

hausbau von A-Z

Das Schweizer Jahresmagazin rund ums Planen und Bauen

Mit
Checklisten

Architektur

*Von der Wohnscheune
bis zum Containerhaus*

Innenausbau

Küche, Bad und Boden

Fachwissen

*Gut geplant ist halb gebaut – Ratgeber für
jede Phase des Hausbaus*

Professionelle Unterhaltsplanung zahlt sich aus

Kaum jemand beschäftigt sich beim Einzug in ein neues Haus mit dem späteren Unterhalt der Liegenschaft. Doch analog zu institutionellen Eigentümern sollten auch Personen, die ein Eigenheim besitzen, laufend Rücklagen bilden und zusammen mit einem Profi die Erneuerung vorausschauend planen.

Text Thomas Wipfler



Thomas Wipfler – Präsident der Kammer unabhängiger Bauherrenberater kub.ch

Die Freude am neuen Haus ist riesig – es riecht noch frisch nach Farbe, die Küche glänzt, und alle technischen Einrichtungen sind auf dem neuesten Stand. Doch auch ein neues Haus altert und entwertet sich durch den Gebrauch. Ähnlich wie beim Auto ist deshalb ein regelmässiger Service nötig. Technische Anlagen müssen revidiert, Wände gestrichen und nach Jahrzehnten der Nutzung ganze Bauteile erneuert werden. Das geht ins Geld. Im Schnitt investiert man über die Lebensdauer eines Gebäudes von 50 Jahren hinweg nochmals mindestens die Hälfte dessen, was der Bau einst gekostet hat.

Personen, die institutionelle Liegenschaften besitzen, legen deshalb regelmässig Geld zur Seite, um spätere Erneuerungsarbeiten finanzieren zu können. Parallel dazu planen sie den Unterhalt und die Erneuerung vorausschauend über Jahrzehnte hinweg. Denn bei vielen Bauteilen ist klar, wann sie – selbst bei bester Pflege – das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben werden (siehe Tabelle). Diese langfristige Planung hat mehrere Vorteile: So soll sichergestellt werden, dass die finanziellen Mittel zum benötigten Zeitpunkt vorhanden sind und dass sich Arbeiten gegebenenfalls klug verknüpfen lassen. Denn beispielsweise ist es oft sinnvoll, bei einem Neuanstrich der Fassade gleich andere Arbeiten auszuführen, für die ein Gerüst benötigt wird. Die Erfahrung zeigt, dass man bei der langfristigen Erneuerungsplanung immer etwa 10 bis 15 Jahre vorausdenken sollte. Daran kann man sich ebenso als Einfamilienhausbesitzerin oder -besitzer orientieren.

Ein Prozent des Kaufpreises zurücklegen

Der regelmässige Unterhalt und Erneuerungsarbeiten sichern nicht nur ein behagliches und funktionierendes Zuhause, sondern sind wichtige Elemente für den Werterhalt und für einen entsprechend höheren Preis bei einem späteren Verkauf. Denn der Wert einer Liegenschaft sinkt aufgrund der Alterung und der Nutzung laufend. In den letzten Jahren ging dieser Fakt leicht vergessen, weil der Wertzuwachs aufgrund boomender

Märkte die Altersentwertung mehr als kompensierte. Doch gerade an weniger guten Tagen könnte die Entwertung spätestens beim Verkauf in Zukunft wieder zum Thema werden. Heikel kann die Altersentwertung überdies für die Hypothek sein. Die Banken führen nämlich regelmässig Neubewertungen durch. Wird der Wert eines Hauses aufgrund des Alters oder des vernachlässigten Unterhalts tiefer eingeschätzt als beim Kauf, könnte die Bank höhere Amortisationszahlungen oder eine Aufstockung des Eigenkapitalanteils verlangen.

Um das Geld für den späteren Unterhalt bereitzuhaben, sollte man dieses als privater Eigentümer respektive private Eigentümerin von Beginn an zurücklegen. Bei Neubauten wird dafür mindestens ein Prozent des Gebäudeversicherungswerts (Preis für Bau ohne Land/Umgebungsarbeiten) empfohlen. Bei einem Gebäudeversicherungswert von 750 000 Franken wären das pro Monat rund 625 Franken. Diese Rückstellungen dienen dem langfristigen Unterhalt und der Erneuerung. Also zum Beispiel dem Ersatz der Heizung oder dem Tausch der Fenster.

