

# haus und wohnen.ch

das Ideenpaket



6 grosse Architekturreportagen / 19 Hausideen in Holz- und Massivbau / Das Haus als Kapitalanlage / Baulandsuche / Musterbeispiele für Küche und Bad / Das intelligente Haus / Alternative: Stockwerkeigentum / Digitale Planungstools für Küche, Bad und Garten / Im Landhausstil



9 772296 737007

# Das Einfamilienhaus als Kapitalanlage

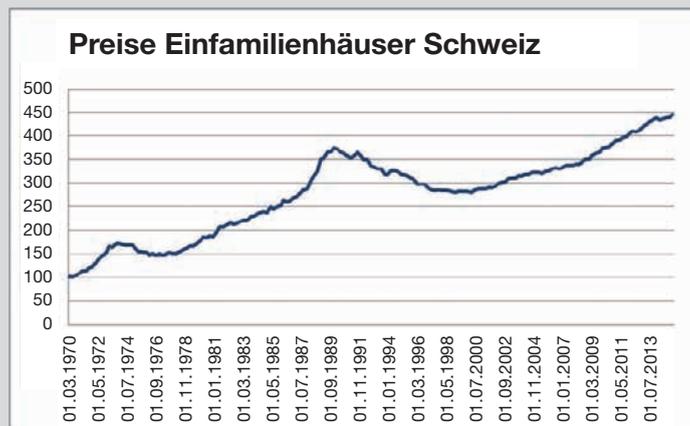
Ein eigenes Haus ist auch aus finanztechnischer Sicht eine interessante Anlage – sofern genügend Eigenkapital vorhanden ist. Profitieren kann man finanziell und ideell, sagt Anlageexperte Adrian Scherer. Interview: Christine Vollmer

Wodurch unterscheidet sich ein Einfamilienhaus von anderen Anlagekategorien wie Obligationen oder börsengehandelten Aktien?

Immobilien zeichnen sich insbesondere durch ihre Illiquidität, hohe Transaktionskosten und Heterogenität, also Uneinheitlichkeit, aus. Weiter ist oft ein hoher Einsatz von Fremdkapital notwendig. Ein weiteres Attribut stellt der hohe ‚Wert pro Einheit‘ dar. Während Obligationen im Regelfall ab 1000 Franken pro Einheit gekauft werden können, übersteigt der Preis einer Immobilie schnell die Millionengrenze. Weiter schwankt der Preis einer Immobilie weniger, als dies bei Aktien der Fall ist. Schlussendlich darf davon ausgegangen werden, dass Immobilien besser als z. B. Obligationen gegen Inflation schützen.

Ist der Erwerb von Wohneigentum in jedem Fall eine gute Investition, auch aus anlagentechnischer Sicht?

Eine fundierte Antwort dieser Frage ist im Falle selbstbewohnter Einfamilienhäuser in der Schweiz schwierig, da das notwendige Datenmaterial fehlt. Hierdurch sind die ansonsten üblichen Berechnungen leider nicht möglich. Immerhin wird aber basierend auf Angebotspreisen ein Preisindex erhoben, der uns zumindest gewisse Hinweise gibt:



Die Grafik erinnert uns daran, dass auch in der Schweiz Immobilienpreise über Jahre hinweg fallen können. So büssten Einfamilienhäuser zwischen 1973 und 1976 rund 15 % ein und in den

Jahren 1989 bis 2000 fand ein Einbruch um 25 % statt. Anlage-technisch geht es letztlich um die Beurteilung eines gesamten Portfolios, welches idealerweise über mehrere Anlageklassen wie z.B. festverzinsliche Werte, Aktien und Immobilien diversifiziert ist. Durch den hohen ‚Wert pro Einheit‘ dürften aber die meisten Einfamilienhausbesitzer kaum über nennenswerte Aktien- oder Obligationenbestände verfügen respektive das Vermögen wird oft zu 100 % im Einfamilienhaus gebunden sein. Somit besteht ein Klumpenrisiko, was aus anlagentechnischer Sicht nicht erstrebenswert ist. Sollte sich nämlich das Szenario 1989–2000 mit einem Preisrückgang von 25 % wiederholen, so verliert ein 1-Millionen-Haus 250 000 Franken und der Inhaber erzielt eine Rendite von -25 %. Die Situation akzentuiert sich, falls die Immobilie hypothekarisch hoch belastet ist: Hatte unser Einfamilienhausbesitzer lediglich 200 000 Franken Eigenkapital und musste für die restlichen 800 000 Franken eine Hypothek aufnehmen, so verliert sein Haus zwar auch 250 000 Franken an Wert. Aber seine Rendite beträgt auf Grund des Fremdkapitaleinsatzes -125 %, er hat sein gesamtes Eigenkapital und weitere 50 000 Franken verloren. Der Kreditgeber wird in diesem Fall weitere Sicherheiten verlangen und im schlimmsten Fall zu einer Zwangsverwertung schreiten.

Wie die Vergangenheit zeigt, muss mit zwischenzeitlichen Preisrückgängen gerechnet werden. Auf Grund des insbesondere in urbanen Regionen sehr tiefen Angebotes an neuen Einfamilienhäusern rechne ich aber mit langfristig steigenden Preisen. Bei einer langen Haltedauer stehen daher die Chancen gut, einen Gewinn realisieren zu können. Somit stellt ein Einfamilienhaus für mich grundsätzlich eine interessante Anlage dar, sofern man sich das Haus leisten kann, das heisst der Fremdkapitaleinsatz massvoll ist und man idealerweise Investitionen in weitere Anlageklassen tätigen kann, um dem Gebot der Diversifikation nachleben zu können. Diese zusätzlichen Anlagen können natürlich auch die Form von Pensionskassenguthaben annehmen.

