

«Bei einer Altbausanierung muss man das ganze Gebäude verstehen»

Altbausanierungen: Zwischen Charme, Potenzial und neuen Rahmenbedingungen.

Ein altes Bauernhaus, ein ehemaliges Stöckli oder ein Wohnhaus mit historischem Charakter hat etwas, das sich nicht einfach neu bauen lässt. Alte Bausubstanz, gewachsene Strukturen und besondere Details machen solche Liegenschaften für viele Eigentümer attraktiv. Gleichzeitig steckt in einem Altbau oft erheblich mehr Aufwand, als auf den ersten Blick erkennbar ist. Tragwerk, Gebäudehülle, Haustechnik, Energieeffizienz, Bewilligungen und mögliche Vorgaben von Denkmalpflege oder Ortsbildschutz müssen zusammenspielen. Eine erfolgreiche Sanierung beginnt deshalb lange vor dem ersten Hammerschlag.

Für Eigentümer gewinnt die sorgfältige Planung derzeit zusätzlich an Bedeutung. Mit der geplanten Abschaffung des Eigenmietwerts verändert sich die steuerliche Ausgangslage für selbstgenutztes Wohneigentum. Nach heutigem Stand soll die neue Regelung ab Anfang 2029 greifen. Gleichzeitig werden sich auch die Möglichkeiten für den steuerlichen Abzug von Unterhalts- und Sanierungskosten verändern. Während bestimmte Unterhaltsarbeiten voraussichtlich an steuerlicher Attraktivität verlieren, dürften Investitionen in die Energieeffizienz im Kanton Bern auch künftig steuerlich berücksichtigt werden können.

Chancen frühzeitig erkennen

Für eine geplante Sanierung stellt sich damit nicht mehr nur die Frage, **was** saniert werden soll, sondern auch **wann** und **wie** investiert wird. Gerade bei umfassenden Altbausanierungen lassen sich bauliche und energetische Massnahmen häufig miteinander verbinden. Wer früh verschiedene Varianten prüft, kann Investitionen gezielter planen, Fördermöglichkeiten nutzen und unnötige Überraschungen vermeiden.

Doch eine Altbausanierung ist nicht nur eine technische oder finanzielle Aufgabe. Es geht auch darum, die Qualitäten eines bestehenden Gebäudes zu erkennen und mit den heutigen Bedürfnissen der Bewohner zu verbinden.

Nik Stuber, Architekt ETH und Geschäftsleiter von Stuberholz, erklärt, worauf es bei der Weiterentwicklung alter Gebäude ankommt, welche Fragen frühzeitig geklärt werden sollten und weshalb manchmal auch ein Ersatzneubau eine sinnvolle Alternative sein kann.



Herr Stuber, weshalb sind Altbausanierungen anspruchsvoller als ein Neubau?

Nik Stuber: Bei einem Neubau kenne ich die Ausgangslage ziemlich genau. Bei einem alten Gebäude weiss man dagegen oft erst während der Sanierung, was tatsächlich vorhanden ist. Pläne stimmen nicht immer mit der Realität überein, frühere Umbauten wurden teilweise nicht dokumentiert und bei der Bausubstanz können Überraschungen auftreten. Deshalb muss man ein bestehendes Gebäude zuerst wirklich verstehen. Gleichzeitig liegt genau darin der Reiz. Ein altes Gebäude hat bereits einen Charakter und eine Geschichte. Es geht nicht darum, alles Alte durch Neues zu ersetzen, sondern herauszufinden, was erhaltenswert ist und wo man sinnvoll eingreifen kann.

Worauf sollte man vor einer Sanierung besonders achten?

Nik Stuber: Zuerst muss man das Gebäude als Ganzes anschauen. Wie ist der Zustand? Wie funktioniert das Tragwerk? Wo liegen die energetischen Schwachstellen? Welche Räume sind sinnvoll nutzbar? Und ganz zentral: Passt der Altbau überhaupt zu den Bedürfnissen des Bauherrn? Diese Frage ist entscheidend für den Erfolg eines Projekts. Dazu kommen Fragen zur Denkmalpflege oder dem Ortsbildschutz. Und natürlich muss man früh über die Kosten sprechen. Eine Sanierung ist eine langfristige Investition. Die Bank sollte deshalb frühzeitig einbezogen werden, damit das realistische Budget von Anfang an klar ist. Je früher man verschiedene Möglichkeiten und Szenarien prüft, desto besser kann man das Projekt steuern und desto weniger Überraschungen gibt es später. Sinnvoll ist dabei eine Design-to-Cost-Planung.

Kann man in einem alten Gebäude überhaupt moderne Wohnansprüche umsetzen?

Nik Stuber: Ja, sehr viel ist möglich. Man muss aber bereit sein, die Lösung aus dem Gebäude heraus zu entwickeln. Ein altes Bauernhaus hat beispielsweise ganz andere Raumstrukturen als ein Neubau. Wenn man versucht, einfach einen modernen Grundriss hineinzupressen, funktioniert das oft nicht. Interessant wird es, wenn man Bestehendes und Neues miteinander verbindet. Ein bestehender Raum kann erhalten bleiben, während an anderer Stelle ein Anbau entsteht. Auch Dachausbauten oder Grundrissanpassungen können neue Möglichkeiten schaffen.

