

# Haus und Heizung energetisch sanieren



Fokus Finanzieren

29. September 2022, Technopark Winterthur



# Wir sind heute für Sie da



Tino Huser  
Teamleiter Vermögende Privatkunden



Manuel Tresp  
Stellvertretender Teamleiter  
Vermögende Privatkunden



# Die Zürcher Kantonalbank – Unser Leistungsauftrag und Beratungsansatz



## Leistungsauftrag

### Versorgungsauftrag

Wir **versorgen** die Bevölkerung und die Wirtschaft mit Bankdienstleistungen und fördern das Wohneigentum, den preisgünstigen Wohnungsbau, die Landwirtschaft und KMU.



### Unterstützungsauftrag

Wir **unterstützen** den Kanton Zürich bei der Lösung seiner Aufgaben in den Bereichen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft.



### Nachhaltigkeitsauftrag

Wir beachten bei unserer Geschäftstätigkeit im In- und Ausland **die Grundsätze der Nachhaltigkeit.**



# Ihre Situation ist und bleibt individuell



1. Übersicht über Ihre persönliche Gesamtsituation und Ihr Objekt
2. Massgeschneiderte Beratung rund um Ihre Liegenschaft
3. Individueller Finanzierungsvorschlag
4. Überprüfung Ihrer persönlichen Vorsorge- und Nachfolgesituation
5. Absicherung Ihrer Liebsten
6. Zusammenarbeit und weitere Schritte

## Praxisbeispiel Ehegatten Zürcher



# Ehegatten Zürcher

## Ehegatten Zürcher



- Benjamin Zürcher, 67 Jahre alt, ehemaliger Konstrukteur
- Flora Zürcher, 69 Jahre alt, pensionierte Kleinkinderzieherin
- Gemeinsames **Renteneinkommen von CHF 87'000** pro Jahr
- Besitzen **Ersparnisse von rund CHF 130'000** auf dem Sparkonto
- Besitzen ein gemeinsames EFH in Winterthur, Kauf 1998
  
- Die **Ölheizung** vom EFH steigt demnächst aus.
- Die Liegenschaft würde sich für eine **Photovoltaikanlage** anbieten.
- Das **Bad im Obergeschoss** ist derzeit nicht altersgerecht gestaltet.

# Das Einfamilienhaus der Ehegatten Zürcher

**Situation beim Kauf der Liegenschaft 1998**  
(Kaufpreis CHF 650'000)

Hypothek	Effektive Belehnung 80%	CHF 520'000
Eigene Mittel	20%	CHF 130'000

**Situation mit Marktwert 2022**  
(Marktwert 1'000'000)

Hypothek nach Amortisation	Aktuelle Belehnung 43%	CHF 430'000
Eigene Mittel Ursprüngliche Eigenmittel + Amortisation + Wertsteigerung	57%	CHF 130'000
		CHF 90'000
		CHF 350'000



## Zu Hause sein, zu Hause bleiben

*Hypothek  
gesichert.*

## Meine Hypothek im Alter



- Wir geben eine **lebenslange Zusage** – als einzige Bank in der Schweiz.
- Die Hypothek steht **auch mit geringerem Einkommen** nach der Pensionierung **zur Verfügung**
- Bei Bedarf und entsprechend den finanziellen Möglichkeiten können Hypotheken auch wieder erhöht werden

# Wie sieht meine Wohnstrategie aus?

Meine Wohnbedürfnisse im Alter



## Eigenheim behalten



Nutzung / Unterhalt



(Energetisch) Renovieren

## Eigenheim weitergeben



Übergabe an Kinder zu Lebzeiten



Verkauf



Ersatzkauf für altersgerechtes  
Wohnen

## Sicherung des Wohnens in der eigenen Immobilie

- Möglichst lange in den eigenen vier Wänden wohnen zu können («zu Hause sein»)
- Renovationen/Modernisierung an der eigenen Liegenschaft (u.a. Erneuerungsfonds bei Stockwerkeigentum)
- Generationengerechte Anpassungs-Massnahmen (Wohnen im Alter)

