

Sanierung mit Weitblick

Ihr persönlicher Ratgeber für eine nachhaltige Gebäudemodernisierung

Von der Planung bis zur Umsetzung – kompakt, verständlich, praxisnah



Sanierungsratgeber für Eigenheimbesitzer

Inhaltsverzeichnis

1. **Sanierung clever planen**
Warum sich Sanieren lohnt – und wie man es richtig angeht
 2. **Erneuerungsfonds: Der unterschätzte Finanzpuffer**
So viel sollten Sie jährlich zurücklegen – mit Rechenbeispiel
 3. **Sanierungs-Etappen strategisch festlegen**
Excel-Tabelle, Lebensdauern und sinnvolle Bündelungen
 4. **Gebäudeanalyse und Energieeffizienz**
Was der GEAK® wirklich aussagt – und wie Sie davon profitieren
 5. **Beratung: So holen Sie das Maximum raus**
Warum eine Fachperson oft Gold wert ist
 6. **Rechtliche Rahmenbedingungen prüfen**
Bauvorschriften, Denkmalschutz & Co. frühzeitig beachten
 7. **Finanzierungsmöglichkeiten für Ihre Sanierung**
Hypotheken, Baukredite und Vorsorgegelder klug nutzen
 8. **Fördermittel beantragen – Ihr Bonus vom Kanton**
Wie Sie bis zu 30 % der Kosten zurückbekommen
 9. **Handwerker finden & Angebote vergleichen**
Referenzen, Empfehlungen und Preis-Leistungs-Tipps
 10. **Sanierungskonzept erstellen**
Machbarkeit, Zeitplan, Optimierungspotenziale
 11. **Checkliste für die Umsetzung**
Alle Schritte auf einen Blick – damit nichts vergessen geht
 12. **Weitere Informationen & Links**
Tools, Webseiten und Publikationen zum Weit
- Fazit – Ihre Sanierung im Überblick**
Planvoll, rechtssicher, finanziell tragbar – so gelingt's!

Kapitel 1 – Sanierung clever planen

Warum sich Sanieren lohnt – und wie man es richtig angeht

Wer ein Haus besitzt, weiss: Irgendwann steht eine Sanierung an. Das ist nicht nur notwendig, sondern bietet auch Chancen – für mehr Wohnkomfort, tiefere Energiekosten und langfristige Werterhaltung.

Doch wie geht man das Ganze sinnvoll an?

Warum eine gute Planung entscheidend ist:

- Sanierungen kosten Geld und benötigen Zeit – mit klarem Plan bleibt beides im Rahmen.
- Fehlentscheidungen führen oft zu unnötigen Zusatzkosten oder Nacharbeiten.
- Wer strukturiert vorgeht, erhöht die Förderchancen und die Zufriedenheit mit dem Ergebnis.

Erste Schritte für Eigenheimbesitzer:innen:

1. **Bestandsaufnahme machen**
Was ist sanierungsbedürftig? Und was noch intakt?
2. **Ziele definieren**
Sie möchten Kosten senken, Komfort erhöhen, den Wert steigern oder Fördermittel nutzen?
3. **Prioritäten setzen**
Was hat höchste Dringlichkeit (z. B. eine veraltete Heizung)? Was kann warten?
4. **Expertise einholen**
Eine Energieberatung oder ein Gebäudecheck bringt klare Fakten auf den Tisch.

Tipp zum Einstieg

Nutzen Sie kostenlose Tools wie evalo.ch – dort erhalten Sie eine erste Einschätzung Ihrer Immobilie ohne Vor-Ort-Termin.

Kapitel 2 – Erneuerungsfonds: Der unterschätzte Finanzpuffer

Warum kluge Hausbesitzer:innen frühzeitig vorsorgen

Viele Eigentümer:innen unterschätzen, wie teuer eine Sanierung nach 15–20 Jahren wirklich werden kann. Wer keinen Erneuerungsfonds aufgebaut hat, muss später tief in die Tasche greifen – oder den Verkaufspreis des Hauses senken.

