

Intelligent investieren statt reparieren

Wie man sein Haus Schritt um Schritt erneuert und dabei sein Vermögen mehrt

DANIEL WALTHER

Wer am Heim stets nur repariert, legt sein Geld nicht Gewinn bringend an. Wer dagegen Schritt um Schritt in die Substanz investiert, sichert den Anlagewert seiner Immobilie, erhöht den Wohnkomfort und spart erst noch Steuern.

Hausbesitzerinnen und -besitzer, die ihr Heim nur reparieren, denken zu kurzfristig, verschonen eine grosse Chance und eine Menge Geld dazu. Beispiel Fassade: Wenn der Verputz bröckelt, wird oft nur oberflächlich ausgebessert und dem Mauerwerk mit dem Pinsel ein neuer Anstrich gegeben. Die Kosten einer solchen Pinselrenovation liegen bei 15'000 bis 25'000 Franken – Lebensdauer rund 20 Jahre. Eine Verbesserung des Wohnkomforts oder eine Energieeinsparung wird nicht erzielt. Und das Entscheidende: Man hat repariert und Geld ausgegeben, statt zu investieren und sein Vermögen Wert vermehrend einzusetzen.

Das Haus fit für die Zukunft machen

Weitsichtig erneuern heisst, den Wert der Immobilie auf lange Sicht erhalten. Im Fall der Fassade zum Beispiel bedeutet das, sein Haus mit einer gründlichen Wärmedämmung fit für die kommenden 40 Jahre zu machen: fit für die Komfortansprüche und die veränderten Wohnanforderungen. Fit aber auch für

die Entwicklungen im Energiemarkt, d.h. unabhängig von den weiterhin zu erwartenden Ölpreisteigerungen. Die Kosten für die Fassadenerneuerung inklusive Wärmedämmung betragen zirka das Doppelte einer Pinselrenovation. Teurer ist dies aber nur auf den ersten Blick. Denn die Investition steigert den Marktwert des Gebäudes.

Schritt um Schritt spart Steuern

Investitionen zur Werterhaltung und zur Verbesserung der Energie-Effizienz können in der Regel steuerlich abgesetzt werden. Welche Massnahmen abzugsfähig sind, ist je nach Kanton unterschiedlich. Der Steuerkommissär gibt Auskunft. Steuertechnisch macht es in jedem Fall Sinn, die Modernisierung des Hauses in Etappen zu planen. Dadurch lässt sich die Steuerprogression brechen. Sind die Investitionen im Berechnungsjahr höher als die Pauschale, die für Unterhalt und Werterhaltung abgezogen werden kann, senkt dies das zu versteuernde Einkommen. Um mit der Investitionssumme über den Pauschalbetrag zu gelangen, kann es sich somit lohnen, mehrere kleine Arbeiten in ein Steuerjahr zu legen. Umgekehrt kann es bei grösseren Investitionen sinnvoll sein, diese auf zwei Jahre zu verteilen. Wird beispielsweise bei einem steuerbaren Einkommen von 100'000 Franken eine Investition von 80'000 Franken getätigt, ist eine Aufspaltung empfehlenswert. Durch die Progression ist der Steuereffekt besser, wenn in zwei Jahren je 40'000 Franken abgezogen

werden können, als wenn die gesamte Investition im selben Jahr geltend gemacht wird.

Erst aussen, dann innen

Wie aber packt man die schrittweise Erneuerung richtig an? Wer weitsichtig saniert, erstellt einen Plan für die Gesamterneuerung und fasst einen langen Zeithorizont von 10 bis 20 Jahren ins Auge. Dabei gilt der Grundsatz: Erst die Gebäudehülle sanieren, also die Fassade, die Fenster, das Dach. Ist die Hülle dicht, kommt das Innenleben an die Reihe. Die Heizung kann dank diesem Vorgehen exakt auf den tieferen Wärmebedarf abgestimmt und schlank dimensioniert werden. Wichtig ist, bei den einzelnen Schritten die nachfolgenden Etappen und das Gesamtergebnis im Auge zu behalten. So kann zum Beispiel bei der Dacherneuerung bereits die Installation für eine vorgesehene Solaranlage vorbereitet werden. Eine weitsichtige Erneuerungsstrategie mit entsprechender Kosten- und Finanzplanung ist empfehlenswert.

Nach Wunsch und Möglichkeit

In der Praxis hat der private Hausbesitzer indessen meist nicht mehr als die nächsten fünf Jahre im Auge. Er hat für sein Haus 1000 Wünsche und Ideen im Kopf, und Investitionsentscheide werden entsprechend getroffen: Nach Handlungsbedarf – etwa wenn die Heizung abgemahnt wird; nach Wunsch – etwa wenn man sich in eine neue Küche verliebt hat; nach Finanzlage – etwa wenn der gute Geschäftsgang eine Investition erlaubt.

