



Gemeinde
Köniz

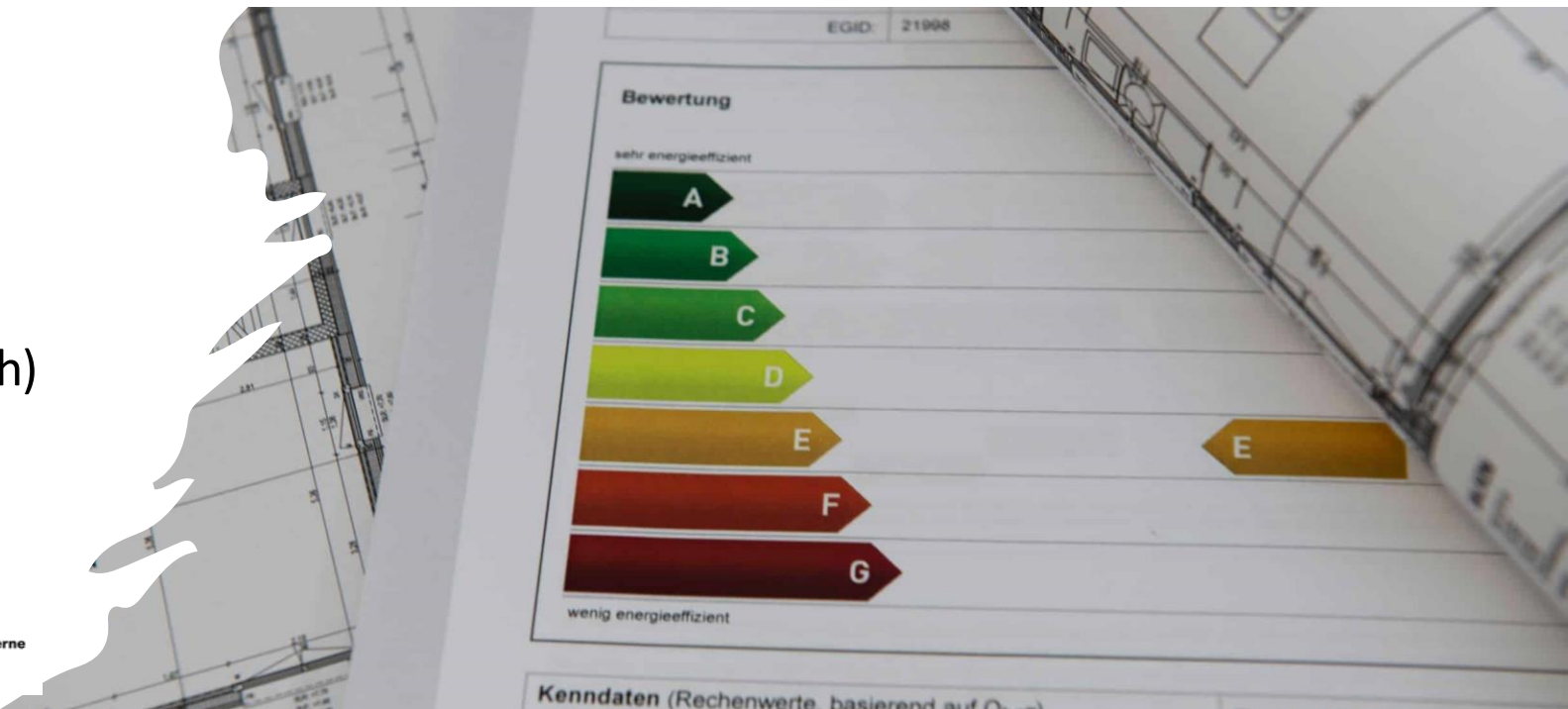
GEMEINDE
KEHRSATZ



Gebäudehülle, Heizungsersatz und Beratungsmöglichkeiten

Workshop 15.11.2025

Dominique Jaquemet (energyconsultant.ch)



Mit Unterstützung von



energieschweiz



Kanton Bern
Canton de Berne

Agenda

- 1** Ablauf (Ablauf und Vorstellung Experten und Referenten)
- 2** Gebäudehülle (Endenergieverbrauch und die Gebäudehülle)
- 3** Heizungsersatz (Zusammenhang und Abhängigkeiten Gebäudehülle und Heizungsersatz)
- 4** Beratungsangebote (GEAK, GEAK Plus, Impulsberatung)
- 5** Vorgehen (Das optimale Vorgehen beim Heizungsersatz)

1 Ablauf

- Begrüssung
- Kurzinput Gebäudehülle, Heizungsersatz und Beratungen
 - Beratungsblöcke in Gruppen
 - Gebäudehülle
 - Heizungsersatz
 - Potenzial Photovoltaik
- 11:10 Uhr Kurzinput: Möglichkeiten zur Finanzierung
- 11.20 Uhr Kurzinput: Rechtliche Aspekte
- 11:30 Uhr Fragen im Plenum
- 12.00 Uhr Ende der Veranstaltung

2 Gebäudehülle

Energiefluss

- Thermodynamik (2.Hauptsatz)
«Höhere Energie (Wärme) fliesst immer zu niedrigerer Energie (Kälte)»
- Verluste von beheizten Räumen nach:
 - unbeheizte Räume
 - Erdreich
 - Aussenluft
- Vorgehen
 - beheizte oder teils beheizte Räume
 - zukünftige Nutzung der Räume
 - zukünftiger Bedarf

