

Infoveranstaltung «Gebäudesanierung und Heizungsersatz»

Thomas Giezendanner, Leiter ZKB Filiale Winterthur, 28. Oktober 2026



Finanzierung von energetischen Renovationen



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

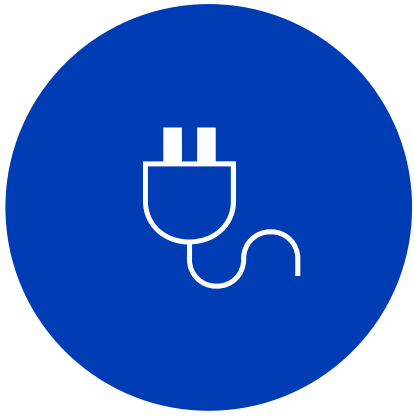
ZKB Umweltdarlehen

6 Q&A

Fragerunde

Gebäude gehören zu den Hauptemittenten von Treibhausgasen

Handlungsbedarf im Schweizer Gebäudebereich



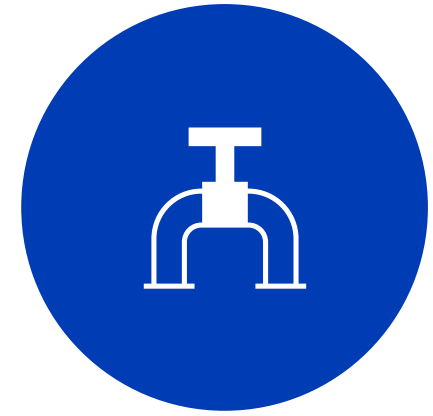
Energieverbrauch und CO₂-Emissionen

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



Sanierungsbedarf

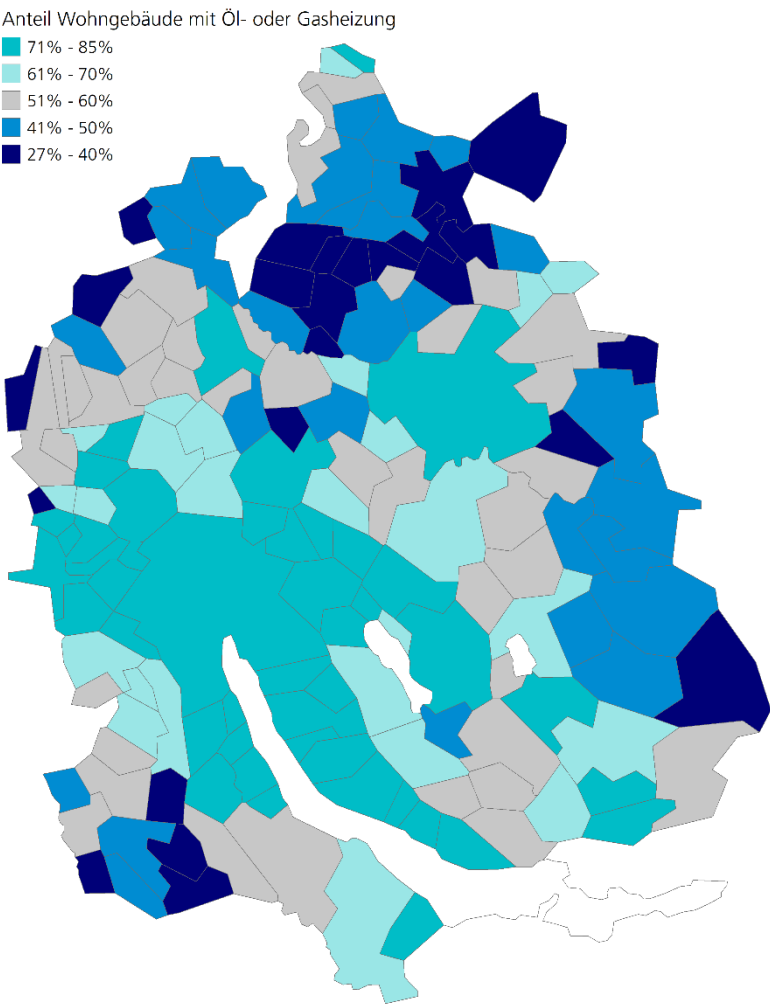
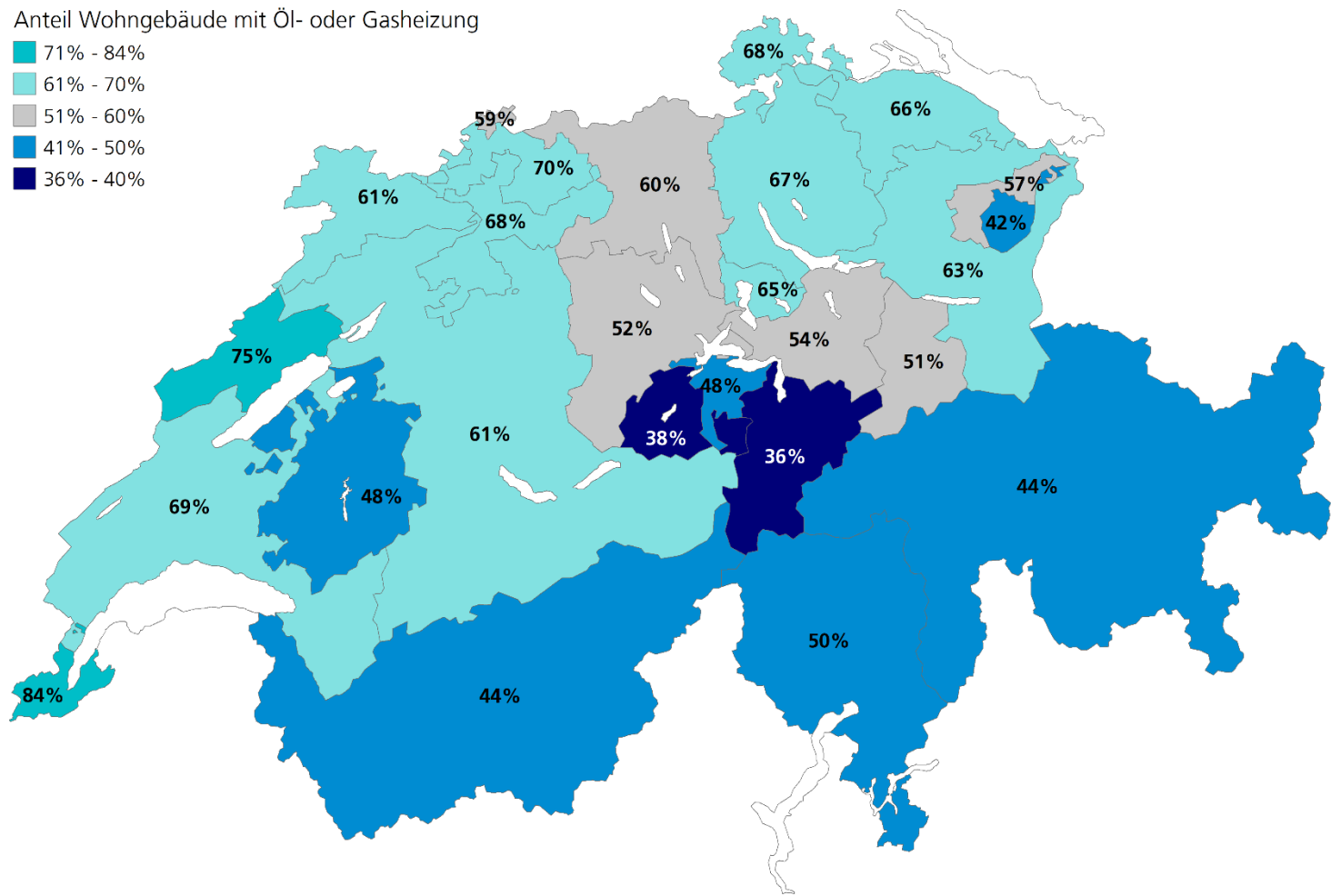
Über **eine Mio. Häuser** sind nicht oder kaum gedämmt und damit energetisch dringend sanierungsbedürftig.