Wenn ein guter Freund die Grundsatzfrage stellt, ob er ein Haus kaufen oder Mieter bleiben soll, wie lautet die Antwort?

Wichtig scheint mir hier die Motivation für einen möglichen Kauf zu sein. Geht es darum, im Nullzinsumfeld Geld anzulegen, d.h. das Haus würde nach dem Verkauf vermietet? In diesem Falle würde ich primär auf Grund des gegenwärtig eher hohen



Adrian Scherer, Chartered Financial Analyst CFA, ist Anlagestrategie des unabhängigen Vermögensverwalters Limmat Wealth in Zürich.

Preisniveaus abraten und einen günstigeren Einstiegszeitpunkt abwarten. Demgegenüber stört mich bei einer Eigennutzung das aktuelle Preisniveau weniger, da ein möglicher Preisrückgang über die normalerweise positive Differenz aus eingesparter Miete und Finanzierungskosten teilweise wettgemacht werden kann. Zu den finanziellen kommen auch noch nicht-materielle Gesichtspunkte wie z. B. die Gestaltungsfreiheit oder dass man in der Regel weniger Rücksicht auf Nachbarn nehmen muss, hinzu. Gerade diese nicht-finanziellen Aspekte werden in der Regel stark positiv wahrgenommen. Somit: Sofern das Objekt bezüglich Lage, Bausubstanz, Funktionalität, Ästhetik und Preis den gängigen Vorstellungen entspricht und weiter die finanzielle Tragbarkeit gegeben ist, würde ich zum Kauf raten.

*Die eigenen vier Wände sind heute oft nicht mehr eine Anschaffung für das ganze Leben. Was sind die Kriterien im Hinblick auf einen späteren Weiterverkauf?*

Es geht darum, eine marktgängige Immobilie zu besitzen, also ein Haus, für das ein möglichst grosser Kreis an potenziellen Käufern besteht. Faktoren wie die Nutzbarkeit für Dritte oder das Preis-/Leistungsverhältnis sind hier ausschlaggebend. Der Preis hängt stark von der Lage ab, wobei man zwischen Makro- und Mikrolage unterscheidet. Im ersten Fall werden Faktoren wie Steuern, Arbeitsplatzangebot und Infrastrukturanbindung betrachtet. Unter der Mikrolage versteht man demgegenüber die Grundstückslage, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr oder die Nachbarschaft.

*Früher oder später stellt sich die Frage: Hypothek abzahlen oder nicht. Was ist dabei zu bedenken?*

Ein Verzicht auf eine Amortisation ist dann sinnvoll, wenn ich mein Geld bei gleichem Risiko zu einem höheren Zins anlegen kann, als mich die Finanzierung nach Steuervorteilen kostet. Eine 10-jährige Hypothek kostet aktuell rund 2 %, was nach dem Steuereffekt etwa 1,5 % bedeutet. Auf der Anlagenseite rentieren 10-jährige Eidgenossen um die 0 %. Somit spare ich bei einer Amortisation rund 1,5 % pro Jahr. Bei dieser Konstellation lohnt sich also eine Amortisation. Weiter möchte ich ja nicht ein Bank-, sondern Eigenheim, was ebenfalls für die Amortisation spricht.

Verlangen Sie  
unseren Katalog!



[www.taroarchitekten.ch](http://www.taroarchitekten.ch)



Über 55  
Hausideen



# Glossar: Die Grundbegriffe rund um die Eigenheimfinanzierung

Von Jürg Zulliger

### **Baukredit**

Bei Neu- oder Umbauten bieten die Banken sogenannte Baukredite an. Dabei handelt es sich um ein Kontokorrentkonto mit einer bestimmten Limite, das für die Abwicklung der Zahlungen dient. Der Zins für einen Baukredit liegt in der Regel höher als für eine normale Hypothek. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Kredit konsolidiert, d.h. in eine normale, zinsgünstigere Hypothek umgewandelt. Heute sind auch sogenannte Bauhypotheken möglich. Das heisst, der Baukredit wird als Libor- und/oder Festzinshypothek in Tranchen und nach Baufortschritt ausbezahlt. Eine Bauhypothek ist günstiger als der klassische Baukredit, weil keine Kreditkommission geschuldet ist.

### **Belehnungswert**

Damit bezeichnen die Banken den Wert von Kreditsicherheiten. Dazu gehören Immobilien (Häuser, Grundstücke) sowie Wertpapiere. Der Belehnungswert drückt die wahrscheinliche Höhe aus, zu welcher die Sicherheiten auch langfristig zu jedem beliebigen Termin ausgelöst werden können. Bei selbst genutztem Wohneigentum liegt der Belehnungswert meist bei etwa 80 Prozent des Kaufpreises. Eine Bank ist unter diesen Voraussetzungen bereit, 80 Prozent des Wertes über eine Hypothek zu finanzieren. Sofern sich die Qualität des Objekts zum Beispiel durch die Alterung des Gebäudes verschlechtert hat, kann die Bank den Belehnungswert reduzieren oder von Anfang an tiefer ansetzen. Belehnungen über 80 Prozent sind mit entsprechenden Zusatzsicherheiten möglich. Beispiele von Zusatzsicherheiten: Verpfändung von Pensionskassenguthaben, Vorsorgeguthaben 3a und 3b und kurante Wertschriften.

