

immo heute



Ernst Stäger



SPAR+LEIHKASSE
MÜNSINGEN

Editorial

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser

Der neue Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) zeigt auf, wie es um die Qualität der Gebäudehülle und um die Gesamtenergieeffizienz einer Liegenschaft steht. Er gibt zudem Hinweise, mit welchen Sanierungsmassnahmen die Qualität verbessert werden kann. Zu erwarten ist, dass der freiwillige Ausweis bei Handänderungen und bei Mieterwechseln häufig nachgefragt wird. Wir stellen den GEAK auf Seite 2 vor.

Für das Heizsystem in Neubauten kommen heute mehrheitlich Wärmepumpen zum Einsatz. Auch bei Heizungssanierungen weisen die Pumpen mittlerweile einen ansehnlichen Marktanteil auf. Pumpensysteme, welche die Wärme der Umgebungsluft entziehen, sind gefragter als jene, welche die Wärme des Erdreichs als Energielieferant nützen. Auf Seite 3 unseres «Immo heute» stellen wir die Vor- und Nachteile der verschiedenen Typen vor.

Angebot und Nachfrage haben einen entscheidenden Einfluss auf den Wert einer Liegenschaft. Die grosse Nachfrage nach Wohnraum hat sich wegen der Wirtschaftskrise abgeschwächt, es werden weniger Neubauten errichtet. Bedeutet dies, dass die Immobilienpreise generell unter Druck kommen? Wir erläutern auf Seite 4 unseres Newsletters, welche Faktoren das Preisniveau beeinflussen.

Hypothekenausleihungen sind seit jeher das Hauptgeschäft unserer Bank. Entsprechend verfügen wir in unserer Region über sehr gute Marktkenntnisse und eine hohe Kompetenz. Überzeugen Sie sich von unseren umfassenden Angeboten – für Finanzierungen wie auch für alle andern Bankgeschäfte. Gerne beraten wir Sie persönlich. Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stäger'.

Ernst Stäger
Mitglied der Geschäftsleitung



Der Markt dürfte zur Verbreitung des Gebäudeenergieausweises beitragen.

Neuer Energieausweis für Wohngebäude

Liegenschaftsbesitzer in der Schweiz können neu einen Energieausweis für ihr Gebäude erstellen lassen. Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) zeigt, wie viel Energie ein Haus verbraucht und gibt Hinweise, wie der Verbrauch gesenkt werden kann.

Der gesamtschweizerisch einheitliche Ausweis, welcher der Energieetikette von Haushaltgeräten ähnelt, ist freiwillig. In verschiedenen Kantonen sind indes Bestrebungen für ein Obligatorium im Gang. Anzunehmen ist, dass der Markt selber zu einer breiten Anwendung des Ausweises führen wird, denn potenzielle Käufer bzw. Mieter einer Liegenschaft wollen wissen, wie es um die Energieeffizienz steht. Energieverbrauch und CO₂-Emissionen eines Hauses werden daher den Verkaufspreis massgeblich beeinflussen.

Der GEAK teilt die Gebäude in die sieben Effizienzklassen A (sehr energieeffizient) bis G (wenig energieeffizient) ein. Dabei entspricht die Klasse B einem Neubau nach heutigem

Standard. Viele bestehende Bauten dürften in den Klassen D bis G platziert sein; sind sie energetisch erneuert, können sie bis in die Klasse B vorstossen.

Gebäudehülle und Gesamtenergie

Der Ausweis umfasst zwei Bewertungen: Zum einen wird der Zustand der Gebäudehülle (Wärmedämmung von Dach, Fassaden inkl. Fenster und Boden) angegeben, zum andern die Gesamtenergieeffizienz (Bedarf an Heizenergie, Warmwasser und Strom).

Grundlage für die Festlegung der Effizienzklasse bilden Parameter eines Gebäudes wie Baujahr, Geschosszahl, Grösse, Gebäudehülle sowie Heizungs-, Warmwasser- und Elektrizitätsverbrauch. Diese Angaben werden mit Standardwerten verglichen, und daraus wird der Energiebedarf der Liegenschaft berechnet. Den GEAK gibt es vorderhand nur für Wohnbauten, einfache Verwaltungsbauten und Schulhäuser.