Warum sich ein Erneuerungsfonds lohnt:

- Er vermeidet finanzielle Engpässe bei Sanierungen.
- Er steigert den Immobilienwert bei Verkauf.
- Er schafft Planungssicherheit für langfristigen Unterhalt.

Rechenbeispiel:

Ein EFH mit einem Gebäudeversicherungswert von CHF 800 000:

- Monatliche Einlage: **0.25% - 0.50%** von CHF 800 000 = CHF 2 000 pro Jahr
- Nach 20 Jahren **ca. 5%**: CHF 40 000 im Fonds
- Idealziel: Fondswert zwischen **6% und 8%** des Gebäudeversicherungswertes

Tipp: Starten Sie sofort – auch nachträglich! Ein separater Kontoauszug erhöht die Transparenz gegenüber Käufer:innen und Banken.

Unterschiede EFH vs. MFH:

- **Einfamilienhaus (EFH)**: meist von Privatpersonen gehalten, weniger strukturierte Rücklagen
- **Mehrfamilienhaus (MFH)**: wird oft professionell verwaltet, Rücklagen sind Standard

Mein Rat: Eröffnen Sie direkt nach dem Kauf ein separates Sparkonto für Ihren Fonds und richten Sie einen Dauerauftrag ein. Die finanzielle Entlastung kommt später – garantiert!

Kapitel 3 – Sanierungs-Etappen strategisch festlegen

Mit Planung zum effizientesten Sanierungspfad

Nicht alles muss sofort erneuert werden. Wer schlaue plant, kann Sanierungsmaßnahmen bündeln, Kosten reduzieren und Fördermittel optimal nutzen. Wichtig ist: den Überblick behalten und das richtige Timing wählen.

So gehen Sie vor – Schritt für Schritt:

1. **Sanierungstabelle erstellen**

Erstellen Sie eine Liste aller Bauteile (z. B. Fenster, Dach, Heizung) in einer einfachen Excel-Datei.

2. **Lebensdauer einschätzen**

Recherchieren Sie die durchschnittliche Lebensdauer jeder Komponente – z. B. über die Tabelle des Mieterverbandes.

3. **Sanierungskosten schätzen**

Planen Sie grob, was ein vollständiger Austausch kosten würde (je Bauteil).

4. **Zeitfenster definieren**

Legen Sie fest, in welchem Jahr welche Komponente voraussichtlich ersetzt werden sollte.

5. **Sanierungspakete schnüren**

Bündeln Sie Massnahmen sinnvoll: z. B. Fenster, Fassade und Dämmung in einer Etappe – so sparen Sie Koordinationsaufwand und Handwerkerkosten.

6. **Flexibel bleiben**

Verschiebungen um 1–3 Jahre sind oft möglich – abhängig von Zustand, Budget und Fördermöglichkeiten.

Praxis-Tipp:

Erstellen Sie zusätzlich eine *Wunschliste* für Komfortmassnahmen (z. B. neue Küche, Bodenbeläge) – und prüfen Sie, ob diese mit notwendigen Massnahmen kombinierbar sind.

Das Ziel: Mit einer strukturierten Sanierungsliste treffen Sie keine vorschnellen Entscheidungen, sondern behalten die Kontrolle – Schritt für Schritt, Jahr für Jahr.

Kapitel 4 – Gebäudeanalyse und Energieeffizienz

Mit dem GEAK® auf dem Weg zur smarten Sanierung

Energieeffizienz ist nicht nur ein ökologisches Ziel – sie spart bares Geld und erhöht den Wert Ihres Hauses. Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK®) zeigt Ihnen, wie energieeffizient Ihr Gebäude ist und welches Sanierungspotenzial in ihm steckt.

