

Wirksam, tragbar und fair – Sieben Instrumente für einen zukunftsfähigen Gebäudepark



Sehr geehrte Damen und Herren

Der auf Energieeffizienz und Klimaschutz ausgerichtete Umbau des Gebäudeparks ist eine Erfolgsgeschichte. Aktuell gefährden aber gleich zwei Entwicklungen die Energiewende im Gebäudebereich. Zum einen der Wegfall der Steuerabzüge für energetische Sanierungen und erneuerbare Energien zum Beispiel von Solaranlagen (Eigenmietwert-Abstimmung vom 28. September 2025). Zum anderen die geplanten Kürzungen beim Gebäudeprogramm (Entlastungspaket 27). Der Vorschlag der ständerätlichen Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie (UREK-S) vom 31.10.2025 wird dieser Ausgangslage nicht gerecht und würde einen starken Abbau im Klimaschutz bedeuten.

Wie gelingt es, dass unsere Häuser trotzdem zukunftsfähig umgebaut werden? Hauseigentümer müssen weiterhin dazu motiviert werden, Gebäudehüllen energetisch zu verbessern, CO₂-frei zu heizen und Solaranlagen auf Dach und Fassade zu montieren.

Der WWF-Ansatz ist ein fein austarierter Mix, der die richtigen Anreize setzt und dabei sozialverträglich und effizient bleibt. Konkret hält der WWF eine Kombination aus den folgenden sieben Instrumenten für geeignet, den Gebäudepark zukunftsfähig zu machen.

1. Weiterführung Gebäudeprogramm mit erhöhten Fördersätzen
2. Erhöhung der CO₂-Abgabe
3. Sichtbare Teilrückverteilung der CO₂-Abgabe
4. Vermieterinnen und Vermieter ungedämmter Gebäude beteiligen sich an CO₂-Abgabe
5. MuKE 2025 Module zu Heizungsersatz und Sanierung als Mindeststandards
6. Finanzielle Attraktivität von Solaranlagen erhöhen
7. Bonus-Malus-System als Anreiz zur sparsamen Nutzung von Wohnraum

Der Beitrag des Gebäudeprogramms

Rund 60 Prozent des Schweizer Gebäudeparks wurde vor 1980 gebaut. Oft sind Häuser ungenügend gedämmt, was Wärmeverluste und einen hohen Winterstrombedarf nach sich zieht. In der letzten Dekade (2010–2019) ist die energetische Sanierungsrate gegenüber der Vordekade (2000–2009) **um 0,5 Prozentpunkte auf rund 1,5 Prozent gestiegen**. Dieser Anstieg geht unter anderem auf die Wirkung des Gebäudeprogramms zurück.

Wie relevant eine hohe Sanierungsrate für die Klimapolitik ist, zeigen aktuelle Zahlen. Allein die im Jahr 2024 mit Fördergeldern umgesetzten Massnahmen senken über ihre gesamte Lebensdauer **den Energieverbrauch des Schweizer Gebäudeparks um rund 12 Milliarden Kilowattstunden und den CO₂-Ausstoss um etwa 3,5 Millionen Tonnen**. Dank des Gebäudeprogramms, der Verschärfung der kantonalen Energiegesetze und der CO₂-Abgabe gelang es beim Heizungsersatz, die Investitionen in erneuerbare Heizsysteme seit 2017 von 27 auf 85 Prozent zu steigern.

Des Weiteren zeigt eine **aktuelle Studie von EBP**, dass jeder im Rahmen des Gebäudeprogramms investierte Franken mehrere Franken an Umweltkosten vermeidet. Die Effizienz in puncto Klimaschutz ist demnach klar erwiesen.

Die gleiche Studie beleuchtet auch bisher weniger beachtete volkswirtschaftlichen Effekte wie die durch das Gebäudeprogramm zusätzlich generierte Wertschöpfung und Steuereinnahmen. Selbst bei einem hohen Mitnahmeeffekt von 50 Prozent bleiben diese erheblich (siehe Abbildung 1).

