

Ratgeber

Energetische Sanierung

Es gibt viele Gründe, eine Immobilie zu sanieren.
Kosteneinsparung ist einer davon.



Liebe Immobilienbesitzer:innen

Die Sanierung einer in die Jahre gekommenen Immobilie ist immer eine Herausforderung bei der Planung, Finanzierung und Umsetzung. Wenn dann noch die Themen Nachhaltigkeit und Umweltschutz hinzukommen, stehen Sie vor zahlreichen Fragen.

Seit vielen Jahren ist es der politische Wille der Schweiz und der Kantone, Klimaziele zu erreichen. Da ein wesentlicher Teil des nationalen Energieverbrauchs auf den Gebäudesektor entfällt, hat das Folgen für die Massnahmen im privaten Immobiliensektor. 33 Prozent der CO₂-Emissionen gehen auf das Konto Heizungen. Auch der Bau und Umbau von Gebäuden bedingt einen hohen Anteil an CO₂-Emissionen («graue Energie»).

Der Krieg in der Ukraine hat uns 2022 noch einmal deutlich aufgezeigt, wie schnell sich eine Lage, zum Beispiel auf dem Energiemarkt, dramatisch verschlechtern kann. Es ist davon auszugehen, dass Politik und Wirtschaft in Zukunft noch mehr Wert auf Nachhaltigkeit legen. Im Kern geht es darum, schädliche Treibhausgase wenn immer möglich zu vermeiden («Zero Emission»); es zeichnet sich aber auch weit herum ein Konsens ab, die Unabhängigkeit vom Import von fossilen Brennstoffen zu vergrössern.

Für die energetische Sanierung bedeutet das, dass es zahlreiche Förderangebote und Unterstützung geben wird – aber auf absehbare Zeit auch mehr Verpflichtungen und staatliche Regulierung. Seien Sie darauf vorbereitet und sehen Sie es auch als Chance.

Investitionen in Nachhaltigkeit kosten. Neuere Studien zeigen aber auch, dass sich die Ausgaben lohnen. Gemäss dem Schweizer Beratungsunternehmen Wüest Partner sind sanierte Immobilien – ohne Heizungen mit fossilen Brennstoffen – ertragsstark und erzielen auf dem Markt höhere Verkaufspreise. «Es zahlt sich also aus, ein Gebäude nachhaltig zu beheizen», lautet die Zusammenfassung der Studie. Sie wollen Ihre Immobilie energetisch sanieren? Dann sind Sie nicht auf sich allein gestellt. Dieser Ratgeber gibt Ihnen einen ersten Überblick über das komplexe Thema und hilft Ihnen dabei, die nächsten Schritte zu planen. Als Ihre persönlichen Immobilienmakler:innen stehen wir Ihnen dabei stets mit Rat und Tat zur Seite.

Herzlichst

Nelly Olah

Innova Immobilien GmbH

Inhaltsverzeichnis

1. Was ist energetisches Sanieren?	4
2. Lohnt sich eine energetische Sanierung?	6
3. Welche Massnahmen gehören zur energetischen Sanierung?	8
3.1. Dämmung	8
3.1.1. Fassadendämmung	8
3.1.2. Dachdämmung	11
3.1.3. Kellerdämmung	11
3.2. Fenster	12
3.3. Heizung	13
3.4. Lüftung	14
3.5. Photovoltaik	14
4. Wann ist eine energetische Sanierung Pflicht?	16
5. Wie gehen Sie bei einer energetischen Sanierung vor?	18
6. Wer sind die richtigen Fachleute?	22
7. Was kann ich als Eigentümer:in selber machen?	26
8. Kosten und Finanzierung einer energetischen Sanierung	28
9. Welche Fördermittel stehen mir zur Verfügung?	30
10. Steuern sparen mit einer energetischen Sanierung?	32
11. Welche Alternativen zur energetischen Sanierung gibt es?	34
11.1. Abriss und Neubau statt Sanierung	35
11.2. Steigende Kosten beachten	35
11.3. Verkauf Ihrer Immobilie	36
12. Schlussworte	38

1. Was ist energetisches Sanieren?



1. Was ist energetisches Sanieren?

Es gibt viele Gründe, eine Immobilie zu sanieren. In vielen Fällen wird ein früherer baulicher Zustand eines Hauses wieder hergerichtet oder ein Schaden behoben. Andere Eigentümer:innen sanieren ihre Immobilie, um sie zu modernisieren. In den letzten Jahren ist eine weitere Form immer präsenter und wichtiger geworden: die energetische Sanierung.

Eine energetische Sanierung ist eine bauliche Massnahme an einer Bestandsimmobilie mit dem Ziel, den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser zu senken. Expert:innen sind sich einig: Die energetische Sanierung bei Privatimmobilien ist unerlässlich, wenn die Länder ihre Klimaschutzziele erreichen wollen.

*Bei der **Sanierung** wird die Substanz einer Immobilie wieder hergestellt oder aufgewertet. In der Regel liegt hier ein altersbedingter und nicht mehr zeitgemässer Zustand vor.*

*Im Gegensatz dazu handelt es sich bei **Renovierungsarbeiten** um das Beheben von äusserlich sichtbaren kleinen Schäden oder Verschönerungen an Ihrer Immobilie. Malerarbeiten oder das Verlegen neuer Fliesen sind klassische Renovierungsarbeiten. Der Übergang vom Renovieren zum Sanieren kann fliessend sein: Wer seine Fassade nicht regelmässig auf kleine Risse untersucht und diese behebt, der muss irgendwann eine aufwendige Fassadensanierung umsetzen.*

*Bei einer **Modernisierung** wird eine Immobilie auf den neuesten Stand gebracht. Da zum Beispiel der Austausch einer alten Heizanlage oder der Einbau moderner Fenster sowohl Modernisierungsmassnahmen sind, als auch Massnahmen der energetischen Sanierung, gleichen sich diese Arbeiten oftmals.*

Und damit erklärt sich auch die zunehmende Bedeutung der energetischen Sanierung. Weltweit ist es erklärte Aufgabe der Politik, den Energieverbrauch zu senken, die Umwelt zu schützen und im Idealfall auch noch Kosten zu sparen. Die langfristigen Ziele der Schweiz sind klar deklariert: Bis 2050 sollen die CO₂-Emissionen auf Null gesenkt werden. «Zero Emission» heisst dann konkret, dass nicht mehr Treibhausgase ausgestossen werden als durch technische oder natürliche Speicher aufgenommen werden können. Die wichtigsten Werkzeuge der Politik zum Erreichen der Klimaschutzziele sind dabei neben der Aufklärungsarbeit vor allem die Gesetzgebung, Fördermassnahmen und Steuererleichterungen.

Die Impulse für das Erreichen dieser Ziele richten sich neben Neubauprojekten besonders an Bestandsimmobilien und damit an die energetische Sanierung.

2. Lohnt sich eine energetische Sanierung?



2. Lohnt sich eine energetische Sanierung?

Mit einer fachmännisch umgesetzten energetischen Sanierung sparen Sie langfristig Kosten für Strom, Heizung und Warmwasser. Dem stehen die anfänglichen Investitionen gegenüber. Zum Teil lassen sich diese Kosten mit ohnehin notwendigen Massnahmen an der Immobilie sinnvoll verknüpfen.



