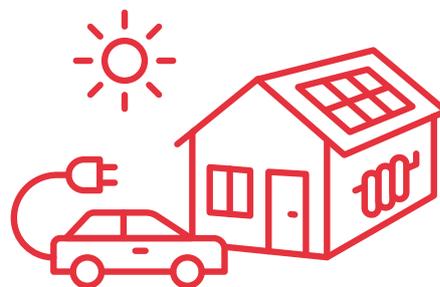


# Energetische Gebäudesanierungen



Die Energiestrategie 2050 des Bundes sieht vor, den Energiebedarf des schweizerischen Gebäudeparks bis 2050 erheblich zu reduzieren. Zudem sollen die Treibhausgasemissionen der Schweiz bis 2050 auf Netto-Null gesenkt werden. Da in der Schweiz über 40 Prozent des Energieverbrauchs und rund ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebereich anfallen, stellt die Umsetzung energetischer Sanierungen ein grosses Potenzial für die Erreichung der gesetzten Ziele dar.

Energetische Sanierungen bringen jedoch noch weitere Vorteile mit sich. So fördern sie den Werterhalt bzw. die Wertsteigerung einer Immobilie, sie reduzieren die Betriebs- und Energiekosten oder führen zu Komfortsteigerungen für die Nutzerinnen und Nutzer. Durch zahlreiche Fördermöglichkeiten und steuerliche Anreize steigt zudem die Wirtschaftlichkeit solcher Vorhaben, und eine Umsetzung einzelner Massnahmen wird zunehmend attraktiver.

## Die fünf energetischen Sanierungsmassnahmen

Die folgenden fünf Elemente können als Massnahmen zur energetischen Optimierung der Gebäude genutzt werden. Details zu diesen fünf Massnahmen sind in den themenspezifischen Merkblättern zu finden.

### 1 Optimierung von Wärmedämmungen der Gebäudehülle

Einen entscheidenden Einfluss auf die Energieeffizienz eines Gebäudes hat die Qualität der Wärmedämmung. Die Energie-, Kosten- und CO<sub>2</sub>-Ersparnisse sind nicht die einzigen Argumente, welche für eine Wärmedämmung sprechen. Eine sanierte Fassade trägt entscheidend zum Werterhalt der Liegenschaft bei und schützt die Bausubstanz vor Witterungseinflüssen. Zudem kann die Wohnqualität durch eine Sanierung gesteigert werden: Im Winter strahlen die Aussenwände weniger Kälte in die Räume ab, und im Sommer bietet eine Wärmedämmung Schutz gegen die sommerliche Hitze.

### 2 Ersatz der Fenster

Der energetische Zustand der Fenster ergibt sich durch den Wärmedämmwert (U-Wert), der bei Fenstern mit Einfachglas um ein Vielfaches höher und damit schlechter ausfällt als bei modernen Fenstern mit Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung.

Daneben kann der Lärmschutz ein weiteres wichtiges Kriterium darstellen, was sich ebenfalls wieder positiv im Liegenschaftswert bemerkbar macht.

### 3 Ersatz der Heizung

Neben der eigentlichen Gebäudesubstanz wirken sich die Heizungsanlagen und die Warmwasserbereitung wesentlich auf den Energieverbrauch einer Immobilie aus. Wenn die Heizung saniert und die Warmwasserbereitung erneuert werden, lassen sich erhebliche Heizkosten einsparen.

### 4 Realisierung einer Photovoltaikanlage

Das Anbringen von Photovoltaik (Stromgewinnung) oder Solarthermie (Warmwassergewinnung) ermöglicht die umweltfreundliche und klimaschonende Energieerzeugung, und dies ganz unabhängig von fossilen Brennstoffen. Dadurch kann der Liegenschaftswert weiter gesteigert werden, und der CO<sub>2</sub>-Ausstoss lässt sich teilweise massiv senken.

### 5 Anbindung von E-Mobilität

Neben dem Gebäude ist ein Augenmerk auf die laufend zunehmende Mobilität zu richten. Mittlerweile ist die Abkehr von fossilen Brennstoffen beschlossene Sache. Die Fahrzeuge werden in naher Zukunft mehrheitlich mit Strom betrieben. Dazu lassen sich im Eigenheim Möglichkeiten schaffen, um günstig an den Treibstoff zu gelangen. In Kombination mit der eigenen Stromgewinnung bedeutet dies massive Kostensenkungen und zusätzliche Autonomie für den Eigenheimbesitzer.



## Mögliches Vorgehen

Da das Kosten-Nutzen-Verhältnis einzelner Massnahmen für den Einzelfall betrachtet werden muss, ist es ratsam, ein strukturiertes Vorgehen zu verfolgen. So wird erreicht, dass effiziente Lösungen in Einklang mit den Bedürfnissen der Eigentümerschaft und unter Berücksichtigung der geltenden Rahmenbedingungen realisiert werden können. Folgendes Vorgehen soll der Eigentümerschaft Sicherheit geben und zum Erfolg einer Sanierung beitragen.



