



**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

energieberatungAARGAU

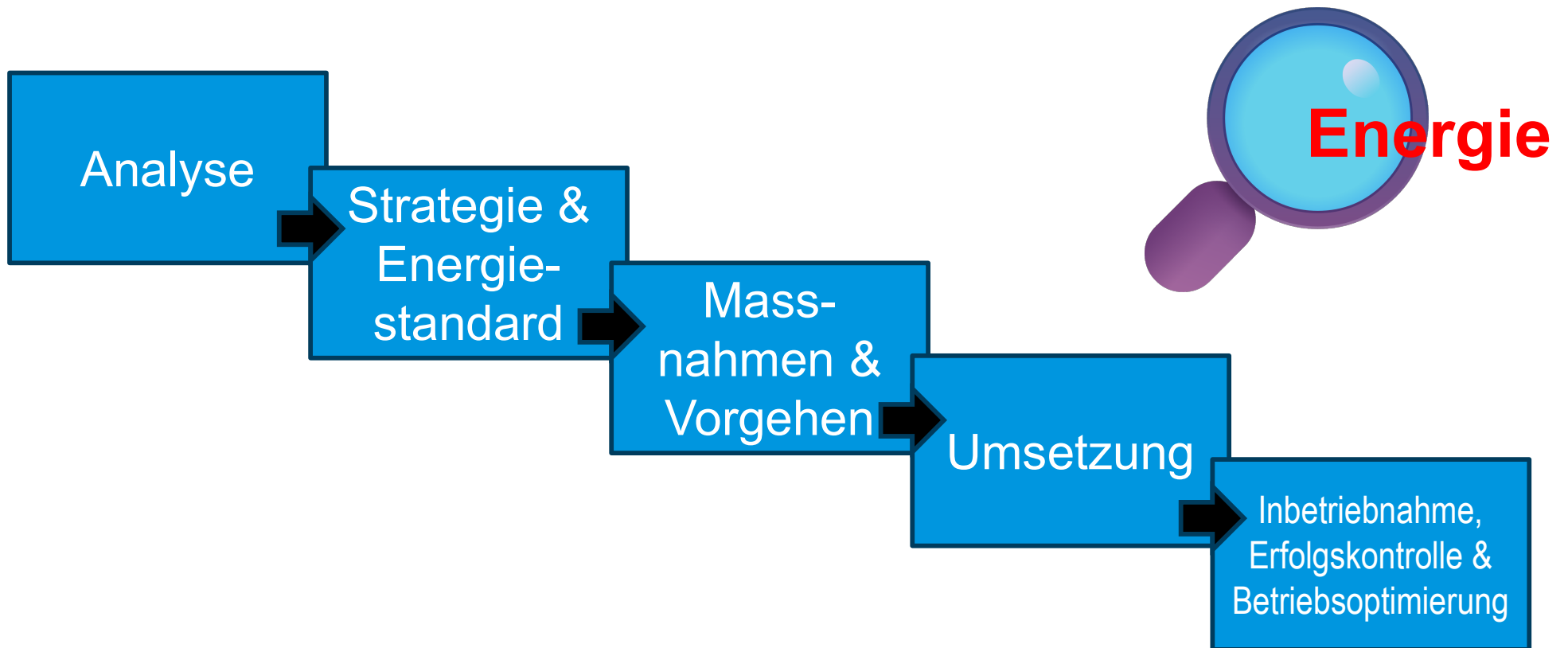
Gebäude modernisieren

5. Oktober 2025 | Franz Ulrich, Lindenberg Energie GmbH, Hohenrain



Mit Unterstützung von
 **energieschweiz**

In 5 Schritten zur erfolgreichen Gebäudemodernisierung



Quelle: Energiegerecht Sanieren – Ratgeber für Bauherrschaften (S. 14)