Wie lange dauert es, bis sich die Ausgaben amortisiert haben?
Eine pauschale Aussage über das finanzielle Einsparpotenzial lässt sich angesichts zahlreicher Faktoren nicht treffen und ist von Immobilie zu Immobilie verschieden. Darum gibt es auch kaum belastbare Beispielrechnungen zu diesem Thema.

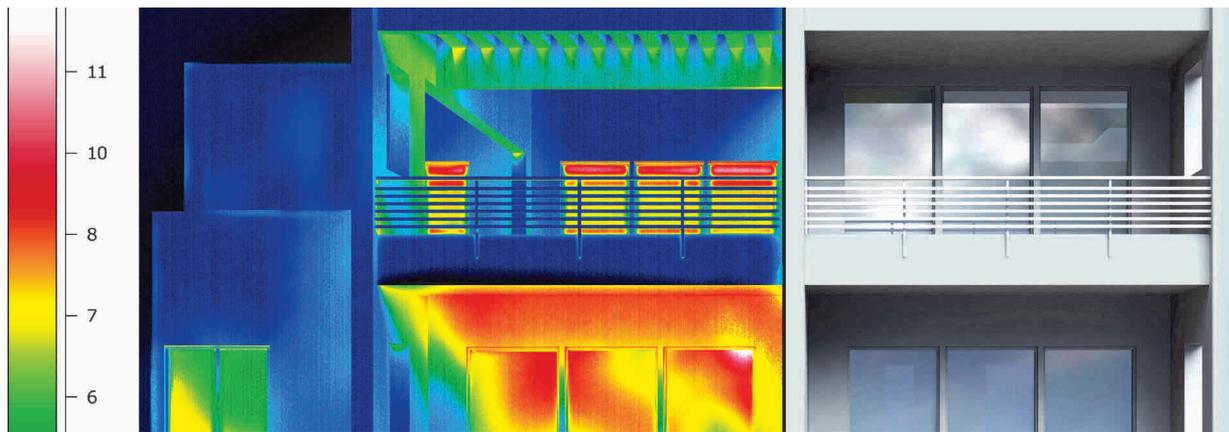
Ein:e Energieberater:in hilft Ihnen hierbei. Mit Hilfe der Informationen zu Ihrer Immobilie wird eine seriöse Rechnung aufgestellt. Mehr Informationen zu den energetischen Einsparpotenzialen erhalten Sie im nächsten Kapitel bei den Einzelmassnahmen.

*Neben dem Einsparpotenzial gehört auch die **Wertsteigerung der Immobilie zwingend in die Kalkulation.** Eine Immobilie, die den neuesten Standards der energetischen Sanierung entspricht, erzielt beim Verkauf häufig einen höheren Preis. Sanierte Immobilien sind begehrt, denn neue Eigentümer:innen sparen sich auf diese Weise oftmals viel Aufwand und Stress.*

Der gesamte Gebäudepark der Schweiz verbraucht rund 45 Prozent des gesamten Energieverbrauchs von Haushalten, Industrie, Gewerbe etc. (so genannter Endenergieverbrauch). Davon geht wiederum der Löwenanteil auf das Konto Heizungen; da wir nach wie vor viele ältere Gebäude haben, spielen im Gebäudebestand Öl- und Gasheizungen immer noch eine grosse Rolle. Welche Massnahmen technisch sinnvoll und angesichts des Gebäudetyps möglich sind, muss für jede Immobilie individuell herausgefunden werden. Neben den finanziellen Gründen steigert eine energetische Sanierung auch die Wohn- und Lebensqualität. Eine Lüftungsanlage verbessert die Raumluft, die Gefahr von Schimmel wird reduziert und durch warme Oberflächen und ausbleibende Zugluft werden die Wohnräume behaglicher.

Lassen Sie jetzt auf Seite 37 Ihre Immobilie schätzen!

3. Welche Massnahmen gehören zu einer energetischen Sanierung?



3. Welche Massnahmen gehören zu einer energetischen Sanierung?

Eine Immobilie ist ein Gesamtsystem und so sollten Sie es bei einer energetischen Sanierung auch betrachten. Die einzelnen Bereiche lassen sich separat voneinander energetisch sanieren – oder zeitgleich als eine grosse Massnahme. In der Regel ist das eine Frage Ihrer Investitionsmöglichkeiten. Welche Massnahmen in welcher Kombination und Reihenfolge am sinnvollsten sind, hängt immer auch von der jeweiligen Immobilie ab. Ein:e Energieberater:in hilft Ihnen, hier die richtigen Entscheidungen zu treffen.

3.1.

Dämmung.

3.1.1. Fassadendämmung.

Die Fassadendämmung ist eine der effektivsten Massnahmen zur Energieeffizienz. Allein mit einer Dämmung der Aussenwände sparen Sie bis zu 35 Prozent Energiekosten. Putz ausbessern oder neu streichen? Der ideale Zeitpunkt für eine Dämmung ist dann, wenn Sie ohnehin Arbeiten an der Fassade vornehmen wollen. Dann fallen Fixkosten, zum Beispiel für ein Gerüst, nur einmal an.

Achtung: Sobald Sie mehr als bloss Schönheitsrenovationen vornehmen («Pinselrenovationen»), müssen Sie die geltenden Bau- und Energiegesetze beachten. Das gilt besonders für tiefgreifende Massnahmen wie die Fassadenrenovationen oder den Ersatz der Heizung. Grundlage dafür sind in der Schweiz die oft zitierten Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich – kurz: MuKE.

Diese werden kantonal unterschiedlich ausgelegt. Besonders hoch sind nach dem aktuellen Stand die Anforderungen bei den energetischen Sanierungen in den Kantonen Zürich und Basel-Stadt. In vielen Kantonen ist es zwar nach wie vor möglich, in bestehenden Gebäuden weiter Öl- und Gasheizungen zu betreiben. Laut MuKE aber immer nur unter gewissen Voraussetzungen. Gemäss den standardisierten Vorschriften müssen zehn Prozent des Wärmebedarfs mit erneuerbarer Energie abgedeckt oder zusätzlich durch Wärmedämmung eingespart werden. In der Praxis führen die kantonalen Energiegesetze dazu, dass sich dann viele Eigentümer so oder so für eine Umrüstung auf erneuerbare Energie entscheiden (Wärmepumpe, Photovoltaik etc.).

Selbst Fachleute sind sich nicht immer ganz einig, wie die Prioritäten zu setzen sind: Lohnt es sich, zuerst die Fassade und Gebäudehülle zu sanieren? Oder fahren Sie besser, wenn Sie die Heizung zuerst auf ein erneuerbares System umrüsten? Am besten stellen Sie überschlagsmässig eine Energiebilanz auf oder ziehen eine:n Energieberater:in bei. Ein aktuell hoher Energieverbrauch (Faustregel: mehr als 15 Liter Heizöl oder Heizöläquivalent pro Quadratmeter Energiebezugsfläche) zeigt, dass das Gebäude schlecht gedämmt ist. Möglicherweise pfeift der Wind durch Ritzen, oder die Wände kühlen an kalten Wintertagen stark aus – das führt zu einem unangenehmen Innenklima (siehe dazu das Kapitel «Wie gehen Sie bei einer energetischen Sanierung vor?»).

