Mehr Sanierungen privater Wohnhäuser: persönliche Gebäudefaktenblätter

Ein individueller Brief der Gemeinde mit einem Faktenblatt zum eigenen Haus zeigt, wo Sanierungspotenzial liegt, und lädt zur Sanierungsberatung ein.

Die Idee

Ihre Gemeinde will, dass mehr private Wohnhäuser energetisch saniert werden. Förderprogramme und Energieberatung gibt es bereits, trotzdem zögern viele Hausbesitzende. Meist nicht aus Ablehnung, sondern weil der Entscheid komplex ist, Zeit kostet und der eigene Nutzen unklar bleibt.
Hier setzt der Brief als Nudge («Stupser») an: Die Gemeinde schreibt Eigentümerinnen und Eigentümer privater Wohnhäuser persönlich an und legt ihnen ein Faktenblatt zum eigenen Gebäude bei. Es zeigt den energetischen Zustand, die möglichen Einsparungen und einen einfachen nächsten Schritt: die Buchung einer kostenlosen Sanierungsberatung. Es gibt keine Pflicht und keinen Zwang, und es braucht keine neuen Förderbeiträge für die Hausbesitzenden.

Auf einen Blick

Reifegrad	■■■□□	2024 in Stabio (TI) mit 932 Häusern umgesetzt. Nachgewiesen ist die Wirkung auf die Beratungsnachfrage, noch nicht auf konkrete Sanierungen.
Wirkung	■■■■□	Die Beratungsanfragen stiegen deutlich (im Vorjahresvergleich um 53 bis 67 %). Ob daraus auch mehr Sanierungen folgen, ist noch nicht belegt.
Sachkosten **Interne Kosten**	■■□□□ ■■■□□	In Stabio insgesamt rund CHF 57’000 für 932 Häuser, also gut CHF 60 pro Gebäude. Bund und Kanton übernahmen davon CHF 28’000. Interne Kosten rund CHF 23’000, rund 60 % davon für die Aufbereitung der Energiedaten. Hinzu kommen die Kosten der Beratungen, die der Versand auslöst.
Dauer der Umsetzung	■■■□□	Wenige Monate, sofern eine aktuelle Datengrundlage verfügbar ist. Zeitkritisch sind die Bewilligung und die Aufbereitung der Gebäude- und Energiedaten.
Politische Sensibilität	■□□□□	Freiwillig für die Angeschriebenen, keine neuen Fördermittel, bestehende Förderungen bleiben unverändert. Rückfragen zur Herkunft der Daten sind zu erwarten; die Antworten sollten vor dem Versand bereitliegen.

Angesprochen werden: Eigentümerinnen und Eigentümer privater Ein- und Zweifamilienhäuser.

Passt das zu unserer Gemeinde?

Wenn Sie die meisten Fragen mit Ja beantworten, lohnt sich ein genauerer Blick:

- Hat Ihre Gemeinde Ziele zur Gebäudesanierung oder Energieeffizienz, etwa in einer Energie- oder Klimastrategie, einer Energieplanung oder als Energiestadt?
- Gibt es bei Ihnen viele private Ein- und Zweifamilienhäuser, insbesondere mit Baujahr vor 2000?
- Gibt es eine aktuelle Datengrundlage zum Gebäudebestand, oder können Sie deren Aufbereitung finanzieren?
- Steht eine Energieberatung zur Verfügung (kommunale, regionale oder kantonale), die zusätzliche Anfragen bewältigen kann?
- Können Sie die Nutzung der Gebäude- und Eigentümerdaten mit Ihrer Datenschutzfachstelle klären?
- Ist die Verwaltung der Gemeinde bereit, als Absenderin aufzutreten?

