

A photograph of a family of three jumping joyfully in front of a two-story house. The father is in the foreground, carrying the mother and child on his back. The mother is laughing, and the child is smiling. The house has a grey tiled roof and green shutters on the windows. The scene is bright and sunny.

RAIFFEISEN

Wohnen mit Weitblick: Ihr Eigenheim modernisieren

Digitaler Event

30. Oktober 2025

Agenda

- 1. Entwicklungen im Gebäudebereich**
- 2. Beratungsangebote & Hilfsmittel**
- 3. Finanzielle Planung**
- 4. Exkurs «Abschaffung Eigenmietwert»**
- 5. Fragen & Antworten**

Herzlich willkommen! Durch diesen Event begleiten Sie:



Pius Vogel

Leiter Markt Raiffeisenbank
Cham-Steinhausen / Moderator



Olivier Brenner

Stv. Generalsekretär der Konferenz
Kantonalen Energiedirektoren (EnDK)

Sie haben Fragen?

Stellen Sie diese in den Chat.

**Wir beantworten Ihre Fragen live
nach dem Fachbeitrag.**

Zielbild der klimaneutralen Schweiz 2050+

Fossile Wärme

48 TWh (2020) → 0 TWh (2050)

Batterieelektrische Personenwagen

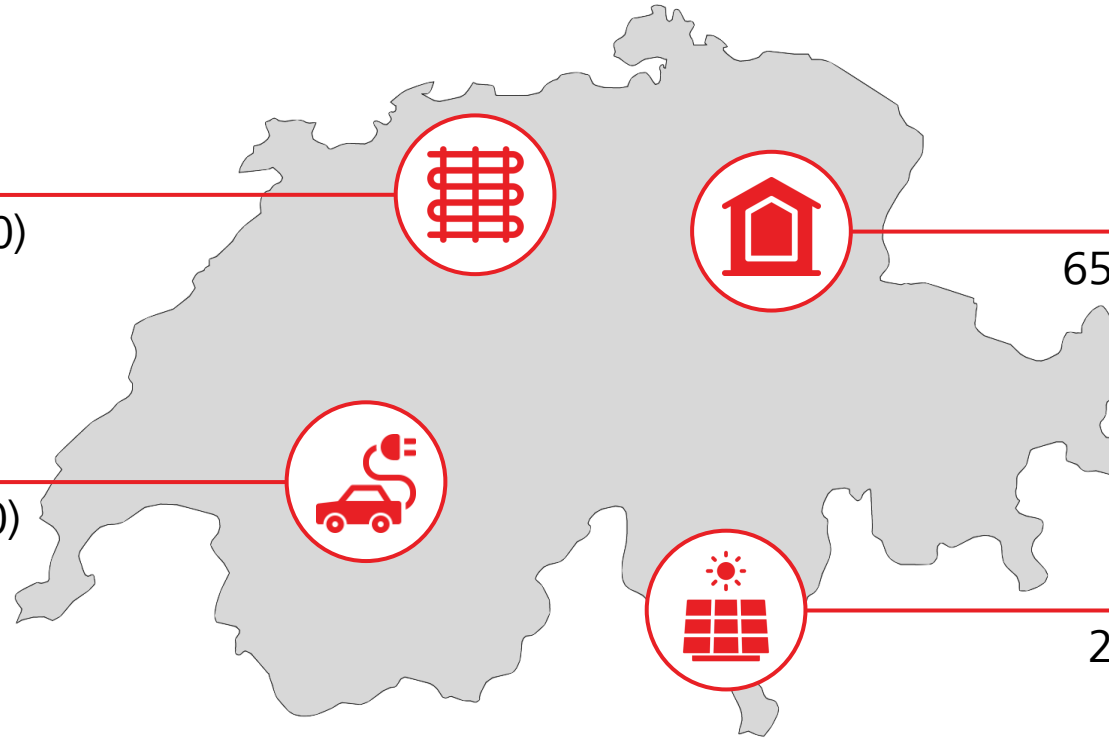
+3.6 Mio. PW / +14 TWh (2050)

