Leitfaden zur energetischen Gebäudesanierung

Mai 2025

Freiburger Kantonalbank

Als Martin Kuhlmann dieses 1852 erbaute Haus in La Tour-de-Trême erwarb, wollte er dessen Charakter bewahren und zugleich für Energieeffizienz sorgen. Mit Unterstützung der FKB und mithilfe des Fachwissens lokaler Handwerker gestaltete er das Gebäude unter Wahrung seines ursprünglichen Charakters komplett um.

Inhalt

1. Einleitung 5

2. Warum ist eine Gebäudesanierung sinnvoll? 6

3. Phasen einer gut geplanten, erfolgreichen Gebäudesanierung 7

Analyse der Immobilie 8

Finanzierungsplanung und Schätzung der Erträge 10

Konsolidierung des Bauvorhabens und Auswahl von Fachpersonen 14

Start der Bauarbeiten 15

4. Rentabilität der energetischen Gebäudesanierung 16

5. Energetische Gebäudesanierung – ein Beispiel 17

Das renovierte Haus vereint nun eine traditionelle Bauweise – eine Struktur aus heimischem Holz und eine Fichtenholzfassade – mit modernster Technologie: Geheizt wird mittels einer Erdwärmesonde, einer Wärmepumpe und einer Solaranlage mit einer Fläche von 60 m² auf dem Dach.

1. Einleitung

Gemeinsam eine nachhaltige Zukunft gestalten

Unsere Welt ist mit wachsenden Herausforderungen in den Bereichen Energie, Wirtschaft und Umwelt konfrontiert. Vor diesem Hintergrund ist die Sanierung von Immobilien ein wichtiger strategischer Ansatz zur Gestaltung einer verantwortungsvolleren Zukunft.

Wir bei der Freiburger Kantonalbank sind davon überzeugt, dass eine energetische Gebäudesanierung weit mehr ist als eine einfache Investition in eine Immobilie – sie ist ein konkretes Engagement für die Energiewende, für den Erhalt unseres Kulturerbes und das Wohlbefinden kommender Generationen.

Bei der Planung einer Gebäudesanierung kommen zwangsläufig viele Fragen auf: Womit beginnt man am besten? Welche technischen Lösungen sind am besten geeignet? Wie kann man die Bauarbeiten finanzieren? Welche langfristigen Vorteile ergeben sich sowohl für den Wert der Immobilie als auch für ihren Umweltfussabdruck?

Unsere Aufgabe als Kantonalbank beschränkt sich nicht darauf, Finanzprodukte anzubieten. Vielmehr legen wir grössten Wert darauf, Sie während Ihres gesamten Bauvorhabens individuell, kompetent und engagiert zu begleiten.

Der vorliegende Leitfaden richtet sich an alle, die ihren Wohnraum verbessern und zugleich zu einer nachhaltigeren Welt beitragen wollen – Eigentümerinnen und Eigentümer, Anlegerinnen und Anleger, Bürgerinnen und Bürger. Sie finden darin nützliche Hinweise, praktische Tipps, Angaben zu massgeschneiderten Finanzierungslösungen und eine Übersicht über die verfügbaren öffentlichen Fördermittel und steuerlichen Vorteile.

Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre und vor allem viel Erfolg bei Ihren Sanierungsprojekten.

Daniel Wenger
Präsident der Generaldirektion der FKB

2. Warum ist eine Gebäude-sanierung sinnvoll?

Ich möchte meine Immobilie renovieren, aber …
- Wo beginne ich am besten?
- Wie viel werden die Bauarbeiten kosten?
- Wo erhalte ich die nötige Finanzierung?
- Ist eine Gebäudesanierung wirklich rentabel?
- Welche Fachpersonen muss ich kontaktieren?

Alle diese Fragen stellen sich Eigentümerinnen und Eigentümer. Kein Wunder, kommt dabei manchmal das Gefühl auf, dass Sanierungsarbeiten ein langer, komplexer Hindernisparcours sind. Dennoch hat eine Gebäudesanierung zahlreiche Vorteile: **Sie gewährleistet die Langlebigkeit des Gebäudes, verbessert den Wohnkomfort – für Eigentümerinnen und Eigentümer oder für Mieterinnen und Mieter – und leistet einen aktiven Beitrag zum Schutz unseres Planeten.**

Eine wohl durchdachte energetische Gebäudesanierung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Alltag: Sie verbessert das Wohlbefinden und sorgt für Energieeinsparungen. In finanzieller Hinsicht gab es noch nie so viele Möglichkeiten wie heute. Massgeschneiderte Finanzierungslösungen, öffentliche Fördermittel und steuerliche Anreize können mobilisiert werden, um ein solides, tragfähiges und nachhaltiges Bauvorhaben zu realisieren.