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



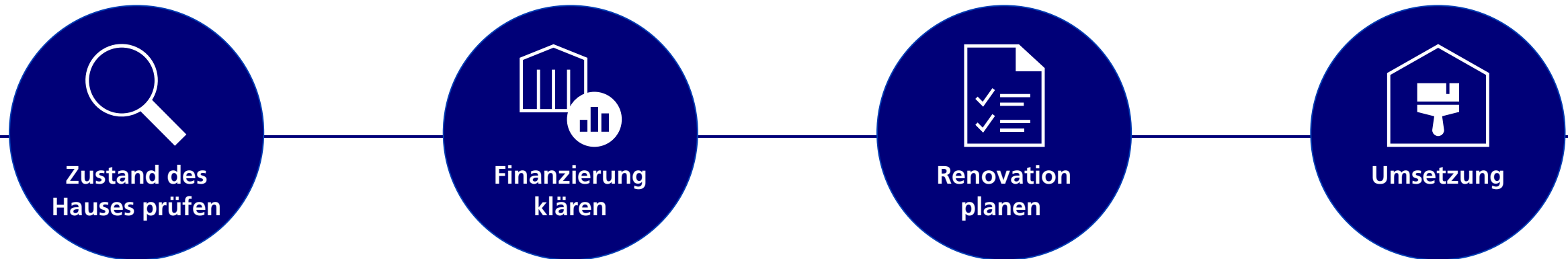
**Wie unterstützen wir unsere Kundinnen
und Kunden bei energetischen
Sanierungen?**

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

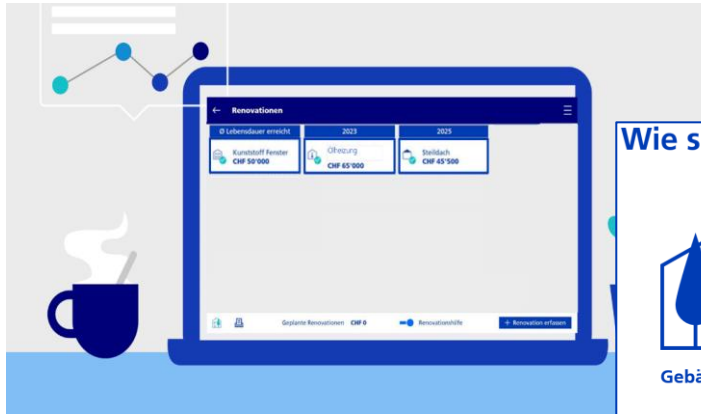


Planen Sie den Umbau Ihres Hauses

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	Ölheizung CHF 65'000	Stiehlach CHF 45'000

Geplante Renovationen CHF 0 Renovationsschritte Renovationen auf einen Blick

Wie sieht Ihre individuelle Wohnstrategie aus?



