

CREDIT SUISSE 



Umbauen und Renovieren

SOLS 11 5510281 | 10.2008

Seite 04 **Reportage** Drei Umbauprojekte | Seite 08 **Service** Daran müssen Sie denken | Seite 11 **Schatzung**
Was ist mein Haus wert? | Seite 12 **Renovationsstau** Studie der Credit Suisse | Seite 15 **Anlegen** Inflationsschutz
Seite 16 **Finanzierung** Planung ist zentral | Seite 19 **Energieeffizienz** Nachhaltig bauen

wohnen



Die Credit Suisse Schweiz ist seit dem Jahr 2006 treibhausgasneutral. Im Rahmen dieser Ausrichtung und der angestrebten tieferen Betriebskosten wird bei jeder grösseren Sanierung ein besonderes Augenmerk auf die Verbesserung der Energieeffizienz gelegt. Bei der im September 2008 nach einem dreijährigen Umbau wieder eingeweihten Geschäftsstelle Basel St. Alban-Graben konnte der Jahresverbrauch an Strom, Fernwärme und Wasser durch verschiedene Massnahmen um mehr als 30 Prozent gesenkt werden. Dadurch lassen sich jährlich auch mehrere hunderttausend Franken Betriebskosten einsparen. 2008 wurden 2 neue Geschäftsstellen eröffnet und 14 kundenfreundlich umgebaut und saniert.

Editorial **Hanspeter Kurzmeyer**
Leiter Privatkunden Schweiz



Renovieren heisst seine Verantwortung wahrnehmen

2008 ist das Jahr des Planeten Erde. Eines der wichtigen Forschungsthemen der Vereinten Nationen lautet: Nachhaltige Nutzung für eine nachhaltige Entwicklung. Dies appelliert an das Verantwortungsbewusstsein aller. Es ist ein Gebot der Stunde, unseren Ressourcen Sorge zu tragen. Der Corporate Citizenship Report der Credit Suisse belegt nicht nur, dass wir unsere Geschäftstätigkeit seit 2006 treibhausgasneutral gestalten, sondern auch, dass wir in der Schweiz über die grösste Bürofläche nach Minergiestandard verfügen. In den letzten vier Jahren hat die Credit Suisse 50 Filialen nach modernen, auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Kriterien umgebaut.

Auch im privaten Wohnungsbau kommt dem Umbau eine grosse Bedeutung zu, denn er hilft, Baulandressourcen zu sparen. Bei einem entsprechenden Unterhalt können Wohnungen in der Schweiz gut 100 Jahre und länger bewohnt werden, womit der Druck auf Neubauten entsprechend geringer wird. Und jeder Umbau beinhaltet auch die Möglichkeit, energiesparende Massnahmen umzusetzen.

Betrachtet man die zahlreichen Baustellen in unserem Land, so könnte man denken: Die Schweiz ist ein Land des Umbaus und der Renovierungen. Doch der Schein trügt. Die Experten der Credit Suisse haben errechnet, dass der Renovationsbedarf riesig ist. Er beträgt beinahe 40 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes – in Zahlen ausgedrückt rund 1,4 Millionen Wohneinheiten. Als Gesellschaft können wir es uns nicht leisten, dass dieser Wohnraum langfristig verloren geht.

Renovierungen kosten heutzutage in der Schweiz durchschnittlich 140 000 Franken. Die Credit Suisse kann und will – im Rahmen klarer Richtlinien – ihren Teil zu deren Gelingen beitragen. Unsere Kernkompetenz sind die finanziellen Aspekte. Durch das exzellente Fachwissen unserer Kundenverantwortlichen und das umfassende Netzwerk der Credit Suisse wird ein überdurchschnittlicher Mehrwert in der Beratung generiert.

Die Realisierung der anstehenden Renovierungen bringt der Schweiz und ihren Bewohnerinnen und Bewohnern drei Vorteile: 1. Die Lebensqualität wird erhöht. 2. Das Investitionsvolumen von 196 Milliarden Franken erhält Arbeitsplätze. 3. Umweltbewusstes Renovieren führt zu einer markanten Reduktion des Energieverbrauchs.

Künftig sollte jedes Jahr ein Jahr des Planeten Erde sein.

Tapetenwechsel für Fortgeschrittene

Grösser, schöner, wohnlicher. Zehntausende bauen in der Schweiz jährlich ihr Eigenheim um. So verschieden wie die Wohnträume sind auch die Möglichkeiten, diese zu verwirklichen. Drei Beispiele sollen Sie animieren, selber einen Umbau oder eine Renovation in Angriff zu nehmen.

Beispiel 1: zeitlich optimal planen

Sara und Adrian Berni erklimmen täglich mehrere hundert Treppenstufen. Es handelt sich dabei nicht um zwei Extremsportler, sondern um einen architektonischen Sonderfall. Die Aufteilung der Wohnfläche im Reiheneinfamilienhaus in Henggart im Kanton Zürich ist alles andere als alltäglich. Die 125 m² Wohnfläche sind auf acht Halbetagen verteilt. Zwischen der Waschküche und dem Kinderzimmer liegen 35 Treppenstufen. Keine optimale Situation für ein Paar mit einer zweieinhalbjährigen Tochter und einem Säugling.

Wer in einem bewohnten Haus einen Umbau vornehmen will, muss besonders gut planen und, je nach Situation, auch selber Hand anlegen. Adrian Berni, ein berufliches Multitalent, nimmt diesen Grundsatz ernst. In rund acht Wochen soll aus dem überdachten Gartenvorplatz ein geschlossener Wohnraum werden. Die Trennwand zur Küche wird durch einen Stahlträger und eine Stahlsäule ersetzt, die Küche wird erneuert und der gewonnene Wohnraum durch eine flexible Fensterfront abgeschlossen. Auf einer Etage entsteht somit genügend Raum zum Wohnen, Kochen, Essen und Spielen. Das Hin- und Herpendeln zwischen den Etagen hat ein Ende. Ein neues Wohngefühl entsteht: «Drinnen sein und sich trotzdem mitten in der Natur fühlen», nennt es Adrian Berni. Die Pläne wirken professionell, wie viel davon kann er als Laie selber umsetzen?

Adrian Berni stellt klar, dass er kein Umbauanfänger ist, zumal er sein Eigenheim etappenweise verändert. Sein handwerkliches Rüstzeug hat er sich während eines längeren beruflichen Timeouts in der Kreativschreinerei Wohnholz von Markus Gähler in Kleinandelfingen geholt. Und auch jetzt steht ihm Gähler helfend zur Seite, beispielsweise beim Verlegen der Parkettböden. Das zu dominante Cheminée entfernte er jedoch eigenhändig. Und auch beim Esstisch im Wohnzimmer mit den markanten Beinen aus Beton und dem Ehebett aus Nussbaumholz hat er – nach den Ideen und unter Anleitung des Kreativschreiners – einen Teil der Arbeit selber verrichtet.

Trotzdem sind sich Berni und Gähler einig: Ohne die Hilfe von Fachpersonen ist ein erfolgreicher Umbau nicht möglich, vor allem wenn ein ehrgeiziger Zeitplan aufgestellt worden ist. Zu beachten sind jedenfalls nicht nur die Einsparungsmöglichkeiten. Die Qualität der getätigten Arbeiten muss einem professionellen Standard entsprechen. Ansonsten droht ein substanzieller Wertverlust des Objektes.

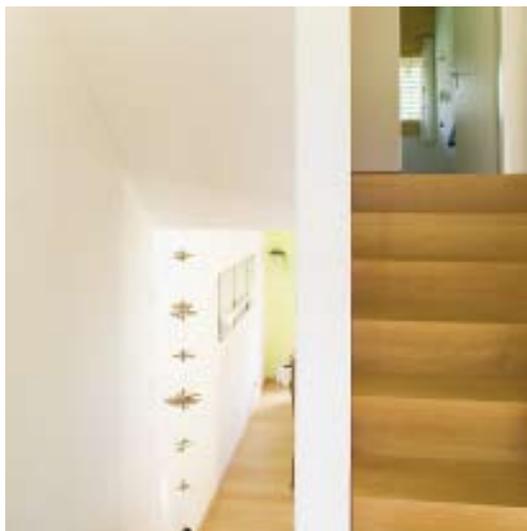
Ein Umbau ist oft mit grösseren finanziellen Aufwendungen verbunden und bedingt die Einhaltung gewisser Rahmenbedingungen. Deshalb ist auch die fachkundige Unterstützung eines Finanzspezialisten unabdingbar. Die erforderlichen Eigenmittel und die Höhe einer allfälligen Hypothek werden basierend auf den Kostenvoranschlägen mit dem Kundenberater der Bank besprochen.

Und so romantisch auch die Vorstellung ist, das Eigenheim selbst zu renovieren, so mühsam gestaltet sich oft die Realität. Bedeutet dies nicht, während Wochen mit zwei Kleinkindern auf einer Baustelle zu leben? Mörtel im Bett und Staub in der Suppe? Für die Bernis stellt sich dieses Problem nicht derart gravierend, kommen sie doch während der Umbauphase bei den Eltern von Sara Berni unter, die gleich in der Nachbarschaft wohnen. «In anderen Fällen kochen die Leute im Garten. Vom Leben auf einer Baustelle kann nicht die Rede sein», sagt Markus Gähler. Trotzdem: Ganz weg von der Baustelle komme man nie. «Im Geist baut man weiter. Da bleibt die Baustelle bestehen.»

