

## Liegenschaftssanierung – Grundlagen

Bereits der Neubau einer Liegenschaft ist ein komplexes Thema. Bei der Sanierung einer bestehenden Liegenschaft nimmt die Komplexität sogar noch zu. Der Einbezug der richtigen Fachleute ist deshalb unabdingbar: Haben sie Erfahrung mit Umbauten? Kennen sie die Gegebenheiten sowie die endsprechenden Gesetze und Vorschriften (Bauvorschriften/Brandschutz/Energie/Schallschutz/Bauphysik)? Haben sie falls notwendig Erfahrung im Umgang mit Schutzobjekten?

Sobald die richtigen Fachleute vorhanden sind, braucht es eine sorgfältige Analyse des Bestandes, welche für eine seriöse Planung enorm wichtig ist. Aus dieser Analyse und den Bedürfnissen der Bauherrschaft entstehen verschiedene Lösungsmöglichkeiten: Kann das Vorhaben innerhalb des bestehenden Volumens gelöst werden? Braucht es einen Anbau, vielleicht eine Aufstockung oder ist ein Abriss und Neubau sinnvoller? Das Szenario einer Sanierung kann sich zwischen Abbruch und sanfter Pinselsanierung bewegen. In einem intensiven Austausch mit den Fachleuten und den eigenen Bedürfnissen kann die optimalste Variante gefunden werden.

Aktuell ist auch das Thema rund um die energetische Sanierung in Bezug auf Energiesparmöglichkeiten und Nachhaltigkeit. Dabei kann es sich lohnen, für das Gebäude



den GEAK ausarbeiten zu lassen, damit allfällige Subventionen ausgelöst werden können.

Häufig stellt sich auch die Frage, nach wie vielen Jahren ein Gebäude saniert werden muss. Eine generelle Aussage lässt sich nicht machen, da die Lebensdauer eines Gebäudes von verschiedenen Faktoren abhängig ist. Eine Übersicht finden Sie auf [www.sfrutigen.ch/renovieren](http://www.sfrutigen.ch/renovieren).

### Was ist GEAK?

GEAK ist der Gebäudeenergienachweis der Kantone. Der GEAK zeigt dem Liegenschaftsbesitzer auf, wie der energetische Zustand und die Effizienz des Gebäudes ist, und bildet damit eine Grundlage bei der Planung von Sanierungsmassnahmen. Zudem können aufgrund des GEAK staatliche Fördergelder an eine Liegenschaftssanierung beantragt werden. Weitere Infos unter [www.geak.ch](http://www.geak.ch).



Daniel Schneider

### LIEBE KUNDINNEN UND KUNDEN

Wenn wir auf die bisherige Wintersaison zurückblicken, dürfen wir Erfreuliches feststellen wie zum Beispiel weisse Weihnachten, schneereiche Januartage oder eine anhaltende Schönwetterphase während der Sportferien. Die direkt vom Tourismus abhängigen Betriebe vermehren positive Zahlen, obschon die Endabrechnung erst nach Abschluss der Saison erstellt werden darf.

Wenn es im Tourismus rund läuft, profitieren davon auch andere. Handwerksbetriebe können zum Beispiel für Hotels und Restaurants Arbeiten ausführen. Ferienwohnungsbesitzer renovieren ihre Wohnungen. Bergbahnen und andere bieten weiterhin vielen Mitarbeitenden Arbeitsplätze. Oder Gemeinden profitieren von höheren Steuereinnahmen. Und schliesslich profitiert auch unsere Bank davon, indem sie weitere Finanzierungen gewähren und Kundengelder entgegennehmen kann.

In diesem Sinne erfreuen auch wir uns beruflich wie persönlich weiterhin am schönen Winter.

Freundliche Grüsse

Daniel Schneider  
Direktor

## Liegenschaftssanierung – Finanzierung

Damit der Bauherr nach der Realisierung des Sanierungsprojektes keine unliebsamen Überraschungen erlebt, empfiehlt es sich, bereits frühzeitig ein Preisschild für die Sanierungskosten zu erhalten. In einer ersten Phase reicht dabei eine Kostenschätzung einer Fachperson aus. Bei grösseren Projekten und vor dem effektiven Baubeginn sollten die Kosten auf Basis von konkreten Unternehmerofferten erhärtet werden.