Gebäude behalten



Gebäude weitergeben



Nutzung / Unterhalt



(Energetisch) Renovieren



Vermieten



Übergabe an Kinder



Verkauf



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)

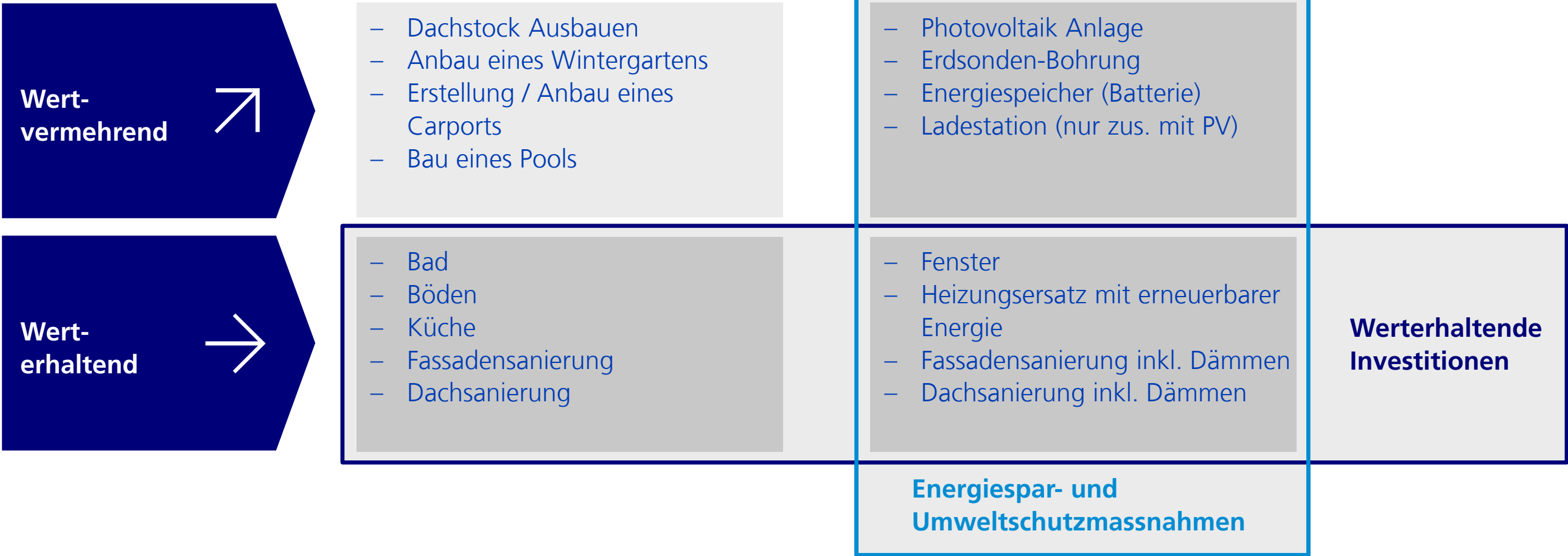
Geplante Renovationen bis 2050: CHF 314'400

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					

2 →

Vorgehen energetisch Sanieren

Sanieren und Steuern



Werterhaltende Investitionen, Energie- und Umweltschutzmassnahmen können im Kanton Zürich steuerlich in Abzug gebracht.

Systemwechsel Wohneigentumsbesteuerung



Systemwechsel Wohneigentumsbesteuerung



Volksabstimmung: 28. September 2025

Zustimmung: 57.7% zur Abschaffung des
Eigenmietwerts

Der Systemwechsel tritt am 1. Januar 2029
in Kraft.



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, Privatarlehen, Kredite etc.)	- entfällt, Ausnahme Ersterwerber

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 Ersterwerber	- 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 Ersterwerber	- entfällt	- eingeschränkt; kann nur noch anteilmässig ab gezogen werden