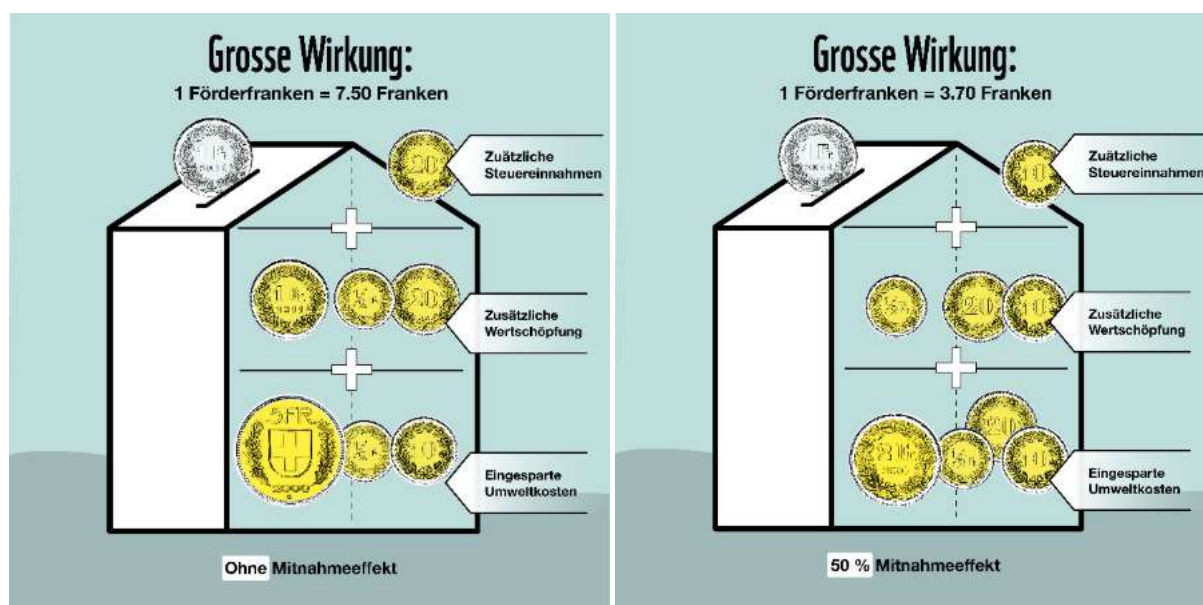


Abbildung 1: Wirkung eines im Rahmen des Gebäudeprogramms investierten Förderfrankens in Schweizer Franken. Links: ohne Mitnahmeeffekt; rechts: mit einem hypothetischen Mitnahmeeffekt von 50 Prozent.

Massnahmen für eine wirksame, tragbare und faire Gebäudepolitik

Im hier vom WWF vorgeschlagenen Mix soll das Gebäudeprogramm in ein weiterentwickeltes System aus Fördern, Lenken und Fordern eingebettet werden.

1. Weiterführung Gebäudeprogramm mit erhöhten Fördersätzen

Mit der Abstimmung vom 28. September (Abschaffung Eigenmietwert) fallen ab 2028 auf Bundesebene und zumindest teilweise auch auf Kantonsebene die Steuerabzüge für energetische Sanierungen weg. Um die Anreize auf dem heutigen Niveau zu halten und nicht-amortisierbare Mehrkosten zu decken, braucht es eine Erhöhung der Fördersätze.

Konkret müssen die Fördersatzte so angepasst werden, dass sie mit der erwarteten Zunahme des Sanierungsvolumens durch Instrument 5 (siehe unten) Schritt halten können. Wenn die Sanierung von Gebäudehüllen auch ökonomisch attraktiver wird, steigt die Nachfrage nach Sanierungen, was wiederum die Bereitstellung von zusätzlichen Mitteln nötig macht. Damit wird der finanzielle Bedarf seitens des Bundes für absehbare Zeit, den heutigen von 400 Mio. Franken pro Jahr (plus 200 Mio. Fr. für das Impulsprogramm) übersteigen. Die vom Bundesrat im Entlastungspaket 27 geforderte Senkung auf total 200 Mio. Fr. pro Jahre wäre somit ein Kahlschlag mit grossem Wirkungsverlust.

2. Erhöhung der CO₂-Abgabe

Mit jeder emittierten Tonne CO₂ entstehen Kosten für die Gesellschaft. Um das heutige Marktversagen zu korrigieren, muss die CO₂-Abgabe den tatsächlichen externen Kosten entsprechen. Das ARE bezifferte diese kürzlich mit 430 Fr. pro Tonne CO₂, wobei nur ein Teil der erwarteten Klimaschäden quantifiziert werden konnte.