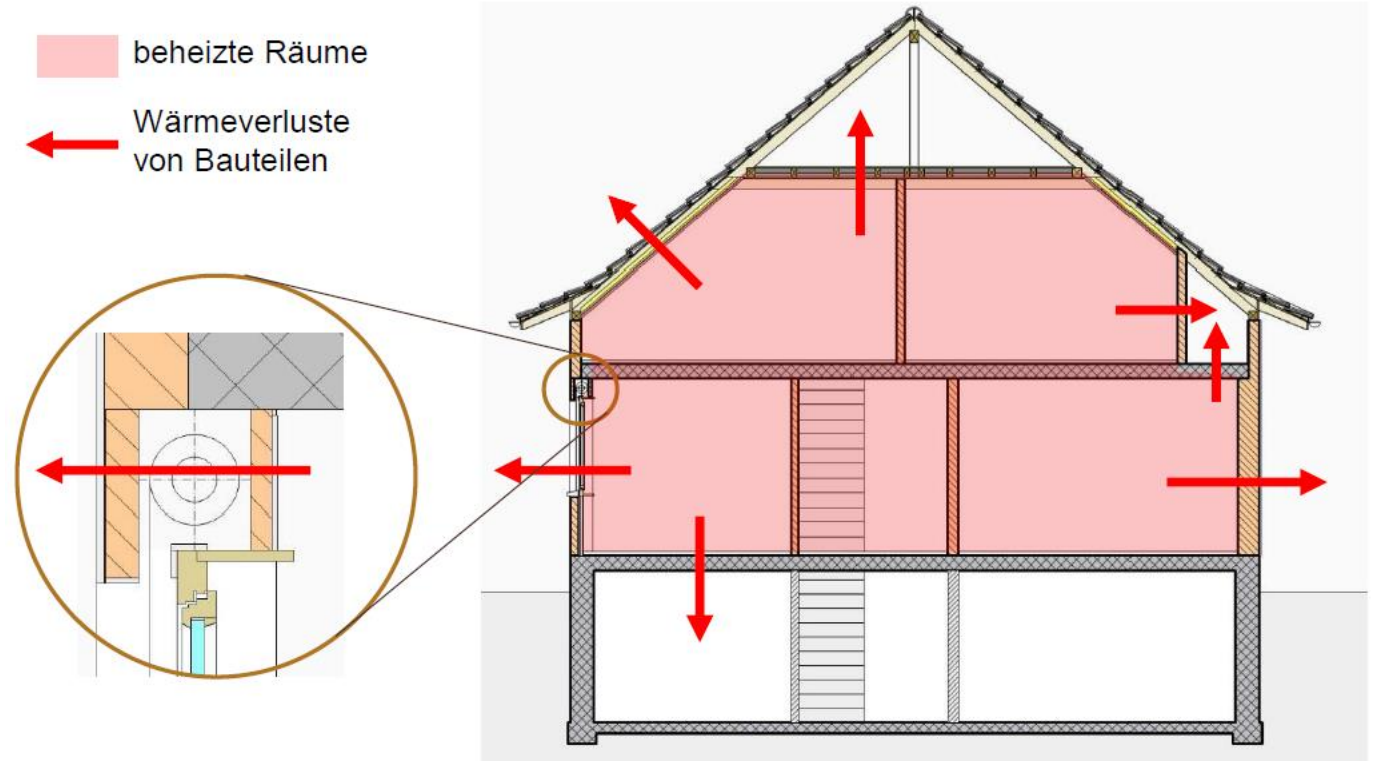


Abbildung: Energieflüsse Gebäudehülle (Quelle: Nova Energie Impuls AG)

2 Gebäudehülle

Thermische Gebäudehülle

- Definition
 - des bestehenden Dämmperimeters
 - des neuen Dämmperimeters
- Evaluation
 - Unterbrechungen der Wärmedämmung (Wärmebrücken)
 - Bauteile gegen unbeheizte Räume (Wände gegen Treppenhaus, Keller, Garagen usw.)
- Einfachste Massnahmen:
 - Dämmung Kellerdecke
 - Dämmung Estrichboden
 - Dämmung Wände gegen unbeheizt

- Einfache Massnahme
- beheizte Räume
- wärmegeämmte Bauteile
- Wärmebrücken

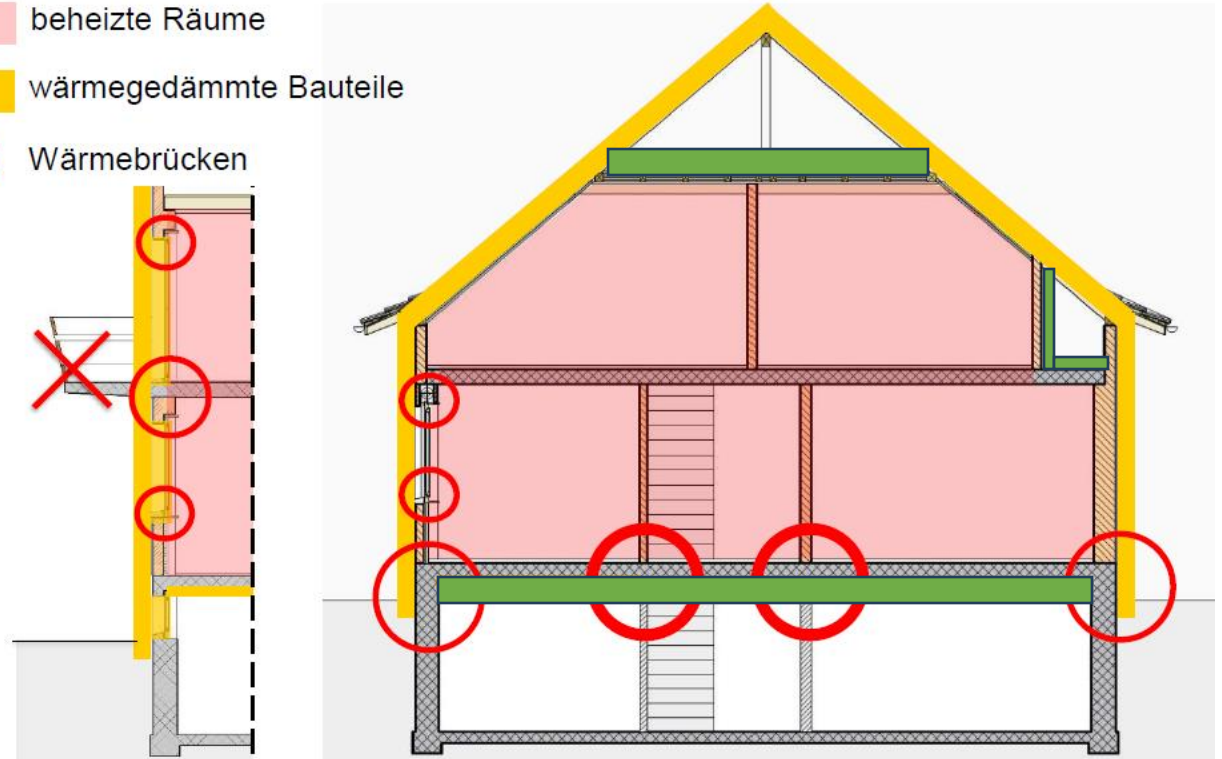


Abbildung: Thermische Gebäudehülle (Quelle: In Anlehnung Nova Energie Impuls AG, ergänzt Wing Consulting GmbH)

2 Gebäudehülle

Veränderung der Schwachstellen

- Energetische Gebäudehüllensanierungen verschieben Schwachstellen, Wärmebrücken fallen mehr ins Gewicht
- Bei teilweiser Sanierung (z.B. nur Fassade ohne Fenster),
 - sind die Verschiebungen noch stärker und genau zu beurteilen
 - kontinuierliches Lüften gewinnt an Bedeutung
- Einbau kontrollierter Lüftung lohnt sich
 - Luftqualität
 - Prävention Schimmelpilzbildung
 - Energieeffizienz durch Wärmerückgewinnung