## Verkauf des Einfamilienhauses und Kauf einer Wohnung

- Änderung der Bedürfnisse: Vom kind-gerechten Haus zur im Alter passenden Immobilie:
  - Eingeschränktere Mobilität (z.B. kein Lift)
  - Unterhalt der Liegenschaft und des Umschwungs zu aufwändig
  - (Zu) grosse Liegenschaft (viele Räume)
  - Fehlende Infrastruktur

# Die Wohnstrategie der Ehegatten Zürcher

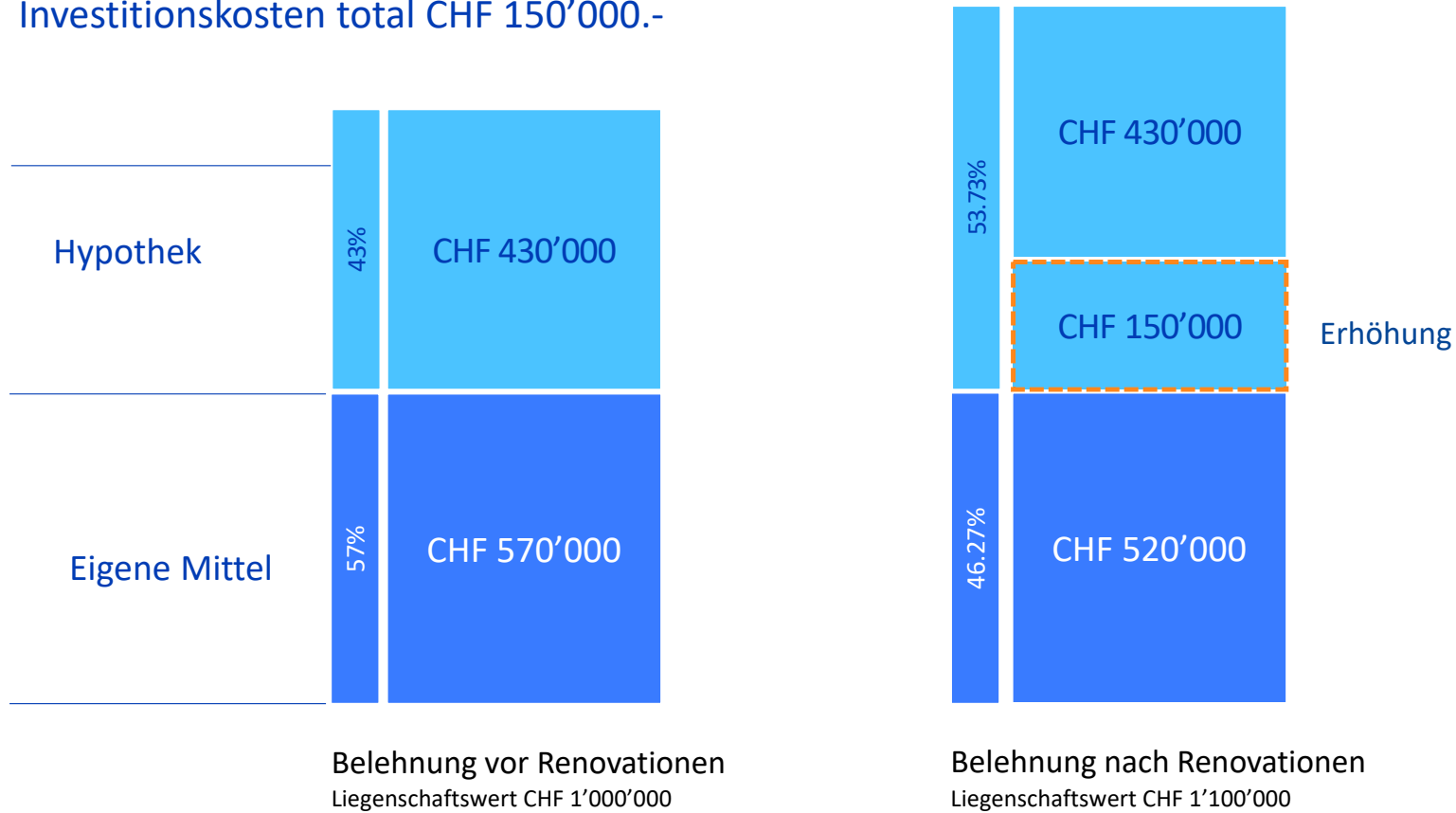
## Ehegatten Zürcher



- Herr und Frau Zürcher fühlen sich im Quartier sehr wohl.
- Die Tochter wohnt mit den Enkeln 5 Gehminuten entfernt.
- Flora Zürcher hat grosse Freude an Ihrem Gemüsegarten.
- Beide Kinder haben bereits Wohneigentum erworben und entsprechend keinen Bedarf, die Liegenschaft zu übernehmen.
  