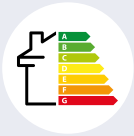
Vorteile		
Finanzen	Komfort	Umwelt
Reduzierung der Energiekosten	Mehr Komfort	Senkung des Energieverbrauchs
Aufwertung der Immobilie auf dem Markt	Verbesserung der Luftqualität und Verringerung der Gefahr von Schimmelbewuchs	Begrenzung des Verbrauchs von fossilen Energien und Senkung der CO_2-Emissionen
Steuerliche Vorteile und Fördermittel für die energetische Gebäudesanierung	Raummodernisierung und -optimierung	Konformität mit dem Klimaplan des Kantons Freiburg

Die Energie- und Klimawende geht uns alle an. Informieren Sie sich deshalb noch heute darüber, welche Möglichkeiten Sie zur Sanierung Ihres Gebäudes nutzen können.

Dieser Leitfaden soll Ihnen bei Ihrem Vorgehen helfen. Auch Ihre FKB-Beraterin bzw. Ihr FKB-Berater steht Ihnen bei allen Schritten gerne zur Seite.

3. Phasen einer gut geplanten, erfolgreichen Gebäudesanierung

Voraussetzung für eine erfolgreiche Gebäudesanierung ist eine sorgfältige, strukturierte Planung.



Erstanalyse
Beurteilung des aktuellen energetischen Zustands des Gebäudes mithilfe von Instrumenten wie dem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) und dem Renovations- und CO_2-Rechner der FKB.

Finanzierungsplanung und Schätzung der Erträge
Analyse der Investitionskapazitäten und Identifikation der verfügbaren finanziellen Möglichkeiten (Fördermittel, Besteuerung) zur Erstellung eines genauen Budgets. Quantifizierung der möglichen Einsparungen durch eine gezielte energetische Sanierung.

Festlegung der Ziele und Auswahl von Fachpersonen
Festlegung der gewünschten Verbesserungen (Senkung der Energiekosten, mehr Komfort, Aufwertung der Immobilie), Priorisierung der Massnahmen mit der grössten Auswirkung (inkl. Photovoltaikmodule und thermische Solaranlagen), Auswahl qualifizierter Fachpersonen für jede Phase des Projekts.

Planung und Beginn der Bauarbeiten
Festlegung eines genauen Zeitplans, Erledigung der notwendigen Verwaltungsformalitäten und Überwachung der Bauarbeiten.

Analyse der Immobilie

Der erste Schritt einer erfolgreichen Sanierung besteht darin, den aktuellen Zustand des Gebäudes im Detail zu analysieren. Im Rahmen einer solchen Analyse können die verschiedenen Sanierungsoptionen geprüft, Prioritäten gesetzt und die Ziele der Bauarbeiten festgelegt werden. Mit Instrumenten wie dem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) kann der energetische Zustand des zu sanierenden Gebäudes bewertet werden.

Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)

Der GEAK vereinfacht die Planung von klimaverträglichen Bau- und Sanierungsvorhaben. Im Kanton Freiburg ist ein GEAK bei Eigentumswechseln und Neubauten obligatorisch. Dabei können Gebäude mithilfe der Energieetikette in eine von sieben Klassen (von A – sehr effizient bis G – sehr ineffizient) eingeteilt werden. Es werden drei Kriterien bewertet: Effizienz der Gebäudehülle, Gesamtenergieeffizienz und direkte CO_2-Emissionen.

Der GEAK ist somit ein wertvolles Instrument, um technische Entscheidungen zu treffen, die Energieeffizienz zu verbessern und die Nachhaltigkeit von Gebäuden zu stärken.

Es gibt zwei Versionen des Ausweises: der Standard-GEAK und der GEAK Plus.

Der Standard-GEAK bietet eine Analyse der aktuellen Energieeffizienz eines Gebäudes nach festgelegten Kriterien.