Beispiel 2: umweltbewusst umbauen

Umweltschutz und Nachhaltigkeit, noch vor 20 Jahren kaum ein Thema, sind inzwischen zentrale Bestandteile jedes Bauvorhabens. «Umweltverträglichkeit und das Verwenden von nachhaltigen Materialien spielen heute in der Baubranche eine Schlüsselrolle», bestätigt Rafael Caretta, Architekt und Mitinhaber der Caretta + Weidmann Baumanagement AG mit Sitz in Zürich und St. Moritz.

Die Begriffe Minergie und 2000-Watt-Gesellschaft sind dabei omnipräsent. Letzterer formuliert ein energiepolitisches Modell der ETH Zürich, das die Reduktion des Schweizer Energieverbrauchs von heute rund 6000 Watt auf 2000 Watt ohne Komforteinbussen vorsieht. Dies soll vor allem durch die Erhöhung der Effizienz an Gebäuden, Geräten und Fahrzeugen geschehen, aber auch durch die Entwicklung neuer Technologien. Praktisch würde dies etwa bedeuten, dass jede Person in der Schweiz pro Jahr nur noch 1700 Liter Heizöl oder Benzin verbraucht. «Letztlich entscheidet der Bauherr, welche Materialien er verwendet, was er dafür investiert und wie umweltfreundlich er bauen möchte oder kann. Umweltgerechtes Bauen hat seinen Preis», umschreibt Rafael Caretta die Situation. >



Oben links Der neue Tisch schafft eine behagliche Wohnatmosphäre. **Oben rechts** Das Eckhaus der Familie Berni in Henggart wird den Bedürfnissen der jungen Familie angepasst. **Unten links** Aus der Not eine ansehnliche Tugend gemacht. Treppen prägen das Reiheneinfamilienhaus. **Unten rechts** In nur acht Wochen soll – gemäss Modell – aus einem überdachten Gartenplatz ein geschlossener Wohnraum entstehen.



Oben links Trotz klarer Vorgaben des Heimatschutzes konnten mit dem Umbau grosszügige Räume geschaffen werden. **Oben rechts** Erbaut 1757: Einst diente dieser prächtige Riegelbau in Langnau am Albis dem Vogt als Wohnhaus. **Unten links** Wir befinden uns offensichtlich noch mitten in der Umbauphase. Auch das Titelbild zeigt übrigens das Vogtshaus. **Unten rechts** Hier entsteht eine Art privater Spa.

Längerfristig zahlen sich diese Investitionen aufgrund der Einsparungen bei den Energiekosten jedoch aus.

Ein Paradebeispiel für einen umweltbewussten und nachhaltigen Umbau steht im zürcherischen Langnau am Albis. Früher diente der Riegelbau aus dem Jahre 1757 dem Vogt als Wohnhaus. Die grossartige Weitsicht garantierte einen guten Überblick und die Kontrolle über die Ländereien. Später nutzten die Bewohner das Gebäude als Bauernhaus und bauten es 1971 erstmals um. Entscheidend modernisiert und umgestaltet wurde das Haus jedoch in den vergangenen zehn Monaten. Die niedrigen, kleinen Räume wichen einer grosszügigen Raumgestaltung. Der Eingangsbereich ist erweitert, der Dachstock aus-

gebaut. Das ehemalige Vogtshaus verfügt nun über eine unterirdische Sauna, ein Jacuzzi und einen Swimmingpool. Rund 850 m² Wohnfläche stehen zur Verfügung – genügend Platz für einen Fitnessraum, eine Bibliothek und eine moderne Küche. Von aussen sind die markanten Veränderungen kaum sichtbar. Die Vorgaben des Denkmalschutzes wurden minutiös eingehalten. Ebenso grosser Wert wurde auf Umweltschutz und Nachhaltigkeit gelegt. Geheizt wird nicht mit Öl, sondern mit Holzpellets. Das Dach ist neu isoliert und alle verwendeten Farben sind mineralisch. Das während des Umbaus entfernte Altholz wurde gelagert und im gleichen Bau wiederverwendet. Nachhaltigkeit garantieren aber auch das alte, 70 cm dicke

Mauerwerk oder die vorhandene Tragkonstruktion. Rund 50 Berufsgattungen unter dem Baumanagement von Caretta + Weidmann haben den Umbau erst ermöglicht.

Beispiel 3: leben im Wohnparadies

Die Wohneigentümerin erzählt, wie ein geschickter Umbau zu viel luxuriöserem Wohnen führt. Entspannt sitzt sie unter dem Sonnenschirm auf der grossen Terrasse, die den Wohnraum auf drei Seiten umschliesst. In ihrem Rücken ein Wohnparadies auf 240 m², vor ihren Augen der Zürichsee. Zusammen mit ihrem Mann liess sie in Feusisberg im Kanton Schwyz zwei einzelne Wohnungen zusammensetzen. Entstanden ist daraus eine grosszügige, komfortable Wohnung



Oben links Die Terrasse mit Seeblick lädt ein zum Verweilen. **Oben rechts** Durch die Zusammenlegung von zwei einzelnen Wohnungen entstand in Feusisberg ein geräumiges Wohnparadies. **Unten links** Modern, geräumig, ästhetisch – in diesem Badezimmer wurde nichts dem Zufall überlassen. **Unten rechts** Das fehlende Licht wird durch speziell auf die Einrichtung abgestimmte Beleuchtungen kompensiert.

auf zwei Etagen, die keine Wünsche des Paares offen lässt. Fitness- und Bürobereich sind genauso integriert wie Gästezimmer, ein begehrter Kleiderschrank oder die grosse Küche. Von den alten Wohnungen und deren Grundriss ist nichts mehr übrig. Geblieben sind die zufriedenen Eigentümer. Verantwortlich dafür ist Architekt Patric Simmen. Mit seinem Architekturbüro *simmenarchitects* in Horgen hat er sich auf gut situierte Kunden und deren Wohnwünsche spezialisiert. «Diese Menschen sind oft unterwegs und verbringen viel Zeit in Luxushotels. In ihrem Eigenheim möchten sie genau diesen modernen Standard – aber kombiniert mit einem warmen Wohngefühl», erklärt er das Bedürfnis seiner Kundschaft. Wohnen soll zur indi-

viduellen Perfektion werden. Bei einem bestehenden Objekt ist ein Gesamtumbau die logische Folge. Nur so sind die eigenen Ideen und Bedürfnisse absolut realisierbar. Doch auch bei scheinbar unbeschränkten finanziellen Mitteln bleiben gewisse Hindernisse bestehen. «Wenn man in einem Mehrfamilienhaus beim Umbau einer Eigentumswohnung Änderungen an der Fassade vornimmt, müssen damit alle Parteien des ganzen Hauses einverstanden sein», erklärt Patric Simmen. In vielen Fällen ist dies ein fast unmögliches Unterfangen. Folglich können die Fenster nicht vergrössert werden. Das fehlende Licht wird durch speziell auf die Räumlichkeiten und Möbel abgestimmte Beleuchtungen kompensiert. Der Gesamtumbau soll aus

einer normalen Wohnung ein massgeschneidertes Kunstwerk machen – von der Grösse des Kleiderschranks über das Material der Badewanne bis hin zur Funktion der Besteckschublade. Die Kosten rücken in den Hintergrund. Das perfekte Wohnbehagen schafft ein ganz neues Lebensgefühl. Die Wohneigentümerin nickt. Auf der Terrasse in Feusisberg werde sogar schlechtes Wetter zum absoluten Genuss. **Christa Wüthrich**

→ www.credit-suisse.com/wohnen
www.wohnholz.ch
www.caretta-weidmann.ch
www.simmengroup.ch

Wie gut ist unser Eigenheim im Schuss?

Wer sein Haus renovieren will, sollte nicht überstürzt loslegen, sondern ein langfristiges Sanierungskonzept ausarbeiten. Tipps aus dem «Beobachter»-Ratgeber «Umbauen. Renovieren. Erweitern. Machen Sie das Beste aus Ihrem Eigenheim».

Die Einrichtung im Badezimmer stammt aus den Siebzigerjahren und entspricht nicht mehr dem gängigen Geschmack, an den Fenstern blättert die Farbe ab, und auch der Parkettboden hat seine besten Tage lange hinter sich – höchste Zeit für eine Renovation. Bevor Sie aber loslegen und die neuen Plättli fürs Bad auswählen, sollten Sie sich um eine unerlässliche Vorarbeit kümmern: die Überprüfung des Gesamtzustands Ihres Eigenheims. Sonst kann es passieren, dass Sie viel Geld für eine Teilsanierung ausgeben und in ein paar Jahren wieder von vorne anfangen. Wenn Sie beispielsweise die neue Dusche und das moderne Waschbecken an eine total veraltete Haustechnik anschliessen, wird es wahrscheinlich nicht lange dauern, bis Sie alles wieder herausbrechen müssen, um die Leitungen zu ersetzen.

