

Infoveranstaltung «Gebäudesanierung und Heizungsersatz»
Thomas Giezendanner, Leiter ZKB Filiale Winterthur, 4. März 2026



Finanzierung von energetischen Renovations



1 Gebäude und Klimaschutz
warum die Zürcher Kantonalbank (ZKB)?

**2 energetische
Renovationsmassnahmen**
Unterstützung durch die Bank

**3 Vorgehen «energetisch
Renovieren»**

4 Sanieren und Steuern
Systemwechsel Wohneigentumsbesteuerung

5 Finanzierungsmodell
ZKB Umweltdarlehen

6 Q&A
Fragerunde

Gebäude gehören zu den Hauptemittenten von Treibhausgasen

Handlungsbedarf im Schweizer Gebäudebereich



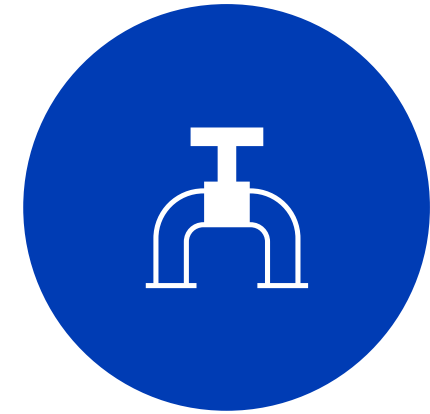
Energieverbrauch und CO₂-Emissionen

Gebäude sind für knapp **40 Prozent** des Energieverbrauchs und für rund **1/4** der CO₂-Emissionen verantwortlich.



Sanierungsbedarf

Über **eine Mio. Häuser** sind nicht oder kaum gedämmt und damit energetisch dringend sanierungsbedürftig.



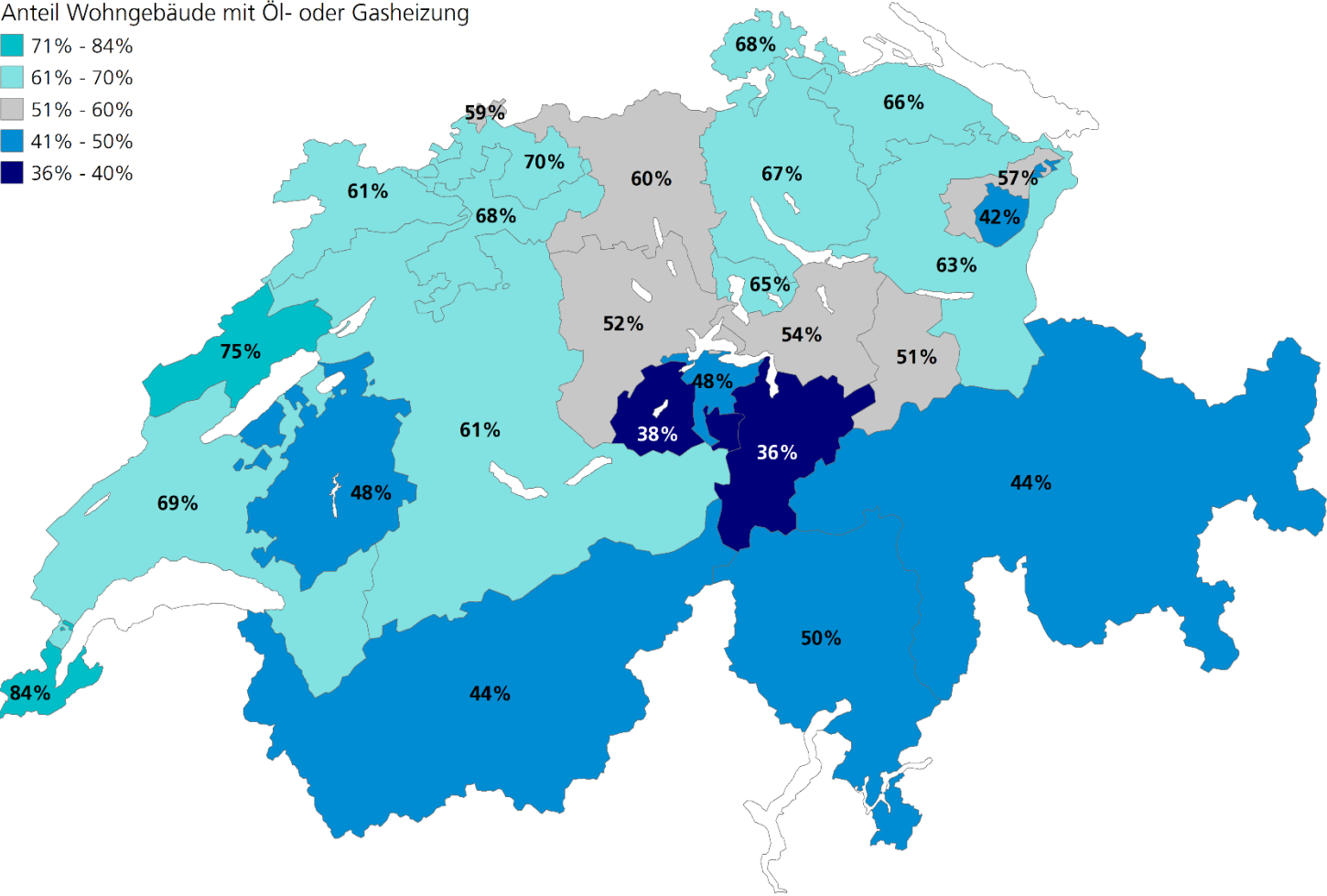
Heizsystem

Ca. **2/3** der Gebäude werden heute noch immer fossil oder konventionell elektrisch beheizt.

