

Gebäudeerneuerung

Liegenschaftswert erhalten

Immobilien sind auch eine Geldanlage. Zu ihrer Werterhaltung sind regelmässige Investitionen notwendig. Bleiben diese aus, verschlechtert sich die Bausubstanz und das Objekt verliert an Wert. Pro Jahr ist mit Rückstellungen für Renovationsarbeiten von 1 bis 1.5 % des Gebäudeneuwertes zu rechnen. Ist dies nicht möglich, sollte zur Vermeidung eines Werteverlustes den Verkauf in Betracht ziehen.

Quelle:

Mehrfamilienhäuser energetisch richtig erneuern.
www.bfe.admin.ch/02654/index.html?lang=de

Wohnbauhilfe Kanton Wallis

Der Kanton Wallis unterstützt Bau, Renovation oder Erwerb von Wohnungen. Es wird eine Subvention von 6 % der Investitionskosten (max. Fr. 25'000) gewährt. Falls in ein Gebäude innerhalb eines alten Dorfteils investiert wird, erhöht sich der Subventionsanteil auf 10 % (max. Fr. 50'000).

Es bestehen unter anderem folgende Bedingungen:

- Die Investitionskosten belaufen sich auf minimal Fr. 200'000, wobei auch Eigenleistungen gezählt werden dürfen. Der Anteil an Eigenmitteln darf maximal 33 % betragen.
- Der Subventionsentscheid muss in der Regel vor dem Baubeginn oder vor der Grundbuchänderung vorliegen.

Quelle: Beschluss über die Wohnbauhilfe vom 3. März 2010

Nationales Gebäudeprogramm

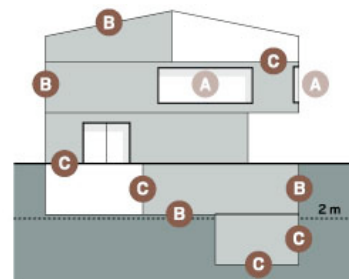
Das Gebäudeprogramm stellt bis 2019 jährlich rund Fr. 300 Mio. für die Sanierung von Gebäuden und den Einsatz erneuerbarer Energien bereit. Die Beiträge sind für die ganze Schweiz einheitlich:

Fenster (A) Fr. 70 / m²

Wand, Dach, Boden (B) Fr. 40 / m²
(Dämmung Aussenklima / Erdreich bis 2 m Tiefe)

Wand, Decke, Boden (C) Fr. 15 / m²
(Dämmung unbeheizte Räume / Erdreich unter 2 m Tiefe)

Die folgende Abbildung illustriert die Anwendung der unterschiedlichen Förderbeitragsätze.



Mit den Beiträgen vom Gebäudeprogramm werden bis zu 20 % der Sanierungskosten gedeckt. Es gelten folgende Bedingungen:

- Für die Sanierungsmassnahmen ist ein Mindeststandard festgesetzt. Bei "schützenswerten" Bauten gelten erleichterte Auflagen.
- Nur beheizte Gebäudeteile sind förderberechtigt.
- Das Gesuch muss min. Fr. 1'000 betragen.
- Alle Arbeiten müssen fachgerecht ausgeführt werden. Eigenleistungen sind erlaubt.
- Die Liegenschaft muss vor dem Jahr 2000 erstellt worden sein.
- Das Gesuch ist vor Baubeginn einzugereichen.

Quelle: www.dasgebaeudeprogramm.ch

Förderprogramm Minergie im Wallis

Der Kanton Wallis unterstützt eine Gesamtanierung von Gebäuden gemäss den Minergie-Standards. Folgende Finanzhilfen werden geleistet:

	Renovation nach Minergie-Standard		
	Ein-familienhaus	Mehr-familienhaus	Andere Gebäudeart
Ansatz [Fr/m ²]	50.-	50.-	20.-
Max. Betrag pro Wohnung [Fr]	7'000.-	5'000.-	
Max. Betrag pro Gebäude [Fr]	7'000.-	50'000.-	40'000.-

	Renovation nach Minergie-P Standard		
	Ein-familienhaus	Mehr-familienhaus	Andere Gebäudeart
Ansatz [Fr/m ²]	100.-	100.-	40.-
Max. Betrag pro Wohnung [Fr]	14'000.-	10'000.-	
Max. Betrag pro Gebäude [Fr]	14'000.-	100'000.-	80'000.-

Falls mit der Sanierung eine Gebäudeerweiterung realisiert worden ist und der Bauherr von einem Bonus bei der Ausnützungsziffer profitiert hat, entfällt der Anspruch auf diese Finanzhilfe ganz oder teilweise.