Altbau



Wärmebrücken 1%

Lüftung 14%

Dach 18%

Fenster 12%

Wand 37%

Boden 18%

Minergie-P Sanierung



Wärmebrücken 25%

Lüftung 18%

Dach 14%

Fenster 13%

Wand 21%

Boden 10%

Abbildung: Beispiel Anteile Wärmeverluste vor und nach Sanierung EFH (Quelle: Verein GEAK, Expertenkurs Bauphysik)

3 Heizungersatz

Gesetzliche Grundlagen zum
Wärmeerzeugerersatz im Kanton Bern:

- Seit 1.1.2012 ist die Neuinstallation oder der Ersatz von Elektroheizungen (elektrischen Widerstandsheizungen) nicht mehr gestattet
- Bestehende Elektroheizungen sind innert 20 Jahren ab Inkrafttreten des Gesetzes (also bis Ende 2031) zu ersetzen, durch Heizungen, die den Anforderungen dieses Gesetzes entsprechen
- Jeder Heizungersatz ist Meldepflichtig
- Es bestehen Anforderungen für Gebäude die älter als 20 Jahre alt sind (betrifft primär den Einsatz von fossilen Brennstoffen)

Gesetz	Hauptthemen
Art. 40, Abs. 2 KEnG	Verbot Elektroheizungen
Art. 40a, Abs. 1 KEnG	Meldepflicht
Art. 40a, Abs. 2 KEnG	Anforderungen
Art. 72, Abs. 1 KEnG	Frist für Ersatz von Elektroheizungen

Verordnung	Hauptthemen
Art. 20a, Abs. 1 KEnV	Gebäudekategorien
Art. 20a, Abs. 2 KEnV	Definition Wärmeerzeugerersatz
Art. 20a, Abs. 3 KEnV	Nachweise an Erfüllung der Anforderungen

4 Beratungsangebote

- Öffentliche Energieberatungsstelle Bern-Mittelland
- Privatwirtschaft
 - **Gebäudeenergieausweis** der Kantone (GEAK, GEAK Plus, GEAK-Neubau)
 - **Impulsberatung** EFH/MFH
 - Grobanalyse (für Liegenschaften mit Gewerbefläche > 10% der EBF)
 - **Machbarkeitsstudie** Wärmeversorgung / Photovoltaik
 - Energetische **Betriebsoptimierung** (Gewerbe/Industrie)
- Empfehlung
 - **Trennen Sie Beratung von Realisierung**



erneuerbarheizen

4 Öffentliche Energieberatungsstelle Bern-Mittelland

- hilft Ihnen, Möglichkeiten zum Energiesparen zu erkennen und auszuschöpfen
 - **Energiesparen im Alltag**
 - **Heizung, Warmwasser, Beleuchtung**
 - **Gesetzliche Vorgaben beim Bauen und Heizen**
 - **Energieeffizientes Bauen und Sanieren**
 - **Strom aus erneuerbaren Energien gewinnen**
 - **Förderprogramme**
- führt keine Wärmebildaufnahmen aus und stellt keine Gebäudeenergieausweise (GEAK und GEAK Plus) aus.

**ENERGIE—
BERATUNG**
Bern-Mittelland

4 Beratungsangebote Privatwirtschaft: GEAK

Wer steckt dahinter?

- Trägerverein GEAK: Vertreter der kantonalen Departemente für Energiefragen
- Schweizweit **einheitliches System** für die Erstellung von Gebäudeenergieausweisen gemäss Energiegesetz

Was wird beurteilt?

- Effizienz der **Gebäudehülle** und **Gesamtenergieeffizienz** (Gebäudetechnik, Heizung, Warmwasser, Elektrogeräte, Beleuchtung, Stromproduktion usw.)
- GEAK möglich für: **EFH, MFH**, einfache Schulen/Verwaltungsgebäude (keine Industrie/Klimatisierung)

4 Beratungsangebote Privatwirtschaft: GEAK

Wann wird ein GEAK/GEAK Plus benötigt?

- Grundlage für **Sanierungsplanung**
- Erkennen der **Energiesparmöglichkeiten**
- Bewertung von möglichen Sanierungsmassnahmen und deren Folgen
- **Evaluation** der effizientesten und sinnvollsten Sanierungsmassnahmen (aus energetischer Sicht)
- Beantragung von **Förderbeiträgen**
- Einsatz von erneuerbaren Wärme-/Energieerzeugungen

