

PUBLIREPORTAGE

Eigenmietwert fällt weg – was bedeutet das für Ihr Gebäude?

Die Abschaffung des Eigenmietwerts wirft bei vielen Hauseigentümern neue Fragen auf. Was bedeutet das für bestehende Gebäude? Welche Investitionen bleiben sinnvoll – und welche verlieren an Attraktivität? Gerade bei energetischen Sanierungen, Umbauten oder Ersatzneubauten lohnt sich ein genauer Blick auf den richtigen Zeitpunkt und die langfristige Wirkung. Wer seine Immobilie weiterentwickeln will, steht vor Entscheidungen, die gut vorbereitet sein sollten.

Veränderungen im Steuerrecht wirken sich oft still und schleichend auf den Immobilienmarkt aus. Sie beeinflussen, wie Gebäude genutzt, erhalten und weiterentwickelt werden. Mit der bevorstehenden Abschaffung des Eigenmietwerts verändern sich auch für Wohneigentümer im Kanton Bern die Rahmenbedingungen rund um Unterhalt, Sanierung und Erneuerung. Viele beginnen deshalb, ihre Liegenschaft neu zu beurteilen und sich mit der Frage auseinanderzusetzen, welche Massnahmen langfristig sinnvoll sind. Dabei geht es nicht allein um einzelne Bauteile oder kurzfristige Verbesserungen, sondern zunehmend um eine ganzheitliche Betrachtung des gesamten Gebäudes. Der bauliche Zustand, der energetische Standard, die Haustechnik, die Gebäudehülle sowie Fragen zur Nutzung und zur Raumaufteilung rücken stärker in den Fokus. Energetische Sanierungen, Anpassungen der Gebäudehülle, Dach- und Fassadenarbeiten, neue Fenster oder auch Erweiterungen und Ersatzneubauten werden heute vermehrt im Zusammenhang betrachtet. Sie beeinflussen nicht nur den Wohnkomfort, sondern auch den Energieverbrauch, die Unterhaltskosten und den langfristigen Wert einer Liegenschaft. Gleichzeitig gewinnen ökologische Aspekte an Bedeutung, da viele Eigentümer ihren Energieverbrauch senken, Heizkosten reduzieren und den CO₂-Ausstoss verringern möchten.

Neue Rahmenbedingungen für bestehende Gebäude

In der Praxis zeigt sich, dass Sanierungsentscheide heute deutlich komplexer geworden sind. Neben baulichen Fragen spielen Fördermöglichkeiten, gesetzliche Vorgaben, energetische Zielwerte sowie künftige Nutzungsperspektiven eine immer grössere Rolle. Hinzu kommen Unsicherheiten rund um Baukosten, Materialverfügbarkeit und langfristige Werterhaltung. Viele Eigentümer stellen sich deshalb die Frage, ob punktuelle Massnahmen ausreichen – oder ob eine umfassendere Weiterentwicklung des Gebäudes langfristig die bessere Lösung darstellt. «Viele Eigentümer machen sich Gedanken über die veränderten Rahmenbedingungen und möchten wissen, wie sie ihr Gebäude sinnvoll weiterentwickeln können», sagt Nik



Energetische Sanierungen und Umbauten gewinnen an Bedeutung – eine frühzeitige Planung hilft, Gebäude sinnvoll auf neue Rahmenbedingungen auszurichten. Foto: zVg

Stuber, Geschäftsführer von Stuberholz. «Gerade bei grösseren Vorhaben lohnt es sich, frühzeitig verschiedene Möglichkeiten zu prüfen und nicht nur einzelne Massnahmen isoliert zu betrachten. Wer heute investiert, möchte langfristig davon profitieren – sowohl in Bezug auf Wohnqualität als auch auf Werterhalt.» Stuberholz begleitet Bauherren seit Generationen bei solchen Fragestellungen. Das regional verankerte Familienunternehmen mit über 60 Mitarbeitenden ist auf Um- und Innenausbauten, energetische Sanierungen, Gebäudehüllen sowie anspruchsvollen Holz- und Ingenieurholzbau spezialisiert. In der eigenen Ausstellung «Treffpunkt Holz» werden zeitgemässe Lösungen rund um den modernen Holzbau gezeigt – von Fassadenaufbauten über Dämmkonzepte bis hin zu kompletten Gebäudehüllen. Interessierte erhalten hier einen Überblick über Materialien, Konstruktionen und Möglichkeiten, die sich im zeitgemässen Bauen und Sanieren bieten.