Der GEAK Plus wird von zertifizierten Expertinnen und Experten erstellt und umfasst neben dem Ausweis einen detaillierten Beratungsbericht. Dieser Bericht liefert eine detaillierte Analyse des energetischen Zustands eines Gebäudes und schlägt konkrete Verbesserungsmassnahmen vor, sodass eine gezielte und effiziente Sanierung geplant werden kann.

Auf der Grundlage einer Gebäudebesichtigung und einer gründlichen Analyse der Pläne sowie des Energieverbrauchs ermöglicht dieses Gutachten eine Analyse der Energieeffizienz der Gebäudehülle (Fassaden, Dach, Fenster usw.) und der Gebäudetechnik (Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung usw.). Darüber hinaus liefert er eine detaillierte Liste der möglichen energetischen Verbesserungsmassnahmen.

Der GEAK Plus schlägt bis zu fünf Sanierungsvarianten vor und bietet so die Möglichkeit, individuelle Prioritäten für die Bauarbeiten zu setzen: von den dringendsten Eingriffen bis hin zu einer vollständigen, ambitionierten Sanierung.

Bei jeder Variante wird eine detaillierte Einschätzung der Auswirkungen auf den Energieverbrauch und die CO_2-Emissionen vorgenommen. Abgerundet wird der Bericht durch eine detaillierte finanzielle Schätzung. Das Gesamtpaket bietet eine solide Grundlage für eine klare, realistische und effiziente Planung des Bauvorhabens.

Eine Liste zertifizierter GEAK-Expertinnen und -Experten, die Sie bei Ihrem Bauvorhaben unterstützen, finden Sie hier: https://www.geak-tool.ch/de/experts.

Expertentipp

Der GEAK Plus ist (meistens) eine Voraussetzung für die Beantragung vieler im Rahmen des Gebäudeprogramms des Kantons Freiburg angebotener Fördermittel (siehe Seite 11).

Der Ausweis wird im Rahmen des Gebäudeprogramms bis zu einer Höhe von CHF 1'500.- finanziert.

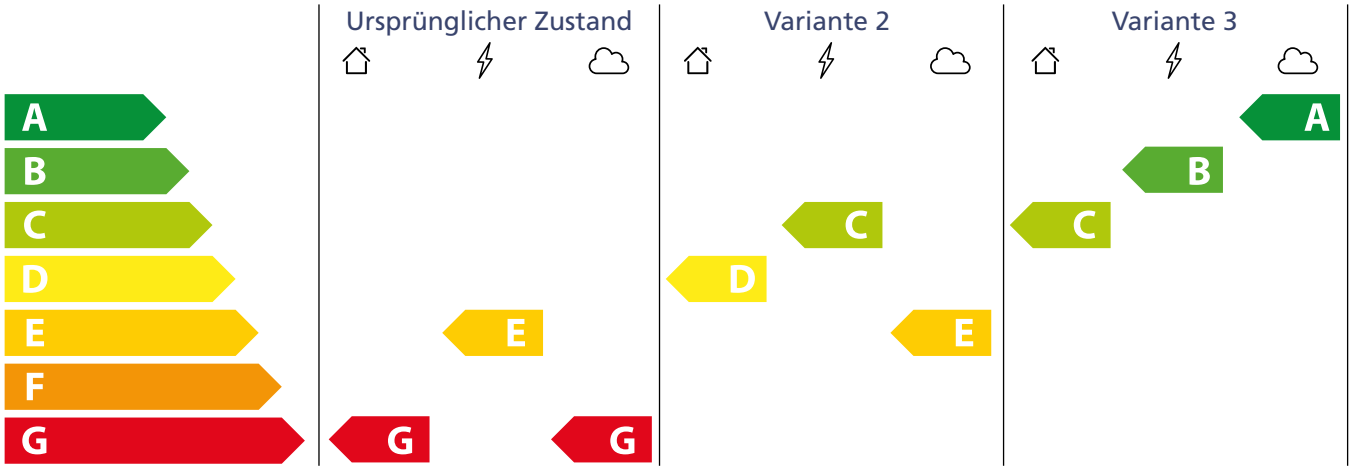
Wie viel kostet das?

Die Erstellung eines Standard-GEAK dauert in der Regel rund zwei Wochen. Für einen GEAK Plus werden hingegen fast vier Wochen benötigt, weil umfassendere Daten über den Energieverbrauch erhoben werden. Die Kosten für einen GEAK belaufen sich auf mehrere Hundert Franken für ein Einfamilienhaus und auf etwa CHF 1'500.- für ein Mehrfamilienhaus. Ein GEAK Plus kostet rund CHF 3'000.-. Beide Ausweise sind zehn Jahre lang gültig.