Wir schlagen dennoch vor, die Abgabe in einem ersten Schritt auf lediglich 210 Fr. pro Tonne CO₂ zu erhöhen. Gepaart mit einer Erhöhung der Zweckbindung der CO₂-Abgabe auf Brennstoffe (befristet bis Ende 2031 von 33 auf maximal 49 Prozent) würden so genügend Mittel für die im KIG definierten Massnahmen für Innovationsförderung und das Impulsprogramm Heizungsersatz bereitgestellt. Gleichzeitig könnte der heutige Stand der Förderung beibehalten und vollständig aus der Teilzweckbindung der CO₂-Abgabe finanziert werden. Mit dem Auslaufen des Programms zur Innovationsförderung Ende 2031 kann die Zweckbindung wieder auf die ursprüngliche Höhe von einem Drittel reduziert werden.

Attraktiv ist die Erhöhung der CO₂-Abgabe auch deshalb, weil damit dem in der Verfassung verankerten Verursacherprinzip Rechnung getragen würde. Es entspräche auch der Empfehlung des Gaillard-Berichts zur Aufgaben- und Subventionsüberprüfung. Dieser bezeichnet Lenkungsabgaben als sinnvolle Alternative zu Subventionen.

3. Sichtbare Teilrückverteilung der CO₂-Abgabe

Wie eine **Umfrage von 2022** gezeigt hat, versteht die Mehrheit der Bevölkerung den CO₂-Abgabemechanismus ungenügend. Es ist davon auszugehen, dass das auch damit zu tun hat, dass die Rückverteilung kaum bekannt ist bzw. nicht verstanden wird. Damit sich dies ändert und die Akzeptanz für die CO₂-Abgabe steigt, soll die Pro-Kopf-Rückverteilung sichtbar werden. So sollen die Erträge aus der CO₂-Abgabe im Sinne eines überwiesenen **Postulats** der UREK-N mindestens einmal jährlich an alle Privathaushalte ausgezahlt werden.

4. Vermieterinnen und Vermieter ungedämmter Gebäude beteiligen sich an CO₂-Abgabe

In Mietverhältnissen wird die CO₂-Abgabe auf die Mietenden abgewälzt. Entsprechend verfehlt sie ihre Anreizwirkung. Damit es für Eigentümer:innen attraktiver wird, in erneuerbare Heizsysteme und bessere Dämmung zu investieren, braucht es hier eine Korrektur. Der Bundesrat soll einen Verteilschlüssel festlegen, der regelt, welchen Anteil der CO₂-Abgabe Vermieter:innen an Mieter:innen weitergeben dürfen. Um die Wirkung zu maximieren, muss der Anteil bei ungedämmten Gebäuden entsprechend tief sein.

5. MuKEn-2025-Module zu Heizungsersatz und Sanierung als Mindeststandards

Für die Reduktion der Schweizer CO₂-Emissionen ist der im Klima- und Innovationsgesetz (KIG) festgelegte Zielpfad massgebend. Damit dieser eingehalten werden kann, braucht es im Gebäudebereich neben gezielter Lenkung und Förderung auch verbindliche Vorschriften. Wie einleitend erwähnt, fallen die Steuerabzüge für energetische Sanierungen aufgrund der Eigenmietwert-Abstimmung künftig weg. Diese Abzüge haben bisher als wichtiges Anreizsystem für die Dekarbonisierung des Gebäudebestands gewirkt. Um diesen Rückschritt auszugleichen, braucht es deshalb eine Stärkung im Bereich der Vorschriften.

Ein aussichtsreicher Lösungsansatz liegt in den revidierten Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (**MuKEn 2025**) vor. Diese verlangen insbesondere ein Verbot für die Installation neuer fossiler Heizungen. Dabei sind Ausnahmen vorgesehen, wenn die erneuerbare Alternative über den gesamten Lebenszyklus mindestens 25 Prozent teurer ist.

Um sicherzustellen, dass die Kantone die Bestimmung zeitnah übernehmen, könnte sie auf Bundesebene nach einer Übergangsfrist als Mindeststandard eingeführt werden. Wenn Kantone ihre Energiegesetze bis Ende 2027 nicht äquivalent anpassen, müssen die Kantone die nötigen Vorschriften per Verordnung übernehmen. Eine vergleichbare Regelung gibt es heute in Art. 45a EnG zum Solarstandard bei grossen Neubauten. Ein ähnlicher Mechanismus soll auch für Modul 13, das eine Verpflichtung zur energetischen Sanierung sehr ineffizienter Gebäude vorsieht, eingeführt werden.