3. Welche Massnahmen gehören zu einer energetischen Sanierung?



Bei Häusern in sehr schlechtem Zustand ist die Richtung vorgegeben: Zuerst müssen Fenster und Gebäudehülle optimiert werden. Falls das nicht geschieht, wird die neue Heizung zu gross dimensioniert. Manche Expert:innen empfehlen auch für Häuser mit mittelmässiger Dämmung, rasch auf saubere Energie umzurüsten. So lässt sich die CO₂-Bilanz deutlich verbessern. Neue, moderne Fenster sind eine relativ kostengünstige Massnahme, um die Energieeffizienz zu steigern. Anschliessend ist der Ersatz der Heizung die effektivste und wirtschaftlich attraktivste Möglichkeit, die CO₂-Emissionen praktisch auf null zu reduzieren.

Zur Fassade: Eine Verbesserung der Dämmung trägt entscheidend dazu bei, den Energieverbrauch zu senken. Um den Ist-Zustand richtig einzuschätzen, lohnt sich der Rat einer Fachperson; in vielen Fällen eignen sich Thermografie-Aufnahmen, um Schwachstellen aufzudecken (Thermografie-Aufnahmen sind nur in der kalten Jahreszeit möglich). Eine gut gedämmte Fassade bietet einen bauphysikalischen Nutzen und verbessert erst noch den Wohnkomfort. Das erneuerte Haus ist weniger anfällig auf Feuchteschäden, und die Innenwände strahlen keine unangenehme Kälte mehr ab.

Bei einer Fassadendämmung wird zwischen der Kern- oder Einblasdämmung, einer hinterlüfteten Vorhangfassade und der beliebtesten Variante, dem Wärmedämmverbundsystem (WDVS), unterschieden.

Nicht bei jeder Fassade lässt sich eine Aussendämmung umsetzen. Gerade ältere, aufwendig gestaltete oder denkmalgeschützte Immobilien benötigen alternative Massnahmen. Sie können diese Wände auch von innen mit hochwertigen Dämmstoffen und -systemen dämmen.

1.2. Dachdämmung.

Das haben wir alle schon in der Schule gelernt: Wärme steigt nach oben. Zudem ist das Dach eines Einfamilienhauses oft zwischen 100 und 150 Quadratmeter gross und bietet entsprechend viel Angriffsfläche für Kälte und Wärme. Klar also, dass ein gut gedämmtes Dach eine effektive energetische Sanierungsmassnahme ist. Bis zu 30 Prozent Wärmeenergie können Sie damit sparen. Auch hier gibt es wieder mehrere Möglichkeiten.

Bei der Aufsparrendämmung wird die Dämmung zwischen Sparren und der äusseren Dacheindeckung verbaut. Sie ist am effektivsten, aber auch am aufwendigsten und damit am teuersten. Die Aufsparrendämmung bietet sich vor allem an, wenn Sie planen, das Dach zu erneuern, oder wenn eine Komplettsanierung ansteht.

Weniger aufwendig und damit günstiger sind die Massnahmen bei der Zwischensparrendämmung und der Untersparrendämmung. Hier wird das Dämmmaterial entweder zwischen den Sparren oder von innen darauf angebracht. Beide Massnahmen können miteinander kombiniert werden, was das Risiko von Wärmebrücken verringert. Ein Nachteil der Untersparrendämmung ist, dass sich dadurch der Wohnraum etwas verkleinert.

Eine Wärmebrücke ist der Bereich eines Gebäude-Bauteils, der Wärme besser durchlässt oder leitet und damit vor allem besser nach aussen transportiert. Oftmals treffen dabei verschiedene Bauteile oder Materialien aufeinander. Der entsprechende Bereich kühlt schneller aus und damit verliert Ihre Immobilie Energie durch einen höheren Transmissionswärmeverlust. Wärmebrücken können die Ursache von Schimmelbildung sein, da sich bei kalten Temperaturen an diesen Bereichen Tauwasser bildet.

Wenn Sie das Dachgeschoss nicht als Wohnraum nutzen, können Sie auch nur die obere Geschossdecke dämmen. Diese Massnahme ist einfach umzusetzen, günstig und hält die Wärme trotzdem im Wohnbereich.

1.3. Kellerdämmung.

Wenn Sie einen Keller haben, betrifft die dritte Dämmungsmassnahme den Wärmeverlust nach unten. Im Vergleich zu anderen Sanierungsmassnahmen ist die Dämmung der Kellerdecke relativ einfach und kostengünstig. Sie ist als Einzelmassnahme ein guter Start bei der energetischen Sanierung Ihrer Immobilie und sorgt für Wohnkomfort, da Sie keine kalten Füsse im Erdgeschoss mehr fürchten müssen.

3. Welche Massnahmen gehören zu einer energetischen Sanierung?

3.2. Fenster. Einfach verglast und zum Teil undichte Rahmen – bei vielen alten Fenstern ist der Wärmeverlust in kalten Jahreszeiten vorprogrammiert. Moderne Fenster hingegen wirken im Winter und Sommer mit einem niedrigen Wärmedurchgangskoeffizienten wahre Wunder. Heutzutage geht es nicht nur darum, ob das Fenster zwei- oder dreifach verglast ist. Edelgas zwischen den Scheiben oder Feuchtigkeitsabsorber im Rahmen verbessern bei vielen Modellen die positiven Effekte.

Der Wärmedurchgangskoeffizient (umgangssprachlich auch Wärmedämmwert) beschreibt die Menge der Wärmeenergie, die im Zeitraum von einer Sekunde über eine Fläche von einem Quadratmeter durch einen festen Körper zwischen zwei Räumen durchgelassen wird. Je niedriger der Wert ist, desto besser ist die Wärmedämmeigenschaft.

Vorsicht: Selbst wenn im Rahmen eines geringfügigen Umbaus Fenster saniert werden, müssen die im jeweiligen Kanton massgebenden Bau- und Energiegesetze beachtet werden. Die so genannten «Wärmedämmvorschriften» sind in jedem Fall zu erfüllen, und der U-Wert der Fenster darf dann einen vorgegeben Wert nicht überschreiten (zum Beispiel 1,3 W/m²K).

Da Fenster problemlos eine Lebensdauer von 25 bis 30 Jahren erreichen, lohnt sich die Investition im Hinblick auf das Einsparpotenzial auf jeden Fall. Die Kosten variieren je nach Fenstergrösse, Bauart und Material der Rahmen. Der Einbau von neuen Fenstern ist im Altbau teurer, da mehr Nebenarbeiten, unter anderem bei Putz oder Dämmung, geleistet werden müssen. Ein weiterer Pluspunkt: Neben den Dämmeigenschaften schützen neue Fenster noch besser vor Lärm und Einbrechern. Moderne Fenster können nicht mehr ohne weiteres aufgehebelt werden, sind oftmals über den Fenstergriff abschliessbar und das Glas ist viel schwerer zu zerbrechen.



3.3.

Heizung.