Energiegerecht
sanieren

Ratgeber für
Bauherrschaften



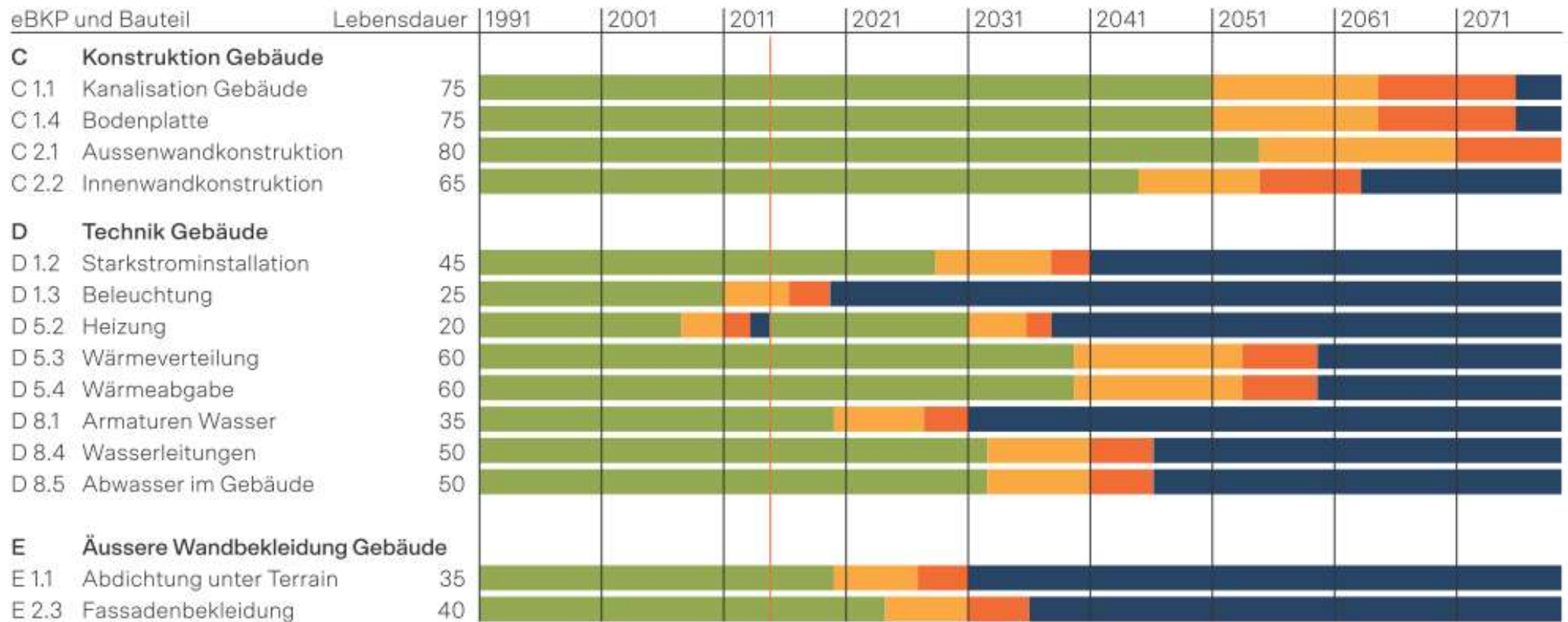
energieschweiz.ch

 energieschweiz

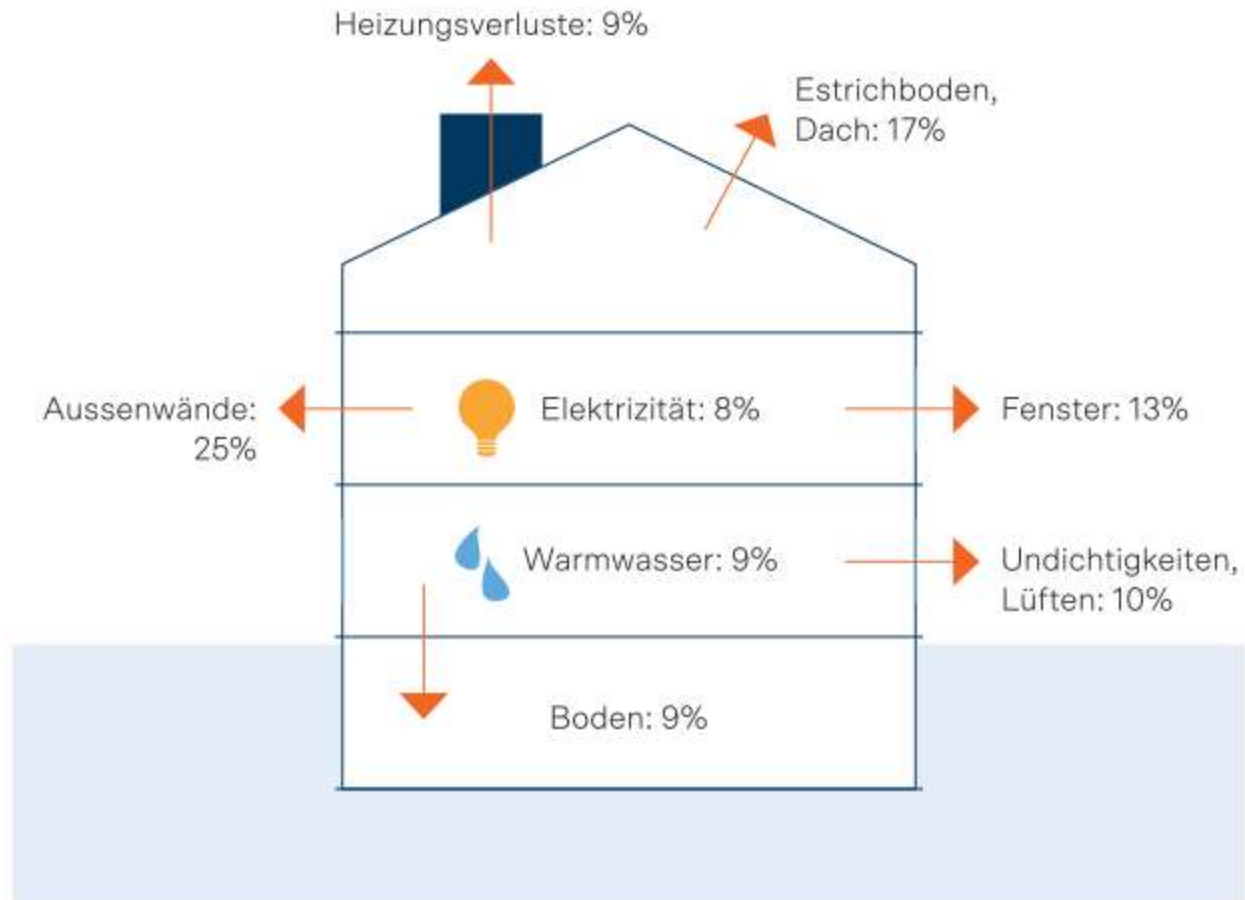
Ratgeber Energiegerecht sanieren



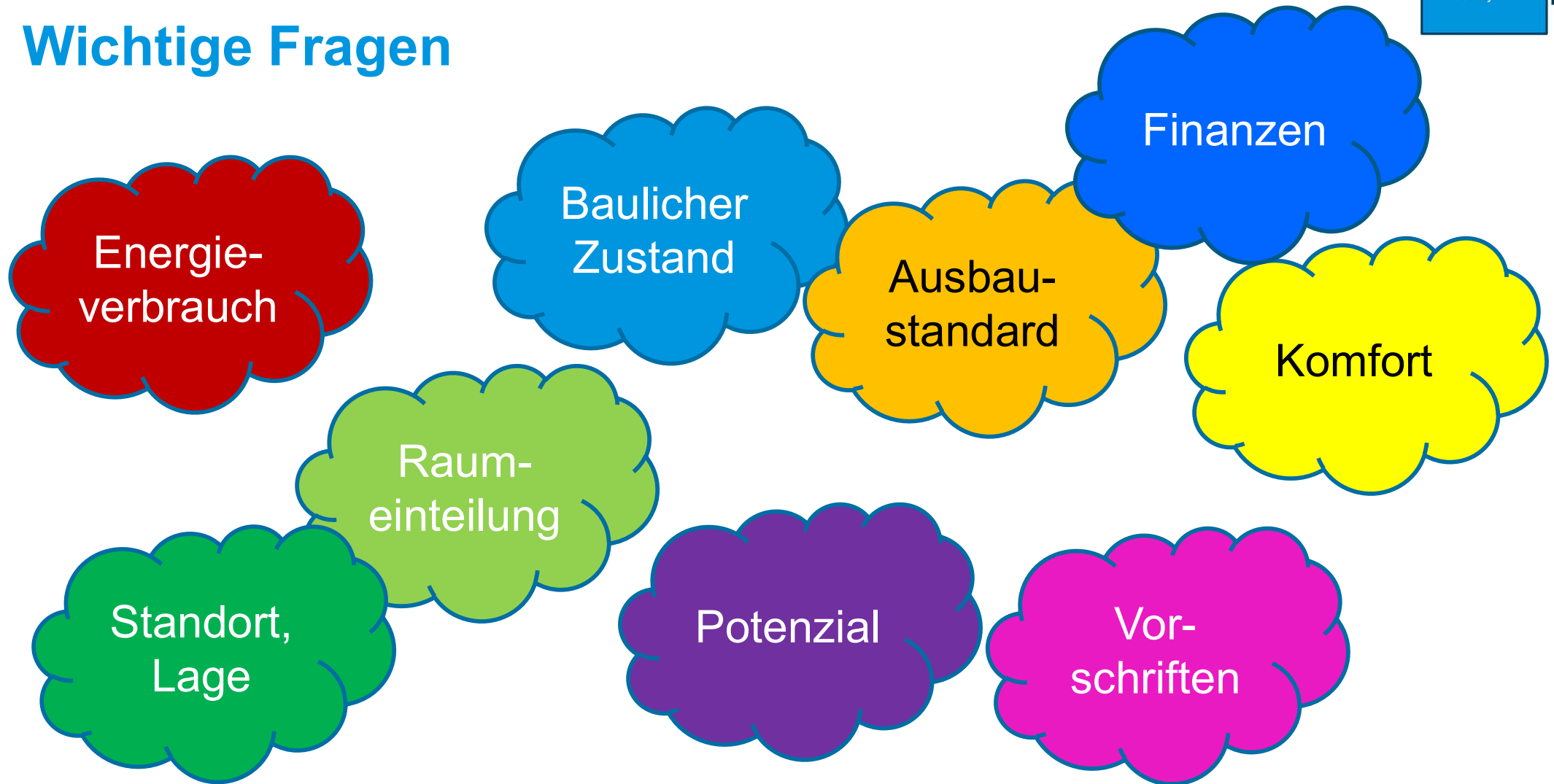
Lebenserwartung der Bauteile



Energieverluste



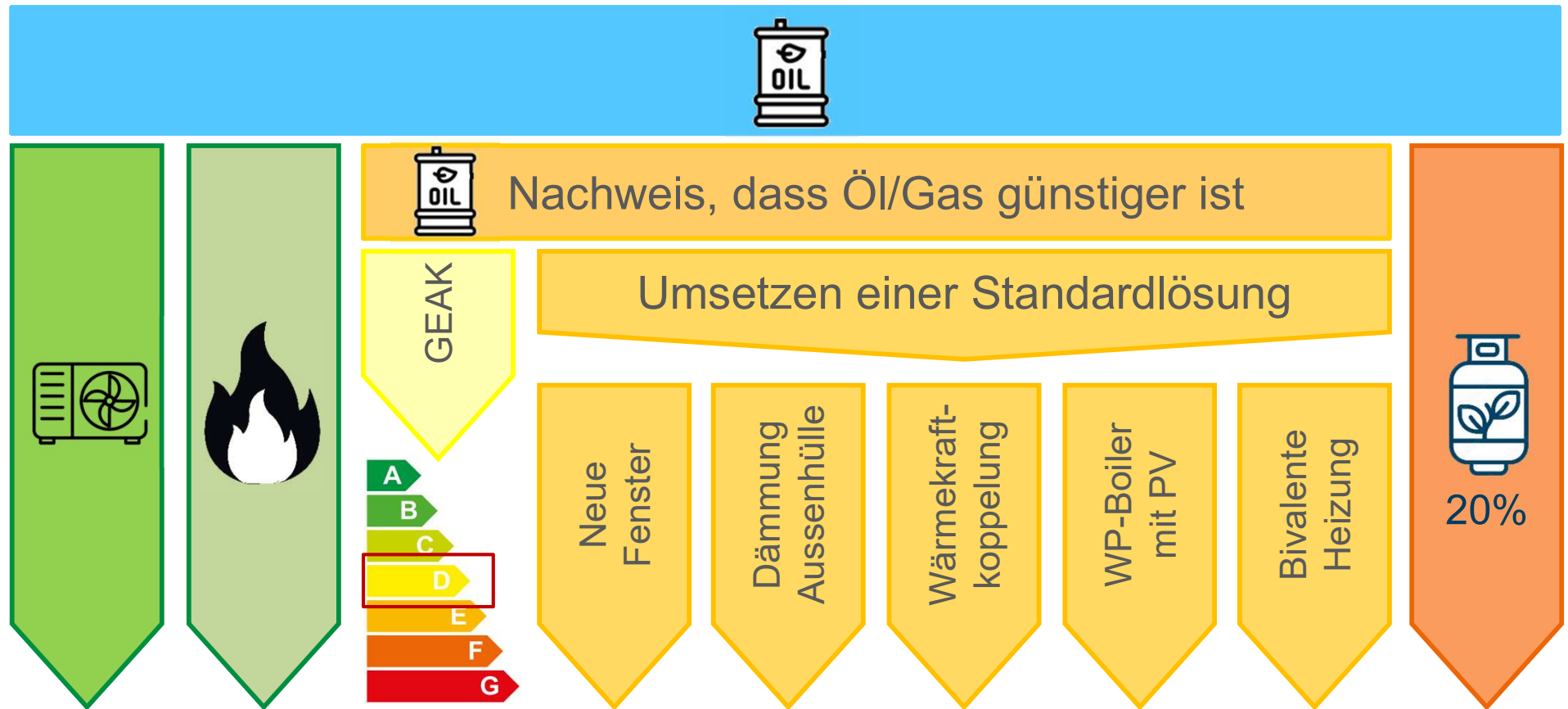
Wichtige Fragen



Energiegesetz AG: Übersicht wesentlicher Änderungen

- Der Ersatz eines **Elektro-Wassererwärmers** darf nicht ausschliesslich direktelektrisch erfolgen (§ 4b).
- Bei Neubauten (MFH) muss nur noch das **Warmwasser nach Verbrauch** erfasst und abgerechnet werden (§ 6).
- Beim **Ersatz eines Wärmeerzeugers** bei Wohnbauten darf der Anteil nichterneuerbarer Energie 90 % nicht übersteigen (§ 7a).
- Hierfür stehen 11 Standardlösungen oder der Einsatz von mind. 20 % Biogas zur Verfügung (§ 7a).