Was Ihre Gemeinde davon hat

- **Bestehende Angebote wirken besser:** Energieberatung und bestehende Förderprogramme werden häufiger genutzt, ohne dass zusätzliche Fördermittel nötig sind.
- **Information, die ankommt:** Statt einer allgemeinen Kampagne erhalten die Hausbesitzenden Angaben zu ihrem eigenen Gebäude.
- **Mitfinanzierung möglich:** In Stabio übernahmen Bund und Kanton rund die Hälfte der Kosten. Prüfen Sie, welche Unterstützung für Ihre Gemeinde infrage kommt.
- **Messbares Ergebnis:** Mit einer Kontrollgruppe sehen Sie, was die Aktion tatsächlich bewirkt hat.

Kleine Gemeinde, wenig Personal?

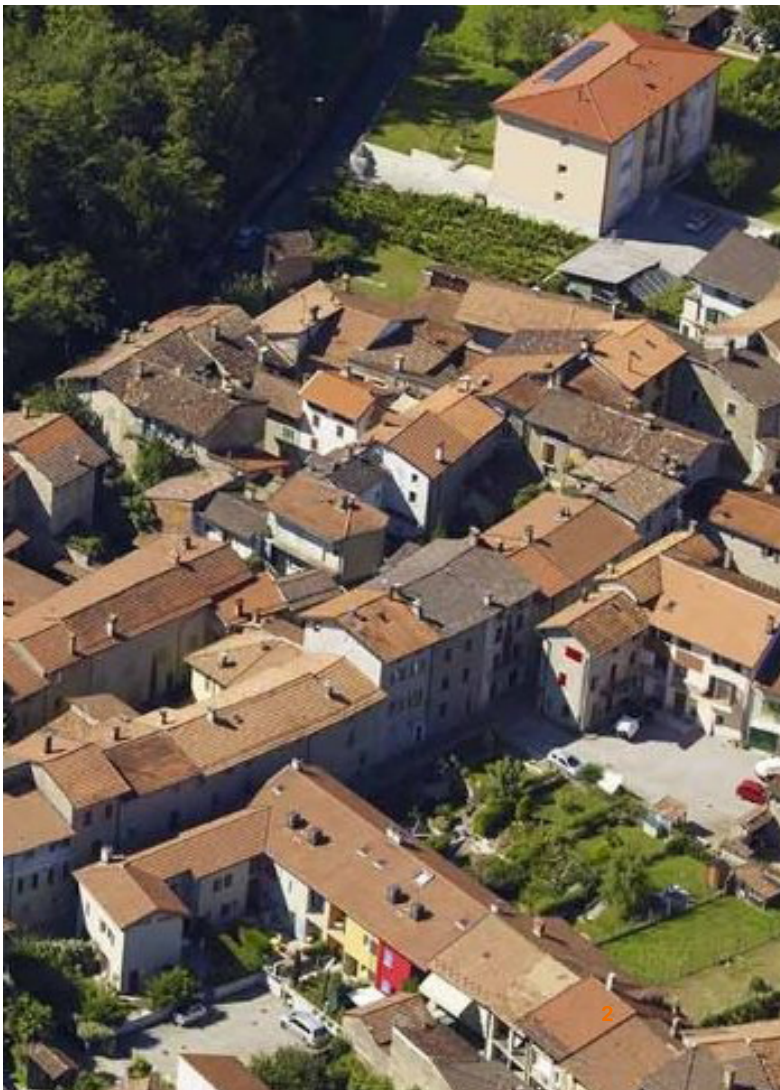
Dann lohnt sich eine regionale Durchführung: Stabio hat die Aktion im Rahmen der Region Mendrisiotto angelegt. Eine gemeinsame Durchführung mit Nachbargemeinden oder eine Kooperation mit dem Kanton senkt die Kosten pro Gebäude und den Koordinationsaufwand. Datenaufbereitung und Personalisierung können Sie an externe Dienstleistende vergeben. Bei der Gemeinde bleiben die politische Freigabe, die Klärung der Datennutzung, der Auftritt als Absenderin und die Abstimmung mit der Energieberatung.