Einschätzung per Internet

Hauseigentümer können den energetischen Zustand ihrer Liegenschaft im Internet selber einschätzen. Der entsprechende «GEAK light» ist zwar kostenlos aber unverbindlich. Verbindliche Ausweise werden durch zertifizierte Experten ausgestellt, die sich vor Ort ein Bild machen. Der Experte gibt auf Wunsch neben der Energieklassifizierung Hinweise für mögliche Sanierungen. Ein Ausweis mit Expertenbericht kostet gemäss Empfehlungen der Kantone CHF 1'200, ohne Bericht CHF 400 bis 800. Die Experten berechnen die effektiven Kosten aufgrund der jeweiligen konkreten Situation. «GEAK light», Expertenliste und weitere Informationen: www.geak.ch

Bund unterstützt Sanierungen

Wer energetische Gebäudesanierungen tätigt, erhält unter Umständen ab 2010 Bundesgelder. Die Eidgenössischen Räte haben beschlossen, dafür jährlich bis zu CHF 200 Mio. aus der CO₂-Abgabe zu verwenden. Zwei Drittel der Mittel werden für ein nationales Programm für Gebäudesanierungen verwendet, ein Drittel für den Bau von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Während sich die Kantone beim Gebäudesanierungs-Programm nicht beteiligen müssen, erhalten Liegenschaftsbesitzer bei der Förderung von erneuerbaren Energien nur Bundesgelder, wenn sie von ihrem Kanton ebenfalls unterstützt werden. Informationen: www.bfe.admin.ch

Von den Steuern abziehen

Wird in einem älteren Haus die bestehende Heizung (z. B. Ölheizung) durch eine Wärmepumpe ersetzt, so können beim Bund und in den meisten Kantonen die vollen Investitionskosten bei den Steuern abgezogen werden. Dies, sofern es sich um eine Unterhaltssanierung handelt, die nicht wertvermehrend ist. Bei Neu- und Ausbauten sind dagegen keine Abzüge möglich. Detaillierte Informationen erteilen die Steuerbehörden.

Bohrung im Garten

Mit einer Erdsonden-Wärmepumpe für ein Wohnhaus wird die Wärme in der Regel aus 100 bis 200 m Tiefe entzogen, wo das Erdreich eine konstante Temperatur von 10 bis 15 Grad Celsius aufweist. Eine Bohrung, die eine spezialisierte Firma zumeist im Garten durchführt, dauert je nach Bauuntergrund zwei bis vier Tage. Für Erdsonden ist eine Bewilligung nötig. Sie wird in der Regel dann verweigert, wenn die Wärmeentnahme in einem Grundwasser- oder Quellgebiet geplant ist.

Wärmepumpen liegen im Trend

Nur noch rund 3% der Neubauten werden heute mit einer Ölheizung ausgerüstet. Vier von fünf Bauherren entscheiden sich für eine Wärmepumpe. Bei Heizungssanierungen wird in jedem dritten Gebäude ebenfalls eine Wärmepumpe eingebaut.

Die Ungewissheit über die Entwicklung der Energiekosten, gesunkene Preise für Kauf und Einrichtung der Pumpen sowie ein gestiegenes Umweltbewusstsein sind die Hauptgründe für die von Jahr zu Jahr zunehmenden Verkäufe der Wärmepumpen. Sie funktionieren im Prinzip umgekehrt wie ein Kühlschrank, indem sie der Luft, dem Erdreich oder dem Wasser Wärme entziehen und diese via Wärmetauscher ins Heizsystem einspeisen.

In fast 60% der Verkäufe setzen Bauherren auf Luft-Wasser-Wärmepumpen, welche die Wärme der Umgebungsluft entziehen. Diese Geräte erfordern vergleichsweise geringe Investitionen, sind aber – besonders im Winter – auch weniger effizient. Erdsonden-Wärmepumpen (knapp 40% der

Verkäufe) sind teurer, weisen aber eine bessere Leistung aus, was sich langfristig entsprechend rechnet. Wenige Verkäufe entfallen zudem auf Grundwasser-Wärmepumpen.

