Wenn Sie zusammenfassen können Sie auch mal gerne 2-3 Jahre mehr hinzugeben oder auch mal ein Jahr abziehen. **Entscheiden Sie selbst!**

### 3. Lesen Sie Fachliteratur und Informieren Sie sich

Lesen bildet heisst es so schön. Und Bildung kann man sich heute problemlos selbst aneignen. Sie finden **alles Wichtige im Netz oder Büchern** zu diesem Thema. Sehen Sie auch ganz am Schluss unter dem Punkt **«Weitere Informationen»** nach.

### 4. Der Gebäudeenergieausweis der Kantone

Dieser hilft in einem frühen Stadium weiter, er analysiert den aktuellen Gebäudebestand und zeigt **in 2-3 Schritten den Weg vom Altbau zu einem Neubau** auf. Die Energieetikette definiert mit einfachen Buchstaben von A – G die Effizienz Ihrer Gebäudehülle und der Gesamtenergie. Weiter dient der Gebäudeenergieausweis GEAK®, zum Bezug von Fördergeldern **bei den Kantonen (ab einer Schwelle von 10 000 CHF ist ein GEAK® vorgeschrieben)**. Sie denken das ist viel? Sie erreichen diese Schwelle, je nach Kanton **bereits mit einer einzelnen Massnahme**.



### 5. Entscheiden Sie über das gewünschte Paket und Tempo

Mit dem GEAK-Experten sollten Sie **beim abschliessenden Beratungsgespräch** die Varianten bzw. Etappen nochmals diskutieren und sich **für die nächsten Schritte entscheiden**. Denn hier sitzt ein ausgewiesener Fachmann am Tisch, den Sie mit Fragen löchern können.

### 6. Prüfung der juristischen Rahmenbedingungen

Nach dem Entscheid über welche Teile sich eine Sanierung erstrecken soll ist es an der Zeit, **sich mit dem Gesetzgeber zu befassen**. Welche Auflagen werden auf Sie zukommen, besteht Denkmalschutz? Was wird beim Ortsbild beachtet? Einzuhaltende Abstände? Baugesuchpflicht? **Eine gute Anlaufstelle** ist hier die Bauverwaltung auf Ihrer Gemeinde oder **Ihr Energieexperte** (GEAK-Experte).

## 7. Ausgleich fehlender finanziellen Mittel

Liegenschaften können mit einer Hypothek finanziert werden. Steht ein Umbau an (z.B. Heizungsersatz) und der Eigentümer/die Eigentümerin verfügt nicht über genügend Eigenmittel für die Gebäudesanierung, **kann die Sanierung über die Erhöhung der Hypothek oder einen Baukredit finanziert werden**. Banken müssen bei einer Kreditvergabe die Einkommensverhältnisse und/oder den Gebäudewert neu überprüfen.

### Einsatz Vorsorgegelder

- ✓ Vorsorgegelder der 2. Säule und/oder Guthaben der Säule 3a/b können in gewissem Umfang für Renovationen selbstgenutzten Wohneigentums (steuerlicher Hauptwohnsitz) eingesetzt werden. Die Möglichkeiten sollten vorab mit der Bank geklärt werden.
- ✓ Nur Guthaben der freien Vorsorge können als Eigenmittel berücksichtigt werden.

Tipp: Klären Sie den Einsatz der Säule 3a/b gleich zu Beginn beim Aufbau des Erneuerungsfonds. **Steuerliche Abzugsfähigkeit** und gesperrtes Vermögen erleichtern das Sparen. Auch die Massnahmen, welche Sie bei der Renovation umsetzen, lassen sich an den Steuern abziehen. **Prüfen Sie diese Möglichkeiten!**

## 8. Fördergelder – allzu oft unterschätzt

Wissen Sie was die Kantone und private Institutionen bereit sind, in Ihren Willen zur Effizienzsteigerung und **in Sie zu investieren?** Unterschätzen Sie diese Geldgeber nicht. **Normalerweise zahlen allein die Kantone mindestens 15 – 30% Ihrer Baukosten**. Kaum zu glauben aber wahr!



## 9. Offerten und Referenzen

Mit dem Gebäudeenergieausweis haben Sie bereits eine Kostenschätzung für alle Massnahmen erhalten. Nun geht es darum, **einen geeigneten Handwerker zu finden** und sich **über den Preis und die Leistungen zu einigen**. Fragen Sie auch nach Referenzen und holen Sie, wenn gewünscht Auskünfte bei ehemaligen Kunden über diesen ein.

Die meisten Energieberater kennen die Stärken und Schwächen der einzelnen Unternehmer und können auf Ihr Projekt spezifiziert ebenfalls **2-3 Empfehlungen** nennen.

## 10. Sanierungskonzept erstellen

Das Sanierungskonzept beinhaltet neben den bereits rel. genauen Kosten ( $\pm 10\%$ ) auch grundlegende Gedanken über die definitive Machbarkeit und **einen ersten Terminplan**. Dabei ist der Analyse den **Stärken und Schwächen dieser Sanierung** nochmals ein Augenmerk zu schenken, um **letzte Optimierungen** vorzunehmen. **Hier helfen wir Ihnen!**

### Checkliste Sanierungen

- ✓ Ein Erneuerungsfonds ist ein langfristiger Problemlöser
- ✓ Sanierungsliste erstellen (nicht nur Wunschliste, sondern überlegt)
- ✓ Eigenkompetenz erarbeiten, sich ins Thema einlesen
- ✓ Gebäudeanalyse durch Fachperson erstellen lassen ([heat-engine.ch/gebaeudeenergieausweis-geak/](http://heat-engine.ch/gebaeudeenergieausweis-geak/))
- ✓ Entscheid: Gesamtanierung oder etappenweise Sanierung
- ✓ Rechtliche Grundlagen prüfen (Bauvorschriften, Denkmalschutz)
- ✓ Finanzierung prüfen
- ✓ Mögliche Fördergelder beantragen ([energiefranken.ch](http://energiefranken.ch))
- ✓ Offerten und Referenzen einholen
- ✓ Zusammen mit Fachleuten das Sanierungskonzept erstellen

### Weitere Informationen

- ✓ Übersicht über Fördergelder: [energiefranken.ch](http://energiefranken.ch)
- ✓ Überblick über Sanierung sowie Erneuerung von Küche und Bad: [hausmagazin.ch](http://hausmagazin.ch)
- ✓ Umfassende Publikation zum Thema Sanieren: [energieschweiz.ch](http://energieschweiz.ch)
- ✓ Kostenlose Online-Gebäudeanalyse: [evalo.ch](http://evalo.ch)
- ✓ Übersicht über die empfohlenen Energieberater (GEAK-Experten): [geak.ch](http://geak.ch)
- ✓ Infoabende zu Sanierungs- und Erneuerungsthemen: [heat-engine.ch/energie-aper/](http://heat-engine.ch/energie-aper/)

### Ihre persönliche Beratungshotline

Wir konnten Ihre Fragen noch nicht abschliessend beantworten?  
Das kann passieren. Wir stehen Ihnen jedoch  
jederzeit auch persönlich zur Verfügung:

Tel. 062 926 10 00