Kurz erklärt
Wir schreiben Eigentümerinnen und Eigentümer privater Wohnhäuser persönlich an und legen ihnen ein Faktenblatt zum energetischen Zustand ihres Gebäudes bei. Das Vorgehen wurde in der Tessiner Gemeinde Stabio erprobt, zeigte Wirkung, ist freiwillig und braucht keine neuen Förderbeiträge für die Hausbesitzenden. Wir messen die Wirkung und entscheiden danach, ob wir die Aktion wiederholen.

So hat es in der Gemeinde Stabio funktioniert

Belegt ist ein gesteigertes Interesse an Beratungen. In Stabio nahmen die Beratungsanfragen von Hausbesitzenden im Vorjahresvergleich um 67 % bei der kantonalen Infoline von TicinoEnergia und um 53 % bei der kommunalen Energiefachstelle zu (Pilotumsetzung 2024, 932 angeschriebene Häuser). Ob daraus auch mehr abgeschlossene Sanierungen folgen, ist bisher nicht belegt. Rechnen Sie deshalb mit einem Wirkungsnachweis über die Beratungsnachfrage, nicht über Sanierungen im ersten Jahr.

- **Bekannte Anwendungen in der Schweiz (Stand 01.09.2026):** eine Anwendung; Gemeinde Stabio TI/Region Mendrisiotto. Aus der Deutschschweiz und der Romandie sind bisher keine Anwendungen bekannt.



Persönliche Gebäudefaktenblätter

Warum der Brief wirkt

Ein individualisiertes Schreiben nutzt drei verhaltenswissenschaftliche Prinzipien in Kombination.

1. Personalisierung: individuelle Angaben zum eigenen Gebäudezustand.
2. Vergleich: Einordnung des eigenen Gebäudes anhand eines neutralen Energiestandards.
3. Verlustaversion: Hinweis auf die möglichen Einsparungen, die ohne Sanierung entgehen.

Welches Prinzip am stärksten wirkt, wurde in Stabio nicht getestet. Im Solar-Pilot in Schaffhausen wirkte der Hinweis auf entgangene Erträge am stärksten.

Hürden	Hebel
Abstrakte Angaben	Personalisierung: Faktenblatt zum eigenen Gebäude
Unklarer Nutzen	Verlustaversion: Benennung der möglichen Einsparungen, die ohne Sanierung entgehen
Unkenntnis des Zustands des eigenen Gebäudes	Vergleich: neutrale Energiebewertung des aktuellen Gebäudezustands.
Komplexität	Ein einziger nächster Schritt
Fehlende Zeit	QR-Code und einfache Online-Buchung

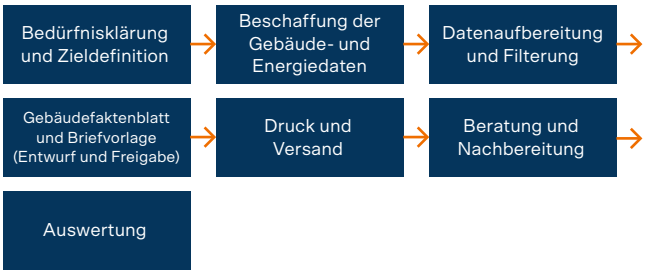
Wichtig: Angaben zu möglichen Einsparungen und Erträgen müssen seriös, nachvollziehbar und an die lokale Situation angepasst sein (Energiepreise, Fördersituation, Gebäudezustand). Übertriebene Werte können die Glaubwürdigkeit der Gemeinde beeinträchtigen und die Wirkung des Nudges schwächen.

Beispielbotschaft im Brief: «Ihr Haus kann mehr – ein Anstoss für ein besseres Gebäude.»