Der Renovations- und CO_2-Rechner der FKB

Der von der Wüest Partner AG entwickelte Renovations- und CO_2-Rechner der FKB erleichtert die Planung und Optimierung von Sanierungen. Er ermöglicht, renovierungsbedürftige Elemente zu identifizieren, die damit verbundenen Kosten und Fristen abzuschätzen, verfügbare Subventionen zu ermitteln, die Steuerersparnis zu bewerten sowie die Entwicklung der CO_2-Emissionen zu verfolgen. Der Rechner ist eine echte Hilfe bei der effizienten Strukturierung und Verwaltung Ihrer Sanierungsvorhaben.

https://www.bcf.ch/de/privatkunden/digitale-dienstleistungen/rechner-und-tools/renovations-und-co2-rechner



Finanzierungsplanung und Schätzung der Erträge

Ein erfolgreiches Sanierungsvorhaben erfordert eine solide Finanzplanung. Dabei spielt die Bank eine wichtige Rolle. Wichtig ist, sich nicht nur eine klare Übersicht über die notwendigen Investitionen, sondern auch über die verschiedenen Finanzierungslösungen, die verfügbaren Fördermittel und die Steuervorteile zu verschaffen, die Sie in Anspruch nehmen können. Die Einsparungen, die durch eine energetische Gebäudesanierung erzielt werden können, sollten nicht unterschätzt werden. Sie sind ein wichtiger Faktor und sollten deshalb ebenfalls im Finanzierungsplan berücksichtigt werden, um zu prüfen, inwieweit die Kosten durch die Sanierung optimiert werden können, und um zu gewährleisten, dass sich das Bauvorhaben langfristig auszahlt.

Die FKB steht Ihnen zur Seite

Die Freiburger Kantonalbank (FKB) engagiert sich aktiv für die Förderung der energetischen Gebäudesanierung, indem sie vorteilhafte Finanzierungslösungen für solche Bauvorhaben anbietet. Dabei wird gewährleistet, dass alle gesetzlichen Vorschriften, einschliesslich der finalen Basel-III-Vereinbarungen, eingehalten werden

Kriterien für den Zugang zu Finanzierung im Zusammenhang mit den Anforderungen von Basel III final

Die Bestimmungen von Basel III final sehen höhere Eigenkapitalanforderungen für Finanzinstitute vor. Dadurch soll die Widerstandsfähigkeit gegenüber Finanzrisiken gestärkt werden, einschliesslich der mit Immobilien verbundenen Risiken. Energieineffiziente Gebäude stellen nämlich ein höheres Risiko in Bezug auf die Wertsteigerung dar. Energetische Gebäudesanierungen tragen zur Minderung dieses Risikos bei, indem sie die Energieeffizienz von Immobilien verbessern.

Vor diesem Hintergrund prüft die FKB jedes Finanzierungsgesuch sorgfältig, um zum einen die Bonität der Kreditnehmerin bzw. des Kreditnehmers und zum anderen die Tragfähigkeit des Bauvorhabens und die Einhaltung der regulatorischen Vorschriften zu gewährleisten.

Eigenkapitalquellen
- Kontoguthaben
- Vorsorgeguthaben (2. und 3. Säule)
- Wertpapiere (Versicherungspolicen, Wertschriften usw.)
- Fördermittel des Bundes, der Kantone und Gemeinden

Bei der Finanzierung einer energetischen Gebäudesanierung oder der Installation von Photovoltaikanlagen berücksichtigt die FKB folgende Kriterien:

Rückzahlungsfähigkeit: Die FKB führt eine detaillierte Analyse der Einnahmen und Ausgaben der Kreditnehmerin bzw. des Kreditnehmers durch, um sicherzustellen, dass die Finanzierung zurückgezahlt werden kann. Die Gesamtkosten in Verbindung mit der Immobilie, einschliesslich der theoretischen Hypothekarzinsen, der Amortisation und der geschätzten Unterhaltskosten, dürfen grundsätzlich ein Drittel (33%) des Bruttoeinkommens nicht überschreiten.