Im Kanton Zürich haben wir einen besonders hohen Anteil an Wohngebäuden mit Öl- oder Gasheizung

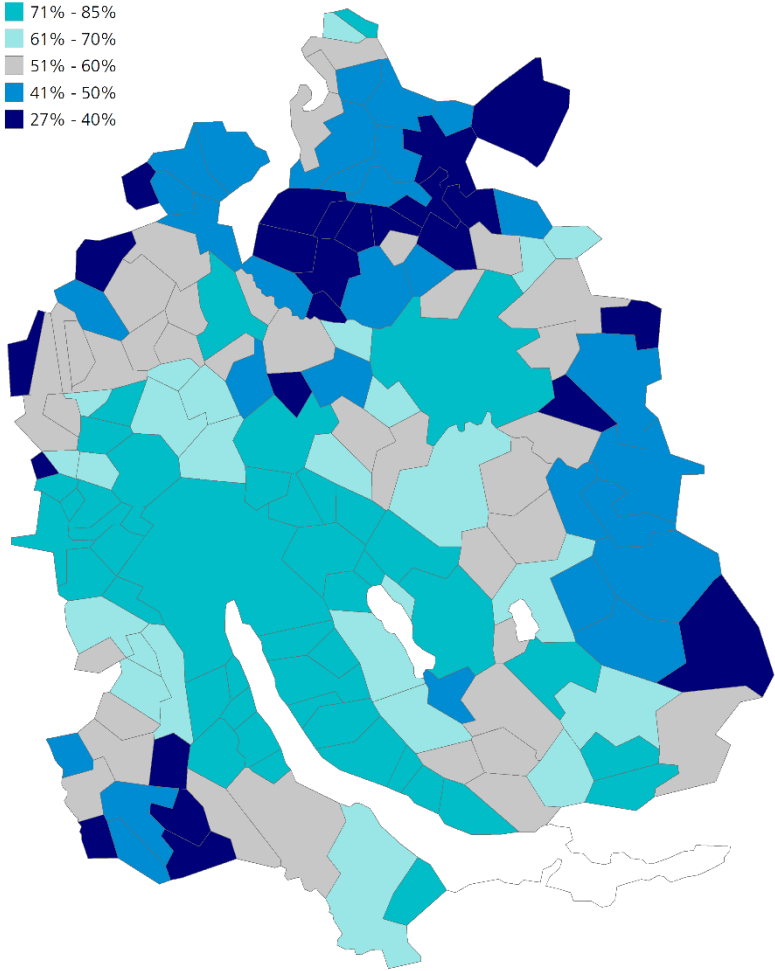
Anteil Wohngebäude mit Öl- oder Gasheizung

- 71% - 84%
- 61% - 70%
- 51% - 60%
- 41% - 50%
- 36% - 40%



Anteil Wohngebäude mit Öl- oder Gasheizung

- 71% - 85%
- 61% - 70%
- 51% - 60%
- 41% - 50%
- 27% - 40%



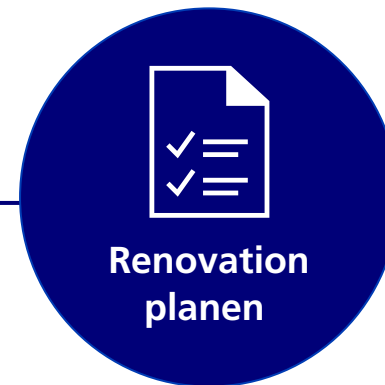
**Wie unterstützen wir unsere Kundinnen
und Kunden bei energetischen
Sanierungen?**

Modernisieren oder energetisch sanieren – in wenigen Schritten

Erst wenns kaputt geht... muss mich selber informieren, anstrengend und überfordernd

Modernisieren oder energetisch sanieren – in wenigen Schritten

Erst wenns kaputt geht... muss mich selber informieren, anstrengend und überfordernd



Informationen auf zkb.ch



Planen Sie den Umbau Ihres Hauses

Erfahren Sie, wie Sie Renovationen und Umbauarbeiten richtig planen und wieso sich eine energetische Sanierung lohnen kann.

[Ratgeber lesen →](#)

Individuelle Beratung



Renovationen

Lebensdauer erreicht	2023	2025
Kunststoff Fenster CHF 50'000	Öfheizung CHF 65'000	Stellfach CHF 45'500

Geplante Renovations CHF 0 Renovationshöhe + Renovationskosten

Energetische Einzelmassnahmen

Sanieren Sie Ihre Immobilie und sparen Sie Energie. Sie schonen damit nicht nur die Umwelt sondern auch Ihr Budget.

Wie sieht Ihre individuelle Wohnstrategie aus?

 Gebäude behalten	 Gebäude weitergeben
 Nutzung / Unterhalt	 Übergabe an Kinder
 (Energetisch) Renovieren	 Verkauf
 Vermieten	 Ersatzneukauf

← Renovationen

Lebensdauer einzelner Bauteile

Malerarbeiten (Zimmer, Innentüren)	15 Jahre	Fenster	35 Jahre
Malerarbeiten (Fassade)	20 Jahre	Küche	35 Jahre
Wärmeerzeugung	20 Jahre	Nasszellen	35 Jahre
Aussentüre	30 Jahre	Sonnenschutz (Rafflamellen, Fensterläden)	35 Jahre
Boden	30 Jahre	Elektroanlagen	40 Jahre
Fassadenflächen (verputzt)	30 Jahre	Fassadenflächen (hinterlüftet)	40 Jahre
Flachdach	30 Jahre	Steildach	45 Jahre
Sonnenschutz (Markise)	30 Jahre	Wärmeverteilung	45 Jahre



Geplante Renovationen CHF 0



Renovationshilfe

+ Renovation erfassen

← Renovationen



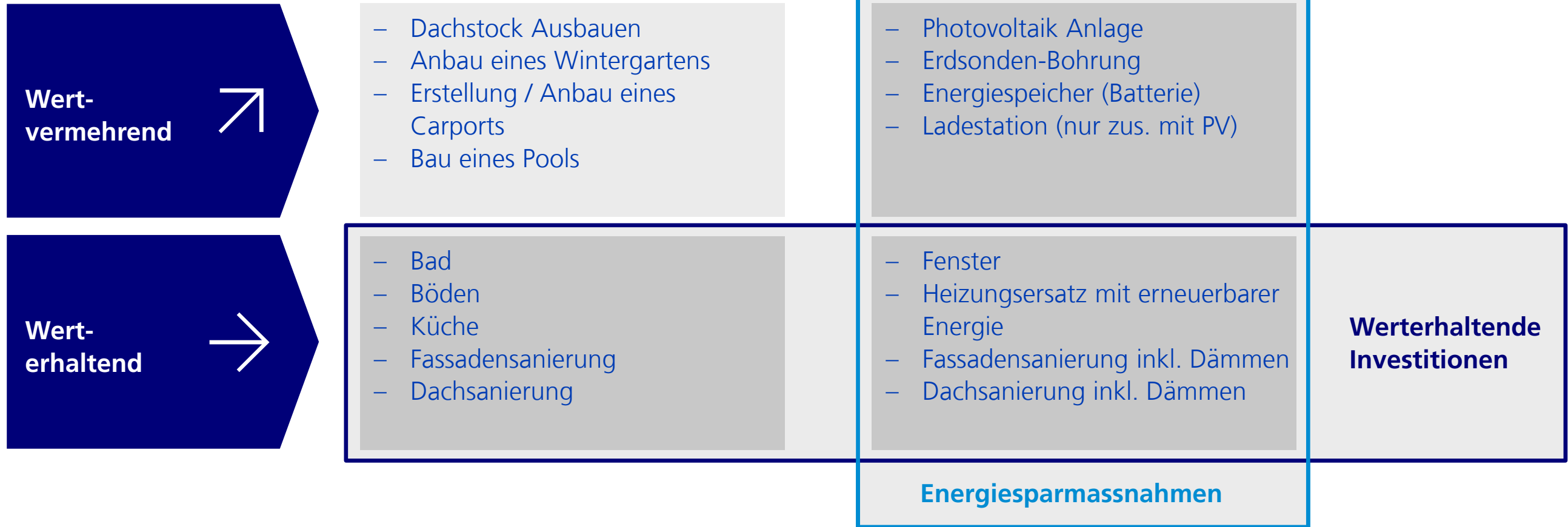
Geplant (10) Überfällig (0) Berechnet (2) Durchgeführt (1)