Absender und Gestaltung: Verwenden Sie das Logo der Gemeinde auf dem Schreiben und auf dem gestalteten Gebäudefaktenblatt und versenden Sie einen persönlich adressierten Postbrief. Legen Sie offen, warum die Gemeinde schreibt (zum Beispiel im Rahmen ihrer Energie- oder Klimastrategie) und woher die verwendeten Daten stammen (siehe «Rechtliches, Beschaffung und Zusammenarbeit»). Einfache Sprache, freundliche Tonalität und lokal relevante Bilder erhöhen die Verständlichkeit.

Einfacher nächster Schritt: Der Weg zur Terminbuchung soll so einfach wie möglich sein – QR-Code, kurze Web-Adresse oder Rückantwortkarte – und nicht nur telefonisch während der Öffnungszeiten der Beratungsstelle. Jede zusätzliche Hürde kann die Zahl der Buchungen verringern.

So gehen Sie vor



Der Ablauf im Detail:
Die Schritte gelten unabhängig davon, wer sie ausführt: Wo von einer ausführenden Stelle die Rede ist, kann die Aufgabe intern, regional gemeinsam oder durch externe Dienstleistende wahrgenommen werden.

1. **Bedürfnisklärung und Zieldefinition:** Im Erstgespräch klären die Beteiligten die Bedürfnisse, legen das Ziel fest – zum Beispiel möglichst viele Anmeldungen für eine Sanierungsberatung – und definieren das weitere Vorgehen.
2. **Beschaffung der Gebäude- und Energiedaten:** Die Gemeinde klärt die Bewilligung für die Datennutzung und bezieht Gebäude-, Eigentümer- und Energiedaten bei den zuständigen Fachstellen. Bearbeiten Dritte die Daten, ist vorgängig ein schriftlicher Vertrag zur Auftragsbearbeitung nötig (siehe «Rechtliches, Beschaffung und Zusammenarbeit»).

3. **Datenaufbereitung und Filterung:** Die ausführende Stelle bereitet die Daten pro Gebäude auf, bildet Gebäudekategorien und berechnet die Kennzahlen für das Faktenblatt. Bereits sanierte Objekte werden herausgefiltert. Ergänzen Sie den Filter um einen Abgleich mit Kernzonen, Ortsbildschutzperimetern und kommunalen Schutzinventaren: Liegenschaften mit erschwerter Bewilligungsfähigkeit werden entweder ausgeschlossen oder mit einem angepassten Textbaustein angeschrieben.
4. **Gebäudefaktenblatt und Briefvorlage:** Die ausführende Stelle erstellt Entwürfe mit den oben beschriebenen verhaltenswissenschaftlichen Elementen und einem klaren Handlungsaufruf. Die Gemeinde prüft die Entwürfe, passt sie bei Bedarf an und gibt die Vorlage frei.
5. **Druck und Versand:** Brief und personalisiertes Faktenblatt werden gedruckt und versendet, entweder durch die Gemeinde oder eine Druckerei. In Stabio wurde die Aktion zusätzlich mit einem Erklärvideo begleitet.
6. **Beratung und Nachbereitung:** Die Energieberatungsstelle nimmt die Anfragen entgegen. Klären Sie vorab, wer antwortet, wie schnell die Anfragen bearbeitet werden und wer die Nachbereitung übernimmt.
7. **Auswertung:** Nach dem Versand messen die ausführende Stelle und die Gemeinde gemeinsam den Erfolg der Aktion (siehe «Wirkung messen»).

Verantwortlichkeiten: Legen Sie zu Beginn fest, wer welchen Schritt verantwortet – zum Beispiel die Energie- oder Klimastelle das Gesamtprojekt, die Datenschutzfachstelle die Freigabe der Datennutzung, die Kommunikationsstelle Brieftext und Auftritt, der Gemeinderat die politische Freigabe und gegebenenfalls externe Dienstleistende Datenaufbereitung und Personalisierung.

Ressourceneffizienz und Dauer

Personal: Interne Verwaltungsstunden für die Bewilligung, Beschaffung und Aufbereitung der Gebäude- und Energiedaten sowie für die Koordination mit den beteiligten Stellen (Klima-, Energie-, Innovations- und Stabsstellen, Datenschutz, Energieberatung), dazu die Begleitung allfälliger externer Dienstleistender.