Eigenmittel: Es ist ein Mindestanteil an Eigenmitteln am Belehnungswert erforderlich, die nicht aus dem Guthaben der 2. Säule stammen. Nach den Richtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) beträgt dieser Mindestanteil 10 %. In der Praxis wird für die Finanzierung von Wohneigentum in der Regel mindestens ein Eigenmittelanteil von 20% benötigt.

Qualität des Bauvorhabens: Es werden die Angemessenheit der geplanten Bauarbeiten, ihre energetischen Auswirkungen und die dadurch erzielte Wertsteigerung der Immobilie beurteilt. Damit wird sichergestellt, dass das Bauvorhaben langfristig tragfähig und rentabel ist.

Sicherheiten: Sanierte oder mit Photovoltaikanlagen ausgestattete Immobilien werden in der Regel als Garantie für ein Hypothekardarlehen verwendet, wodurch die finanzielle Sicherheit der Transaktion erhöht wird.

Durch die Einhaltung dieser Kriterien gewährleistet die FKB ein umsichtiges Risikomanagement und fördert gleichzeitig aktiv Projekte im Sinne der Energiewende.

Sie wünschen eine individuelle Beratung und eine genaue Analyse Ihres Bauvorhabens? Dann empfehlen wir Ihnen, sich direkt an die Beraterinnen und Berater der FKB zu wenden.

Nachhaltige Produkte im Angebot der FKB

Die FKB bietet vorteilhafte finanzielle Lösungen zur Förderung nachhaltiger Bau- und Sanierungsvorhaben:

1. Hypothek Öko

- **Ziel:** Finanzierung von Neubauten oder Kauf von bestehenden Immobilien, die bestimmte energetische Standards erfüllen
- **Vorzugszins:** Rabatt von 0,5% auf den festen Zinssatz von 5 bis 10 Jahren, 15 und 20 Jahren
- **Maximalbetrag:** CHF 500'000.- für Wohngebäude und CHF 1'000'000.- für Miet-, Geschäfts-, Handwerks- oder Industriegebäude
- **Konditionen:** Das Bauvorhaben muss anerkannte energetische Standards erfüllen.

2. Hypothek Öko Renovation

- **Ziel:** Sanierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz bestehender Gebäude
- **Vorzugszins:** Rabatt von 0,5% auf den festen Zinssatz von 5 bis 10 Jahren
- **Maximalbetrag:** CHF 250'000.- für Wohngebäude und CHF 500'000.- für Miet-, Geschäfts-, Handwerks- oder Industriegebäude
- **Konditionen:** Das Bauvorhaben muss anerkannte energetische Standards erfüllen.

Diese Lösungen beweisen das Engagement der FKB für Nachhaltigkeit und bieten gleichzeitig attraktive finanzielle Konditionen, um die Umsetzung Ihrer Bau- oder Sanierungsvorhaben zu erleichtern und rentabler zu gestalten.

Fördermittel und Subventionen im Kanton Freiburg

Gebäudeprogramm

Seit 2017 unterstützt der Kanton Freiburg die energetische Sanierung von Gebäuden durch das vom Bund eingeführte Gebäudeprogramm. Dieses bietet Fördermittel für ein breites Spektrum an Massnahmen an, zum Beispiel:

- punktuelle Wärmedämmung,
- Gesamtsanierung zur Verbesserung der Energieeffizienz,
- Ersatz von fossilen Heizungen durch auf erneuerbaren Energien basierenden Lösungen wie Wärmepumpen oder einen Anschluss an das Fernwärmenetz

Das Gebäudeprogramm stellt eine günstige Gelegenheit für Eigentümerinnen und Eigentümer dar, die die Energieeffizienz ihrer Gebäude verbessern und gleichzeitig eine finanzielle Unterstützung zur Senkung der Baukosten erhalten möchten.

Weitere Informationen über das Gebäudeprogramm des Kantons Freiburg: https://www.fr.ch/de/vwbd/afe/foerderprogramme-im-energiebereich

Beispiele für Fördermittel

Wärmedämmung:
CHF 50.-/m² gedämmte Gebäudehülle

Luft-Wasser-Wärmepumpe:
- Heizung ≤ 70 kW^{th}: CHF 3'500.- + 150.-/kW^{th}
- Warmwasser: CHF 1'000.- (Pauschalbetrag)

Verbesserung um 3 GEAK-Klassen:
CHF 60.-/m² EBF (Mehrfamilienhaus)

