

**Zeitschrift:** Energieia : Newsletter des Bundesamtes für Energie  
**Herausgeber:** Bundesamt für Energie  
**Band:** - (2005)  
**Heft:** 5

**Artikel:** "Die Schweiz leidet unter einem Sanierungsstau"  
**Autor:** Eckmann, Andreas  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-639889>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 11.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



## «Die Schweiz leidet unter einem Sanierungsstau»

### INTERNET

[www.energie-schweiz.ch](http://www.energie-schweiz.ch)

[www.bau-schlau.ch](http://www.bau-schlau.ch)

[www.e-kantone.ch](http://www.e-kantone.ch)

[www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)

[www.energie-perspektiven.ch](http://www.energie-perspektiven.ch)

[www.ewg-bfe.ch](http://www.ewg-bfe.ch)

Der Klimarappen auf Treibstoffen ist eingeführt, über die CO<sub>2</sub>-Abgabe wird das Parlament noch befinden müssen. Klarer als das Wie ist, wo die Potenziale zur Erreichung der Klimaziele liegen: nämlich im Verkehr und bei den Gebäuden. Letztere verschlingen knapp die Hälfte des Schweizerischen Gesamtenergieverbrauchs.

Die Schweiz ist bekanntlich gebaut. Folglich müssen die bestehenden Bauten angegangen werden, um das erhebliche CO<sub>2</sub>-Einsparpotenzial auszuschöpfen, das in den Gebäuden schlummert.

### Es wird geflickt und gepinselt

Statistisch gesehen unterziehen Hauseigentümer in der Schweiz ihre Gebäude nur alle 100 Jahre einer vollständigen Sanierung, dazwischen wird lediglich geflickt oder gepinselt. Das heisst: Nur ein Drittel der Hausbesitzer nutzt den natürlichen Renovationszyklus von rund 40 Jahren zur wärmetechnischen Erneuerung der Immobilie. Dies führt heute zur Verminderung des Energieverbrauchs von durchschnittlich 30 Prozent.

Es würde aber weit mehr drin liegen: Wie eine BFE-Studie innerhalb des Forschungsprogramms «Energiewirtschaftliche Grundlagen» zeigt, ist die Wärmedämmung in der Grössenordnung von 16 bis 20 Zentimetern bei den aktuell hohen Heizölpreisen wirtschaftlicher als eine «Pinselsanierung» – der Wärmebedarf würde dabei um rund 50 Prozent reduziert!

Trotzdem: Im Sanierungsbereich ist wenig Bewegung zu spüren, ein Umdenken bei Eigentümern, Planungsbüros und Architekten ist noch nicht zu erkennen.

### Ein Volk von Mietern – und privaten Besitzern

Rund 60 Prozent der Schweizerinnen und Schweizer leben in Mietwohnungen oder Miethäusern. Gleichzeitig sind 90 Prozent der Wohngebäude in privatem Besitz. Diese Tatsache ist unter anderem ein Grund dafür, weshalb die Gebäudebewirtschaftung oft unprofessionell geführt und der Unterhalt sträflich vernachlässigt wird. Statt erneuert, wird lediglich repariert. Das auf diese Weise eingesparte Geld wird wohl als Pauschalabzug von der Steuer abgezogen, in den meisten Fällen aber nicht für spätere Sanierungen zurückgestellt. Wird dann die Modernisierung fällig, fehlt das Geld. Resultat: Die Schweiz leidet unter einem veritablen Sanierungsstau.

Hinzu kommt, dass Fensterersatz, Dämmung von Estrichboden und Kellerdecke oder der Ersatz der Heizung oft als Einzelmassnahmen durchgeführt werden. Üblicherweise übernimmt der ausführende Handwerker die Planung der Teilsanierung – mit dem Ergebnis, dass die Gesamtbetrachtung über das ganze Gebäude verloren geht. Dies ist nicht nur im Sinne einer langfristigen Bewirtschaftungsplanung unvorteilhaft, auch entstehen durch Unkenntnis Folgeschäden, wie beispielsweise Schimmelbildung nach einem Fensterersatz.



### Effizienzgewinne gehen verloren

Das Bundesamt für Energie stellt im Zuge der Energieperspektiven 2035/2050 die Prognose, dass die Energiebezugsfläche – die beheizte Bruttogeschossfläche – in den nächsten zehn Jahren um rund zehn Prozent zunehmen wird.

IM GEGENSATZ ZU DEN NEUBAUVORSCHRIFTEN SIND HEUTE IM BEREICH DER BESTEHENDEN GEBÄUDE KEINE ADÄQUATEN INSTRUMENTE ZUR FÖRDERUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ VORHANDEN.

Obschon bei dieser Bautätigkeit die kantonalen Neubauvorschriften und der Minergie-Standard für einen tiefen spezifischen Wärmebedarf sorgen, entsteht ein zusätzlicher Energieverbrauch. Das führt dazu, dass die Gewinne aus energieeffizienten Modernisierungen wieder kompensiert werden. Um zu einem zukunftsfähigen Gebäudebestand zu gelangen, muss jedoch der Wärmebedarf der bestehenden Bauten sukzessive gesenkt sowie erneuerbare Energie systematisch eingesetzt werden.

