



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK

Bundesamt für Energie BFE
Sektorkopplung und Monitoring

Bericht vom 20. März 2025

Heizsysteme: Entwicklung der Marktanteile 2011-2024

Aktualisierung 2025

Datum: 20. März 2025

Ort: Zürich

Auftraggeberin:

Bundesamt für Energie BFE
CH-3003 Bern
www.bfe.admin.ch

Auftragnehmer/in:

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
CH - 8001 Zürich
wuestpartner.com

Autor/in:

Fabio Guerra, fabio.guerra@wuestpartner.com

BFE-Vertragsnummer: SI/200156-12

Für den Inhalt und die Schlussfolgerungen sind ausschliesslich die Autoren dieses Berichts verantwortlich.

Bundesamt für Energie BFE

Pulverstrasse 13, CH-3063 Ittigen; Postadresse: Bundesamt für Energie BFE, CH-3003 Bern
Tel. +41 58 462 56 11 · Fax +41 58 463 25 00 · contact@bfe.admin.ch · www.bfe.admin.ch

Heizsysteme: Entwicklung der Marktanteile 2011-2024 Aktualisierung 2025

Zürich, 20. März 2025
Schlussbericht

Bundesamt für Energie (BFE), Ittigen



Projektnummer	103693.0025
Auftraggeber	Bundesamt für Energie (BFE) Sektion Sektorkopplung und Monitoring Mühlestrasse 4 3063 Ittigen Schweiz
Kontaktperson	Klaus Riva
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung	Fabio Guerra
Bearbeitung	Fabio Guerra
Zeitraum	März 2025

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen, Publikationen und Bildung – begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 500-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Bern, Genf, Lugano, Winterthur, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München, Paris und Lissabon stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die 30 Partnerinnen und Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, Julia Selberherr, Daniel Meister, Andreas Pörschke, Jacqueline Schweizer, Christoph Axmann, Rüdiger Hornung, Robert Weinert, Andreas Häni, Nico Müller, Vincent Clapasson, Martin Schönenberger, Moritz Menges, Robert Radmilovic, Stefan Stute und Annika Steiner.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Auftrag und Zielsetzung	4
1.3	Grundlagen	4
2	Gliederung der Ergebnisse	5
2.1	Gliederung der Ergebnisse	5
2.2	Berechnungsmethode	5
2.3	Datenreihen Update	6
3	Entwicklung der Marktanteile 2011-2024	7
3.1	Einfamilienhäuser (EFH)	7
3.2	Mehrfamilienhäuser (MFH)	8
3.3	Nicht-Wohnen	9
4	Disclaimer	10

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Im Rahmen des CO₂-Gesetzes sind Hersteller und Importeure fossiler Treibstoffe verpflichtet einen Teil der verursachten CO₂-Emissionen durch Massnahmen zu kompensieren. Zur Bestimmung der Referenzentwicklung von Kompensationsprojekten kommen Referenzwerte, differenziert nach Neubau und Ersatz, zum Tragen.

Wüest Partner AG (Wüest Partner) ist ein Immobilien- und Baumarkt spezialisiertes Beratungsunternehmen. Ausgehend von den Angaben bei den Baugenehmigungen, publiziert Wüest Partner seit 2003 halbjährlich die Entwicklung der Marktanteile von Heizsystemen (Quelle: Immo-Monitoring Wüest Partner, Baublatt).

1.2 Auftrag und Zielsetzung

Im Hinblick auf die Aktualisierung der Referenzwerten wird Wüest Partner vom Bundesamt für Energie (BFE) mit der Berechnung der Marktanteile von Heizsystemen beauftragt. Die Marktanteile werden jährlich aktualisiert.

Ziel der vorliegenden Untersuchung bildet die Berechnung und Darstellung der Entwicklung von Heizsystemen mit folgendem Detaillierungsgrad:

- Differenzierung nach Neubau und Erneuerung
- Differenzierung nach Nutzungen: Wohnnutzungen unterteilt in Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser, Nicht-Wohnnutzungen.

