

An aerial photograph of a two-lane asphalt road that curves through a hilly, vegetated landscape. A red car is driving on the road. The road has white lane markings. The surrounding terrain is a mix of green vegetation and brownish soil.

**RAIFFEISEN**

## **Energetisches Sanieren**

Raiffeisenbank Sensetal Freiburg-Ost

11. Februar 2026

# Agenda

1. Ausgangslage
2. Wie setzt sich Raiffeisen für die Energieziele des Bundes ein?
3. Finanzielle Möglichkeiten
4. Wie können wir Sie bei der Finanzierung unterstützen?
5. Steuerliche Auswirkungen
6. Fragerunde

# Ausgangslage

## Energetisches Sanieren

**1 Million**

**Mehr als eine Million Häuser in der Schweiz sind energetisch dringend sanierungsbedürftig.**

**44.4 %**

**Der Gebäudepark verbraucht in der Schweiz rund 44.4 % der gesamten Energie.**

**23.9 %**

**Gebäude verursachen gegen 23.9 % aller CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Schweiz.**

**60 %**

**Eine bessere Wärmedämmung und dichtere Fenster sparen bis zu 60 % der Heizkosten**

<https://www.energieschweiz.ch/gebaeude/renovieren-sanieren/>

# Wie setzen sich die Schweizer Banken für die Energieziele des Bundes ein?

Gültig ab 1. Januar 2024

Richtlinien der SBVg

(Schweizerische Bankiervereinigung)

Wie setzt Raiffeisen diese Richtlinien um?

- Modernisierungskcheck



# Wie setzt sich Raiffeisen für die Energieziele des Bundes ein?

## Raiffeisen Energieeffizienz-Rechner

Der Raiffeisen Energieeffizienz-Rechner finden Sie auf unserer Homepage.

- Gibt einen Anhaltspunkt für das weitere Vorgehen
- Fachexperte bei weiterer Planung hinzuziehen

RAIFFEISEN

HR & Kontakt MemberPlus Börse Q E-Banking

Privatkunden > Wohnen und Hypotheken > Energieeffizienz-Rechner

## Wie energetisch fit ist Ihr Eigenheim?

Welche Energieeffizienzklasse hat mein Eigenheim? Mit nur wenigen Angaben stuft der Energieeffizienz-Rechner von Raiffeisen Ihre Immobilie energetisch ein.

Der Gebäudeenergieausweis der Kantone GEAK stuft Gebäude in Klassen von A (sehr energieeffizient, beispielsweise Neubau-Standard) bis G ein (wenig effizient, entspricht einem sanierungsbedürftigen Altbau).

Möchten Sie den energetischen Zustand einer Immobilie ermitteln, um eine solide Kaufentscheidung fällen zu können? Sie möchten Ihr eigenes Zuhause prüfen? Ermitteln Sie mit nur wenigen Angaben die energetische Einstufung einer Liegenschaft.

Liegt die Einstufung in den Energieklassen D bis G, weist Ihre Immobilie Potenzial für eine energetische Optimierung auf. In diesem Fall finden Sie nachfolgend Tipps und Informationen zum Thema.

### Raiffeisen Energieeffizienz-Rechner

PLZ, Ort \*

Ort oder PLZ

Objekttyp

Einfamilienhaus ✓

Heizungssystem \*

Bitte auswählen ✓

Jährlicher Heizungsverbrauch Gesamliegenschaft (kWh)

kWh

Baujahr \*

----

Nettowohnfläche Gesamliegenschaft (m<sup>2</sup>)

m<sup>2</sup>

\* Pflichtfeld

Neuberechnen

#### Energetische Einstufung

A B C D E F G

Da nicht alle Angaben bekannt sind, wird eine Bandbreite in der GEAK-Einstufung abgebildet.

Ergänzen Sie, wenn möglich, die fehlenden Angaben oder kontaktieren Sie Ihren Energieberater.

Energieberater finden

Wohneigentumsberatung vereinbaren

<https://www.raiffeisen.ch/sensetal/de/privatkunden/wohnen-und-hypotheken/energieeffizienzrechner.html>

# Wie bereite ich Modernisierungsvorhaben finanziell vor?

Verschiedene Kombinationsmöglichkeiten

— **Vorhandene Mittel**

— **Ansparen**

— **Hypothek**

— **Weitere**



# Wie kann die Raiffeisenbank Sie bei der Finanzierung unterstützen?

## Musterfinanzierung

Heutiger Wert Liegenschaft:	CHF 750'000.00
Aktuelle Hypothek:	CHF 300'000.00
Betrag energetische Sanierung:	CHF 150'000.00
Anrechenbarkeit Wertvermehrend:	CHF 100'000.00
Neuer Wert Liegenschaft:	CHF 850'000.00
Neue Hypothek:	CHF 450'000.00



Bild Häuser: <https://www.wohneigentum.nrw/beitrag/sanierungspflicht-von-gebaeuden-nach-eigentuemerverwechsel>

Bild Renovation: <https://www.raiffeisen.ch/rch/de/wissen/wohnen/sanierung-vor-hausverkauf.html>

# Wie kann die Raiffeisenbank Sie bei der Finanzierung unterstützen?

## Berechnungsbeispiel Tragbarkeit

Welche Wohnkosten sind für mich tragbar?

