

Die Zeit hinterlässt auch am Wohneigentum ihre Spuren



Die Jahre ziehen an Immobilien nicht spurlos vorbei. Sanierung heisst das Zauberwort in Sachen «Anti-Aging». In diesem Ratgeber gibts dazu Tipps vom Profi – und auch zum Thema Umbau.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort: Sanieren - gewusst wie!.....	3
Sanierung: Spuren der Zeit beseitigen – Mehrwert schaffen.....	5
Finanzierung: Reserven bilden	8
Fokus: Küche, Bad, Heizung	11
Energetische Massnahmen	14
Partner: Sorgfältige Auswahl schont die Nerven.....	17

Impressum

Herausgeberin:

hbq bauberatung GmbH

Zürcherstrasse 108

8645 Rapperswil-Jona

Telefon 055 212 46 81

info@hbq.ch

www.hbq.ch

Text, Gestaltung und Satz:

brandpunkt

Kommunikation & Design

www.brandpunkt.ch

Letzte Aktualisierung:

April 2013

Sanieren - gewusst wie!

Das Rad der Zeit nagt auch an Immobilien. Um deren Wert zu erhalten - oder unter Umständen gar zu steigern - ist früher oder später eine Sanierung notwendig. Dieser Ratgeber dient als Leitfaden für ein effizientes Vorgehen.

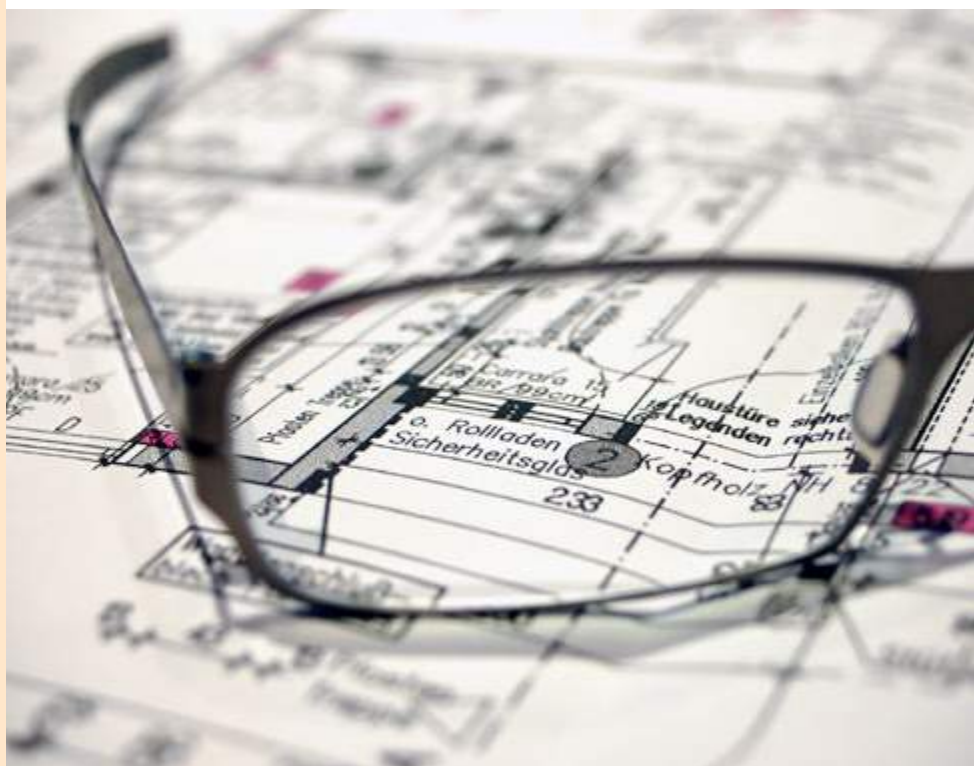
Viele Leute träumen davon Wohneigentum zu besitzen, um dort tun und lassen zu können, was sie wollen. Ist der Traum von den eigenen vier Wänden dann einmal realisiert, folgt oftmals die Ernüchterung. Ein kleiner Baumangel kann zum grossen Problem werden. Abnützung und äussere Einflüsse zehren an den Bauten und erfordern Sanierungsmassnahmen. Doch genauso wie beim Bau oder Erwerb einer Liegenschaft lauern auch bei deren Sanierung zahlreiche Tücken auf den Hausbesitzer.