Das Gebäudeprogramm

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Aktuelle Entwicklungen

Mit dem am 18. Juni 2023 angenommenen Klima- und Innovationsgesetz wurde ein Impulsprogramm eingeführt, durch das ab 1. Januar 2025 mehr Fördermittel für die energetische Gebäudesanierung ausgezahlt werden sollen. Allerdings könnten die am 20. September 2024 angekündigten Entlastungsmassnahmen der Bundesfinanzen die für dieses Programm bereitgestellten Mittel reduzieren. Für 2025 sind Parlamentsdebatten geplant, um die Auswirkungen dieser Massnahmen zu klären und notwendige Anpassungen festzulegen.

pronovo

Fördermittel der Gemeinden und des Bundes

Im Fall von Photovoltaikanlagen werden die Fördermittel zentral durch das vom Bund in Auftrag gegebene Programm Pronovo geregelt.
Beispiel: Fördermittel in Höhe von CHF 1'500.- für eine Anlage von 4 kWc, d. h. rund 20m²

Weitere Informationen über die genauen Beträge und die Konditionen befinden sich auf der offiziellen Website: www.pronovo.ch.

FRANCS ENERGIE

Zahlreiche Gemeinden bieten ebenfalls zusätzliche Förder- und Subventionsprogramme an. Wenden Sie sich direkt an Ihre Gemeinde oder besuchen Sie die Website von EnergieSchweiz: https://www.energiefranken.ch/de.

Expertentipp

Die meisten der auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene verfügbaren Fördermittel müssen vor Beginn der Arbeiten beantragt werden. Darüber hinaus können bestimmte Mittel nicht miteinander kombiniert werden.

Es ist daher empfehlenswert, ein Projekt im Voraus sorgfältig zu planen, um die Chancen auf den Bezug der verfügbaren Fördermittel zu maximieren.

Steuerabzüge für die energetische Gebäudesanierung im Kanton Freiburg

Aktuell können Eigentümerinnen und Eigentümer Steuerabzüge für Unterhaltskosten und die energetische Sanierung ihrer Immobilien geltend machen:

- Ausgaben für den Unterhalt (für den Werterhalt der Immobilie) und bestimmte Verwaltungskosten können pauschal oder in tatsächlicher Höhe zum Abzug gebracht werden.

- In den meisten Kantonen beträgt der Pauschalabzug 10 % des Bruttomietertrags oder des Eigenmietwerts, wenn das Gebäude weniger als zehn Jahre alt ist, und 20% für ältere Gebäude.

- Massnahmen, welche die Energieeffizienz des Gebäudes verbessern, können unter bestimmten Voraussetzungen berücksichtigt werden.

Es wird empfohlen, sich an die Kantonale Steuerverwaltung des Kantons Freiburg zu wenden, um genaue Informationen über die geltenden Steuerabzüge für die energetische Gebäudesanierung einzuholen. Im Dezember 2024 beschlossen der Nationalrat und der Ständerat die Abschaffung des Eigenmietwerts. Dieser Beschluss muss vom Schweizer Stimmvolk noch gutgeheissen werden. Die aktuelle Version der Vorlage sieht nicht nur die Abschaffung des Eigenmietwerts, sondern auch der Steuerabzüge für Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten vor.

Konsolidierung des Bauvorhabens und Auswahl von Fachpersonen

Nach Prüfung Ihrer Finanzierungsmöglichkeiten verfügen Sie über alle notwendigen Informationen, um Ihre Ziele genauer festzulegen und Ihr Projekt zu konkretisieren. Ihre Beraterinnen und Berater bei der FKB sowie Ihre GEAK-Expertinnen und -Experten stehen Ihnen in dieser entscheidenden Phase gerne zur Seite.

Um Ihr Bauvorhaben erfolgreich zu verwirklichen, ist es wichtig qualifizierte Fachpersonen zu Rate ziehen: **Architektinnen und Architekten, Planungsbüros, Bauunternehmen** und **Fachinstallateure**. Ihr Fachwissen garantiert die Qualität, Konformität und Nachhaltigkeit der ausgeführten Bauarbeiten.

Hier sind die wichtigsten Schritte, die Sie bei der Auswahl Ihrer Partner beachten sollten:

- Liste der geplanten Bauarbeiten erstellen
- Kostenvoranschläge einholen
- Angebote vergleichen
- Empfehlungen und Garantien überprüfen
- Dienstleister auswählen

Zur Finanzierung der Gebäudesanierung schloss Martin Kuhlmann nach einer Beratung durch Harold Mrazek von der FKB eine Hypothek Öko Renovation ab. Das Produkt bietet einen Rabatt von 0,5% auf den festen Zinssatz für fünf bis zehn Jahre und die Möglichkeit, die Bauarbeiten über mehrere Jahre hinweg zu staffeln.

