



Ergibt oft mehrfach Sinn: An einem Mehrfamilienhaus in Zürich werden die Fenster ersetzt.

Sanieren und profitieren

Wer sein Haus energetisch saniert, spart nicht nur Heizkosten, sondern auch Steuern – und bekommt erst noch Fördergelder

Reto Westermann

Kalte Wände und Zugluft: Schlecht gedämmte Wohngebäude sind in der kalten Jahreszeit alles andere als komfortabel und weisen einen vergleichsweise hohen Energieverbrauch auf. So benötigt ein Neubau, der nach den neusten Energievorschriften erstellt wurde pro Quadratmeter beheizter Wohnfläche jährlich 35 Kilowattstunden Energie. Das entspricht rund 3,5 Litern Heizöl. Bei einem ungedämmten Haus aus den 1970er Jahren hingegen liegt der Verbrauch gerne einmal um die 15 Liter pro m². Ein Wert, der bei vielen Gebäuden in der Schweiz durchaus noch gängig ist.

Fast drei Viertel aller Häuser hierzulande sind älter als 30 Jahre und wurden gebaut, als

noch keine Energievorschriften existierten. Bei ihnen macht eine energetische Sanierung deshalb Sinn. Diese kostet zwar Geld, dafür steigt der Wohnkomfort. Der Aufwand lässt sich durch Fördergelder, Steuerentlastung und tiefere Hypothekarzinsen begrenzen. Zudem profitiert man längerfristig aufgrund der tieferen Nebenkosten.

• **Fördergelder.** Die energetische Sanierung von Wohngebäuden wird von mehreren Seiten finanziell unterstützt. Die höchsten Beiträge schüttet das seit 2010 bestehende Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen aus. Es wurde letztes Jahr im Rahmen der Energiestrategie des Bundes auf eine neue Basis gestellt. Nun stehen jährlich ein Drittel der Gelder aus der CO₂-Abgabe - gegenwärtig



rund 390 Mio. Fr. - zur Verfügung. Zuständig für die Verteilung sind die Kantone. Diese stocken die Bundesgelder mit eigenen Beiträgen auf. Welche energetischen Massnahmen in welcher Höhe gefördert werden, variiert aber von Kanton zu Kanton.

Basel-Stadt beispielsweise unterstützt die Sanierung einzelner Bauteile wie Aussenwände, Dach oder Fenster. Für die Dämmung von Fassaden gibt es 70 Fr. pro m². Bei einem durchschnittlichen Einfamilienhaus summiert sich der Betrag damit auf gut 13000 Fr. Wer sein Gebäude komplett saniert, erhält gar einen Bonus, durch den sich die Beiträge verdreifachen können.

Gebäudeausweis als Basis

Ähnlich handhaben es die sechs Inner-schweizer Kantone, die ebenfalls Beiträge für einzelne Bauteile ausrichten. Andere Kantone fördern energetische Sanierungen unabhängig von einzelnen Bauteilen. Bern etwa macht seine Beiträge von der Effizienzklasse des Gebäudes nach der Erneuerung abhängig.

Basis für die Beurteilung bildet der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK), mit dem die Effizienzklasse des Hauses ermittelt wird. Je nach Einteilung bezahlt der Kanton Bern zwischen 80 und 160 Fr. pro m² Energiebezugsfläche. Diese entspricht etwa der Fläche aller beheizten Räume. Wichtig zu wissen: Unterstützung gibt es nur für Investitionen in Gebäude, die vor dem Jahr 2000 erstellt wurden. In allen Kantonen gilt zudem die Regel, dass der Antrag für die Förderung vor Baubeginn gestellt und bewilligt sein muss.

Neben den Kantonen halten auch verschiedene Gemeinden und Energielieferanten Fördergelder bereit - etwa für die Installation einer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung. Welche Fördermöglichkeiten es für das eigene Haus gibt, lässt sich einfach auf der Website energiefranken.ch ermitteln. Nach Eingabe des Gebäudestandorts werden dort alle verfügbaren Fördergelder aufgelistet.

• **Steuern.** Analog zu werterhaltenden Massnahmen dürfen Hausbesitzer auch Investitionen für die energetische Sanierung vollumfänglich von den Steuern abziehen. Das

Sparpotenzial dabei ist erheblich, besonders, wenn sich so die Progression brechen lässt. So würde etwa eine Familie in Kloten (ZH) mit einem steuerbaren Einkommen von 140000 Fr. bei einer energetischen Sanierung, die 40000 Fr. kostet, rund 10000 Fr. an Steuern bei Bund, Kanton und Gemeinde sparen. Übersteigen die geplanten Investitionen das steuerbare Einkommen, lohnt es sich, diese auf zwei Steuerjahre zu verteilen.

• **Hypothek.** Wer sein Haus energetisch auf Vordermann bringt, kann auch von tieferen Hypothekarzinsen profitieren. Diverse Banken, so etwa die Kantonalbanken und die UBS, bieten spezielle Rabatte auf Hypotheken für energiesparende Gebäude an.

Grenzen der Bankenhilfe

Profitieren kann man davon aber nur, wenn ohnehin eine Erneuerung der Hypothek ansteht oder diese für die Sanierung aufgestockt werden muss. Einigen Banken setzen die Erfüllung des Minergiestandards nach der Sanierung voraus. Die rabattberechtigte Hypothekarsumme ist oft in der Höhe limitiert und auf eine Laufzeit von bis fünf Jahren begrenzt. Wer eine länger laufende Festhypothek (6-10 Jahre) abschliessen möchte, kann deshalb nicht davon profitieren.

• **Energiekosten.** Nach einer umfassenden energetischen Sanierung können die jährlichen Kosten für Heizung und Warmwasser locker um den Faktor drei bis fünf tiefer liegen. Bei einem Einfamilienhaus mit 150 m² Wohnfläche spart man bei den gegenwärtigen Energiepreisen bis zu 1600 Fr. jährlich. Das ist auf den ersten Blick keine riesige Summe, über zwanzig Jahre summiert sie sich aber auf 32000 Fr. Eine energetische Sanierung ist zudem eine Investition in die Zukunft: Zum einen erzielen sparsame Gebäude, insbesondere, wenn sie über ein Label wie Minergie verfügen, in der Regel beim Verkauf einen besseren Preis. Zum anderen ist ein tiefer Verbrauch auch eine Absicherung gegen steigende Nebenkosten, sollten die Energiepreise wieder einmal kräftig anziehen.

Mehr Infos: dasgebaeudeprogramm.ch, geak.ch



Dächer und Fassaden

Ausbezahlte Fördermittel aus dem Gebäudeprogramm pro Massnahme 2016



Total ausbezahlte Fördermittel seit 2010: **809 Mio. Fr.**

Quelle: Das Gebäudeprogramm

Energetische Sanierung

Arbeiten kombinieren

Die Kosten für die energetische Sanierung eines Gebäudes können schnell ins Geld gehen. Kombiniert man die Arbeiten aber mit anderen, ohnehin geplanten Erneuerungsmassnahmen, hält sich der Mehraufwand in Grenzen. Ein Beispiel: Muss die Fassade neu gestrichen werden, fallen Kosten für Gerüst, Farbe und Maler an. Lässt man im gleichen Zug auch noch eine Aussenwärmedämmung anbringen, reduziert sich der finanzielle Aufwand für die energetische Sanierung entsprechend. Zudem wird in vielen Kantonen die Isolation von Aussenwänden mit Fördergeldern unterstützt, die einen Teil der Kosten egalieren. *Reto Westermann*