4 Beratungsangebote Privatwirtschaft: GEAK

Energieetikette

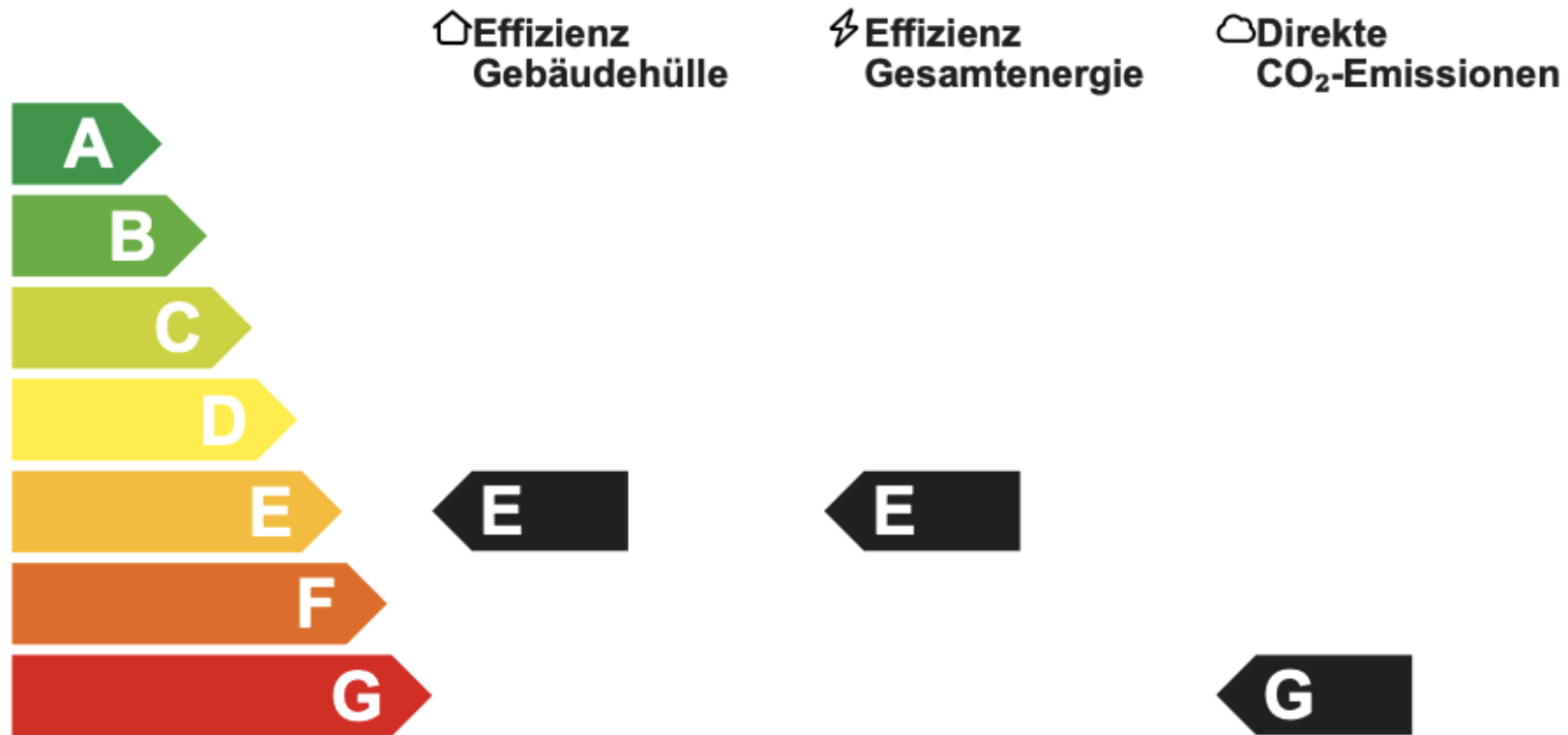


Abbildung: Muster GEAK (Quelle: geak.ch)

4 Beratungsangebote Privatwirtschaft: GEAK Plus

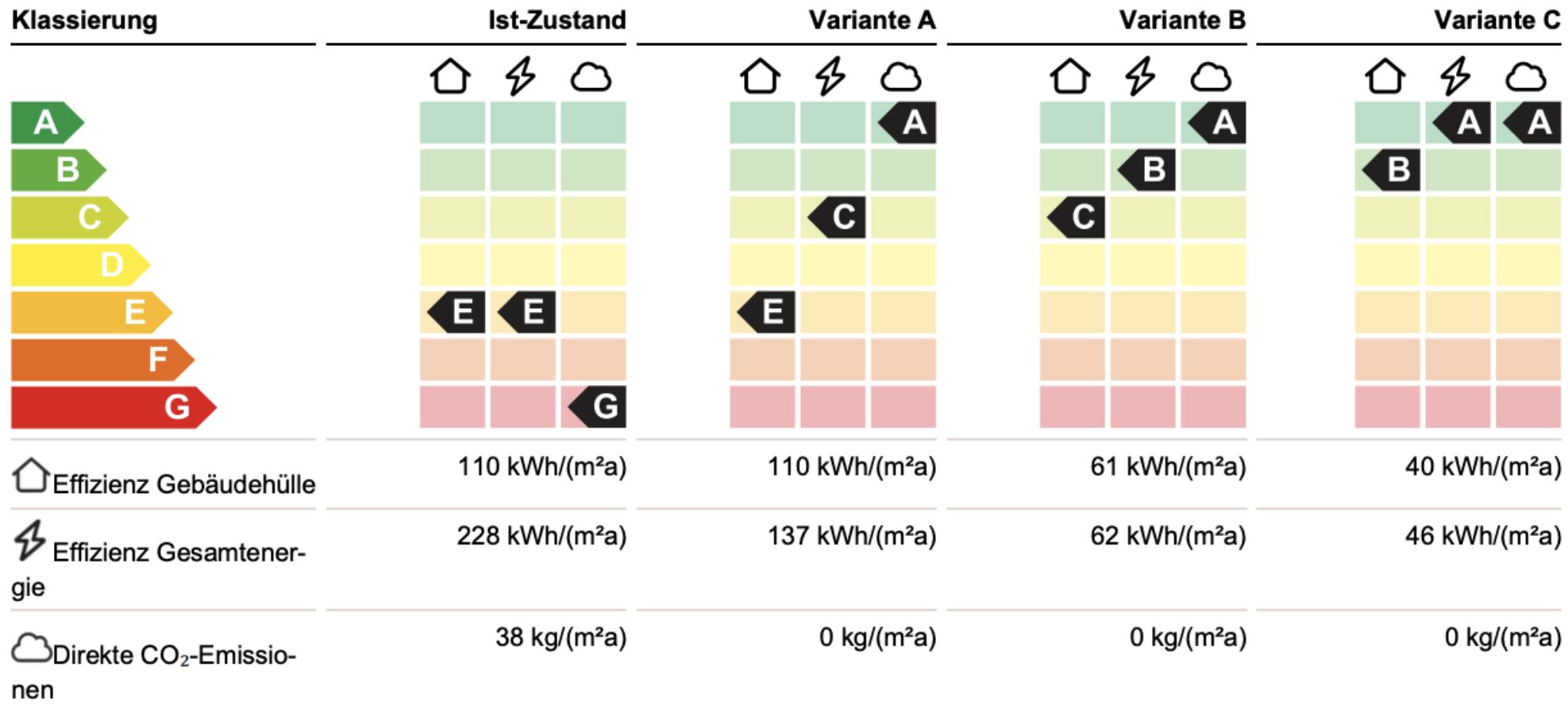


Abbildung: Muster GEAK (Quelle: geak.ch)

4 Beratungsangebote Privatwirtschaft: GEAK Plus

- Sämtliche Punkte des einfachen GEAKs
- **Detaillierter Beschrieb** des Ist-Zustandes (Aufbau Wände, Decken usw.)
- **Zwei Sanierungsvarianten**
 - mit sinnvollen **Massnahmen gem. Experte und Präferenzen Eigentümerschaft** . (z.B. *Heizungersatz, Dämmung Kellerdecke und Estrichboden, Ersatz leuchten, Waschmaschine etc.*)
 - mit einer **kompletten Sanierung** (Gebäudehülle und Gebäudetechnik)
- **Vorgehensempfehlung, Investitionsschätzungen, Wirtschaftlichkeit, Förderbeiträgen** usw.

Einsatz des GEAK Plus

- **Immer**, GEAK Plus wird vom Kanton Bern **gefördert** und ist dadurch kostenneutral oder nur leicht teurer als der einfache GEAK

Abbildung: Muster GEAK (Quelle: geak.ch)

4 Beratungsangebot Privatwirtschaft: GEAK plus

Warum GEAK Plus statt einfacher GEAK?

- GEAK für **Beantragung der Förderbeiträge bei Heizungsersatz** benötigt
- Dank Förderung **dieselben Kosten** für GEAK Plus
- **Förderbeiträge für die Verbesserung von GEAK-Klassen:** Diese sind meist höher als die Förderbeiträge der reinen Heizungssanierung. Können nur mit GEAK Plus beantragt werden.
- Erste Beurteilung der Installation einer **PV-Anlage**
- Grundlage für **Immobilienwertschätzungen**, Verkauf, Vermietung oder für den Erhalt von besseren Hypotheken
- **10 Jahre gültig.** Allfällige Massnahmen müssen nicht sofort ausgeführt werden und können ab Start der Arbeiten über 3 Jahre verteilt werden.