Was der GEAK® leistet:

- Analyse der Gebäudehülle und Anlagentechnik
- Einstufung in Effizienzklassen von A (Top) bis G (ausbaufähig)
- Empfehlungen für Sanierungsetappen mit Kostenrahmen
- Grundlage für Fördergelder ab einer Schwelle von CHF 10 000

GEAK® Plus: Der Turbo fürs Sanierungskonzept

- Enthält nicht nur Bewertung, sondern auch **konkrete Vorschläge zur Verbesserung**
- Ideal für alle, die Fördermittel beantragen oder umfassend sanieren möchten
- Der GEAK®-Experte steht Ihnen beratend zur Seite – und zwar von Anfang bis Umsetzung

Förderung nicht verpassen

Viele Kantone unterstützen den GEAK® finanziell. In manchen Fällen ist er sogar Voraussetzung für die Auszahlung von Fördergeldern.

Tipp: Schon einzelne Massnahmen (z. B. Dämmung oder Heizungersatz) können die CHF 10 000-Schwelle überschreiten – damit wird ein GEAK® Pflicht und gleichzeitig förderfähig.

Direkter Nutzen:

Der GEAK® zeigt Ihnen die effizientesten Sanierungswege – ohne Umwege. Und: Je besser die Einstufung, desto attraktiver Ihr Haus für Käufer:innen und Banken.

Kapitel 5 – Beratung: So holen Sie das Maximum raus

Warum eine gute Energieberatung Gold wert ist

Sanieren kann schnell komplex werden – unterschiedliche Massnahmen, technische Abhängigkeiten und Förderbedingungen. Eine Fachperson bringt Struktur ins Projekt und hilft, teure Fehlentscheidungen zu vermeiden.

Wer hilft Ihnen weiter?

- **GEAK®-Expert:innen:** zertifizierte Energieberater:innen, spezialisiert auf Gebäudeanalyse und Sanierungskonzepte
- **Fachplaner:innen und Architekt:innen:** hilfreich bei technischen Details, Bauvorschriften und Koordination
- **Gemeindeverwaltung oder Energiebeauftragte:** erste Anlaufstelle für rechtliche Fragen und Förderbedingungen

Beratungsgespräch – Das sollten Sie mitbringen:

1. Grundrisspläne und Gebäudeinformationen
2. Grobe Ideen oder Wünsche zur Sanierung
3. Informationen zu finanziellen Möglichkeiten
4. Bereits erstellte GEAK®-Berichte (falls vorhanden)

Tipp: Notieren Sie vor dem Gespräch alle Fragen – auch die scheinbar banalen! So holen Sie das Maximum aus dem Termin heraus.

Was bringt ein Beratungsgespräch konkret?

- Aufzeigen konkreter Sanierungsvarianten
- Kostenschätzungen nach Mass
- Einschätzung der Machbarkeit
- Hinweise zu Fördermitteln und rechtlichen Rahmenbedingungen

Fazit: Eine gute Beratung kostet etwas – spart aber oft ein Vielfaches an unnötigen Kosten und Aufwand. Sie legen damit das Fundament für eine erfolgreiche Sanierung.

Kapitel 6 – Rechtliche Rahmenbedingungen prüfen

Damit Ihre Sanierung nicht an Vorschriften scheitert

Bevor Sie loslegen, sollten Sie prüfen, welche Gesetze und Bauvorschriften Ihre geplante Sanierung betreffen. Denn: Schon kleinere Massnahmen können genehmigungspflichtig sein oder durch örtliche Einschränkungen beeinflusst werden.

Das sollten Sie abklären:

1. **Baugenehmigungspflicht**

Muss für die geplanten Arbeiten ein Baugesuch eingereicht werden? Informieren Sie sich bei Ihrer Gemeindeverwaltung.

2. **Denkmalschutz**

Ist Ihre Immobilie oder das Ortsbild geschützt? Dann gelten besondere Auflagen – oft sind nur bestimmte Materialien oder Methoden erlaubt.