- Für Gebäude mit einer elektrischen Widerstandsheizungen muss innert fünf Jahren ein **GEAK Plus** erstellt werden (§ 7b).
- Für den Heizungsersatz und den Ersatz von Elektro-Wassererwärmer wird ein **Meldeverfahren** eingeführt.

Standardlösungen beim Heizungersatz



Nationale Beratungsprodukte



G

E

A

K

GEAK
Das Basisprodukt GEAK ist die offizielle Energiekette der Kantone und zeigt im GEAK-Dokument die Qualität der Gebäudehülle, die Gesamteffizienz und die direkten CO₂-Emissionen in sieben Klassen (A bis G) an.

GEAK Plus
Mit dem GEAK Plus werden Ihnen – zusätzlich zur Energiekette – bis zu fünf auf Ihr Gebäude zugeschnittene Varianten zur energetischen Modernisierung aufgezeigt.

GEAK Neubau
Der GEAK Neubau hilft aufgrund von Planungswerten die Zielwerte der Energieeffizienz fest, was sich positiv auf den Betrieb und die Nutzung des neuen Gebäudes auswirkt.

Bewertung

Effizienz Gebäudehülle

Effizienz Gesamtenergie

Direkte CO₂-Emissionen

A

B

C

D

E

F

G

A

C

D

erneuerbarheizen

Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus bis 6 Wohneinheiten

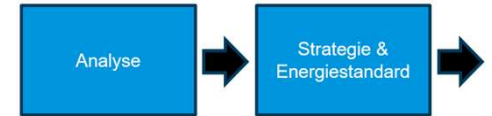
Mehrfamilienhaus mit mehr als 6 Wohneinheiten oder Stockwerkeigentum

Nichtwohnbauten (Unternehmen & Verwaltung)

DEPARTEMENT BAU, VERKEHR UND UMWELT

9

Sanierungsstrategien im Vergleich



- **Strategie wählen:**
umfassende Sanierung, Teilsanierung, Abbruch & Ersatzneubau oder Wert-erhaltung.
- **Langfristig denken:**
Geplante Nutzung der Liegenschaft, Nachfolge und Renditeziele mitberück-sichtigen.
- **Standard festlegen:**
Gewünschten Baustandard / GEAK-Klasse bestimmen.