4 Beratungsangebot Privatwirtschaft: Impulsberatung EFH/MFH

Impulsberatung EFH/MFH von «erneuerbar heizen» ist ein Programm von «EnergieSchweiz» des Bundes

Inhalt:

- Die Beurteilung bezieht sich rein auf den **Heizungersatz**
- Es wird der Einsatz von verschiedenen Wärmeerzeugungs-Varianten (z.B. Heizöl, Gas, Wärmepumpe, Pellets, etc.) **grob beurteilt**
- Die Einsatzmöglichkeit, die **Kosten** und die Ökologie der **attraktivsten Variante** werden abgebildet und mit dem bestehenden System verglichen
- Sie erhalten 3 Seiten
 - bestehendes Heizsystem
 - mögliche Varianten
 - Empfehlung mit Kosten und CO₂-Einsparung

Beratungsangebot Priatwirtschaft: Impulsberatung EFH/MFH

Empfohlenes Heizsystem [Wärmeerzeuger]			
	empfohlen	möglich	Kombination mit Photovoltaik/Solarthermie sinnvoll
Automatische Pelletsfeuerung	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Luft-Wasser-Wärmepumpe	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erdsonden-Wärmepumpe	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anschluss an Wärmeverbund	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiteres: _____	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Stromversorger: _____ Wärmepumpensperre: _____ Stunden/Tag

*) der angegebene Leistungswert der Wärmepumpe berücksichtigt die Sperrzeiten.

Anschlussleistung / Anlaufstrom Wärmepumpe mit Stromversorger unverbindlich geprüft: ja nein

Beurteilung / Hinweise / Kurzbeschreibung gesetzeskonformer Anlagenersatz / erforderliche Bewilligungen:

Heizleistung*: _____ kW_{therm}

Warmwasser: inkl. exkl.

Informationen zum empfohlenen Heizsystem		
Investitionskosten für empfohlenes Heizsystem	_____	CHF
Förderbeiträge für empfohlenes Heizsystem	_____	CHF
Jährliche Energie- und Betriebskosten für empfohlenes Heizsystem	_____	CHF/a
Gesamtkosten über die Lebensdauer [20 Jahre] des empfohlenen Heizsystems	_____	CHF
Gesamtkosten (über 20 Jahre) eines gesetzeskonformen Anlagenersatzes ohne Systemwechsel	_____	CHF
Einsparung Treibhausgasemissionen CO ₂	_____	kg/Jahr
Effizienzsteigerung des Heizsystems	_____	%

4

Beratungsangebot Privatwirtschaft: Impulsberatung EFH/MFH

Förderung

- Die Impulsberatung ist für die Eigentümerschaft **gratis**
- Sie wird durch den **Bund finanziert** und die beratende Person direkt vergütet

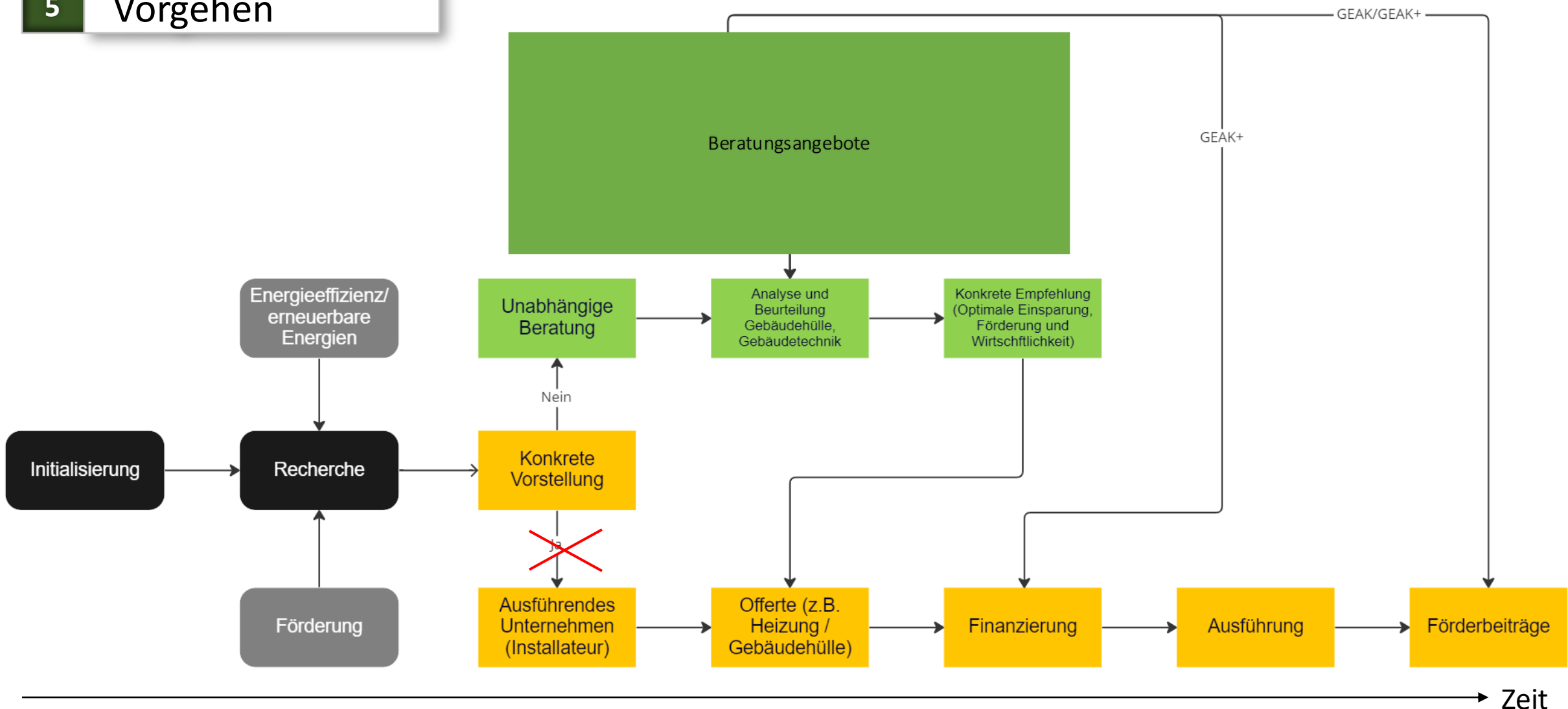
Einsatzbereich

- Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser

Impulsberater finden auf

<https://erneuerbarheizen.ch/impulsberatung/impulsberatung-efh/>

5 Vorgehen



Posten: Heizungersatz:

mögliche Alternativen identifizieren

(mit Reto Herwig, Öffentliche Energieberatung Region Bern-Mittelland)