3. **Abstandsregelungen und Grenzbebauung**

Wie weit muss das Gebäude oder Anbau von der Grundstücksgrenze entfernt sein?

4. **Ortsbildschutz & Gestaltungsvorschriften**

Manche Gemeinden haben Vorgaben zur Fassadengestaltung, Dachform oder Farbe – besonders bei sichtbaren Änderungen.

5. **Energetische Anforderungen**

Bei bestimmten Sanierungen (z. B. Fassadendämmung oder Fensterersatz) sind Mindestwerte zu beachten.

Tipp: Sprechen Sie frühzeitig mit dem Bauamt Ihrer Gemeinde oder Ihrem Energieberater – so vermeiden Sie Rückfragen, Verzögerungen oder gar Bussgelder.

Bonus: Wer Fördermittel nutzt, muss sich oft *strenger* an Vorgaben halten – also besser gleich prüfen, was erlaubt und verlangt wird.

Fazit: Die rechtliche Prüfung ist der Türöffner für eine reibungslose Umsetzung. Wer früh klärt, was möglich ist, spart Zeit, Geld und Nerven.

Kapitel 7 – Finanzierungsmöglichkeiten für Ihre Sanierung

Wie Sie Ihre Renovation clever finanzieren

Eine Sanierung kann schön ins Geld gehen – aber mit der richtigen Finanzstrategie stemmen Sie Ihr Projekt souverän und langfristig tragfähig.

Finanzierungsmöglichkeiten im Überblick:

1. **Hypothekenerhöhung**
Bestehende Hypothek aufstocken – oft der einfachste Weg, wenn die Belehnungsgrenze und Tragbarkeit stimmen.
2. **Baukredit**
Flexibel für laufende Arbeiten – ideal bei grösseren Projekten mit vielen Teilrechnungen.
3. **Vorsorgegelder (Säule 3a oder Pensionskasse)**
Unter bestimmten Voraussetzungen können Sie Gelder aus der Vorsorge einsetzen – z. B. für energetische Sanierungen oder Eigenheim-Erhalt.
4. **Förderprogramme & Subventionen**
Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen energetische Massnahmen mit Zuschüssen – unbedingt prüfen!
5. **Privatkredit oder Darlehen von Familie/Freunden**
Privat eine Brücke schlagen, wenn klassische Finanzierungen nicht passen.

Tipp: Ein Beratungsgespräch bei Ihrer Bank oder einem unabhängigen Finanzexperten lohnt sich – so finden Sie die beste Kombination aus Eigenmitteln und Fremdfinanzierung.

Bonus: Fördermittel sind *nicht rückzahlungspflichtig* – ein echtes Plus! Aber Achtung: Sie sind meist an strengere Bedingungen geknüpft.

Fazit: Mit einer durchdachten Finanzierung wird Ihre Sanierung nicht zum finanziellen Drahtseilakt, sondern zur Investition in Lebensqualität und Werterhalt.

Kapitel 8 – Auswahl der richtigen Handwerker und Fachbetriebe

Professionelle Unterstützung für Ihre Sanierung

Ob Dach, Fassade oder Elektrik – bei den meisten Sanierungsmassnahmen sind erfahrene Fachleute gefragt. Die Wahl der richtigen Handwerker entscheidet über Qualität, Zeitplan und Kosten.

So finden Sie die richtigen Profis:

1. **Empfehlungen nutzen**
Fragen Sie in Ihrem Umfeld nach positiven Erfahrungen – oft sind persönliche Empfehlungen Gold wert.
2. **Vergleichsangebote einholen**
Holen Sie mindestens drei Offerten ein, um Preise und Leistungen vergleichen zu können.
3. **Referenzen prüfen**
Lassen Sie sich abgeschlossene Projekte zeigen – ein guter Handwerker präsentiert gern sein Können.
4. **Zertifikate & Mitgliedschaften**
Achten Sie auf Gütesiegel wie das Schweizerische Qualitätssiegel oder Mitgliedschaft bei Fachverbänden.
5. **Vertragliche Absicherung**
Klare Vereinbarungen zu Preis, Leistung, Terminen und Garantien vermeiden spätere Konflikte.