Eigenmietwert - Auswirkungen auf die **Steuersituation**

Steuerbares Einkommen

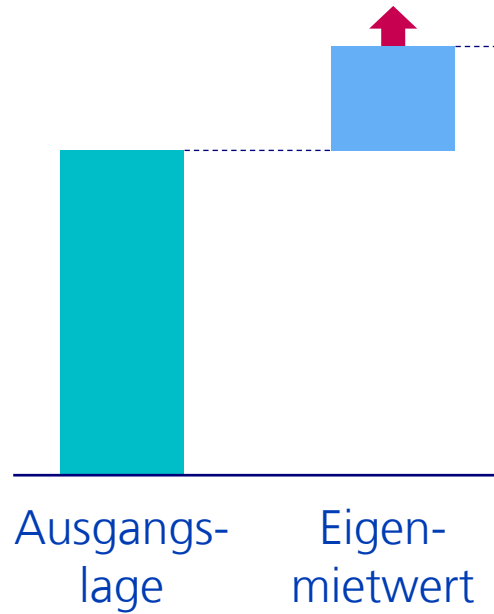
Was ist zu tun



Eigenmietwert - Auswirkungen auf die Steuersituation

Steuerbares Einkommen

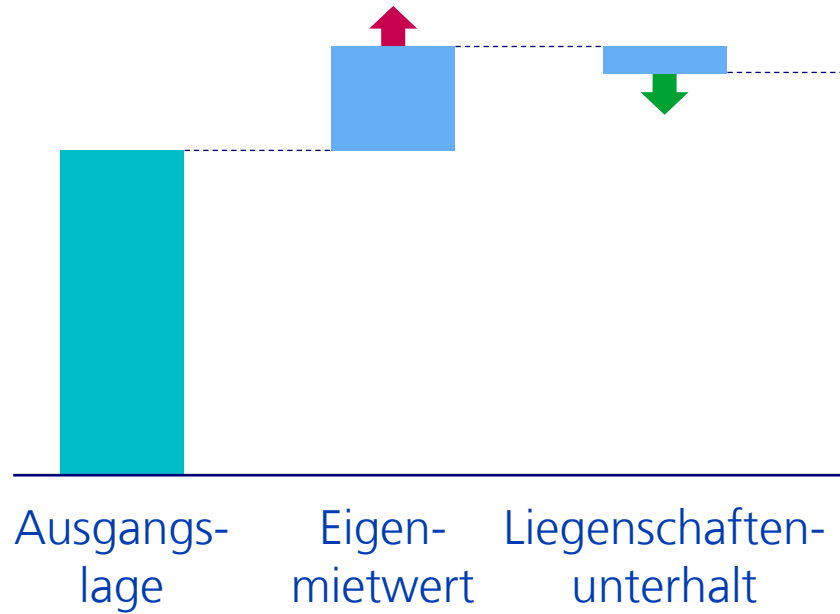
Was ist zu tun



Eigenmietwert - Auswirkungen auf die **Steuersituation**

Steuerbares Einkommen

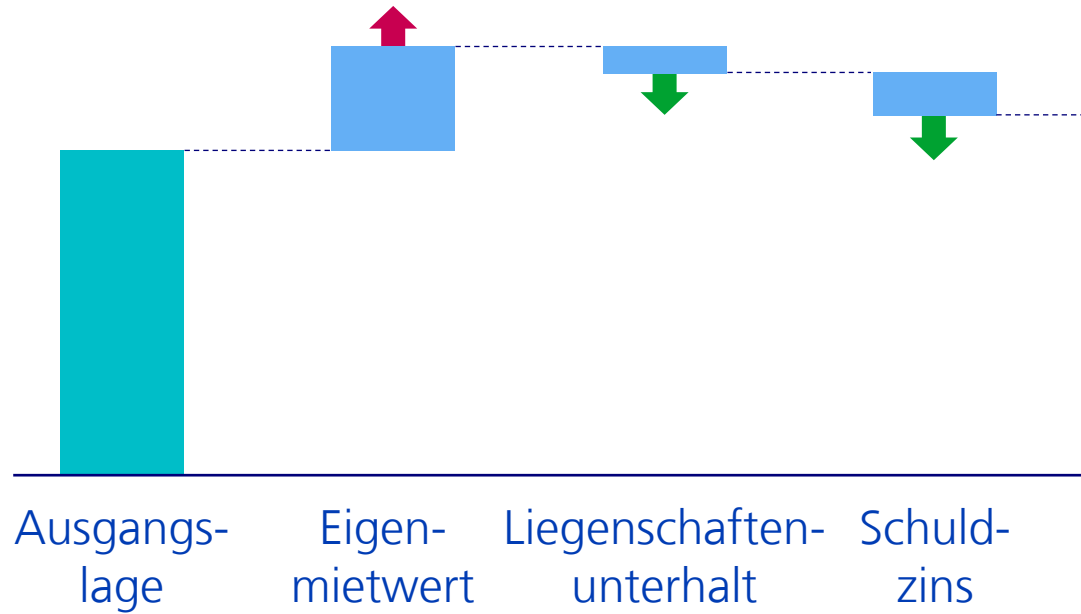
Was ist zu tun



Eigenmietwert - Auswirkungen auf die Steuersituation