Fragen	<ul style="list-style-type: none">• Wie viel Energie wird benötigt, um mein Gebäude zu heizen und Warmwasser zu erwärmen?• Wie lange kann ich meine bestehende Heizung noch nutzen?• Welche Alternativen stehen zur Verfügung?
Aufgaben	<ol style="list-style-type: none">1. Ermitteln Sie den durchschnittlichen Energiebedarf Ihres Gebäudes (Endenergiebedarf) anhand Ihrer Rechnungen, Verbrauchsdokumentation.2. Prüfen Sie die Angaben in map.koeniz.ch bezüglich bestehender Heizung und möglichen Alternativen
Ziel	<ul style="list-style-type: none">• Sie wissen wie Sie derzeit heizen und Ihr Warmwasser erwärmen und kennen die dazu aktuell aufgewendete Energiemenge (kWh).• Sie kennen die lokal verfügbaren alternativen Wärmequellen für den künftigen Heizungersatz.• Sie wissen, ob die verfügbaren Alternativen für Sie machbar sind (technisch).

Posten Gebäudehülle: Zustand Abschätzen, Effizienzklasse

(mit Pius Leuba, Öffentliche Energieberatung Region Bern-Mittelland)

Fragen	<p>Wie alt ist mein Gebäude, was ist die thermische Gebäudehülle? Wo verläuft meine thermische Gebäudehülle? Was habe ich für Bauteile? Aus welchen Teilen besteht meine Gebäudehülle? In welchem Zustand sind diese (Dach, Böden, Wände, Fenster, Fassade)? Welche sind bereits saniert? Wo besteht der dringendste Handlungsbedarf? Wo habe ich schon etwas gemacht?</p>
Aufgaben	<ol style="list-style-type: none">1. Zeichnen Sie die thermische Gebäudehülle im Schnittplan Ihres Gebäudes ein.2. Beschriften Sie die Bauteile und ordnen Sie durchgeführte Sanierungen den Gebäudehüllenteile zu
Ziel	<ul style="list-style-type: none">• Sie haben einen groben Überblick über den Zustand der einzelnen Teile der Gebäudehülle.• Sie wissen, bei welchen Teilen energetisch der grösste Handlungsbedarf besteht.

Posten Solarstrom (Photovoltaik): Potenzial der Liegenschaft identifizieren

(mit Dominique Jaquemet, Energyconsultant.ch)

Fragen	<ul style="list-style-type: none">• Kann eine Solarstrom-Anlage auf/am Gebäude installiert werden?• Wie gross könnte die Anlage sein?• Was würde die Anlage produzieren?• Wieviel würde Sie kosten?• Wieviel Förderung würde dafür ausbezahlt?
Aufgaben	<ol style="list-style-type: none">1. Ermitteln Sie das Solarstrompotenzial Ihres Gebäudes mit sonnendach.ch, Dach und Fassade2. Ermitteln Sie die Investitionskosten und den Förderbetrag für Ihre mögliche PV-Anlage
Ziel	<ul style="list-style-type: none">• Sie kennen das Photovoltaik Potenzial ihrer Liegenschaft. (maximal installierbare Leistung)• Sie kennen die zugehörige Ertragsprognose und Investitionskostenschätzung

Posten Vor-/Nachbearbeiten oder Pause (Getränke und Snacks), allgemeine Fragen (mit Gemeinde Vertretung)

Ihre Fragen	1 2 3
Aufgaben	<ol style="list-style-type: none">1. Stellen Sie die brennendsten Fragen2. Bereiten Sie sich auf die bevorstehenden Posten vor3. Klären Sie weitere Fragen von bereits absolvierten Posten
Ziel	<ul style="list-style-type: none">• Sie nutzen die Zeit für individuelle Vor-/Nachbereitung, Fragen oder Nachbearbeitung von Posten.



Finanzierung von energetischen Sanierungen

Reto Camenzind
Finanzcoach BEKB Köniz

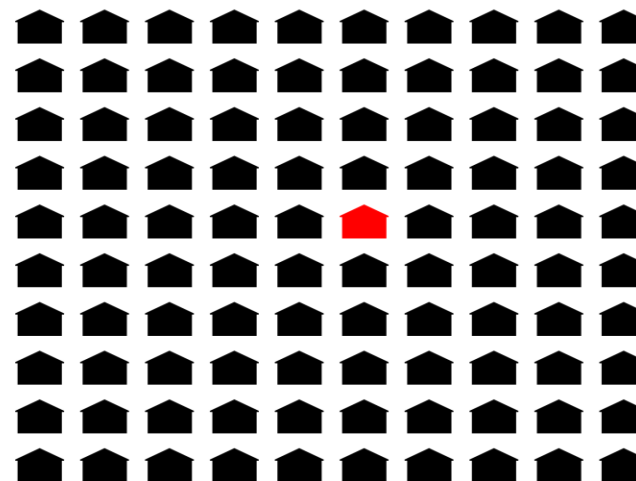


BEKB

BCBE

Warum wird nicht in nachhaltiges Wohnen investiert?

In der Schweiz wird nur 1 von 100
Häusern jährlich energetisch saniert.



Zu langfristige
Investition

Habe nur den
Brenner ersetzt

Zu kompliziert

Zu teuer

Bringt nichts

Nicht möglich

Weshalb nachhaltig sanieren?



- Wert der Liegenschaft langfristig erhalten und steigern



- Reduktion der Energiekosten



- Von Förderbeiträgen der öffentlichen Hand profitieren



- Steuertechnisch **noch** attraktiv



- Nachhaltige Finanzierungslösungen der BEKB mit bevorzugtem Zinssatz



- Reduktion der Treibhausgasemissionen (CO2)
-

Wie finanziere ich eine nachhaltige Sanierung?

- Aus liquiden Mitteln
- Bankfinanzierung
- Kombination aus Rückstellungen und Bankfinanzierung



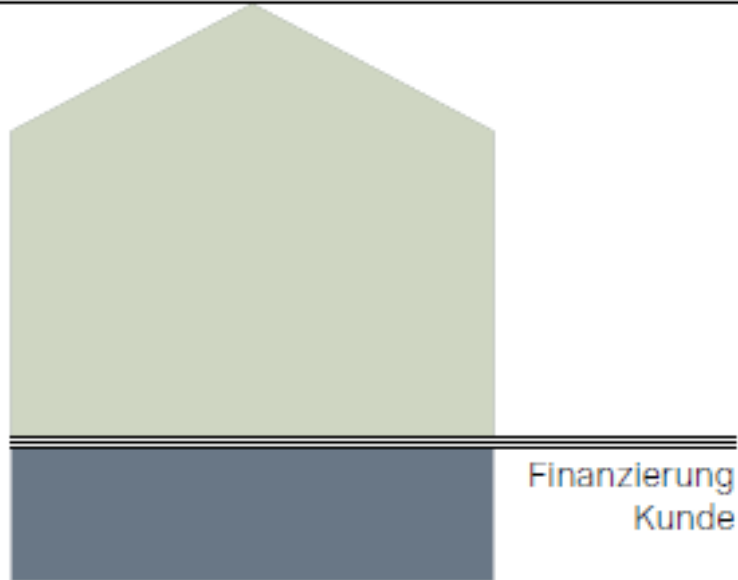
Wie finanziere ich eine nachhaltige Sanierung?