6. Finanzielle Attraktivität von Solaranlagen erhöhen

Ebenfalls als Folge der Eigenmietwert-Abstimmung werden die Steuerabzüge für Solaranlagen wegfallen. Damit werden Hausbesitzende gegenüber juristischen Personen schlechter gestellt, da letztere ihre getätigten Investitionen via Abschreibungstabellen steuerlich abziehen können.

Um diese Ungleichbehandlung aufzuwiegen, sollte der Bund stattdessen den Mindestabnahmetarif für Solarstrom per Verordnung so anpassen, dass sich Solaranlagen amortisieren lassen. Ebenfalls zielführend wäre eine Kombination mit erhöhten Einmalvergütungen. Dabei müssten aber zusätzliche Mittel für den Netzzuschlagsfonds geöffnet werden.

Flankierend braucht es einen Solarstandard für bestehende grosse Gebäude, inklusive Übergangsfrist und Ausnahmeregeln. Andernfalls bleiben die Ziele des Energiegesetzes in weiter Ferne.

7. Bonus-Malus-System als Anreiz zur sparsamen Nutzung von Wohnraum

Für einen nachhaltigen Gebäudepark ist eine haushälterische Nutzung des Wohnraums unerlässlich, denn die Bau- und Baumaterialwirtschaft stossen heute bereits mehr CO₂ aus als alle Gebäudeheizungen zusammen. Dazu ist ein Bonus-Malus-System geeignet, welches Personen mit kleinem Wohnraumverbrauch belohnt und solche mit sehr hohem Verbrauch dazu anregt, umzuziehen oder den Wohnraum besser zu teilen. Ein mittlerer Wohnraumverbrauch von beispielsweise 30 bis 70 Quadratmeter pro Person wäre davon auszunehmen.

Ein derartiges Anreizsystem dürfte sich auch positiv auf die Wohnungsnot auswirken. Das ist relevant, weil in der Folge weniger Fachkräfte für den Neubau benötigt werden. Das bedeutet, dass die Bauwirtschaft sich vermehrt auf Sanierungen konzentrieren kann.

Wirksam, tragbar und fair

Werden diese sieben Instrumente zum Paket geschnürt, eignen sie sich, den Schweizer Gebäudepark fit für die Zukunft zu machen. Das Paket ist wirksam, tragbar und fair. Damit könnten Energieverbrauch und CO₂-Emissionen trotz Wegfall der Steuerabzüge gegenüber heute weiter gesenkt werden. Die Investitionen, die dafür nötig sein werden, sind tragbar, da sie sich insbesondere auf lange Sicht mehrheitlich finanziell lohnen und den Wohnkomfort erhöhen.* Das Paket ist zudem fairer als die aktuelle Situation, da das Verursacherprinzip gestärkt und einkommensschwache Haushalte nicht zusätzlich belastet werden. Das ist zentral, denn bei der Dekarbonisierung gilt es, alle mitzunehmen und die Spielregeln entsprechend realistisch auszugestalten.

Patrick Hofstetter

Klimaschutz- und Energieexperte beim WWF Schweiz

* Bei Hausbesitzenden mit tiefen Einkommen kann es vorkommen, dass aufgrund der Tragbarkeitsregeln nicht immer die erforderliche Hypothek gewährt wird. Die Finma sollte deshalb mit den Banken diese Tragbarkeitsregel dahingehend anpassen, dass Hypotheken für lohnende oder wertsteigernde Investitionen niedrigeren Tragbarkeitsregelungen unterliegen. Andernfalls sollte der Bund ein Bürgschaftsinstrument anbieten, das möglichst selbsttragend sein soll.

Mit dieser Infomail informiert der WWF Schweiz Entscheidungsträger:innen und Expert:innen über aktuelle energie- und klimapolitische Herausforderungen und über unsere Positionen und Vorschläge zur Energiezukunft und Dekarbonisierung. Gerne dürfen Sie die Mail weiterleiten. Bisherige Infomails sind [hier zu finden](#). An- und Abmeldungen nehmen wir über folgende Adresse entgegen: ClimateEnergy@wwf.ch



Unser Ziel

Gemeinsam schützen wir die Umwelt und gestalten eine lebenswerte Zukunft für nachkommende Generationen.

WWF Schweiz

Hohlstrasse 110
Postfach
8010 Zürich

Tel.: +41 (0) 44 297 21 21
wwf.ch/kontakt

Spenden:
wwf.ch/spenden