Wenn Sie sich frei entscheiden können, ist es in den meisten Fällen sinnvoll, erst zu dämmen und dann eine neue Heizungsanlage einzubauen. Im Idealfall stellen Sie zuerst sicher, dass die Wärme im Haus bleibt, bevor Sie den Blick auf die Wärmequelle richten. Möglicherweise sind Sie aber auch gesetzlich zu einem Austausch verpflichtet. Nach dem aktuellen Stand der kantonalen Vorschriften und nach dem eidgenössischen CO₂-Gesetz sind zwar Öl- und Gasheizungen nicht verboten. Die gesetzlichen Anforderungen werden aber sukzessive erhöht. Kantone wie Zürich oder Basel-Stadt haben neue Energiegesetze in Kraft gesetzt: Bei Gebäudesanierungen sind Systeme mit fossilen Brennstoffen nur noch in Ausnahmefällen zulässig (siehe Abschnitt: Wann ist eine energetische Sanierung Pflicht?).

Welche Heizung die beste ist, lässt sich nicht pauschal beantworten. Die Auswahl hängt sowohl von der Immobilie ab als auch von Ihren Wünschen und Anforderungen. Auf dem Weg zur besten Lösung unterstützt Sie Ihr:e Makler:in mit weiteren Informationen und Kontakten zu Expert:innen für Heizungsanlagen.

Im Fall der energetischen Sanierung eignen sich unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit vor allem Wärmepumpenheizungen, Solarthermie oder Pelletheizungen.

Wärmepumpen sind umweltfreundlich und sparsam. In Neubauten sind sie die Nummer eins. Auch in Bestandsimmobilien kommt die Wärmepumpe immer häufiger zum Einsatz, wenn die Bedingungen passen. Da Wärmepumpen Antriebsstrom benötigen, werden sie unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit häufig mit Photovoltaik-Anlagen kombiniert.

Eine Solarthermie-Anlage sorgt für warmes Wasser und unterstützt die Heizung. Voraussetzung hierfür ist ein entsprechender Wärmespeicher. Eine Solarthermie-Anlage kann in kalten Jahreszeiten jedoch nicht den gesamten Wärmebedarf decken und muss mit einer anderen Heiztechnik kombiniert werden.

Pelletheizungen nutzen z. B. gepresstes Sägemehl als Brennstoff. Sie sind umweltverträglich, weil sie nur so viel CO₂ verbrauchen, wie die Bäume zuvor im Holz gespeichert haben. Doch die Kritik an Holzpellets als Brennstoff wächst und möglicherweise sind einige Effekte negativer als zunächst vermutet. Gefördert wird der Austausch hin zu einer Pelletheizung dennoch.

3. Welche Massnahmen gehören zu einer energetischen Sanierung?



3.4.

Lüftung.

Ein Neubau oder eine gut gedämmte Immobilie sind sehr luftdicht, um unerwünschte Wärmeverluste zu vermeiden. Dadurch steht die Luft viel länger im Raum. Es reicht dann nicht mehr aus, mit Hilfe der Fenster zu lüften. Eine Lüftungsanlage verringert Feuchtigkeit und Geruchsausbreitung, beugt Schimmel vor und reinigt die Luft. Besonders energieeffizient sind Anlagen mit Wärmerückgewinnung, denn das spart zusätzlich Heizkosten. Lüftungsanlagen gibt es als einfache Abluftanlagen, als zentrale oder als dezentrale Zu- und Abluftanlagen.

3.5.

Photovoltaik.

Seit mehr als 20 Jahren hat Photovoltaik in der Schweiz einen hohen Stellenwert. Aufgrund einer attraktiven Einspeisevergütung gab es auch finanzielle Anreize, in PV-Anlagen zu investieren und den Strom ins öffentliche Netz einzuspeisen. Doch inzwischen haben sich die Fördermodelle geändert. Die Einspeisevergütung ist je nach Gemeinde, je nach Energieunternehmen und je nach Grösse der Anlage sehr unterschiedlich. Im Kontext der ganzen Energiewende spielt die Photovoltaik aber nach wie vor eine grosse Rolle. Heute ist vor allem der Eigenverbrauch des Stroms vom eigenen Dach attraktiv – und auch wirtschaftlich. Die Technik macht laufend Fortschritte. Viele Installateure empfehlen auch die Kombination von selbst produziertem Strom und einer Wärmepumpe im Haus. Ein zusätzlicher Stromspeicher sorgt dafür, dass der tagsüber erzeugte Solarstrom auch nachts von Ihnen genutzt werden kann.

Die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach ist im Gegensatz zu anderen Massnahmen der energetischen Sanierung keine direkte bauliche Veränderung an Ihrer Immobilie. Aber auch hier sind einige Dinge zu beachten, wie zum Beispiel die Lage Ihrer Immobilie oder die Dachfläche.



4. Wann ist eine energetische Sanierung Pflicht?



4. Wann ist eine energetische Sanierung Pflicht?

Nach dem aktuellen Stand der kantonalen Vorschriften und nach dem eidgenössischen CO₂-Gesetz sind zwar Öl- und Gasheizungen nicht verboten. Die gesetzlichen Anforderungen werden aber sukzessive erhöht. Und beim Neubau ist schon länger klar: Die Energiegesetze und Standards sind so formuliert, dass im Neubau von wenigen Ausnahmen abgesehen keine fossilen Energieträger mehr zum Einsatz kommen.



Was gilt bei bestehenden Gebäuden und insbesondere bei Altbauten? Grundlage dafür sind die oft zitierten «Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich» (MuKE). Inzwischen haben die meisten Kantone die entsprechenden Grundlagen umgesetzt. Zwingend ist die Anforderung, dass beim Ersatz einer Heizung ein Anteil von mindestens 10 Prozent erneuerbare Energie erreicht werden muss.

Wer bei einer Renovation weiterhin fossil heizen will, muss dies durch andere Massnahmen kompensieren – etwa mit einer entsprechend guten Wärmedämmung. Doch Vorsicht: Manche Kantone verlangen auch bei Altbauten heute einen höheren Anteil erneuerbarer Energie, teils 20 Prozent oder mehr. Das Energiegesetz im Kanton Basel-Stadt verlangt sogar 100 Prozent; der Kanton Neuenburg ebenfalls, aber nur in Bezug auf Wohnbauten. Das neue Energiegesetz im Kanton Zürich geht in die gleiche Richtung.

Damit gilt auch für Altbauten: In etlichen Kantonen sind Systeme mit fossilen Brennstoffen nur noch in Ausnahmefällen zulässig (wenn sie ausgesprochen unwirtschaftlich und nur mit grossem Aufwand umsetzbar sind). Auch in allen anderen Kantonen dürfen gemäss den oben erwähnten MuKE (Muster-vorschriften der Kantone) gewisse Grenzwerte beim Heizwärmebedarf nicht mehr überschritten werden. Bei Altbauten zielen die Vorschriften darauf ab, die Energieeffizienz zu verbessern und den Anteil erneuerbarer Energie zu erhöhen.