Stromzufuhr nötig

Allein mit den Pumpen lässt sich der Energiebedarf eines Gebäudes nicht decken. Je nach Pumpentyp und individuellen Gebäudeverhältnissen müssen 20 bis 50% der Energie in Form von Strom zugeführt werden.

Gemäss der Fördergemeinschaft Wärmepumpen Schweiz (www.fws.ch) ist beim Neubau eines durchschnittlichen Einfamilienhauses für die Errichtung einer Erdsonden-Wärmepumpe mit Kosten von rund CHF 20'000 zu rechnen. Teurer ist die Umrüstung im Rahmen einer Sanierung. Dafür unterstützt das Bundesamt für Energie den Ersatz von Elektro-Speicherheizungen durch Wärmepumpen (und Holzheizungen) mit bis zu CHF 8'000 pro Anlage. Einige Kantone gewähren zusätzliche Beiträge.

Die Bohrung für eine Erdsonde dauert wenige Tage.





Auch im nächsten Jahr wird voraussichtlich rege weiter gebaut werden.

Der richtige Partner

Die Finanzierung von Immobilien ist unser eigentliches Kerngeschäft. Dabei setzen wir die uns anvertrauten Kundeneinlagen wieder im Hypothekengeschäft in unserer Region ein. Unsere Kunden profitieren von kurzen Wegen, unbürokratischen Abläufen und schnellen Entscheidungen. Ermitteln Sie mit dem **«Eigenheimrechner»** auf unserer Internetseite (Rubrik «e-Tools») individuell die Finanzierung und die Kosten für Ihr eigenes Zuhause.

Geraten die Immobilienpreise unter Druck?

Die Zahl der fertiggestellten neuen Wohnungen in der Schweiz ist nach Jahren des stetigen Anstiegs im ersten Halbjahr 2009, verglichen mit der Vorjahresperiode, erstmals wieder gesunken. Als Hauptgrund wird die Wirtschaftskrise genannt. Muss deshalb auch damit gerechnet werden, dass die Immobilienpreise unter Druck geraten?

Im vergangenen Jahr machte die Zuwanderung einen Anteil von 85% am Bevölkerungswachstum aus; die ausländische Wohnbevölkerung in der Schweiz nahm um 100'000 Personen zu. Auf den Immobilienmarkt übertragen heisst dies, dass eine «importierte» Nachfrage entstand. Es wurden 40'000 neue Wohneinheiten erstellt, trotzdem blieb die Leerstandsquote unter einem Prozent.

Mittelfristig den grössten Einfluss auf den einheimischen Immobilienmarkt werden weiterhin die ausländischen Arbeitskräfte haben. Deren Zustrom hat sich konjunkturbedingt abgeflacht. Zudem kehren Ausländer, die ihre Arbeit in der Schweiz verloren haben, teilweise in ihre Heimatländer zurück. Dies wird den Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt dämpfen.

Weiter rege Bautätigkeit

Aufgrund der Baugesuche dürfte indes bis ins Jahr 2010 hinein weiterhin eine rege Bautätigkeit herrschen. Diese wird zusätzlich durch das tiefe Zinsniveau angetrieben, dank dem Hypotheken für Wohneigentum so attraktiv wie lange nicht mehr sind. Viele überlegen sich, ob sie ihr Geld statt in Wertpapiere nicht besser in Wohneigentum investieren.

Trotzdem zeichnet sich bei den Immobilienpreisen eine Trendwende ab, wie die nach acht Jahren kontinuierlichen Wachstums nun teilweise wieder abflachenden bzw. leicht fallenden Indizes belegen. Entsprechend der Nachfrage werden die Preise in Regionen, in denen die Bevölkerung wächst, weiter steigen, wogegen sie in Regionen, die an Bevölkerung verlieren, sinken. Zumeist reagieren die Preise bei einem Bevölkerungsrückgang erst mit einiger Verzögerung.

Insgesamt bremst die Wirtschaftskrise die Nachfrage nach Wohnraum. Dadurch gerät das Preisniveau in gewissen Regionen unter Druck. Der Schweiz droht aber keine tiefgreifende Immobilienkrise, solange nicht gleichzeitig die Zuwanderung einbricht, die Zinsen ansteigen und die Einkommen stagnieren.