Förderungen und Planung gewinnen an Bedeutung

Im Kanton Bern spielen Förderprogramme eine zentrale Rolle. Bund und Kanton unterstützen

zahlreiche energetische Verbesserungen, etwa an der Gebäudehülle, bei Heizsystemen oder bei Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs. Solche Förderungen können Investitionen deutlich erleichtern, setzen jedoch voraus, dass Projekte fachlich sauber geplant und korrekt dokumentiert werden. Je früher diese Aspekte berücksichtigt werden, desto besser lassen sich durchdachte bauliche, energetische und finanzielle Überlegungen aufeinander abstimmen.

Viele Gebäude stehen altersbedingt ohnehin vor Erneuerungen. Dächer, Fassaden oder haustechnische Anlagen entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen an Energieeffizienz, Komfort oder Nutzung. Gleichzeitig verändern sich Wohnbedürfnisse – etwa durch neue Lebenssituationen, den Wunsch nach altersgerechtem Wohnen oder andere Anforderungen an Raumaufteilung und Nutzung. In solchen Fällen stellt sich nicht nur die Frage, ob saniert werden soll, sondern auch, welche Form der Weiterentwicklung langfristig die sinnvollste ist – vom behutsamen Umbau über gezielte Erweiterungen bis hin zum Ersatzneubau.

Unverbindliche Erstberatung als Entscheidungsgrundlage

Für Eigentümer von Ein- und Mehrfamilienhäusern bietet Stuberholz eine unverbindliche Erstberatung als fundierte Entscheidungsgrundlage an. In diesem Gespräch werden mögliche Massnahmen rund um energetische Sanierungen, Umbauten, Erweiterungen oder auch Ersatzneubauten besprochen. Ziel ist es, eine klare Ausgangslage zu schaffen, um weitere Schritte realistisch und sinnvoll planen zu können. So lassen sich technische, energetische und finanzielle Aspekte frühzeitig einordnen und aufeinander abstimmen. Gerade vor dem Hintergrund der veränderten steuerlichen Rahmenbedingungen gewinnt diese ganzheitliche Betrachtung an Bedeutung. Wer sein Gebäude weiterentwickeln will, sollte nicht nur kurzfristige Vorteile im Blick haben, sondern die langfristige Wirkung auf Nutzung, Unterhalt und Werterhalt berücksichtigen. Eine fundierte Planung hilft, Fehlentscheide zu vermeiden und die eigene Liegenschaft nachhaltig für die Zukunft auszurichten.

Ganzheitlich denken statt nur punktuell sanieren

Gerade im Berner Mittelland zeigt sich, dass viele Liegenschaften aus den 1960er- bis 1990er-Jahren einen hohen Sanierungsbedarf aufweisen. Ungedämmte Dächer, veraltete Heizsysteme oder ungenügend isolierte Fassaden führen zu erhöhtem Energieverbrauch und steigenden Betriebskosten. Wer diese Schwachstellen frühzeitig erkennt und gezielt angeht, kann nicht nur den Komfort verbessern, sondern auch die laufenden Kos-

ten langfristig senken und den Marktwert der Immobilie stabilisieren. Gleichzeitig lassen sich mit durchdachten Sanierungskonzepten Nutzungsmöglichkeiten erweitern, Wohnflächen optimieren und Gebäude an heutige Wohn- und Arbeitsformen anpassen. Dies schafft zusätzliche Flexibilität, steigert die Attraktivität der Liegenschaft und kann sich positiv auf Vermietbarkeit und Wiederverkaufswert auswirken. Auch für kommende Generationen bleibt das Gebäude damit zukunftsfähig und werthaltig.