Quelle:

Kt. Wallis, Dienststelle für Energie und Wasserkraft:
Förderprogramm «Minergie»

Sanierung Heizsysteme

Der Kanton Wallis unterstützt Sanierungen des Heizsystems. Namentlich unterstützt werden thermische Solaranlagen (Warmwasser und Heizunterstützung), Holzheizungsanlagen, der Ersatz von Elektroheizungen und den Anschluss an eine Fernwärmeleitung. Die Unterstützungsbeiträge unterscheiden sich je nach gewähltem Heizsystem und je nach Gebäude (EFH, MFH, andere Gebäudekategorie).

Weitere Informationen:

Kt. Wallis, Dienststelle für Energie und Wasserkraft

Holzsnitzelfeuerungsanlagen

Im Goms haben sich die Forstbetriebe zu einem Holzsnitzelverbund zusammengeschlossen. Gemeinsam wollen sie unter anderem Holzsnitzelfeuerungsanlagen betreiben, die künftig als Fernwärmequelle dienen können. Mit Fieschertal, Grenchiols und Ernen sind bis anhin drei Standorte in näherer Abklärung.

Der Anschluss an eine Fernwärmeleitung wird vom Kanton bei Einfamilienhäuser mit Fr. 4'000 subventioniert, bei Mehrfamilienhäuser bis 5 Wohnungen mit Fr. 6'500 oder mit Fr. 10/m² (max. Fr. 40'000) bei mehr als 6 Wohnungen.

Weitere Informationen: www.energieregiongoms.ch

Gebäudeenergieausweis (GEAK[®])

Der Gebäudeenergieausweis der Kantone zeigt, wie viel Energie ein Wohngebäude für Heizung, Warmwasser, Beleuchtung, elektrische Geräte und andere Verbraucher benötigt. Er macht einen Vergleich zu andern Gebäuden und gibt Empfehlungen für Verbesserungsmaßnahmen.

Der GEAK[®] wird von zertifizierten Experten durchgeführt. Eine Liste von Experten finden Sie im Internet. Die Erstellungskosten betragen für ein Einfamilienhaus in der Regel zwischen Fr. 400 und Fr. 600, für ein Mehrfamilienhaus zwischen Fr. 500 und Fr. 800. Auf der Webseite www.geak.ch ist mit GEAK[®] light ein kostenlos zugänglicher Selbsttest aufgeschaltet.

Die im GEAK[®] vorgeschlagenen Massnahmen und Empfehlungen geben auch wertvolle Hinweise, für eine geplante energetischen Sanierung.

Quelle: www.geak.ch

Vergünstigte Kredite

Mit einer energetischen Sanierung können nicht nur die Energiekosten gesenkt, sondern auch der Marktwert einer Liegenschaft erhöht werden. Aus diesem Grund offerieren verschiedene Banken einen vergünstigten Hypothekarzins für energetische Sanierungen.

Stichworte für Internetsuche:

Minergie-Hypothek oder Nachhaltigkeitshypothek

Steuerabzüge

Aufwendungen für die Gebäudeerneuerung können von der Einkommenssteuer abgezogen werden, solange sie keinen wertvermehrenden Charakter haben. Vor einer umfassenden Gebäudeerneuerung lohnt es sich deshalb, die Steuerbehörde zu kontaktieren.

Im Kanton Wallis können aber auch Investitionen von den Steuern abgezogen werden, welche zu einer rationelleren Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien führen. Hierzu zählen insbesondere:

- Massnahmen zur Wärmedämmung
- Einbau eines neuen Heizsystems (ohne Elektroheizungen)
- Energietechnische Analysen
- Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch.

Beispiel:

Ein Familienhaushalt mit zwei Kindern, wohnhaft in einem Einfamilienhaus im Wallis, investiert Fr. 15'000 in eine thermische Solaranlage. Es resultiert folgender Steuerabzug:

	Szenario 1	Szenario 2
Steuerbares Einkommen [Fr]	70'000.-	100'000.-
Steuerabzug [Fr]	3'800.-	4'500.-
Anteil an Investitionskosten:	ca. 25 %	ca. 30 %

Weitere Informationen

Für Fragen im Energiebereich ist im Kanton Wallis Natalie Theler (Dienststelle für Energie und Wasserkraft) Ansprechperson:

Tel: 027 606 31 22, Mail: energie@admin.vs.ch

Impressum

Autoren:

Ivo Willimann, Hochschule Luzern – Wirtschaft
Roger Walther, energieregionGOMS

Veröffentlichung: Mai 2010

Dieses Informationsblatt wurde im Rahmen des ARE-Modellvorhabens "Zweitwohnungen Goms" erarbeitet.