Budget: Die Pilotumsetzung im Jahr 2024 in der Gemeinde Stabio (932 Häuser) kostete insgesamt rund CHF 57’000. Davon entfielen CHF 23’000 auf interne Kosten, wovon rund 60 % für die Aufbereitung der Energiedaten anfielen. Weitere CHF 10’000 entfielen auf die Kommunikation (Erklärvideo, Aufbereitung und Druck der Faktenblätter, Versand und Versandkosten). Das Mandat an externe Dienstleistende kostete CHF 24’000. Fördermittel deckten CHF 28’000 (CHF 20’000 vom Bundesamt für Raumentwicklung und CHF 8000 vom Kanton Tessin). Planen Sie zusätzlich genügend Kapazität für die Beratungsgespräche ein, die der Versand auslöst.

Dauer: Die Umsetzung dauert wenige Monate, sofern eine aktuelle Datengrundlage verfügbar ist und die interne Projektorganisation steht. Zeitkritisch sind die Bewilligung und die Aufbereitung der Gebäude- und Energiedaten; starten Sie damit direkt nach dem Erstgespräch.

Rechtliches, Beschaffung und Zusammenarbeit

Datenschutz: Die Aktion kombiniert unterschiedlich zugängliche Datenbestände. Frei verfügbar sind die Gebäudedaten aus dem Gebäude- und Wohnungsregister sowie Daten aus öffentlichen Onlinediensten. Eigentümerdaten aus dem Grundbuch sind demgegenüber nicht öffentlich verfügbar: Die Einsicht ist an einen Interessennachweis gebunden, und die systematische Bekanntgabe für einen Massenversand muss vorgängig bewilligt werden.

Für die Gemeinde gilt dabei das kantonale Informations- und Datenschutzgesetz; für private Dienstleistende gilt das Datenschutzgesetz des Bundes (DSG). Entscheidend sind vier Punkte: eine Rechtsgrundlage für die Bearbeitung beziehungsweise die Einwilligung der Betroffenen, Transparenz gegenüber den Angeschriebenen, Zweckbindung und Datenminimierung. Klären Sie diese Fragen mit Ihrer internen beziehungsweise kantonalen Datenschutzfachstelle, bevor Sie Daten bestellen (vgl. auch FAQ).

Auftragsbearbeitung: Sobald eine externe Stelle Gebäude- und Eigentümerdaten bearbeitet, braucht es einen schriftlichen Vertrag. Regeln Sie darin Zweck und Umfang der Bearbeitung, den Bearbeitungsort, die Zulässigkeit von Unterbeauftragungen, die Datensicherheit sowie die Löschung oder Rückgabe der Daten nach Abschluss des Versands. Berücksichtigen Sie zudem Adresssperren und Sperrvermerke, bevor die Adressliste weitergegeben wird.

Beschaffung: Prüfen Sie vor der Vergabe an Dritte die Schwellenwerte des öffentlichen Beschaffungsrechts Ihres Kantons.

Zusammenarbeit: Kontaktieren Sie die zuständige öffentliche Energieberatungsstelle und Ihr Energieversorgungsunternehmen und stimmen Sie Inhalte, Termine und Versand ab. Prüfen Sie, ob eine gemeinsame Durchführung mit Nachbargemeinden oder eine Kooperation mit dem Kanton sinnvoll ist – das kann die Kosten pro Gebäude und den Koordinationsaufwand pro Gemeinde senken. Prüfen Sie zudem, ob Sie für Datenaufbereitung, Evaluation und Wirkungsmessung mit einer externen Partnerorganisation zusammenarbeiten wollen.