→ Tipp Ein Sanierungskonzept sollte für einen möglichst langen Zeitraum ausgelegt sein. Die geplanten Massnahmen zur Reparatur oder Modernisierung eines Hauses dürfen nicht nur einen kurzfristigen Nutzen haben, sondern müssen auch in Zukunft Sinn machen. Dieses Ziel erreichen Sie am besten, wenn Sie kompetente Planer beiziehen.

Die Schwierigkeit für Baulaien liegt darin zu erkennen, was an einem in die Jahre gekommenen Gebäude renoviert werden muss und was ohne weiteres noch ein paar Jahre belassen werden kann. Tabellen mit der Lebensdauer von Bauteilen

liefern wichtige Anhaltspunkte (siehe Seite 9). Doch wenn Sie herausfinden wollen, wie es um den Zustand Ihres Hauses tatsächlich steht, kommen Sie normalerweise nicht um eine ausführliche Gebäudeanalyse herum, bei der die Bausubstanz gründlich vom Fachmann inspiziert wird.

Die Lebensdauer von Bauteilen

Aufgrund ihrer beschränkten Lebensdauer müssen Materialien und Bauteile nach einer gewissen Zeit erneuert oder saniert werden. Wobei zu beachten ist,

dass die vor Ort herrschenden Bedingungen wie Feuchtigkeit und Temperaturschwankungen die Haltbarkeit der Materialien stark herabsetzen können. Ein Bauteil, das ständig der Witterung ausgesetzt ist, altert schneller als eines in einem geschützten Bereich. Die Richtwerte in der Lebensdauertabelle auf der nächsten Seite können deshalb nur als Orientierungshilfe dienen.

Eine regelmässige Kontrolle des Zustands Ihres Hauses trägt dazu bei, dass sanierungsbedürftige Stellen früh erkannt und instand gesetzt werden. Das

→ Tipp Es lohnt sich, den Zustand des Hauses – insbesondere von Leitungen, Fenstern, Flach- und Steildächern – zu überwachen und regelmässig zu kontrollieren.

lohnt sich: Werden fällige Unterhaltsarbeiten nicht erledigt oder zu lange hinausgezögert, kann dies Schäden zur Folge haben, für die Sie ein Vielfaches der ursprünglichen Renovationskosten >



Unterhalt lohnt sich: Wände und Decken sollten alle 10 Jahre gestrichen werden.

Lebensdauer und Pflege von Bauteilen

Quelle: Alpha Journalisten AG, Zürich

Bauteil	Durchschnittliche Lebensdauer (Jahre)	Art des Unterhalts	Unterhaltsintervalle
Aussen			
Schrägdach mit Ziegeln	50	Rinnen putzen, Moos entfernen, defekte Ziegel austauschen	1-mal jährlich nach Laubfall
Flachdach mit Kies	30–40	Pflanzenwuchs kontrollieren, bei extensiv begrünten Dächern artfremde Pflanzen entfernen	1-mal jährlich
Fassade verputzt/gestrichen	30–40 / 20–30	Anstrich erneuern	Alle 20–30 Jahre
Fassade mit Eternitschindeln	40		
Fassade mit Holz, naturbelassen	25–30	Morsche Bretter austauschen	Nach Bedarf
Fensterrahmen Holz	20–30	Streichen, bei älteren Fenstern Mechanik ölen	Streichen alle 10 Jahre, ölen jährlich (bei älteren Fenstern)
Fensterrahmen Holz-Metall/ Kunststoff	20–30	Dichtung kontrollieren, bei älteren Fenstern Mechanik ölen	Dichtung kontrollieren alle 6–8 Jahre, ölen jährlich (bei älteren Fenstern)
Rollladen Alu	25		Kurbel alle 7–8 Jahre revidieren
Fensterladen Holz	30–40	Waschen und mit Leinöl pflegen, neu streichen	Einölen jährlich, streichen alle 10 Jahre
Lamellenstoren Alu	25		siehe Rollladen
Innen			
Teppichboden	10–12	Wollteppiche schamponieren, Kunstfaser nie!	Je nach Verschmutzung
Parkett (massiv oder mit Nutzschrift von mindestens 2 mm)	20–40	Abschleifen, versiegeln oder einölen	Je nach Abnutzung
Kunststoffboden	20		
Linoleum	20		
Wände und Decken verputzt und gestrichen	10	Neu streichen	Alle 5–10 Jahre
Feste Ausstattung			
Elektrische Anlage	40	Kontrolle durch Elektrizitätswerk	Alle 20 Jahre
Wasserleitungen	Mindestens 30	Filter in Verteilbatterie (Keller) reinigen	Jährlich
Abwasserrohre	50	Durchspülen durch Profifirma	Je nach Nutzungsintensität
Heizung Öl/Gas	Brenner 10–15, Kessel 15–20	Kontrolle vor Beginn der Heizperiode	Jährlich
Sanitärapparate	20–50	Entkalken	Nach Bedarf
Glaskeramikkochfelder	15		
Backofen	15–20		
Kühlschrank	12	Abtauen, falls nicht selbstabtauend	Nach Bedarf
Geschirrspüler	15	Filter reinigen, entkalken	Nach Bedarf
Waschmaschine	15	Filter reinigen	Vierteljährlich
Tumbler	15	Filter reinigen	Nach jedem Trocknen

bezahlen müssen. Andererseits sollten Sie mit den Sanierungsmassnahmen auch nicht zu voreilig sein. Denn wenn Bauteile saniert werden, bevor ihr Wert abgeschrieben ist, wirkt sich dies negativ auf die Gesamtbilanz der Unterhaltskosten aus.

Mit anderen Worten: Beim Renovieren und Sanieren Ihres Eigenheims können Sie dann viel Geld sparen, wenn Sie es im Rahmen eines gut durchdachten, langfristigen Konzepts tun. Eine Sanierungsmassnahme sollte darum nie isoliert, sondern immer innerhalb eines solchen Gesamtkonzepts beurteilt und durchgeführt werden.

Den baulichen Zustand analysieren

Um Ihr Eigenheim zuverlässig auf Schäden und Mängel zu untersuchen, ziehen Sie am besten eine Fachperson bei. Diese – in der Regel handelt es sich um

einen Architekten – begutachtet die Bausubstanz vom Keller bis zum Dach und stellt Mängel fest. Ihre Aufgabe ist es ausserdem, die Ursachen eventueller Bauschäden abzuklären und vorzuschlagen, wie sie behoben und in Zukunft vermieden werden können.

Als erste Orientierungshilfe können Sie, bevor Sie einen Bauprofi mit der Analyse beauftragen, selbst den Zustand der einzelnen Bauteile beurteilen. Erstellen Sie dazu am Computer eine Tabelle und tragen Sie Ihre Beobachtungen ein (siehe Beispiel unten). So erhalten Sie einen Eindruck, was bei einer Renovation alles auf Sie zukommen könnte und ob das zur Verfügung stehende Budget ausreicht. Neben dem Augenschein vor Ort hilft Ihnen auch die Lebensdauertabelle (siehe Seite 9).

Steht der Renovationsbedarf fest, lohnt es sich, die Arbeiten nach der Dring-

→ **Tipp** Um sicherzugehen, dass Sie sich nicht in unnötige Kosten stürzen, sollten Sie bei aufwändigeren Renovations- oder Austauscharbeiten eine Zweitmeinung einholen, mehrere Firmen offerieren lassen oder sich an einen neutralen Bauherrenberater wenden.

lichkeit zu ordnen. Dabei gilt: Schäden, die weiteres Schadenpotenzial bergen, müssen sofort behoben werden. Rein optische Mängel hingegen können warten. Oft lässt sich der Umbau in Etappen einteilen, manchmal ist aber auch eine Gesamtsanierung sinnvoller.

Unnötige Renovationen vermeiden

Wenn Sie Handwerker beiziehen, um abzuklären, ob ein Teil Ihrer Liegenschaft renovationsbedürftig ist, sollten Sie Vorsicht walten lassen – insbesondere, wenn Sie einen Unternehmer nicht kennen oder er sich ungefragt bei Ihnen für eine Offerte gemeldet hat. Es kann durchaus vorkommen, dass Ihnen ein Handwerker, um einen Auftrag zu bekommen, die Renovation oder den Austausch eines Bauteils empfiehlt, obwohl keine Notwendigkeit besteht. Ein typisches Beispiel dafür sind Schädlingssanierungen in Dachstühlen. Diese sind meist nicht nötig und werden erst noch oft viel zu teuer offeriert.

