

Checkliste

In 5 Schritten Ihre Sanierung planen

Schritt 1: Analyse des Ist-Zustandes

Fragen, die zu klären sind:

Was ist der Ist-Zustand meiner Immobilie?

Wie kann ich die Energieeffizienz des Gebäudes mittels Sanierungsmassnahmen verbessern?

Welches Einsparpotential (Kosten und Energie) ergeben sich aus der Sanierung?

Handlungsempfehlungen:

Ist-Analyse des Gebäudes und Umfang der Sanierung abklären:

- Kostenlose online-Analyse mit [eVALO](#) durchführen zur Ermittlung des energetischen Zustandes der Liegenschaft, inkl. Einstufung in die Energieeffizienzklassen und Schätzung des energetischen Einsparpotentials.
- GEAK Plus durch GEAK-Experten erstellen lassen und Beratungsbericht inkl. eines Massnahmenkatalogs mit konkreten Vorschlägen für Ihre Hausmodernisierung erhalten. Der GEAK Plus ist zudem erforderlich für die spätere Beantragung von Fördergeldern.

Tipp: Hier finden Sie Ihren [GEAK-Experten](#).

Evtl. zusätzliche Beratung einholen bei der Energiefachstelle des Kantons.

Schritt 2: Sanierungsstrategie und Konzept entwickeln

Fragen, die zu klären sind:

Welche Sanierungsmassnahmen sollen tatsächlich umgesetzt werden und in welcher Reihenfolge?

Wie können die Sanierungsmassnahmen sinnvoll kombiniert werden?

Wann ist der richtige Zeitpunkt für die Sanierung? Gibt es saisonale Rahmenbedingungen?

Möchte ich eine Gesamtsanierung durchführen oder eine Etappierung mit einzelnen Massnahmen vornehmen?

Kann ich während der Sanierungsarbeiten weiter im Eigenheim wohnen oder muss ich temporär ins Hotel oder zu Freunden/Familie ziehen?

Soll ich die geplante Sanierung gleich mit wertvermehrenden Investitionen kombinieren?

Handlungsempfehlungen:

Energieberater/Architekten zurate ziehen, um Umfang und Abfolge der Sanierungsmassnahmen optimal abzustimmen und sich ergebende Synergien zu nutzen.

Entscheidung darüber treffen, ob die notwendige Sanierung mit weiteren wertvermehrenden Modernisierungen (z. B. Einbau eines Fahrstuhls oder Estrichausbaus) kombiniert werden soll.

Sanierungsfahrplan zusammen mit dem Experten erstellen:

- Wann soll mit welchen Arbeiten begonnen werden?
- Wie lange werden die einzelnen Etappen dauern?
- Gibt es aufgrund der Planung/Abstimmung für einzelne Arbeiten fixe Deadlines die unbedingt eingehalten werden müssen?
- Gibt es saisonale Rahmenbedingungen?

Bei geplanter Gesamtsanierung die Optionen für vorübergehendes Wohnen abklären – wo wohnen Sie während der Sanierung und was kostet Sie das.

Schritt 3: Projektkosten und Finanzierung

Fragen, die zu klären sind:

Wieviel Eigenkapital steht mir für mein Sanierungsvorhaben zur Verfügung?

Soll ich Vorsorgegelder für die Finanzierung der Sanierung einsetzen?

Soll bzw. kann ich meine Hypothek erhöhen?

Ist allenfalls die Aufnahme eines Kredites eine Option?

Für welche Massnahmen sind Baufördergelder erhältlich?

Welche Voraussetzungen sind für die Beantragung von Fördergeldern zu erfüllen?

Bis wann muss ich die Fördermittel spätestens beantragen?

Handlungsempfehlungen:

Kosten schätzen lassen durch Experten (GEAK-Experte oder Fachplaner/Architekt) oder grobe Schätzung vom Raiffeisen-Berater erhalten.