Finanzierung BEKB

Belehnung in %

Finanzierung
BEKB

75%



Finanzierung in CHF

Kaufpreis

2'000'000

Eigenkapital

Barmittel

500'000

500'000

Finanzierung Kunde

500'000

Finanzierung BEKB

1. Hypothek

2. Hypothek

1'340'000

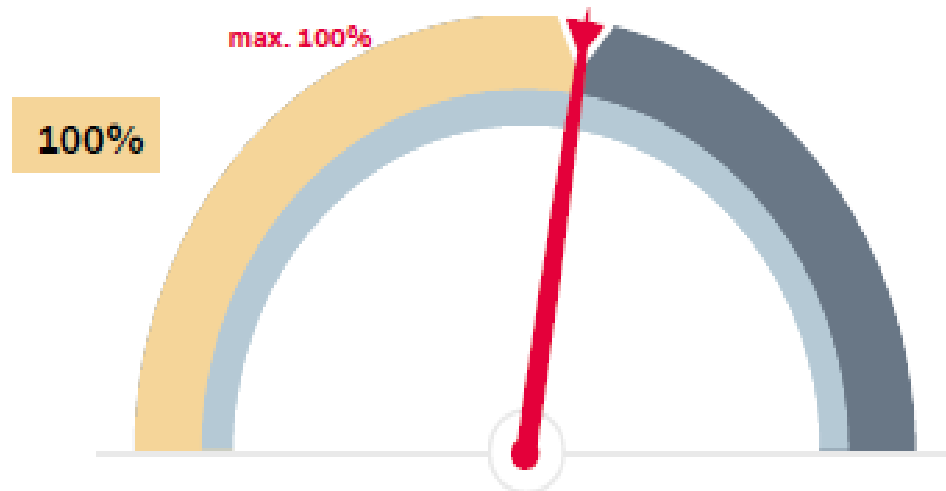
160'000

1'500'000

Benötige ich zusätzliche Eigenmittel?

Wie finanziere ich eine nachhaltige Sanierung?

Tragbarkeit



Nettomietzinseinnahmen pro Jahr in CHF	106'000
Total Belastung pro Jahr in CHF	105'670

Wohnkosten (kalkulatorisch) in CHF

Hypotheken		85'670
Zinsen à 5%	75'000	
Amortisation	10'670	
Unterhaltskosten		20'000
Total Belastung pro Jahr		105'670
Total Belastung pro Monat		8'806

Kann ich mir das leisten?

Was gibt es für nachhaltige Finanzierungslösungen?

myky-Hypothek (Für Einfamilienhäuser & Eigentumswohnungen)

- Erreichung eines myky-CO2-Ratings von A oder B nach einer energetischen Sanierung
- Erneuerung einer Finanzierungstranche bei bestehenden Liegenschaften mit einem myky-CO2-Rating A/B
- Erhöhungsbeträge bei bestehenden Liegenschaften mit einem myky-CO2-Rating A/B



Hypothek GEAK®/Minergie®

Für Um- und Neubauten ab CHF 100'000, die zertifizierte Energiestandards erfüllen



Renovationshypothek

Für Renovationen aller Art zwischen CHF 20'000 und CHF 100'000

Was ist myky?

Zugang zu Expertenwissen

Energieberater

Banken
BEKB | BCBE

Handwerker

Versicherungen
GVB



Toolbox



Sanierungsrechner



Hausdossier



Projektvorlagen

Jetzt entdecken: myky.ch



Herzlichen Dank



BEKB

BCBE



В Е К В

В С В Е

Rechtliche Hinweise

Werbung: Bei vorliegender Publikation handelt es sich um Werbung für ein Finanzinstrument. Sie richtet sich ausschliesslich an Kunden mit entsprechenden Kenntnissen und Erfahrungen mit Wohnsitz bzw. Sitz in der Schweiz.

Die Informationen, Produkte und Dienstleistungen sind nicht für Personen bestimmt, die aufgrund von Nationalität, Wohnsitz bzw. Sitz oder sonstiger Gründe einer Rechtsordnung unterliegen, die es ausländischen Finanzdienstleistern verbietet, dort geschäftlich tätig zu sein oder den ihr unterliegenden juristischen oder natürlichen Personen den Zugang zu Informationen, Produkten oder Dienstleistungen ausländischer Finanzdienstleister verbietet oder einschränkt. Personen, die solchen lokalen Beschränkungen unterstehen, ist die Nutzung oder Weitergabe dieser Informationen, Produkte und Dienstleistungen untersagt. Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag und das Basisinformationsblatt sind an einem Standort der Berner Kantonalbank AG ("BEKB") sowie unter www.fundinfo.com kostenlos erhältlich.

Kein Angebot und keine Beratung: Die obigen Informationen dienen ausschliesslich Informationszwecken. Sie stellen insbesondere keine Aufforderung, kein Angebot und keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Produkten, zur Ausführung von Transaktionen oder zum Abschluss irgendeines Rechtsgeschäfts dar. Im Weiteren stellen die publizierten Informationen keine Beratung weder in rechtlicher noch in steuerlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Hinsicht dar. Die Informationen haben einzig beschreibenden Charakter und ersetzen keinesfalls eine persönliche Beratung durch eine qualifizierte Fachperson.

Haftungsausschluss: Die im vorliegenden Dokument enthaltenen Daten, Analysen und Beurteilungen ("Angaben") enthalten Informationen von Datenlieferanten und deren Zulieferer ("Drittlieferanten"). Die BEKB und die Drittlieferanten, schliessen ausdrücklich die Gewährleistung für die Aktualität, Richtigkeit, Genauigkeit, Vollständigkeit oder Marktfähigkeit der Angaben aus. Weder die BEKB noch die Drittlieferanten haften für Anlageentscheidungen, Schäden oder Verluste, die mit den Angaben oder den Berechnungen von möglicherweise angewendeten Indices im Zusammenhang stehen oder aus deren Nutzung resultieren. Im Weiteren haften die BEKB und die Drittlieferanten in keinem Fall für unmittelbare oder mittelbare Schäden. Die publizierten Informationen gelten als vorläufig und unverbindlich. Ein bestimmtes Abschneiden in der Vergangenheit ist keine Gewähr für künftige Ergebnisse. Der Wert der Anlage und die Einkünfte aus einer Anlage können sinken und steigen. Die BEKB ist nicht verpflichtet, nicht mehr aktuelle Informationen zu entfernen oder diese ausdrücklich als solche zu kennzeichnen.