Die Realisierung von Einzelmassnahmen birgt aber die Gefahr von Bauschäden, wenn dadurch das «System Haus» aus dem Gleichgewicht gebracht wird. So können z.B. bei einem alleinigen Ersatz der Fenster Schimmelprobleme auftauchen, wenn keine begleitenden Massnahmen ergriffen werden (3 x täglich 5 Minuten lüften oder aber gleichzeitige Wärmedämmung der Fassade oder Einbau einer Wohnungslüftung).

INFOBOX



energieschweiz

Bereichsübergreifende Informationen

www.bau-schlau.ch www.energie-schweiz.ch
Gratis-Infoline 0848 444 444.

Zur Hülle (Fenster/Fassade)

www.minergie.ch www.fensterverband.ch

Zu Bad/Küche

www.eae-geraete.ch www.topten.ch
www.energieetikette.ch

Zur Heizung

www.erneuerbar.ch www.swissolar.ch
www.holzenergie.ch www.fws.ch
www.procal.ch www.minergie.ch



Damit die Freude an den Neuerungen lange hält

Die nächsten 5 Jahre wünsch ich mir:	Was kann ich tun? / Worauf sollte ich achten?	Worüber kann ich mich freuen?	Kostenrahmen	Spar-Effekt
 Eine tolle, moderne Küche.	<ul style="list-style-type: none"> Bei der Gerätewahl auf die energieEtikette achten. Kühl- und Gefriergeräte der Energieverbrauchs-Klasse A++ verlangen. Bei Backofen und Geschirrspüler auf die Klasse A setzen. Bei der Küchenerneuerung auch alte Fenster durch Wärmeschutzfenster ersetzen (gilt auch bei der Renovation anderer Räume). 	<ul style="list-style-type: none"> A-klassige Geräte brauchen 30 bis 40 Prozent weniger Strom als D-Geräte. Gegenüber G-Geräten liegt die Einsparung gar bei 50 Prozent und mehr. Tipp: auch beim Lampenkauf auf die energieEtikette achten. 	<ul style="list-style-type: none"> Kosten Küchenerneuerung: 30'000 bis 50'000 Fr. A-klassige Geräte müssen nicht teurer sein. 	**
 Ein herrlich komfortables Bad.	<ul style="list-style-type: none"> Bei der Produktwahl auf Energie und Wasser sparende Armaturen und Duschen achten. Tipp: Produkte mit dem Energy-Label verlangen. Bei der Baderneuerung auch alte Fenster durch Wärmeschutzfenster ersetzen (gilt auch bei der Renovation anderer Räume). Waschmaschinen und Tumbler der Verbrauchsklasse A verlangen. 	<ul style="list-style-type: none"> Sparbrausen und -armaturen haben einen herrlich sanften Wasserstrahl und sparen Energiekosten. Immerhin sind dies rund 340 Fr. pro Jahr und 4-köpfige Familie. 	<ul style="list-style-type: none"> Kosten Badsanierung: 20'000 bis 40'000 Fr. Mehrkosten Spararmaturen: keine. Mehrpreis A-Tumbler ca. 900 Fr. 	**
 Eine Fassade, die ganz in neuem Glanz erstrahlt.	<ul style="list-style-type: none"> Wenn die nächste Pinselrenovation fällig wäre, die Gelegenheit nutzen und die Fassaden dämmen. Dies kostet zwar mehr, steigert aber den Wert des Hauses langfristig, erhöht den Komfort und spart Energie. Tipp: Dämmung der Fensterleibung nicht vergessen (Übergang von Fenster zu Mauerwerk). Verlangen Sie vom Unternehmer Vorschläge. 	<ul style="list-style-type: none"> Wertsteigerung des Gebäudes. Mit einer Dämmung von 12 cm lassen sich die Wärmeverluste um 65 bis 75 Prozent senken. Bei Dämmstärke 12 cm um ca. 4 Fr. tiefere Energiekosten je m² Fassade. 	<ul style="list-style-type: none"> 40'000 bis 60'000 Fr. (ca. 80 bis 120 Fr./m² bei 12-cm-Dämmung) Zum Vergleich: Pinsel-Renovation 15'000 bis 25'000 Fr. (ca. 30 bis 40 Fr./m²) 	*****