Michael Krobath

Beispiel: Gebäudeanalyse vom Keller bis zum Dach

Bauteil	Zustand o.k.	Sanierung notwendig	Sanierungsmassnahmen	Sanierungszeitpunkt	Geschätzte Kosten*
Fundamente	x				
Keller	x				
Aussenwände		x	Streichen	In 3–5 Jahren	Fr. 10 000
Innenwände		x	Streichen	Jetzt	Fr. 5000
Geschossdecken	x				
Treppen	x				
Fenster		x	Streichen	In 3–5 Jahren (mit Fassade)	Fr. 1500
Aussentüren	x				
Haustechnik	x				
Innenausbau	x				
Bad		x	Neue Sanitärapparate, neue Bodenplatten, streichen	Jetzt	Fr. 20 000
Küche		x	Neue Einbauküche, streichen	Jetzt	Fr. 40 000
Estrich	x				
Dach	x				

*Achtung: Je nach Zustand des Hauses, gewünschtem Standard und den lokalen Gegebenheiten können die Kosten stark variieren.



→ **Literaturtipp:** Dieses Kapitel und weitere nützliche Informationen zum Thema finden Sie im «Beobachter»-Ratgeber: R. Westermann, Ü. Meyer, U. Schettler. «Umbauen. Renovieren. Erweitern. Machen Sie das Beste aus Ihrem Eigenheim» Beobachter-Buchverlag, 2006. ISBN 3 85569 345 5

«Liegenschaftsbesitzern kommen oft die Emotionen in die Quere»

Wer eine Liegenschaft kaufen oder verkaufen möchte, tut gut daran, diese schätzen zu lassen. Immobilienbewerterin Susanne Morgenegg über allzu optimistische Erwartungen der Eigentümer und die Gründe, warum sich die Instandhaltung von Liegenschaften lohnt.

Bulletin: Frau Morgenegg, was benötigen Sie für die Bewertung einer Immobilie?

Susanne Morgenegg: Wer eine Bewertung machen lässt, muss einige Unterlagen zur Verfügung stellen. Dazu gehören u.a. Grundbuchauszug, Gebäudeversicherungsbescheinigungsnachweis und die Pläne.

Wie berechnen Sie den Wert?

Die Methode hängt vom Objekt ab. Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum bewerten wir mit einem Modell, das auf sehr vielen Vergleichsdaten beruht. Liegt der errechnete Wert ausserhalb des erwarteten Bereichs, nehmen wir zusätzlich eine so genannte Standardbewertung vor, die eine Hausbesichtigung beinhaltet.

Dank EDV-Programmen kann heute doch jeder seine Liegenschaft selber schätzen.

Grundsätzlich sind diese Programme ähnlich wie unsere. Aber wir verfügen über viel mehr Vergleichsdaten als der Laie. Zudem bewertet nur der Experte in allen Fällen objektiv.

Wie kommt das?

Den Liegenschaftsbesitzern kommen oft die Emotionen in die Quere. Sie denken an das Geld, die Arbeit und die Zeit, die sie über Jahrzehnte in ihr Haus gesteckt haben. So schätzte einst ein Hausbesitzer seine Liegenschaft auf über 1,2 Millionen Franken, nur weil das Nachbargrundstück für eben diese Summe veräussert worden war. Wert war sein Haus aber nur 800 000 Franken. Er übersah, dass die Grösse und der Ausbaustandard unterschiedlich waren.

Welche Faktoren bestimmen den Preis?

Primär ist es die Lage, hinzu kommen die Funktionalität des Grundrisses, der Baustil und natürlich der Zustand der Liegenschaft. Bei der Bewertung gehen wir vom Neuwert aus und berechnen die Summe, die investiert werden muss, damit ein Haus wieder à jour ist. Wertvermindernde Faktoren sind etwa der schlechte Zustand der Leitungen, der Haustechnik oder der Gebäudehülle. Oder wenn Küche und Bad über einen unzeitgemässen Standard verfügen.

Oft sieht vordergründig alles bestens aus. Wie entdecken Sie die versteckten Mängel?

Das ist eine Sache der Routine. Unsere Mitarbeiter haben in den verschiedensten Bereichen des Immobiliengeschäfts Erfahrungen gesammelt. Oft sind die Leute erstaunt, wie kurz eine Besichtigung dauert.

Aber mit der Zeit weiss man, worauf es ankommt. Wir achten auf die Fenster, auf Feuchtigkeitsschäden oder Details wie Bohrmehlhäufchen von Holzwürmern.

Die Instandhaltung einer Liegenschaft ist kostenintensiv. Zahlt sich das beim Verkauf aus?

Auf jeden Fall. Je schlechter der Zustand, desto tiefer die Bewertung. Zudem kommt es günstiger, das Haus laufend zu unterhalten, als es zerfallen zu lassen und dann zu renovieren. Der Eigentümer muss sich aber bewusst sein, dass er beim Verkauf nicht jeden investierten Franken wieder zurückbekommt. Der Unterhalt garantiert bloss, dass kein Wertverlust entsteht. Zu den so genannten wertvermehrenden Investitionen gehören etwa der Ausbau des Dachstocks, ein Anbau oder auch ein Swimmingpool.

Wie erleben Sie persönlich die aktuelle Stimmung auf dem Immobilienmarkt?

Das kommt sehr auf die Region an. Generell ist die Tendenz zwar noch leicht steigend, aber am Abflachen. Mittelfristig erwarte ich im Top-Preissegment keinen Preiseinbruch. Problematischer ist es, dass sich in den letzten Jahren auch Immobilien des unteren und mittleren Segments enorm verteuerten. Bei einer allfälligen Wirtschaftskrise muss man deshalb die Situation mit einem Fachmann wieder neu analysieren. **Michael Krobath**

Susanne Morgenegg
Leitung Credit Suisse Immobilienbewertungswesen, Zürich

«Oft sind die Eigenheimbesitzer erstaunt, wie kurz eine Besichtigung dauert. Aber mit der Zeit weiss man, worauf es ankommt. Wir achten auf Details wie die Bohrmehlhäufchen von Holzwürmern.»



Anhaltender Renovationsstau in der Schweiz

Der Schweizer Wohnungsbestand weist einen beträchtlichen Renovationsstau auf. Rund 39 Prozent aller Wohnungen müssten renoviert werden. Doch trotz des drohenden Zerfalls von hochwertiger Bausubstanz wird weiterhin bevorzugt in Neubauten investiert anstatt in die Renovation von Wohnungen.

Die Schweiz verfügt aktuell über einen Bestand von 3 791 574 Wohnungen. In den letzten Jahren sind durchschnittlich rund 38 000 Wohnungen jährlich neu auf den Markt gekommen. In Studien und Analysen liegt der Schwerpunkt zumeist auf diesen neu erstellten Wohneinheiten. Dabei wird oftmals ausgeblendet, dass bestehende Wohnungen unterhalten werden müssen. Das löst nicht nur wirtschaftliche Impulse aus, sondern wirkt sich auch direkt auf das Portemonnaie der Eigentümer aus. Bei einem entsprechenden Unterhalt können Wohnungen in der Schweiz gut 100 Jahre und länger bewohnt werden. Typischerweise werden grössere Renovationen – also Instandsetzungsarbeiten, bei denen die Gebrauchstauglichkeit einer Immobilie wiederhergestellt wird – in gewissen Zyklen auf einmal vorgenommen. Ein solches Vorgehen hat auch steuerliche Vorteile. Im optimalen Fall betragen Renovationszyklen 25 bis 30 Jahre. Wie sieht die Situation in der Praxis aus? Werden die Wohnungen hierzulande rechtzeitig renoviert oder weist die Schweiz einen Renovationsstau auf?

Hoher Anteil an alter Bausubstanz

Eine durchschnittliche Wohneinheit ist in der Schweiz heute rund 45 Jahre alt. In vielen städtischen Gebieten liegt das Durchschnittsalter sogar noch einiges höher. In La Chaux-de-Fonds sind es 63 Jahre, in Bern 57 Jahre, in Zürich, Neuenburg, Montreux und St. Gallen jeweils 55 Jahre. Rund 28 Prozent aller

Schweizer Wohnungen wurden gar vor 1945 erbaut. Dies ist grundsätzlich unbedenklich, wenn die Gebäude gut unterhalten sind. Schliesslich haben Bauten aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg auch hinsichtlich Bauqualität, Architektur oder Raumhöhe durchaus ihre Vorzüge. Ein Blick auf den Bestand an Wohnungen nach Baujahr sowie Renovationsperiode zeigt jedoch, dass eine grosse Anzahl an Wohneinheiten aus älteren Bauperioden noch nicht renoviert wurde (Abbildung Seite 13 oben).

Von den Wohnungen aus den Bauperioden 1961–1970 und 1971–1980 wurden in den letzten 30 Jahren nur gerade 36 Prozent renoviert. Dabei handelt es sich gerade hier um Bauperioden, die nicht mit einer besonders hohen Bauqualität zu glänzen vermochten. Die zugrunde liegenden Daten stammen aus der Wohnungszählung 2000, die nur Tendenzen angibt. Weder das Ausmass

noch die Art der Erneuerungstätigkeit wurden dabei erfasst. Die Auswertungen zeigen aber auf, dass im Schweizer Wohnungsmarkt ein markanter Erneuerungsstau besteht. Insbesondere, wenn berücksichtigt wird, dass Arbeiten wie das Erneuern eines Daches nach 25 Jahren oder die Instandsetzung einer Fassade nach 30 Jahren ausgeführt werden sollten. Ebenso erstaunlich ist die Situation bei Wohnungen, welche vor 1945 erstellt wurden. Lediglich 60 Prozent dieser Wohnungen wurden seit 1971 renoviert. Aussagen zu Renovationen vor 1971 sind nicht verfügbar. Doch unabhängig von allfälligen früheren Renovationen sollten an Wohnungen, die 50 Jahre und älter sind, in den letzten 30 Jahren doch zumindest einzelne Instandsetzungsarbeiten vorgenommen worden sein.

