

# Energetische Sanierungen im bewohnten Zustand

Ein praktischer Leitfaden  
für die drei Phasen  
der Sanierung







Planung



Realisierung



Betrieb

## Dieser Leitfaden zeigt Ihnen konkret:

- welche technischen und rechtlichen Aspekte Sie in der Planungsphase beachten müssen,
- welche Kommunikationsstrategien sich bewähren, um auch kritische Mieterinnen und Mieter zu überzeugen
- wie Sie Mieterinnen und Mieter während der Umsetzungsphase konstruktiv einbeziehen,
- wie Sie Mietzinserhöhungen klar kommunizieren und begründen
- wie Sie Mieterinnen und Mieter in der Betriebsphase an neue Bedingungen heranzuführen.



### Online-Sanierungsratgeber Renovabene

Alle Informationen zu energetischen Sanierungen im bewohnten Zustand finden Sie im Online-Ratgeber Renovabene. Er begleitet Vermieterinnen und Vermieter vor, während und nach energetischen Sanierungen und beantwortet die wichtigsten Fragen zu Kommunikation, Bau, Recht und Finanzen.



[renovabene.ch](https://renovabene.ch)



## Mit sorgfältiger Vorbereitung zum Ziel

Eine gute Vorbereitung spart Kosten, verkürzt die Bauzeit und minimiert Belastungen für die Bewohnerschaft. Zudem können Fördergelder besser genutzt und Vorgaben für Gebäudelabels gezielt erfüllt werden.

## Halten Sie sich in der Vorbereitung an folgende fünf Schritte:

### 1. Sanierungskonzept erstellen

Eine erfolgreiche Sanierung beginnt mit einer sorgfältigen Analyse. Folgende Fragen sind zentral, halten Sie Antworten im Sanierungskonzept fest:

- Welche Bauteile müssen instandgesetzt werden?
- Welche energetischen Massnahmen sind sinnvoll?
- In welchen Etappen kann das Projekt erfolgen?
- Ist eine Sanierung im bewohnten Zustand möglich? Welche Möglichkeiten gibt es?
- Ist ein Gebäudelabel sinnvoll?
- Wo benötigen Sie fachliche Unterstützung?

### 2. Energieberatung in Anspruch nehmen

Bei komplexen Sanierungsprojekten lohnt es sich, Fachpersonen beizuziehen. Sie bringen Erfahrung und die notwendigen Werkzeuge die für die Planung mit.

- Finden Sie die Energieberatungsstelle in Ihrer Nähe: **[energieschweiz.ch/beratung/energieberatung](http://energieschweiz.ch/beratung/energieberatung)**
- Finden Sie die passende GEAK-Fachperson: **[geak-tool.ch/de/experts](http://geak-tool.ch/de/experts)**

### 3. Kantonale Vorschriften klären

Die gesetzlichen Grundlagen für energetische Sanierungen sind kantonal geregelt.

- Informieren Sie sich frühzeitig bei der Baubehörde oder Energiefachstelle über geltenden Regelungen in Ihrem Kanton.
- Schaffen Sie sich einen Überblick über: **[energiehub-gebaeude.ch/energiepolitik-der-kantone](http://energiehub-gebaeude.ch/energiepolitik-der-kantone)**

### 4. Weitere Fördermöglichkeiten prüfen

In vielen Kantonen und Gemeinden gibt es zusätzliche Fördermittel für energetische Sanierungsmassnahmen.

- Prüfen Sie die Fördermöglichkeiten in Ihrem Kanton: **[energiefranken.ch/de](http://energiefranken.ch/de)**
- Beachten Sie die Fristen, damit Sie den Anspruch auf Förderung geltend machen können.

### 5. Mieterinnen und Mieter in das Projekt einbinden

Ein frühzeitiger Austausch mit der Mieterschaft schafft realistische Erwartungen und baut Vertrauen auf.