 Pflegeteichte Fenster und nie mehr Durchzug.	<ul style="list-style-type: none"> Statt alte, undichte Fenster instand zu setzen, lohnt sich meist der Ersatz durch moderne Wärmeschutzfenster mit einem U-Wert von 1.4 oder tiefer (U-Wert für Kombination Glas und Rahmen). Achtung: Vorkehrungen gegen Bauschäden abklären (vgl. Haupttext). Tipp: Dämmung der Fensterleibung nicht vergessen (Übergang von Fenster zu Mauerwerk). Verlangen Sie vom Unternehmer Vorschläge. 	<ul style="list-style-type: none"> Mehr Behaglichkeit durch weniger Zugluft. Einfachere Reinigung. Gebäude-Wertvermehrung um 2 bis 3,5 Prozent. Mehr Ruhe dank besserer Schallisolierung. 	<ul style="list-style-type: none"> Ersatz durch Energiespar-Fenster: 15'000 bis 20'000 Fr. 	*****
 Keine kalten Füsse.	<ul style="list-style-type: none"> Bei Altbauten ist die Kellerdecke oft nicht wärmedämmend. Kalte Füsse im Erdgeschoss sind der unangenehme Nebeneffekt. Dämmen Sie in unbeheizten Kellern sowohl die Kellerdecke (inkl. Feuchtigkeitssperre) als auch die Heizrohre und Warmwasserleitungen. Die Isolationsstärke der Decke sollte 6 bis 8 cm betragen. 	<ul style="list-style-type: none"> Gesundes Wohnklima und warme Füsse. 15 bis 20 Prozent weniger Energieverbrauch. 	<ul style="list-style-type: none"> 5'000 bis 10'000 Fr. (ca. 50 bis 80 Fr./m²) Geübte Heimwerker können die Arbeiten auch selber ausführen. 	**
 Warmes Wasser aus der Kraft der Sonne.	<ul style="list-style-type: none"> Lassen Sie sich beim Boilerersatz als Option eine Anlage zur solaren Wassererwärmung offerieren. Solar-Kompaktgeräte sind schnell installiert, effizient und günstiger, als Sie denken. 	<ul style="list-style-type: none"> Bis 70 Prozent des Warmwassers werden mit der kostenlosen Energie der Sonne produziert. Unabhängig von Entwicklungen auf den weltweiten Rohstoffmärkten. 	<ul style="list-style-type: none"> Kosten Kompakt-Solaranlage inkl. Montage ab ca. 10'000 Fr. Zum Vergleich: ein reiner Boilerersatz kostet ca. 2'000 Fr. 	****
 Einen ausgebauten Dachstock / ein dichtes Dach.	<ul style="list-style-type: none"> Rund 20 Prozent der Wärme gehen über das Dach verloren. Das Dämmen des Dachs ist bereits bei heutigen Energiepreisen rentabel. Tipp: Denken Sie langfristig und sparen Sie nicht bei der Dämmstärke. Empfohlen sind 18 bis 24 cm. 	<ul style="list-style-type: none"> 10 Prozent weniger Energieverbrauch. Wohnkomfortsteigerung im Sommer und Winter. Gewinnung von zusätzlichem, attraktivem Wohnraum (Dachgeschoss-Ausbau). 	<ul style="list-style-type: none"> 15'000 bis 20'000 Fr. (ohne Dachgeschoss-Ausbau) 	*****
 Eine neue, umweltfreundliche Heizung.	<ul style="list-style-type: none"> Wo ein Kesslersatz ansteht, ist der Zeitpunkt für einen Umstieg auf erneuerbare Energien ideal. Wird ein Umstieg ins Auge gefasst, bieten sich Luft/Luft-Wärmepumpen oder Holzpellet-Heizungen an. Heizungen mit Solarunterstützung bringen die Sonne ins Spiel. Wird Gas oder Öl beibehalten, empfiehlt sich moderne Brennwerttechnik. Tipp: Heizungskauf nie ohne Leistungsgarantie. 	<ul style="list-style-type: none"> Durch Heizen mit erneuerbarer Energie werden Sie unabhängig von zukünftigen Preissteigerungen auf dem Öl- und Gas-Markt. Bis 50 Prozent Gratis-Heizenergie aus der Sonne. Brennwerttechnik spart bis 8 Prozent Gas oder Öl. Eine Leistungsgarantie sichert die Qualität. 	<ul style="list-style-type: none"> 15'000 bis 30'000 Fr. 	*****

Die Zirka-Kosten für die Massnahmen basieren auf einem durchschnittlichen Einfamilienhaus (150 bis 200 m²). Die Rentabilitätsschätzungen sind auf der Basis des Energiepreises von 50 Fr. pro 100 l gerechnet.