Start der Bauarbeiten

Nun können die Bauarbeiten beginnen.

Ihre Architektin bzw. Ihr Architekt und die beauftragten Unternehmen kümmern sich um die notwendigen Verwaltungsformalitäten, koordinieren die verschiedenen beteiligten Parteien und achten darauf, dass die Bauarbeiten vertragsgemäss ausgeführt werden.

Expertentipp

Es ist empfehlenswert, sorgfältig zu überprüfen, ob die Kostenvoranschläge mit den von Ihnen festgelegten Zielen und den Bedingungen für die Gewährung der Fördermittel übereinstimmen.

Dies sind die wichtigsten Schritte:

- Baugesuch bei der Gemeinde und/oder beim Kanton einreichen
- Fördermittel beantragen
- Beginn der Bauarbeiten ankündigen
- Regelmässige Besprechungen organisieren, um die ordnungsgemässe Ausführung der Bauarbeiten sowie die Einhaltung der Ziele und Fristen sicherzustellen
- Bauarbeiten fertigstellen
- Rechnungen kontrollieren und genehmigen
- Von Ihrem sanierten Gebäude profitieren

Expertentipp

Unabhängig davon, ob Sie die Fördermittel selbst beantragen oder diese Aufgabe einem Unternehmen anvertrauen, sollten Sie auf die folgenden zwei Punkte achten:

- In den meisten Fällen müssen Fördermittelgesuche vor Beginn der Bauarbeiten eingereicht werden.
- Vergewissern Sie sich nach Abschluss der Bauarbeiten, dass die Unternehmen alle für den Erhalt der Fördermittel erforderlichen Unterlagen eingereicht haben.

4. Rentabilität der energetischen Gebäudesanierung

Einsparungen durch reduzierte Energiekosten und die Wertsteigerung der Immobilie gleichen die Anfangsinvestition in der Regel mittel- bis langfristig aus. Durch die verfügbaren Fördermittel wird die Rentabilität der energetischen Gebäudesanierung noch attraktiver.

Wirtschaftliche Rentabilität der energetischen Gebäudesanierung nach Eigentumsverhältnissen

Die wirtschaftlichen Auswirkungen einer energetischen Gebäudesanierung sind je nach Nutzung der Immobilie sehr unterschiedlich, und dies unabhängig davon, ob diese an Dritte vermietet oder von der Eigentümerin bzw. vom Eigentümer selbst bewohnt wird. Eine von der Wüest Partner AG durchgeführte Studie über als Hauptwohnsitz genutzte Wohngebäude vergleicht die Auswirkungen einer umfassenden energetischen Sanierung auf ein Mehrfamilienmiethaus und ein Einfamilienhaus, das von der Eigentümerin bzw. vom Eigentümer selbst bewohnt wird.

Die erheblichen Unterschiede lassen sich dadurch erklären, dass die Sanierungskosten bei selbstgenutzten Immobilien nicht mit den Mietern geteilt werden können. Darüber hinaus sind Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Immobilie selbst bewohnen, im Gegensatz zu Investoren, die zur Veröffentlichung ihrer Finanzergebnisse verpflichtet sind, oft weniger bereit, Nachhaltigkeitsmassnahmen zu finanzieren. Ausserdem werden energetische Sanierungen von Wohneigentum vom Markt weniger belohnt, was diese Investitionen finanziell weniger attraktiv macht.

Eine energetische Sanierung kann jedoch für Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Immobilie selbst bewohnen, besonders vorteilhaft sein, da sie langfristig zu einer Senkung der Heizkosten führt. Im Fall eines Verkaufs ist eine vorherige Sanierung hingegen in der Regel nicht rentabel, da die daraus resultierende Wertsteigerung und die Gewinne durch die Energieeffizienz oft nicht ausreichen, um die ursprüngliche Investition auszugleichen.