Die im vorliegenden Bericht ausgewiesenen Marktanteile für fossile und nicht-fossile Anlagen beziehen sich auf Anlagewechsel oder deren Neuinstallation¹. Die Marktanteile werden dabei nicht mengenbasiert, sondern kostenbasiert anhand der effektiven Investitionen abgeleitet.

1.3 Grundlagen

Die von Wüest Partner berechneten Marktanteile basieren auf folgenden Quellen und Modelle:

- Datenbank Baubewilligungen (Baublatt, Immo-Monitoring): Datenbank der Baubewilligungen und -gesuche der Schweiz auf Stufe Einzelprojekte.
- Baumarktmodell (Wüest Partner AG): Das Baumarktmodell von Wüest Partner dient der Abschätzung der Bautätigkeit. Das Modell basiert auf verschiedensten Quellen wie der Wohnbautätigkeit, den Bauinvestitionen, der Wohnungszählung des Bundesamts für Statistik (BfS) sowie interne Erhebungen und wird jährlich aktualisiert sowie laufend mit verschiedenen Referenzwerten kalibriert. Es dient der Abschätzung von Bauvolumen und -potenziale in der Schweiz nach Art der Bautätigkeit (Neu- und Umbau), Regionen (bis zu Gemeindeebene), Nutzungen und Bauteilen.

¹ D.h. es wird nicht der gesamte Bestand von in der Schweiz installierten Heizanlagen berücksichtigt.

2 Gliederung der Ergebnisse

2.1 Gliederung der Ergebnisse

Die Gliederung der Ergebnisse erfolgt gemäss folgenden Ausprägungen:

(a) Nutzung der Gebäude:

- Wohnen – Einfamilienhäuser (EFH)
- Wohnen – Mehrfamilienhäuser (MFH)
- Nicht-Wohnen

(b) Art der Bautätigkeit: Für jede Gebäudenutzung werden die Marktanteile jeweils wie folgt differenziert:

- «Neubau»
- «Erneuerung», differenziert nach «Ersatz» und «Umbau»

(c) Heizsysteme/Energieträger: Es wird zwischen den folgenden Energieträgern unterschieden:

- Fossile Heizträger: Heizöl, Erdgas
- Nicht-Fossile Heizträger: Holz, Elektrizität, Fernwärme, Wärmepumpe, Solar-energie

2.2 Berechnungsmethode

Die von Wüest Partner ermittelten Marktanteile basieren auf Auswertungen von Datenbanken und Modellrechnungen wie unter Punkt 1.3 aufgeführt. Sie erfolgen separat für die Marktsegmente Neubau und Umbau.

– **(i) Neubau:** Die Marktanteile basieren ausschliesslich auf einer Auswertung der Daten der im jeweiligen Halbjahr genehmigten Bauprojekte. Als Grundlage dient die Berechnungsmethodik des Immo-Monitoring (Wüest Partner AG), welche seit Jahren der Ermittlung von Marktanteilen dient. Die Auswertung erfolgt dabei kostengewichtet, indem die einzelnen Heizsysteme in der Berechnung, in Abhängigkeit von den deklarierten Neuerstellungskosten der Projekte, berücksichtigt werden. Bei Doppelnennungen (Kombination von mehreren Heizsysteme im gleichen Projekt) werden die Erstellungskosten anteilmässig den genannten Heizsysteme zugeteilt.

– **(ii) Erneuerung:** Die Marktanteile im Bereich Erneuerung werden in zwei Schritten ermittelt. In einem ersten Schritt wird das Gesamtvolumen ausgehend vom aktuellen Gebäudepark und dessen installierten Heizsystemen berechnet. Für die Berechnung wird das Gebäudemodell der Wüest Partner AG angewendet, welches den Gesamtmarkt Schweiz modelliert. Die ermittelte Erneuerungsmenge stellt den Erneuerungsbedarf der aktuell installierten Heizträger dar. In einem zweiten Schritt wird der Bereich Erneuerung in zwei Sub-Bereiche «Umbau» und «Ersatz» geteilt:

- **«Umbau»:** Die aktuell installierte Heizanlage wird im Rahmen von Teil- oder Gesamtanierungen ausgetauscht. Die installierte Heizanlage wird in den Baugesuchen bzw. -bewilligungen deklariert. Die Ermittlung der Marktanteile erfolgt ähnlich wie im Bereich Neubau;

- **«Ersatz»:** Die aktuell installierte Heizanlage wird in einem normalen Zyklus renoviert bzw. mit dem gleichen Heizträger ersetzt. Dabei werden die unter «Umbau» aufgeführten Heizungserneuerungen abgezogen. Die Berechnung basiert auf dem Gebäudemodell der Wüest Partner AG.