### **Eigenkapital**

Bei einer klassischen Immobilienfinanzierung ist auf ein Verhältnis Eigen- und Fremdkapital von 20:80 zu achten. Die Bank steuert also bei einem Kauf oder Neubau meist 80 Prozent durch eine Hypothek bei, während der Käufer selbst über mindestens 20 Prozent eigene Mittel verfügen muss. Als Eigenkapital anrechenbar sind vor allem persönliche Sparguthaben und Wertschriften, die veräussert werden können.

Grundsätzlich können auch Guthaben angerechnet werden, die als Vorbezug aus der eigenen Pensionskasse stammen. Seit 1. Juli 2012 müssen mindestens 10 Prozent des Kaufpreises oder der Anlagekosten aus Eigenmitteln stammen, welche nicht aus der Pensionskasse (2. Säule) stammen. Der Käufer muss also so oder so mindestens 10 Prozent «echte» Eigenmittel für einen Immobilienkauf verfügbar haben.

### **Eigenmietwert**

Der Eigenmietwert von Wohnungen und Häusern muss als fiktives Einkommen versteuert werden. Die Begründung dafür lautet, dass jede Immobilie auch vermietet werden könnte und so steuerbare Einnahmen entstehen würden. Die Eigenmietwerte werden nach den gesetzlichen Bestimmungen und Formeln im jeweiligen Kanton ermittelt; sie liegen meist bei 60 bis 90 Prozent der Verkehrswerte der Liegenschaften. Damit soll zugleich eine gewisse Gleichbehandlung von Wohneigentümern und Mietern angestrebt werden. Eigentümer dürfen vom Eigenmietwert die Schuldzinsen für Hypotheken und den Gebäudeunterhalt abziehen.

### **Elektronisches Grundbuch**

Das Grundbuch wird heute in den meisten Kantonen elektronisch geführt. Damit wird auch der Weg frei für den elektronischen Geschäftsverkehr. Mittelfristig ist die elektronische öffentliche Beurkundung vorgesehen (zum Beispiel für den Kauf von Immobilien bzw. Grundstücken). Die elektronische öffentliche Beurkundung ist der Papierform ebenbürtig. Die Umstellung wird allerdings noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

### **Familiendarlehen**

Dieses Darlehen wird von verwandten oder bekannten Privatpersonen gewährt. Es wird vor allem dann in Anspruch genommen, wenn die Bauherrschaft die vom kreditgebenden Institut geforderte Eigenkapitalquote von mindestens 20 % nicht aufbringen kann oder der Hypotheknehmer eine 2. Hypothek mit Rückzahlungspflicht vermeiden will. Es empfiehlt sich allerdings, einen schriftlichen Vertrag abzuschliessen. Darin sollte zumindest die Höhe des gewährten Darlehens, die Tilgungsart, Zins und Zinsanpassung festgelegt werden.

### **Finanzierungsplan**

Beinhaltet ausführliche Angaben zu sämtlichen Erwerbs- resp. Baukosten sowie die Auflistung sämtlicher zur Verfügung stehender Mittel aus Fremd- und Eigenkapital. Ein guter Finanzierungsplan zeigt dem Bauherrn im Prinzip eine mittel- bis langfristige finanzielle Kalkulation und berücksichtigt auch anfallende Nebenkosten im Zusammenhang mit dem Haus sowie die künftige Amortisation des Kredits.

Die laufende Belastung für ein Eigenheim sollte ein Drittel des Bruttoeinkommens nicht übersteigen. Bei hohen Einkommen ist eine grössere Belastung möglich. Eine solide Eigenheimfinanzierung muss immer langfristig ausgerichtet sein, damit allfällige Zinserhöhungen oder unvorhergesehene Ausgaben aufgefangen werden können.

### **Fremdkapital**

In der Regel setzt sich eine Bau- oder Kauffinanzierung aus Eigen- und Fremdkapital zusammen. Beim Fremdkapital handelt es sich um finanzielle Mittel, die dem Bauherrn von dritter Seite (z. B. von einem Kreditinstitut) gewährt werden.

### **Grundbuchauszug**

Der Grundbuchauszug gibt u. a. Auskunft über die Grundstücksfläche, den Eigentümer, die Belastungen des Grundstücks, Durchfahrts- und Wegrechte usw. Er ist beim Grundbuchamt (Einverständnis des Eigentümers notwendig) oder direkt beim Verkäufer erhältlich.

### **Haushaltsrechnung**

Mit ihr werden alle Einnahmen und Ausgaben des Kreditnehmer-Haushaltes pro Monat detailliert aufgelistet. In der Rechnung sollten nicht nur regelmässige Kosten wie Zinsen für Hypotheken, Kreditamortisationen fürs ganze Jahr, Stromrechnung, Versicherungsprämien etc., sondern auch unregelmässige Kosten oder unvorhergesehene Ausgaben budgetiert werden (Ferien, Hausreparaturen, Zahnarzt). Die Haushaltsrechnung gibt zuverlässig Auskunft darüber, ob ein Hauskredit gut tragbar ist oder auf welchem Weg sich das Budget anpassen lässt.

### **Kosten Eigenheim**

Jährlich fallen folgende Kosten an: Hypothekarzinsen, Amortisationen (innert 15 Jahren oder bis zur Pensionierung auf höchstens noch zwei Drittel des Eigenheimwertes) sowie Neben- und Unterhaltskosten (z. B. Heizung, Strom, Gas, Unterhalt, Garten, Versicherungsprämien usw.). Für Stockwerkeigentümer fallen ein Teil dieser Kosten in Form von Zahlungen in das Betriebskostenkonto und in den Erneuerungsfonds der Stockwerkeigentümergeinschaft an. Der Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, aber sehr empfehlenswert. Wer in Sachen Kosten und Budget auf der sicheren Seite sein will, sollte sich einer bewährten Faustregel bedienen: Wenn man auch die längerfristigen Unterhalts- und Renovationskosten berücksichtigt und einen längerfristigen Durchschnittszins für Hypotheken annimmt, liegen die Kosten höher als man zu Beginn annimmt. Gemäss dieser Faustregel kostet eine Immobilie im Lauf der Zeit rund fünf bis sechs Prozent des Kaufpreises oder der Erstellungskosten inklusive Land.