Insgesamt betrifft der aktuelle Renovationsbedarf beinahe 1,4 Millionen Wohneinheiten, also rund 39 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Werden die heutigen durchschnittlichen Kosten von rund 140 000 Schweizer Franken berücksichtigt, welche für eine Renovation aufgewendet werden, ergibt das ein potenzielles Investitionsvolumen für Renovationen von nicht weniger als 196 Milliarden Schweizer Franken.

Grosse regionale Unterschiede

Der in der Schweiz vorherrschende Renovationsstau ist nicht überall gleich gravierend, sondern unterscheidet sich



Thomas Rieder
Credit Suisse Economic Research

«Es muss in den nächsten Jahren ein starker Fokus auf Renovationsarbeiten gelegt werden, um den Schweizer Wohnungsbestand und dessen Bausubstanz halten zu können.»

regional markant. Den grössten Renovationsstau weisen die beiden Stadtkantone Genf und Basel-Stadt mit einem Renovationsbedarf von 66,5 Prozent (GE) respektive 51,5 Prozent (BS) gemessen am Wohnungsbestand auf. Auf den ersten Blick scheint es sich also primär um eine urbane Problematik zu handeln, doch das stimmt nur teilweise. Sicherlich spielten die historische Entwicklung einer Region, die ursprüngliche Bevölkerungszahl sowie deren Entwicklung und der daraus folgende Wohnungsbestand eine Rolle.

In ländlichen Regionen, die erst in den letzten Jahrzehnten mit einer steigenden Mobilität und der damit einhergehenden Zersiedelung gewachsen sind, liegt der Renovationsbedarf per se tiefer. Aber nicht sämtliche Städte weisen einen gleich hohen Erneuerungsstau auf. So liegt der Renovationsbedarf in der Stadt Zürich mit 42 Prozent nur knapp über dem Landesmittel. Den tiefsten Renovationsbedarf weisen mit unter 30 Prozent die eher ländlichen Kantone Jura und Fribourg, der Kanton Tessin sowie die steuergünstigen Kantone Zug und Schwyz auf, deren starkes Wachstum erst in den letzten Jahrzehnten einsetzte.

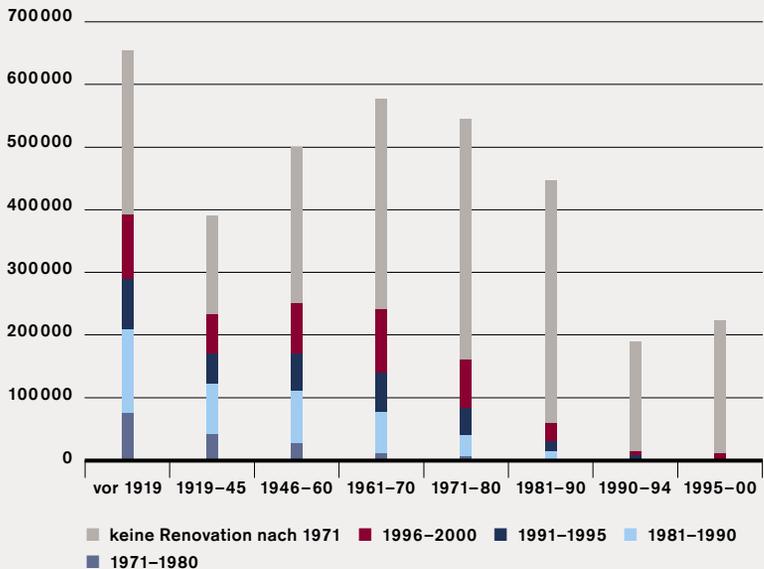
Viele Gründe für Renovationsstau

Die Gründe für diesen Renovationsstau sind vielfältig. Einerseits spielt die finanzielle Situation der Eigentümer eine entscheidende Rolle. Diese Problematik beschränkt sich aber nicht auf die Eigentümer von selbstbewohnten Liegenschaften, sondern auch auf Besitzer von Renditeliegenschaften, bei denen Erneuerungen durch Mietzinsaufschläge finanziert werden müssen. Eine relativ gute Ausgangslage dürfte auf den ersten Blick das Stockwerkeigentum besitzen. In der Regel wird bei dieser Wohnform nämlich ein Erneuerungsfonds angelegt, der für Instandsetzungsarbeiten herangezogen werden soll. Zudem sind die Wohnungen vergleichsweise neu, da das Stockwerkeigentum erst 1965 >

Bau- und Renovationsperiode des Schweizer Wohnungsbestandes

Bei ganz alten Liegenschaften und solchen aus den Sechzigerjahren ist der Renovationsbedarf gross. Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Credit Suisse Economic Research

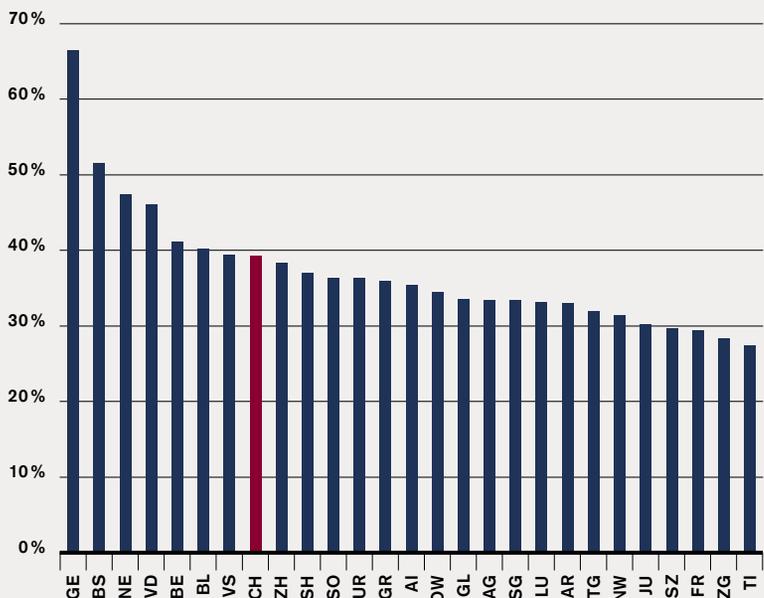
Anzahl Wohnungen, 2000



Kantonaler Renovationsstau

In den Stadtkantonen, insbesondere in Genf und Basel, ist der Bedarf an Renovationen enorm. Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Credit Suisse Economic Research

Anteil nicht renovierter Wohnungen, 2000



rechtlich verankert wurde. Zunehmend wird aber deutlich, dass auch dieses System nicht sehr erfolgreich ist. Die Neueigentümer sind in der Regel keine Bauprofis und eher zurückhaltend bei der Sprechung von Mitteln aus dem Unterhaltsfonds. Zudem reichen die Mittel der Fonds häufig nicht für grössere Renovationen, und auf eine Anlage der gesparten Mittel wird mehrheitlich verzichtet. In den kommenden Jahren wird dieses Thema noch viele Stockwerkeigentümergemeinschaften beschäftigen, da in vielen Gebäuden die ersten grösseren Renovationsetappen bevorstehen. Besitzer von Einfamilienhäusern und Mietwohnungen verfügen meist über keine Renovationsfonds.

Einschränkende Reglementierungen

Ist das Kapital doch vorhanden, so lassen sich an manchen Standorten die nach Erneuerungen erforderlichen Mietzinsaufschläge am Markt nicht durchsetzen. Vielfach weisen ältere Mietwohnungen Grundrisse sowie Lagequalitäten auf, die mit den heutigen Nachfragebedürfnissen kollidieren. Ein Abbruch mit anschliessendem Neubau wäre vielfach die beste Lösung; die Objekte sind aber hoch belehnt und stehen mit Restwerten in den Büchern, die schmerzhaftere Abschreibungen zur Folge hätten. Das führt oftmals zu einer bewusst in Kauf genommenen Demodierung, weil aufgrund der ausbleibenden Renovationen die Wohnungen immer weniger den zeitgemässen Bedürfnissen entsprechen. Diese Entwicklung ist insbesondere in Regionen mit stark einschränkenden Reglementierungen für Besitzer von Eigentum und Renditeobjekten wie beispielsweise in der Stadt Genf festzustellen.

