

Wohngebäude energieeffizient sanieren

Dieser Ratgeber bietet wertvolles Fach- und Praxiswissen für die Planung und Umsetzung einer energieeffizienten Sanierung. In der konkreten Umsetzung vom ersten Sanierungskonzept bis zum erfolgreichen Abschluss der Gebäudesanierung sind Bauherrschaften erfahrungsgemäss froh über unterstützende Arbeitsinstrumente wie Checklisten und Factsheets. Sie finden deshalb die entsprechenden Dokumente aus dem Ratgeber auch auf der Website des HEV Schweiz zum kostenlosen Download.

Unter www.hev-schweiz.ch/gebaeudesanierung können Sie sich mit untenstehendem Benutzernamen und Passwort einloggen und die Dokumente zur freien Verfügung herunterladen.

Benutzername: Gebaeudesanierung
Passwort: San_4U!!

ISBN 978-3-909363-00-1

Bild Umschlag: Stefan Aeschi, HEV Schweiz

Vorwort

Eine energieeffiziente Sanierung Ihres Wohngebäudes senkt den Energieverbrauch, verbessert den Komfort und sichert den Wert Ihrer Liegenschaft langfristig. Damit sich die energetische Sanierung Ihres Wohngebäudes auch finanziell lohnt, sollten einige Abklärungen technischer und finanzieller Art getroffen sowie Schritt für Schritt vorgegangen werden.

Dieser Ratgeber vermittelt Eigentümern von Wohngebäuden den Prozess einer energetischen Gebäudeerneuerung aus einer ganzheitlichen Sicht und richtet sich primär an Eigentümer von selbstbewohnten Liegenschaften wie Einfamilien- oder kleinen Mehrfamilienhäusern.

Inhaltlich richtet sich der Ratgeber nicht an Baufachpersonen, sondern erhebt den Anspruch von jedermann verstanden zu werden. Zusammenhänge und Begrifflichkeiten werden soweit möglich und sinnvoll einfach dargestellt, was eine Eingrenzung betreffend Detailtiefe und Vollständigkeit der Informationen mit sich bringt.

Ziel des Ratgebers ist die Schaffung und Erweiterung der Eigenkompetenz von Hauseigentümern in den verschiedenen Themenbereichen einer energetischen Sanierung von Wohnbauten. Hauseigentümer sollen ein umfassendes Bild des ganzen Sanierungsprozesses erhalten und wichtige Fragestellungen erkennen, um im unersetzlichen Gespräch mit Fachpersonen sowohl bei der Planung, der Realisierung und Inbetriebnahme sowie der Nutzungsphase die entscheidenden Fragen stellen – und die richtigen Entscheidungen treffen zu können.

Jeder Themenkreis schliesst mit praxisbezogenen Experten-Tipps. Basierend auf jahrzehntelanger Praxiserfahrung zeigen die Ratschläge Stolperfallen, Wichtigkeiten und unterschiedliche Sichtweisen auf. Ein Ratgeber kann aber, trotz fundiertem Fachwissen aus der Praxis, im konkreten Sanierungsprojekt keinesfalls den Beizug entsprechender Fachexperten ersetzen.

Bei sämtlichen Kostenangaben von Bauteilen oder Anlagen handelt es sich um durchschnittliche Unternehmerpreise Stand 2025, also Erfahrungswerte, die je nach Objekt, Ort und Topografie abweichen können. Sie stellen einen Richtwert im Rahmen einer Grobkostenschätzung (+/- 20%) dar und sind situativ, entsprechend dem Projektverlauf, zu verifizieren. Bei erwähnten Vorschriften ist zu bedenken, dass diese über den Lauf der Zeit ändern können. Informieren Sie sich deshalb frühzeitig über die am Standort Ihrer Liegenschaft geltenden gesetzlichen Bestimmungen zum Zeitpunkt Ihres Sanierungsvorhabens.

Dieser Ratgeber kann je nach Vorwissen und Interesse wie ein Roman von vorne nach hinten durchgelesen werden. Die in sich geschlossenen Kapitel erlauben es aber auch bedarfsgerecht einzelne Themen spezifisch anzugehen. Für das Verständnis des gesamten Sanierungsprozesses schafft Kapitel B «der Weg zur energetischen Sanierung» einen überblickenden Einstieg.

Ich wünsche Ihnen maximalen Nutzen und eine spannende Lektüre.

Zürich, Januar 2026

Stefan Aeschi

A.	Auslöser für eine energetische Sanierung	8
	A.1 Klimapolitik Schweiz	8
	A.2 Potenzial Gebäudepark	8
	A.3 Auslöser	9
	A.3.1 Energieverluste im typischen Einfamilienhaus	9
	A.3.2 Lebenszyklus des Gebäudes	10
	A.3.3 Gesamtenergieverbrauch im typischen Einfamilienhaus	11
	A.3.4 Eigene Bedürfnisse klären	12
	A.4 Vorteile und Nutzen	13
	A.4.1 Sparpotenzial und Schadstoffreduktion	13
	A.4.2 Kosteneinsparungen	13
	A.4.3 Erhalt Liegenschaftswert	14
	A.4.4 Komfort und Behaglichkeit – Wohnklima	14
	A.5 Energetisch sanieren – Rechnet sich die Investition?	15
	A.5.1 Sanierungstiefe – Investitionsbedarf und Rentabilität	16
	A.5.2 Alles oder nichts? – Effizient und kostengünstig sanieren	16
	A.6 Experten-Tipp Auslöser	18
B.	Der Weg zur energetischen Sanierung	19
	B.1 Idee	19
	B.2 Bedürfnisklärung	20
	B.2.1 Gebäudeanalyse	20
	Schwachstellen erkennen – Thermografie als Hilfsmittel	21
	Bausubstanz beurteilen	22
	Marktpotenzial abschätzen (Standort / Marktsituation)	23
	Professionelle Gebäudeanalyse – GEAK und GEAK Plus	24
	B.2.2 Klären der persönlichen Situation und Bedürfnisse	26
	Priorisierung persönlich relevanter Kriterien	26
	B.3 Machbarkeit prüfen	27
	B.3.1 Standortgebundene Rahmenbedingungen	27
	B.3.2 Grundbuch und Dienstbarkeiten	28
	B.4 Sanierungsstrategie wählen	28
	B.4.1 Umfassende Sanierung	28
	B.4.2 Teilsanierung	29
	B.4.3 Ersatzneubau	29
	B.4.4 Werterhaltung	29
	B.5 Sanierungsmassnahmen festlegen	29
	B.5.1 Zehn mögliche Sanierungsmassnahmen	29
	B.5.2 Asbest in alten Gebäuden	30
	B.6 Baugesuch, Ausschreibung und Fördergesuch	31
	B.6.1 Baubewilligungspflicht	31
	B.6.2 Energievorschriften und Energienachweis	31
	B.6.3 Ausschreibung und Angebotsvergleich	32
	Was Sie bei einem Angebot unbedingt prüfen und klären sollten	32
	Verständnis der Positionen und Vollständigkeit	33

	Bereinigung des Angebots	33
	Von der Kostenschätzung zum Kostenvoranschlag	34
	Verbindlichkeiten, Termin- und Zahlungsplan	35
	B.6.4 Fördergesuch und Förderbeiträge	35
	Übersicht Förderbeiträge	36
	B.7 Ausführung und Etappierung	36
	B.7.1 Gesamtsanierung in einem Schritt – Vor- und Nachteile	37
	B.7.2 Etappiertes Vorgehen – Vor- und Nachteile	37
	B.7.3 Planung und Ausführung	38
	B.8 Bewirtschaftung und Nutzung	39
	B.9 Experten-Tipp Weg zur energetischen Sanierung	39
C.	Energieeffizient bauen und sanieren im Überblick	42
	C.1 Vielzahl an Möglichkeiten	42
	C.2 Standardlösungen nach MuKE	43
	C.3 Experten-Tipp energieeffizient bauen und sanieren im Überblick	46
D.	Konkrete Massnahmen einer energetischen Sanierung	47
	D.1 Dach und Estrichboden – Gebäudehülle	48
	D.1.1 Schrägdachdämmung	48
	Bestehende Dämmung zwischen den Sparren	48
	Dämmung zwischen und unter den Sparren	49
	Dämmung auf den Sparren	49
	D.1.2 Flachdachdämmung	50
	D.1.3 Estrichbodendämmung	51
	D.2 Boden und Kellerdecke dämmen – Gebäudehülle	51
	D.2.1 Kellerdecke dämmen	51
	D.2.2 Boden über Erdreich dämmen	52
	D.3 Fassadendämmung – Gebäudehülle	53
	D.3.1 Innen- und Aussendämmung	54
	D.3.2 Kerndämmung in der Fassade	54
	D.3.3 Wärmedämmverbundsystem (WDVS) / Kompaktfassade	55
	D.3.4 Vorgehängte hinterlüftete Fassadenverkleidung	56
	D.3.5 Wärmebrücken vermeiden	57
	D.3.6 Dämmputz	58
	D.3.7 Dämmstoffarten im Vergleich	59
	D.4 Fensterersatz und Haustüren	60
	D.4.1 Vollständiger Fensterersatz	62
	D.4.2 Renovationsfenster	62
	D.4.3 Was es beim Fensterersatz zu beachten gilt	62
	D.4.4 Ersatz von Haustüren und Türen zu unbeheizten Räumen	65
	D.5 Heizungsersatz	66
	D.5.1 Wärmeerzeugung nach Energieträger	67
	Fernwärme (thermische Netze) (SL5 nach MuKE)	67
	Holzheizung (SL2 nach MuKE)	68
	Wärmepumpen / WP-Warmwasserspeicher (SL3 nach MuKE)	71