### **Kreditwürdigkeit**

Dazu gehört seitens der Bank der Einblick in die Vermögens- und Einkommenssituation eines potentiellen Kreditnehmers sowie in den Bestand von anderweitigen Schulden. Nicht zuletzt spielen auch die frühere Rückzahlungs- resp. Zahlungsmoral eine grosse Rolle.

### **Online Hypothek**

In den letzten Jahren sind mehrere Anbieter und Banken dazu übergegangen, Immobilienfinanzierungen nicht mehr allein über Filialnetze, Niederlassungen oder Finanzbroker zu vertreiben, sondern setzen auch auf das Internet als Vertriebskanal. Für die Kunden hat dies den Vorteil, dass sie sich jederzeit und von zuhause aus über Finanzierungsangebote informieren können. Heute ist auch der verbindliche Abschluss einer Immobilienfinanzierung über das Internet möglich. Sobald ein Kontakt hergestellt und eine bestimmte Hypothek abgeschlossen ist, sind meist aber noch genauere Unterlagen auf konventionellem Weg einzureichen (Dossiers zum Kunden und zum Objekt, Überprüfung der Angaben durch die Bank etc.). Als Sicherheit für den Kredit sind unverändert Schuldbriefe mit der entsprechenden

Grundpfandsicherheit notwendig. Neu können aber auch die Schuldbriefe seit 2012 in elektronischer Form erstellt und bewirtschaftet werden (-> Registerschuldbrief).

#### *Pensionskasse: 2. Säule*

Um die Finanzierung von Eigenheimen zu erleichtern, kann man seit den 1990-er-Jahren Mittel aus der Pensionskasse oder der gebundenen Vorsorge (3. Säule) einsetzen. Infrage kommen die Mittel grundsätzlich für Kauf, Bau, Umbau oder die Amortisationen von Hypotheken. Vorausgesetzt, es handelt sich immer um selbst genutztes Wohneigentum.

Man unterscheidet zwischen Verpfändung und Auszahlung. Mit der Verpfändung können Sie gegenüber der Bank Vorsorgeguthaben als Sicherheit verpfänden. So reduziert sich der Bedarf an Eigenkapital. Beispiel: Die Bank verlangt einen Anteil von 100 000 Franken eigenen Mitteln, Sie haben aber nur 50 000 Franken verfügbar. Sie können die Anforderungen erfüllen, wenn Sie dafür 50 000 Franken Vorsorgeguthaben verpfänden.

Bei der Auszahlung wird das verfügbare Freizügigkeitskapital von der Pensionskasse ausbezahlt und begleicht damit direkt einen Teil des Kaufpreises; Sie haben gewissermassen mehr «flüssige» Mittel. Das ausbezahlte Kapital muss versteuert werden. Für diesen Vorbezug muss man in der Lage sein, die entstehende Vorsorgelücke durch private Vorsorge auszugleichen. Ein Vorbezug ist ausserdem mit einer im Grundbuch eingetragenen «Veräusserungsbeschränkung nach BVG» verbunden. Seit 2012 darf aber nur maximal die Hälfte des benötigten Eigenkapitals auf diesem Weg beschafft werden.

#### *Registerschuldbrief*

Seit der ZGB-Revision von 2012 müssen Schuldbriefe nicht mehr zwingend in Papierform erstellt und bewirtschaftet werden. Dies vereinfacht den ganzen Geschäftsverkehr, insbesondere zwischen Banken, Grundbuchämtern und Grundeigentümern. Für Eigentümer entfällt zum Beispiel das nicht zu unterschätzende Risiko, dass physisch vorhandene Schuldbriefe verloren gehen können. Seit 2012 ist es zu bescheidenen Kosten auch möglich, konventionelle Schuldbriefe von früher in Registerschuldbriefe umzuwandeln.

#### *Schätzung*

Ermittlung des Wertes einer Liegenschaft durch ein System (Hedonische Bewertung) oder einen Experten (Expertenschätzung = klassische Schätzung). Eine Schätzung hilft massgeblich mit, den Marktwert einer Liegenschaft zu ermitteln. Sie wird bei bevorstehendem Kauf/Verkauf, bei der Gewährung einer Hypothek, bei Erbteilung oder Erbvorbezug, bei Güter- und erbrechtlichen Auseinandersetzungen, bei Trennungen/Scheidungen und bei Gewährung von Wohn- und Nutznießungsrechten durchgeführt.

#### *Schuldbrief*

Der Schuldbrief ist das häufigste Sicherungsmittel für eine Finanzierung von Grundstücken (Grundpfand-Sicherheit). Der Schuldbrief ist ein Wertpapier und wird als Namen- oder Inhaberschuldbrief ausgestellt. Bei beiden Formen dient das Grundstück bis zum eingetragenen Betrag zuzüglich Zinsen und Betriebskosten als Sicherheit. Der Schuldbrief wird entweder als Papiersschuldbrief oder als Registerschuldbrief ausgestellt.