Steuerbares Einkommen

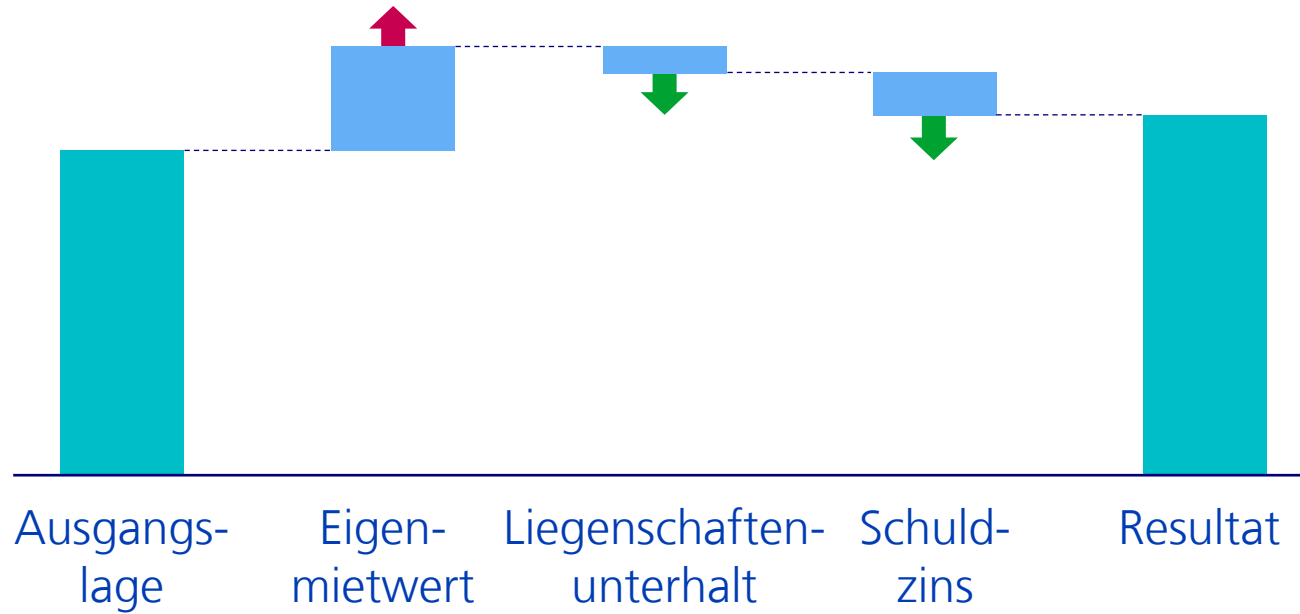
Was ist zu tun



Eigenmietwert - Auswirkungen auf die Steuersituation

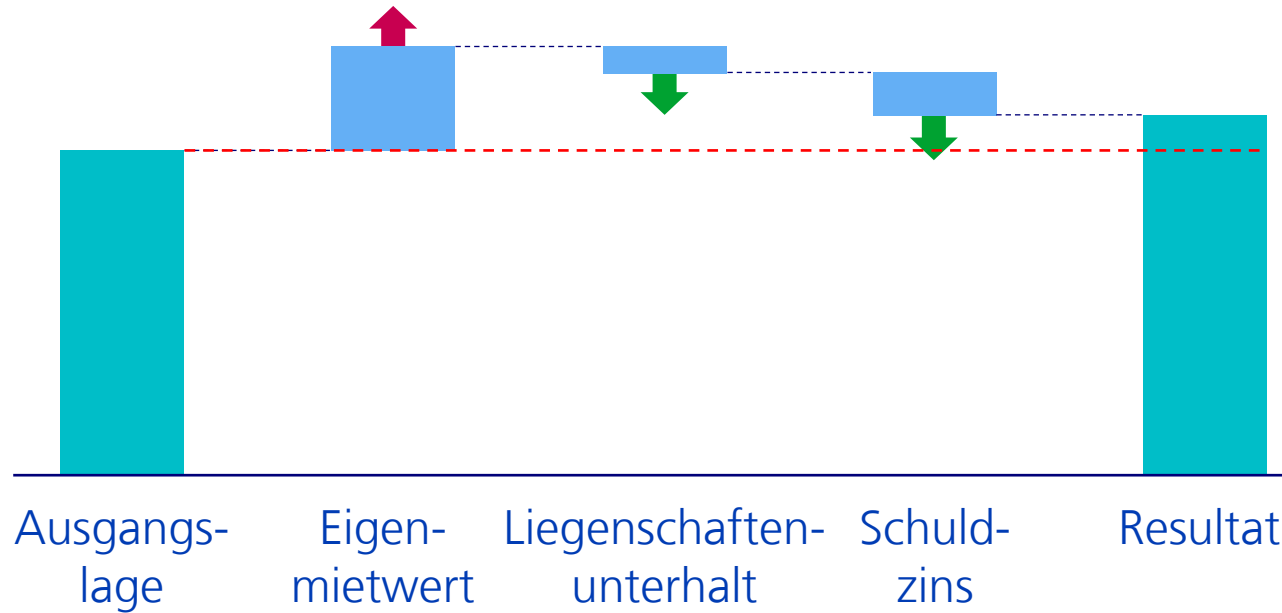
Steuerbares Einkommen

Was ist zu tun



Eigenmietwert - Auswirkungen auf die Steuersituation

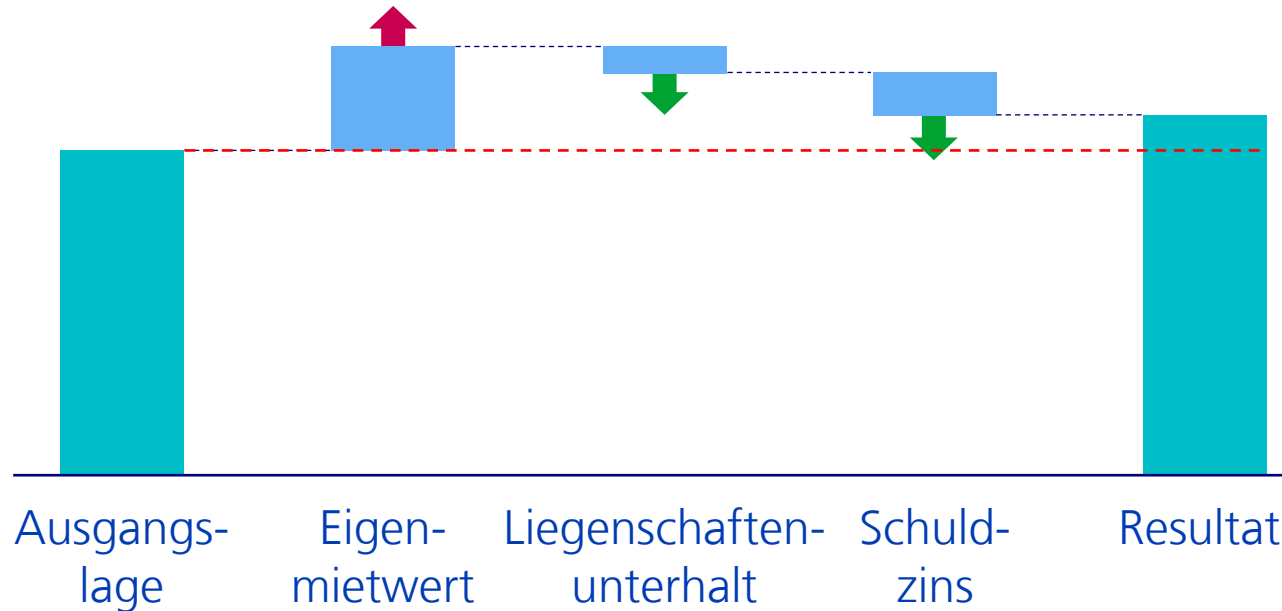
Steuerbares Einkommen



Was ist zu tun

- Die meisten **Eigenheimbesitzer profitieren** von der Abschaffung (Grafik links)

Steuerbares Einkommen



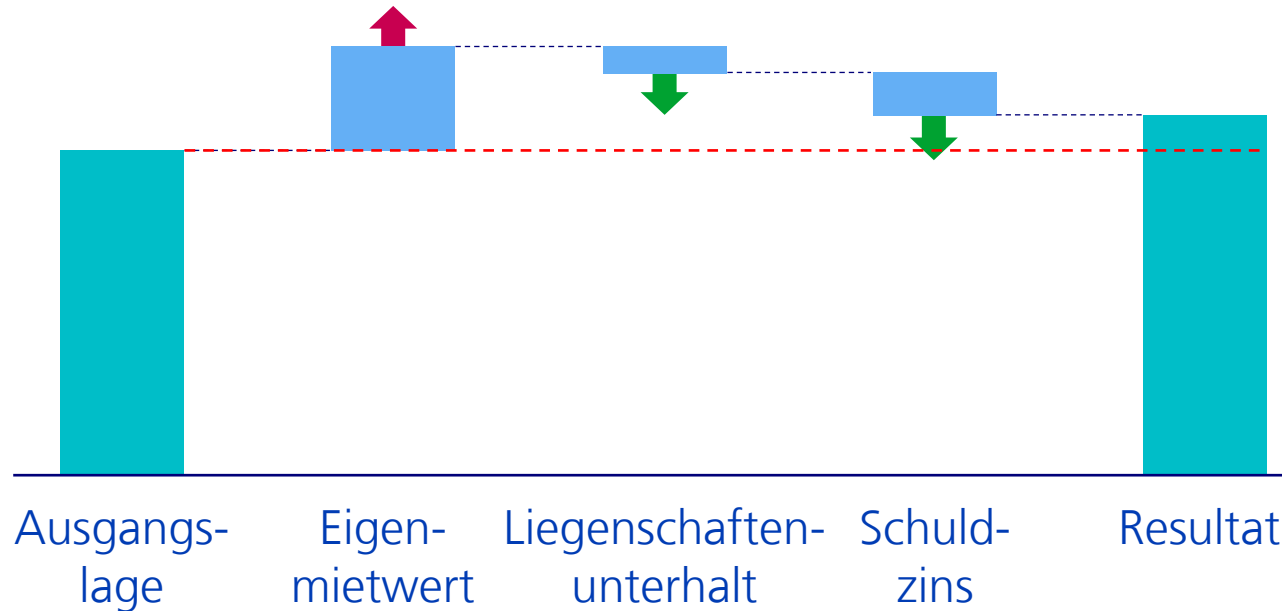
Was ist zu tun

- **Umsetzung per 01.01.2029**
- **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!)

Kanton Zürich
Motion KR-Nr. 227/2026
(FDP, SVP, Mitte, GLP, EVP)

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

Steuerbares Einkommen



Was ist zu tun

- **Umsetzung per 01.01.2029**
- **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!)

Kanton Zürich
Motion KR-Nr. 227/2026
(FDP, SVP, Mitte, GLP, EVP)

Renovationsvorhaben umsetzen

Planung lohnt sich - Ehepaar

	Dauer des Umbaus	Abzugsfähige Umbaukosten	Steuerersparnis	Ehepaar
Variante 1	Jahr 1	CHF 150'000	CHF 12'900	Renovationsbedarf CHF 150'000
	Jahr 2	Pauschalabzug 20 %		Steuerbares Einkommen CHF 100'000
				Steuerfuss 124%
				Kirchensteuer ohne

Renovationsvorhaben umsetzen

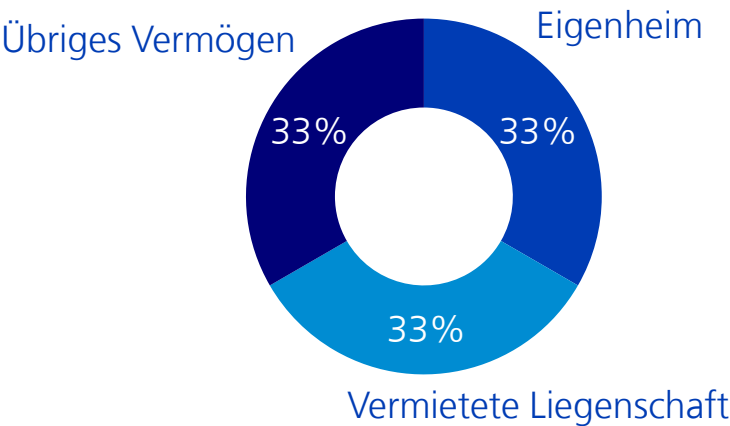
Planung lohnt sich - Ehepaar

	Dauer des Umbaus	Abzugsfähige Umbaukosten	Steuerersparnis	Ehepaar
Variante 1	Jahr 1	CHF 150'000	CHF 12'900	Renovationsbedarf CHF 150'000
	Jahr 2	Pauschalabzug 20 %		Steuerbares Einkommen CHF 100'000
Variante 2	Jahr 1	CHF 75'000	CHF 24'000	Steuerfuss 124%
	Jahr 2	CHF 75'000		Kirchensteuer ohne
Steuroptimierung			CHF 11'100	