	Bausubstanz +	Bausubstanz -
Marktpotenzial +	Empfehlung: umfassende Sanierung	Empfehlung: Ersatzneubau
Marktpotenzial -	Empfehlung: Teilsanierung	Empfehlung: Werterhaltung

Strategie	Umfassende Sanierung	Teilsanierung	Ersatzneubau	Werterhaltung
Resultat Analyse	Marktpotenzial und Bausubstanz rechtfertigen eine umfassende Sanierung. Es lohnt sich, so zu investieren, dass eine Wertsteigerung erzielt wird.	Die gute Bausubstanz rechtfertigt eine langfristig ausgerichtete Sanierung. Mit Rücksicht auf die Marktverhältnisse ist aber eher vorsichtig zu investieren. Es kann eine angemessene Wertsteigerung erzielt werden.	Statt in die Sanierung des Gebäudes zu investieren, wäre ein Ersatzneubau und damit eine bessere Ausnutzung des Grundstücks möglich. Auch müssten so bei den energetischen Anforderungen keine Kompromisse eingegangen werden.	Aufgrund der Bausubstanz und der Marktverhältnisse ist eine zurückhaltende Investition angezeigt, aber der Wohnkomfort und die Bausubstanz müssen erhalten bleiben.
Massnahmen	Investitionen, die das Gebäude mit einem Neubau vergleichbar machen, z. B. Wärmedämmung Gebäudehülle, Ersatz Balkone etc.	Investitionen, die eine langfristige Nutzung des Gebäudes ermöglichen, z. B. Fensterersatz, Steigerung Ausbaustandard Küche und Bad, Heizungsersatz etc.		Investitionen, die eine angemessene Nutzung des Gebäudes weiter ermöglichen, z. B. Neuanstrich, Erneuerung von Wandbelägen etc.
Weitere Nutzungsdauer	40 bis 50 Jahre	20 bis 25 Jahre	—	10 bis 15 Jahre
Baustandard	– GEAK-Klasse B/B – Minergie-A	– GEAK-Klasse C/C oder D/D – Minergie	– GEAK-Klasse A/A – Minergie-P(-ECO)/Minergie-A(-ECO)	– Gesetzlicher Minimalstandard

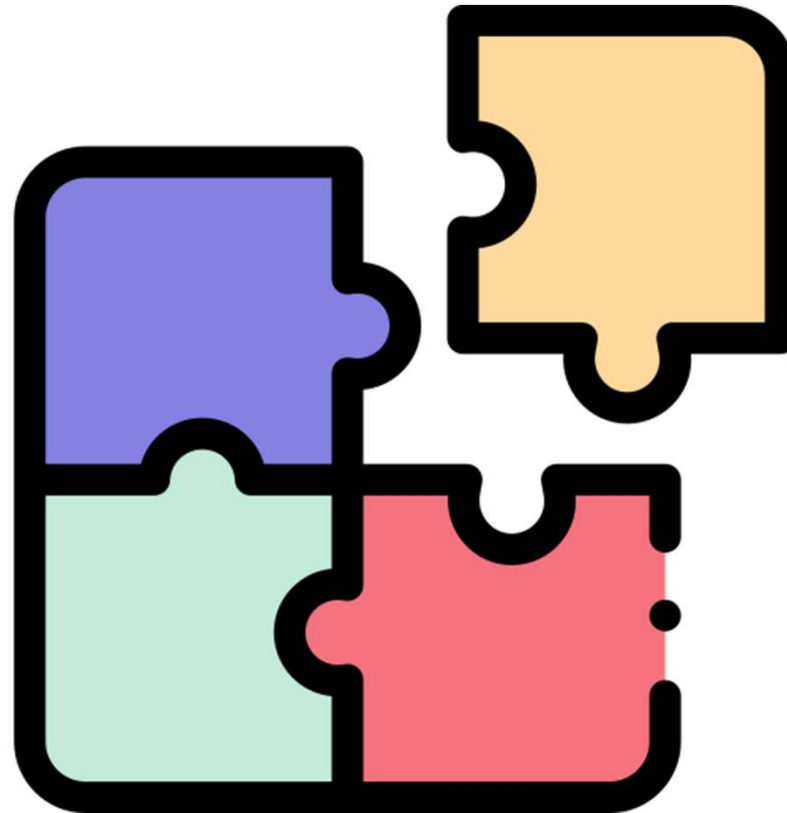
Massnahmen festlegen und Vorgehen planen



Mögliche Sanierungsmassnahmen

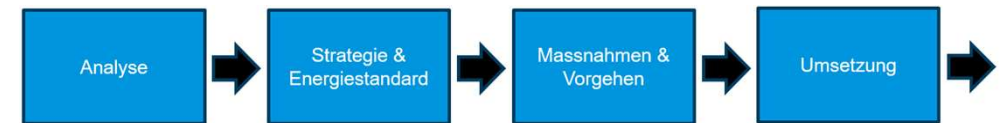
Dach	Neu eindecken, dämmen und verstärken, Solaranlage integrieren
Keller	Abdichten, Kellerwände und -decken dämmen
Aussenwände	Dämmen, Fenster mit Dreifachverglasung einbauen, Türen erneuern, Balkone erneuern/vergrössern
Gebäudetechnik	Einsatz erneuerbarer Energien für Heizung und Wassererwärmung (abgestimmt auf neu gedämmte Aussenhülle), Wohnungslüftung installieren
Innenausbau	Innenrenovation, Bad, WC, Küche erneuern, energieeffiziente Geräte und Beleuchtung installieren

Gesamtsanierung oder Etappierung?



- **Umfang wählen:** Grössere Sanierung kann etappiert werden
- **Nutzung klären:** Soll das Haus während der Arbeiten bewohnbar bleiben?
- **Ablauf planen:** Sanierungsphasen in richtiger Reihenfolge festlegen.