#### *Sicherungsübereignung*

Wer bei einer Bank eine Hypothek aufnimmt, erhält meist auch ein Formular mit dem Titel «Sicherungsübereignung». Der Schuldner, also der Bankkunde, übertrifft damit das Eigentum an den Schuldbriefen der Bank. Diese wiederum verlangt Schuldbriefe als Sicherheit für das gewährte Hypothekendarlehen. Etwas vereinfacht gesagt hat die Bank damit etwas mehr Möglichkeiten, Forderungen gegenüber dem Schuldner durchzusetzen, zum Beispiel auch aus einem Geschäftskredit. Die Sicherungsübereignung ist aber heute im Bankgeschäft der Normalfall.

#### *Vorfälligkeitsentschädigung*

Wenn ein Kreditnehmer einen bereits laufenden Kredit mit bestimmter Laufzeit ausserordentlich kündigt, kann er gegenüber der Bank schadenersatzpflichtig werden. Beispiel: Es handelt sich um eine Festhypothek mit fünfjähriger Vertragsdauer und der Kunde will bereits nach zwei Jahren aus der Finanzierung aussteigen. Die Bank kann Schadenersatz verlangen, weil dem Kreditinstitut damit vertraglich zugesicherte Zinseinnahmen oder anderweitige finanzielle Schäden entstehen.

# RÄUBERHÖHLE. MÄRCHEN- SCHLOSS. ENERGIE- BÜNDEL. SPIELWIESE.

**Hier bin ich daheim.**

Auch für Familie Léger ist ein Haus mehr als ein Dach über dem Kopf. Es ist der Ort, an dem das Leben spielt – egal ob man schon sehr groß oder noch ganz klein ist. Wir bauen diese Orte mit über 60 Jahren Erfahrung. Und schaffen so energieeffiziente Häuser, die auch dann noch Bestand haben, wenn aus den kleinen Menschen inzwischen große geworden sind.

**Schwörer. Hier bin ich daheim.**



SchwörerHaus  
seit über  
**30 Jahren**  
in der  
Schweiz



# Gut fürs Portemonnaie und für die Umwelt

Trotz Subventionen durch das staatliche Gebäudeprogramm wird in der Schweiz nur jede hundertste Immobilie energetisch saniert. Der Umstieg von Erdöl und Erdgas auf erneuerbare Energien soll jetzt mit zusätzlichen Massnahmen vorangetrieben werden. Das schont Budget und Umwelt. Von Robert Wildi

> Die Energiewende stellt für Politik, Wirtschaft und Gesellschaft eine enorme Herausforderung dar. Die Notwendigkeit des Ausstiegs aus fossilen Energieträgern und aus der Kernenergie ist unbestritten. Doch beim Übergang zu nachhaltigen Energieträgern harzt es an allen Ecken und Enden. «Ohne engagierte Kantone kann die Energiewende nicht gelingen», resümierte der WWF Schweiz Ende 2014 die Ergebnisse eines selbst in Auftrag gegebenen Ratings der kantonalen Energiepolitik. Die Umweltschutzorganisation stellt ernüchtert fest: Zu viele Kantone haben ihre Hausaufgaben nicht gemacht. Ihre Politik ist (noch) nicht auf zukünftige Generationen ausgerichtet.

Die Missstände drücken sich vor allem im Immobiliensektor aus, der mit einem Anteil von 50 Prozent für fast die Hälfte des gesamten Energieverbrauchs in der Schweiz verantwortlich zeichnet. Es herrscht akuter Sanierungsstau. Weit über die Hälfte der Immobilien im Land sind älter als 40 Jahre. Deshalb verwundert es nicht, dass rund 1,5 Millionen Häuser in der Schweiz energetisch dringend sanierungsbedürftig sind. Die Sanierungsquote hingegen ist kritisch tief: Sie liegt auf der Basis von Baubewilligungen bei nur rund einem Prozent jährlich. 100 Jahre würde es damit dauern, bis in der Schweiz alle Gebäude einen langfristig nachhaltigen Standard erreicht hätten. Diese Zeit zum Warten haben wir und unsere Nachfahren aber nicht.

## Warum sich eine energetische Sanierung lohnt

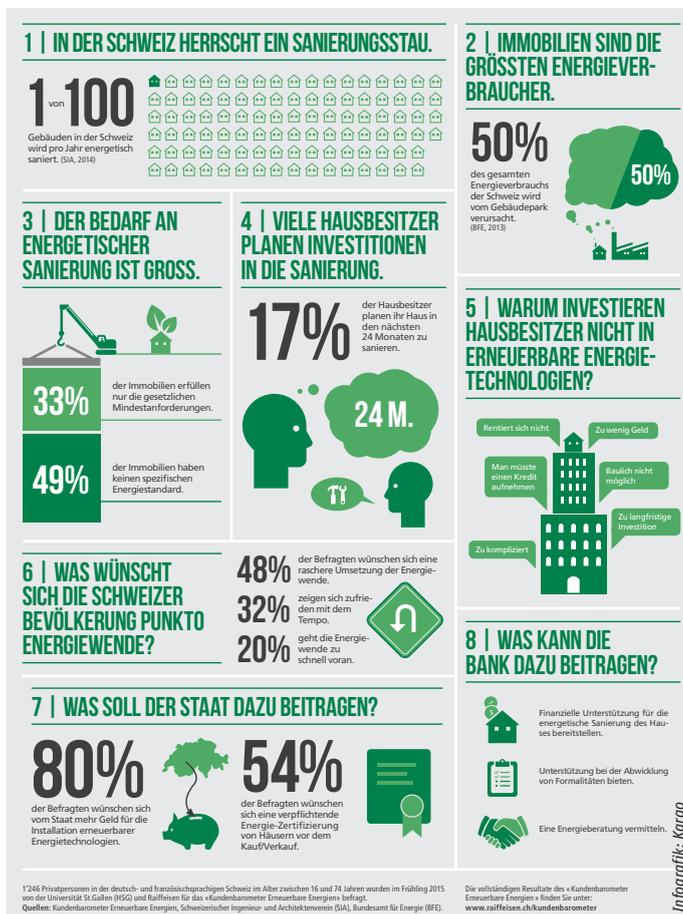
- Sie profitieren von Fördergeldern
- Sie können die Investitionen bei den Einkommenssteuern abziehen
- Sie sichern den Wert der Liegenschaft
- Sie senken die Nebenkosten (Heizung, Strom)
- Sie leisten einen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz
- Sie profitieren von einer Verbesserung des Wohnklimas