Beispiel für Abzug der Schuldzinsen von vermieteten Immobilien durch Annahme

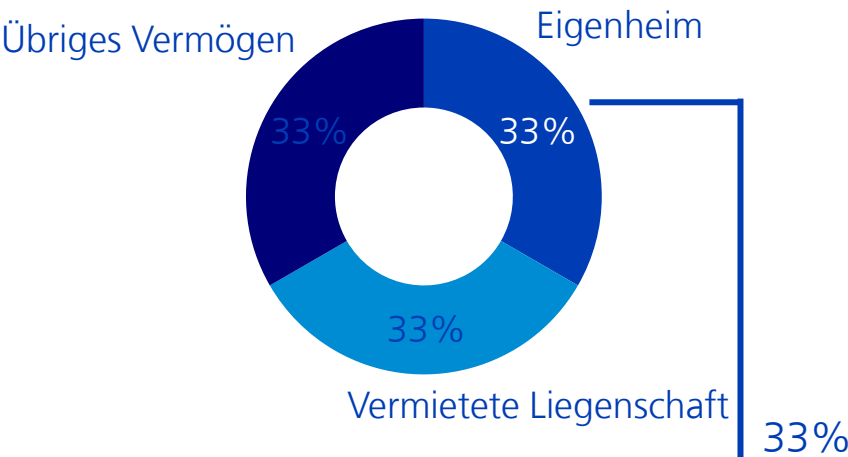
Liegenschaft / Vermögen	Steuerwert in CHF
Eigenheim	1 Mio.
Vermietete Liegenschaft	1 Mio.
Übriges Vermögen	1 Mio.
Vermögen total	3 Mio.
Hypothekarzinskosten total	15'000

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

Quotal Restriktive Methode
Private Schuldzinsen sind künftig nur noch im Verhältnis des Werts der vermieteten Objekte zum Gesamtvermögen abzugsfähig.

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 Unternehmen, 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

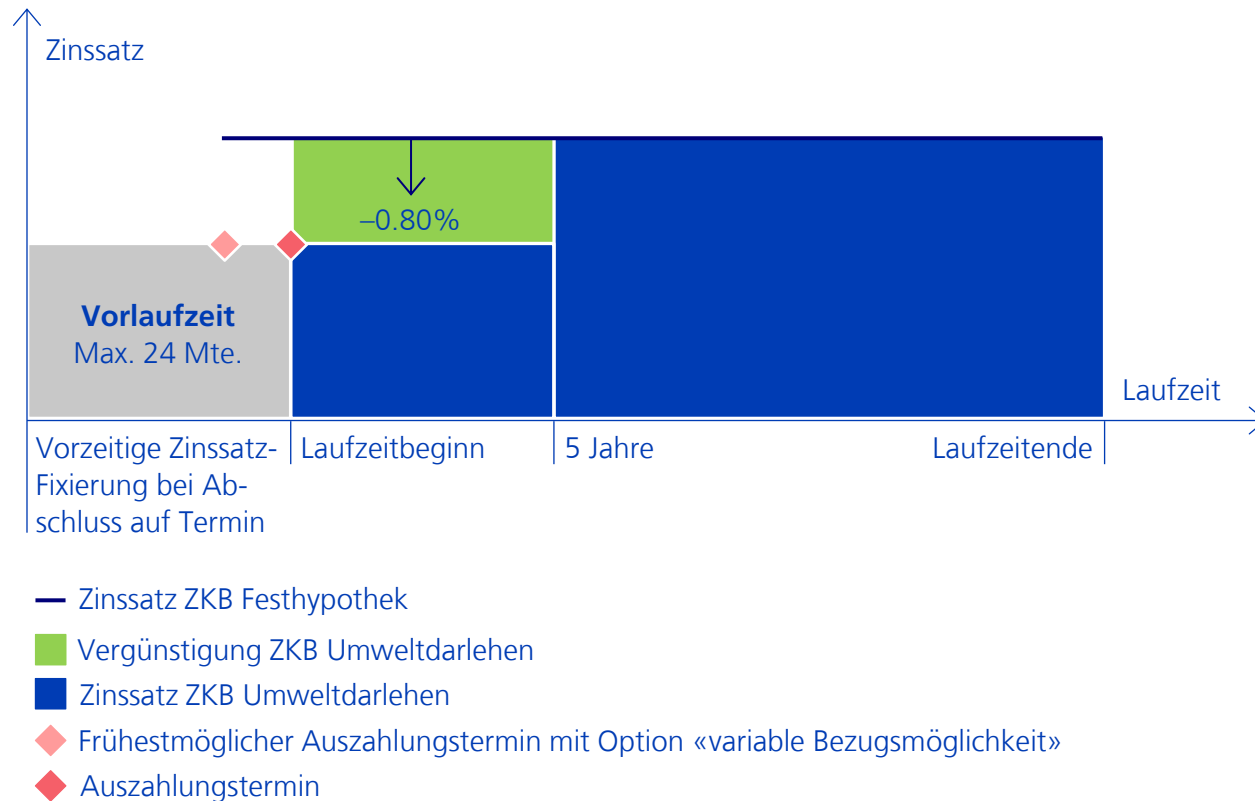
⁴ Sie trägt aktiv dazu bei, die kantonalen Klimaziele zu erreichen, insbesondere bei energetischen Gebäudesanierungen.