Kein markanter Renovationsanstieg

Unsere bisherigen Auswertungen haben deutlich gezeigt, dass in der Schweiz ein hoher Renovationsbedarf besteht. Hat sich seit dem Jahr 2000 etwas an dieser Situation verändert oder ist diese sogar noch schlimmer geworden? Das Ergeb-

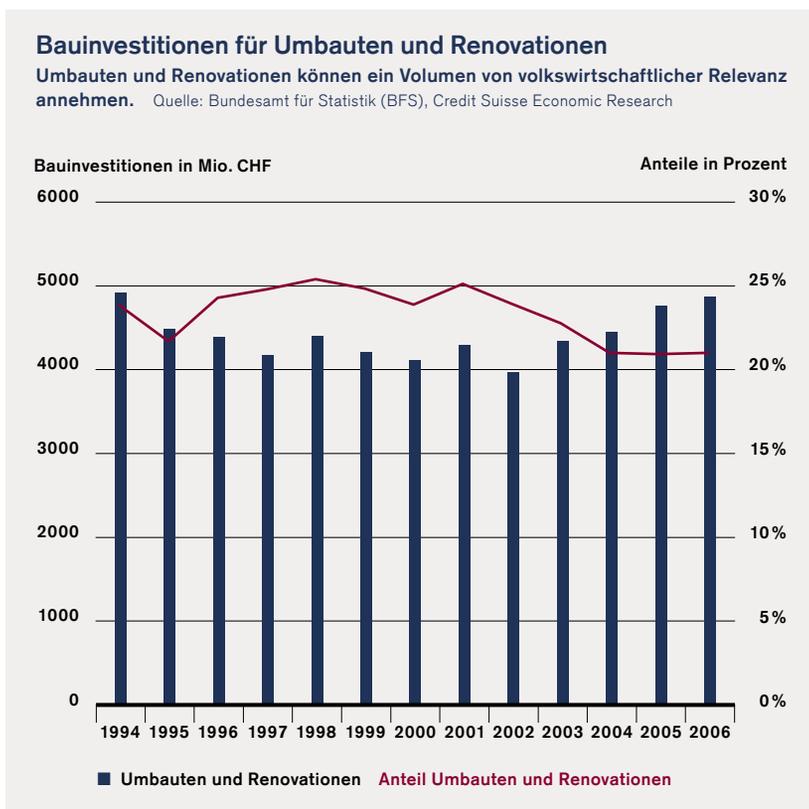
nis fällt zwiespältig aus. Die Bauinvestitionen für Renovationen und Umbauten sind seit 2000 um jährlich 2,8 Prozent angestiegen. Dieses Wachstum ist jedoch mit Vorsicht zu geniessen. Nachdem die Investitionen für Umbauten und Renovationen Mitte der Neunzigerjahre dank der staatlichen Wohnbau- und Wohneigentumsförderung auf ein rekordhohes Niveau gestiegen waren, brach das Investitionsvolumen gegen Ende der Neunzigerjahre weg. Erst 2003 trat die Wende ein. Heute liegen die Investitionen mit einem Volumen von rund 4,9 Milliarden Schweizer Franken immer noch leicht tiefer als Mitte der Neunzigerjahre. Ein noch schlechteres Bild zeichnet der Anteil der Umbau- und

Renovationsinvestitionen an den gesamten Wohnbauinvestitionen. Dieser ist in den letzten Jahren von 25 Prozent auf 21 Prozent gesunken.

Hausaufgaben für die Zukunft

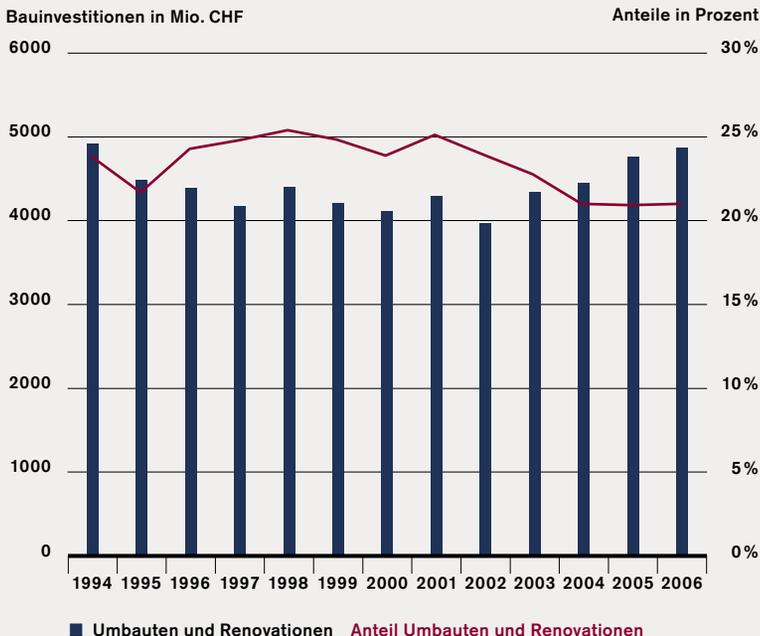
Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die in den letzten Jahren wieder leicht angestiegene Investitionstätigkeit für Renovationen und Umbauten bei weitem noch nicht ausreicht, um den Unterhaltsstau in den nächsten Jahren markant abzubauen. Es muss also auch in den kommenden Jahren ein starker Fokus auf Renovationsarbeiten gelegt werden, um den Schweizer Wohnungsbestand und dessen gute Bausubstanz zu erhalten.

Thomas Rieder



Bauinvestitionen für Umbauten und Renovationen

Umbauten und Renovationen können ein Volumen von volkswirtschaftlicher Relevanz annehmen. Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Credit Suisse Economic Research



Anlagen mit Inflationsschutz

Sie sind sicherer als Geld im Bankschliessfach und bieten trotzdem eine ansehnliche Rendite: die inflationsgeschützten Anleihen. In den heutigen Zeiten sind sie eine Überlegung wert.

Seit kurzem sehen sich die Schweizerinnen und Schweizer mit einem negativen Phänomen konfrontiert, das die Jüngeren fast nur vom Hörensagen kennen: einer Jahresteuierung von mehr als 3 Prozent.

Tatsächlich stieg die Jahresteuierung im Juli 2008 auf 3,1 Prozent und damit auf den höchsten Wert seit 15 Jahren. Damals, im Oktober 1993, betrug die Teuerung sogar 3,4 Prozent. Angesichts der nach wie vor steigenden Rohstoffpreise muss man davon ausgehen, dass die Zeiten rekordtiefer Zinsen und einer boomenden Wirtschaft ohne Inflationsdruck sich dem Ende zuneigen.

Die Überlegung, ob man seine Investitionen vor der Inflation schützen soll, lohnt sich. Dies gilt insbesondere auch für Anleihen, die traditionell als relativ sichere Anlageklasse gelten. Doch in Zeiten eines nachhaltigen Wirtschaftswachstums mit steigenden Inflationsraten können Zinspapiere unter grösseren Kursfluktuationen leiden. Zudem steigt das Risiko für Anleger, dass ein überraschender Anstieg der erwarteten Inflation die Kaufkraft des investierten Geldes beeinträchtigt und damit bei der Rückzahlung einer Anleihe real ein Verlust entsteht.

Inflationsgeschützte Anleihen bieten die Möglichkeit, sich vor Teuerungsrisiken zu schützen, indem sie bei einem unerwarteten Inflationsanstieg zusätz-

liche Renditen generieren. Dabei bleibt die Kaufkraft des Geldes erhalten, und die Kursschwankungen können reduziert werden.

Die Fondsfamilie Credit Suisse Bond Fund (Lux) Inflation-Linked bietet Anlegern in den Währungen Euro, Schweizer Franken und US-Dollar die Möglichkeit, ihre inflationsbedingten Risiken zu vermindern. Das Fondsvermögen wird dabei primär in inflationsgeschützte Anleihen investiert. Durch die Kombination

dieser Anleihen mit einer aktiven Anlagestrategie soll der Referenzindex in einem kontrollierten Risikoumfeld übertrifft werden.

Alexandre Bouchardy, Portfoliomanager bei der Credit Suisse, erklärt: «Über einen Zinszyklus betrachtet und beim Vorliegen normaler Marktverhältnisse ist dieses Produkt in Bezug auf die Kaufkraftherhaltung noch sicherer als Geld im Bankschliessfach. Geld im Tresor entwertet sich.» **Andreas Schiendorfer**

Neue Chancen für Ihr Vermögen

Die Website www.credit-suisse.com/anlegen hilft Ihnen, sich auf dem weiten Feld des Anlegens erfolgreich zu orientieren. Registrierte User haben Zugang zu exklusivem Researchmaterial und wertvollen Anlagetrends. Im Servicebereich können Sie kostenlose Publikationen bestellen und interessante Rechner nutzen. Zudem besteht die Möglichkeit, online ein persönliches Beratungsgespräch zu vereinbaren.

Finanzierung von Renovationen und Umbauten

Die Wohnsituation kann durch einen Umbau oder eine Renovation verbessert werden. Neben einer guten architektonischen ist auch eine sorgfältige finanzielle Planung wichtig. Die Beratung der Credit Suisse ist auf die jeweilige Lebenssituation und die individuellen Bedürfnisse abgestimmt. Deshalb zeigt sie optimale Lösungen auf. Ein Interview mit Sandro Zami, Leiter Product Management Banking Products.

Bulletin: Wer die Renovation oder den Umbau seiner Liegenschaft rechtzeitig in Angriff nimmt, spart Geld. Doch was bedeutet «rechtzeitig»?