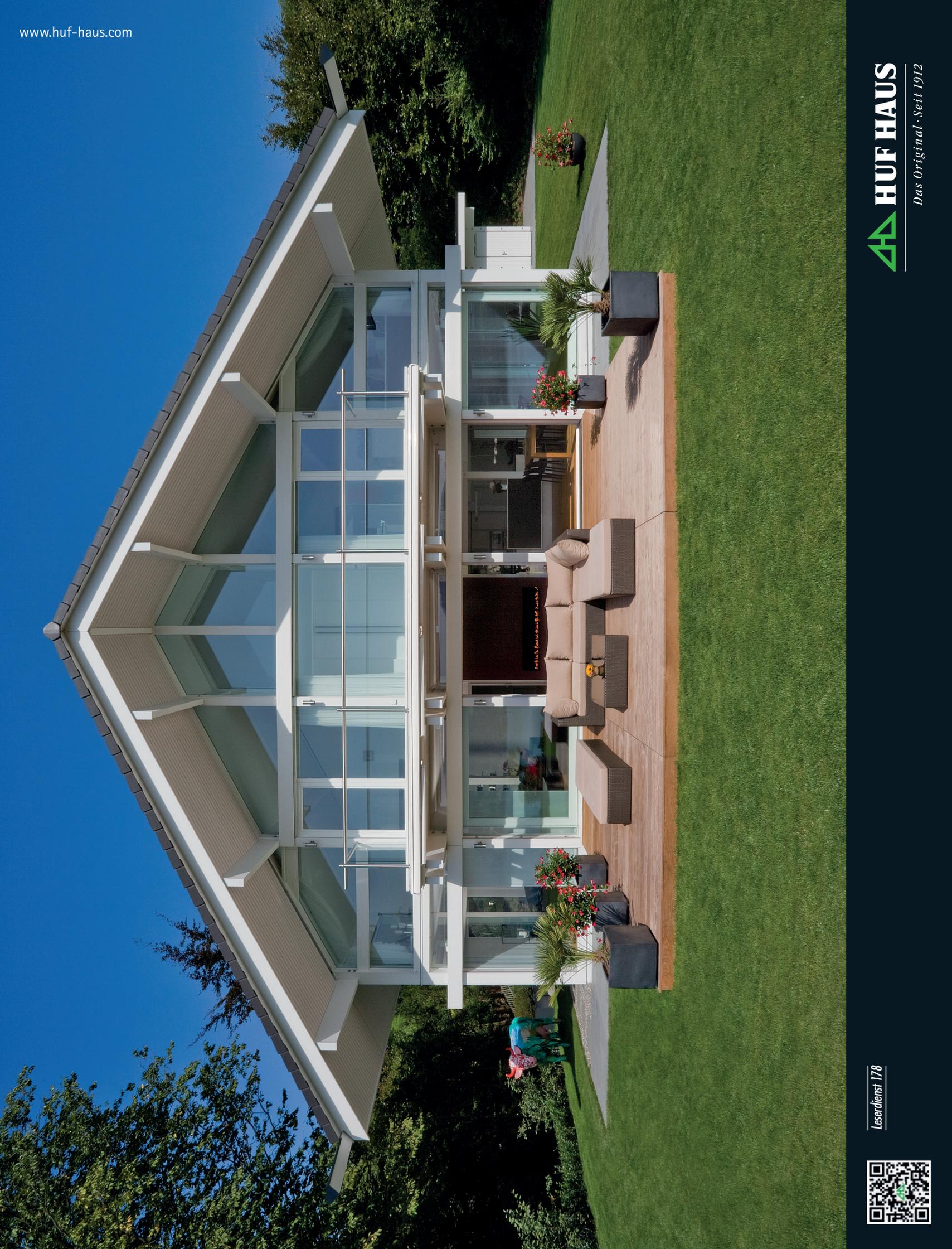
**Energievorschriften verschärft** Um den gegenwärtigen Sanierungsstau im Schweizer «Immobilienpark» zu lösen, sind laut Experten Investitionen von rund 50 Milliarden Franken notwendig. Gleichzeitig schreibt die «Energierategie 2050» des Bundesrates vor, dass bis ins Jahr 2035 der Schweizer Energiebedarf um 43 Prozent und der Strombedarf um 13 Prozent gesenkt werden müssen. Den Stau sollen Fördermassnahmen und Subventionen lösen, die der Bund Hausbesitzern seit Jahren im Rahmen des Gebäudeprogramms in Aussicht stellt. Im Rahmen der 2011 beschlossenen Energiestrategie 2050 wurde das Gebäudeprogramm nochmals mit zusätzlichen finanziellen Anreizen verstärkt. Überdies sollen ab 2020 die Subventionen durch Lenkungsabgaben ersetzt werden.