Mit diesem Ratgeber möchte die hbq bauberatung Sie entlasten und Ihnen bei der Sanierung unter die Arme greifen. Sie finden in diesem praktischen Nachschlagewerk zahlreiche Tipps, worauf Sie bei Umbau und Sanierung achten müssen, damit der Traum nicht zum Albtraum verkommt. Sie erfah-

ren unter anderem, zu welchem Zeitpunkt Sie ans Sanieren denken müssen und wie Sie Ihre finanziellen Mittel am effizientesten einsetzen können.

Sollte dieser Ratgeber Ihren Wissensdurst nicht löschen oder sollten weitere Fragen auftauchen, kontaktieren Sie uns. Als unabhängiges Bauherrenberatungsbüro helfen wir Ihnen gerne weiter oder begleiten Sie beim gesamten Sanierungsprozess.

Othmar Helbling, hbq bauberatung



Sanierung: Spuren der Zeit beseitigen – Mehrwert schaffen

Das Alter macht auch vor Gebäuden und Liegenschaften nicht Halt. Von Zeit zu Zeit müssen Bauteile saniert oder ersetzt werden. Die Gründe dafür sind vielseitig.

Es gibt verschiedene Gründe, weshalb ein Gebäude saniert werden muss. Fakt ist, dass die Zeit dabei eine entscheidende Rolle spielt. Bauteile altern und müssen nach einiger Zeit ersetzt werden. Ausserdem lauern im Laufe der Jahre Tücken wie Wasserschäden durch Regen oder Kondensat, die Feuchtigkeit oder gar Schimmelpilz verursachen. Durch regelmässige Sanierung der Innenräume, aber auch der Gebäudehülle, werden grössere Schäden verhindert und der Wert der Liegenschaft bleibt erhalten oder kann gar gesteigert werden.

Nebst der altersbedingten Sanierung gibt es weitere Faktoren, die für eine Sanierung oder gar einen Umbau sprechen. So kann beispielsweise eine Optimierung des Energiehaushalts angestrebt werden, damit erheblich Heizkosten gespart werden können. Einen Umbau muss der Wohneigentümer auch dann ins Auge fassen, wenn ihm die Raumaufteilung nicht mehr gefällt oder er sein

Haus gar ausbauen will. Auch das Einrichten einer altersgerechten oder rollstuhlgängigen Wohnung kann der Grund für einen Umbau sein. Zudem können Sanierungsmassnahmen gezielt zur Werterhaltung oder -erhöhung eingesetzt werden, zum Beispiel die Umgestaltung der Fassadenhülle oder die Installation von Wärmedämmungen.

Wie oft sanieren?

Nicht alle Bauteile altern gleich schnell, weshalb auch nicht alles gleichzeitig saniert werden muss. Grob unterscheidet man zwischen einer Teilerneuerung und einer Gesamterneuerung. Die weniger aufwändige Teilerneuerung sollte alle zwölf Jahre durchgeführt werden und umfasst Boden- und Wandbeläge, Sanitärinstallationen sowie Elektrogeräte. Bei der Gesamterneuerung, welche alle



25 Jahre ansteht, werden zusätzlich die Fenster, die Sanitär- und Heizungsleitungen sowie die Küche saniert.

Um festzustellen, wann Sanierungsbedarf besteht, sollte man den Gebäudezustand durch einen **Baufachmann** analysieren lassen. Mit seinem geschulten Blick erkennt er sofort, welche Teile aufgrund der Alterung sofort saniert und welche mittel- oder langfristig erneuert werden müssen. Die Diagnose des Baufachmanns dient als Grundlage, um einzelne Arbeitsschritte zu planen.

