

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 80 (2005)

**Heft:** 9

**Artikel:** Energiefresser erkennen

**Autor:** Hartmann, Stefan

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107405>

#### 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:** 22.02.2026

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

Auch in der Schweiz ist ein Energieausweis für Gebäude geplant

# Energiefresser erkennen

Bei Haushaltgeräten und Fahrzeugen ist die Energieetikette bereits Wirklichkeit – weshalb eigentlich nicht bei Gebäuden? Sie würde grössere Markttransparenz schaffen. Hauskäufer und Mieter erhielten erste Informationen über zu erwartende Energiekosten, die Besitzer würden zu Sanierungen angeregt. In Dänemark ist ein Energieausweis bereits seit den Neunzigerjahren Wirklichkeit, in der EU ist es im 2006 soweit. Auch das schweizerische Bundesamt für Energie plant die Einführung.

Energieausweis		im heutigen Zustand Standardbewertung
Energieeffizienz des Gebäudes	Raum für Verweis auf Zertifizierungssystem	
äusserst energieeffizient		
A		
B		
C		
D		
E		
F		
G		
nicht energieeffizient		
Primärenergieverbrauch kWh/m <sup>2</sup>	berechnet	
130		
Raum für zusätzliche Angaben zum Energieverbrauch des Gebäudes		

Beispiel des Deckblatts eines Energieausweises:  
Gesamtenergiebilanz mit Klasse C, wie sie bei einem relativ neuen Gebäude aus den 90er-Jahren oder einem sanierten Altbau aussehen kann (nach einer Vorlage des Normengremiums der EU CEN).

**VON STEFAN HARTMANN** ■ Die Privathaushalte sind die grössten Energieverbraucher in der Schweiz, doch energetisch gutes Bauen ist freiwillig. Der Minergiestandard hat seit Ende der 90er-Jahre vor allem den Neubaubereich in Bewegung gebracht. Doch es gibt Tausende von älteren Gebäuden, die energetisch zu wünschen übrig lassen. In den 60er-, 70er- oder 80er-Jahren war die Wärmedämmung von Fassade und Dach noch kaum ein Thema. Wenn der Heizölpreis auf dem heutigen Stand bleibt (über 80 Franken pro 100 Liter), dürften energetische Sanierungen auch für klimapolitisch wenig interessierte Hausbesitzer ein Thema werden, spätestens bei der nächsten grösseren Sanierung der Gebäudehülle. Der Energieausweis könnte dazu einen Beitrag leisten. Speziell ausgebildete und lizenzierte Fachleute erstellen ihn aufgrund eines Rundgangs durch das Haus. Sie schreiben das Haus vom Keller bis zum Dach ab; prüfen die Heizanlage, suchen energetische Lecks und Mankos.

**HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN.** Die Idee des Bundesamts für Energie, einen solchen Ausweis einzuführen, stammt von der EU. Dort werden ab 2006 alle Gebäude nach einheitlichem Muster aufgrund ihrer Gesamtenergieeffizienz klassiert; massgebend sind Haustechnik und Gebäudehülle. Der daraus resultierende Energieausweis enthält ein Deckblatt mit der gesamtenergetischen Klassierung. Diese teilt ein Haus aufgrund seines energetischen Zustands zum Beispiel der Klasse B (gut) – oder eben F (schlecht) zu. Ferner enthält der Ausweis einen Teil mit Handlungsempfehlungen. Das sind konkrete Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz samt Angaben zur technischen Machbarkeit, wie etwa der Ersatz der Fenster, die Wärmedämmung von Dach- und Kellerböden oder der Fassade. Die vorgeschlagenen Massnahmen seien allerdings nicht verbindlich,

sondern beruhten auf Freiwilligkeit, betont Andreas Eckmanns, Bereichsleiter Gebäude des Bundesamtes für Energie (BFE). «Der Energieausweis ist ein kostengünstiges Mittel zur einfachen Überprüfung des energetischen Gebäudezustandes.» Der Ausweis ist laut Eckmanns zehn Jahre lang gültig und könnte frühestens 2010 gesetzlich eingeführt werden. Ein Energieausweis besäße als einheitliches Zertifikat landesweit Gültigkeit. «Er schafft vor allem im Immobilienbereich Transparenz», stellt Eckmanns klar. Bei Kauf und Vermietung könnte er zu einem wichtigen Instrument werden. Vermieter von energetisch guten Liegenschaften könnten sich ►