Effizienz Gebäudehülle

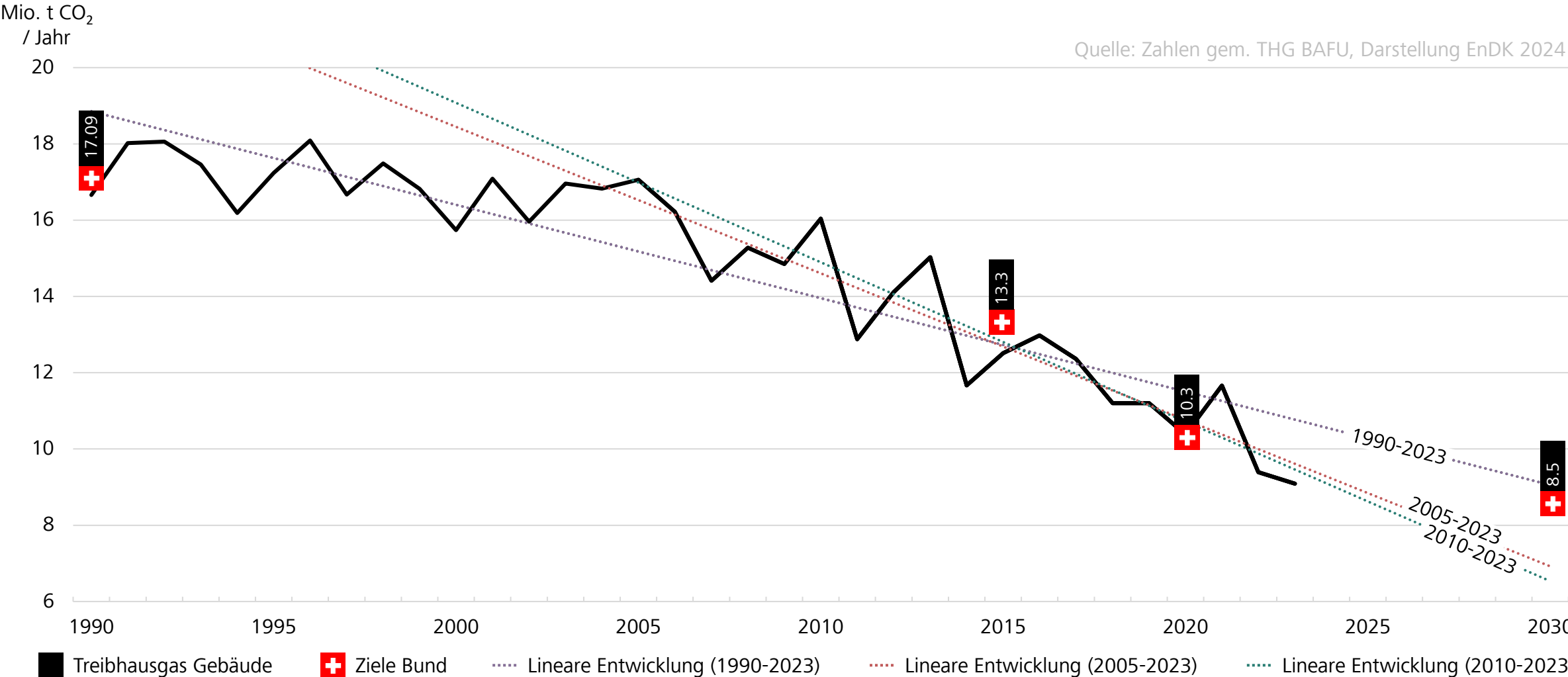
65 TWh (2020) → 45 TWh (2050)