Tipp: Setzen Sie auf regionale Betriebe – diese kennen die örtlichen Gegebenheiten und sind bei Problemen meist schneller greifbar.

Bonus: Bei energetischen Sanierungen sollten Sie gezielt nach zertifizierten Energieexperten suchen – so sichern Sie sich Fördermittel und kompetente Beratung.

Fazit: Die Zusammenarbeit mit den richtigen Fachleuten ist der Schlüssel zur gelungenen Sanierung. Qualität zahlt sich aus – langfristig und bei jedem Handgriff.

Kapitel 9 – Zeitplanung und Ablauf Ihrer Sanierung

Mit guter Organisation zur stressfreien Umsetzung

Eine Sanierung ist wie ein Uhrwerk: Viele Zahnräder müssen ineinandergreifen, damit alles läuft. Mit einem realistischen Zeitplan vermeiden Sie teure Verzögerungen und unnötigen Frust.

Die wichtigsten Schritte im Überblick:

1. **Projektstart definieren**
Wann soll's losgehen? Stimmen alle Vorbereitungen, Genehmigungen und Finanzierungen?
2. **Phasen einteilen**
Zerlegen Sie Ihre Sanierung in sinnvolle Etappen – z. B. Rückbau, Rohbau, Installationen, Innenausbau.
3. **Abhängigkeiten beachten**
Manche Arbeiten müssen nacheinander erfolgen: Erst die Elektrik, dann der Innenputz – sonst doppelte Kosten.
4. **Zeitpuffer einplanen**
Für Lieferverzögerungen, Wetter oder Unvorhergesehenes – lieber 20 % Reserve als Zeitdruck.
5. **Handwerker koordinieren**
Wer kommt wann? Gute Abstimmung spart Wartezeiten und verhindert Baustellenstau.
6. **Eigenleistungen festlegen**
Was machen Sie selbst, und wann? Planen Sie auch hier realistisch, damit es nicht ins Stocken gerät.

Tipp: Ein Bautagebuch hilft, den Überblick zu behalten – mit Terminen, Kontakten, Aufgaben und Fortschritt.

Bonus: Wer energetisch saniert, muss oft Zwischenschritte dokumentieren (z. B. Fotos vom Dämmmaterial) – das spart Zeit bei Förderanträgen.

Fazit: Ein guter Plan ist wie ein Kompass – er weist Ihnen den Weg durch Ihr Projekt und bringt Struktur in den Baualltag.

Kapitel 10 – Dokumentation und Qualitätssicherung Ihrer Sanierung

Damit Ihr Projekt auch Jahre später noch überzeugt

Jede Sanierung hinterlässt Spuren – und die sollten Sie gezielt festhalten. Eine gute Dokumentation schafft Klarheit, erleichtert spätere Arbeiten und sichert Ansprüche gegenüber Handwerkern oder Förderstellen.

Diese Unterlagen sollten Sie unbedingt sammeln:

1. **Rechnungen und Offerten**
Für Garantieansprüche und steuerliche Nachweise – digital und geordnet ablegen.
2. **Fotos vom Baufortschritt**
Besonders bei Dämmmaßnahmen, Leitungen oder versteckten Einbauten – als Beleg und zur Orientierung.
3. **Pläne und Skizzen**
Technische Zeichnungen, Installationspläne, Energieausweise – alles, was Ihre Immobilie beschreibt.
4. **Protokolle und Abnahmen**
Lassen Sie sich Bauabnahmen schriftlich bestätigen – inkl. Mängelvermerk und Fristen.
5. **Fördermitteldokumente**
Anträge, Bewilligungen, Nachweise zur Umsetzung – relevant für Nachkontrollen oder spätere Förderungen.