### Aufteilung des Einkommens



# Steuerliche Auswirkungen

## Voraussetzungen

### Werterhaltende Investitionen

#### Steuerlicher Abzug

- **Pauschal-Abzug:** fixer Abzug ohne Nachweis der effektiven Kosten
- **Effektiver Abzug:** effektive Aufwendungen übersteigen pauschalen Nachweis der Kosten
- In der Regel ist ein jährlicher Wechsel zwischen pauschalem und effektivem Abzug möglich
- Investitionen in die Energieeffizienz sind 50 bis 100% abzugsfähig und können auf die nächsten beiden Steuerperioden vorgetragen werden
- **Tipp:** Grössere Investitionen auf mehrere Jahre verteilen

### Wertvermehrende Investitionen

#### Kein steuerlicher Abzug

#### Mögliche steuerliche Auswirkungen:

- Steuerwert wird erhöht
- Eigenmietwert wird erhöht

# Steuerliche Auswirkungen

## Steuerbeispiel

Welche Auswirkungen haben Investitionen in mein Zuhause auf meine Steuern?

**Tipp:**  
Belege unbedingt aufbewahren!

### Beispiel

Badezimmer*	CHF	40'000
Küche*	CHF	54'000
Fassadenrenovation	CHF	50'000
Neue Fenster	CHF	36'000
Einbau Cheminée	CHF	18'000

**Total** CHF 198'000

\* mit höherem Ausbaustandard

### Werterhaltend

CHF	32'000
CHF	36'000
CHF	50'000
CHF	36'000

**CHF 154'000**

Abzug von der Einkommenssteuer

### Wertvermehrend

CHF	8'000
CHF	18'000
CHF	18'000

**CHF 44'000**

Abzug von der Grundstückgewinnsteuer bei Verkauf der Immobilie

# Abschaffung Eigenmietwert Änderungen und nächste Schritte

## Änderungen

für selbstbewohntes Wohneigentum (inkl. Zweitliegenschaften)<sup>1</sup>

- Besteuerung des Eigenmietwerts entfällt
- Abzug für Schuldzinsen entfällt
- Abzug für Unterhaltskosten entfällt
- Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen entfallen auf Bundesebene, Kantone können Abzüge weiterhin gewähren
- Neu: Schuldzinsabzüge für Ersterwerber innerhalb der ersten 10 Jahre

## Nächste Schritte

bis zur Anpassung

- **Volksabstimmung**  
28. September 2025
- > **Übergangsfrist**  
Weiterhin von Abzügen profitieren
- > **Inkraftsetzung**  
Frühestens 2028

# Fazit



1. Wie möchte ich meine Immobilie zukünftig nutzen?



2. In welcher Reihenfolge möchte ich modernisieren?



3. Wie finanziere ich meine Vorhaben?

## Fazit

### 1. Wie möchte ich meine Immobilie zukünftig nutzen?

Rahmenbedingungen für zukünftige Modernisierungsvorhaben klären:

- Lebens- und Familiensituation
- Zustand der Immobilie
- Geplante zukünftige Nutzung
- Persönliche Bedürfnisse (z.B. Fokus auf erneuerbare Energien)



2. In welcher Reihenfolge möchte ich modernisieren?



3. Wie finanziere ich meine Vorhaben?

## Fazit



1. Wie möchte ich meine Immobilie zukünftig nutzen?

## 2. In welcher Reihenfolge möchte ich modernisieren?

Festlegen, wann welche Modernisierungsvorhaben umgesetzt werden sollen:

- Individuelle Wünsche (z.B. neue Küche) und Abhängigkeiten mit anderen Massnahmen
- Lebensdauer der Bau- und Gebäudeteile
- Alles auf einmal oder etappenweise



3. Wie finanziere ich meine Vorhaben?

## Fazit



1. Wie möchte ich meine Immobilie zukünftig nutzen?



2. In welcher Reihenfolge möchte ich modernisieren?

### 3. Wie finanziere ich meine Vorhaben?

Planen, wie die bevorstehenden Investitionen finanziert werden können:

- Kostenschätzungen
- Fördergelder
- Geeignete Banklösungen (z.B. Hypothek, Sparplan)
- Steuerliche Auswirkungen

# Zusammenfassung

**Schritt 1: Gedanken über die Nutzung der Liegenschaft und die Reihenfolge der Sanierung machen**

**Schritt 2: Fachexperten hinzuziehen**

**Schritt 3: Finanziell planen**

**Schritt 4: Fördergelder beantragen**

**Schritt 5: Umsetzung**

**Schritt 6: Freude im energetisch sanierten Eigenheim**

**«Das Wichtigste ist, dass man nicht aufhört  
zu fragen.»**

Albert Einstein (1879 – 1955)