Das Wichtigste in Kürze

1. **Bauteile** altern – aber nicht alle gleich schnell
2. **Bauteile** können aber auch durch äussere Einflüsse wie z.B. Regen beschädigt werden
3. Sanieren heisst **Wert erhalten**
4. **Teilerneuerung** alle zwölf Jahre (Boden- und Wandbeläge, Sanitärinstallationen und Elektrogeräte)
5. **Gesamterneuerung** alle 25 Jahre (Fenster, Sanitär- und Heizungsleitungen, Küche)
6. **Experten-Analyse** bei der Ermittlung des Gebäudezustandes empfohlen

Finanzierung: Reserven bilden

Wer ein Haus besitzt, vergisst oftmals die Folgekosten. Dabei sollten Unterhalt und regelmäßige Sanierungsmassnahmen stets im Hinterkopf eines jeden Hausbesitzers präsent sein. Das Bilden von Reserven hilft böse Überraschungen zu vermeiden.

Wer sich den Traum vom eigenen Haus erfüllt hat, vergisst oftmals, dass auch nach dem Bau oder Kauf Kosten lauern. Um böse Überraschungen zu vermeiden ist es sinnvoll, gewissenhaft für den nötigen Unterhalt zu sorgen, aber auch Rückstel-



Z A H L E N B E I S P I E L

	Neues Ein- familienhaus	Neue Eigen- tumswohnung
Wert:	Fr. 990 000.–	Fr. 550 000.–
Bau- und Nebenkosten:	Fr. 730 000.–	Fr. 420 000.–
Landanteil:	Fr. 260 000.–	Fr. 130 000.–
Rückstellung:	2% von Fr. 730 000.–	2% von Fr. 420 000.–
	Fr. 14 600.– pro Jahr	Fr. 8400.– pro Jahr

lungen für Renovationen zu tätigen. Aufgrund von Erfahrungswerten wird eine jährliche Rückstellung von 1,5 bis 2,5 Prozent der Bausumme empfohlen. Der genaue Prozentsatz ist abhängig von Konstruktion und Nutzung der Liegenschaft und muss für den Einzelfall abgewogen werden.

Etappenweise sanieren

Damit die Sanierungskosten nicht das Budget sprengen, ist es ausserdem sinnvoll, Erneuerungen in Etappen zu realisieren, da diese auf die finanziellen Mittel abgestimmt werden können. Es ist jedoch zu beachten, dass es bei der Etappen-sanierung einer sorgfältigen Planung bedarf, so dass die einzelnen Schritte richtig aufeinander abgestimmt sind. Werden die Sanierungsetappen

nur flüchtig geplant, können aufgrund von Unstimmigkeiten hohe Zusatzkosten entstehen.

Das Wichtigste in Kürze

1. **Folgekosten** nicht vergessen
2. **Rückstellungen** für Sanierungen tätigen (1,5 bis 2,5 Prozent der Bausumme)
3. **Erneuerungen** in Etappen realisieren um das Budget zu schonen
4. **Etappen** müssen sorgfältig aufeinander abgestimmt sein, damit keine Mehrkosten anfallen



Fokus : Küche , Bad , Heizung

Viele Hausbesitzer wünschen sich eine neue Küche oder ein neues Bad. Sie sollten jedoch auch die Heizungsanlage in ihre Sanierungspläne miteinbeziehen, da durch deren Optimierung viel Geld gespart werden kann.

Die Erneuerung der Küche steht bei vielen Wohneigentumsbesitzern zuoberst auf der Wunschliste. Kücheneinrichtungen sind nämlich einem Trend unterworfen und somit schnell einmal veraltet. Küchenerneuerungen sollten jedoch nicht überstürzt, sondern wohl überlegt und sorgfältig geplant werden.