Geplante Renovationen bis 2050: CHF 314'400

2025	2026	2027	2028	2029	2030
Aussentüre CHF 2'500	Verputzte Fassade dämmen CHF 37'400	Wärmepumpe / Erdsonde CHF 65'000	Bad CHF 25'000		Rafflamellen CHF 20'000
Instandstellung Parkett CHF 7'500	Steildach CHF 45'500		Küche CHF 45'000		
Kunststoff Fenster CHF 50'000					

Vorgehen energetisch Sanieren

Sanieren und Steuern



Wertetretende Investitionen und Energiesparmassnahmen können im Kanton Zürich steuerlich in Abzug gebracht.

Systemwechsel Wohneigentumsbesteuerung



Wozu haben wir ja gesagt?

Einführung einer Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften

Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts

Abschaffung bzw. Einschränkung beim Abzug von Liegenschaftsunterhaltskosten

Abschaffung bzw. Einschränkung beim Schuldzinsabzug

Was bedeutet das konkret?

Eigenheim

**Liegenschaftssteuer auf
Zweitliegenschaften**

- nicht betroffen

Besteuerung des Eigenmietwert

- entfällt

**Abzug von
Liegenschaftsunterhaltskosten
(inkl. Energiespar- &
Umweltschutzmassnahmen)**

- entfällt, Kantone können
Abzüge für Energiespar- &
Umweltschutzmassnahmen
weiterhin vorsehen

**Schuldzinsabzug (Hypothek,
Privatdarlehen, Kredite etc.)**

- entfällt, Ausnahme Erst-
erwerber

Was bedeutet das konkret?

	Eigenheim	selbstgenutzte Zweitliegenschaft
Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften	- nicht betroffen	- Einführung, individuelle Festlegung durch Kantone
Besteuerung des Eigenmietwert	- entfällt	- entfällt
Abzug von Liegenschaftsunterhaltskosten (inkl. Energiespar- & Umweltschutzmassnahmen)	- entfällt, Kantone können Abzüge für Energiespar- & Umweltschutzmassnahmen weiterhin vorsehen	- entfällt, Kantone können Abzüge für Energiespar- & Umweltschutzmassnahmen weiterhin vorsehen
Schuldzinsabzug (Hypothek, Privatdarlehen, Kredite etc.)	- entfällt, Ausnahme Erst- erwerber	- entfällt

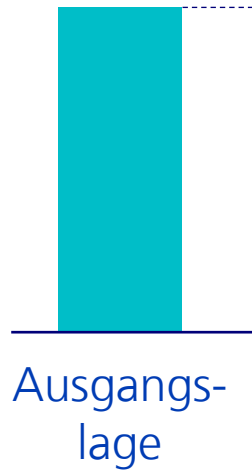
Was bedeutet das konkret?

	Eigenheim	selbstgenutzte Zweitliegenschaft	Eigentümer von vermieteten Objekten
Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften	- nicht betroffen	- Einführung, individuelle Festlegung durch Kantone	- nicht betroffen
Besteuerung des Eigenmietwert	- entfällt	- entfällt	- Mieteinnahmen gelten unverändert als steuerbares Einkommen
Abzug von Liegenschaftsunterhaltskosten (inkl. Energiespar- & Umweltschutzmassnahmen)	- entfällt, Kantone können Abzüge für Energiespar- & Umweltschutzmassnahmen weiterhin vorsehen	- entfällt, Kantone können Abzüge für Energiespar- & Umweltschutzmassnahmen weiterhin vorsehen	- können weiterhin in Abzug gebracht werden - Energiespar- & Umweltschutzmassnahmen vgl. Eigenheim
Schuldzinsabzug (Hypothek, Privatdarlehen, Kredite etc.)	- entfällt, Ausnahme Erst- erwerber	- entfällt	- eingeschränkt; kann nur noch anteilmässig ab gezogen werden