2.3 Datenreihen Update

Gemäss der unter Punkt 2.1 dargestellten Gliederung, werden insgesamt sechs Datenreihen ab dem Jahr 2011, mit jeweils Anteilen von fossilen Heizträgern und nicht-fossilen Heizträgern, ausgewiesen. Die Marktanteile werden halbjährlich ausgewiesen, d.h. es liegen per März 2025 die Marktanteile bis und inklusiv des 2. Semesters 2024 vor.

3 Entwicklung der Marktanteile 2011-2024

3.1 Einfamilienhäuser (EFH)

Marktanteile in Neubau

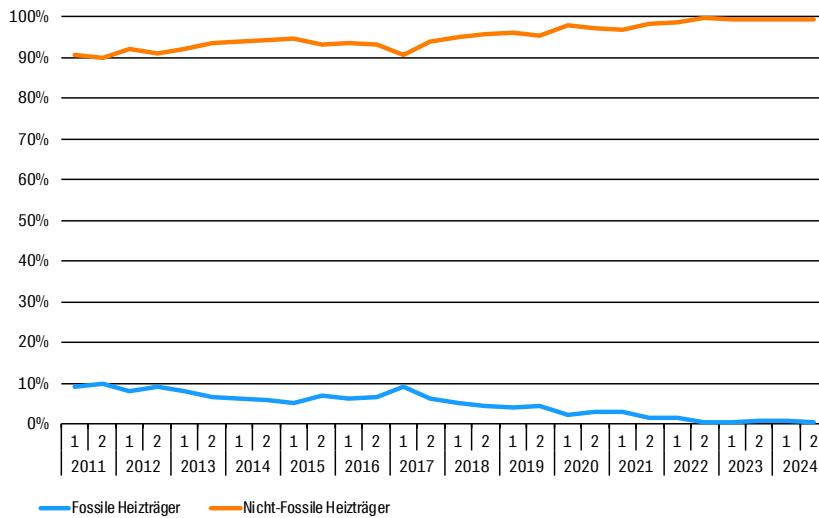


Abbildung 1:
EFH: Entwicklung der Markt-
anteile in Neubau

Marktanteile 2024	Neubau
Fossile Heizträger	0.7%
Nicht-Fossile Heizträger	99.3%

Tabelle 1:
EFH: Marktanteile Neubau

Marktanteile in Erneuerung (Ersatz/Umbau)

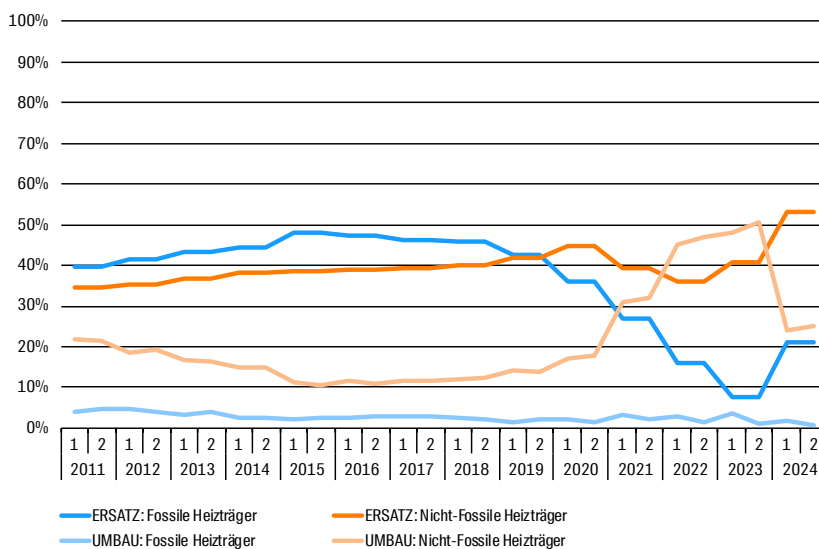


Abbildung 2:
EFH: Entwicklung der Markt-
anteile in Erneuerung

Marktanteile 2024	Ersatz	Umbau
Fossile Heizträger	21.1%	1.2%
Nicht-Fossile Heizträger	53.1%	24.6%