Finanzierungsplan zusammen mit der Bank aufstellen. Falls nicht ausreichend Rückstellungen vorhanden sind die Finanzierungsmöglichkeiten, z. B. Aufstocken der Hypothek, oder Antrag Kredit mit Bankberater durchgehen.

Fördergesuche vor Beginn der Sanierungsarbeiten einreichen.

Tipp: Eine gute Übersicht über die verfügbaren Fördermittel und den jeweiligen Bedingungen liefert [EnergieFranken](#) ebenso wie das vom Bundesrat ins Leben gerufene Programm [EnergieSchweiz](#). Aber auch Profis aus dem Baugewerbe und die Energieberatungsstellen in Ihrem Kanton sind gute Adressen, um Sie über mögliche Förderungen zu informieren.

Schritt 4: Baugenehmigung beantragen, Ortsbild- und Denkmalschutz checken

Fragen, die zu klären sind:

Ist meine geplante Sanierung bewilligungspflichtig?

Muss ich Vorgaben zum Denkmalschutz beachten?

Handlungsempfehlungen:

Nachfragen beim zuständigen Bauamt, ob eine Baubewilligung für die geplante Sanierung erforderlich ist.

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen aus dem Kataster im Hinblick auf allfälligen Denkmalschutz in Erfahrung bringen.

Tipp: Ob Ihr Haus denkmalgeschützt ist, erfahren Sie durch einen Blick ins Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen: [ÖREB-Kataster](#). Über die kantonalen [Geo-Portale](#) der Grundbuchämter unter der Spezifizierung «Ortsbild- und Denkmalschutz» rufen Sie die Informationen zu den öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen auf.

Schritt 5: Architekten beauftragen und Sanierung umsetzen

Fragen, die zu klären sind:

Welche Handwerksfirmen und Bauteams soll ich beauftragen?

Wo finde ich diese Firmen und nach welchen Kriterien wähle ich diese aus?

Kann ich die Handwerksfirmen selbst koordinieren oder soll ich mich von einem Bauexperten unterstützen lassen?

Soll ich einen Architekten hinzuziehen?

Wie kann ich das Resultat nach Abschluss der Sanierung überprüfen?

Handlungsempfehlungen:

Mehrere Offerten (mind. drei Offerten) für die geplanten Sanierungsmassnahmen einholen und die Handwerker mit dem besten Preis-/Leistungsverhältnis auszuwählen.

Tipp: Um eine aussagekräftige und vergleichbare Offerte zu erhalten, sollte die Offertanfrage folgenden Angaben enthalten:

- Welche konkreten Sanierungsmassnahmen durchzuführen sind.
- Welches Zeitfenster Sie den Handwerkern für die Arbeiten vorgeben wollen.
- Welche Materialien Sie vorgesehen haben.
- Welchen Energiestandard Sie mit der Sanierung erreichen wollen.
- Welche weiteren konkreten Vorstellungen Sie vom Ergebnis haben.

Referenzen einholen über Bauleiter, Handwerksfirmen, Bauteams.

Tipp: auch der Energie-Berater kann hier Empfehlungen und Referenzen abgeben.

Bauleiter, Handwerksfirma, Bauteam und allenfalls Architekten auswählen und beauftragen.

Tipp: Vereinbaren Sie in den Verträgen wenn möglich die SIA-Norm – zum Beispiel mit folgender Formulierung: «Die SIA Norm 118, Ausgabe 2013, ist Bestandteil dieses Vertrags.»

Kosten- und Terminplan für Zusammenarbeit mit den Handwerksfirmen aufstellen.

Unbedingt verfügbar bleiben während der Bauarbeiten; kontrollieren Sie den Fortschritt regelmässig vor Ort.

Energieeffizienz des Gebäudes nach Abschluss der Sanierung durch nochmaliges Erstellen eines GEAK-Energieausweises einstufen lassen, und tatsächliche Energie- und Kosteneinsparungen durch Vergleich mit dem alten GEAK-Ausweis vor der Sanierung überprüfen.