Eigenmietwert - Auswirkungen auf die **Steuersituation**

Steuerbares Einkommen

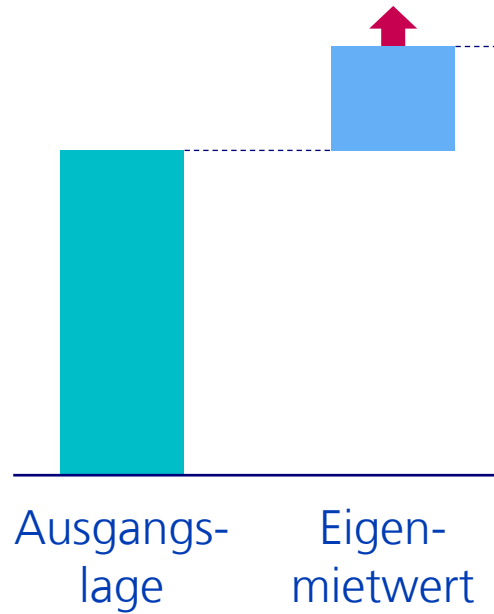
Was ist zu tun



Eigenmietwert - Auswirkungen auf die **Steuersituation**

Steuerbares Einkommen

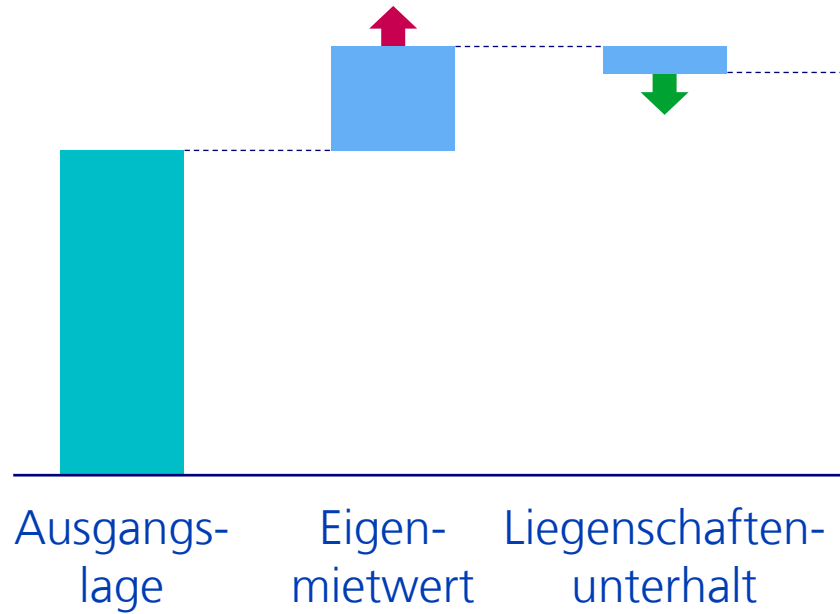
Was ist zu tun



Eigenmietwert - Auswirkungen auf die **Steuersituation**

Steuerbares Einkommen

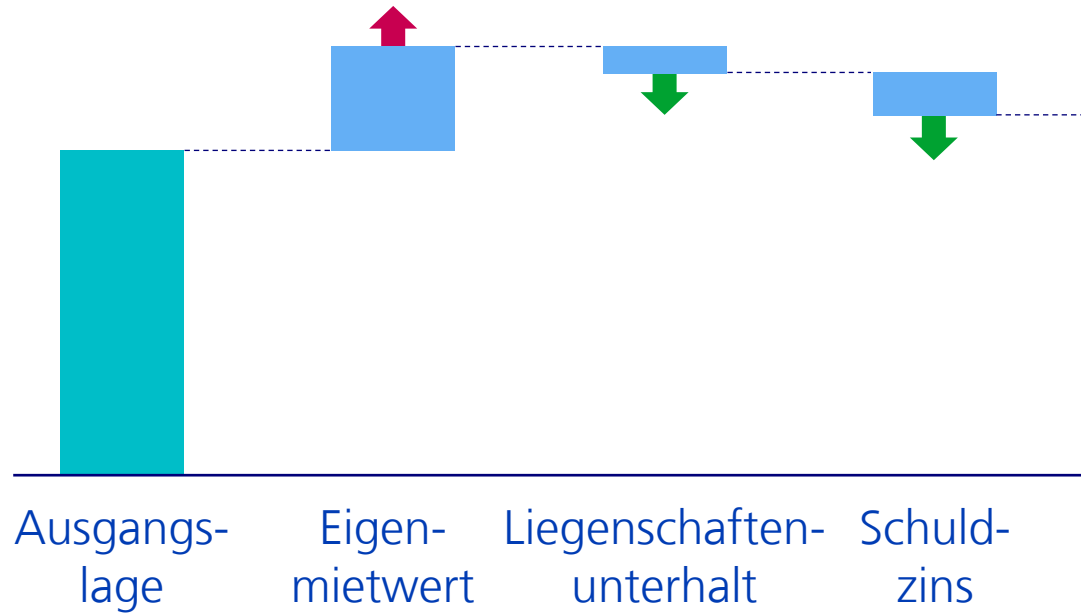
