

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Sanierung von Mehrfamilienhäusern – Chancen, Herausforderungen und Erfolgsfaktoren



Peter Fischer

lic. oec. publ.
Stv. Bereichsleiter Immobilien

Ausgangslage

Der Schweizer Gebäudepark ist grösstenteils älter als 40 Jahre, viele Wohnbauten stammen aus der Zeit vor 1980 und haben heute einen hohen Sanierungsbedarf. Besonders bei Mehrfamilienhäusern geht die Erneuerung weit über eine einfache Renovation hinaus. Sie betrifft Energieeffizienz, bauliche Optimierungen, Mietrecht, Finanzierung, Steuerrecht sowie soziale Aspekte. Ziel ist es, Gebäude technisch, wirtschaftlich und ökologisch zukunftsfähig zu machen, ohne die Wohnqualität oder soziale Durchmischung zu gefährden.

Planung und bauliche Aspekte

Am Anfang jeder Sanierung stehen eine Bestandsaufnahme und die Definition der Zielsetzungen. Dazu gehören die Untersuchung der Gebäudesubstanz, der Baunormen und Richtlinien, der Haustechnik, der Energieeffizienz sowie der heutigen Wohnbedürfnisse. Bauliche Massnahmen können die Anpassung der Grundrisse, die Verbesserung der Erschliessung (z. B. Einbau eines Lifes) oder die Schaffung von zusätzlichen Nutzflächen durch Aufstockungen und Erweiterungen sein. Solche Optimierungen steigern

den Wohnkomfort und erhöhen den langfristigen Wert der Immobilie.

Technische Modernisierung und Energieeffizienz

Ein zentrales Ziel ist die energetische Erneuerung. Nach dem Grundsatz „Hülle vor Technik“ wird

*Ideen werden Realität
– auch in energetischen und steuerlichen Fragen.*

zuerst die Gebäudehülle verbessert, etwa durch Dämmung von Fassade, Dach und Kellerdecke sowie den Ersatz von Fenstern. Erst danach erfolgt die Anpassung oder der Ersatz der Heizungs-, Lüftungs- und Warmwassersysteme, idealerweise mit erneuerbaren Energien wie Wärmepumpen oder Fernwärme. Parallel können Photovoltaikanlagen installiert werden, um die Eigenstromproduktion und Energie selbstversorgung zu erhöhen.

Nachhaltigkeit

Eine nachhaltige Sanierung berücksichtigt die sogenannte „graue Energie“, also den Energieverbrauch für Herstellung, Transport und Entsorgung von Baumaterialien. Die Verwendung von Recycling-Beton, Holz oder modularen Systemen ge-

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe November 2025



www.realit.ch

winnt an Bedeutung. Lebenszyklusbetrachtungen helfen, Lösungen zu wählen, die langfristig ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll sind.

Wirtschaftlichkeit und Finanzierung

Sanierungen verursachen erhebliche Investitionen. Eine Wirtschaftlichkeitsrechnung berücksichtigt sowohl Investitionskosten als auch Einsparpotenziale bei Energie und Unterhalt sowie potenzielle Mietzinserhöhungen. Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen nachhaltige Sanierungen zudem mit spezifischen Förderprogrammen.

Rechtliche und soziale Aspekte

Vermieter können wertvermehrende Investitionen gemäss Obligationenrecht teilweise auf die Mieten überwälzen. Um soziale Härten zu vermeiden, sind frühzeitige Kommunikation und transparente Information der Mieterschaft entscheidend. Modelle wie gestaffelte Mietanpassungen oder temporäre Mietzinssenkungen während der Bauphase fördern die Akzeptanz.

Steuerliche Optimierung

Bei Sanierungen wird steuerlich zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen unterschieden. Werterhaltende Kosten (z.B. Reparaturen, Instandhaltung, gleichwertiger Ersatz von Bauteilen) sind bei Einkommens- bzw. Gewinnsteuern voll abzugsfähig. Im Kanton Aargau gelten zusätzlich auch energetische Sanierungen wie Dämmung, Fenster- oder Heizungsersatz als werterhaltend und damit steuerlich abzugsfähig.

Wertvermehrende Investitionen wie Komfort- oder Nutzungsverbesserungen (z. B. Ausbau des Dachstocks, hochwertige Materialien) sind dagegen nicht abzugsfähig, erhöhen aber den steuerlichen Anlagewert und reduzieren bei einem späteren Verkauf die Grundstücksgewinnsteuer.

Bei grösseren Sanierungsprojekten kann eine Etappierung über mehrere Jahre sinnvoll sein, um die Steuerprogression zu glätten und steuerliche Vorteile optimal zu nutzen.

Ablauf und Organisation

Der Sanierungsprozess erfolgt typischerweise in Etappen: Bestandsaufnahme, Machbarkeitsstudie, Projektplanung, Ausführung und Erfolgskontrolle. Gerade bei bewohnten Liegenschaften ist eine Etappierung sinnvoll, um die Beeinträchtigung der Mieterschaft zu minimieren. Umfassende Sanierungen lassen sich im unbewohnten Zustand effizienter realisieren.

Fazit

Die Sanierung von Mehrfamilienhäusern ist komplex, bietet jedoch grosse Chancen. Mit sorgfältiger Planung, nachhaltigen Lösungen und einem steuerlich optimierten Vorgehen lassen sich Wohnqualität, Energieeffizienz und Werterhalt langfristig sichern.



Beispielprojekt Luzern

In Luzern saniert die Realit Bautreuhand AG ein Mehrfamilienhaus mit 32 Wohnungen umfassend. Das Gebäude wurde bis auf das Stahlbetonskelett zurückgebaut. Die Sanierung umfasst die Erneuerung der Gebäudehülle (hinterlüftete Fassade, neue Fenster, Dämmungen), den Ersatz der Gebäudetechnik (Wärmepumpe mit Erdsonden, Photovoltaik, elektrische Anlagen) sowie die Modernisierung der Wohnungen und Verkehrsflächen. Die Grundrisse wurden moderat angepasst, die Erdbbensicherheit verbessert und der Wohnkomfort deutlich erhöht.

Beabsichtigen Sie, Ihre Liegenschaft für die Zukunft fit zu machen? Die Bauexperten der Realit Bautreuhand AG unterstützen Sie gerne. Für Fragen steht Ihnen Fabio Gloor, fabio.gloor@realit.ch, 062 885 88 47, gerne zur Verfügung.

Golf-Park aarau-WEST



Naturnahes Wohnen in Oberentfelden. In unmittelbarer Nähe zum Golfplatz erwarten Sie die letzten freien 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen - modern, lichtdurchflutet und mit Sicht ins Grüne.

www.golfpark-aarauwest.ch

VP ab CHF 720'000.-

Kontakt:

Isabella Fringer

062 885 88 31

isabella.fringer@realit.ch



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Tel 062 885 88 00
Fax 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch