

Das Gebäudeprogramm
Jahresbericht 2024



Mehr Informationen zum Gebäudeprogramm, eine Tabellensammlung mit detaillierten Statistiken und weitere Praxisbeispiele finden Sie unter www.dasgebaeudeprogramm.ch

Mit dem Gebäudeprogramm wollen Bund und Kantone den Energieverbrauch im Schweizer Gebäudepark reduzieren und den CO₂-Ausstoss senken.

Die Nachfrage nach Fördergeldern für energetische Sanierungen ist gross: Im Jahr 2024 wurden durch *Das Gebäudeprogramm* von Bund und Kantonen rund 528 Mio. Fr. Fördermittel ausbezahlt. Die stetige und starke Zunahme der Auszahlungen hat damit 2024 zum ersten Mal seit 2016 wieder stagniert. Die Verpflichtungen für energetische Massnahmen, die in den nächsten fünf Jahren umgesetzt und ausbezahlt werden, liegen mit 542.5 Mio. Fr. leicht unter den Vorjahreswerten auf konstant hohem Niveau.

In der Schweiz sind Gebäude für gut 40% des Energieverbrauchs und für knapp ein Viertel der CO₂-Emissionen verantwortlich. Trotz Fortschritten in den letzten Jahren ist der Bedarf für energetische Sanierungen weiterhin gross. Eine Mehrheit der Gebäude in der Schweiz wird noch immer fossil oder elektrisch beheizt, viele Gebäude sind kaum oder gar nicht gedämmt. Eine Sanierung kann viel bewirken: In einigen

Gebäuden sinkt der Wärmebedarf dank besserer Dämmung um mehr als die Hälfte. Und mit einem Umstieg von einer fossilen Heizung auf erneuerbare Energien können die CO₂-Emissionen im Betrieb auf nahezu null gesenkt werden.

Das Gebäudeprogramm fördert energetische Massnahmen je nach Kanton unterschiedlich, so u.a. die Dämmung von Dächern und Fassaden, die Nutzung von Abwärme, die Investition in erneuerbare Energien sowie Neu- oder Ersatzneubauten nach Minergie-P und GEAK A/A.

Seit seiner Lancierung im Jahr 2010 hat sich *Das Gebäudeprogramm* als wirksames Instrument der Schweizer Energie- und Klimapolitik erwiesen. Insgesamt sind im Rahmen des Gebäudeprogramms über 4.1 Mrd. Fr. Förderbeiträge ausbezahlt worden. Dadurch verbraucht der Schweizer Gebäudepark heute jährlich 4.4 Mrd. Kilowattstunden (kWh) weniger Energie und stösst 1 251 000 Tonnen (t) weniger CO₂ aus. Die Wirkung der geförderten Massnahmen kumuliert sich über deren gesamte Lebensdauer auf rund 104 Mrd. kWh und über 27 Mio. t CO₂.

Inhalt

→ Einleitung	S. 3	→ Praxisbeispiel Hotel	S. 10
→ Auszahlungen und geförderte Projekte	S. 5	→ Praxisbeispiel Einfamilienhaus	S. 12
→ Verpflichtungen	S. 6	→ Wirtschaftliche Wirkung	S. 14
→ <i>Das Gebäudeprogramm</i> 2024 in Zahlen	S. 7	→ Auswertung nach Kantonen	S. 16
→ Energie- und CO ₂ -Wirkung	S. 8		

Einleitung

Ein wirkungsvolles Instrument der Schweizer Energie- und Klimapolitik

Das Gebäudeprogramm stützt sich auf Artikel 34 des aktuellen CO₂-Gesetzes.

Das Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen ist ein zentrales Instrument der Schweizer Energie- und Klimapolitik. Seit 2010 gewährt *Das Gebäudeprogramm* Fördermittel für folgende Massnahmen:

- **Wärmedämmung** von Bestandsgebäuden;
- Installation von **Haustechnikanlagen**: Heizsysteme, die mit erneuerbarer Energie betrieben werden (Wärmepumpen, Holzfeuerungen, Solarkollektoren), aber auch Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung;
- **Systemsanierungen**, wie umfassende Gebäudesanierungen (zum Beispiel Minergie-Sanierungen) sowie energetische Sanierungen in grösseren Etappen, bei denen das Haus als Gesamtsystem mit Massnahmen an Gebäudehülle und Haustechnik energetisch aufgewertet wird (Verbesserung der GEAK-Klassierung);
- Bau und Erweiterung von Anlagen zur **zentralen, hausübergreifenden Wärmeversorgung** von Gebäuden mit Wärme aus erneuerbaren Energien oder Abwärme (Heizzentralen sowie Wärme- und Anergienetze);
- Hocheffiziente **Neubauten**.

Über *Das Gebäudeprogramm* werden auch Beiträge an **indirekte Massnahmen**, wie Projekte im Bereich Qualitätssicherung, Beratung, Information, Veranstaltungen sowie Aus- und Weiterbildung, gewährt.

Umsetzung in den Kantonen

Das Gebäudeprogramm wird gemäss dem Harmonisierten Fördermodell der Kantone (HFM 2015) umgesetzt. Die Kantone stimmen ihr Förderangebot auf die kantonalen Ziele und

Rahmenbedingungen ab. So wird in einigen Kantonen nicht die gesamte Massnahmenpalette des Gebäudeprogramms gefördert, während andere Kantone ergänzend zum Gebäudeprogramm zusätzliche Projekte und Massnahmen unterstützen.

Finanzierung und gesetzliche Grundlagen

Finanziert wird das Programm einerseits über teilzweckgebundene Mittel aus der CO₂-Abgabe und andererseits über kantonale Kredite, welche die Kantone aus ihrem ordentlichen Budget oder seltener aus eigenen Energieabgaben schöpfen. Ein Drittel des Ertrags aus der CO₂-Abgabe, die auf fossilen Brennstoffen erhoben wird, höchstens aber 450 Mio. Fr. pro Jahr, werden gemäss Artikel 34 des CO₂-Gesetzes für die Förderung von Massnahmen nach den Artikeln 47, 48 und 50 des Energiegesetzes zur langfristigen Verminderung der CO₂-Emissionen bei Gebäuden verwendet. Zwei Drittel werden an die Bevölkerung (über die Krankenversicherer) und an die Wirtschaft (über die AHV-Ausgleichskassen) rückverteilt. Die Höhe der verfügbaren Mittel für *Das Gebäudeprogramm* hängt von der Höhe des Abgabesatzes ab. Seit dem Jahr 2022 beträgt dieser 120 Fr. pro Tonne CO₂.

Impulsprogramm
Mit der Annahme des Klima- und Innovationsgesetzes im Jahr 2023 wurde die rechtliche Grundlage für das Impulsprogramm für den Ersatz von Wärmeerzeugungsanlagen und Massnahmen im Bereich der Energieeffizienz geschaffen. Dieses ergänzt das Gebäudeprogramm mit Massnahmen zum Ersatz von ortsfesten Elektroheizungen, grösseren fossilen Heizungen und einem Gebäudehüllenbonus. Seit dem 1. Januar 2025 können Gesuche dazu bei den Kantonen eingereicht werden. Die erste Berichterstattung darüber erfolgt Mitte 2026.

Abb. 1: Massnahmen



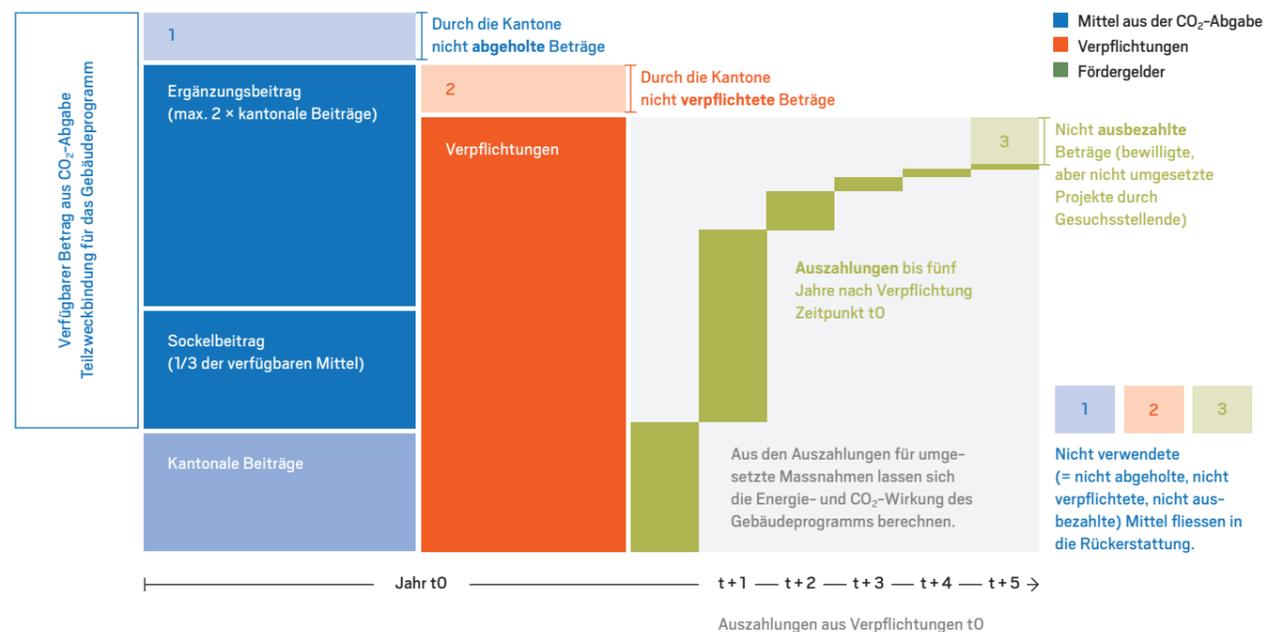
Das Gebäudeprogramm umfasst sechs Massnahmenbereiche, in denen die Kantone Förderbeiträge anbieten können.

Die Förderbeiträge des Gebäudeprogramms entsprechen bei allen Massnahmen etwa dem gleichen Anteil an den Mehrinvestitionen, die eine Bauherrschafft im Vergleich zu einer reinen Instandsetzungsmassnahme aufwenden muss. Die erforderlichen Mehrinvestitionen sind beim Ersatz von fossilen Heizungen (Bereich Haustechnik) und der zentralen Wärmeversorgung pro Energie- und CO₂-Wirkung viel geringer als bei den anderen Fördermassnahmen (Bereiche Wärmedämmung, Systemsanierung, Neubauten).

Verpflichtungen vs. Auszahlungen – So funktioniert die Finanzierung des Gebäudeprogramms von Bund und Kantonen

Die zur Verfügung stehenden Mittel des Gebäudeprogramms stammen einerseits aus der Teilzweckbindung der CO₂-Abgabe und andererseits aus kantonalen Beiträgen. Die Mittel aus der CO₂-Abgabe werden gemäss Artikel 34 des CO₂-Gesetzes auf Basis der Einwohnerzahl und der kantonalen Beiträge an die Kantone verteilt (dunkelblauer Balken). Die Kantone können nun gemäss ihren Förderprogrammen die zur Verfügung stehenden

Mittel für Sanierungs- und Neubauprojekte verpflichten (oranger Balken). Wird das Projekt termingerecht (bis maximal fünf Jahre nach der Verpflichtung) umgesetzt, werden die Fördergelder ausbezahlt (grüne Balken). Gelder, die von den Kantonen nicht abgeholt, nicht verpflichtet und nicht ausbezahlt werden konnten, also nicht verwendet wurden, werden der Bevölkerung über die Krankenkassenprämien zurückerstattet.



Auszahlungen und geförderte Projekte Erneut Spitzenjahr beim Heizungs- ersatz und -zunahme bei Neubauten

2024 wurden mit dem Gebäudeprogramm mehr als 27'100 Heizungen durch erneuerbare Systeme ersetzt.

Im Jahr 2024 sind im Rahmen des Gebäudeprogramms rund 528 Mio. Fr. Förderbeiträge ausbezahlt worden. Die Auszahlungen lagen damit gleichauf mit dem bisherigen Rekordjahr 2023. Besonders stark war die Zunahme bei Neubauprojekten (+76%). Während Auszahlungen für Wärmedämmprojekte leicht zurückgingen (-6%), haben Haustechnikprojekte weiter leicht zugelegt (+5%).

Haustechnik (2024: 228 Mio. Fr.)

Der mit Abstand grösste Teil der Auszahlungen im Bereich Haustechnik betraf im Jahr 2024 Projekte, in denen 25'633 bestehende Öl-, Gas- und Elektroheizungen ersetzt wurden, 84% davon durch Wärmepumpen. Somit wurden rund 900 Heizungen weniger ersetzt als im Vorjahr (-3.5%). 1.5% der Auszahlungen für Haustechnik flossen zudem in 478 Solarthermieanlagen zur Wärmeerzeugung.

Wärmedämmung (2024: 131 Mio. Fr.)

Am zweitmeisten Fördergelder flossen in Wärmedämmprojekte. Im Jahr 2024 wurden Förderbeiträge vor allem für die Wärmedämmung von Dächern (1.3 Mio. m²) und Fassaden (0.8 Mio. m²) bei rund 8'800 Gebäuden nachgefragt.

Systemsanierung (2024: 86 Mio. Fr.)

Die Auszahlungen für Systemanierungen betrafen 2024 insgesamt 2'260 Projekte, bei denen die Gebäudehülle umfassend oder in einer grösseren Etappe energetisch saniert wurde – in vielen Fällen kombiniert mit einem Heizsystemwechsel (1'486 Fälle).

Neubau (2024: 43 Mio. Fr.)

499 hocheffiziente Neubauten, im Minergie-P-Standard oder nach GEAK A/A, profitierten 2024 von Förderbeiträgen des Gebäudeprogramms.

Zentrale Wärmeversorgung (2024: 23 Mio. Fr.)

Dieser Massnahmenbereich umfasst Beiträge für Fern- und Nahwärmeprojekte, in deren Rahmen Heizzentralen sowie Wärme- und Anergienetze ausgebaut wurden.

Indirekte Massnahmen (2024: 17 Mio. Fr.)

Das Gebäudeprogramm unterstützt indirekte Massnahmen in den Bereichen Information und Beratung, Aus- und Weiterbildung sowie Qualitätssicherung und Betriebsoptimierung. Von den 2024 ausbezahlten 17.2 Mio. Fr. wurden 66% für Gebäudeenergieausweise mit Beratungsbericht (GEAK Plus) gesprochen.

Abb. 2: Auszahlungen im Rahmen des Gebäudeprogramms 2014 bis 2024, in Mio. Fr.

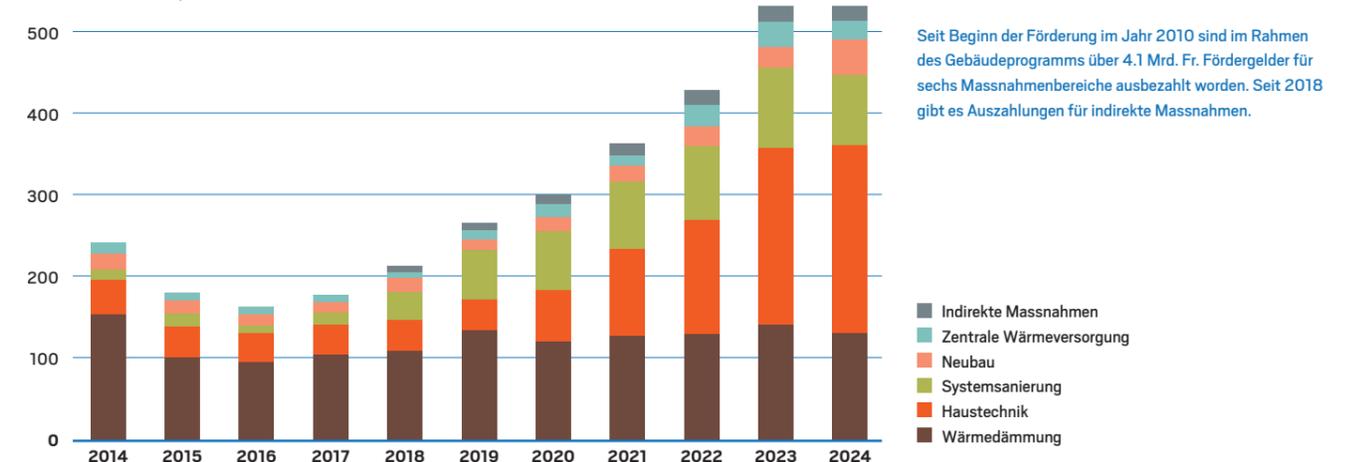


Abb. 4: Das Gebäudeprogramm 2024 in Zahlen

Wärmedämmung: 8 806 Häuser gedämmt (-1% gegenüber dem Vorjahr)

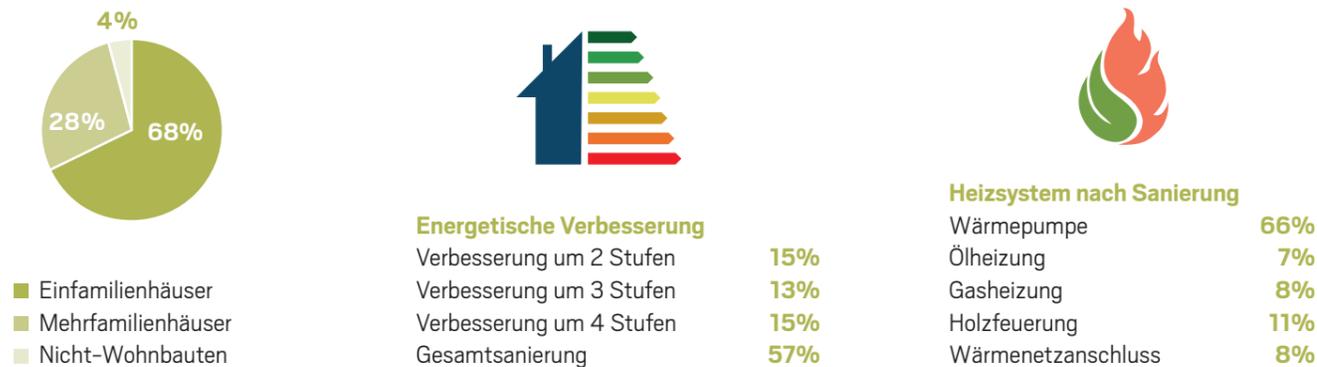


Haustechnik: 25 633 Heizungen ersetzt (-3.5% gegenüber dem Vorjahr)*

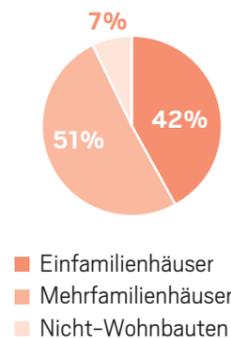
* Die Systemsanierungen umfassen auch den Austausch von insgesamt 1 486 Heizungen. Insgesamt wurden somit 27 119 Heizungen ersetzt.



Systemsanierung: 2 260 Gebäude von Grund auf energetisch saniert (-10% gegenüber dem Vorjahr)



Minergie-P- und GEAK-A/A-Neubauten: 499 (+29% ggü. Vorjahr)



Wärmenetze: 166 Mio. kWh/Jahr fossil oder elektrisch erzeugte Wärme substituiert (-20% gegenüber dem Vorjahr)



Verpflichtungen

Nachfrage stabilisiert sich nach Ausnahmejahren

Die Themen Energieversorgungssicherheit, Energiesparen und Energiekrise bleiben im Fokus. Die Energiepreise liegen weiterhin deutlich über dem Niveau vor 2022. Bund und Kantone haben ihre Förderbudgets und teilweise auch die Beiträge erhöht. In den Jahren 2023 und 2024 führte dies zu einer sehr hohen Nachfrage nach dem Ersatz fossiler oder elektrischer Heizungen sowie nach energetischen Sanierungen. Viele Eigentümerinnen und Eigentümer nutzten die Gelegenheit für entsprechende Massnahmen. Nach diesen Ausnahmejahren setzt sich nun der frühere Trend fort, mit einer kontinuierlichen jährlichen Zunahme der Nachfrage auf hohem Niveau. Die Verpflichtungen betragen 2024 rund 542.5 Millionen Franken, etwa 40 Millionen weniger als 2022 und 2023.

Leichter Rückgang von Verpflichtungen und Fördergesuchen

Reicht eine Bauherrschaft das Fördergesuch fristgerecht und vollständig ein, prüft der Kanton dieses und reserviert den Förderbeitrag bei festgestellter Anspruchsberechtigung. Das Geld ist jetzt verpflichtet und wird, sofern die Baumassnahmen umgesetzt werden, im Laufe der nächsten Jahre ausbezahlt. Diese Verpflichtungen haben bis 2022 stetig zugenommen. 2022/2023 kulminierte der Wert und lag 2024 erstmals wieder

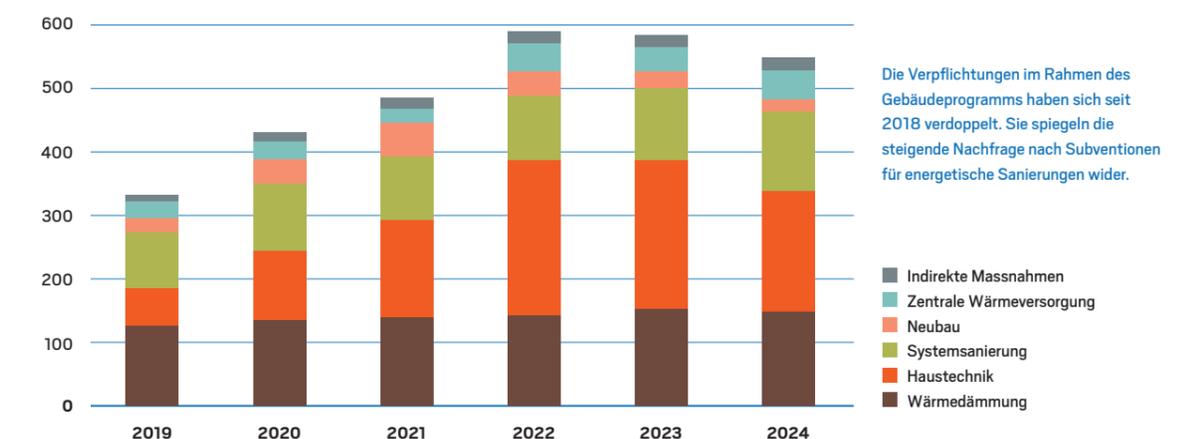
leicht tiefer. Am stärksten zurückgegangen sind Verpflichtungen für Haustechnikprojekte (insbesondere Wärmepumpen) (-19%). Verpflichtungen für Neubauten sind nach einem Höchstwert 2021 (52 Mio. Fr.) kontinuierlich zurückgegangen auf rund 20 Mio. Fr. 2024. Demgegenüber haben Systemsanierungen (123 Mio. Fr.) und Projekte der zentralen Wärmeversorgung (45 Mio. Fr.) 2024 neue Höchstwerte erreicht.

Die Verpflichtungen zeigen, dass viele Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer gewillt sind, einen Beitrag zur Dekarbonisierung des Schweizer Gebäudeparks zu leisten und den Energieverbrauch ihres Gebäudes zu senken. Die Anzahl der Fördergesuche, die im Zeitraum zwischen 2019 und 2024 von rund 18 000 auf zwischenzeitlich über 42 000 angestiegen ist, zeigt dies eindrücklich. 2024 lag die Anzahl Gesuche mit rund 31 500 wieder auf dem Niveau von 2021.

Rund 21 000 Heizungen sollen ersetzt werden

Der mit Abstand grösste Teil der Verpflichtungen betraf auch 2024 Haustechnikprojekte (190 Mio. Fr.), wovon die meisten Projekte den Ersatz einer fossilen Heizung durch eine Wärmepumpe vorsahen (143 Mio. Fr.). Weiter wurden 33 Mio. Fr. für Anschlüsse an ein Wärmenetz und 9 Mio. Fr. für Holzfeuerungen verpflichtet. Insgesamt sollen im Bereich Haustechnik mit den 2024 verpflichteten Geldern rund 19 300 Heizungen ersetzt werden. Knapp ein Viertel (123 Mio. Fr.) der zur Verfügung stehenden Mittel ist für Systemsanierungen vorgesehen. Im Rahmen dieser Projekte sollen nicht nur Gebäudehüllen saniert, sondern auch weitere knapp 1 700 Heizungen ersetzt werden.

Abb. 3: Verpflichtungen im Rahmen des Gebäudeprogramms 2019 bis 2024, in Mio. Fr.



Mit hoher Dynamik beim Heizungstausch wurde der bisherige Rekord übertroffen

147
Fr./t CO₂

2024 ausbezahlte Förderbeiträge pro bewirkter CO₂-Einsparung (Ø 2010–2024: 149 Fr./t CO₂)

Das Gebäudeprogramm führte 2024 zu Einsparungen von 12 Mrd. kWh und 3.5 Mio. t CO₂. Im Verhältnis zu den ausbezahlten Förderbeiträgen bewirken die Massnahmen in den Bereichen Haustechnik und zentrale Wärmeversorgung am meisten. Hierbei handelt es sich um die über die Lebensdauer der Massnahmen berechneten Einsparungen.

Wirkung des Gesamtprogramms

Dank des Gebäudeprogramms (Betrachtungszeitraum 2010 bis 2024) benötigt der Schweizer Gebäudepark jährlich 4.4 Mrd. kWh weniger Energie und stösst pro Jahr 1 251 000 t weniger CO₂ aus. Die Förderung im Jahr 2024 trug 589 Mio. kWh und 187 000 t CO₂ dazu bei. Die anhaltende Wirkung wird sich über die gesamte Lebensdauer der geförderten Massnahmen auf rund 104 Mrd. kWh und über 27 Mio. t CO₂ kumulieren. Die CO₂-Wirkung pro eingesetztem Förderfranken hat sich 2024 gegenüber dem Vorjahr verbessert, weil die Auszahlungen für Haustechnik-Projekte weiter zugenommen haben. Auch die Energiewirkung pro Förderfranken ist 2024 gestiegen. In den Jahren vor 2022 war sie hingegen stetig zurückgegangen, da die Fördersätze zur Steigerung der Nachfrage angehoben wurden und vermehrt Systemsanierungen gefördert wurden.

Diese weisen im Vergleich zu Massnahmen an der Wärmedämmung oder Haustechnik eine geringere Energie- und CO₂-Wirkung pro Förderfranken auf (siehe Abbildung 6). Für indirekte Massnahmen ist eine Wirkungsquantifizierung zudem nicht möglich.

Wärmedämmung

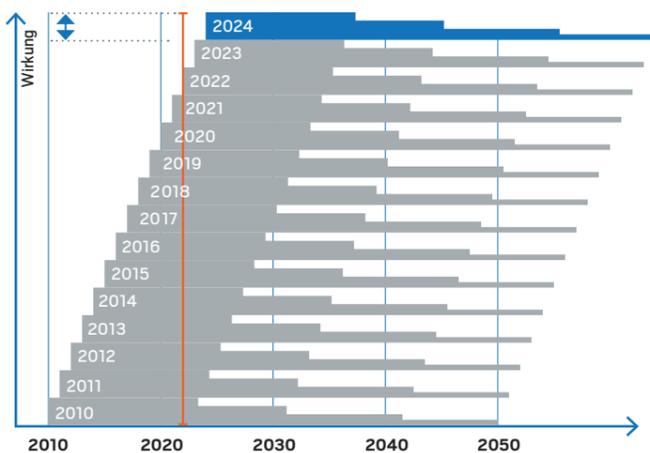
Im Jahr 2024 entfielen 18 % der über die gesamte Lebensdauer berechneten Energiewirkung auf die Förderung der Wärmedämmung (Abb. 6); 2021 lag dieser Anteil noch bei 33 %. Bei der CO₂-Wirkung ist der Anteil mit 8% deutlich geringer, weil nicht alle wärmedämmten Gebäude fossil beheizt werden (die Wärmedämmung hat in einem nicht fossil beheizten Haus nur eine geringe CO₂-Wirkung). Bei einem Teil der gedämmten Gebäude, die jetzt noch fossil beheizt werden, dürften in den nächsten Jahren die Ölheizungen durch alternative Heizsysteme ersetzt werden.

Haustechnik und zentrale Wärmeversorgung

Seit 2021 macht die Haustechnik den grössten Anteil an der Energiewirkung über die Lebensdauer der Massnahmen aus (2024: 62%). Bei der CO₂-Wirkung hat die Haustechnik weiter zugelegt und macht heute 74% aus. Es erwiesen sich jene Massnahmen als besonders wirkungsvoll, die direkt auf den Ersatz bestehender fossiler und elektrischer Heizungen abzielen – vor allem deshalb, weil die erzielte Wirkung pro Förderfranken bei der Haustechnik und bei der zentralen Wärmeversorgung um Faktoren höher liegt als bei den anderen Massnahmenbereichen (Abb. 6).

Abb. 5: «Anhaltende Wirkung» vs. «Wirkung über die Lebensdauer»

Die Wirkung des Gebäudeprogramms hält an, bis die geförderten Bauteile und Anlagen das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben.



Anhaltende Wirkung:
 2010–2024: 1.25 Mio. t CO₂/Jahr
 2024: 187 000 t CO₂/Jahr

Wirkung über die Lebensdauer:
 2010–2023
 2024
 Total 27.2 Mio. t CO₂

Die Energie- und CO₂-Wirkung des Gebäudeprogramms wird seit 2017 auf Basis des HFM 2015 berechnet. Das HFM 2015, das auf neuesten Erkenntnissen basiert, löste das zuvor geltende HFM 2009 ab. Ausgegangen wird dabei von der Energie- und CO₂-Einsparung, welche die geförderte Massnahme, zum Beispiel eine Fassadenwärmedämmung, gegenüber einer nicht energetischen Massnahme, zum Beispiel einem neuen Fassadenanstrich, bringt. Diese Einsparungen liegen wesentlich höher als die hier dargestellte, dem Gebäudeprogramm direkt anrechenbare Wirkung. Ein Teil der Bauherrschaften hätte gewisse energetische Massnahmen auch ohne finanzielle Förderung umgesetzt (Mitnahmeeffekt). Die dargestellte Wirkung des Gebäudeprogramms entspricht den Energie- bzw. CO₂-Einsparungen der geförderten Projekte abzüglich solcher Mitnahmeeffekte.

Um die Vergleichbarkeit im Rückblick sicherzustellen (Abb. 7 und 8), wurde die Wirkung des Gebäudeprogramms 2010 bis 2016 ebenfalls mit den Modellen gemäss HFM 2015 abgeschätzt und illustrativ dargestellt. Im Vergleich zu den früheren Berichten zum Gebäudeprogramm (Berichtsjahre 2010 bis 2016), die auf das HFM 2009 abstützen, liegt die hier dargestellte Wirkung für den Zeitraum von 2010 bis 2016 deshalb um rund die Hälfte tiefer.

Neubauten und Systemsanierungen

Bei Neubauten und Systemsanierungen ergibt sich gemäss HFM 2015 die tiefste Energie- und CO₂-Wirkung pro Förderfranken. Neubauten werden auch ohne Förderung meistens nicht mehr fossil beheizt und sind aufgrund der gesetzlichen Anforderungen stark wärmedämmt. Bei Systemsanierungen wiederum wird die Wirkung von Massnahmen, die seit der Einführung des HFM 2015 nicht mehr gefördert werden (z. B. Fensterersatz oder Wärmedämmung von Estrichboden und Kellerdecke), mit Hilfe einer Pauschale in Abzug gebracht.

Hinzu kommt, dass viele Kantone einen Bonusbeitrag gewähren, wenn eine Bauherrschaft ihr Gebäude mit geförderten Einzelmassnahmen umfassend saniert.¹

¹Die Bonusbeiträge sind zwar Teil der Kategorie «Systemsanierung», doch es wird keine zusätzliche Wirkung berücksichtigt, weil diese bereits den geförderten Einzelmassnahmen (Bereiche Wärmedämmung sowie Haustechnik) angerechnet wurde. Dies verzerrt das Ergebnis, denn eine Gebäudesanierung langfristig und ganzheitlich zu planen und dabei über die einzelnen Massnahmen hinauszudenken, ist nach wie vor eine der wichtigsten Empfehlungen der Energie- und Klimapolitik. Folgerichtig sind Systemsanierungen auch weiterhin Teil des HFM und des Gebäudeprogramms.

Abb. 6: Energie- und CO₂-Wirkung des Gebäudeprogramms 2024

	Energiewirkung		CO ₂ -Wirkung			
	Mio. kWh		kWh/Fr. ausbezahlter Förderbeitrag	1 000 t CO ₂		kg CO ₂ /Fr. ausbezahlter Förderbeitrag
Wärmedämmung	2 200	18%	17	270	8%	2.1
Haustechnik	7 400	62%	33	2 600	74%	11
Systemsanierung	810	7%	9.5	240	7%	2.8
Neubau	350	3%	8.0	66	2%	1.5
Zentrale Wärmeversorgung	1 200	10%	53	340	10%	15
Total	12 000	100%	23	3 500	100%	6.6

Abb. 7: CO₂-Wirkung über die Lebensdauer
Je Berichtsjahr, seit 2014 in 1 000 t CO₂

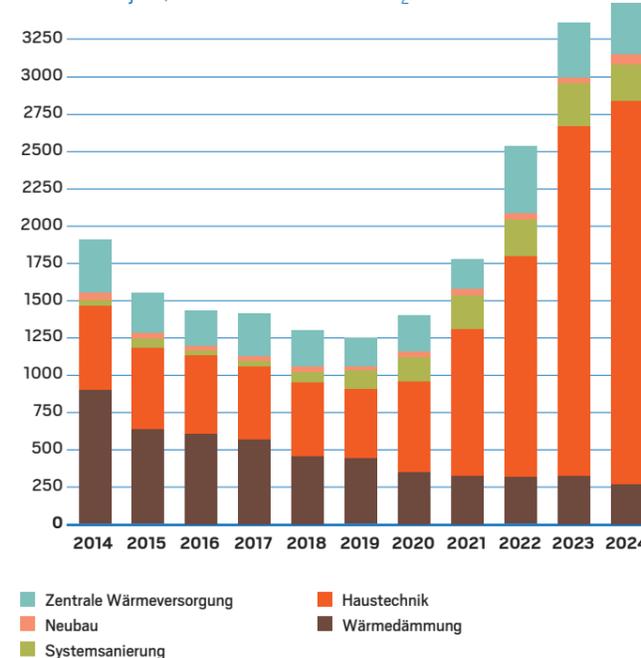
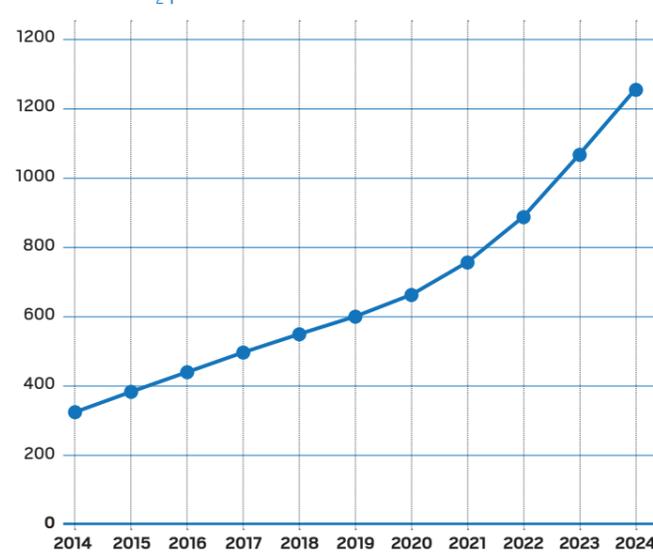


Abb. 8: Anhaltende CO₂-Wirkung
In 1 000 t CO₂ pro Jahr



Zum Vergleich: Gemäss nationalem Treibhausgasinventar sind die jährlichen CO₂-Emissionen des Schweizer Gebäudeparks 1990 bis 2023 um rund 7.7 Mio. t CO₂ zurückgegangen. Mit einer anhaltenden Wirkung von inzwischen 1.25 Mio. t CO₂ hat Das Gebäudeprogramm im energie- und klimapolitischen Instrumentenmix eine hohe Bedeutung.



Mit über 300 Jahren schön wie noch nie: Das Haus nach der Renovation.

Aus dem 17. Jahrhundert in die Neuzeit: Wie aus dem Bauernhaus Hof Lorzen ein geschütztes Denkmal und zugleich ein modernes, energieeffizientes Zuhause mit zwei Wohnungen wurde.

Franz Stadlin hatte ein Leben lang den Wunsch, das wunderschöne, über 300 Jahre alte Bauernhaus, in dem er aufgewachsen war, aus dem Dornröschenschlaf zu wecken.

Ein entscheidender Impuls kam von Architekt Oliver Guntli. Er fuhr jahrelang an dem prächtigen Haus vorbei – bis er sich entschloss, den Stadlins einen Brief zu schreiben. Darin schlug er vor, das Gebäude sorgfältig zu pflegen, um dem Zerfall vorzubeugen und hohe Sanierungskosten zu vermeiden. Jahre später, als die Finanzierung stand, erinnerte sich Franz Stadlin an den Architekten – und das Projekt nahm Fahrt auf.

Schindel für Schindel aus dem Dornröschenschlaf

«Wenn wir das jetzt anpacken, dann machen wir es gleich richtig» beschlossen Franz und Barbara Stadlin. Bei der Renovation achteten sie nicht nur auf den Erhalt der historischen Bausubstanz, sondern auch auf modernste energetische Standards.

Die Umsetzung: zwei neue, separate Wohneinheiten, sanierte Dach- und Fassadenflächen, optimierter Schall- und Brandschutz sowie der Einbau einer Erdsonden-Wärmepumpe, die zusammen mit dem Kachelofen für behagliche Wärme sorgt. Der Zugang zur oberen Wohnung erfolgt heute bequem über einen angebauten, elegant verkleideten Erschliessungsturm mit Lift.

Bevor die Fassade neu isoliert werden konnte, mussten alle Schindeln entfernt und später ersetzt werden – mit filigranen, extra kleinformatischen Exemplaren. Für deren Herstellung wurde sogar ein neues Werkzeug entwickelt, mit dem die Plättchen gestanzt werden. In Handarbeit wurden sie – zu Bändern mit je 16 Schindeln gereiht – an die Fassade genagelt: rund 1500 Schindeln pro Quadratmeter.

Auch das Dach verlangte viel Fingerspitzengefühl: Die handgefertigten Biberschwanzziegel – die ältesten stammen aus dem Jahr 1666 – wurden Stück für Stück abgenommen, gereinigt, imprägniert und wiederverwendet.

Da das Haus unter Denkmalschutz steht, liessen sich nicht alle Wünsche umsetzen – etwa eine Photovoltaikanlage auf dem Dach.

Neue Lebensqualität, auch dank Schallschutz

Tochter Katharina Stadlin, die in der oberen Wohnung lebt: «Die Lebensqualität zu früher lässt sich nicht vergleichen. Das Haus stand 15 Jahre unbewohnt und beheizt wurde es nur von einem Kachelofen und in einigen Räumen gab es auch ein kleines Elektroöfeli. Dank der Isolation von Dach und Fassade hat sich nicht nur der Energiewert, sondern auch der Schallschutz enorm verbessert – früher hörte man im Haus die Strasse doch sehr gut.»

Vertrauen, Teamarbeit und Präsenz

Franz Stadlin war während der gesamten Bauphase täglich vor Ort und tauschte sich eng mit dem Architekten aus. Fragen konnten so direkt besprochen und gelöst werden – ein klarer Vorteil bei einem Projekt, das nach drei Jahren 2021 abgeschlossen wurde. Dass Architekt Oliver Guntli auch gleich die Eingaben für Förderbeiträge übernahm, war ein zusätzlicher Pluspunkt.

Manchmal eine Geduldprobe: die Denkmalpflege

«Wir haben das Haus 2020 auf eigenen Wunsch unter Denkmalschutz stellen lassen. Während der Renovation kamen aber schon Momente, in denen wir uns fragten, wem das Haus eigentlich gehört und wer das alles bezahlt. Wenn man alles richtig machen will, kann es sich ziemlich herausfordernd anfühlen. Aber am Ende hat es sich doch gelohnt», sagt Barbara Stadlin.

Tipps für andere Bauherinnen und Bauherren

Barbara Stadlin: «Frühzeitig eine gute Beratung einholen, nicht bei Materialien und Fachleuten sparen, und sich durchsetzen – sei es gegenüber dem Architekten oder, wie bei uns, bei der Denkmalpflege.»



Hausbesitzerin Barbara Stadlin im Garten vor dem Haus.



Historisches und Modernes stilvoll vereint: Das neue Badezimmer.

Energetische Massnahmen:

Dach

Biberschwanzziegel | 2.5 cm Ziegellattung | 5 cm Konterlattung | 2.4 cm Isolair | 18 cm Isofloc | 2.7 cm 3-Schichtplatte

Fassade/Aussenwand

3 cm Holzschindeln | 12 cm Naturholz | 2 cm Aerogel vlies | 6 cm Isofloc | 1.5 cm Knauf silent board | 2 cm Holztäfer

Kellerdecke

2 cm Isover thermo+ | 12 cm Mineralfasern | bestehender Holzboden

Fenster

Vor der Sanierung Einfachverglasung | Nach der Sanierung Isolierglas

Heizung

Vorher: Kachelofen/Elektroöfeli |
Nachher: Erdsonden-Wärmepumpe/Kachelofen

Warmwasser

Vorher: Elektroboiler |
Nachher: Vorwärmung mit dem Wärmeerzeuger für Raumheizung

Investitionen

Fr. 2'270'000

Förderbeiträge Energie

Fr. 22'380 (exkl. Fr. 480'000 von der Denkmalpflege)

Eingesparte Energie und Betriebskosten

Nicht ermittelbar

Jährlicher Energiebedarf

Vor der Sanierung, nicht ermittelbar

Quellen: Interview mit Barbara und Katharina Stadlin, Interview mit Oliver Guntli, Architekt, am 6.6.2025 und Artikel im «Denkmal Journal» Ausgabe März 2023, verfasst von Sabine Windlin



Sind stolz auf das Projekt: Pascal Helfenstein (Bauherrenvertretung WBG St.Gallen), Georg Streule (Architekt FH SIA, GSI Architekten AG), Raffael Jakob (Weber Verwaltung)

Die Wohnbaugenossenschaft St.Gallen hat mit der energetischen Sanierung Ihrer Liegenschaft Guisanstrasse 83 in St. Gallen ein altes Mehrfamilienhaus aus den 60er Jahren in die Neuzeit katapultiert. Mit neuer Energieeffizienz und einem neuen Erscheinungsbild, die staunen lassen.

«Gutes Wohnen – faire Mieten» lautet der Slogan der Wohnbaugenossenschaft St. Gallen. Doch dahinter steckt noch viel mehr: Den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern aus St. Gallen ist auch wichtig, dass ihre Wohn- und Lebensräume modernste ökologische Standards erfüllen und die Biodiversität fördern. Beispielsweise Themen wie erneuerbares Heizen, Sonnenstrom oder die Nutzung von Regenwasser.

Kurz: Alles Dinge, welche die 2019 übernommene Liegenschaft an der Guisanstrasse 83 in St. Gallen nicht erfüllte. Im Gegenteil, sie wurde jahrzehntelang nur auf kurze Sicht und nicht nachhaltig bewirtschaftet. Einige Wohnungen waren nur oberflächlich renoviert worden, andere waren noch im Originalzustand aus den 60er Jahren.

Die Ölheizung war 45 Jahre alt, Wärmedämmungen waren praktisch keine vorhanden und die Fenster so alt wie das Haus.

So grosser Renovationsstau – Sanierung in Etappen gar nicht möglich.

«Der Renovationsbedarf war so hoch, dass eine Renovation in Etappen gar nicht möglich war» sagt Pascal Helfenstein, Projektleiter. Nach eingehender Prüfung und Variantenstudium vergab die Baugenossenschaft St. Gallen das Sanierungsprojekt an die GSI Architekten. Das Baumanagement wurde der Unihome übertragen.

Die bestehende Mieterschaft wurde rund 20 Monate vor Baubeginn über die Ursachen und Notwendigkeit informiert. Es wurde Unterstützung angeboten bei der Suche nach einer neuen Wohnung. Aber Zwischenlösungen während der Bauzeit für eine allfällige Rückkehr in eine renovierte Wohnung wurden möglich gemacht.

Innovative Konzepte und ein zweites Leben für den Öltank

Nebst der eigentlichen Steigerung der Energieeffizienz wurde an der Guisanstrasse 83 auch auf den Aussenraum ein besonderes Augenmerk gelegt mit Ökosystemdienstleistungen und dem Schwammstadtkonzept. Das Konzept hilft, in Siedlungen Hochwasser und Überhitzung vorzubeugen. Dadurch steigt die Aufenthaltqualität für die Menschen und ganz nebenbei profitiert auch die Biodiversität. Im konkreten Fall werden Bäume gepflanzt und Flächen entsiegelt. Neben einer naturnahen Bepflanzung und Kleinstrukturen wird auch eine Fassadenbegrünung realisiert. Und der alte Öltank wird neu als Regenwasserspeicher für die Umgebung und Waschküche umgenutzt.

Die grössten Herausforderungen: Kostenentwicklung und Zeitbedarf für Nachweispflichten.

Vor Überraschungen war auch das Sanierungsprojekt Guisanstrasse nicht gefeit: Die starke Bau-Teuerung wurde erst im fortgeschrittenen Planungsprozess sichtbar. Dazu werden heutzutage der Planungsaufwand und die Dokumentations- und Nachweispflichten immer komplexer. Das kostet viel Zeit und Geld und wird auch in den Mieten spürbar sein.

Apropos Zeit: Trotz immer grösseren, administrativem Aufwand wird die Liegenschaft Guisanstrasse 83 im Oktober 2025 nach Plan bezugsbereit sein.

Höhere Mieten – dafür bedeutend tiefere Heiz- und Nebenkosten.

Mit dem Kauf der Liegenschaft hat die Genossenschaft St. Gallen einen grossen Unterhaltsstau übernommen. Nach der Sanierung wird die Kostenmiete auf Basis der Anlagekosten (Kaufpreis plus Sanierungskosten) neu berechnet. Das führt unweigerlich zu höheren Mieten. Dieser Anstieg der Nettomiete wird aber durch bedeutend tiefere Heiz- und Nebenkosten gemildert. An dieser Lage und in dieser neuen Wohnqualität darf man immer noch fairen Mieten sprechen.

Angenehme, effiziente Zusammenarbeit mit Bund und Kanton.

Als professionell aufgestellte Bauherrschaft mit eingespieltem Fachplanerteam entstanden bei der Beantragung der Fördergelder keine besonderen Fragen. Die gesprochenen Fördergelder entsprechen knapp 3% der Projektkosten. «Verglichen mit allen baulichen Auflagen ein eher bescheidener Beitrag, aber natürlich trotzdem sehr willkommen» fügt Projektleiter Pascal Helfenstein bei. Für folgende Teilbereiche rechnet die Baugenossenschaft noch mit weiteren

Investitionen:

Fr. 4.5 Mio, Energiegefördert mit Fr. 100'000

Exkl. PV Anlage: Fr. 130'000, gefördert mit Fr. 40'000

Eingesparte Energie:

Reduktion Endenergie für Raumwärme um 96 %

Jährlicher Energiebedarf:

Vorher 196'000 kWh in Form von Heizöl.

Nachher 8'600 kWh in Form von Strom.



Neues, modernes Erscheinungsbild mit unbehandelter Holzfassade

Beiträgen: Für die Gebäudemodernisierung in Etappen, die Erdsondenbohrung und die Fotovoltaikanlage. Auch aus dem Schwammstadtfonds der Stadt St. Gallen sollte noch ein Beitrag erfolgen.

Traumwerte – auch dank Traumkombination.

Dank der Kombination aus konsequenter Wärmedämmung und einer modulierenden Erdwärmepumpe mit Rückspeisung von Wärmeüberschüssen im Sommer, erreicht die neu sanierte Liegenschaft hervorragende Energiewerte:

Die Prognosen für den Fotovoltaik-Ertrag liegen bei ca 50'000 kWh pro Jahr. So profitiert die Mieterschaft von bezahlbarem Solarstrom vom eigenen Dach.

Veränderung in der Klassierung GEAK:

Effizienz Gebäudehülle	von G auf B
Effizienz Gesamtenergie	von F auf A
Effizienz CO ₂ -Emissionen	von G auf A

Projektleiter Pascal Helfenstein «Besonders stolz bin ich auf das neue, moderne Erscheinungsbild mit unbehandelter Holzfassade und auch darauf, dass wir bei der Sanierung rund 160 Kubikmeter Massivbaustoffe erhalten konnten.»

Wirtschaftliche Wirkung

Positiver Beschäftigungs- und Wertschöpfungseffekt

1.72 Fr. Ausgelöste Mehrinvestitionen pro Franken Förderbeitrag 2010–2024

Unter Berücksichtigung der anhaltenden Wirkung aus den Vorjahren erzeugte *Das Gebäudeprogramm* im Jahr 2024 einen positiven volkswirtschaftlichen Effekt mit rund 3 400 Vollzeitäquivalenten und etwa 193 Mio. Fr. inländischer Wertschöpfung.

Effekt der ausgelösten Mehrinvestitionen

Die Förderbeiträge des Gebäudeprogramms entsprechen bei allen Massnahmen etwa dem gleichen Anteil an den Mehrinvestitionen, die eine Bauherrschaft im Vergleich zu einer reinen Instandsetzungsmassnahme aufwenden muss. *Das Gebäudeprogramm* hat 2024 rund 700 Mio. Fr. energiebezogene Mehrinvestitionen ausgelöst (Abb. 9). Diese Mehrinvestitionen bewirken in jenen Branchen positive Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte, die direkt oder indirekt an den geförderten Projekten beteiligt sind – vorwiegend im Schweizer Baugewerbe, aber auch bei dessen inländischen Zulieferern sowie jenen inländischen Unternehmen, die Baumaterial, Heizungskomponenten und Solarkollektoren herstellen. Negative Effekte entstehen dadurch, dass diese Mittel zur Finanzierung der ausgelösten Mehrinvestitionen andernorts der Schweizer Volkswirtschaft entzogen werden. Netto waren die durch *Das Gebäudeprogramm* ausgelösten Mehrinvestitionen im Jahr 2024 mit positiven Effekten auf die Beschäftigung (über 1 400 zusätzliche Vollzeitäquivalente) und die inländische Netto-Wertschöpfung (rund 20 Mio. Fr.) verbunden (Abb. 10 und 11, grau eingefärbter Anteil der Beschäftigungs- und Wertschöpfungseffekte).

Anhaltender Effekt der ausgelösten Veränderungen beim Energiebedarf

Von den Energieeinsparungen profitiert die Schweizer Volkswirtschaft, weil durch die sinkenden Energieausgaben den Unternehmen und privaten Haushalten mehr Mittel zur Verfügung stehen. Gleichzeitig reduzieren die Energieeinsparungen

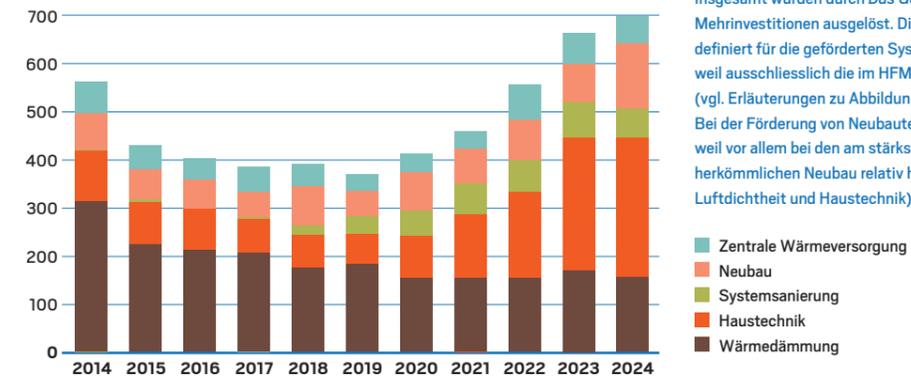
die Wertschöpfung in den direkt betroffenen Branchen, die in Produktion, Handel oder Verteilung von Energie involviert sind. Diese Effekte halten über mehrere Jahre an, da die vom Gebäudeprogramm ausgelösten Energieeinsparungen weit über den Zeitpunkt der Massnahmenumsetzung hinaus anhalten. Unter Berücksichtigung der anhaltenden Wirkungen aus den Vorjahren resultieren im Jahr 2024 anhaltende Netto-Effekte von rund 2 000 zusätzlichen Vollzeitäquivalenten und über 170 Mio. Fr. mehr inländischer Wertschöpfung (Abb. 10 und 11, blau eingefärbter Anteil der Beschäftigungs- und Wertschöpfungseffekte).

Positive Bilanz für die Schweizer Volkswirtschaft

Bei der Beurteilung ist zu beachten, dass *Das Gebäudeprogramm* primär energie- und klimapolitisch motiviert ist. Zum Erreichen dieses Primärziels leistet das Programm einen relevanten Beitrag (Energie- und CO₂-Wirkung, S. 8/9). Die volkswirtschaftliche Analyse zeigt, dass *Das Gebäudeprogramm* zusätzlich mit vorwiegend positiven Effekten auf die inländische Wertschöpfung und Beschäftigung verbunden ist. Diese basieren zu grossen Teilen auf der Substitution von Energieimporten (Heizöl, Erdgas) durch Energieträger mit erheblich höherem Inlandanteil in der Wertschöpfungskette. Seit 2010 wurden insgesamt über 4.1 Mrd. Fr. Fördergelder über das Gebäudeprogramm vergeben, was zu energiebezogenen Mehrinvestitionen im Umfang von 7 Mrd. Fr. führte. Im Zeitraum von 2010 bis 2024 wurden durch diese Mehrinvestitionen und die anhaltenden Effekte des veränderten Energiebedarfs in der Schweiz rund 30 000 Personenjahre an Beschäftigung und eine Netto-Wertschöpfung von rund 1.16 Mrd. Fr. generiert. Darüber hinaus hat das Programm noch weitere positive volkswirtschaftliche Wirkungen, die nicht quantifiziert wurden: Mit dem Gebäudeprogramm reduziert die Schweizer Volkswirtschaft ihre Abhängigkeit von Energieimporten und erhöht damit die Versorgungssicherheit, trägt im Inland zur Luftreinhaltung und damit zur Dämpfung der Gesundheitskosten bei und mindert die externen Kosten im Klimabereich. Nicht zuletzt unterstützt *Das Gebäudeprogramm* den Strukturwandel, indem es die Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit der Schweizer Wirtschaft stärkt.

Abb. 9: Ausgelöste Mehrinvestitionen

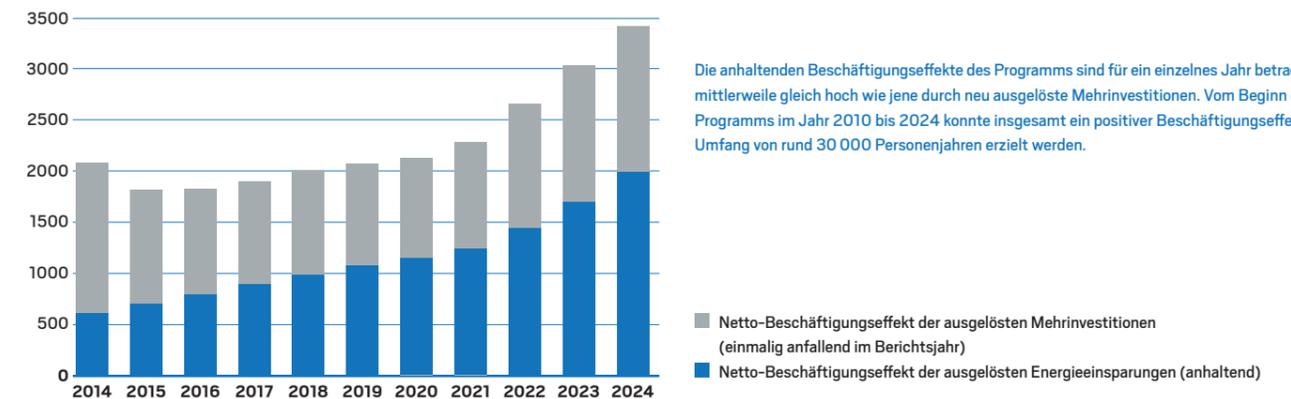
Je Berichtsjahr, in Mio. Fr.



Insgesamt wurden durch *Das Gebäudeprogramm* seit Beginn im Jahr 2010 7 Mrd. Fr. Mehrinvestitionen ausgelöst. Diese wurden auf Basis des HFM 2015 berechnet. Dieses definiert für die geförderten Systemsanierungen nur geringe ausgelöste Mehrinvestitionen, weil ausschliesslich die im HFM aufgeführten Massnahmen angerechnet werden (vgl. Erläuterungen zu Abbildung 1, S. 3). Bei der Förderung von Neubauten liegen die im HFM definierten Mehrinvestitionen hoch, weil vor allem bei den am stärksten geförderten Minergie-P-Neubauten gegenüber einem herkömmlichen Neubau relativ hohe Mehrinvestitionen notwendig sind (vor allem auch für Luftdichtheit und Haustechnik).

Abb. 10: Netto-Beschäftigungseffekt

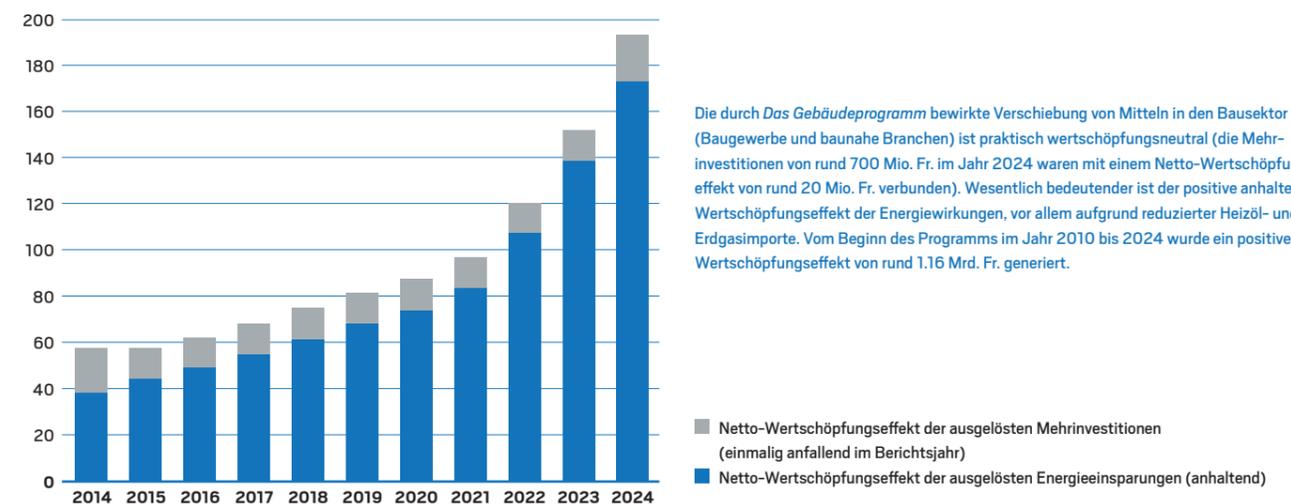
Je Berichtsjahr, in Vollzeitäquivalenten (VZA)



Die anhaltenden Beschäftigungseffekte des Programms sind für ein einzelnes Jahr betrachtet mittlerweile gleich hoch wie jene durch neu ausgelöste Mehrinvestitionen. Vom Beginn des Programms im Jahr 2010 bis 2024 konnte insgesamt ein positiver Beschäftigungseffekt im Umfang von rund 30 000 Personenjahren erzielt werden.

Abb. 11: Netto-Wertschöpfungseffekt

Je Berichtsjahr, in Mio. Fr.



Die durch *Das Gebäudeprogramm* bewirkte Verschiebung von Mitteln in den Bausektor (Baugewerbe und baunahe Branchen) ist praktisch wertschöpfungsneutral (die Mehrinvestitionen von rund 700 Mio. Fr. im Jahr 2024 waren mit einem Netto-Wertschöpfungseffekt von rund 20 Mio. Fr. verbunden). Wesentlich bedeutender ist der positive anhaltende Wertschöpfungseffekt der Energiewirkungen, vor allem aufgrund reduzierter Heizöl- und Erdgasimporte. Vom Beginn des Programms im Jahr 2010 bis 2024 wurde ein positiver Wertschöpfungseffekt von rund 1.16 Mrd. Fr. generiert.

Auswertung nach Kantonen

Grosse kantonale Unterschiede

Seit 2017 sind die Kantone vollumfänglich zuständig sowohl für die Förderung der energetischen Modernisierung der Gebäudehülle als auch für die Förderung von erneuerbaren Energien, der Gebäudetechnik und der Abwärmenutzung. So können die

Kantone ihre Förderangebote noch gezielter auf ihre Region ausrichten. Es ist zu beachten, dass die Auszahlungen sowie die Energie- und CO₂-Wirkung kantonal von Jahr zu Jahr zum Teil stark variieren und ein Vergleich zwischen den Kantonen deshalb

mit Vorsicht zu geniessen ist. Solche Schwankungen sind häufig nachfragebedingt und können durch die kantonale Politik nur bedingt beeinflusst werden. Kann in einem Kanton zum Beispiel ein grosses Holz-Wärmenetzprojekt realisiert werden, resultiert im

Auszahlungsjahr eine hohe Energie- und CO₂-Wirkung, während sie im Folgejahr wieder tiefer liegt. Veränderungen wie diese sind eher «zufällig» und haben nichts mit der Qualität des kantonalen Förderprogramms zu tun.

Abb. 12: Auszahlungen 2024
Sortiert nach Auszahlungen pro Einwohner/-in

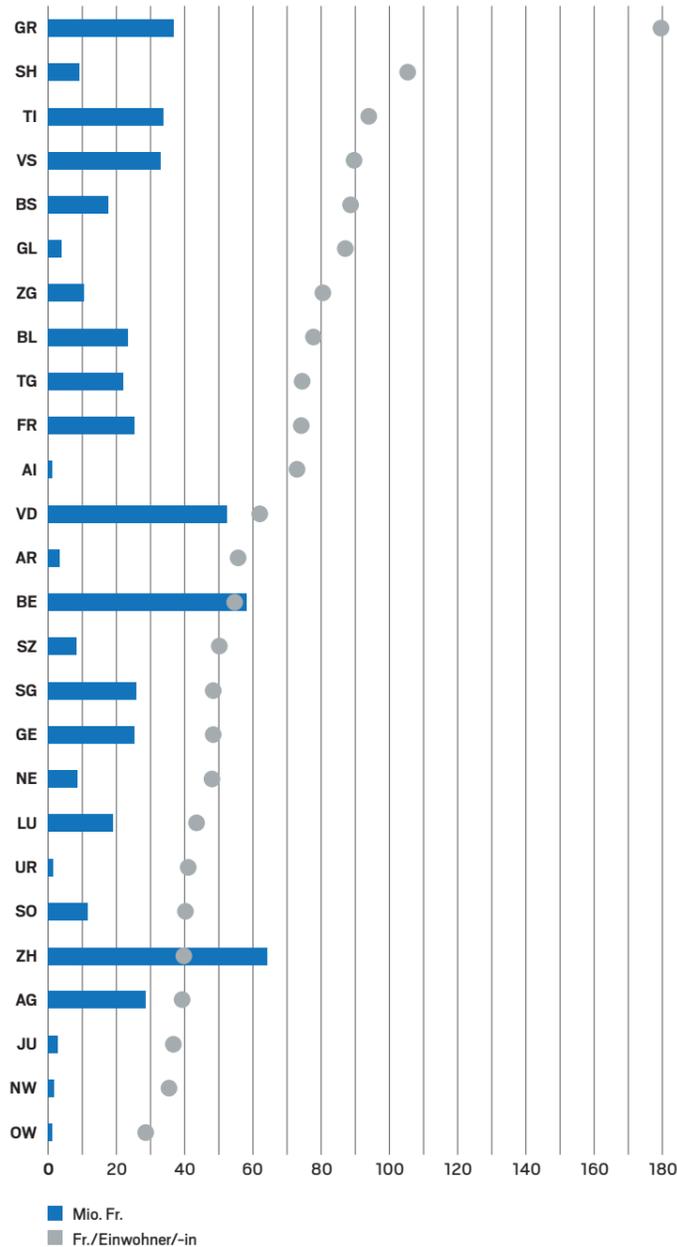


Abb. 13: Auszahlungen 2024 je Massnahmenbereich
Sortiert nach Auszahlungen pro Einwohner/-in

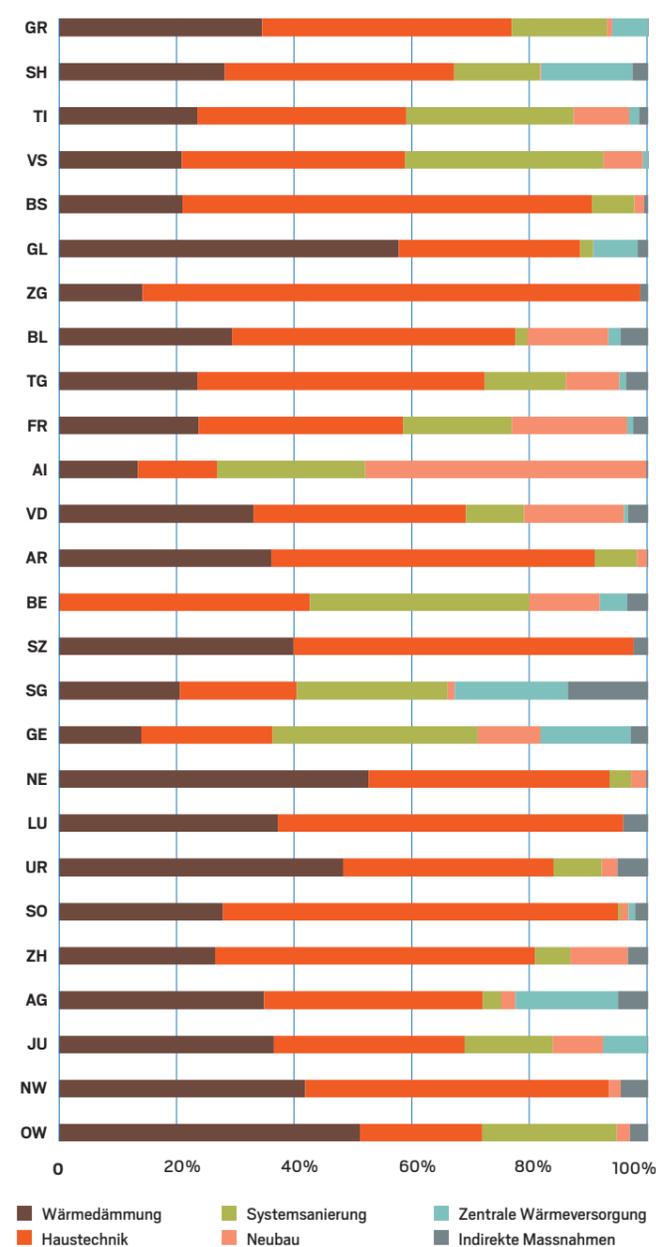


Abb. 14: Verpflichtungen 2024
Sortiert nach Fr. pro Einwohner/-in

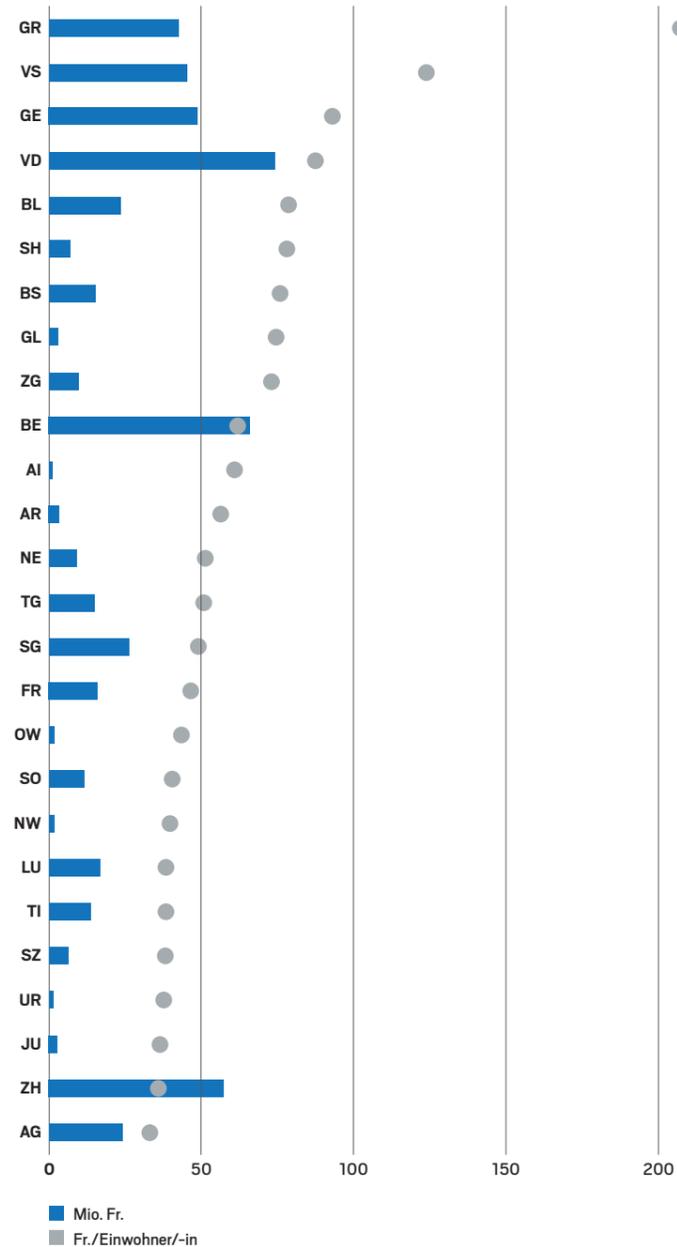


Abb. 15: Verpflichtungen 2024 je Massnahmenbereich
Sortiert nach Fr. pro Einwohner/-in

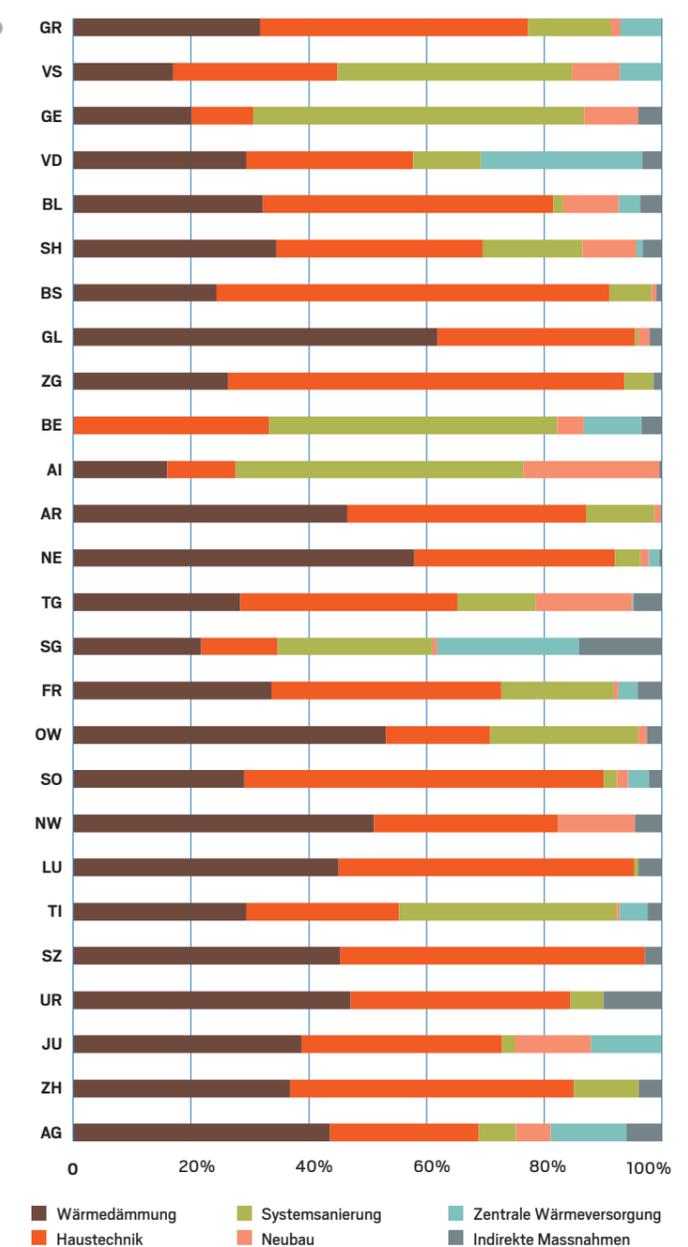


Abb. 16: Energiewirkung 2024

Über die Lebensdauer der Massnahmen, sortiert nach Energiewirkung pro Einwohner/-in

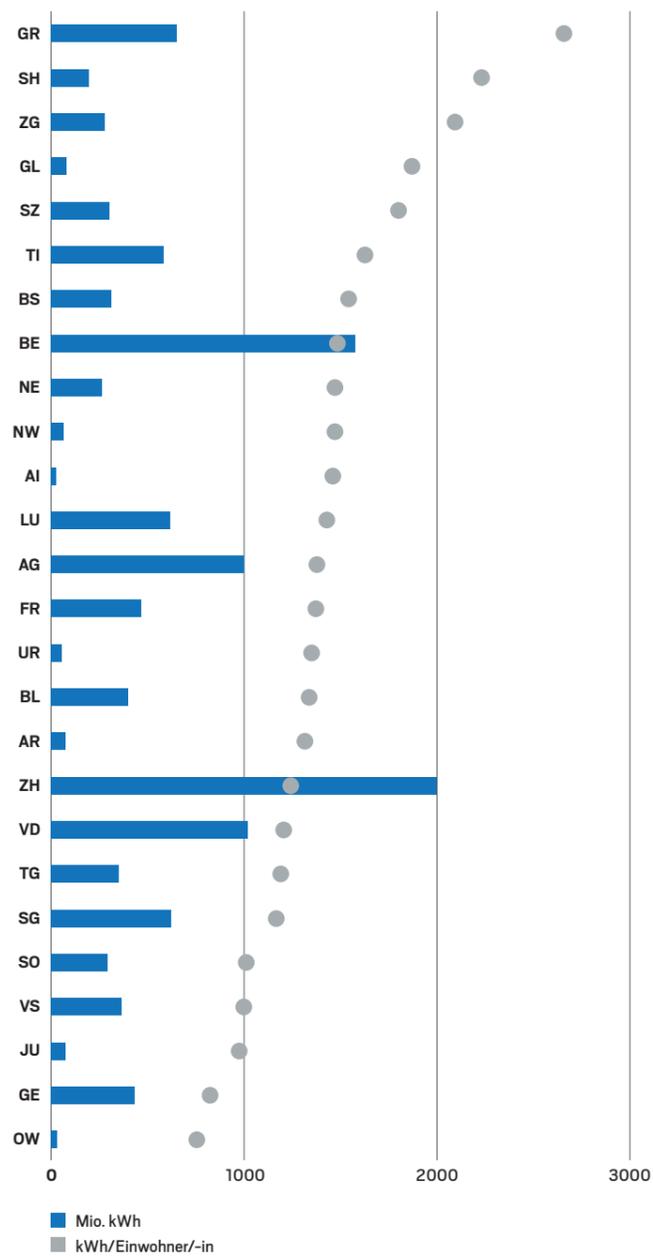
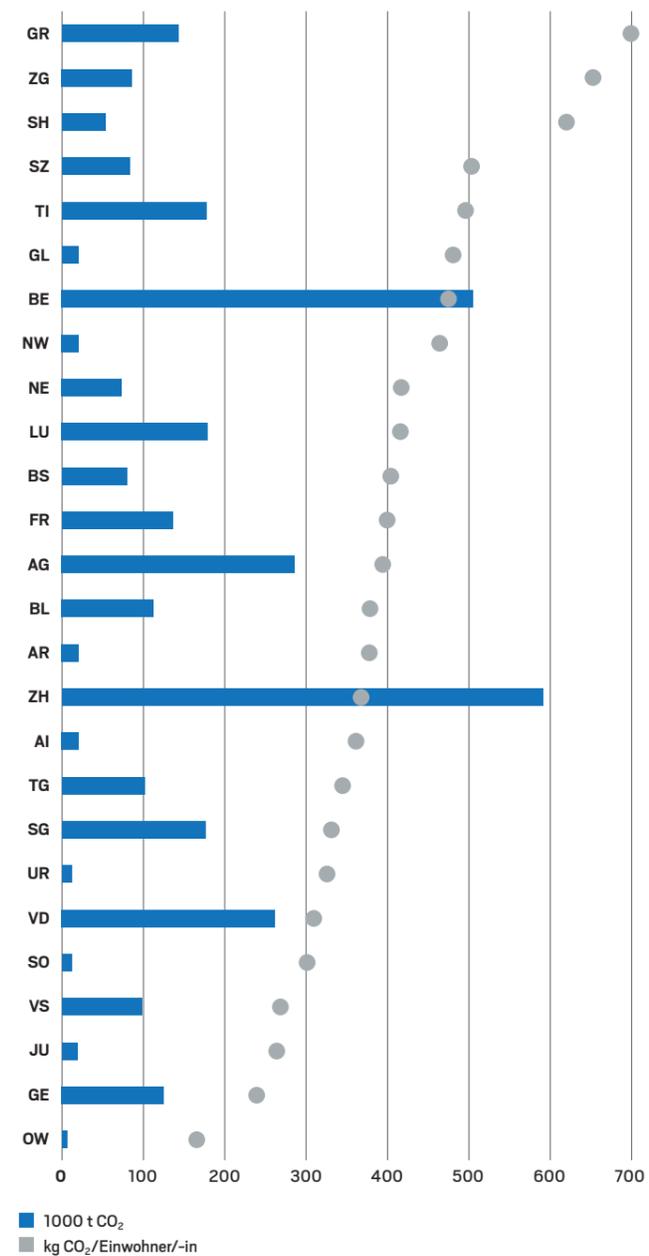


Abb. 17: CO₂-Wirkung 2024

Über die Lebensdauer der Massnahmen, sortiert nach CO₂-Wirkung pro Einwohner/-in



Impressum

Jahresbericht 2024 des Gebäudeprogramms

Auftraggeber

Bundesamt für Energie BFE

Redaktion und Layout

WIRZ GROUP

Texte, Fachlektorat

INFRAS AG

Fotografie

Manu Friederich

Weitere Informationen

info@dasgebaeudeprogramm.ch

www.dasgebaeudeprogramm.ch

Der Jahresbericht erscheint digital in den Sprachen

Deutsch, Französisch und Italienisch

Mehr Informationen zum Gebäudeprogramm, eine Tabellensammlung mit detaillierten Statistiken und weitere Praxisbeispiele finden Sie unter www.dasgebaeudeprogramm.ch