Ist das bestehende Mobiliar von guter Qualität und in gutem Zustand, muss dieses möglicherweise nicht vollständig ersetzt werden. Küchen aus Massivholz beispielsweise erfordern oftmals nur die Erneuerung der Fronten und Türen. Damit können Kosten gespart werden, dennoch erhält Ihre Küche ein neues Gesicht. Bei billigeren Ausführungen lohnt sich eine Erneuerung der Küche meistens nicht. In diesem Fall wird ein Komplettersatz empfohlen.

Badumbau nicht unproblematisch

Ältere Gebäude sind häufig nicht mit Badezimmern ausgestattet, die den heutigen Anforderungen und Wünschen entsprechen. Deshalb sehnt sich so mancher Hausbesitzer nach einem neuen Badezimmer. Ein nachträglicher Einbau von Nassräumen gestaltet sich jedoch schwierig und stellt hohe Anforderungen an die Bauteile des Gebäudes. Besonders Feuchtigkeit und Nässe belasten in Badezimmern und Duschen die Bausubstanz. Sollten Sie sich dennoch für den Einbau neuer Nassräume entscheiden, ist eine sorgfältige Planung Pflicht. Lassen Sie sich von einem [Experten](#) beraten!



Kostenpunkt Heizung

Die Heizung belastet das Budget eines jeden Hausbesitzers wesentlich. Damit nicht zusätzliche Kosten durch defekte oder veraltete Anlagen entstehen, sollte die Heizung und deren Verbrauch laufend kontrolliert werden. Der Verbrauch sollte zwölf Liter pro Quadratmeter beheizter Bodenfläche nicht übersteigen. Verbrauchen Sie deutlich mehr als die empfohlene Menge, sollten Sie etwas unternehmen. Wenn Sie sich für den Ersatz der Heizungsanlage entscheiden, machen Sie sich am besten nicht nur Gedanken über den geeigneten Energieträger der neuen Heizanlage (Öl, Gas, Holz, Wärmepumpe, Erdsonde), sondern auch über eine energetische Sanierung des Gebäudes (Siehe S. 14).

Das Wichtigste in Kürze

- 1. Küche:** Ist die Qualität und der Zustand der Einrichtung gut, so kann eine Teilerneuerung den Geldbeutel schonen
- 2. Bad:** Ein nachträglicher Einbau von Nassräumen ist schwierig. Lassen Sie sich beraten!
- 3. Heizung:** Kontrollieren Sie die Anlage regelmässig. Der Verbrauch sollte zwölf Liter pro Quadratmeter nicht übersteigen. Ist er wesentlich höher, sollten Sie etwas unternehmen!

Energetische Massnahmen

Der Energiebedarf von Wohnbauten kann durch gezielte Massnahmen stark gesenkt werden. Dadurch sparen Hausbesitzer nicht nur bei den Heizungskosten, oftmals wird die Realisierung der energetischen Massnahmen gar von öffentlicher Hand subventioniert.

Durch gezielte energetische Massnahmen lässt sich der Energieverbrauch in einem Gebäude stark senken. Massnahmen wie Isolation, Erneuerung der Fenster oder architektonische Umgestaltung schrecken jedoch viele Hausbesitzer ab. Dabei entstehen heute nur noch geringe Zusatzkosten bei



einer energieeffizienten Gebäudesanierung, diese sind durch die Energieeinsparung schnell amortisiert und zwar für lange Zeit: Eine sanierte Gebäudehülle hält 20 bis 30 Jahre, der Energieverbrauch wird also für fast drei Jahrzehnte gesenkt.

Welche Massnahmen?

