

Renovationen erhalten den Wert



*Ralf Isken
Direktor
Bezirks-
Sparkasse
Dielsdorf*

Ein Gebäude, das nicht unterhalten wird, ist nach 10 Jahren schon 5% weniger wert. Wenn die letzte Renovation mehr als 20 Jahre zurück liegt, macht die Wertminderung schon einen Fünftel aus. Als Richtwert geht man davon aus, dass jährlich ein Prozent des Verkehrswertes für werterhaltende Renovationen aufgewendet werden sollte.

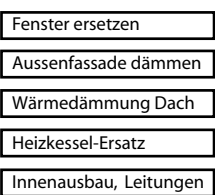
Diese langjährige Regel erhält aufgrund der jüngeren Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt neue Aktualität. So spielt heute die Energieeffizienz eines Gebäudes eine wachsende Rolle. Mangelnde Isolation und veraltete Heizungen können zu empfindlichen Wertebussen führen. Dafür sorgt unter anderem der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK).

Die Grafik zeigt, dass Renovationen in einer logischen Reihenfolge vorgenommen werden sollten. Zusammen mit den steuerlichen Aspekten bestimmen diese eine allfällige Etappierung von Bauvorhaben.

Die Komfortansprüche haben sich in den vergangenen Jahren verändert. Das kann im Idealfall dazu führen, dass ein gelungener Umbau mit Renovation den Wert einer Liegenschaft mehr steigert, als die Baukosten ausmachen. Auch wenn das nur in Ausnahmefällen möglich ist, sollte man es anstreben.

Wegen der nun wohl doch länger tiefen Zinsen lohnen sich Renovationen heute besonders. Um die Tragbarkeit sicher zu stellen, rechnen wir mit einem Hypothekensatz von 5%. Bezahlen müssen unsere Kunden aber die vor derhand noch deutlich tieferen Marktsätze. Es lohnt sich, vom historisch tiefen Zinsniveau zu profitieren.

Die richtige Reihenfolge bei Renovationen



Beispiel:
Eine neue Heizung kann nur richtig dimensioniert werden, wenn vorher isoliert worden ist.

siehe auch:
www.sparkasse-dielsdorf.ch/kolumnen