Es gibt verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten zur Durchführung eines Sanierungsprojektes. Setzt man eigene Mittel ein (z.B. Kontoguthaben, Wertschriftenanlagen), muss rechtzeitig deren Verfügbarkeit abgeklärt werden. Je nach Kontoart gibt es unterschiedliche Rückzugs- und Kündigungsmöglichkeiten. Guthaben auf Säule-3a-Konti können im Falle von selbstgenutztem Wohneigentum (Hauptwohnsitz) ebenfalls als Finanzierungsquelle dienen. Zulässig sind jedoch nur Erneuerungsarbeiten, die dem Wohnen dienen, also zum Beispiel Erneuerungen in den Wohnräumen, Anbauten von Wohnräumen und Wintergärten, Renovation von Fenstern und Fassaden oder Ersatz der Heizung. Am besten fragt man die Vorsorgestiftung anhand von konkreten Offerten im Voraus an.

Zusätzlich zu den Eigenmitteln kann auch eine Hypothekarerhöhung bei der Bank beantragt werden. Die Bank prüft dabei vor allem die Belehnungshöhe der Liegenschaft sowie die Tragbarkeit.

Eine Bank finanziert in der Regel bis maximal 80 % des Verkehrswertes. Wie stark dieser durch die Umbauarbeiten erhöht, hängt massgeblich davon ab, welche Arbeiten ausgeführt werden. Weiter stellt sich die Frage, wie stark die Hypothek in der Vergangenheit bereits amortisiert wurde. Diese Prüfung zeigt auf, ob ein Sanierungsprojekt vollständig durch eine Hypothekarerhöhung finanziert werden kann

oder ob weitere eigene Mittel eingesetzt werden müssen.

Bei der Tragbarkeit wird berechnet, ob die finanziellen Aufwände für Zinsen, Amortisationen und Nebenkosten der Liegenschaft durch einen Einkommensanteil – die Aufwände sollen ein Drittel des Bruttoeinkommens nicht übersteigen – und/oder durch Mietzinseinnahmen gedeckt sind. Bei der Tragbarkeit wird mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 5 % gerechnet, damit die Finanzierung auch bei allfälligen zukünftigen Zinsanstiegen für den Eigentümer tragbar bleibt.



### Steuerliche Überlegungen

Aktuell sind Sanierungskosten von Liegenschaften steuerlich vom Einkommen abzugsfähig, sofern es sich um Unterhaltskosten (werterhaltende Kosten) oder teilweise auch wertvermehrnde Investitionskosten bei energetischen Sanierungen handelt. Die genaue Abzugsfähigkeit der einzelnen Bauteile ist auf der Homepage der Steuerverwaltung des Kantons Bern im Merkblatt Nr. 5 ersichtlich. Bei einer grösseren Sanierung kann es sich auch lohnen, die Sanierungskosten auf mehrere Steuerjahre zu

verteilen. Zudem ist es ab dem Steuerjahr 2020 möglich, energetische Sanierungsmassnahmen auf maximal drei Jahre zu verteilen, was je nach Situation zu einer zusätzlichen Steuereinsparung führen kann.

Im Moment sind verschiedene Diskussionen betreffend Abschaffung des Eigenmietwertes im Gange. Diese Änderung würde sich auch auf die Abzugsfähigkeit von Sanierungskosten auswirken.

## Tipps vom Experten

**Im nachfolgenden Interview konnten wir die wichtigsten Fragen betreffend Liegenschaftssanierungen mit Hansruedi Marti, Dipl. Architekt FH/SIA NDS ETH, Frutigen, besprechen.**

### Wie gehe ich eine Liegenschaftssanierung an?

Als erstes ist es wichtig, seine Bedürfnisse genau zu kennen und diese zu formulieren. Dazu gehört auch, dass man die eigenen Ziele definiert. Also, was soll kurzfristig gemacht werden und was ist eher ein langfristiges Ziel. Ein wichtiger Punkt ist auch, dass die finanziellen Möglichkeiten abgeklärt und bestimmt werden.

Grundsätzlich lohnt es sich, diese Vorbereitungsaufgaben seriös und mit genügend Zeit zu erledigen, denn es bildet die Grundlage für eine erfolgreiche Sanierung.

### Was ist bei der Planung eines Liegenschaftsumbaus besonders wichtig?

Wichtig ist, dass ein Gesamtkonzept erarbeitet wird, das allenfalls in Etappen ausgeführt wird.

Das Gesamtkonzept hilft, dass keine Sanierungsarbeiten gemacht werden, welche spätere Sanierungsetappen in irgendeiner Form einschränken.

### Welche Sanierungsarbeiten sind bei einer Liegenschaft besonders wichtig?

Nach dem Grundsatz «von aussen nach innen» sollte man sich zuerst mit dem Dach und dem Fundament befassen; ohne dichtes Dach ist jede Investition innen unnütz, und ohne genügende Fundation ebenso.