Optimalerweise führt man für die Rücklagen ein eigenes Konto – so hat man jederzeit den Überblick. Theoretisch kann man das Geld auch auf einem Säule-3a-Konto anlegen. Dort trägt es sogar etwas Zins. Zudem können solche Einlagen in Höhe von aktuell 6883 Franken pro Jahr und Person von den Steuern abgezogen werden. Die Verwendung dieses Geldes für Erneuerungsarbeiten am eigenen Haus ist erlaubt – aber nur alle fünf Jahre und spätestens bis fünf Jahre vor dem ordentlichen Pensionierungsalter. Die Variante mit Einzahlungen in die 3. Säule ergibt vor allem dann Sinn, wenn man den Maximalbetrag für den Abzug nicht sowieso schon für die Altersvorsorge ausschöpft.

Trotz regelmässigen Rücklagen muss man sich bewusst sein, dass dieses Geld meist nur für den Erhalt des Status quo reicht. Über die Jahrzehnte findet jedoch eine technische Entwicklung statt, es gibt neue

Standards oder andere bauliche Vorschriften. All das kann bei einer Erneuerung höhere Kosten auslösen. So kostet zum Beispiel eine Wärmepumpenheizung in der Anschaffung einiges mehr als ein neuer Gasbrenner. Und nicht selten kommen neue Wünsche hinzu: der Ausbau des Estrichs oder der Anbau eines Wintergartens. Solche Extras können ebenfalls in die langfristige Planung einfließen und dort mit einem Preisschild versehen werden. Auf dieser Basis lässt sich dann der Finanzbedarf vorausplanen, und man sieht, ob und wann neben den Rücklagen zusätzliche Mittel benötigt werden – zum Beispiel aus dem Ersparnis oder durch eine Erhöhung der Hypothek.

Vorausplanung schafft Sicherheit

Für Baulaien ist eine solche langfristige Planung, insbesondere die Abschätzung der Kosten für die Arbeiten, schwierig. Deshalb lohnt es sich, einige Jahre nach dem Einzug eine Fachperson – beispielsweise eine Bauherrenberaterin oder einen Bauherrenberater – beizuziehen und mit ihr zusammen eine Zustandsanalyse des Gebäudes vorzunehmen, die langfristige Planung aufzustellen sowie diese periodisch anzupassen. Mit dem Wissen, über eine solide Erneuerungsplanung und ein hierfür gut gefülltes Konto zu verfügen, schläft man auf jeden Fall ruhiger und kann sein Eigenheim sorgenlos geniessen. <<

Lebensdauer ausgewählter Bauteile bei Einfamilienhäusern

Bauteil	Zu erwartende Lebensdauer (Jahre)
Haus aussen	
Giebedach aus Holz, gedeckt mit Ziegeln	80 – 100
Flachdach mit Kies oder extensiver Begrünung	30 – 40
Fassadenanstrich	10 – 25
Holzfassade ohne Anstrich	20 – 100
Fenster mit Holzrahmen	20 – 50
Fensterladen Holz (mit Anstrich)	30 – 80
Haus innen	
Teppichboden	10 – 12
Linoleum	20
Parkett massiv	50 – 100
Wandanstrich	10 – 25
Technische Einrichtungen / Geräte	
Elektroinstallationen	40 – 60
Wasserleitungen	50 – 70
Abwasserrohre	40 – 50 (Kunststoff), 50 – 100 (Steinzeug oder Beton)
Heizung Öl / Gas	10 – 15 (Brenner), 15 – 20 (Kessel)
Heizung Wärmepumpe	15 – 20 (Wärmepumpe), 50 (Erdsonde)
Haushaltsgeräte (Herd, Backofen, Kühlschrank, Tiefkühler, Geschirrspüler, Waschmaschine, Tumbler)	10 – 15

Quellen: Paritätische Lebensdauertabelle HEV/Mieterverband, eigene Recherchen Kub

Jetzt
Energie-
sparrechner
nutzen!

Fenster tauschen
lohnt sich.
Für mich, für dich,
für uns alle.

#Energiesparrechner

← Zum Energiesparrechner

egokiefer.ch
Einfach komfortabel.