Tabelle 2:
EFH: Marktanteile Erneuerung

3.2 Mehrfamilienhäuser (MFH)

Marktanteile in Neubau

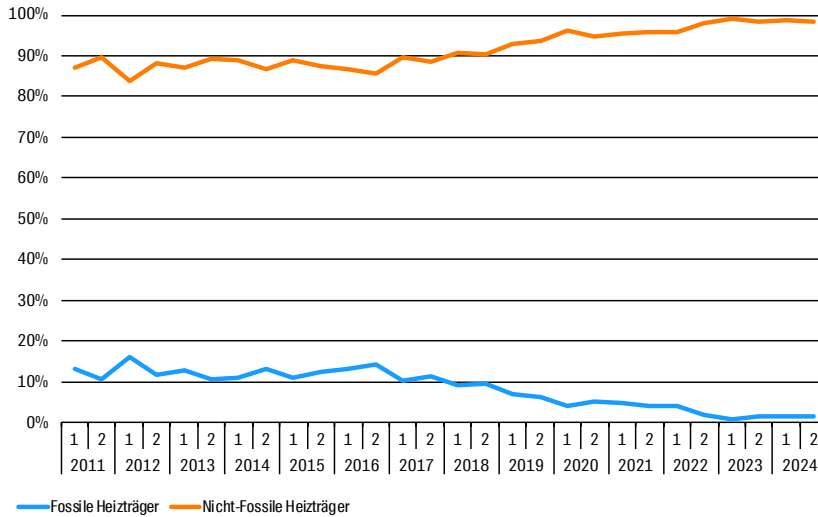


Abbildung 3: MFH: Entwicklung der Marktanteile in Neubau

Marktanteile 2024	Neubau
Fossile Heizträger	1.5%
Nicht-Fossile Heizträger	98.5%

Tabelle 3: MFH: Marktanteile Neubau

Marktanteile in Erneuerung (Ersatz/Umbau)

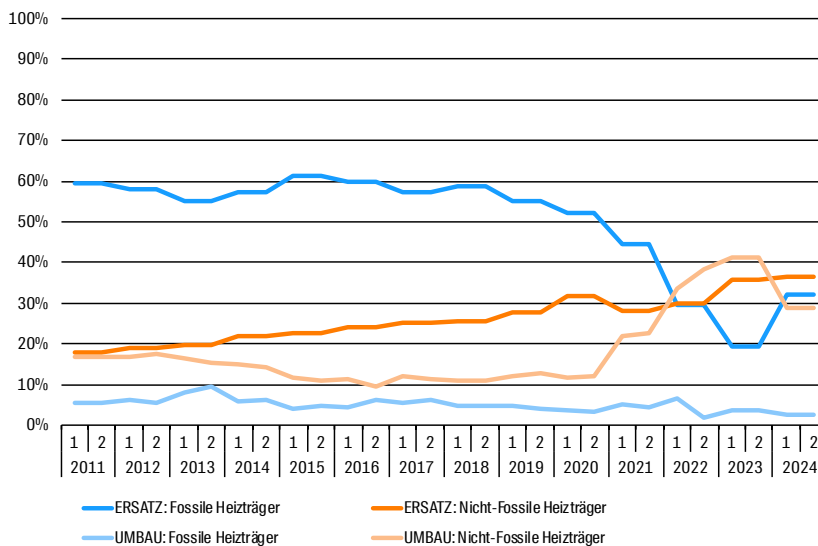


Abbildung 4: MFH: Entwicklung der Marktanteile in Erneuerung

Marktanteile 2024	Ersatz	Umbau
Fossile Heizträger	32.2%	2.6%
Nicht-Fossile Heizträger	36.4%	28.8%