### Welche Sanierungsarbeiten an einer Liegenschaft können etappenweise erfolgen?

Bei einer grösseren Sanierung ist die Etappierung eine gute Möglichkeit. Wie bereits erwähnt, ist es aber wichtig, dass auch bei etappenweisen Sanierungen am Anfang ein Gesamtkonzept über alle Sanierungsetappen erstellt wird, damit die Abhängigkeiten gut aufeinander abgestimmt werden können.

### Welches sind die wichtigsten Renovationsarbeiten in Bezug auf eine energetische Sanierung?

Dämmen ist überall dort sinnvoll, wo die

Wärme rausgeht, also Dach und Fassade. Bei den Fenstern allerdings geht am meisten Energie verloren. Mit neuen Fenstern lässt sich bereits beträchtlich Energie sparen. Je nach Exposition bringen die Fenster auch Energiegewinn durch die Sonne. Heute gibt es eine Vielzahl von Gläsern, die auf entsprechend gewünschte Funktionen abgestimmt sind.

Bei einer energetischen Sanierung spielt die Nachhaltigkeit auch eine wichtige Rolle, beispielsweise bei der Wahl des Heizungssystems oder auch die Prüfung einer Photovoltaikanlage bei einer Dachsanierung.

### Für welche Renovationsarbeiten braucht es eine Baubewilligung?

Die genauen Vorgaben im Baugesetz Baubewilligungsdekret, BewD, geregelt. Als Grundsatz gilt: Fassadenveränderungen, Zweckveränderungen oder Veränderungen der inneren Struktur bei Schutzobjekten brauchen eine Baubewilligung.

### Wie gross sind die Einschränkungen bei Sanierungen von geschützten oder erhaltenswerten Liegenschaften?

Jede Gemeinde hat ein genehmigtes «Bauinventar». Es ist aufgeteilt in «Schützenswert», dies sind die Top-Objekte, die unsere Dorfbilder und unsere Landschaft prägen; in «Erhaltenswert», das sind charakteristische Bauten von guter Qualität; und in «K-Objekte», welche in einer geschützten Baugruppe sind und eine wichtige Bedeutung im Orts- und Strassenbild haben. Nach dem Denkmalpflegegesetz ist für die schützenswerten Objekte und die K-Objekte die Kantonale Denkmalpflege zuständig, für die erhaltenswerten Objekte der Berner Heimatschutz. An schützenswerten Objekten werden für Um- und Anbauten hohe Anforderungen gestellt. Bei den erhaltenswerten Objekten geht es darum, das Erscheinungsbild zu wahren und eine gute Harmonie bei Veränderungen oder Anbauten zu erreichen. Falls sich ein Erhalt als unverhältnismässig erweist, können erhaltenswerte Objekte abgebrochen werden, wobei an den Ersatzneubau qualitative Anforderungen gestellt werden.

Wenn Objekte im Bauinventar aufgeführt sind, hat es auch den Vorteil, dass bei sachgemässer Sanierung Beiträge ausgelöst

werden können. Diese Beiträge können schnell mehrere zehntausend Franken ausmachen.

Wer ein Schutzobjekt besitzt, darf stolz sein, braucht aber ein gewisses Verständnis; so muss auch der Planer über die nötigen kulturhistorischen Kenntnisse und das architektonische Gespür verfügen.

### Wie hoch sind die ungefähren Kosten für Renovierungen/Sanierungen von Bad, Küche, Heizung, Dach, Fenster, Elektro?

Eine genaue Definition ist hier sehr schwierig, weil die Kosten stark von den Bedürfnissen der Bauherrschaft abhängig sind. Bei einem Bad sind schnell Fr. 30000.– verbaut, bei Küchen habe ich von Fr. 8000.– bis Fr. 180000.– schon alles erlebt. Genau aus diesem Grund empfiehlt es sich sehr, die eigenen Bedürfnisse klar zu definieren und die finanziellen Möglichkeiten vorgängig abzustecken.

### Welche Kosten oder Sanierungsarbeiten werden häufig unterschätzt?

Mit den heutigen modernen Anforderungen an die Haustechnik und Elektronik (v.a. Unterhaltungselektronik) werden diese Kosten von der Bauherrschaft meistens unterschätzt. Zudem werden manchmal den Abgaben (Wasser/Abwasser/Strom) und Gebühren bei einem Sanierungsprojekt nicht genügend Rechnung getragen.

### Lohnt sich eine komplette Sanierung einer alten Liegenschaft überhaupt? In

### welchen Fällen ist ein Abriss mit Neubau besser?

Grundsätzlich lohnt sich eine Sanierung, auch wenn tief eingegriffen wird, ist doch mit dem Bestand mindestens der Rohbau gratis vorhanden. Wenn die Bausubstanz aber wirklich schlecht ist oder gar verseucht, wie z.B. Hausschwamm, ist ein Abriss mit Neubau der Komplettsanierung vorzuziehen.

