

## Artikel für Gemeindepublikationen

01\_Grundsätze der Sanierung | 2021

---

# Richtig sanieren: So gelingt das Vorhaben

**Die Sanierung von Gebäuden ist kostenintensiv und bringt während ihrer Dauer für alle Beteiligten Einschränkungen bei der Nutzung. Wer sich wichtige Entscheide zum Bauvorhaben genau überlegt, kann diese Herausforderung meistern. Wissen, Systematik und genaue Planung führen zum Erfolg.**

Wie sehen meine Bedürfnisse aus? Wie steht es um die Finanzierung? Und wie um die Energieeffizienz? Soll ich das Haus in Eigenregie sanieren? Mit fachlichem Support? In Etappen? Mit welchem Material und welchem System? Und mit welchen Komponenten? Im Vorfeld einer Gebäudesanierung stellen sich zahlreiche Fragen zu wesentlichen Aspekten. Sie zu stellen, ist unverzichtbar – denn mit regelmässigen Investitionen erhalten Hausbesitzer die Bausubstanz ihrer Liegenschaft und verhindern, dass sie an Wert einbüsst. Gleichzeitig gewinnt das Objekt dank Sanierungsmassnahmen auch bezüglich Komfort, Ausbaustandard und Energieverbrauch.

### Planung: Das A und O

Eine sorgfältige Planung und eine professionelle Unterstützung sind Voraussetzung für eine erfolgreiche Sanierung. Dazu gehören ganz zu Beginn eine umfassende Analyse und Bestandesaufnahme der Immobilie hinsichtlich Bausubstanz und Marktpotenzial. Nun müssen der Investitionsrahmen und die Finanzierungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung steuerlicher Aspekte geklärt werden. Danach folgt die Wahl der Strategie. Will man das Objekt als Gesamtes oder in Etappen erneuern oder erweitern? Und welchen Energie-Standard soll das sanierte Gebäude erfüllen? Werden die baulichen Massnahmen etappiert, ist gleichwohl ein Gesamtkonzept notwendig, damit sämtliche Erneuerungsschritte aufeinander abgestimmt werden können. Das alles bringt viel Arbeit mit sich, lohnt sich aber auch: Aus einer energetisch gelungenen Sanierung resultiert attraktiver Wohnraum mit einem hohen Wohnkomfort und Wiederverkaufswert. Davon profitiert auch die Umwelt: Bei einer umfassenden Modernisierung lässt sich der Primärenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser meist mehr als halbieren.

### Reihenfolge muss sinnvoll sein

Aufgepasst: Die Abhängigkeiten und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Sanierungsmassnahmen sind nicht ohne Tücken. Entscheidend für den Erfolg einer Sanierung, die in Etappen erfolgt, sind sowohl die Kombination der Massnahmen wie auch die gewählte Reihenfolge. Eine gesamtheitliche Betrachtung ist unumgänglich. Wird beispielsweise ein Heizkessel ersetzt, ohne die nachfolgende Sanierung der Gebäudehülle einzubeziehen, ist er entsprechend überdimensioniert. Als Grundsatz gilt es, zuerst den Energieverbrauch zu reduzieren und erst danach die Technik zu erneuern.

### Förderbeiträge in Anspruch nehmen

Im Kanton Bern können Hauseigentümer/innen vom kantonalen Förderprogramm für erneuerbare Energie und Energieeffizienz profitieren. Das Förderprogramm richtet sich an Personen mit Wohneigentum und an Unternehmen, die ihre Liegenschaft zeitgemäss bauen oder sanieren wollen. Weitere Informationen dazu: <https://www.weu.be.ch/de/start/themen/energie/foerderprogramm-energie.html>

### **Baubewilligung: Ja oder Nein?**

In der Regel benötigen Aufbauten, Anbauten und grössere Veränderungen an der Aussenhülle einer Liegenschaft eine Bewilligung – dasselbe gilt für Nutzungsänderungen. Dagegen sind viele energetische Erneuerungsmassnahmen nicht baubewilligungspflichtig, wenn die architektonische Gestaltung eines Gebäudes nicht wesentlich verändert wird. Bei geringen baulichen Veränderungen besteht zudem gewöhnlich die Möglichkeit eines vereinfachten Verfahrens. Detaillierte Informationen sind bei der Bauverwaltung der Gemeinde erhältlich.

### **Wichtige Punkte vor einer Sanierung**

- Ein geeignetes Team von Fachpersonen zusammenstellen
- Grundsatz- und Strategiefragen klären
- Finanzierung klären
- Vorabklärungen mit Behörden durchführen
- Ein Gesamtkonzept entwickeln
- Je nach Strategie: Sinnvolle Massnahmenpakete schnüren

### **Haben Sie Fragen zum Thema?**

Wenden Sie sich an die Energieberatungsstelle Bern-Mittelland. Die unabhängige und neutrale Energieberatungsstelle ist ein Angebot der Regionalkonferenz Bern-Mittelland RKBM.

#### **Kontakt**

Öffentliche Energieberatung Bern-Mittelland  
Tel. 031 370 14 44  
[info@energieberatungbern.ch](mailto:info@energieberatungbern.ch)  
[www.energieberatungbern.ch](http://www.energieberatungbern.ch)

Dieser Beitrag bildet den Auftakt einer Artikelserie zu verschiedenen Aspekten energetischer Gebäudesanierung. Der Inhalt stützt sich auf die Broschüre «Energiegerecht sanieren – Ratgeber für Bauherrschaften» von EnergieSchweiz. Detaillierte Informationen zum Thema sowie die Artikelserie sind auf <http://www.energieberatungbern.ch/energieberatung-fuer-private/> zu finden.

---