### Wo klemmt's?

Im Gegensatz zu den Neubauvorschriften sind heute im Bereich der bestehenden Gebäude keine adäquaten Instrumente zur Förderung der Energieeffizienz vorhanden. Dies einerseits, weil einzelne Massnahmen oft nicht baubewilligungspflichtig sind und somit nicht direkt gesteuert werden können. Andererseits wird die Gelegenheit zu einer energetischen Verbesserung oft schlicht nicht erkannt.

Ein weiteres Hemmnis für Investitionen in die Energieeffizienz von Gebäuden stellen ungünstige Rahmenbedingungen dar, wie beispielsweise die begrenzten Überwälzungsmöglichkeiten von derartigen Investitionen auf die Mieten oder die in den Kantonen sehr unterschiedlich gehandhabten steuerlichen Abzugsmöglichkeiten.

### Die Gebäudestrategie von EnergieSchweiz

In der zweiten Etappe von EnergieSchweiz zwischen 2006 und 2010 setzt die Programmleitung Akzente in Richtung eines nachhaltigen Baubestands. Unter dem Schwerpunkt «Gebäudemodernisierung» werden in enger Zusammenarbeit mit den Kantonen und in Abstimmung mit deren Gebäudestrategie folgende Ziele avisiert: Erzeugen einer zusätzlichen Wirkung durch die Verstärkung der kantonalen Vorschriften, die Weiterentwicklung des Minergie-Standards für Gebäudemodernisierung, vermehrte Anwendung von SIA-Grenzwerten für den Stromverbrauch, Aufgleisen eines gezielten Gebäudeförderprogramms in Koordination mit dem Klimarappen und verstärkte Information der Immobilienbesitzer über energieeffiziente Massnahmen bei der Bauerneuerung. Zudem soll die Verbesserung der Rahmenbedingungen gezielt angangenen werden.

### Gebäudeenergieausweis in Abklärung

Um den erwähnten Sanierungsstau zu überwinden, braucht es neue Ansätze. Im Vordergrund stehen das Schaffen neuer Anreize für die Besitzer von Immobilien als auch das Bereitstellen neuer Instrumente, wie etwa den Gebäude-

energieausweis (vgl. Kasten). Dieser soll den Immobilienbesitzer die nötigen Informationen liefern, um auf diese Weise Erneuerungsmassnahmen auszulösen. Analog zur energieEtikette für Haushaltgeräte, informiert der Gebäudeenergieausweis über die energetische Qualität einer Immobilie.

Wie Erfahrungen aus der EU zeigen, muss die Einführung eines Gebäudeenergieausweises mit flankierenden Massnahmen, wie beispielsweise einem Förderprogramm zur Modernisierung von Gebäuden, begleitet werden. Die gesamtschweizerische Umsetzung schliesslich würde die Verankerung des Gebäudeausweises in geltendes Recht voraussetzen. Das BFE prüft zurzeit die Möglichkeiten der Umsetzung des Ausweises in der Schweiz.

Die Realisierung von energieeffizienten Massnahmen an den Gebäuden muss jedoch auf freiwilliger Basis geschehen. Unterstützend auf die Wirtschaftlichkeit wirkt hier die beabsichtigte CO<sub>2</sub>-Abgabe auf Brennstoffen. Auch die unsichere Entwicklung des Heizölpreises wird dazu beitragen, dass Hauseigentümer künftig vermehrt auf Energieeffizienz setzen.

### Der Gebäudepark Schweiz muss modernisiert werden

Auf dem Weg zu einem klimaverträglichen Bauwerk Schweiz bietet die Erneuerung des Gebäudebestands innerhalb der nächsten Jahrzehnte eine einmalige Chance. Renovationen von Gebäuden wirken lange nach – dies sowohl im Guten als auch im ungenügenden Falle! Die Anstrengungen müssen also dahin gehen, dass

- Gebäude vermehrt modernisiert werden
- der Effizienzgewinn dabei gross ist
- Neubauvorschriften einer klaren Absenkstrategie folgen.

Die Herausforderung für die Schweiz besteht nun darin, trotz der im Vergleich mit der Wirkungs-dauer von Effizienzmassnahmen im Gebäudebereich eher kurzfristig ausgelegten Klimaziele die langfristigen Aufgaben nicht zu vernachlässigen, sondern bereits heute aktiv anzugehen.

Andreas Eckmanns, Bundesamt für Energie

## Was ist ein Gebäudeenergieausweis?

Der Gebäudeenergieausweis schafft Transparenz im Immobilienmarkt: Er macht den Energieverbrauch sicht- und begreifbar und wird auf diese Weise zu einem Kauf- bzw. Mietkriterium.

Wie bei der energieEtikette für Haushaltgeräte, zeigt der Gebäudeenergieausweis anhand einer Klassierung, welche energetische Qualität ein Gebäude aufweist. Besitzer von Immobilien erhalten damit eine Bewertung ihrer Liegenschaft in Bezug auf deren Gesamtenergieeffizienz (Gebäudehülle und Haustechnik).

Des Weiteren werden im Energieausweis Empfehlungen gemacht, welche konkreten Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz oder sogar zur Erreichung des Minergie-Standards zu realisieren sind. Mit dieser Handlungsanleitung soll auch der Link zu bestehenden Förderprogrammen hergestellt werden. Allerdings: Der Gebäudeenergieausweis kann eine detaillierte Vorgehensplanung nicht ersetzen.

Die Gebäudebewirtschaftung wird oft unprofessionell geführt.