Sandro Zami: Sicher wäre es falsch, einfach zuzuwarten, bis irgendwo im Haus ein grösserer Schaden entsteht, der unter Zeitdruck behoben werden muss. Wichtig ist, dass Umbaumöglichkeiten und die dabei entstehenden Kosten sorgfältig abgewogen werden. Es geht meist um viel Geld. Deshalb kommt einer umfassenden finanziellen Planung grosse Bedeutung zu. Der Umbau soll ja gefallen und trotzdem erschwinglich sein. So sollte dem Liegenschaftsbesitzer genügend Zeit bleiben, um sich über die verschiedenen Möglichkeiten für eine Renovation Gedanken zu machen, Offerten von Handwerkern einzuholen, aber auch um mit den Experten der Credit Suisse die Finanzierung zu besprechen.

Wann soll ich mich ernsthaft mit einem Umbau befassen?

Die verschiedenen Bestandteile einer Liegenschaft weisen eine unterschiedliche durchschnittliche Lebensdauer auf. Bei einem Kühlschrank beispielsweise spricht man von 12 Jahren, bei einer Waschmaschine von 15 Jahren. Wasserleitungen bleiben mindestens 30 Jahre dicht, elektrische Anlagen überdauern 40 Jahre. Je nachdem hat man die Wahl, einfach ein solches Element zu ersetzen oder eine generelle Verbesserung der Wohnsituation durch eine Renovation

oder einen Umbau ins Auge zu fassen. Die Berater der Credit Suisse berücksichtigen bei ihrer Analyse das Alter und den Zustand der Liegenschaft. Vor allem aber orientieren wir uns an den Bedürfnissen unserer Kunden und bieten eine optimal auf die Lebenssituation abgestimmte Beratung an. Ein Umbau kann beispielsweise sinnvoll sein, wenn die wachsende junge Familie mehr Schlafzimmer benötigt. Später jedoch, wenn die Kinder ausgezogen sind, möchte man den Raum mehr auf die eigenen Bedürfnisse ausrichten.

Die finanzielle Situation des Hausbesitzer spielt eine zentrale Rolle ...

Das ist in der Tat so und wird bei unserer Beratung selbstverständlich berücksichtigt. Es ist klar, dass der finanzielle Spielraum bei einer jungen Familie kleiner ist als bei einem kinderlosen Paar auf dem Zenit der beruflichen Karriere. Die altbekannte Regel, wonach die Wohnkosten nicht mehr als ein Drittel des Haushaltsbudgets ausmachen sollen, hat nach wie vor ihre Gültigkeit. Mit unserem Hypothekenrechner unter www.credit-suisse.com/wohnen erhält man einen ersten Anhaltspunkt, wie viel die Zinsbelastung durch einen Umbau ansteigen darf und damit letztlich auch, wie viel Geld etwa zur Verfügung stehen wird.

Loht es sich aus Ihrer Sicht, selber Hand anzulegen, um Kosten zu sparen?

Werden Investitionen durch den Eigentümer selbst als Eigenleistungen erbracht,

sollte sich dieser kritisch fragen, ob er über die fachlichen Fähigkeiten verfügt und sicherstellen kann, dass die Arbeiten in guter Qualität und mit geeigneten Materialien ausgeführt werden. Denn Schätzer beurteilen die erbrachten Eigenleistungen nach den Massstäben einer professionellen Ausführung. In der Praxis kommt es vor, dass die selbst erbrachte Leistung nicht immer dem marktüblichen Qualitätsstandard entspricht, was möglicherweise sogar zu erhöhten Kosten für notwendige Nachbesserungen führen kann. Natürlich gibt es Hausbesitzer, die über die nötigen Voraussetzungen verfügen, um selbst Hand anzulegen. Doch auch in diesen Fällen empfehlen wir, sich während der Arbeiten von einem Fachmann begleiten zu lassen.

Sind umweltschonende bauliche Massnahmen auch bei einem knappen Geldbeutel möglich?

Wir empfehlen jedem Bauherrn, energiesparende Massnahmen ernsthaft zu erwägen, weil sie letztlich einen Einfluss auf die Lebensqualität haben. So wird beispielsweise mit einem Bau nach Minergie-Standard dem höheren Wohnkomfort und der grösseren Behaglichkeit im Eigenheim Rechnung getragen. Weitere Vorteile sind neben einer verbesserten Werterhaltung auch deutliche Energieeinsparungen und dadurch tiefere Kosten. Mit einer nachhaltigen Bauweise wird ausserdem der Umwelt Sorge getragen.

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stellt sich die Frage: werterhaltender oder wertvermehrender Umbau?

Am Anfang steht die genaue bauliche Analyse, um herauszufinden, was wirklich nötig ist und wie die Wohnsituation verbessert werden kann. Auch gilt es, rechtzeitig bei den Behörden die nötigen Bewilligungen einzuholen und die Nachbarn über die geplanten Änderungen zu informieren, soweit sie davon tangiert sind.

Mit werterhaltenden Investitionen werden Altersentwertungen verhindert oder zumindest reduziert. Laufende In-



Sandro Zami
Leiter Product Management Banking Products
«Aufgrund unserer Erfahrung
und unserer Beziehungen
zu Architekten, Ingenieuren und
Juristen sind wir überzeugt,
die richtigen Partner zu sein.»

Vorsorgeanalyse für Hypothekarkunden

Bei Umbauten und Renovationen können Vorsorgegelder aus der 2. Säule zur Finanzierung verwendet werden. Alle fünf Jahre ist ein Bezug aus der 2. Säule möglich. Der Mindestbetrag beträgt dabei jeweils CHF 20 000. Dies kann eine Variante sein, sich die Eigenmittel für ein Bauvorhaben zu beschaffen. Allerdings muss dabei die Vorsorgesituation genau überprüft und eine allfällig auftretende Vorsorgelücke abgesichert werden. Der Berater der Credit Suisse prüft im persönlichen Gespräch Ihre individuelle Vorsorgesituation und bespricht mit Ihnen eine mögliche Absicherung. Somit wird gewährleistet, dass Sie im Vorsorgefall weiterhin abgesichert bleiben.

standhaltungsarbeiten, Investitionen zur Beseitigung von Beschädigungen und Abnutzungserscheinungen oder Aufwendungen für «normale» Renovationen gelten allgemein als werterhaltend. Als gängiges Beispiel kann ein neuer Farbansrich der Fassade genannt werden.

Eine Investition ist dann wertvermehrend, wenn der ursprüngliche Neuwert einer Liegenschaft durch die Investition erhöht wird. Verbesserungen können beispielsweise bezüglich Komfort, Ausbaustandard oder Leistungsfähigkeit erbracht werden. Auch Aufwendungen, welche die Betriebskosten nachhaltig senken oder den Komfort deutlich erhöhen wie Zusatzisolationen oder die Installation von Schallschutzfenstern, werden teilweise als Wertvermehrung angesehen.

Normalerweise können nur werterhaltende Massnahmen von den Steuern abgezogen werden. Bei wertvermehrenden Massnahmen lohnt es sich, die Belege aufzubewahren, weil man sie im Falle eines Verkaufs bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer angeben kann.

Welche weiteren steuerlichen

Aspekte gilt es zu berücksichtigen?

Bekanntlich kann man die Hypothekarzinsen vom steuerbaren Einkommen abziehen und muss im Gegenzug den Eigenmietwert hinzuzählen, das heisst die Mieteinnahmen, die man bei der Vermietung der selbstgenutzten Liegenschaft erzielen würde. Bedenkenswert ist die Frage der Amortisation: Mittels einer indirekten Amortisation ist es möglich, die Hypothek über Einzahlungen in die gebundene Säule 3a zu amortisieren. Die Hypothekarschuld bleibt bestehen und kann voll von den Steuern abgezogen werden. Ebenso sind die Beiträge an die 3. Säule steuerprivilegiert. Aus dieser wird der angehäuften Amortisationsbetrag spätestens mit Erreichung des ordentlichen Pensionsalters herausgenommen und damit die Hypothek zurückbezahlt. Ausnahmefälle gibt es bei Berufstätigen bis 5 Jahre nach Erreichung des ordentlichen Pensionsalters (Frauen 69 Jahre, Männer 70 Jahre). >

Bei einer etappenweisen Sanierung sollten wir zudem darauf achten, dass die jährlichen Kosten möglichst deutlich über dem abziehbaren Pauschalbetrag für Renovationsarbeiten liegen. Es ist sinnvoll, die Renovation der Küche mit dem neuen Kühlschrank Anfang Jahr und die Renovation der Waschküche mit der neuen Waschmaschine gegen Ende Jahr vorzunehmen. Weil so der abziehbare Pauschalbetrag deutlich überschritten wird, lohnt es sich, die effektiven Ausgaben bei den Steuern anzugeben, im Folgejahr aber den Pauschalabzug.

Kann ich die Hypothek bei einem Umbau beliebig aufstocken?