## Die Kantone sind skeptisch

Die kantonalen Energiedirektoren finden das Projekt des Energieausweises grundsätzlich «interessant», äussern jedoch Skepsis bezüglich Qualitätssicherung und Vollzugstauglichkeit. Da der Energieausweis als wesentliches Element bei Handänderungen von Liegenschaften gedacht sei, müsse der Ausweis zwingend hohen Qualitätsansprüchen genügen. Deshalb dürfe er nur von entsprechend ausgewiesenen, neutralen Experten erstellt werden, sagt Fadri Ramming, Sekretär der Energiedirektorenkonferenz. Aus Gründen der Synergie wäre es beispielsweise denkbar, die kantonalen Gebäudeschätzer hierfür beizuziehen. Damit könnte auch ein schweizweit einigermassen einheitlicher Vollzug gewährleistet werden. Die Erstellung eines glaubwürdigen Energieausweises sei aber – wie ausländische Erfahrungen zeigten – komplex und deshalb zeit- und kostenintensiv. Zudem müsste auch ein Beschwerdeweg eröffnet werden, falls jemand mit der Einstufung nicht einverstanden sei.

Interview mit Andreas Eckmanns, Bundesamt für Energie

### «Freiwilligkeit macht wenig Sinn»

#### **Wohnen:** Wo liegt die Bedeutung des Energieausweises?

**Andreas Eckmanns:** Er schafft mehr Transparenz im Liegenschaftsmarkt. Es entsteht ein Benchmark, mit dem sich energetisch gut gebaute Häuser auf dem Immobilienmarkt profilieren können. Mieterinnen und Mieter erfahren, ob sie in eine Energieschleuder der Klasse G oder in ein Energiesparhaus der Klasse A einziehen. Das schlägt sich auf die Nebenkosten nieder.

#### **Braucht es für den Energieausweis eine Gesetzesänderung?**

Freiwilligkeit macht hier wenig Sinn, da man das Zielpublikum nicht erreicht – die Tausende von Hausbesitzern mit älteren Gebäuden. Da liegt heute ein erhebliches energetisches Potenzial brach. Es braucht eine gesetzliche Grundlage, deren Vollzugsaufwand und Wirkung wir bis nächsten Frühling mit einer Grundlagenstudie abklären.

#### **Wie reagieren die Akteure – Hauseigentümer, Mieterverbände, Dienstleister, Investoren auf die Idee?**

Es bestehen hohe Erwartungen auf allen Seiten! Jeder Akteur möchte einen Nutzen daraus ziehen. Dies ist legitim, denn sonst kann ein neues Instrument wie der Gebäude-Energieausweis nicht auf die nötige Akzeptanz stoßen, sowohl im Markt wie auch in der Politik. Das BFE zieht daher alle Kreise von Anfang an in den Prozess ein.

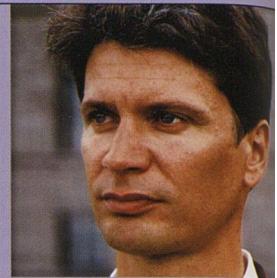
#### **Was bedeutet der Energieausweis wirtschaftlich für Gewerbe?**

Das Ausstellen der Energieausweise würde neue Dienstleistungen für Ingenieure, Energieberater oder Gebäudetechniker schaffen. Entsprechend besteht bei gewissen Branchen ein grosses Interesse. Ferner könnte das Bauwesen von einer Sanierungswelle profitieren.