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

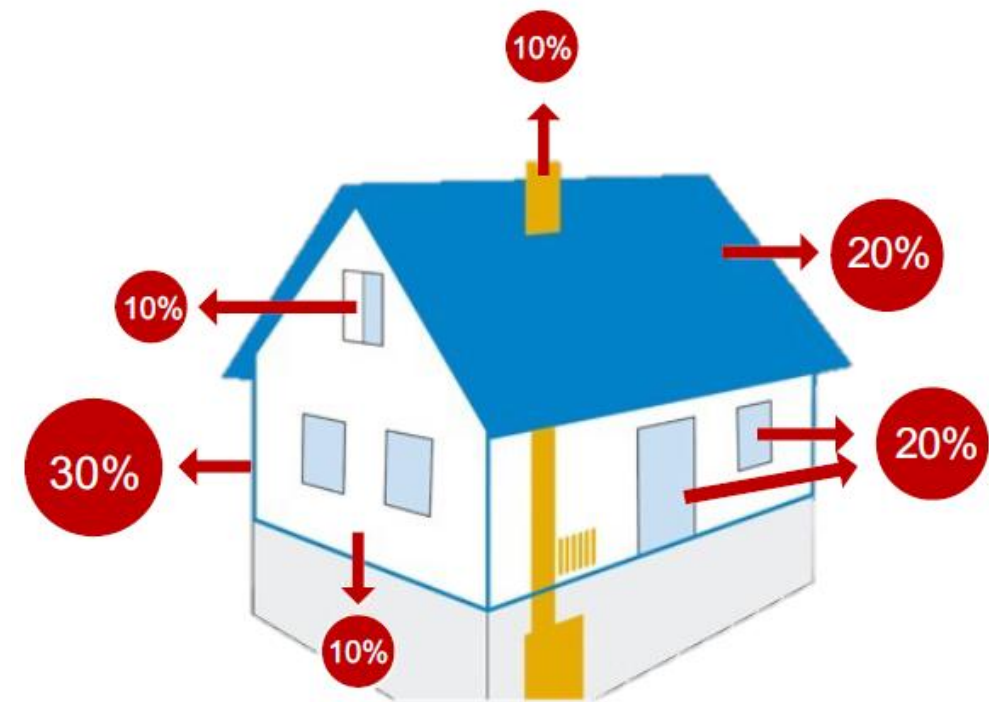
Energetisch Renovieren

- 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



ZKB Umweltdarlehen
Energetisch Renovieren –
Bescheinigung Einzelmassnahmen

Kunde: _____ **Objekt:** _____
Name, Vorname _____ Adresse _____
PLZ, Ort _____

Sehr geehrter Kunde der Zürcher Kantonalkantonalbank:

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 nachfolgenden 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 Gebäudesystem» eingereicht werden.

Bitte lesen Sie das vorliegende Formular durch Ihren Fachplaner (z.B. Architekt, Fachplaner etc.) ausfüllen und unterschreiben. Dieser bestätigt dadurch die Einhaltung der Vorgaben beim abgezeichneten Renovierungsgrad. Nehmen Sie das ausgefüllte und unterschriebene Formular mit. Bei Nichterfüllung der Kriterien kann das Darlehen nicht gewährt werden. Bitte beachten Sie, dass die energetische Renovation nach nicht angestrichen, sondern Sie um die Renovationen nach Abschluss des Umbaus nach.

Massnahme	Kriterium	Erreichte	Erreichte	Erreichte	Erreichte
		ja/nein	ja/nein	ja/nein	ja/nein
Wärmedämmung bei Gebäuden					
Wand, Dach, Boden, Dämmung gegen Aussenklima (oder gegen Erdreich bis 2m)	«Das Gebäudesystem»	☐	ja		
Wand, Dach, Boden, Dämmung gegen Aussenklima (oder gegen Erdreich bis 2m)	«Das Gebäudesystem»	☐	ja		
Fensterersatz	«Das Gebäudesystem»	☐	ja		
Hochwertige Dachbegrünung	«Das Gebäudesystem»	☐	ja		
Erneuerbare Energien & Abwärme					
Photovoltaik-Anlagen (Solarstrom)	«Das Gebäudesystem»	☐	ja		
Thermische Solaranlagen (Sonnenkollektoren)	«Das Gebäudesystem»	☐	ja		
Alle Wärmepumpen (inkl. Bohrung und Erdsonde bei Erdsondenwärmepumpen)	«Das Gebäudesystem»	☐	ja		
E-Ladestation	«Das Gebäudesystem»	☐	ja		
Holzheizung	«Das Gebäudesystem»	☐	ja		
Wärmegewinnung durch Abwasser resp. Abluft	«Das Gebäudesystem»	☐	ja		
Feinerschliessung an Wärmenetz	«Das Gebäudesystem»	☐	ja		
Regenwassertanks zur Regenwassernutzung	«Das Gebäudesystem»	☐	ja		

* Nicht sehr energieeffizient (z.B. Heizkessel, Kessel, etc.)
* Nicht sehr energieeffizient (z.B. Heizkessel, Kessel, etc.)
* Nicht sehr energieeffizient (z.B. Heizkessel, Kessel, etc.)

Zürcher Kantonalkantonalbank

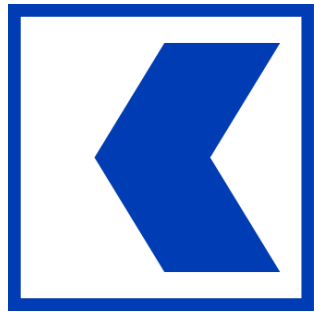
- Einzelbauteil**
- Wand, Dach, Boden: Dämmung gegen Aussenklima (oder gegen Erdreich bis 2m)
- Wand, Dach, Boden: Dämmung gegen Erdreich tiefer als 2m
- Fensterersatz
- Hochwertige Dachbegrünung
- Erneuerbare Energien & Abwärme**
- Photovoltaik-Anlagen (Solarstrom)
- Thermische Solaranlagen (Sonnenkollektoren)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

Energetische Einzelmassnahmen

[illegible]

37 Finanzierung von energetischen Renovationen | Thomas Giezendanner, Leiter Filiale ZKB Winterthur

Fragen?



Zürcher
Kantonalbank