Typische Stolpersteine

- **Lückenhafte Datengrundlagen:** Ohne aktuelle Gebäude- und Eigentümerdaten entstehen falsch adressierte oder unpassende Schreiben, die die Glaubwürdigkeit beeinträchtigen können. Die Aktualität der Datengrundlage entscheidet über Aufwand und Qualität der ganzen Aktion.
- **Datenschutzfragen zu spät geklärt:** Die Freigabe der Datennutzung und der Datenabgleich gehören an den Anfang des Projekts, nicht erst kurz vor dem Versand.
- **Fehlende Kapazität für die Nachfrage:** Der Versand erzeugt Beratungsanfragen und Nachbereitung. Klären Sie vorab die personellen Kapazitäten für Beratung und Nachbereitung oder die finanziellen Mittel für eine Auftragserteilung.
- **Übersättigung:** Wenn Gemeinde, kommunale Energiefachstelle, Kanton und Energieversorgungsunternehmen unabhängig voneinander dieselben Eigentümerinnen und Eigentümer anschreiben, kann dies als Belästigung wahrgenommen werden und die Glaubwürdigkeit der Gemeinde beeinträchtigen. Stimmen Sie den Versandzeitpunkt mit möglichen Partnern ab und prüfen Sie dabei gleich, ob sich eine interkommunale Zusammenarbeit anbietet.
- **Falsche Erwartungen:** Gesteigertes Interesse ist belegt, ein rascher Anstieg der Sanierungen nicht. Kommunizieren Sie das intern von Anfang an.
- **Bewilligungsfähigkeit nicht berücksichtigt:** Ein Faktenblatt, das einem geschützten Gebäude Massnahmen in Aussicht stellt, die anschliessend nicht bewilligt werden können, bindet Beratungszeit und erzeugt Frust. Filtern Sie geschützte Objekte vorgängig heraus oder passen Sie den Text an.

Wirkung messen

Als Indikatoren eignen sich die Buchungsquote für Beratungen sowie – längerfristig – Sanierungs- und Installationsentscheide. Diese lassen sich je nach kantonaler Praxis über Anmeldungen beim Energieversorgungsunternehmen oder Fördergesuche beim kantonalen Gebäudeprogramm sowie über Meldungen bei den Baubehörden erfassen.

Klären Sie den Zugang zu diesen Zahlen vorgängig: Ihr Energieversorgungsunternehmen darf Kundendaten nicht ohne Weiteres herausgeben. Vereinbaren Sie deshalb nach Möglichkeit eine Auswertung mit zusammengefassten, nicht personenbezogenen Daten. Ergänzend liefert eine kurze Nachbefragung der Angeschriebenen qualitative Rückmeldungen. Für eine belastbare Aussage braucht es eine Kontrollgruppe, also nicht angeschriebene Liegenschaften. Sonst lässt sich nicht unterscheiden, ob die Aktion gewirkt hat oder ob Sanierungen auch ohne die Aktion erfolgt wären.

Praktisches Vorgehen: Teilen Sie die geeigneten Liegenschaften vor dem Versand nach dem Zufallsprinzip auf, zum Beispiel 80 % für den Versand und 20 % für die Kontrollgruppe, und dokumentieren Sie die Zuteilung. Schreiben Sie die Kontrollgruppe in einer späteren Aktion an – so entsteht kein dauerhafter Nachteil, und die Aufteilung lässt sich gegenüber den Beteiligten nachvollziehbar begründen.

Wichtig: Ein geringer Rücklauf ist kein Misserfolg, sondern eine Erkenntnis. Legen Sie vorab fest, ab welchem Schwellenwert die Aktion angepasst, wiederholt oder eingestellt wird (siehe Checkliste).

Hilfsmittel für die Umsetzung

- Musterbrief zum Anpassen
- Checkliste für die Umsetzung
- FAQ
- Praxisbeispiel: Stabio: Pilotprojekt «Spinta Gentile» für 932 Häuser (EnergieSchweiz-Story mit Zahlen, Beteiligten und Kontaktangaben) und Video-Statement der Projektleiterin der Gemeinde Stabio

