

Lohnt sich eine Altbausanierung noch?

Alte Bauernhäuser, historische Wohnhäuser oder charaktervolle Liegenschaften üben auf viele Menschen eine besondere Faszination aus. Sie erzählen Geschichte, bieten viel Potenzial und lassen sich mit einer sorgfältigen Sanierung zu einzigartigem Wohnraum entwickeln. Gleichzeitig gehören Altbausanierungen zu den anspruchsvollsten Bauvorhaben überhaupt. Neben baulichen Fragen spielen Denkmalpflege, Energieeffizienz, Bewilligungsverfahren und Finanzierung eine wichtige Rolle. Hinzu kommen neue steuerliche Rahmenbedingungen, die bei der Planung künftig stärker berücksichtigt werden sollten.



Eine frühzeitige Planung bildet die Grundlage für eine erfolgreiche Altbausanierung.

Bild: andremaurer.ch

Der Kauf eines älteren Gebäudes ist für viele Menschen ein lang gehegter Traum. Gerade ehemalige Bauernhäuser oder Liegenschaften mit historischem Charakter erfreuen sich grosser Beliebtheit. Gleichzeitig bringen solche Gebäude häufig einen erheblichen Sanierungsbedarf mit sich. Wer sich für eine Altbausanierung entscheidet, investiert deshalb nicht nur in die Bausubstanz, sondern entwickelt ein bestehendes Gebäude mit viel Fachwissen und Respekt vor seiner Geschichte für kommende Generationen weiter. Eine erfolgreiche Altbausanierung beginnt lange vor dem ersten Hammerschlag. Bereits in der Planungsphase müssen Zustand und Tragwerk beurteilt, mögliche Auflagen der Denkmalpflege oder des Ortsbildschutzes berücksichtigt sowie energetische, konstruktive und finanzielle Fragen aufeinander abgestimmt werden. Hinzu kommen Bewilligungsverfahren, Förderprogramme und die Frage, welche Massnahmen technisch sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar sind. Gerade deshalb lohnt sich eine sorgfältige Planung zusammen mit erfahrenen Fachleuten. Wer frühzeitig verschiedene Möglichkeiten prüft, schafft eine solide Grundlage für ein erfolgreiches Bauprojekt und vermei-

det kostspielige Überraschungen während der Ausführung.

Neue steuerliche Rahmenbedingungen verändern die Ausgangslage

Zu den klassischen Herausforderungen einer Altbausanierung kommt derzeit ein weiterer Aspekt hinzu. Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts verändern sich nach heutigem Stand ab Anfang 2029 die steuerlichen Rahmenbedingungen für selbstgenutztes Wohneigentum. Für Eigentümer, die in den kommenden Jahren eine grössere Sanierung planen, gewinnt deshalb

nicht nur die Art der Investition, sondern auch deren zeitliche Planung an Bedeutung. Bis heute können verschiedene Investitionen in den Gebäudeunterhalt steuerlich geltend gemacht werden. Besonders interessant ist dies bei umfassenden Altbausanierungen, bei denen neben der Erneuerung der Bausubstanz oft auch erhebliche Investitionen in die Gebäudeenergieeffizienz erfolgen. Nach heutigem Recht können energetische Sanierungskosten zudem auf zwei Steuerperioden verteilt werden. Dadurch lassen sich grössere Investitionen steuerlich besser

nutzen und die Steuerprogression wird reduziert. Mit dem Wegfall des Eigenmietwerts dürfte sich diese Ausgangslage verändern. Verschiedene Unterhaltsarbeiten werden voraussichtlich nicht mehr steuerlich abzugsfähig sein. Gleichzeitig spricht im Kanton Bern vieles dafür, dass Investitionen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz auch künftig kantonal steuerlich berücksichtigt werden können. Für Eigentümer bedeutet dies, dass energetische Massnahmen weiterhin attraktiv bleiben könnten, während andere Sanierungsarbeiten steuerlich an Be-

deutung verlieren. Gerade bei Altbausanierungen, bei denen energetische und bauliche Massnahmen oft eng miteinander verbunden sind, lohnt sich deshalb eine ganzheitliche Betrachtung.

Gute Planung zahlt sich langfristig aus

«Eine Altbausanierung ist weit mehr als die Erneuerung eines Gebäudes», sagt Nik Stuber, Geschäftsleiter und Architekt ETH bei Stuberholz. «Es gilt, Bestehendes zu erhalten, moderne Anforderungen zu erfüllen und gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit des Projekts im Blick zu behalten. Je früher alle Beteiligten zusammenarbeiten, desto besser lassen sich technische, energetische und finanzielle Fragen aufeinander abstimmen.» Eine durchdachte Planung schafft nicht nur Kostensicherheit, sondern eröffnet häufig auch neue Möglichkeiten. Oft lassen sich energetische Verbesserungen sinnvoll mit einer Grundrissanpassung, einem Anbau oder einer Erweiterung kombinieren. Ebenso können Förderprogramme optimal genutzt und Bauetappen so geplant werden, dass der Aufwand möglichst effizient bleibt. Gerade ältere Gebäude verlangen nach individuellen Lösungen. Jedes Objekt bringt andere Voraussetzungen mit sich, sei es aufgrund seiner Bauweise, seines Zustands oder möglicher denkmalpflegerischer Vorgaben. Umso wichtiger ist es, das gesamte Projekt frühzeitig zu betrachten und nicht einzelne Massnahmen isoliert zu beurteilen. So entstehen Lösungen, die den Charakter eines Gebäudes bewahren, den Wohnkomfort verbessern und gleichzeitig den langfristigen Werterhalt sichern.

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.

Referenten
Daniel Egger, Architekt (Umbra Architektur) und Spezialist für Altbausanierungen.

Referat: Altbausanierungen richtig planen, budgetieren und realisieren

- Welche Fragen sollten vor einer Sanierung geklärt werden?
- Wie gelingt die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege?
- Mit welchen Kosten ist zu rechnen?
- Worauf sollte beim Beizug von Spezialisten geachtet werden?
- Welche Vorschriften und Auflagen sind zu berücksichtigen?

Nik Stuber, Architekt ETH und Geschäftsleiter von Stuberholz.
Referat: Altbauten sinnvoll weiterentwickeln

- Welche Gebäude eignen sich für eine Sanierung?
- Wie lässt sich die Gebäudeenergieeffizienz verbessern?
- Welche Umbauten und Erweiterungen sind möglich?
- Worauf kommt es bei der Planung an?
- Wie gelingt der Mix aus bestehender und neuer Bausubstanz?

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