- Informieren Sie die Mieterschaft so früh wie möglich über geplante Sanierungen.
- Erklären Sie den Nutzen: mehr Komfort, geringerer Energieverbrauch, Beitrag zum Klimaschutz.
- Stellen Sie klar: Die Sanierung erfolgt im bewohnten Zustand und ist kein Kündigungsgrund.

# Richtig kommunizieren während der Planungsphase

Energetische Sanierungen bedeuten für viele Mieterinnen und Mieter vor allem Unsicherheit: Lärm, Einschränkungen im Alltag und die Sorge vor höheren Mieten führen häufig zu Zurückhaltung oder Widerstand. Informieren Sie deshalb früh und beziehen Sie die Mieterschaft aktiv ein.



## Beachten Sie in der Planungsphase folgende Grundsätze:

- Kommunizieren sie frühzeitig und regelmässig über geplante Sanierungsmassnahmen.
- Setzen Sie auf Partizipation und organisieren Sie Informationsveranstaltungen oder Workshops.
- Nutzen Sie Onlineplattformen oder Umfragen, um Rückmeldungen einzuholen.
- Kommunizieren Sie transparent, welche Anliegen berücksichtigt werden können und welche nicht.
- Informieren Sie offen über rechtliche Grundlagen wie Mietzinsreduktionen oder Anspruch auf Ausweichräume.
- Bieten Sie immer Hand für ein persönliches Gespräch

→ Mit einer guten Kommunikation überzeugen Sie auch kritische Mieterinnen und Mieter und beziehen sie in das Sanierungsvorhaben ein.

Wichtig: Die Entscheidung zur Sanierung im bewohnten oder unbewohnten Zustand muss vor der ersten Kommunikation mit der Mieterschaft erfolgen.



### Mit diesem zeitlichen Ablauf gelingt die Kommunikation mit der Mieterschaft:

1. Erste schriftliche Ankündigung der Sanierung inkl. Gründe, Zeitraum und Umfang.
2. Info-Veranstaltung mit detaillierten Angaben zur Sanierung inklusive Zeitplan (alternativ: umfassende schriftliche Information).
3. Zweite Info-Veranstaltung mit verbindlichen Umbauterminen (alternativ: detaillierte schriftliche Information).





## Richtig kommunizieren während der Realisierungsphase

Wenn die Bauarbeiten starten, beginnt für Mieterinnen und Mieter eine oft belastende Zeit. Eine gute, kontinuierliche Kommunikation zwischen Vermieterin und Mieterschaft wirkt sich positiv auf den Baufortschritt und das Resultat der Sanierung aus.



## Beachten Sie in der Planungsphase folgende Grundsätze:

- Halten Sie Ihre Mieterinnen und Mieter mit kurzen Updates auf dem Laufenden – schriftlich, online oder über Aushänge im Haus.
- Geben Sie rechtzeitig Auskunft über Zeitplan, Bauetappen und Einschränkungen wie Strom- oder Wasserunterbruch.
- Kommunizieren Sie Abweichungen von der ursprünglichen Planung frühzeitig.
- Benennen Sie eine Ansprechperson, die vor Ort für Fragen, Rückmeldungen oder Beschwerden zuständig ist.
- Dokumentieren Sie alle Zusagen und Vereinbarungen schriftlich und transparent.
- Ziehen Sie bei grösseren Projekten eine Kommunikationsfachperson bei, die das nötige Fachwissen mitbringt und dafür sorgt, dass das Verhältnis zwischen Vermieter- und Mieterschaft nicht unnötig strapaziert wird.

→ Indem Sie Mieterinnen und Mieter in das Projekt einbeziehen, eröffnen Sie Ihnen neue Perspektiven und beugen Konflikten vor.