Was ist zu tun



Eigenmietwert - Auswirkungen auf die **Steuersituation**

Steuerbares Einkommen

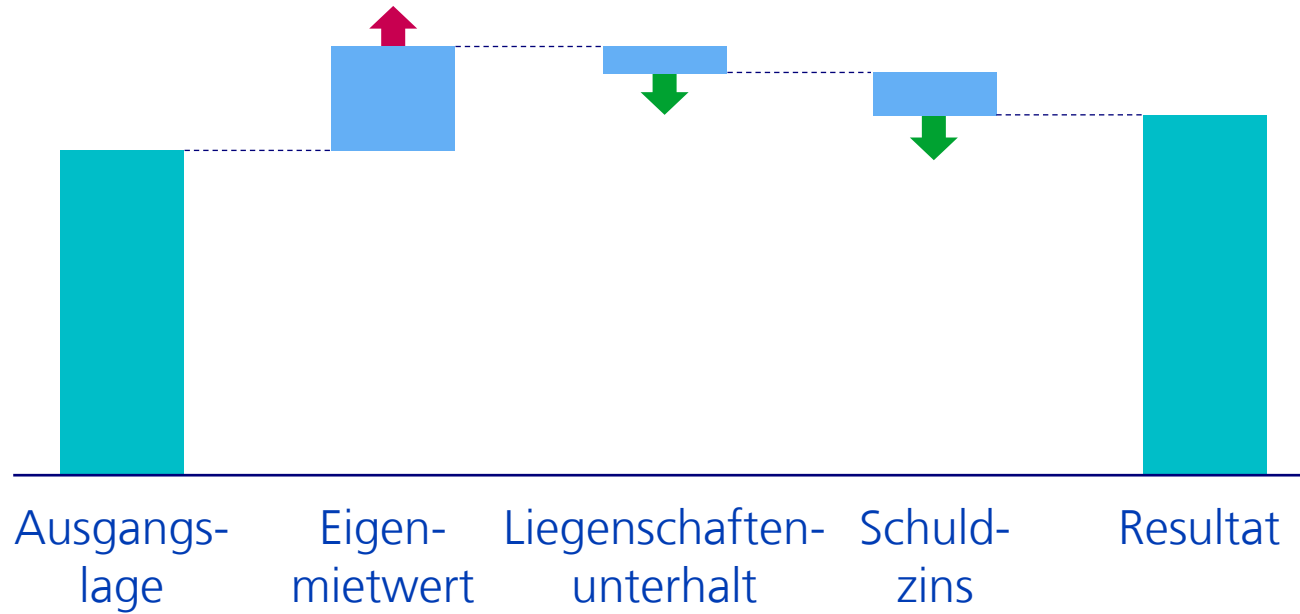
Was ist zu tun



Eigenmietwert - Auswirkungen auf die Steuersituation

Steuerbares Einkommen

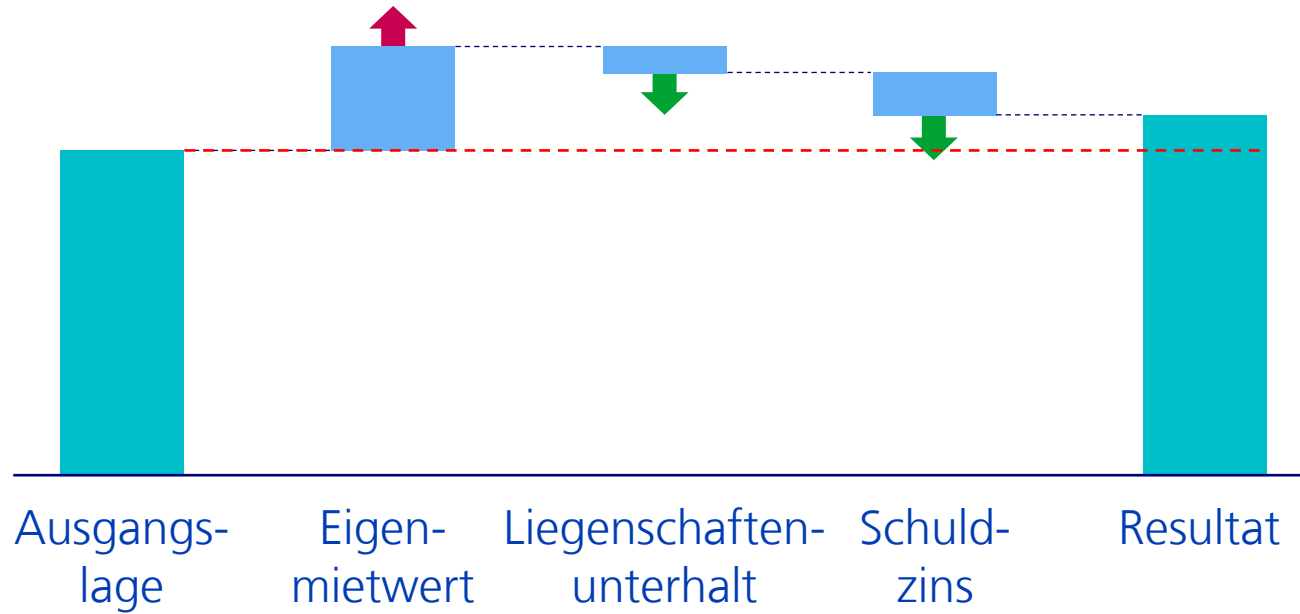
Was ist zu tun



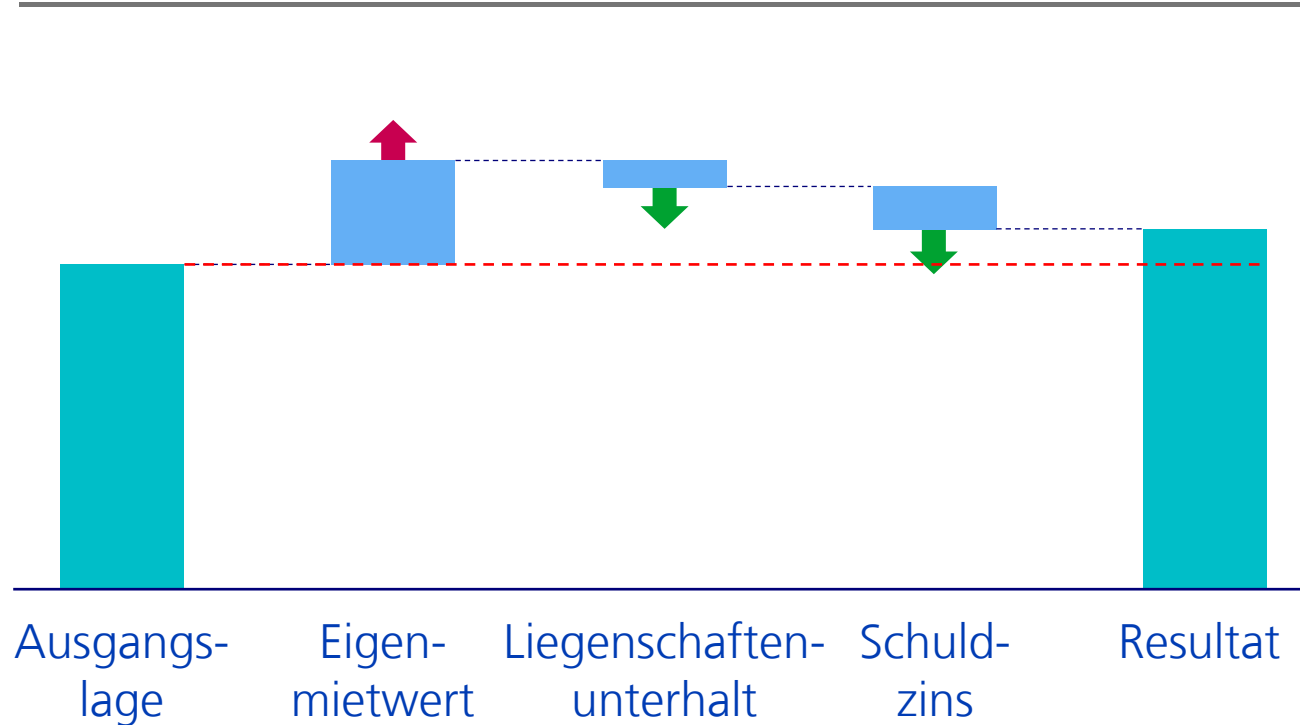
Eigenmietwert - Auswirkungen auf die **Steuersituation**

