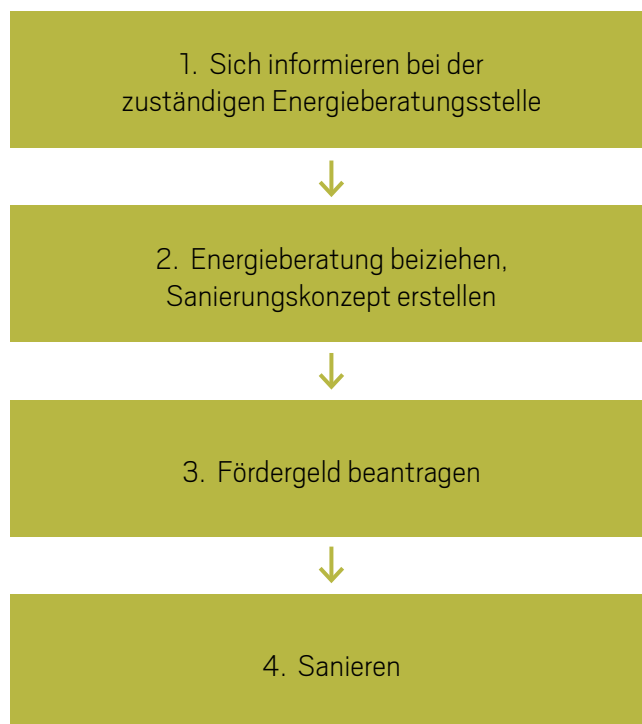




Sanieren und profitieren – gewusst wie

Gebäudesanierung geplant? So gehen Sie vor

Möchten Sie Ihre Liegenschaft energetisch sanieren, zum Beispiel die Fassade dämmen oder eine neue Heizung einbauen? Dann finden Sie hier kurz zusammengefasst nützliche Informationen.



Schritt 1: Sich informieren bei der zuständigen Energieberatungsstelle

Informieren Sie sich zu Beginn direkt bei der **zuständigen Energieberatungsstelle Ihres Kantons**, wo Sie sich beraten lassen können und ob es dafür ebenfalls eine finanzielle Unterstützung gibt. Dies ist von Kanton zu Kanton verschieden. Es lohnt sich daher, sich über folgende Punkte zu informieren:

- Welches Vorgehen empfiehlt die Energieberatungsstelle in meinem Spezialfall?
- Wie komme ich zu einer qualifizierten Fachberatung?
- Erhalte ich für die Beratung finanzielle Unterstützung?

Schritt 2: Energieberatung beiziehen, Sanierungskonzept erstellen

Lassen Sie frühzeitig eine umfassende Analyse durch Experten erstellen. Diese führen vertiefte Abklärungen über den baulichen Zustand Ihres Gebäudes und über Ihre Ziele durch. Auf der Grundlage dieser Analysen lassen sich das geeignete Vorgehen und der Umfang der Erneuerung festlegen.

Achten Sie bei der Auswahl des Beraters auf folgende Punkte:

- Referenzen und Empfehlungen
- Ausbildung / Zertifizierung
- Unabhängigkeit
- Bedingungen und Kosten der Beratung. Wir empfehlen Ihnen, mindestens zwei Konkurrenzofferten einzuholen.

Schritte 3: Fördergeld beantragen

Sobald Sie sich entschieden haben, welche Massnahmen Sie ausführen möchten, beantragen Sie noch vor Baubeginn dafür Fördergeld. Wichtig: Neben dem Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen gibt es auch weitere interessante Förderungen.

Schritt 4: Sanieren

Jetzt kann es losgehen mit der Sanierung. Die Fördergelder werden Ihnen nach Abschluss der Sanierung ausbezahlt.

Erfolgsfaktoren für eine energetische Sanierung

Das A und O einer erfolgreichen Sanierung: Kompetente Beratung und Gebäudeanalyse

Am Anfang einer erfolgreichen Gebäudesanierung steht eine umfassende Analyse des baulichen Zustands und des Energieverbrauchs. Daraus werden die erforderlichen Sanierungsmassnahmen und das weitere Vorgehen abgeleitet. Es lohnt sich, eine professionelle Energieberatung durchzuführen oder einen GEAK Plus (Gebäudeenergieausweis der Kantone plus Beratungsbericht für Erneuerungs- und Verbesserungsmassnahmen) erstellen zu lassen.