Die Wärme in einem Einfamilienhaus verschwindet anteilmässig durch:

- I 25–30% Dach
- I 30–35% Fassade
- I 15–20% Fenster
- I 10–15% Lüftung, undichte Stellen
- I 10–15% Kellerdecke

Die Zahlen zeigen, dass das Anbringen einer Isolation auf der Fassade die wirksamste Massnahme ist, um den Energieverbrauch zu senken. Je nach Konstruktions- und Materialwahl besteht sogar die Möglichkeit, das Äussere des Gebäudes architektonisch umzugestalten. Ausserdem werden Wärmedämmungen bei Dach und Estrich sowie die Erneuerung der Fenster empfohlen. Letztere haben gar noch einen weiteren Vorteil nebst dem Einsparen von Heizkosten: Energiesparende Fenster dämmen Aussenlärm viel besser als herkömmliche Fenster.

Finanzielle Unterstützung

Eine energieeffiziente Gebäudesanierung muss nicht zwingend das Budget sprengen. Sowohl Kantone als auch Bund sprechen für die Realisie-

rung vieler energetischer Massnahmen einen Förderbetrag. Seit 2010 gibt es das Gebäudeprogramm (www.dasgebaeudeprogramm.ch), unter dem sich die Konferenz kantonaler Energiedirektoren sowie die Bundesämter für Energie und Umwelt zusammengeschlossen haben. Das Ziel ist ein möglichst einfaches und kundenfreundliches Modell für die Verteilung der Gelder, die zu einem grossen Teil aus der CO₂-Abgabe stammen.

Im ersten Jahr gingen über 29 000 Gesuche für Fördergelder ein – weit mehr als erwartet. Die durchschnittlich beantragte Summe betrug 8325 Franken. 2012 hat sich das Interesse mit 13 000 Anträgen in etwa bei den Erwartungen von Bund und Kantonen eingepegelt.

Auch Banken unterstützen energieeffiziente Sanierungen. Einige bieten dafür günstigere Hypotheken an.

Das Wichtigste in Kürze

1. **Massive Senkung** des Energieverbrauchs durch gezielte Massnahmen
2. **Mögliche Massnahmen:** Fassadenisolation, Wärmedämmungen, Erneuerung der Fenster u.a.
3. **Subventionierung** durch Bund und Kantone (www.dasgebaeudeprogramm.ch)

Partner: Sorgfältige Auswahl schont die Nerven

Immer wieder kommt es sowohl bei Neubauten als auch bei Sanierungen zu Streitigkeiten zwischen Bauherr und den beteiligten Parteien. Eine sorgfältige Auswahl der Partner hilft Ärger zu vermeiden.

Es lohnt sich bei einer Sanierung in jedem Fall, einen Architekten, Bauleiter oder Bauberater beizuziehen. Sein fachlich kompetenter Rat hilft die Arbeiten so effizient wie möglich zu gestalten und Fehler zu vermeiden. Die Wahl des Baufachmanns sollte jedoch sorgfältig erfolgen, damit sie keine blauen Wunder erleben. Holen Sie Referenzen ein!

Vorgehen für die Arbeiten

Der Baufachmann erstellt vor der Planung eine Diagnose des Gebäudezustandes. Diese dient als Grundlage für das Gesamtkonzept der Sanierung. Die Ausführungsplanung erfolgt abgestimmt auf die finanziellen Möglichkeiten und Zielvorgaben des Gebäudeeigentümers. Der Baufachmann übernimmt die Planung und Koordination der einzelnen Handwerker und prüft fortlaufend die Qualität

der ausgeführten Arbeiten. Kosten für nicht eingeplante Wärmedämmungen oder die Nichtbeachtung baupolizeilicher Auflagen können zu massiven Terminverzögerungen und Mehrkosten führen.

Ärger durch schlechte Planung und Baupfusch

Der grösste Fehler, der bei Sanierungen gemacht wird, ist, dass die verschiedenen Ausführungsetappen nicht präzise aufeinander abgestimmt werden. Dadurch entsteht ein Flickwerk am Gebäude, die Qualität und der Wert des Gebäudes leiden, zudem entstehen Mehrkosten.