Steuerbares Einkommen

Was ist zu tun



Steuerbares Einkommen

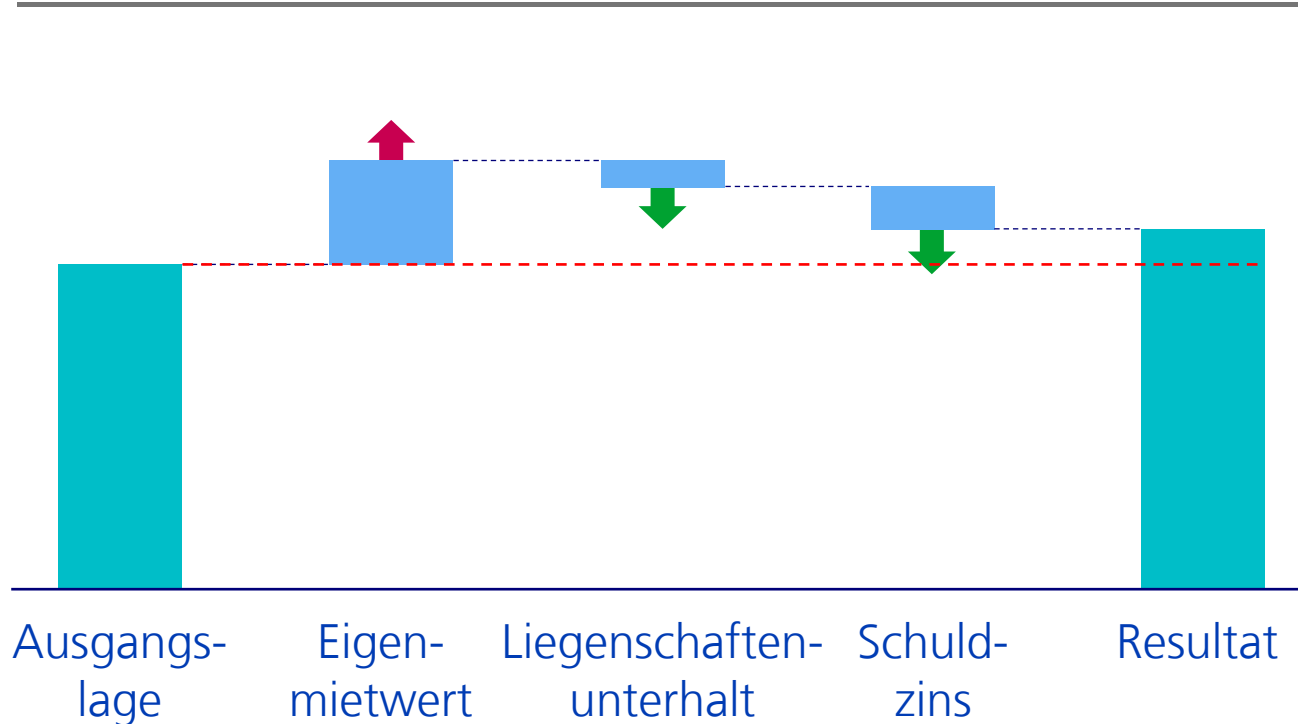


Was ist zu tun

- **Umsetzung früh. ab 2028**, vermutlich erst ab 2029
- **Unterhaltsabzug** bis dahin **sinnstiftend planen/umsetzen**
- TIPP STWE: unterdeckte **Erneuerungsfonds äufnen**
- **Abzugsmöglichkeit** von **energetischen Massnahmen** auf kantonaler Ebene noch nicht bekannt.
- Die meisten **Eigenheimbesitzer profitieren** von der Abschaffung (Grafik links)
- **Finanzen planen**
 - keine schnelle Rückzahlung von Hypotheken (Kapitalbindung)
 - langfristige Betrachtung (Liquidität, Rendite, Gesamtvermögen)
- **Dokumentation** der Arbeiten (Unterhalt/Wertvermehrung) auch in Zukunft wichtig (für den späteren Verkauf!)

Finanz- und Steuerplanung lohnt sich / voreilige Schlüsse sind zu vermeiden

Steuerbares Einkommen



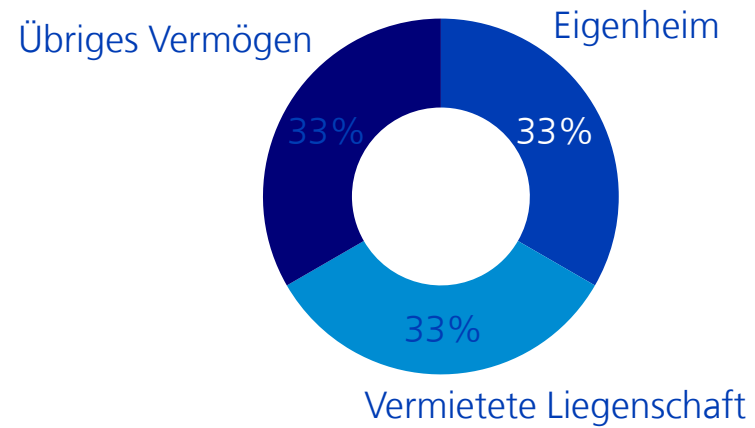
Was ist zu tun

- **Umsetzung früh. ab 2028**, vermutlich erst ab 2029
- **Unterhaltsabzug** bis dahin **sinnstiftend planen/umsetzen**
- TIPP STWE: unterdeckte **Erneuerungsfonds** **äufnen**
- **Abzugsmöglichkeit** von **energetischen Massnahmen** auf kantonaler Ebene noch nicht bekannt.
- Die meisten **Eigenheimbesitzer profitieren** von der Abschaffung (Grafik links)
- **Finanzen planen**
 - keine schnelle Rückzahlung von Hypotheken (Kapitalbindung)
 - langfristige Betrachtung (Liquidität, Rendite, Gesamtvermögen)
- **Dokumentation** der Arbeiten (Unterhalt/Wertvermehrung) auch in Zukunft wichtig (für den späteren Verkauf!)

Beispiel für Abzug der Schuldzinsen von vermieteten Immobilien durch Annahme

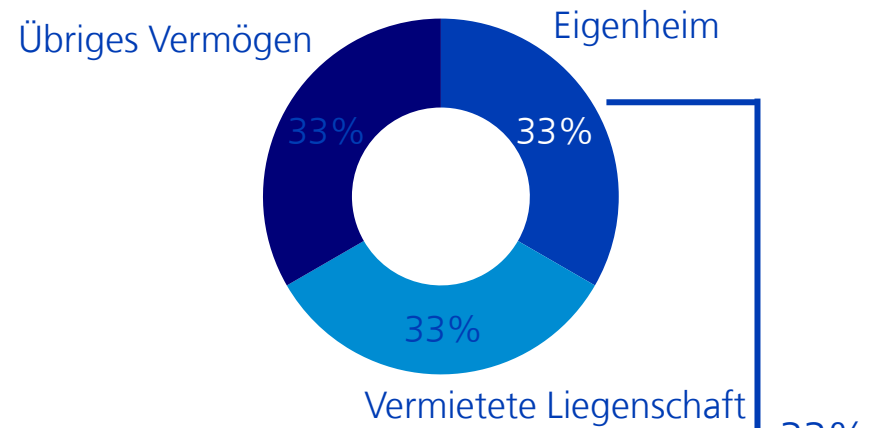
Liegenschaft / Vermögen	Steuerwert in CHF
Eigenheim	1 Mio.
Vermietete Liegenschaft	1 Mio.
Übriges Vermögen	1 Mio.
Vermögen total	3 Mio.
Hypothekarzinskosten total	15'000

Bisher



Beispiel für Abzug der Schuldzinsen von vermieteten Immobilien durch Annahme

Liegenschaft / Vermögen	Steuerwert in CHF
Eigenheim	1 Mio.
Vermietete Liegenschaft	1 Mio.
Übriges Vermögen	1 Mio.
Vermögen total	3 Mio.