#### **Können Hausbesitzer zur Finanzierung von Sanierungen auf Fördergelder zählen?**

Der Bund schüttet 14 Millionen Franken jährlich an die Kantone zur Förderung geeigneter Massnahmen aus. Diese müssen den Betrag

Bei der Einführung des Energieausweises sollten breite Kreise einbezogen werden: Andreas Eckmanns (39) ist Bereichsleiter Gebäude beim Bundesamt für Energie.



mindestens verdoppeln; sie unterstützen damit erneuerbare Energie oder Energieeffizienzmassnahmen.

#### **Es bräuchte aber doch eine ganz andere Grösseordnung, um etwas Wirkungsvolles auszulösen?**

Die jährlich ausbezahlten Fördergelder entsprechen etwa 2,5 Promille des schweizerischen Bauvolumens. Damit lassen sich tatsächlich nur sehr gezielt Massnahmen fördern. Trotzdem weisen die eingesetzten Fördermittel eine beachtliche Wirkung auf, wie die Analyse des Programms EnergieSchweiz aufzeigt. Eine Erhöhung der entsprechenden Bundesmittel im Rahmen des Programms EnergieSchweiz wäre dann Sache des Parlamentes.

auf dem Markt besser profilieren. Die Mieter hätten die Möglichkeit, anhand der Energieklasse des Gebäudes rasch die Nebenkosten abzuschätzen.

**DÄNEMARK: DÄMMEN STATT PINSELN.** Dänemark ist schon Anfang der 90er-Jahren in Sachen Energieeffizienz aktiv geworden. Staatlich zertifizierte Personen haben dort Gebäude-Audits durchgeführt und die gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweise ausgestellt. Die Mittel für dieses Projekt stammten zu einem grossen Teil aus Energieabgaben. Die Ausführung der staatlichen Richtlinien zur Sanierung von Gebäuden wur-

de indessen dem Markt überlassen. Trotzdem konnten die Hausbesitzer offenbar zu einem hohen Grad sensibilisiert werden: Die Zahl der ausgeführten energetischen Massnahmen bei Sanierungen von Gebäuden verdoppelte sich nach den Audits. In der Evaluation hielten die dänischen Behörden fest, dass sich bei Sanierungen das «Gewicht von den ästhetischen Aspekten vermehrt zu den energetischen Kriterien» verlagert habe; statt Pinselsanierung also mehr Wärmedämmung. Um Erfahrungen zu sammeln, wurde in Deutschland 2004 ein grosser Feldversuch durchgeführt. Auf einen Aufruf der privaten Deutschen Energieagentur (Dena) hin liessen

mehr als 4000 Hausbesitzer einen so genannten Energiepass für ihre Gebäude ausstellen. Dazu wurden zunächst über hundert Passaussteller gesucht, geschult und «zertifiziert». Ihnen stellte die Dena die Software zur vereinfachten Gebäudeaufnahme zur Verfügung. Der Feldversuch sollte vor allem zeigen, welchen Preis der Markt für den Ausweis festlegt. Das Unternehmen stiess auf sehr gute Akzeptanz: 90 Prozent der EFH- und MFH-Besitzer waren bereit, rund 200 Euro (bzw. 300 Euro) für einen Energieausweis zu bezahlen. Weiter ergab sich, dass ein Drittel der privaten Besitzer aufgrund der Empfehlungen energetische Sanierungsmassnahmen einleiteten. ☺

Anzeige

## schweizer combi Fassadensanierung

# gut

koordiniert und realisiert  
von A - Z.

innen aussen  
schweizer



max schweizer ag · malen – gestalten – gipsen – isolieren · [www.schweizerag.com](http://www.schweizerag.com)  
zürich · tel. 044 325 28 28 · winterthur · tel. 052 242 49 49 · bülach · tel. 044 864 34 34