**Wichtig: Falls es zu Unzufriedenheit oder Zwischenfällen kommt: Hören Sie aktiv zu, zeigen Sie Verständnis und bemühen Sie sich um gute Kompromisse.**



### Nutzen Sie für die Kommunikation Werkzeuge und Vorlagen

Das Handbuch «Energetische Sanierung in bewohntem Zustand» liefert Ihnen die nötigen Werkzeuge und Vorlagen für die Information der Mieterinnen und Mieter und zur Umsetzung von Informationsmitteln und -kanälen. Sie finden darin auch verschiedene Formen der Partizipation.



Handbuch «Energetische Sanierung in bewohntem Zustand» (kostenlos):  
[bfe.admin.ch/bfe/de/home/news-und-medien/publikationen.html](https://bfe.admin.ch/bfe/de/home/news-und-medien/publikationen.html)

# Richtig kommunizieren während der Betriebsphase

Nach Abschluss der Bauarbeiten beginnt der Betrieb der modernisierten Liegenschaft. In dieser Phase ist es entscheidend, die Mieterschaft gut zu begleiten – sowohl bei der Einführung in die neue Infrastruktur als auch bei der Kommunikation einer allfälligen Mietzinserhöhung.



## Beachten Sie während der Betriebsphase folgende Grundsätze:

- Kommunizieren Sie Mietzinserhöhungen frühzeitig über das amtliche Formular.
- Legen Sie klar dar, welche Mehrleistungen die Erhöhung begründen. Dazu zählen optimierte Energienutzung, Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle oder der Einsatz erneuerbarer Energien.
- Holen Sie nach Abschluss der Sanierung Rückmeldungen der Mieterinnen und Mieter ein, entweder mit einem Fragebogen oder einer Online-Umfrage.
- Erklären Sie die wichtigsten Neuerungen und geben Sie wichtige Informationen dazu ab, z. B. Merkblätter, Flyer oder Videos. Organisieren Sie bei Bedarf eine Einführung vor Ort.

→ Indem Sie Mietzinserhöhungen frühzeitig ankündigen und klar begründen, fördern Sie das Verständnis der Mieterschaft. Nutzen Sie die Gelegenheit, um auf die Vorteile der Sanierung hinzuweisen: Energieeinsparung, Komfortgewinn und Werterhalt der Liegenschaft.

**Wichtig: Die Mietzinserhöhung muss mit dem amtlichen Formular kommuniziert werden.**



### Nützliche Online-Tools

Auf der Plattform [mietrecht.ch](https://mietrecht.ch) finden sich Informationen und verschiedene Tools zur Berechnung von Mietzinsanpassungen, wertvermehrende Investitionen oder die Lebensdauer von Gebäudeteilen.

# Weiterführende Informationen

Das Gebäudeprogramm unterstützt Sie mit verschiedenen Instrumenten bei einer guten Planung. Zudem fördert es energetische Sanierungen finanziell.

**Wichtig: Fördergelder müssen vor Baubeginn beantragt werden – teils mit einem GEAK-Plus-Bericht.**

## **Gebäudelabels weisen den Weg**

Ein Gebäudelabel zeigt die konkreten Anforderungen für energetische Sanierungen auf. Zertifizierte Gebäude sparen Energiekosten und Lables steigern den Wert Ihrer Liegenschaft. Fördergelder für Labels können beantragt werden, sobald die Zertifizierung abgeschlossen ist.

## **Weitere Informationen:**

[energieschweiz.ch/gebaeude/gebaeudelabels](https://energieschweiz.ch/gebaeude/gebaeudelabels)

[dasgebaeudeprogramm.ch](https://dasgebaeudeprogramm.ch)

EnergieSchweiz  
Bundesamt für Energie BFE  
Pulverstrasse 13  
CH-3063 Ittigen  
Postadresse: CH-3003 Bern

Infoline 0848 444 444  
[infoline.energieschweiz.ch](mailto:infoline.energieschweiz.ch)

[energieschweiz.ch](https://energieschweiz.ch)  
[energieschweiz@bfe.admin.ch](mailto:energieschweiz@bfe.admin.ch)  
[ch.linkedin.com/company/energieschweiz](https://ch.linkedin.com/company/energieschweiz)