Die Anforderungen bei Altbauten sind aber meist weniger streng als für Neubauten. Bei bestehenden Gebäuden gibt es nach den Vorschriften einiger Kantone immer noch eine relativ breite Auswahl an Sanierungsmöglichkeiten. Diese umfassen sowohl Varianten mit fossilen Energieträgern (plus kompensatorische Massnahmen an der Gebäudehülle oder bei der Gebäudetechnik) als auch einen Wechsel auf erneuerbare Energieträger. Insgesamt existieren elf so genannte «Standardlösungen», darunter:

- Ergänzung des Heizsystems mit Sonnenkollektoren für Warmwasser
- Umrüstung auf Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser
- Neue Fenster
- Verbesserung der Wärmedämmung von Dach bzw. Aussenwand

Weitere Informationen zu den kantonalen Energiegesetzen:

www.endk.ch/de/energiepolitik-der-kantone

5. Wie gehen Sie bei einer energetischen Sanierung vor?

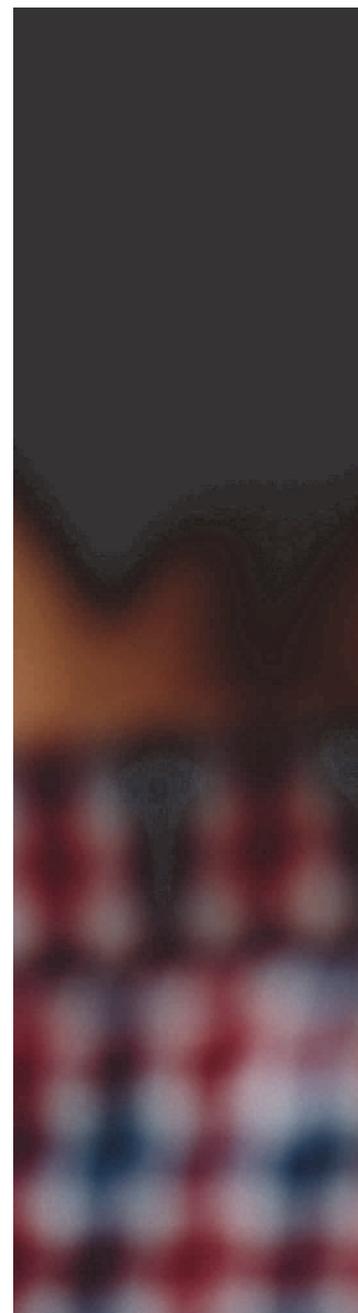
Wer zum Beispiel das letzte Mal 10'000 Liter Öl für eine Tankfüllung benötigt hat, kennt bereits die Grössenordnung. Die eingekaufte Menge, je nach Energieträger umgerechnet in Heizöläquivalent, ist durch die Anzahl Wohnungen und die Energiebezugsfläche in Quadratmeter zu teilen.

Das sieht zunächst nach einer etwas vereinfachten, groben Schätzung aus. Tatsache ist aber, dass auch professionelle Berater:innen und Fachleute analog vorgehen. Die kritische Schwelle liegt bei einer Grössenordnung von etwa 10 Litern Heizöl-Äquivalent pro Quadratmeter Energiebezugsfläche (im Wesentlichen die Wohnfläche, aber inklusive beheizte Nebenräume, Korridore, Treppenhaus etc.).

Liegt der Verbrauch darunter, ist das Gebäude in Sachen Energieeffizienz bereits relativ gut positioniert. Für diesen Fall gilt: Die Umrüstung der Heiz- und Energietechnik hat Priorität. Denn die Fenster und die Gebäudehülle sind in einem guten Zustand.

Für sämtliche Liegenschaften, die sich in der Bandbreite von etwa 10 bis 15 Litern Heizöläquivalent bewegen, liegt der Fall anders. Hier sind in aller Regel sowohl Verbesserungen der Gebäudehülle als auch eine Umrüstung der Heiztechnik angezeigt.

Übersteigt der Verbrauch hingegen die Grössenordnung von 15, ist das Pflichtenheft ebenfalls klar: Hier haben wir es mit schlecht gedämmten, älteren Gebäuden zu tun. Möglicherweise pfeift der Wind buchstäblich durch die Ritzen, oder die Wände kühlen an kalten Wintertagen stark aus – was zu einem unangenehmen Innenraumklima führt. Dann ist es höchste Zeit, als Erstes die Fenster und die Gebäudehülle zu optimieren.





5. Wie gehen Sie bei einer energetischen Sanierung vor?

Die ganze Energietechnik und das Heizsystem gelten als Herz eines Wohnhauses. Deshalb kommt es ganz zu Beginn darauf an, den Zustand des Gebäudes gründlich zu analysieren und längerfristig zu planen. Planen heisst zuerst einmal, die einfache Frage zu stellen: Wie sieht die aktuelle Energiebilanz aus? In einem ersten Schritt genügt es, für eine Heizsaison den Verbrauch von Öl, Gas oder Holz zu notieren.

5. Wie gehen Sie bei einer energetischen Sanierung vor?

Zumindest bei Häusern in sehr schlechtem Zustand ist diese Priorität anerkannt, weil sonst die neue Heizung zu gross dimensioniert werden muss. Manche Experten empfehlen aber auch für Häuser mit mittelmässiger Dämmung eine rasche Umrüstung auf saubere Energie. Denn damit kann die CO₂-Bilanz mit einem Schlag deutlich verbessert werden.

Wahl des Energieträgers.

Als Alternative zu Öl und Gas sind folgende Varianten als erneuerbar anerkannt: Wärmepumpen mit Erdwärmesonde (erfordert eine Bohrung in den Untergrund), Luft-Wasser-Wärmepumpen, Holzsnitzel- oder Pelletheizungen, Fernwärme (insbesondere aus Kehrrechtverbrennungsanlagen) oder Energie aus lokalem Biogas oder Biomasse. Die meisten Kantone bieten auf ihren Geoportalen die Möglichkeit, sich erste Informationen zu beschaffen. So ist rasch ersichtlich, ob die betreffende Zone überhaupt für Bohrungen für Erdwärme zugelassen ist.

Rasch und einfach umsetzbar ist die Installation einer Photovoltaikanlage. Die Nutzung der Sonnenenergie sollte Teil eines Gesamtkonzepts sein; allgemein ist es sinnvoll, einen hohen Anteil Eigenverbrauch des Solarstroms anzustreben und künftig auch eine Wärmepumpe im Haus oder zum Beispiel Ladestationen für E-Fahrzeuge einzubinden. Wo immer möglich sind Solarpanels sinnvoll: Der Trend geht klar in die Richtung, dass die Energie der Zukunft erneuerbar ist und immer mehr dezentral produziert wird.





6. Wer sind die richtigen Fachleute?



6. Wer sind die richtigen Fachleute?



Die Umrüstung der Energietechnik und Heizung stellt eine langfristige Investition dar. Die einzelnen Schritte müssen gut durchdacht und geplant sein. Um sich kompetent beraten zu lassen, sollten Sie sich an qualifizierte Beraterinnen und Berater wenden.

Je nach Anlaufstelle und je nach Region lauten die Bezeichnungen dieser Berufsleute anders. Der Bund hat das Angebot im Bereich Energieberatung stark ausgebaut.