Stromerzeugung via Photovoltaik-Anlagen

2 TWh (2020) → 34 TWh (2050)

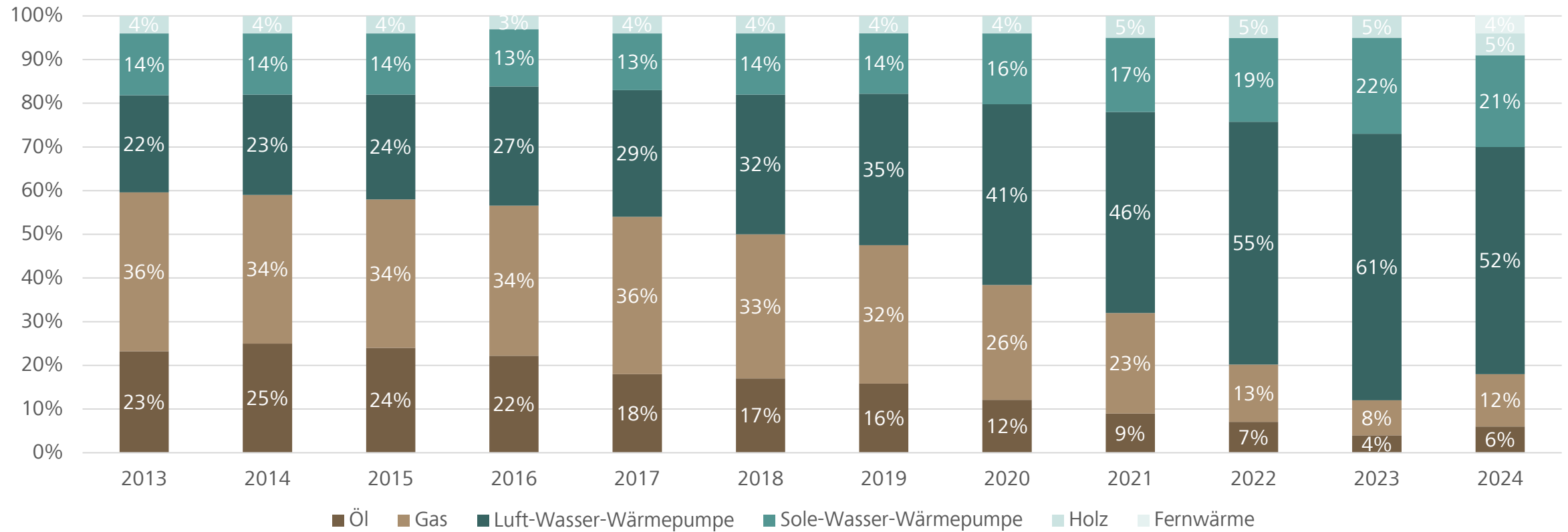


CO₂-Emissionen in den Gebäuden sinken – in jüngerer Vergangenheit schneller



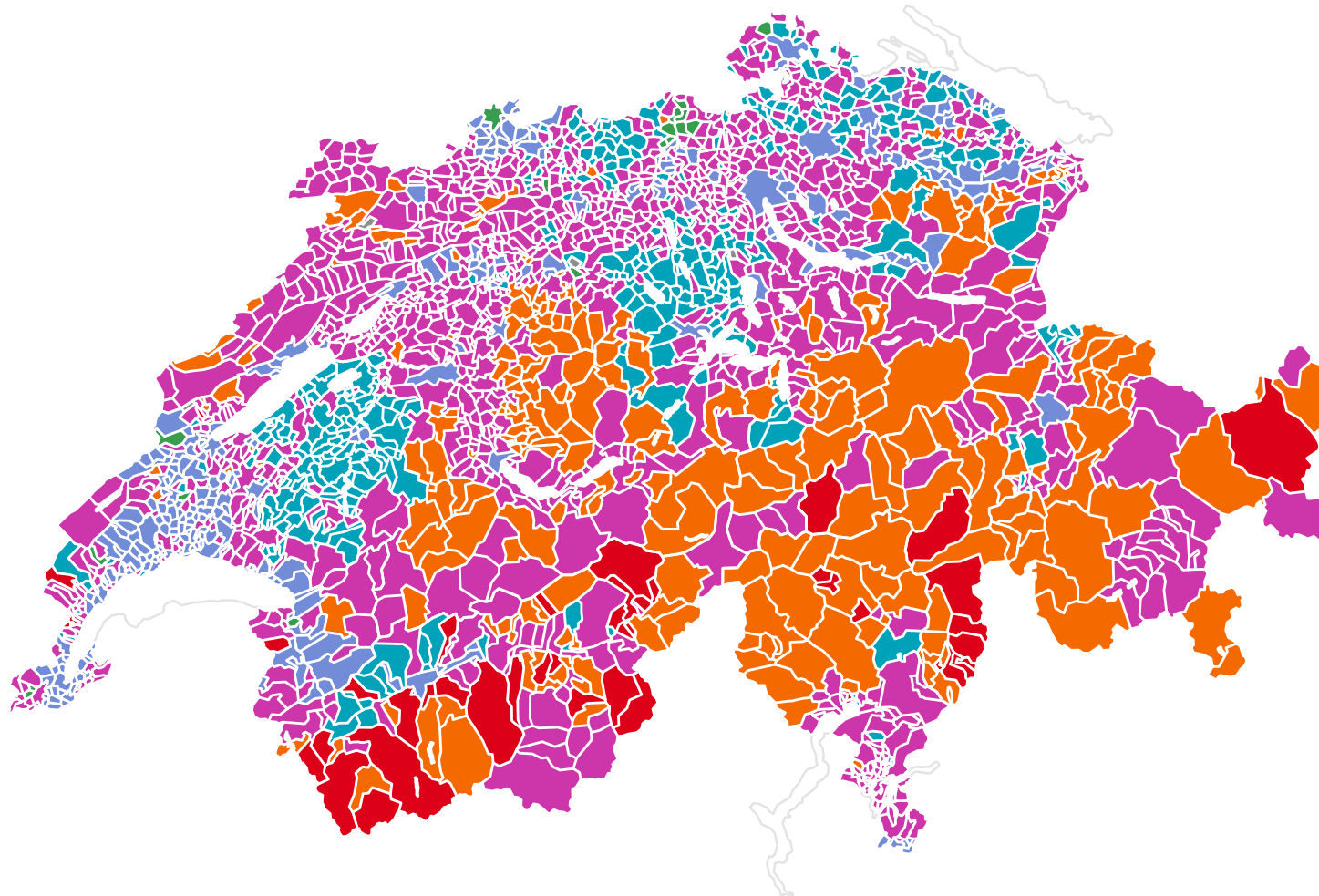
Fossile Heizsysteme werden weniger verkauft