Umsetzung organisieren & Qualität sichern



Fachpersonen & Organisation der Umsetzung

- Früh Fachpersonen beiziehen: Planer/Architekt für Analyse und Ablaufplan.
- Klare Zuständigkeiten regeln: Rollen und Verantwortlichkeiten eindeutig festlegen.
- Qualität sichern: Regelmässige Kontrollen durch Energieberatung/Bauleitung.



Heizungersatz: Qualität absichern

- Leistungsgarantie: Heizungsersatz nach Standard von EnergieSchweiz, suissetec & Minergie – regelt korrekt Installation, Herstellung und Abnahme.
- Wärmepumpe < 15 kW: Nacharbeiten lassen (Wärmepumpen-System-Modul → Pflicht bei Förderantrag).
- Ergebnis: Aufeinander abgestimmte, nachweisbarer Leistung und weniger Risiko für Mängel.

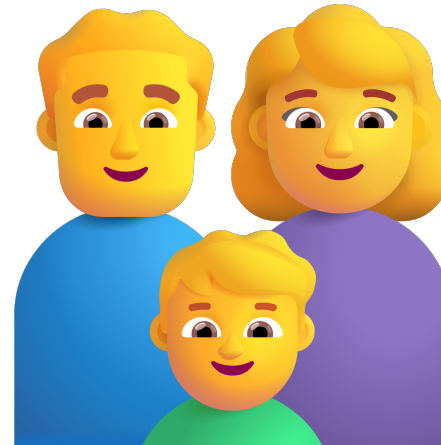
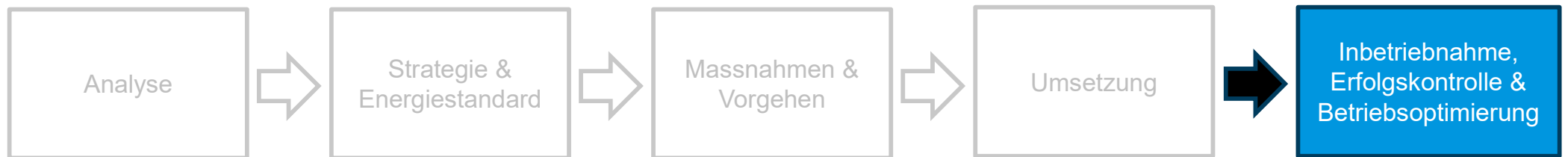


GU/TU: Alles aus einer Hand – worauf achten?

- Vorteil: Eine Ansprechperson, koordinierte Leistungen, weniger Schnittstellen.
- Vor Bestellung klären: Ziele, Qualität und Wünsche präzise festhalten (Pflichtienneft), Nachträgliche Änderungen schwierig und kostenpflichtig – früh entscheiden.
- Absicherung: Verträge, Garantien/Mängelregelung klar regeln.