Damit der absehbare Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energien tatsächlich gelingt, müssen auch die Kantone mitziehen. Ein Anfang ist inzwischen gemacht. Im Januar 2015 hat die Konferenz der kantonalen Energiedirektoren (EnDK) eine Revision der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEN 2014) deutlich angenommen und damit die harmonisierten Energievorschriften der Kantone verschärft. Es geht also doch etwas in Sachen Energiewende. Attraktive finanzielle Anreize und sanierungsfreundliche kantonale Gebäudestandards sind zwei Argumente, mit denen die Umsetzung der ambitionierten Energiestrategie 2050 angestrebt wird.

Sie nützen indes nur wenig, wenn die Hausbesitzer zu wenig davon Gebrauch machen. Genau dies ist allerdings der Fall. Gemäss der aktuellen Umfrage «5. Kundenbarometer Erneuerbare Energien», den die Universität St. Gallen (HSG) und Raiffeisen herausgegeben haben, planen bloss 17 Prozent der Schweizer Hausbesitzer eine Sanierungsinvestition binnen der nächsten 24 Monate.

**Neue Ansätze in der Beratung** Bestätigt werden die Resultate der Studie von den Erfahrungen, welche die Kredit gebenden Banken immer wieder machen. Oft stehen Investitionen in offensichtliche Schwachpunkte der Liegenschaft wie Küche, Bad, Böden etc. an erster Stelle. Sollte dann noch Kapital zur Verfügung stehen, wird allenfalls noch in energetische Massnahmen wie Dämmung investiert. Die Realität beim Sanieren ist die: Beträge von 10 000 bis maximal 20 000 Franken für beispielsweise eine Erneuerung der Heizung sind bei den meisten Kunden kurz- bis mittelfristig liquid verfügbar. Eine umfassende energetische Sanierung, die in der Regel die Gebäudehülle mit einschliesst, kostet aber schnell 50 000, wenn nicht sogar 150 000 Franken. Sobald Hauseigentümer für die Sanierung einen Kredit aufnehmen müssen, stellen sich unweigerlich Fragen zur finanziellen Verträglichkeit, zu steuerlichen Aspekten oder zur Amortisationsdauer. Das schreckt offenbar viele ab.





## Haus & Geld

**Wertsteigerung durch Sanierung** Eine energetische Sanierung kostet zwar, bringt handkehrum aber viele Vorteile mit sich. Professionell durchgeführt steigert sie den Wert der Immobilie nachhaltig. Zudem profitieren die Eigentümer von meist wesentlichen Komfortsteigerungen (z.B. angenehmeres Raumklima) und geringeren Nebenkosten, die sich in der Tragbarkeitsberechnung der Bank positiv auswirken.

Nicht zu vergessen, dass die Kosten für eine energetische Sanierung von den Einkommenssteuern abgezogen werden können, wobei der Abzug mit einer geschickten Aufteilung der Ausgaben auf mehrere Steuerperioden maximiert werden kann. Zusätzlich stellen Kanton und Gemeinde massgebliche staatliche Fördergelder zur Verfügung, welche die finanzielle Belastung zusätzlich reduzieren.

Hauseigentümer müssen sich bewusst werden, dass Immobilien Anlagen darstellen, die es auch energetisch zu unterhalten gilt. Mit guten Gründen: Der Wert der Liegenschaft kann langfristig erhalten oder im optimalen Fall sogar gesteigert werden. Eine durchdachte Sanierung ist somit sehr gut investiertes Geld. Sie bringt neben dem finanziellen Eigennutzen auch eine ökologische Rendite im Rahmen der Energiewende. Hausbesitzer können sich schon vor einem Beratungsgespräch einen Überblick verschaffen und ihr Haus vorab virtuell sanieren. Möglich macht dies das Analysetool eVALO ([raiffeisen.ch/evalo](http://raiffeisen.ch/evalo)).

Die Onlineanalyse führt auf spielerische und verständliche Weise in die komplexe Thematik einer Gebäudesanierung ein. Sie berechnet die Kosten für das Renovieren eines Hauses und erstellt einen Bericht mit konkreten Sanierungsmassnahmen (samt Berechnung der Kosten) und den zu erwartenden Fördergeldern.

**Kooperation zwischen Raiffeisen und GEAK** Um ihre Position als führende Schweizer Hypothekarbank im Bereich nachhaltiges Bauen und Sanieren sichtbar zu untermauern, ist Raiffeisen zu Beginn dieses Jahres eine exklusive Kooperation mit dem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) eingegangen. Das Zertifikat zeigt den Energiebedarf eines Wohngebäudes auf und gibt Hinweise für Verbesserungsmassnahmen. Im Idealfall stellt der GEAK-Bericht die Grundlage für eine langfristige Erneuerungsstrategie dar.

### Diese Fragen sollten sich Immobilienbesitzer stellen

Ist mein Haus energetisch auf dem neuesten Stand?

Insbesondere Häuser aus den 1950er- bis 1980er-Jahren weisen oft ein hohes Sanierungspotenzial auf. Erste Verbesserungen in der Bausubstanz entstanden vor dem Hintergrund der Erdölkrise der 1970er-Jahre. Durch den Erlass der Energieverordnung 1998 verbesserte sich die Wärmedämmung der Gebäude markant.

**Tipp** Lassen Sie sich einen GEAK-Ausweis ([geak.ch](http://geak.ch)) für Ihre Immobilie ausstellen.

Welche Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien habe ich?

Technologien wie Solarenergie oder Wärmepumpen nutzen erneuerbare unerschöpfliche Energieressourcen, sie leisten einen Beitrag zum Klimaschutz und sind in den letzten Jahren sehr günstig geworden.