Sanierung, Wertsteigerung und steuerliche Auswirkungen

Eine energetische Sanierung kann einen ökologischen Wert für das Gebäude schaffen und so seine Attraktivität und seinen Marktwert steigern. Die Durchführung solcher Arbeiten hat zudem steuerliche Vorteile, etwa Abzüge für Unterhaltskosten und energetische Verbesserungen. Die Wertsteigerung kann jedoch auch einen steuerlichen Boomerang-Effekt beim Weiterverkauf oder bei der Vererbung haben und zu einer höheren Besteuerung des Wertzuwachses oder einer höheren Erbschaftssteuer führen. Um den Gewinn zu maximieren und gleichzeitig die langfristigen steuerlichen Auswirkungen zu minimieren, werden eine strategische Planung und eine Steuerberatung sehr empfehlenswert.

Expertentipp

Je nach Komplexität und Umfang des Bauvorhabens kann es sinnvoll sein, eine Bauherrenunterstützung bzw. -vertretung zu beauftragen. Diese Spezialisten unterstützen Sie bei der genauen Festlegung Ihres Bauvorhabens, der Auswahl der Dienstleister, der Erledigung der Verwaltungsformalitäten sowie bei der Überwachung der Ausführung der Bauarbeiten.

5. Energetische Gebäudesanierung – ein Beispiel

Komplette energetische Sanierung einer Villa

Der Eigentümer eines Einfamilienhauses aus den 1970er Jahren, das mit einem Ölheizkessel beheizt wurde, hat folgende Bauarbeiten zur energetischen Sanierung des Gebäudes vorgenommen:

- Dämmung der Fassaden, des Dachs und der Kellerdecke
- Austausch der Fenster durch dreifachverglaste Modelle
- Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Installation einer Photovoltaikanlage

Ergebnis GEAK

Vorteile	Rentabilität	
✓ Senkung des Energieverbrauchs um 60%	Anfangsinvestition	CHF 400'000.-
✓ Merkliche Verbesserung des thermischen Komforts	Fördermittel (Kanton, Gemeinde, Bund)	CHF – 60'000.-
✓ Wertsteigerung der Immobilie	Steuerabzug	CHF – 50'000.-
	Nettoinvestition	CHF 290'000.-
	Energieeinsparung und Weiterverkauf von Solarenergie	CHF – 4'700.-/Jahr

Einschätzung des Experten

Die Sanierungskosten dürfen nicht ausschliesslich den energetischen Aspekten zugerechnet werden:

- Ein Gebäude altert: Die Bauarbeiten können durch Baufälligkeit, die Anpassung an geltende Normen oder den Wunsch nach Modernisierung bestimmter Elemente begründet sein.
- Elemente wie die Dämmung, das Dach oder die Fenster müssen unabhängig von energetischen Überlegungen ohnehin ersetzt werden.
- Um die tatsächliche Rentabilität der Sanierung zu bewerten, sollte ein Kostenverteilungsschlüssel integriert werden.

Nicht quantifizierbare Nebeneffekte der Sanierung:

- Verbesserung des Komforts und der Lebensqualität: bessere Innentemperatur, Luftqualität und Akustik usw.
- Wertsteigerung der Immobilie: ein attraktiveres Gebäude und eine Steigerung seines Eigenwerts
- Resilienz gegenüber regulatorischen Risiken (künftige Energiestandards) und Energiepreisschwankungen

Die Energieeffizienz wird durch innovative Lösungen gewährleistet: Erdwärme, Solarenergie und ein Wärmespeicher sorgen für Heizung und Warmwasser. Für optimalen Komfort wird die Gebäudeautomation durch ein hochgradig vernetztes System gesteuert, das den Betrieb von Heizung, Storen und Wärmepumpe regelt.

Hauptsitz
1701 Freiburg
Bd de Pérolles 1

Stadt Freiburg
Bourg
Kantonsspital
Rue de Romont
Schönberg

Niederlassungen
1616 Attalens
1754 Avry-Centre
1630 Bulle
1637 Charmey
1618 Châtel-St-Denis
1741 Cottens
1784 Courtepin
1611 Le Crêt
1564 Domdidier
3186 Düdingen
1731 Ependes
1470 Estavayer-le-Lac
1726 Farvagny
3175 Flamatt
3210 Kerzers
3280 Murten
1716 Plaffeien
1746 Prez-vers-Noréaz
1680 Romont
1712 Tafers
1687 Vuisternens-devant-Romont

Freiburger
Kantonalbank

Bd de Pérolles 1
Postfach
1701 Freiburg

0848 352 352
www.fkb.ch