Kein Teil des vorliegenden Dokuments darf ohne vorherige ausdrückliche Zustimmung der BEKB kopiert oder vervielfältigt werden.

Willkommen zum
Workshop
Heizungersatz vom
15. November 2025
der Gemeinden
Kehrsatz und Köniz



Treuhand
Immobilien | Steuern



casafair

Eigentum
mit Verantwortung



Treuhand
Immobilien | Steuern

Grundsätze des Verbands

- ☞ haushälterischer Umgang mit dem Boden
- ☞ klimafreundliches Bauen, erneuerbare Energien
- ☞ gesundes Wohnen und ökologische Aussenräume
- ☞ faire Miet- und Nachbarschaftsverhältnisse



Angebote für Mitglieder



Treuhand
Immobilien | Steuern



Kostenlose Kurzberatung rund um Haus und Eigentum durch Fachpersonen



Gratis-Download für Formulare und Verträge



Weiterbildungen und Veranstaltungen



Informatives Mitgliedermagazin



Weitere Mitgliedervorteile



Treuhand
Immobilien | Steuern



Rabatte für
Solarpanels



Attraktive
Versicherungs-
angebote



Vergünstigungen
im Online-Shop



Zugang zu
Ratgeber-Artikel



Politische
Interessensvertretung



Treuhandbüro TIS GmbH



Treuhand
Immobilien | Steuern



Ablauf nach Realisierungsentscheid



Treuhand
Immobilien | Steuern

Finanzierung

Kommunikation

Bauabrechnung

Steuern



Versicherung

Baubeginn/
Bauüberwachung

Wertvermehrende
Investitionen

Umsetzung / Realisierung



Treuhand
Immobilien | Steuern

- Kommunikation Mietende
- Rechtliche Grundlagen geltendes Mietrecht
- Möglichkeiten Überwälzung der wertvermehrenden Investitionen auf MieterInnen
- Steuertechnische Möglichkeiten

Versicherungen

Bauherrenhaftpflicht

- Schutz vor Schäden und Haftpflichtansprüchen beim Bauprojekt
- Die Bauherrenhaftpflichtversicherung schützt den Bauherrn vor finanziellen Ansprüchen Dritter bei Personen- und Sachschäden, die während eines Bauvorhabens entstehen.

Bauwesenversicherung

- Schäden am Bau selbst, z.B. durch Feuer, Diebstahl oder Vandalismus. Beide Versicherungen können kombiniert werden, um das Bauvorhaben umfassend abzusichern.

- Bestehende Versicherung auf Richtigkeit der Angaben überprüfen (neue Haustechnik versichern)
- Neuschätzung GVB veranlassen (Neuwert, Brandversicherung)

Kommunikation



Treuhand
Immobilien | Steuern

Nachbarschaft

Mietende /
Bewohnende

Varianten: Schriftlich, Versammlung, Anlaufstelle vor Ort

Möglichkeiten Überwälzung der wertvermehrenden Investitionen auf MieterInnen



Treuhand
Immobilien | Steuern

- Investitionen für **Mehrleistungen (Vergrößerungen der Mietsache)** wertvermehrende oder **energetische Verbesserungen** berechtigen zu einer **Mietzinserhöhung** (Art. 269a lit.b OR, Art. 14 VMWG)
- Für die Kosten umfassender Überholungen gelten i.d.Regel **50-70 Prozent als wertvermehrende Investitionen**
- Basis für die Überwälzung bildet die definitive **Bauabrechnung**
- **Fördergelder** müssen bei der Überwälzung abgezogen und auf dem amtlichen Formular ausgewiesen werden (Kantonale Unterschiede), Voraussetzung Beantragung Fördergelder im Kanton Bern: GEAK Plus
- Vertragsart und **Kündigungsfrist** beachten!
- **Neue Nebenkosten** müssen auf dem amtlichen Formular angezeigt werden

Beispiel: Photovoltaikanlage



Treuhand
Immobilien | Steuern

Investitionskosten: CHF 30 000.—

Mehrwertanteil: 100 % (Neuinvestition)

Lebenserwartung: 20 Jahre

Referenzzinssatz: 1.25 %

Pauschale für Unterhalt/Verwaltung: 1 %

Mietzinserhöhung erfolgt in Prozent des Mehrwertes: 7.88 %

Mietzinserhöhung pro Jahr CHF 2 364.- (Mtl. CHF 197. —)

→ Die Mietzinserhöhung ist im Verhältnis der Wohnflächen auf die einzelnen Wohnungen umzulegen

Achtung, wichtig zu wissen:



Treuhand
Immobilien | Steuern

- Geltende Mietverträge sind zu prüfen:
 - Mietzins und Nebenkosten
 - Vertragsart
- **Änderung Entscheid vom 26.10.20 (4A_554/2019)**

Das Bundesgericht hat entschieden, dass die Nettoendite neu bis zu 2 % über dem Referenzzinssatz liegen darf (statt bisher 0.5 %), wenn dieser 2 % oder weniger beträgt - aktuell also maximal 3.25 %.

Steuern, was gilt bei Umbaukosten?



Treuhand
Immobilien | Steuern

- Umbaukosten können unter bestimmten Voraussetzungen steuerlich abziehbar sein.
- Kanton Bern: **Merkblatt 5** für natürliche Personen
 - Wahlrecht: **Pauschalabzug** (10% oder 20% des Brutto-Gebäudeertrages, je nach Alter des Gebäudes) oder die **tatsächlichen Kosten** (Belege erforderlich)
- **Förderbeiträge** können Sie nicht von den Steuern abziehen.
- Planen Sie sorgfältig, wie Sie werterhaltende Arbeiten und Energiesparmassnahmen optimal aufeinander abstimmen, bevor Sie mit der Renovation beginnen und lassen Sie sich beraten.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Isabelle Gautschi-Krattiger

Treuhandbüro TIS GmbH

+41 31 992 97 67

isabelle.gautschi@treuhandtis.ch



Treuhand
Immobilien | Steuern



Rechtliche Hinweise



Treuhand
Immobilien | Steuern

- Verbindlichkeit der Präsentation:

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Copyright der Präsentation wurde durch die Treuhandbüro TIS GmbH als Beauftragte ausgearbeitet. Die Präsentation darf ohne ausdrückliche Zustimmung der Beauftragten weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert oder an Dritte weitergegeben werden.