## Eigene Bedürfnisse ermitteln

Grundlegend für die Wahl des weiteren Vorgehens ist die Klärung der eigenen Motivation. Geht es darum, aktuelle Mängel oder Probleme zu beheben, oder stehen längerfristige Überlegungen im Vordergrund? Auch das zur Verfügung stehende Budget ist relevant, um das Ausmass der Massnahmen zu bestimmen.



## Analyse der bestehenden Liegenschaft

Zur Analyse der bestehenden Liegenschaft ist es sinnvoll, eine Fachperson beizuziehen. Der Bund hat diesbezüglich spezielle Programme entwickelt, um die Eigentümerschaft optimal in ihrem Vorgehen zu unterstützen. Steht beispielsweise nur eine Heizungssanierung an, besteht die Möglichkeit der kostenlosen Impulsberatung. Sollen zudem auch die Wärmedämmeigenschaften des Gebäudes oder die Fenster betrachtet werden, empfiehlt sich eine Analyse und Klassifizierung der Gebäudehülle, der Gebäudetechnik und der direkten CO<sub>2</sub>-Emissionen durch einen GEAK-Bericht. Wer es noch etwas genauer wissen will, kann sich durch einen GEAK Plus mehrere Varianten energetischer Sanierungen aufzeigen lassen, wobei auch die Realisierung einer Photovoltaikanlage geprüft werden kann, allenfalls gleich mit kombinierter Einrichtung von Speicherbatterien oder einer Ladestation für die E-Mobilität.



## Strategie

Ob eine Gesamtanierung in einem Zug oder einzelne Massnahmen etappenweise umgesetzt werden sollen, ist abhängig vom Budget bzw. von den Bedürfnissen der Eigentümerschaft. Da sich einzelne energetische Sanierungsmass-

nahmen gegenseitig beeinflussen, ist es, unabhängig von der Strategie, wichtig, immer eine gesamtheitliche Betrachtung des Gebäudes und der haustechnischen Installationen vorzunehmen. So hat eine Optimierung der Wärmedämmung beispielsweise Auswirkungen auf die Anforderungen an die Heizungsanlage und sollte sinnvollerweise vor einem Ersatz der Heizung umgesetzt werden. Wird die neue Heizungsanlage trotzdem vor der Optimierung realisiert, ist es wichtig, die künftigen Sanierungen bei der Wahl der neuen Heizung zu berücksichtigen.



## Umsetzungsplanung

Sind die umzusetzenden Massnahmen definiert und die Sanierungsstrategie gewählt, kann mit der detaillierten Umsetzungsplanung begonnen werden. Mithilfe von Fachpersonen werden effektive Kosten und Zeitaufwände definiert. Welche Personen hinzugezogen werden sollen, ist abhängig vom Umfang der gewählten Massnahmen. So empfiehlt es sich, bei aufwendigen bewilligungspflichtigen Sanierungen ein Architekturbüro beizuziehen. Hingegen können kleinere Einzelmassnahmen ausreichend durch Handwerksfirmen begleitet werden.



## Finanzierung klären

Investitionen in Nachhaltigkeit sind mitunter kapitalintensiv. Es lohnt sich, die Eckwerte der Finanzierung vorgängig zu klären. Ein weiteres Element in der Realisation der energetischen Sanierung stellt somit die passende Finanzierung dar. Bei Fragen zum Vorgehen und zum Inhalt der Finanzierung unterstützt Sie die Schwyzer Kantonalbank gerne.



## Fördergesuche einreichen

Kantone, Gemeinden und weitere Interessengruppen bieten finanzielle Entschädigungen für unterschiedliche energetische Sanierungsmassnahmen. Die Förderung ist immer an Bedingungen geknüpft, welche es bei der Umsetzung von Massnahmen zu berücksichtigen gilt. So müssen Gesuche in der Regel vor Baubeginn gestellt werden, um von den Fördergeldern profitieren zu können. Eine gute Übersicht über die lokale Förderlandschaft bietet [www.energiefranken.ch](http://www.energiefranken.ch).

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



Schwyzer  
Kantonalbank



## **Bewilligungen einholen**

Massnahmen, welche von aussen gut sichtbar sind oder die Umwelt beeinträchtigen können, bedürfen üblicherweise einer Baubewilligung. Damit soll das Einhalten geltender Bauvorschriften überprüft werden können. Auskünfte über die Notwendigkeit solcher Bewilligungen können beim örtlichen Bauamt eingeholt werden.

---



## **Realisierung**

Sind sämtliche Rahmenbedingungen erfüllt, steht der Umsetzung der gewünschten Massnahmen nichts mehr im Wege. Die technischen Anlagen werden gebaut und in Betrieb genommen. Die Auszahlung der Fördergelder kann in der Regel erst nach der Realisierung beantragt werden.

---



## **Erfolgskontrolle**

Nach der Realisierung empfiehlt sich zudem eine Erfolgskontrolle. Damit wird die Wirkung der Massnahmen sichtbar, und mithilfe einer Betriebsoptimierung kann das volle Potenzial der energetischen Sanierung ausgeschöpft werden.