Gesamtkonzept vor Baubeginn

Legen Sie vor Baubeginn einen gut durchdachten Sanierungsplan fest. Ein derartiges Gesamtkonzept beinhaltet Sanierungsumfang und -etappierung. Darüber hinaus sollten auch spätere Nutzungsbedürfnisse abgeklärt und eingeplant werden. So lässt sich entscheiden, ob ein Abbruch und Ersatzneubau, eine Teilsanierung oder eine umfassende Erneuerung bzw. eine Sanierung mit Anbau erfolgen soll. Des Weiteren bestimmen Sie, welchen Standard Sie für die Sanierung wählen, wie zum Beispiel Minergie, oder ob Sie erneuerbare Energien einsetzen.

Ein umsichtiges Gesamtkonzept bietet auch Schutz vor Fehlinvestitionen, ermöglicht eine Budget-Planung und Steueroptimierungen.

Gebäudehülle und Gebäudetechnik – im Doppelpack besser

Je besser gedämmt die Gebäudehülle ist, desto kleiner ist der Bedarf an Heizenergie. Es ist deshalb sinnvoll, bei einer Sanierung der Gebäudehülle auch eine Erneuerung der Heizanlage ins Auge zu fassen. Die Heizung lässt sich dadurch auf einen kleineren Energiebedarf ausrichten, und Sie sparen sowohl in der Anschaffung wie auch im Betrieb Kosten.

Zudem sind bei Heizung und Warmwasser erneuerbare Energien gegenüber fossilen Brennstoffen wie Erdöl oder Gas vorzuziehen. Bereits heute hält der Markt konkurrenzfähige Lösungen dafür bereit – und belohnt Sie, indem sich der Wert Ihrer Liegenschaft durch die zeitgemässe Umstellung erhöht. Sie sind auf diese Weise auch unabhängig von fossilen Energieträgern und helfen mit, das Klima zu schützen.



Vor einer Sanierung der Aussenhülle...



... und nachher.

Wichtige Hinweise

Bei der Planung der Gebäudesanierung sind weitere wichtige Punkte zu beachten:

- **Fachleute:** Es lohnt sich, Spezialisten der Gebäudehülle und -technik bereits bei der Planung beizuziehen. Dies können zum Beispiel Architekten und Planer mit ausgewiesener Erfahrung bei energetischen Sanierungen sein. Oft wissen Energieberater, welche Fachplaner aus der Region in Frage kommen. Auch bei der Wahl der Handwerker können sie behilflich sein. Zu empfehlen ist, vor jeder Auftragsvergabe mindestens zwei Konkurrenzofferten inklusive Referenzen einzuholen.
- **Ortsbild- und Denkmalschutz:** Zu Beginn der Planung ist abzuklären, ob Auflagen des Ortsbild- oder des Denkmalschutzes zu berücksichtigen sind. Ansprechpartner sind die Verwaltungen der Gemeinde und des Kantons.
- **Baubewilligung:** Prüfen Sie, ob für Ihre Sanierung eine Baubewilligung nötig ist. Sinnvoll ist eine vorzeitige Besprechung des Bauvorhabens mit der Bauverwaltung der Gemeinde.
- **Energienachweis:** Bei Sanierungen, die einen bestimmten Umfang aufweisen, ist die Eingabe eines energietechnischen Nachweises erforderlich. Auskunft erteilt auch hier die Bauverwaltung der Gemeinde.
- **Fördergelder:** Bund und Kantone unterstützen die energetische Gebäudeerneuerung und den Einsatz erneuerbarer Energie finanziell mit dem Gebäudeprogramm. Informationen zu weiteren Subventionen erhalten Sie bei der kantonalen Energiefachstelle oder auf www.energiefranken.ch.

Es lohnt sich, früh die Bedingungen für die Förderbeiträge abzuklären. Meistens muss das Gesuch vor Baubeginn eingereicht werden.

- **Finanzierung planen:** Einige Banken offerieren für energetische Erneuerungen oder Bauten nach Minergie-Standard Hypotheken oder Darlehen mit Sonderkonditionen. Vergleichen Sie verschiedene Angebote im Detail. Planen Sie von Anfang an eine Kostenreserve ein.

- **Steuerabzug berücksichtigen:** Die Aufwendungen für die Gebäudeerneuerung können bei der Bundessteuer und in den meisten Kantonen vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Sie können jedoch nur denjenigen Teil der Kosten abziehen, den Sie selbst getragen haben. Nicht abziehen können Sie den Teil, der durch Förderbeiträge gedeckt wurde.

Klären Sie beim Steueramt ab, was abzugsberechtigt ist und was nicht.

- **Bauökologie und Gesundheit:** Heute sind immer mehr umweltfreundliche und gesundheitlich unbedenkliche Baustoffe erhältlich. Fragen Sie Ihren Architekten oder Energieberater nach alternativen Baustoffen.



Mehr Wohnlichkeit und weniger Energieverbrauch dank neuer Fenster und einer gedämmten Fassade.