Tabelle 4: MFH: Marktanteile Erneuerung

3.3 Nicht-Wohnen

Marktanteile in Neubau

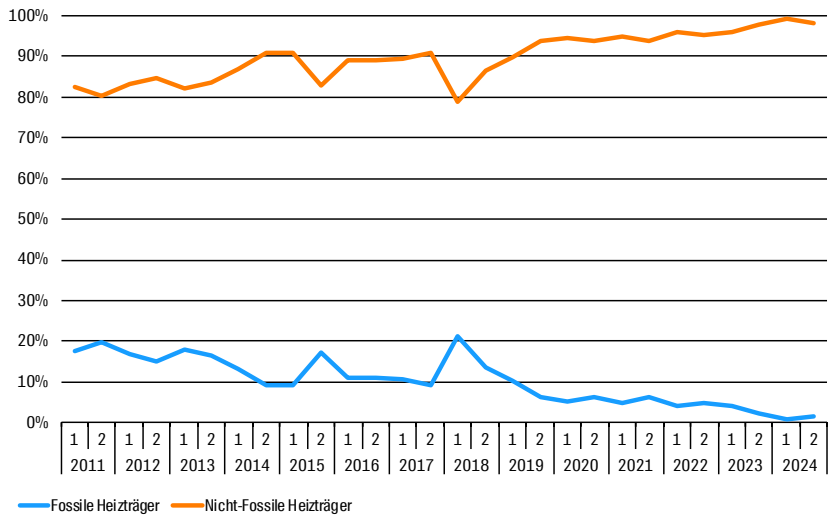


Abbildung 5:
Nicht-Wohnen: Entwicklung
der Marktanteile in Neubau

Marktanteile 2024	Neubau
Fossile Heizträger	1.3%
Nicht-Fossile Heizträger	98.7%

Tabelle 5:
Nicht-Wohnen: Marktanteile
Neubau

Marktanteile in Erneuerung (Ersatz/Umbau)

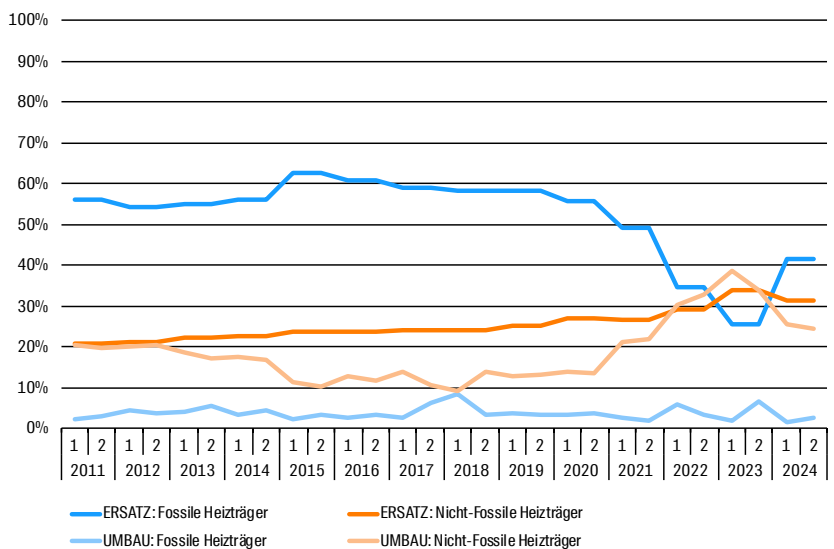


Abbildung 6:
Nicht-Wohnen: Entwicklung
der Marktanteile in Erneue-
rung

Marktanteile 2024	Ersatz	Umbau
Fossile Heizträger	41.6%	2.1%
Nicht-Fossile Heizträger	31.3%	25.0%

Tabelle 6:
Nicht-Wohnen: Marktanteile
Erneuerung

4 Disclaimer

Die Marktanteile werden schweizweit, basierend auf umfangreichen Datenquellen und ausschliesslich für die drei Nutzungen, berechnet. Die effektiven Marktanteile nach Sub-Segmente oder Regionen könnten unter Umständen von den dargestellten Marktanteilen abweichen.

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.