Weitere mögliche Probleme:

1. Durch **Baupfusch** entstehen Bauschäden, die zu einer Entwertung des Gebäudes führen können.
2. Das **Sanierungskonzept** wurde zu ungenau erstellt. Dem Eigentümer entstehen zusätzliche Kosten durch nicht eingeplante Arbeiten.
3. Die **Terminplanung** wurde zu optimistisch erstellt. Es ergeben sich Verzögerungen.
4. Die **Ausführung der Arbeiten** vor Ort erfolgt zu wenig koordiniert.



Zürcherstrasse 108
8645 Rapperswil-Jona
Telefon 055 212 46 81
info@hbq.ch
www.hbq.ch



hbq - Bautreuhand - Bauherrenberatung - Bauberatung



Home

Kategorien

- Allgemein (26)
- Architekten & CU (15)
- Bauabnahme (9)
- Bauen & Sanieren (9)
- Baukonstruktionen (79)
- Baukosten (13)
- Baumängel (18)
- Baunormen (18)
- Baurecht (60)
- Bauversicherungen (4)
- Berechnungstools (11)
- Checklisten (4)
- Energieberatung (38)
- Fachverbände (17)
- Fachzeitschrift (2)
- Generalunternehmer (6)
- Gütesiegel am Bau (3)
- Immomarkt (17)

Archiv

- Dezember 2012
- November 2012
- September 2012

Bei Bauabnahme einer Immobilie geht das Bauwerk in die Obhut des Bauherrn über

20. Dezember 2012

Bei **Bauabnahme** einer Immobilie geht das Bauwerk in die Obhut des Bauherrn über

Der Bau oder der Kauf einer Immobilie bedeutet für viele die grösste Investition im Leben. Anlässlich der Bauabnahme wird dabei das vollendete Bauwerk auf seine Vollständigkeit und seine vertragskonforme Ausführung genau geprüft. Ein wichtiger Akt, der sehr gut vorbereitet und mit ausreichend Zeit vorgenommen werden muss.

Bauabnahme schon in den Bauverträgen klar regeln

Nicht selten werden auf dem Bau die vorgegebenen Termine nicht eingehalten. So sind Bauherren oder Käufer von Wohneigentum oftmals unmittelbar vor der Bauabnahme mit der Tatsache konfrontiert, dass nicht alle Arbeiten abgeschlossen sind. Unter Umständen sind die Umgebungsarbeiten, die Zugänge zum Haus oder die Tiefgarage nicht fertiggestellt. Trotzdem verlangt der Ersteller die Bezahlung des vollen Kaufpreises bei der Bauabnahme, wie dies in den meisten Bauverträgen vorgesehen ist. Eine unkomfortable Situation für den Bauherrn. Gut, wer in weiser Voraussicht eine Regelung in den Bauverträgen ausbedungen hat, die eine vollständige Bezahlung erst nach der kompletten Fertigstellung vorsieht.

Vorbereitung und Zeitrahmen

Die sorgfältige Prüfung der Immobilie zusammen mit dem Ersteller und das Erstellen eines präzisen Abnahmeprotokolls sowie einer vollständigen Mängelliste benötigt Zeit. Für eine Eigentumswohnung sollen dabei mindestens 2 Stunden und für ein Einfamilienhaus mindestens 3 Stunden einkalkuliert werden. Je nach Qualität und Stand der Arbeiten gibt es dabei mehr oder weniger Diskussionen um die fachgerechte Ausführung der Arbeiten. Womit der Zeitrahmen durchaus auch variieren kann. Trotzdem soll man sich bei der Abnahme nicht unter Zeitdruck setzen lassen, damit ausreichend Zeit für eine sorgfältige Kontrolle bleibt.

Suche

suchen

Kontakt

[hbq bauberatung](http://hbq.bauberatung.ch)

Telefon:
Tel: 0848 10 0848

Email: anfrage@hbq.ch

Blogroll

- Architektenvertrag
- Bauabnahme
- Baukosten
- Baumängel
- Baurecht
- Generalunternehmer
- Umbauen Sanieren

bauszene.ch

der Blog der hbq bauberatung