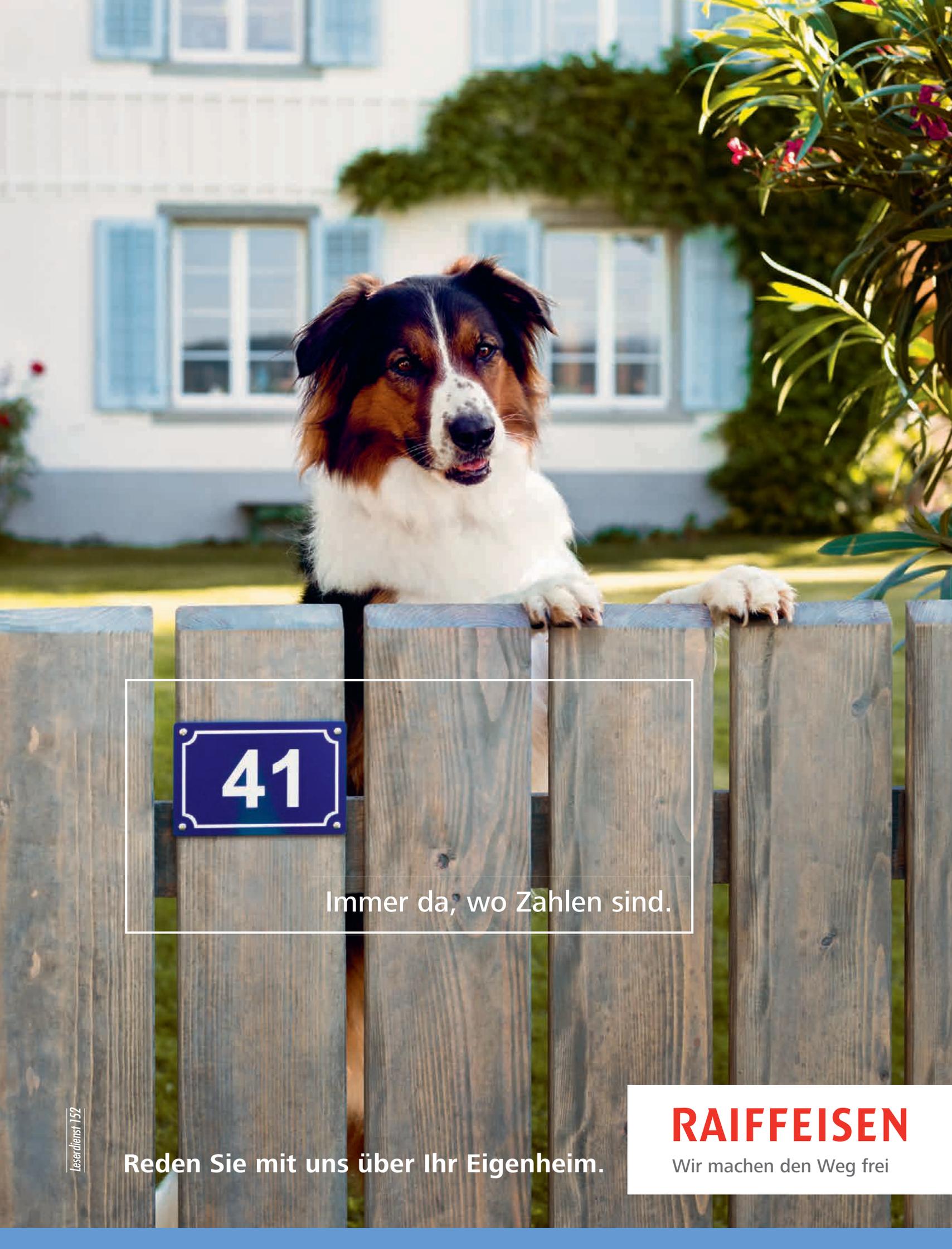
**Tipp** Informieren Sie sich auf [energieschweiz.ch](http://energieschweiz.ch).

Inwiefern kann ich den Wiederverkaufswert meines Hauses positiv beeinflussen, wenn ich es in Sachen Energieeffizienz und erneuerbare Energien auf den aktuellen Stand der Technik bringe?

70 Prozent der im Rahmen des «5. Kundenbarometer Erneuerbare Energien» befragten Konsumenten erwarten steigende Ölpreise. Gleichzeitig berät die Politik über ehrgeizige Klimaziele. Beides kann dazu führen, dass vor allem diejenigen Häuser künftig an Wert zulegen, die ohne fossile Energieträger auskommen.

**Tipp** Lassen Sie sich von Ihrer Bank beraten.

Bei Fragen zur finanziellen Machbarkeit von energetischen Sanierungsvarianten kommt dann der Bankberater ins Spiel. Diese Kombination von Energie- und Finanzberatung macht sich bezahlt. Denn Immobilienbesitzer erhalten eine fachmännische Beratung, um eine längst angedachte energetische Sanierung mit der für sie optimalen Wirtschaftlichkeit durchzuführen. Und mit einem Marktanteil von rund 17 Prozent im Hypothekarmarkt kann Raiffeisen mithilfe von energetischen Finanzberatungen eine grosse Hebelwirkung erzielen. Dazu braucht es allerdings die Bereitschaft von Immobilienbesitzern, die sich des energetischen Zustands ihrer Liegenschaft bewusst werden wollen. <



41

Immer da, wo Zahlen sind.

Reden Sie mit uns über Ihr Eigenheim.

**RAIFFEISEN**

Wir machen den Weg frei