Der Umbau oder die Renovation wird in den meisten Fällen entweder durch die in der Regel bereits bestehende Hypothek oder aus eigenen Mitteln finanziert. Sofern bei der Belehnungshöhe der Hypothek noch Spielraum vorhanden ist, kann diese entsprechend erhöht werden. Nachteilig bei einer Aufstockung der Hypothekarschuld ist die erhöhte Zinslast. Damit diese tragbar bleibt, ist es wichtig, zusammen mit dem Hypothekengabe im Voraus eine Budgetgrenze zu setzen und deren Einhaltung konsequent zu verfolgen. Andererseits ergeben sich steuerliche Vorteile, weil man zusätzliche Hypothekarschulden vom Vermögen und zusätzliche direkte Zinsaufwendungen vom Einkommen abziehen kann. In einem persönlichen Beratungsgespräch wird die optimale Lösung ausgearbeitet.

Wieso soll man sich gerade von der Credit Suisse beraten lassen? Und in welchen Fällen genau soll man sich bei der Credit Suisse melden?

Der Ratgeber für Wohnen und Bauen mit Stil

Wollen Sie Ihr Zuhause neu einrichten? Oder steht der Umzug ins neue Heim bevor? Dann bietet sich Ihnen nun die perfekte Gelegenheit: Die Credit Suisse macht Einrichtungsträume wahr – und verlost auf ihrer Online-Plattform www.credit-suisse.com/wohnen einen Gutschein von teo jakob im Wert von 20 000 Franken. Mit etwas Glück können Sie diesen gewinnen und Ihre Einrichtungswünsche verwirklichen lassen. Das erlesene Sortiment von teo jakob umfasst Wohn- und Büromöbel, Leuchten, Teppiche und Textilien namhafter Designkollektionen aus dem In- und Ausland. Teilnahmeschluss ist der 31. Dezember 2008.

Der Online-Ratgeber der Credit Suisse für Wohnen und Bauen mit Stil liefert einen Überblick über die verschiedenen Hypothekarmodelle und enthält viele nützliche Informationen rund um die Finanzierung des Wohneigentums, abgestimmt auf die jeweilige Lebensphase. Wichtige Checklisten, diverse Rechner (z. B. Hypotheken- und Steuerrechner) sowie jede Menge Tipps zu Themen wie Hausbau, Umbauen/Renovieren und Wohntrends in Innenräumen und Aussenanlagen sowie spannende Sonderangebote und Wettbewerbe machen die Online-Plattform zusätzlich attraktiv.

Wir empfehlen einem Eigenheimbesitzer, unabhängig davon, wie gross der Umbau ist, sich für eine Beratung zu melden. Aufgrund unserer Erfahrung und unseres Beziehungsnetzes, zu dem natürlich auch Architekten, Ingenieure oder Juristen gehören, sind wir in jedem Fall die richtigen Partner. Jede gute Beratung basiert auf Vertrauen. Die gemeinsamen langfristigen Interessen – die Bank möchte ebenfalls, dass die von ihr beliehene Liegenschaft nicht an Wert verliert – sind dafür sicher eine gute Voraussetzung. Der grosse Vorteil der Credit Suisse ist zweifellos die umfassende Beratung entlang der verschiedenen Lebensphasen. Die ganzheitliche Sicht, die

beispielsweise auch die mittelfristigen Ausbildungskosten für die Kinder oder den Wunsch nach einer Frühpensionierung beinhalten kann, ist wichtig und hilft, unliebsame Überraschungen zu verhindern. Eine Beratung, die wirklich alle Aspekte berücksichtigt, verschafft Planungssicherheit und lohnt sich auch aus finanzieller Sicht. **Andreas Schiendorfer**

→ www.credit-suisse.com/wohnen
www.credit-suisse.com/hypotheken

Ökologisch bauen ist ein Gebot der Stunde

Bauen ist per se ein Eingriff in die Natur. Seit die Menschen sesshaft wurden, bedeutet das menschliche Wohnen eine Veränderung der natürlichen Umgebung. Dies entbindet die Bauherren aber nicht von der Verantwortung, beim Neubau und beim Umbau der Umwelt Rechnung zu tragen.

Das Thema umweltfreundliches und nachhaltiges Bauen gewinnt zunehmend an Relevanz. Ein Grossteil der in der Schweiz benötigten Energie geht auf das Konto des Wohnens. Doch was heisst umweltfreundlich bauen und renovieren wirklich?

Kurt Rütli, Präsident der Fachgruppe Umwelttechnik und Energie des Berufsverbands Swiss Engineering STV, bringt es auf den Punkt: «Umweltfreundliches Bauen heisst, schonend mit Ressourcen umgehen, nachhaltig und dauerhaft sein. Bauen soll möglichst wenig neues Bauland benötigen, beispielsweise sollen Industriebrachen verwendet werden. Zudem soll möglichst wenig und vor allem rezyklierbares Material gebraucht werden. Ein Gebäude soll sowohl in der Erstellung als auch im Betrieb energiesparend sein, wenig Umweltverschmutzung und Immissionen verursachen und mit langlebigen Materialien erstellt sein. Ich baue lieber einen teureren Parkettboden ein, der dafür 40 Jahre hält, als einen Spannteppich zu verlegen, der nach zehn Jahren ersetzt werden muss.»

Energiesparen als Hauptthema

Die steigenden Ölpreise und die Erkenntnis, dass Liegenschaften mit Abstand die grössten Energiefresser sind – sie verbrauchen über 50 Prozent der gesamten Energie und verursachen rund 45 Prozent des CO₂-Ausstosses –, haben bewirkt, dass Energiesparen beziehungsweise Energieeffizienz heute als einer der wichtigsten Bestandteile einer um-

weltfreundlichen und nachhaltigen Bauweise gilt (siehe Kasten).

Das Bundesamt für Energie betreibt das Programm «EnergieSchweiz», welches in enger Zusammenarbeit mit Kantonen, Gemeinden und privatwirtschaftlichen Partnern daran arbeitet, in der Schweiz die Energieeffizienz zu fördern und den Verbrauch erneuerbarer Energien zu steigern. EnergieSchweiz hat dafür fünf Schwerpunkte definiert: Die allgemeine Gebäudemodernisierung steht an erster Stelle.

Gesamtsicht ist wichtig

Dennoch können Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit im ökologischen Hausbau nicht durch die Weiterentwicklung eines einzelnen Aspektes wie der Energieeffizienz erreicht werden, wie Martin Gut, Vertreter des Ingenieur- und Architektenvereins SIA, meint: «Für mich ist es am wichtigsten, dass man beim Bauen die Gesamtsicht hat, dass man neben den

wirtschaftlichen auch die gesellschaftlichen und umwelttechnischen Aspekte rund um eine Liegenschaft miteinbezieht. Erst ein Zusammenspiel dieser drei Aspekte kann zu einer nachhaltigen Entwicklung führen.» Der SIA verfolgt diesen umfassenden Ansatz denn auch konsequent. In seiner Empfehlung für nachhaltiges Bauen (Hochbau) definiert er nicht weniger als 36 Aspekte, unterteilt in die drei Hauptbereiche Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt, die für echtes nachhaltiges Bauen berücksichtigt werden sollen. Die Anwendung von lediglich zwei bis drei solcher Aspekte pro Hauptbereich kann bereits zu wesentlich besseren Resultaten in Bezug auf Nachhaltigkeit führen.

Die Rolle der Bauherren und Architekten ist auch für Kurt Rütli wichtig für die Weiterentwicklung des ökologischen Hausbaus: «Der Gesichtspunkt von «billig in der Anschaffung» muss dem Ansatz «Minimierung der totalen Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt» weichen. Dabei dürfen die Amortisationszeiten nicht zu kurz gewählt werden, um nicht billigeren, aber umweltschädlicheren Produkten den Vorrang zu geben.» Ökologisch bauen heisst also nachhaltig und dauerhaft bauen und sich wie Christina Vogelsang, Generalsekretärin von Swiss Engineering STV, nicht scheuen, auch mal ein teureres Produkt zu kaufen: «Jede Investition in Nachhaltigkeit lohnt sich, auch wenn die Kosten für die Anschaffung etwas höher sind.»

Valérie Clapasson

Tag der Technik

Der Tag der Technik ist eine Initiative des Berufsverbands Swiss Engineering STV, der Schweizerischen Akademie der Technischen Wissenschaften SATW und des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA. Er fördert das Verständnis für die technischen Berufe und den Industriestandort Schweiz.

Der Tag der Technik 2008 vom 3. bis 9. November steht im Zeichen der Energieeffizienz – und ist deshalb gerade für umbauwillige Leute von besonderer Bedeutung.

Nähere Informationen: www.tag-der-technik.ch.



Sie denken an
Umbau zum
Wohlfühlen.

**Wir auch an
flexible
Finanzierungs-
lösungen.**

Jetzt registrieren und profitieren:
www.credit-suisse.com/wohnen

Verwandeln Sie Ihre Wohnräume in echte Wohnräume. Mit persönlicher Beratung und flexiblen Hypothekenangeboten bieten wir Ihnen eine massgeschneiderte Lösung zur Erfüllung Ihrer Wünsche. Rufen Sie uns einfach an für ein unverbindliches Gespräch über Ihren Traum vom Wohnen: 0800 80 20 20.
www.credit-suisse.com/wohnen

Neue Perspektiven. Für Sie.

CREDIT SUISSE 