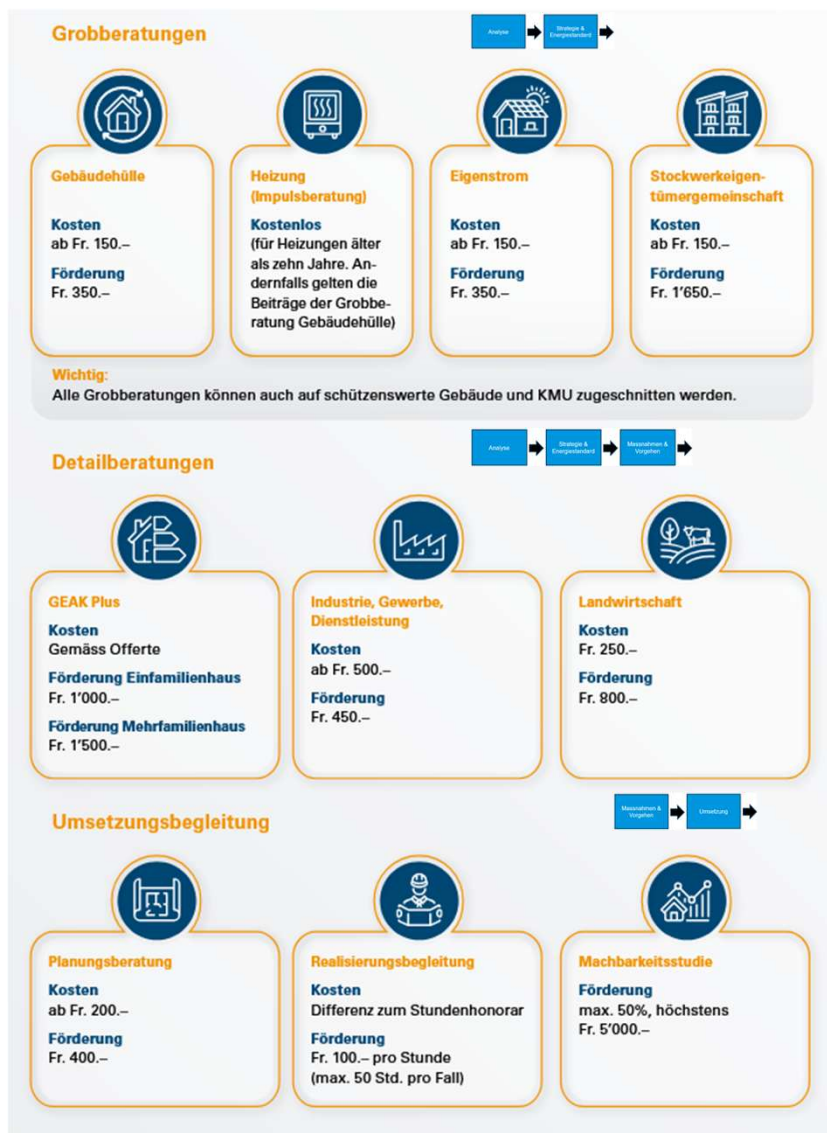
Energieeffizienz im Betrieb



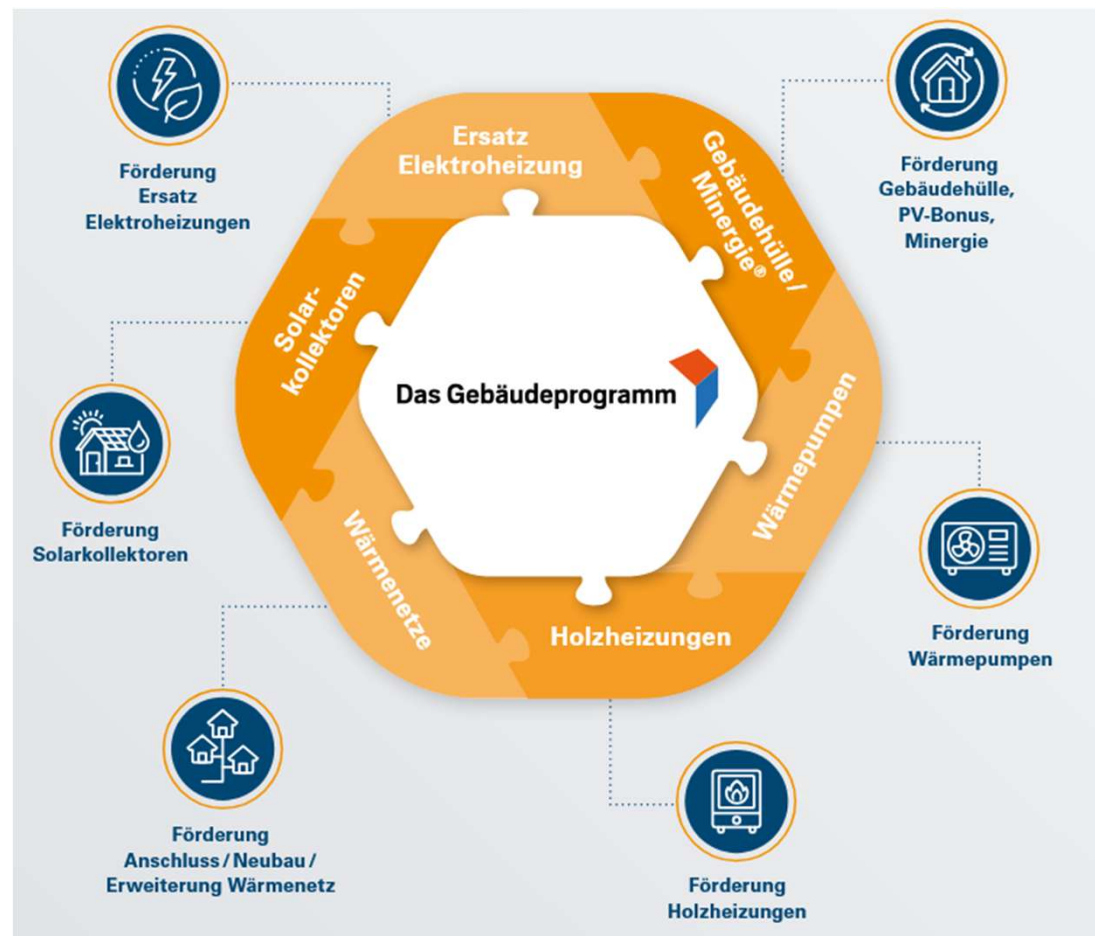


Förderprogramm Energie 2025

seit 1. Januar 2025



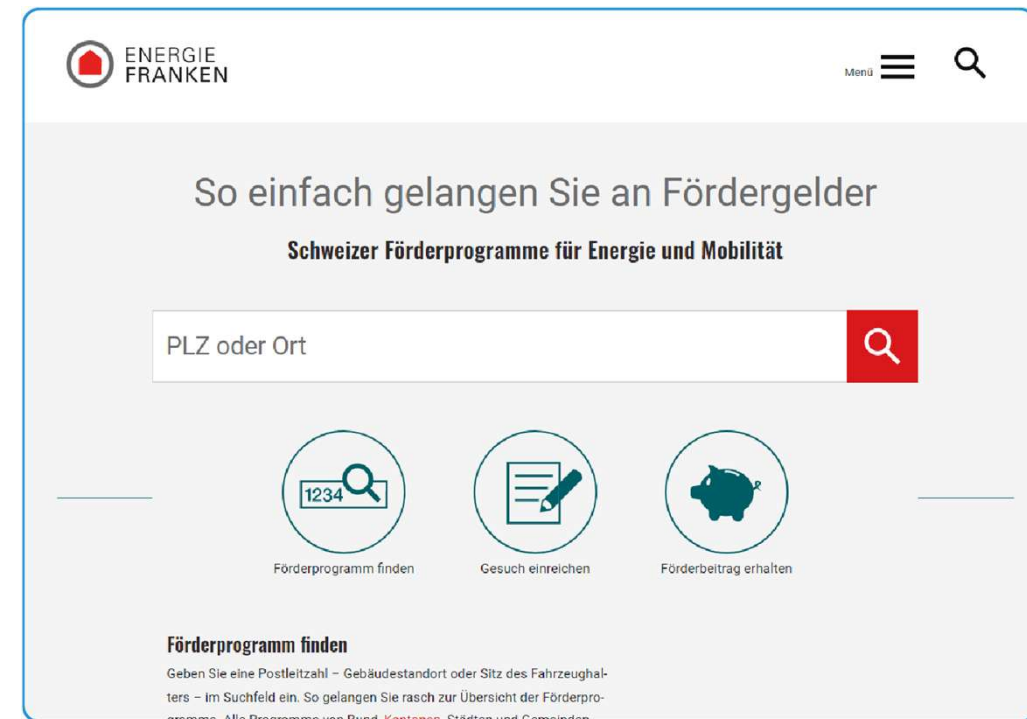
Förderübersicht



Förderübersicht

Übersicht über die Förderprogramme
www.energiefranken.ch

- > sortiert nach Rubriken
- > inkl. Gemeindeförderprogramme
- > Photovoltaik: www.pronovo.ch