Hier unterstützen die so genannten Impulsberaterinnen und Impulsberater Bauherrschaften bei Umrüstungen und beim Heizungsersatz:

www.energieschweiz.ch/beratung/impulsberatung/

In vielen Kantonen oder beispielsweise auch in der Stadt Zürich sind die Angebote unter dem Titel «Energieberatung» bekannt:

www.stadt-zuerich.ch/energie/de/index/energieberatung

Diese Dienstleistung ist – zumindest im Sinne einer Erstberatung – oft sogar kostenlos. Die Beratung erfolgt völlig unabhängig vom Standort und der Art des Gebäudes (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Stockwerkeigentum etc.). Daneben ist es für Hauseigentümer:innen auch sinnvoll, einen GEAK-plus in Auftrag zu geben. Dieses offizielle Dokument umfasst eine detaillierte Zustandsanalyse, konkrete Sanierungsvarianten und Kostenschätzungen. Es ist wichtig, sich an die offiziellen Stellen zu wenden; denn in vielen Kantonen sind ein GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone), gewisse Energiestandards oder Zertifizierungen Grundlage für die finanziellen Förderbeiträge. In vielen Regionen bieten übrigens auch die grossen Energieunternehmen und Elektrizitätswerke fachlich fundierte Beratungen an.

Allgemein gilt: Die Fachleute können die Eigentümer darin unterstützen, die verschiedenen Massnahmen optimal aufeinander abzustimmen, Förderbeiträge abzuklären und ein Pflichtenheft für die Planer und Installateure zusammenzustellen. Für entsprechende Beratungen können Sie sich auch direkt an Gebäudetechnikplaner sowie Heizungsinstallateure wenden. Ist die Sanierung der Gebäudehülle im Fokus, sind Spengler die richtigen Berufsleute für Ihr Anliegen.

6. Wer sind die richtigen Fachleute?

Es gibt viele Möglichkeiten, sich bei der Wahl des richtigen Partners oder auch bei der Beurteilung von Offerten unabhängig informieren zu lassen. Wer zum Beispiel eine Offerte für eine Umrüstung auf eine Wärmepumpe vorliegen hat, kann diese durch eine unabhängige Fachperson oder den Branchenverband (FWS) überprüfen und beurteilen lassen.

Die Rolle des Installateurs.

In vielen Fällen wird der Heizungsinstallateur eine Schlüsselfunktion innehaben. Denn die Energieberatung umfasst in der Regel die professionelle Zustandsanalyse und Beratung, nicht jedoch die tatsächliche Umsetzung bzw. die Sanierung der Heizung. Der beigezogene Fachpartner bzw. Installateur wird Sie umfassend beraten, sowohl in Sachen Energieeffizienz als auch hinsichtlich Zeitplan, Wirtschaftlichkeit und Kosten. Und er oder sie ist dann auch für die professionelle Umsetzung zuständig, sprich den Ersatz der alten Heizung durch ein neues Heizsystem.

Es ist wichtig, dass die beigezogenen Fachpartner auf Herz und Nieren geprüft werden. Die Evaluation und die Beurteilung von Angeboten sind derzeit gar nicht so einfach, da die Branche stark ausgelastet ist. Bei Bohrfirmen für Erdsonden-Wärmepumpen ist zum Beispiel mit gewissen Wartezeiten zu rechnen. Trotzdem sollten keine Entschiede überstürzt und auch keine Aufträge ohne Referenzen und seriöse Beurteilung vergeben werden.



Bei der Wahl der richtigen Partner ist weiter zu bedenken, dass nicht alle Installateure und Fachplaner:innen über sämtliche am Markt verfügbaren Systeme Bescheid wissen. Am besten machen Sie sich im Voraus ein Bild und vergewissern Sie sich, ob die erforderliche Spezialisierung gegeben ist. Wollen Sie vollständig auf erneuerbare Energie umrüsten, z. B. mittels einer Wärmepumpe? Oder käme auch eine Holz-Pellet-Heizung infrage? Oder geht es darum, ein konventionelles System mit erneuerbaren Energien zu kombinieren? Viele Installateure und Fachleute bringen meist nur fundiertes Wissen aus einem ganz bestimmten Bereich ein.

Bei diesem «Check» sind immer einige Grundregeln zu beachten: Wie lange ist die betreffende Firma schon am Markt? Was hat sie für Ausbildungen, Qualifikationen und Referenzen vorzuweisen? Vor allem bei grösseren Aufträgen lohnt es sich, die Referenzen wirklich zu überprüfen und mit bisherigen Kunden zu sprechen. Dabei sollten Sie nachfragen, ob die Arbeiten zuverlässig, professionell und unter Einhaltung von Kosten und Terminen umgesetzt worden sind.

Die wichtigsten Kontakt- und Anlaufstellen in der Übersicht:

Kontakt zu den GEAK-Expert:innen: www.geak.ch

Nationales Förderprogramm Impulsberatung:

www.erneuerbarheizen.ch/impulsberatung/

Kontakt zu qualifizierten Firmen im Bereich Gebäudetechnik (Fassaden, Sanierungen, Haus-und Energietechnik etc.): www.suissetec.ch/gebäudetechniker_finden

Der Branchenverband im Bereich Wärmepumpen bietet Informationen, Beratungen und auch offizielle Zertifizierungen: www.fws.ch

7. Was kann ich als Eigentümer:in selber machen?



7. Was kann ich als Eigentümer:in selber machen?

Einige Arbeiten sollten und müssen Profis überlassen werden. Gefördert werden zum Beispiel nur Arbeiten, die nachweislich von Fachunternehmen durchgeführt wurden. Selbst wenn Sie Handwerker:in sind, zählen nur gewerblich ausgeführte Arbeiten.



Gerade bei der energetischen Sanierung können zudem einige Fehler passieren, die schnell teuer werden. Vermeiden Sie Kostenfallen und Haftungsfälle.

*Bei Arbeiten an der **Wasser- oder Heizungsanlage** kann zum Beispiel eine unsachgemäße Dichtung schnell dazu führen, dass Wasser in die Wand läuft und einen Wasserschaden verursacht. Auch Handwerker:innen kann das (selten) passieren, aber dann sind Sie rechtlich und finanziell auf der sicheren Seite. Beim selbstverschuldeten Pfusch bleiben Sie auf den Kosten sitzen.*

*Nicht durch Eigenleistung zu ersetzen sind Arbeiten an der **Elektrik**. Solaranlagen dürfen zum Beispiel nur von einem zertifizierten Elektroinstallateur an die Hauselektrik und das öffentliche Stromnetz angeschlossen werden. Er stellt sicher, dass alle Voraussetzungen für einen gefahrlosen Betrieb gegeben sind.*

*Damit **Dämmungsmassnahmen** wirksam sind, müssen sie fachgerecht umgesetzt werden. Schon kleine Lücken und Fehler bei der Abdichtung sorgen dafür, dass sich Wärmebrücken bilden.*

Wenn Sie durch Eigenleistungen Geld sparen wollen, arbeiten Sie am besten Hand in Hand mit Fachunternehmen. Insbesondere die einfachen Vor- und Nacharbeiten können Sie oft selbst erledigen.

8. Was kostet eine energetische Sanierung und wie finanziere ich die Massnahmen?



8. Was kostet eine energetische Sanierung und wie finanziere ich die Massnahmen?

Die Umrüstung auf ein erneuerbares System mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe oder gar einer Erdsonde kostet für ein typisches Wohnhaus mindestens 30'000 bis 40'000 Franken. Keine Faustregel gibt es für eine Gesamtsanierung der Gebäudehülle. Die Kosten variieren je nach Objekt und Baujahr enorm. Hier hilft höchstens der Anhaltspunkt, dass Gesamtsanierungen rasch einmal etwa 20 bis 40 Prozent des Gebäudewertes kosten.