Hypothekarzinskosten total

15'000

Bisher



Abzugsfähige Hypothekarzinsen

5'000

Neu

ZKB Umweltdarlehen

Weshalb ein ZKB Umweltdarlehen?

Ausgangslage

Gesetz über die Zürcher Kantonalbank vom 28. September 1997



Zweck

¹Die Bank hat den Zweck, zur Lösung der volkswirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aufgaben des Kantons beizutragen, **und unterstützt damit eine nachhaltige Entwicklung.**

²Sie befriedigt die Anlage- und Finanzierungsbedürfnisse durch eine auf Kontinuität ausgerichtete Geschäftspolitik. Dabei berücksichtigt sie insbesondere die Anliegen der kleinen und mittleren Unternehmungen, der Arbeitnehmerinnen und der Arbeitnehmer, der Landwirtschaft und der öffentlich rechtlichen Körperschaften. Sie fördert das Wohneigentum und den preisgünstigen Wohnungsbau **sowie die Erreichung der Treibhausgasneutralität.**



Geschäft

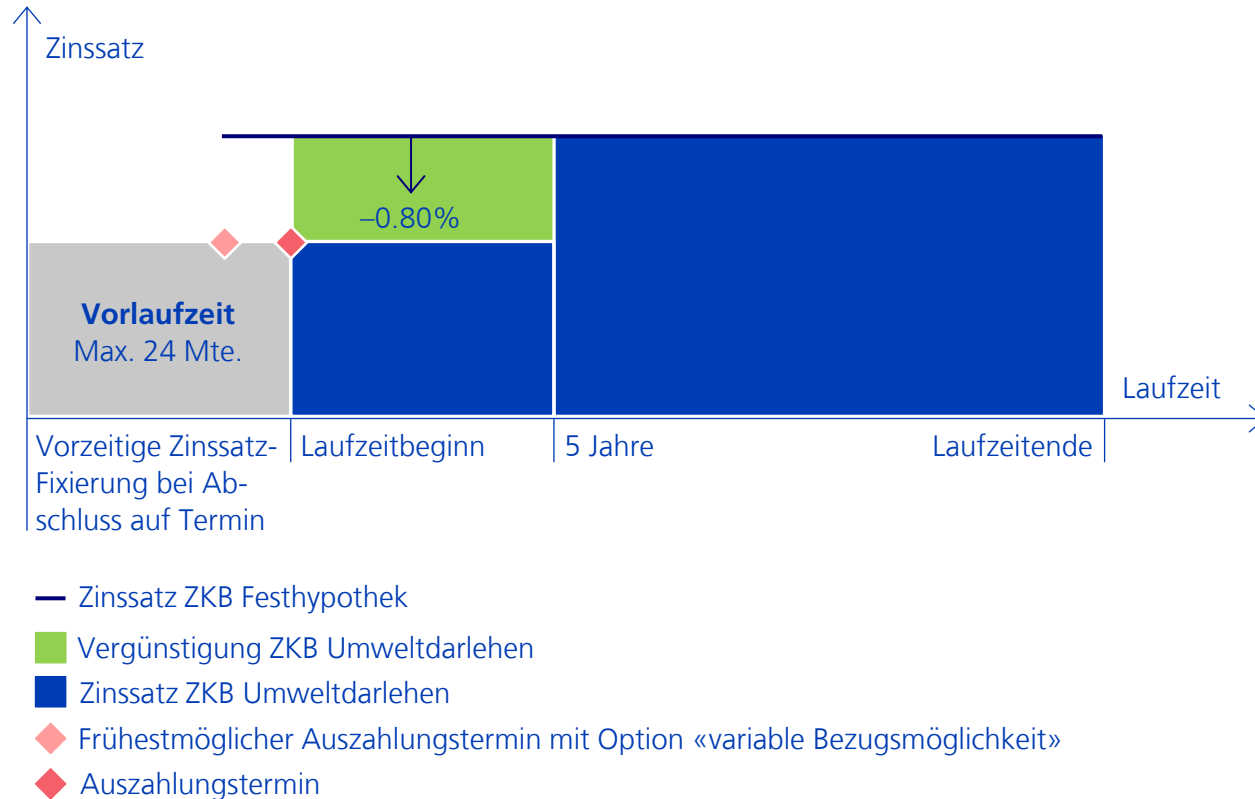
⁴ Sie trägt aktiv dazu bei, die kantonalen Klimaziele zu erreichen, insbesondere bei energetischen Gebäudesanierungen.

Mit dem **ZKB Umweltdarlehen** fördert die Zürcher Kantonalbank umweltfreundliches Bauen und Renovieren.



Die Zürcher Kantonalbank fördert umweltfreundliches Bauen und Renovieren

ZKB Umweltdarlehen



ZKB Umweltdarlehen

- Zinsreduktion von max. 0,8% p.a. während max. 5 Jahren
- ab CHF 20'000.– bis maximal CHF 250'000.– Investitionskosten
- in Form einer ZKB Festhypothek abschliessbar
- Objektstandort: gesamte Schweiz
- Gesamtfinanzierung über die Zürcher Kantonalbank

Anforderungen ZKB Umweltdarlehen

- **Objektstandort:** gesamte Schweiz
- **Gesamtfinanzierung** über die Zürcher Kantonalbank
- Fördert energieeffizientes Bauen und Renovieren bei Erfüllung folgender Vergabekriterien:



Neubau

- Minergie Zertifikat
- GEAK Ausweis Energieeffizienzklasse A

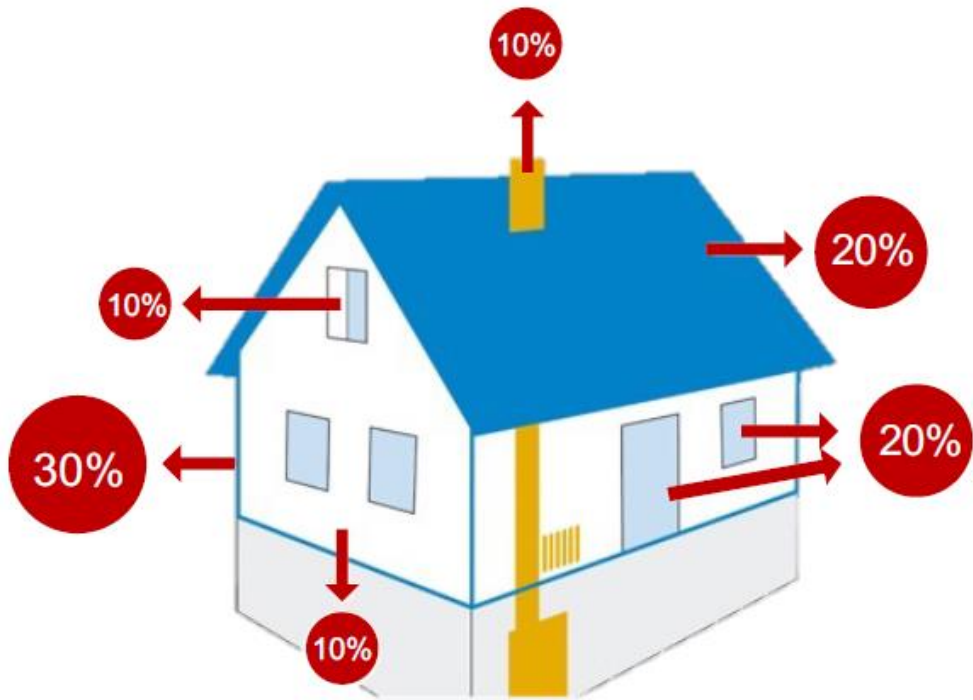
Energetisch Renovieren

- Minergie Zertifikat
- GEAK Plus Ausweis mind. Energieeffizienzklasse C und mind. eine Klassenverbesserung
- Einzelmassnahmen gemäss Formular «Energetisch Renovieren – Bescheinigung Einzelmassnahmen»

- **Vergünstigungsberechtigter Betrag:**
 - Mind. 20'000.- max. 250'000.- (EFH/STWE)
 - MFH max. 5 Mio. bzw. CHF 250'000.- / 100m² Energiebezugsfläche¹
- Kann nicht in ein bereits laufendes Festengagement integriert werden
- Kann bis zu 5 Jahre nach erfolgter Sanierung (Rechnungs-/Zertifikatsdatum relevant) angewendet werden.

¹ Energiebezugsfläche = Nettogrundfläche x Faktor 1.1

Das ZKB Umweltdarlehen unterstützt energetische Einzelmassnahmen



Zürcher Kantonalbank

ZKB Umweltdarlehen Energetisch Renovieren – Bescheinigung Einzelmassnahmen

Kunde: Name, Vorname; Objekt: Strasse, PLZ, Ort

Sehr geehrter Kunde der Zürcher Kantonalbank

Sie haben oder werden Ihre Liegenschaft nach energetischen Kriterien renovieren. Um in den Genuss der Vorzugskonditionen des ZKB Umweltdarlehens zu kommen, müssen die Vorgaben gemäss nachstehenden Kriterien erfüllt sein. Werden die Vorgaben eingehalten, können Sie zudem in den meisten Fällen von den Gebühren des Bundes und der Kantone/Gemeinden profitieren. Ein entsprechendes Gewäch kann direkt über «Das Gebäuderegister» eingereicht werden.

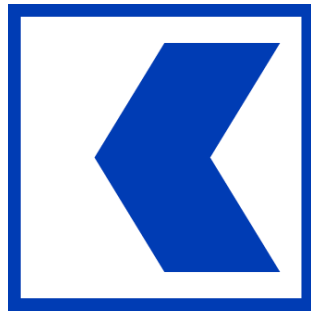
Bitte lassen Sie das vorliegende Formular durch Ihren Fachplaner (z. B. Architekt, Fachplaner etc.) ausfüllen und unterschreiben. Dieser benötigt dadurch die Einhaltung der Vorgaben beim abgezeichneten Renovierungsprojekt. Nehmen Sie die ausgefüllte und unterschriebene Formular inkl. Rechnungskopien der Investitionen beim nächsten persönlichen Gespräch mit Ihrem Kundenbetreuer mit, so die energetische Renovation nach nicht umgesetzt, reichen Sie uns die Rechnungskopien nach Abschluss des Umbaus nach.

Wärmedämmung bei Gebäuden	Kriterium	Erreicht	Anreize	Investitionskosten in CHF	Interessentyp & Förderbetrag / Rangfolge	
Einzelbauteil	Wand, Dach, Boden: Dämmung gegen Aussenklima (oder gegen Erdreich bis 2m)	<input type="checkbox"/>	JA			
	Wand, Dach, Boden, Dämmung gegen Erdreich tiefer als 2m	<input type="checkbox"/>	JA			
	Fensterersatz	<input type="checkbox"/>	JA			
	Hochwertige Dachbegrünung	<input type="checkbox"/>	JA			
Erneuerbare Energien & Abwärme	Photovoltaik Anlagen (Solarstrom)	<input type="checkbox"/>	JA			
	Thermische Solaranlagen (Sonnenkollektoren)	<input type="checkbox"/>	JA			
	Alle Wärmepumpen (inkl. Bohrung und Erdsonde bei Erdsondenwärmepumpen)	<input type="checkbox"/>	JA			
	E-Ladestation	<input type="checkbox"/>	JA			
	Wärmeerzeugung	<input type="checkbox"/>	JA			
	Wärmegewinnung durch Abwasser resp. Abluft	<input type="checkbox"/>	JA			
	Wärmegewinnung aus Kälteanlagen (Kälteanlagen oder Wärmepumpen)	<input type="checkbox"/>	JA			
	Regenwasser zur Regenwasserabnutzung	<input type="checkbox"/>	JA			
	<small>* Nicht alle Massnahmen sind möglich.</small>					
	<small>* Nicht alle Massnahmen sind übertragbar. Die Renovation der energetischen Massnahmen dürfen bei der Gebäude-Verkaufskauf des ZKB Umweltdarlehens nicht über 40 Jahre vor dem Zeitpunkt der Auszahlung des Darlehens sein.</small>					
<small>* Für die beiden letzten bei aktueller Renovation von anderen Einträgen und Maßnahmen.</small>						

Zürcher Kantonalbank

- Einzelbauteil**
- Wand, Dach, Boden: Dämmung gegen Aussenklima (oder gegen Erdreich bis 2m)
- Wand, Dach, Boden: Dämmung gegen Erdreich tiefer als 2m
- Fensterersatz
- Hochwertige Dachbegrünung
- Erneuerbare Energien & Abwärme**
- Photovoltaik-Anlagen (Solarstrom)
- Thermische Solaranlagen (Sonnenkollektoren)
- Alle Wärmepumpen (inkl. Bohrung und Erdsonde bei Erdsondenwärmepumpen)
- E-Ladestation
- Holzfeuerung
- Wärmerückgewinnung durch Abwasser resp. Abluft
- Feinerschliessung an Wärmenetz
- Regenwassertanks zur Regenwassernutzung

Fragen?



Zürcher
Kantonalbank