Tipp: Nutzen Sie einen digitalen Ordner mit klarer Struktur (z. B. chronologisch oder nach Gewerken) – das spart Sucherei und Stress.

Bonus: Für spätere Käufer oder die nächste Sanierung sind Ihre Unterlagen Gold wert – sie zeigen Qualität und helfen bei der Einschätzung.

Fazit: Eine gute Dokumentation ist wie das Gedächtnis Ihres Hauses – sie bewahrt Know-how, schützt vor Streit und sichert Ihren Aufwand langfristig ab.

Kapitel 11 – Checkliste für Ihre Sanierung

Alle Schritte im Überblick – zum Abhaken bereit

Eine gute Übersicht ist Gold wert. Mit dieser Checkliste vergessen Sie garantiert keinen wichtigen Punkt:

Sanierungsschritte zum Durchgehen:

- Erneuerungsfonds eingerichtet
- Sanierungsliste mit Bauteilen, Lebensdauern und Kosten erstellt
- Eigenkompetenz aufgebaut – relevante Fachliteratur gelesen
- Gebäudeanalyse (z. B. GEAK®) durchgeführt
- Gesamtsanierung oder Etappen entschieden
- Rechtliche Vorgaben geprüft (Bauvorschriften, Denkmalschutz etc.)
- Finanzierungslösungen geprüft (Hypothek, Vorsorge, Fördergelder)
- Fördergelder beantragt (z. B. über energiefranken.ch)
- Angebote eingeholt und Handwerker ausgewählt
- Sanierungskonzept mit Fachpersonen erstellt

Tipp: Drucken Sie sich diese Liste aus – sie ist Ihr roter Faden durch das gesamte Projekt.



Kapitel 12 – Weitere Informationen & Ressourcen

Wenn Sie noch tiefer eintauchen, möchten

Hier finden Sie nützliche Websites, Tools und Veranstaltungen rund um die Gebäudesanierung:

Online-Ressourcen:

- energiefranken.ch – Fördermittelsuche nach Kanton und Maßnahme
- evalo.ch – kostenlose Erstanalyse Ihrer Immobilie
- energieschweiz.ch – Publikationen, Tipps & Programme
- hausmagazin.ch – Übersicht zu Küchenerneuerung, Badsanierung und mehr

Persönliche Beratung & Events:

- Gespräch mit einem zertifizierten GEAK®-Experten
- Regionale Infoabende zum Thema Sanieren & Fördern
- Direktkontakt: info@mordasini-ing.ch, Tel. +41 77 25 77 25 2



Fazit – Ihre Sanierung im Überblick

Planvoll, rechtssicher, finanziell tragbar – so gelingt's!

Wer eine Sanierung erfolgreich meistern will, braucht mehr als nur gute Ideen. Es geht um das Zusammenspiel aus:

- **Sorgfältiger Planung:** Von Zielsetzung über Zeitabläufe bis zur Eigenleistung – klare Strukturen sind das Fundament.
- **Rechtlicher Klarheit:** Vorschriften, Genehmigungen und Förderauflagen frühzeitig prüfen, um Überraschungen zu vermeiden.
- **Solider Finanzierung:** Eigenmittel, Hypothek, Fördergelder – clever kombiniert, vermeiden Sie Engpässe.
- **Qualifizierten Fachbetrieben:** Gute Handwerker sind Gold wert – Erfahrung, Zuverlässigkeit und Qualität machen den Unterschied.
- **Sauberer Dokumentation:** Für Garantie, Werterhalt und Nachweise unverzichtbar – Ihr digitales Baugedächtnis.

Das Ergebnis:

Ihre Sanierung wird kein Abenteuer, sondern ein kontrolliertes Projekt, das Lebensqualität schafft und den Wert Ihrer Immobilie nachhaltig steigert.