Die Gesamtkosten, inklusive aller Nebenleistungen, dürfen keinesfalls unterschätzt werden. Zum einen verzeichnen wir in den letzten Monaten eine allgemeine Teuerung, zum anderen sind oft auch noch Zusatzarbeiten und Nebenkosten zu budgetieren. Nehmen wir als Beispiel den Ersatz der Heizung: Im Einzelnen sind dies u. a. die Demontage des alten Öltanks, Ausgaben für Installationen, Erd- und Grabungsarbeiten, Gärtner, Elektriker, technische Anpassungen usw.

Bei der Kostenschätzung und Planung ist weiter zu berücksichtigen, ob die vorliegende Offerte die wesentlichen Arbeiten umfasst oder möglicherweise freiwillige Zusatzleistungen eingeschlossen sind. Wenn der Installateur auch noch eine Solaranlage, einen Batteriespeicher oder thermische Speicher integriert, schlägt das zusätzlich auf die Kosten.

Fassen wir eine Haupteinblick zusammen: Je nach Ausgangslage oder Grösse des Objekts fallen die Investitionskosten sehr unterschiedlich aus. Die relativ hohen Investitionskosten werden jedoch durch wesentlich tiefere Betriebs- und Unterhaltskosten meist innerhalb weniger Jahre amortisiert. Aufgrund der jüngsten starken Teuerung bei den fossilen Brennstoffen ist die Wirtschaftlichkeit von Sanierungen erst recht ausgewiesen. Es gibt also immer klimapolitische, geopolitische und eben auch wirtschaftliche Motive, die für eine Umrüstung auf erneuerbare Energien sprechen. Die anfänglichen Investitionskosten zu Beginn erscheinen vielen Eigentümerin und Eigentümer hoch. Doch richtig und längerfristig gerechnet sind die Massnahmen ohne Zweifel wirtschaftlich.



9. Welche Fördermittel stehen mir zur Verfügung?



9. Welche Fördermittel stehen mir zur Verfügung?

Bevor die Installateure und die weiteren Fachpartner:innen ans Werk gehen, sind die Finanzen zu klären. Wer die im Voraus geschätzte Summe nicht liquid hat, muss entsprechend Zeit für die Budgetierung und Finanzierung einplanen.

In manchen Gemeinden und Kantonen gibt es 20 bis 30 unterschiedliche Förderprogramme, etwa für den Heizungsersatz, Beratungen oder die energetische Sanierung der Gebäudehülle. Die offizielle Informationsstelle für alle Programme lautet www.energiefranken.ch; hier bekommen Hauseigentümer:innen alle relevanten Angaben für ihren Standort. Es genügt, die Postleitzahl einzugeben.



Vorsicht: Damit Hauseigentümer von den öffentlichen Fördergeldern profitieren können, müssen die finanziellen Zuschüsse grundsätzlich immer im Voraus beantragt werden (schon vor der Baubewilligung)! Aus diesem Grund sollten mögliche Förderbeiträge frühzeitig berücksichtigt werden, damit die Anforderungen bei der Planung berücksichtigt werden.

Die öffentliche Förderung durch Bund, Kantone und Gemeinde ist je nach Standort unterschiedlich. Das Gebäudeprogramm des Bundes leistet finanzielle Zuschüsse, wenn Sie die Energieeffizienz verbessern und den CO₂-Ausstoss reduzieren:

z. B. mit einer Verbesserung der Wärmedämmung bzw. der Gebäudehülle
Ersatz fossiler oder konventionell-elektrischer Heizungen durch Heizsysteme mit erneuerbaren Energien
Anschluss an ein Wärmenetz (Fernwärme, Wärme aus Kehrlichtverbrennung etc.)
umfassende energetische Sanierungen oder Sanierungen in grösseren Etappen
Neubauten im Minergie-P Standard

Im Fokus sind meist der Ersatz der Heizung sowie Sanierungen von Fassade, Dach oder Fenstern. Sie sollten sich immer im Voraus erkundigen und die Massnahmen gut abstimmen. Manche Kantone machen die Förderung abhängig von einem offiziellen Gebäudeenergieausweis (GEAK) oder von der Effizienzklasse eines Gebäudes. Hinzu kommen teils noch spezifische Programme von Städten und Gemeinden, etwa finanzielle Zuschüsse und Anreize für neue Photovoltaik-Anlagen.

Meist setzt sich die Finanzierung aus einem Mix aus eigenem Geld, Fördermitteln und der Hypothek einer Bank zusammen. Banken wie Raiffeisen, ZKB, BEKB, Bank Cler oder UBS führen unter verschiedenen Namen spezielle Angebote (Umweltdarlehen, Eco-Hypothek, Hypothek Energy, grüne Hypothek etc.). Die meisten Banken sind sehr offen für solche Finanzierungen, sofern die Tragbarkeit gegeben ist bzw. bleibt. Denn die Umrüstung auf neue Technik ist zugleich ein wesentlicher Beitrag zur Wertsteigerung der Immobilie.

10. Kann ich mit einer energetischen Sanierung Steuern sparen?



10. Kann ich mit einer energetischen Sanierung Steuern sparen?

Grundsätzlich haben Eigentümerinnen und Eigentümer mit Immobilien die Wahl, jährlich eine Pauschale oder die tatsächlichen Unterhalts- und Renovationskosten bei den Steuern abzuziehen. Dabei ist natürlich klar: Fallen in einem Jahr tatsächlich grössere Renovationsarbeiten an, sollten die effektiven Kosten geltend gemacht werden.

Je nach Einkommen und Steuerprogression werden Sanierungen am Gebäude und Unterhaltsmassnahmen mit beträchtlichen Steuereinsparungen belohnt. Grössere, tief greifende Arbeiten sind nach Möglichkeit auf zwei Jahre zu verteilen, denn mit der Staffelung lässt sich die erwähnte Progression gleich in zwei Steuerperioden brechen.



Abzugsfähig ist eigentlich fast alles, was man im und um das Haus herum renoviert und verbessert: die neu gestrichenen Wände ebenso wie das neue Dach, der Ersatz der Heizung oder der Küchengeräte, neue Bodenbeläge oder die Neubepflanzung im Garten. Typischerweise sind alle Maler-, Tapezierer- oder Spenglerarbeiten zum Abzug bei der Steuer zugelassen.

Die Fachleute und auch die meisten Laien kennen natürlich den Unterschied zwischen reinen Unterhaltsmassnahmen und Investitionen bzw. Wertvermehrung am Gebäude. Dazu einige Beispiele: Ein neuer Garagenanbau, die Erstellung eines Wintergartens, ein ausgebauter Dachstock oder die Einglasung des Balkons gelten nicht als Gebäudeunterhalt. Dies sind sogenannte wertvermehrende Investitionen. Sie sind steuerlich nicht als Liegenschaftskosten abziehbar, da es sich ja eben um wertvermehrende Ausgaben handelt. Doch auch unter diesem Titel sind die Investitionen steuerlich gesehen nicht verloren. Kommt es später zu einem Verkauf der Liegenschaft, dürfen sie zu den Erstellungskosten addiert werden. Das trägt massgeblich dazu bei, eine möglicherweise anfallende Steuer für den Grundstücksgewinn zu reduzieren. Voraussetzung ist allerdings, dass die Investitionen mit Abrechnungen, Quittungen und sonstigen Belegen nachgewiesen werden können.