### Gibt es Konstruktionen oder auch Materialien, welche eine längere Lebensdauer aufweisen als andere?

Ja, einerseits ist die Lebensdauer der verschiedenen eingesetzten Materialien unterschiedlich und andererseits ist auch der Unterhalt der Materialien mehr oder weniger intensiv. Als Beispiel, ein Holzhaus, welches gestrichen ist, muss nach rund zehn Jahren wieder neu gestrichen werden. Im Gegenzug hat ein Holzhaus mit einer unbehandelten Lärchenverkleidung nur einen geringen Unterhalt aufzuweisen.

### Ist der Baustandard heute besser als früher in Bezug auf die Lebensdauer?

Ja und Nein. Einerseits haben sich die Bauvorschriften (Bsp. Dämmung) und auch die Materialien (Tendenz zu ökologischen Materialien) sicherlich entwickelt. Andererseits birgt dies auch gewisse Gefahren. Beispielsweise hat bei der heutigen Gebäudedichte die Möglichkeit von Feuchtigkeit in den Gebäudeteilen eher zugenommen.



Marco Loosli, Leiter Kredite der Spar- und Leihkasse Frutigen AG, mit Hansruedi Marti, Dipl. Architekt, Frutigen

## AKTUELLES

## Zinsinfo

Mehrfach erwähnten wir an dieser Stelle bereits die Ankündigung der Europäischen Zentralbank (EZB), sich von ihrer expansiven Geldpolitik langsam abzuwenden. Anlässlich der leichten Abkühlungstendenzen der Wirtschaft sind wir jedoch aktuell nicht mehr überzeugt, ob die EZB ihr Vorhaben wirklich weiterführen wird. Der unverändert hohen Bewertung des Schweizer Frankens gegenüber dem Euro zufolge wird die Schweizerische Nationalbank (SNB) sich dem Verhalten der EZB unterordnen und ihre Leitzinsen dementsprechend festlegen müssen. Somit gehen wir für 2019 von nur marginalen Zinsänderungen aus.

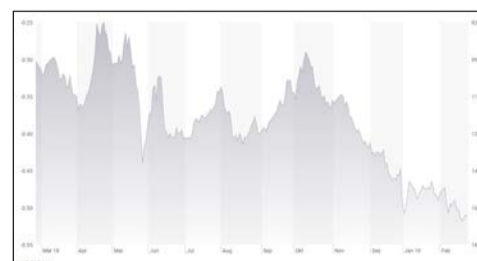
Die Kapitalmarktzinsen in der Schweiz waren deshalb in den letzten Monaten unter Druck. Für kürzere Laufzeiten bewegten sie sich rund 0,2% nach unten, für längere um rund 0,5%. Die Zinskurve wurde somit flacher. Die kurzfristigen Zinsen liegen immer noch im deutlich negativen Bereich (LIBOR 3 Monate -0,75 bis -0,70%).

Die Hypothekarzinsen gingen ebenfalls leicht zurück, nachdem sie im ersten Halbjahr 2018 geringfügig angestiegen waren. Finanzierungen für Eigenheim oder andere Immobilien sind somit weiterhin äusserst günstig. Wir empfehlen auf diesem tie-

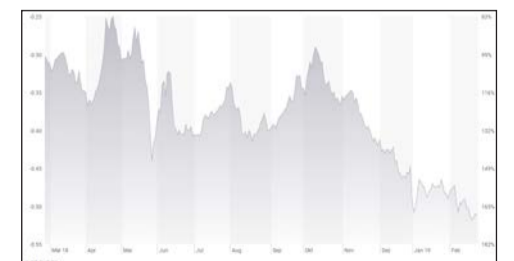
fen Zinsniveau, sich mit einem Teil einer Finanzierung langfristig abzusichern. Als möglichen guten Mix sehen wir einen Drittel mit kurzen und zwei Drittel mit langen

Laufzeiten. Dies hängt im Einzelfall jedoch auch von den individuellen, persönlichen Zukunftsplänen ab.

### Interest Rate Swap CHF, 3 Jahre



### Interest Rate Swap CHF, 10 Jahre



Disclaimer: Es handelt sich hierbei um eine Prognose, die auf verschiedenen Quellen, Erfahrungen und Meinungen basiert. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Garantie. Zudem behalten wir uns jederzeit Änderungen dieser Einschätzung ohne weitere Ankündigung vor.