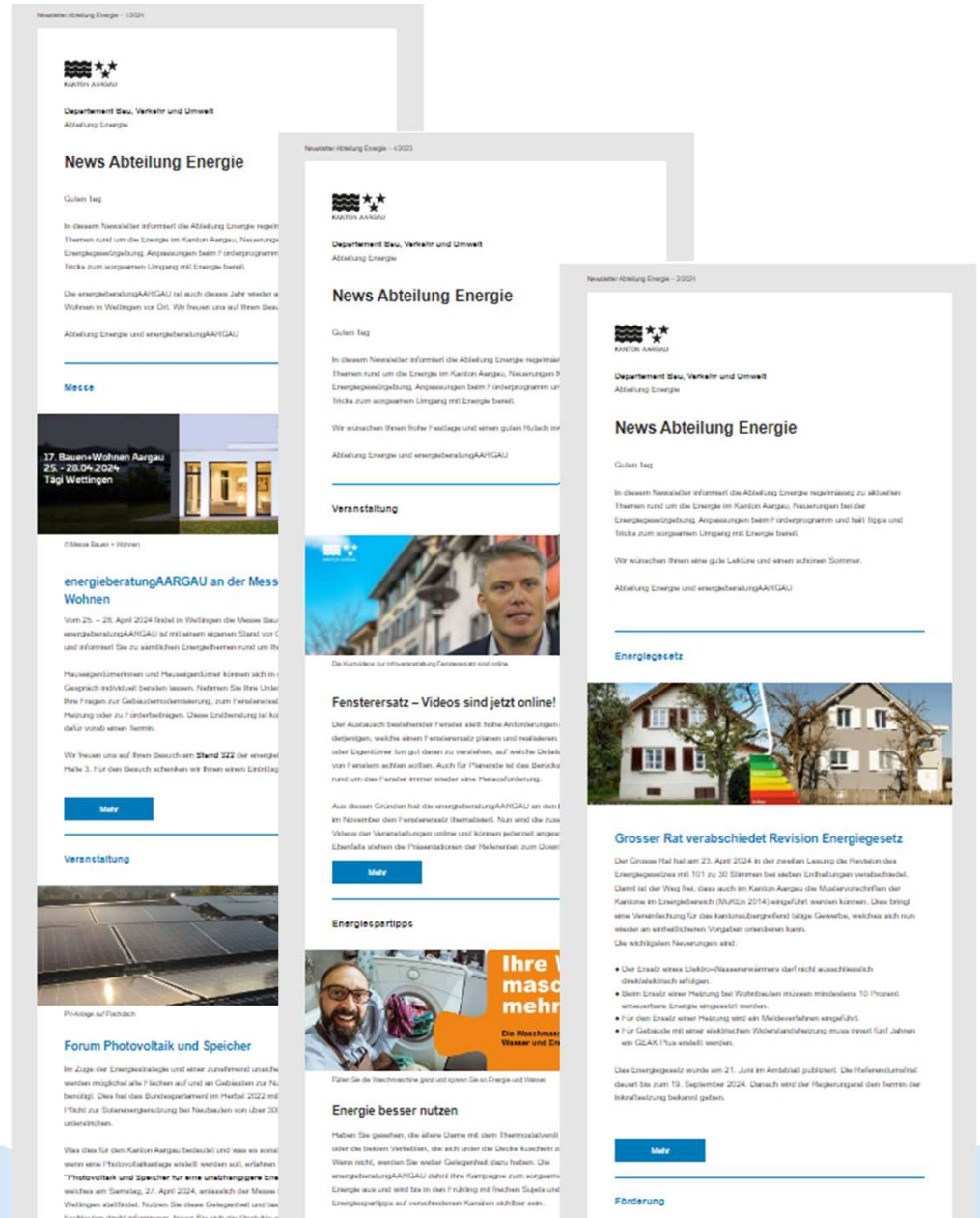


Newsletter

Jetzt anmelden unter
www.ag.ch/bvu > über uns > Newsletter

- Über 2'500 Abonnenten
 - Die Gelegenheit, energetisch am Ball zu bleiben...
- ... und vieles mehr!

DEPARTEMENT BAU, VERKEHR UND UMWELT





**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

**energieberatungAARGAU
eine Dienstleitung des Kantons Aargau**

062 835 45 40 | energieberatung@ag.ch