Umweltschutzmassnahmen: Meist abziehbar.

In fast allen Kantonen gibt es dazu einschlägige Merkblätter, die je nach Bauteil und Massnahme die Unterschiede aufzeigen (Unterhalt / Wertvermehrung). Wichtig ist nun in unserem Zusammenhang: Energiesparmassnahmen und allgemein Massnahmen, die dem Umweltschutz dienen, werden sowohl in den Kantonen als auch beim Bund sehr grosszügig behandelt. So sind Verbesserungen der Wärmedämmung oder auch eine Investition in erneuerbare Energie in der Regel steuerlich abziehbar – und zwar in vollem Umfang. Das gilt selbst dann, wenn nach strenger Auslegung ein Anteil Wertvermehrung dabei ist. Die Politik dabei ist klar: Der Bund und die Kantone wollen steuerliche Anreize schaffen, damit der Standard im Gebäudebereich angehoben wird. Investitionen in den Ersatz der Heizung, neue Fenster oder eine verbesserte Gebäudehülle zahlen sich insofern meist doppelt aus: Zum einen werden damit klimapolitische Ziele umgesetzt, zum anderen winken Steuereinsparungen und weitere wirtschaftliche Vorteile.

11. Welche Alternativen zur energetischen Sanierung gibt es?



11. Welche Alternativen zur energetischen Sanierung gibt es?

Ein Altbau hat seinen Charme und in den meisten Fällen ergibt eine Sanierung Sinn. Bei einem normalen Umfang ist sie oftmals günstiger und schneller als ein Abriss und Neubau. Nicht zu vergessen ist das unvergleichliche Flair, das viele Altbauten haben und das von vielen Menschen sehr geschätzt wird. Ausserdem können Sie die Kosten für eine Sanierung auch aufteilen, anstatt den ganzen Beitrag auf einmal leisten zu müssen.

**11.1.
Abriss und Neubau
statt Sanierung.**

Feuchte Wände, schlechte Statik oder marode Elektro- und Sanitärinstallationen: Manchmal ist die Substanz einer Immobilie jedoch so angegriffen, dass eine Instandsetzung wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll ist. Dann ist ein Abriss und ein Neubau die vernünftige Entscheidung. Die meisten Immobilien, die für eine energetische Sanierung infrage kommen, haben genügend Substanz, um sie wirtschaftlich sinnvoll zu sanieren.

**11.2.
Steigende Kosten
beachten.**

Dennoch kann es für Sie eine zu grosse finanzielle Belastung sein. Auch Immobilien, die unter Denkmalschutz stehen, sind eine besondere Herausforderung. Achten Sie zudem auf die aktuellen Bedingungen auf dem Immobilienmarkt und welchen Einfluss das auf Ihre Entscheidung haben kann. Ein akuter Mitarbeitermangel hat in der Baubranche zu höheren Kosten für viele Handwerksleistungen geführt. Hinzu kommen steigende Preise oder eine schwierigere Verfügbarkeit von Baustoffen.

Diese finanzielle Mehrbelastung und die damit verbundene Unsicherheit bei der Kostenkalkulation wird noch vergrößert, wenn Sie für die energetische Sanierung einen Kredit aufnehmen müssen. Seit dem Frühjahr 2022 zeichnet sich ab, dass sich die Zinsen für Baudarlehen nach vielen Jahren der Abwärtsbewegung wieder erhöhen.

Das alles sind Faktoren und Marktprozesse, mit denen sich Ihr:e Makler:in bestens auskennt und Sie berät.



11. Welche Alternativen zur energetischen Sanierung gibt es?



11.3.

Verkauf Ihrer Immobilie.

Sie wollen sich nicht mehr mit dem Stress, dem Aufwand und dem teilweisen Leben auf einer Baustelle belasten? Sie befürchten ein finanzielles Risiko bei der energetischen Sanierung? Dann kann der Verkauf der Immobilie ein Weg für Sie sein.

Bestandsimmobilien wecken aufgrund ihrer oftmals guten Lage das Interesse von Kaufinteressent:innen und sind sehr gefragt. Der Vorteil bei einem Eigentümerwechsel ist, dass die neuen Eigentümer:innen in der Regel renovieren, modernisieren und sanieren. Dann kann die energetische Sanierung gleich mit umgesetzt werden. Die Fördermöglichkeiten gelten für Hauskäufer:innen ebenso wie für Sie als aktuelle Eigentümer:innen.

Viele Massnahmen der energetischen Sanierung verstehen sich als Investitionen, die sich manchmal erst nach vielen Jahren rentieren. Wenn Sie jedoch auf absehbare Zeit aus Ihrer Immobilie ausziehen wollen oder müssen, ändert sich diese Kalkulation. Wenn der Verkauf Ihrer Immobilie in den nächsten Jahren eine mögliche Option ist, berücksichtigen Sie unbedingt, ob Sie Ihre Ausgaben durch Energieeinsparung und Wertsteigerung wieder zurückgewinnen.

**JETZT
UNVERBINDLICH
ONLINE
BEWERTEN**



Wissen, woran man ist.

Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie?

Bewerten Sie jetzt Ihre Immobilie unverbindlich online unter:

www.innova-immobilien.ch

12. Schlussworte



12. Schlussworte

Wie Sie sehen, ist die energetische Sanierung ein spannendes Thema. Als Immobilieneigentümer:in leisten Sie Ihren Beitrag zu den gesellschaftlichen Herausforderungen und können von geringeren laufenden Kosten profitieren. Als politisch gewünschte Massnahme wird die energetische Sanierung stark gefördert. Das Thema befindet sich in einem steten Wandel. Zahlreiche Regelungen werden in den kommenden Jahren sowohl national als auch in der Europäischen Union neu hinzukommen oder abgeändert.

Um auf dem aktuellen Stand zu sein, ist die Hilfe von Expert:innen bei diesem Thema umso wichtiger. Die energetische Sanierung ist mit all ihren Vorteilen und Herausforderungen ein komplexes Thema, das Sie nicht alleine angehen sollten. Viele Expert:innen stehen Ihnen auf der Suche nach den richtigen Informationen und der professionellen Umsetzung zur Seite.

Auch wir als Ihr:e Makler:in helfen Ihnen jederzeit und sind nicht erst dann für Sie da, wenn es um einen möglichen Verkauf geht. Mit unserer Expertise im regionalen Immobilienmarkt haben wir viele wertvolle Informationen und Kontakte für Sie, die Ihnen bei Ihren Entscheidungen helfen.

Buchen Sie jetzt einfach eine unverbindliche Beratung bei uns!





Nelly Olah

Inhaberin und Immobilien-Expertin





Sie haben Fragen?

Vereinbaren Sie jetzt einen persönlichen Termin!

Wir nehmen uns gerne für Sie Zeit.

Innova Immobilien GmbH

Seemattstrasse 1

6333 Hünenberg See

Telefon: 041 508 18 54

E-Mail: nelly.olah@innova-immobilien.ch

www.innova-immobilien.ch



Innova Immobilien GmbH

Seemattstrasse 1
6333 Hünenberg See

Telefon: 041 508 18 54

E-Mail: nelly.olah@innova-immobilien.ch

www.innova-immobilien.ch