Welche Rolle spielt die Energieeffizienz?

Nik Stuber: Eine sehr wichtige. Gerade bei älteren Gebäuden gibt es häufig ein grosses Potenzial. Aber auch hier muss man genau hinschauen. Nicht jede Massnahme ist bei jedem Gebäude sinnvoll. Wenn ein Bauteil ohnehin erneuert werden muss, kann man diese Arbeiten beispielsweise mit einer energetischen Verbesserung verbinden. Entscheidend ist, dass man nicht einzelne Massnahmen

isoliert betrachtet, sondern das Gebäude als Gesamtsystem.

Wie geht man mit den Vorgaben von Denkmalpflege oder Ortsbildschutz um?

Nik Stuber: Am besten frühzeitig und offen. Solche Anforderungen sollten nicht erst dann ins Projekt kommen, wenn die Planung bereits abgeschlossen ist. Je früher man weiss, welche Vorgaben bestehen, desto besser kann man damit arbeiten. Ich sehe solche Vorgaben nicht nur als Einschränkung. Sie führen auch dazu, dass man sich intensiver mit einem Gebäude auseinandersetzt. Daraus können sehr gute Lösungen entstehen.

Was wird bei Altbausanierungen Ihrer Erfahrung nach häufig unterschätzt?

Nik Stuber: Die Komplexität. Viele sehen zuerst die sichtbaren Dinge: eine neue Küche, ein neues Bad, neue Böden oder einen Anbau. Die eigentliche Arbeit steckt aber häufig dahinter. Man muss verstehen, wie das Gebäude konstruiert ist, wie Feuchtigkeit und Wärme sich bewegen und wie neue Bauteile an die bestehende Substanz angeschlossen werden. Dazu kommen Bewilligungen, energetische Anforderungen und vor allem auch die Kosten, die oft

unterschätzt werden. Deshalb ist eine gute Planung so wichtig. In gewissen Fällen lohnt es sich zudem, auch einen Ersatzneubau zu prüfen, da dieser unter dem Strich nicht teurer ist.

Hat sich Ihre Sicht auf Altbausanierungen über die Jahre verändert?

Nik Stuber: Sicher. Je mehr Gebäude man kennenlernt, desto stärker merkt man, dass es keine Standardlösung gibt. Jedes Objekt bringt andere Voraussetzungen mit. Heute würde ich deshalb noch stärker empfehlen, am Anfang verschiedene Möglichkeiten zu untersuchen und nicht zu schnell eine bestimmte Lösung festzulegen. Manchmal ist eine umfassende Sanierung sinnvoll, manchmal eine etappenweise Entwicklung. Entscheidend ist, dass die Lösung zum Gebäude und zu den Bedürfnissen des Eigentümers passt.

Was fasziniert Sie persönlich an der Weiterentwicklung von Altbauten?

Nik Stuber: Dass jedes Gebäude eine eigene Geschichte mitbringt. Bei einem Neubau beginnt man bei null. Bei einem Altbau beginnt man mit etwas, das bereits da ist, und muss herausfinden, welches Potenzial darin steckt – und wie dieses mit den Bedürfnissen der Bauherrschaft zusammenpasst. Für mich ist eine gute Sanierung deshalb nicht einfach eine Erneuerung. Es geht darum, ein Gebäude weiterzuentwickeln, ohne seinen Charakter zu verlieren, und gleichzeitig sicherzustellen, dass Substanz und Nutzung wirklich zueinander passen. Wenn am Schluss das Alte und das Neue zusammen funktionieren und das Gebäude den heutigen Anforderungen der Bewohner entspricht, dann ist eine solche Sanierung gelungen.

Informationsanlass: Altbausanierungen richtig planen

Die Neuinterpretation bestehender Gebäude eröffnet faszinierende Möglichkeiten – stellt Eigentümer aber auch vor zahlreiche Fragen. Die kostenlose Informationsveranstaltung «Sanierung von Altbauten» richtet sich an Eigenheimbesitzer und Interessierte und zeigt praxisnah auf, wie Altbausanierungen erfolgreich geplant und umgesetzt werden können. Im Mittelpunkt stehen Themen wie Planung, Denkmalpflege, Energieeffizienz, Baukosten sowie die aktuellen steuerlichen Rahmenbedingungen.

Wo und Wann?

Ort: Stuberholz, Sägestrasse 22, 3054 Schüpfen
Datum: Mittwoch, 16. September 2026
Zeit: 18.30–20.00 Uhr mit anschliessendem Apéro

Anmeldung und Kosten

Der Anlass ist kostenlos. Die Anmeldung ist erwünscht und wird empfohlen. Anmeldung online: www.stuberholz.ch, per E-Mail: info@stuberholz.ch oder per Telefon: 031 879 59 59.