

Energetische Gesamtsanierung

Besitzen Sie ein Einfamilienhaus und fassen eine umfangreiche energetische Sanierung ins Auge? Das vorliegende Informationsblatt zeigt das Vorgehen Schritt für Schritt auf – inklusive Berechnungsbeispiel.

1. Strategie: Zu Beginn gilt es zu entscheiden, ob ein Ersatzneubau, eine Teil- oder eine Gesamtsanierung der richtige Weg ist. Weiter ist abzuklären, ob die regionale Gesetzgebung eine erhöhte Ausnutzung des Baulandes ermöglicht, wenn mit der Sanierung eine hohe Effizienz erreicht wird. Einen Überblick bietet die **Broschüre «Gebäude erneuern, Energieverbrauch halbieren»**¹. So erhalten Sie eine erste Vorstellung davon, was Sie erreichen möchten (zum Beispiel: Sanieren nach Minergie, Plus-Energie-Haus, GEAK-Klasse A/A oder GEAK-Klasse B/B).

2. Finanzierung: Eine energetische Gesamtsanierung bedeutet einen grossen finanziellen Aufwand. Klären Sie mit Ihrer Bank, welche Mittel zur Verfügung stehen. Diverse Banken bieten spezielle Hypotheken für diesen Zweck an.

3. Architekt/Energieplaner: Da das Haus durch die Gesamtsanierung unter Umständen einen völlig neuen Charakter erhält, ist es ratsam, einen Architekten und einen Energieplaner (eventuell GEAK-Experten) beizuziehen. Wählen Sie erfahrene Partner und prüfen Sie deren Referenzen aus ähnlichen Projekten.

4. Energiekonzept: Gemeinsam mit dem Architekten und dem Energieplaner wird ein umfassendes Energiekonzept erarbeitet. Dieses beinhaltet die Dämm-Massnahmen und kombiniert diese optimal mit den Neuerungen an der Gebäudetechnik. In gewissen Fällen kann es wirtschaftlicher sein, in eine effiziente, wenn auch teurere, Wärmeerzeugung zu investieren und nicht die gesamte Gebäudehülle energetisch zu sanieren.

5. Planung: Lassen Sie die Arbeiten ausschreiben, um verschiedene Offerten zu erhalten. Vorgängig ist zu entscheiden, ob die Arbeiten über mehrere Jahre aufgeteilt werden sollen. Beim Sanieren in Etappen können Steuerabzüge über mehrere Jahre geltend gemacht werden, was die Wirtschaftlichkeit der Sanierung stark beeinflusst. Bei der Durchführung an einem Stück sind die Investitionskosten dagegen etwas tiefer und die Wohnnutzung wird nur einmalig beeinträchtigt. Ausführliche Informationen bietet die **Broschüre «Energiegerecht sanieren»**².

6. Förderbeiträge: Diese müssen vor Baubeginn beantragt werden. Anträge für das nationale Gebäudeprogramm können Sie zusammen mit dem Planer/Bauphysiker oder selbstständig unter www.dasgebaeudeprogramm.ch einreichen. Für einen Beitrag des Kantons, der bei einer energetischen Gesamtsanierung erheblich ist, muss zwingend ein GEAK-Ausweis erstellt werden. Informationen zur kantonalen Förderung finden Sie unter www.bve.be.ch³.

7. Unternehmer beauftragen: Schliessen Sie schriftliche Verträge mit Leistungsverzeichnis und Terminen ab. Wenn möglich, legen Sie Pauschalbeträge fest.

8. Bauen: Idealerweise werden die Arbeiten über drei Steuerperioden verteilt. Achtung: Die Rechnungen dürfen in diesem Fall keine Akontozahlungen sein.

9. Garantieabnahme: Verlangen Sie zur Qualitätssicherung von Unternehmer und Planer ein Abnahmeprotokoll nach SIA oder SWKI und nehmen Sie an der Abnahme teil.

10. Fördergelder: Diese können nach Abschluss der Bauarbeiten eingefordert werden. Für die kantonalen Fördergelder muss der GEAK-Plus-Ausweis aufdatiert werden.

¹ www.bfe.admin.ch > Dokumentation > Publikationen > allgemeine Publikationen

² www.bfe.admin.ch > Dokumentation > Publikationen > allgemeine Publikationen

³ www.bve.be.ch > Energie > Förderprogramme Energie > Kantonale Förderung

Höhere Rendite als auf der Bank

Wirtschaftlichkeitsrechnung einer energetischen Gesamtsanierung

Für das Berechnungsbeispiel wurden folgende Annahmen getroffen:

- Freistehendes Einfamilienhaus im Kanton Bern
- Baujahr 1970 (unsaniert)
- GEAK-Stufe G
- Energiebezugsfläche (EBF): 150 m²
- Bewohner: 2 Erwachsene, 2 Kinder
- Jährliches Einkommen: CHF 120'000.–
- Momentaner Verbrauch: 22 l Heizöl pro m² EBF

Sanierungskosten

Variante 1: Energetische Gesamtsanierung (gesamte Gebäudehülle, Einsatz Wärmepumpe)		Variante 2: «Eins-zu-Eins-Ersatz» (Neuanstrich Fassade, Fensterersatz, neuer Heizkessel)	
Dämmung der Fassade	42'400	Streichen der Fassade	12'100
Fensterersatz	24'224	Fensterersatz	24'224
Dämmung von Keller, Dach/Estrich	30'750		
Gebäudeprogramm	- 6'592		
Wärmepumpe und -sonde	55'000	Öl-Kessel, Brenner, Sanierung Öl-Tank und Kamin	42'000
Steuervorteile bei Umsetzung in drei Stufen	- 28'178	Steuervorteile bei Umsetzung in zwei Stufen	- 17'400
Total CHF	117'604	Total CHF	60'924

Werden die Investitionskosten mit der dynamischen Annuitätenmethode auf die jährlich anfallenden Kosten heruntergebrochen, lässt sich die folgende **Gesamtbilanz** ziehen:

	Mittlere jährliche Kosten bzw. Einsparungen	
	Variante 1	Variante 2
Jährliche Kapitalkosten, betrachtet über die jeweilige Nutzungsdauer	- 5'610	- 3'010
Mittlere jährliche Betriebskosteneinsparung	+ 200	0
Mittlere jährliche Energiekosteneinsparung	+ 4'920	+ 730
Steuervorteil Einkommenssteuer (Annuität)	+ 1'530	+ 900
Förderprogramme (Annuität)	+ 1'030	0
Steuernachteil aufgrund Förderprogramme (Annuität)	- 270	0
Total jährlicher Gewinn in CHF	1'800	- 1'380
Zusätzliche Optionen: Optimierung BVG, höhere Ausnutzungsziffer, Aufnahme einer Hypothek	+ 630	

Fazit: Eine energetische Gesamtsanierung ist dank Energieeinsparung, steuerlichen Anreizen und Förderprogrammen lukrativer als die «Pinselsanierung» mit Fensterersatz. Die jährliche Rendite fällt 5- bis 10-mal höher aus, als auf dem Sparkonto der Bank.