- Herr und Frau Zürcher entscheiden sich, **auf absehbare Zeit in ihrem Zuhause zu bleiben.**
- Gerne möchten sie eine **Wärmepumpe** sowie eine **Photovoltaikanlage** installieren sowie das **Bad im Obergeschoss** renovieren.
- Die totalen Investitionskosten belaufen sich auf **CHF 150'000.**

# Tiefe Belehnungen geben Spielraum für zusätzliche Hypotheken

Wärmepumpe, Installation Photovoltaik, Renovation Bad  
Investitionskosten total CHF 150'000.-



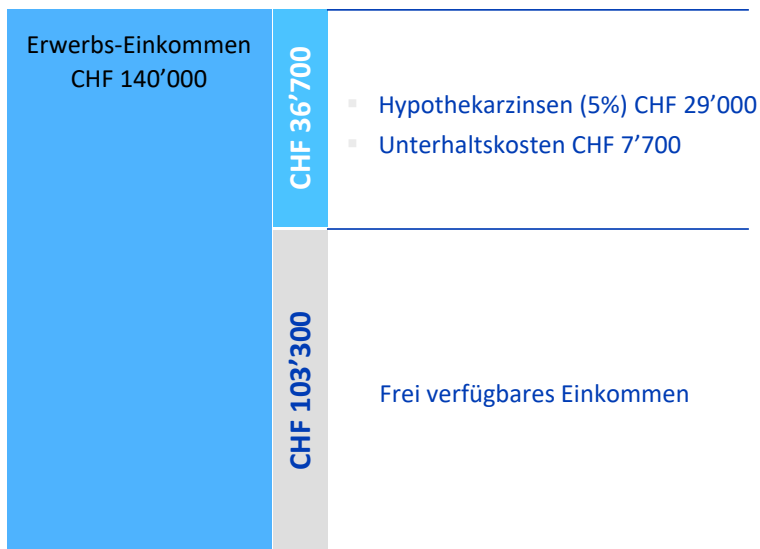
Ehegatten Zürcher



# Herausforderung: Die Tragbarkeit der Ehegatten Zürcher?

Die Tragbarkeit wird im Rentenalter flexibler beurteilt.

Die Tragbarkeit kann bei moderater Belehnung auch über 35% des Einkommens liegen.



Tragbarkeit: 26%



Tragbarkeit: 42%

Berechnungsbeispiel beruht auf:

- Liegenschaftswert: CHF 1'100'000
- Hypothek: CHF 580'000

Ehegatten Zürcher



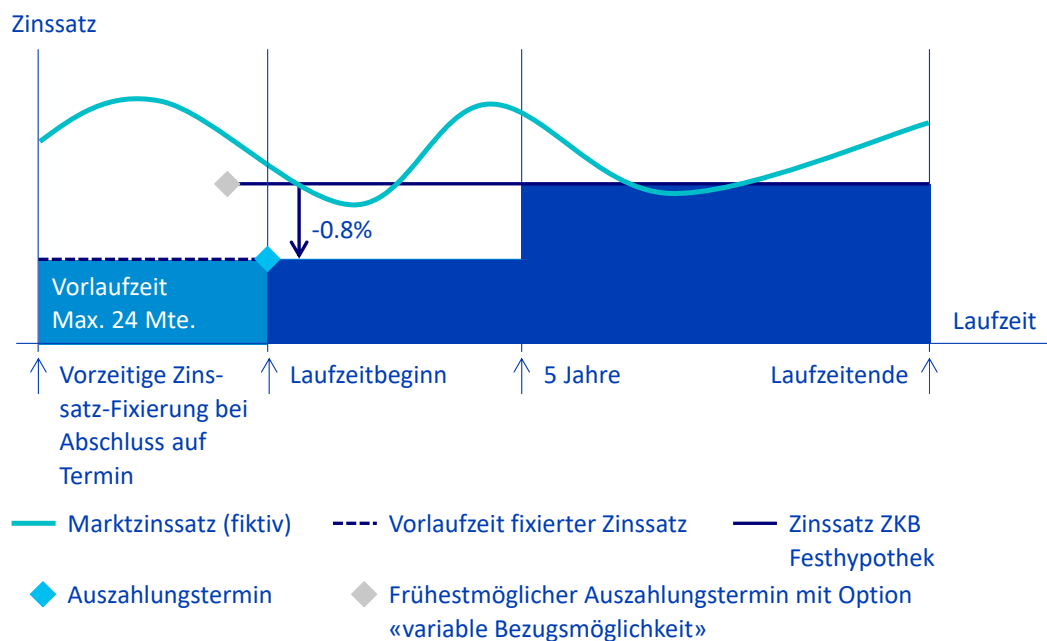
## Renovieren lohnt sich auch finanziell



# Die Zürcher Kantonalbank unterstützt Energiesparmassnahmen mit vergünstigten Hypotheken

## ZKB Umweltdarlehen

- Zinsreduktion von max. 0,8% p.a. während max. 5 Jahren
- In Form einer ZKB Festhypothek abschliessbar



## Vergabekriterien<sup>1</sup>

### Neubau

- Minergie Zertifikat
- 2000-Watt-Areal
- GEAK Ausweis Energieeffizienzklasse A

### Energetisch Renovieren















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



<sup>1</sup> Für andere Labels wie z.B. Nullenergie muss ebenfalls ein Minergie resp. 2000-Watt-Areal Zertifikat oder ein GEAK Ausweis vorgelegt werden.



# Energiesparmassnahmen sind steuerlich abzugsfähig

<b>Wertvermehrend</b>	 Dachstock Ausbauen  Anbau eines Wintergartens  Erstellung / Anbau eines Carports  Bau eines Pools	<b>Energiesparmassnahmen</b>  <b>Photovoltaik Anlage</b>
	<b>Werterhaltende Investitionen</b>  Bad  Böden  Küche  Fassadensanierung  Dachsanierung	 Fenster  <b>Heizungersatz mit erneuerbarer Energie</b>  Fassadensanierung inkl. Dämmen  Dachsanierung inkl. Dämmen
<b>Verschönern / optimieren</b>		<b>Energetisch modernisieren</b>

## Weitere finanzielle Vorteile

- Attraktive Förderprogramme ([www.energiefranken.ch](http://www.energiefranken.ch))
- Reduktion der Betriebs- und Energiekosten
- Steigerung Liegenschaftswert
- Langfristiger Werterhalt Ihrer Liegenschaft
- Bessere Marktgängigkeit



## Zum Schluss noch dies ...



Besprechen Sie Ihre Ideen frühzeitig mit uns und prüfen Sie so rechtzeitig Ihre (finanziellen) Möglichkeiten.



Berücksichtigen Sie Ihre Pläne bei der jeweiligen Verlängerung von Hypotheken.



Mit der Zürcher Kantonalbank haben sie eine lösungsorientierte, nahe Bank an Ihrer Seite. Nachhaltige und sinnvolle Lösungen unterstützen wir gerne.  
Packen wir es gemeinsam an!

**Gerne sind wir im Anschluss für Sie da.**