Anteil verkaufter Heizsysteme



Quelle: Zahlen gem. FWS/GKS, Darstellung EnDK 2024

Die dominierenden Energiequellen unterscheiden sich je nach Region

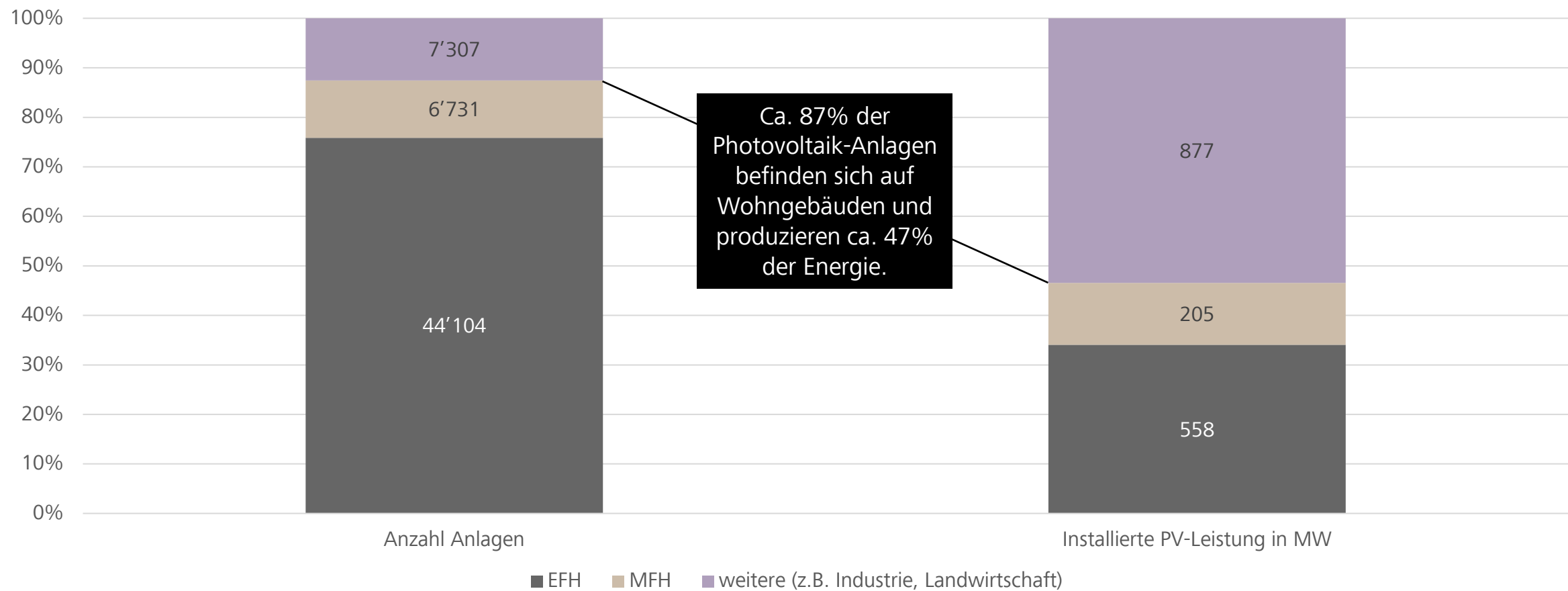


Dominierende Energiequelle der Heizung der Gebäude 2024

- Wärmepumpe
- Gas
- Heizöl
- Holz
- Elektrizität
- Fernwärme
- keine ausgewiesene Dominanz

Quelle: Dominierende Energiequelle der Heizung, BFS, 2025

Stromerzeugung durch Photovoltaik-Anlagen



Quelle: Zahlen Swisssolar; Darstellung EnDK 2024

Die Kantone erlassen energetische Vorgaben an Gebäude auf Basis der MuKE

Übersicht über die wichtigsten Vorgaben



Gebäudehülleneffizienz (bei Einzelbauteil- /Gesamtsanierung)

- **Mindestanforderungen** an die **Dämmung**



Raumwärme und Warmwasser (beim Heizungsersatz)

- Beim **Heizungsersatz** muss mindestens **10%** der Energie aus **erneuerbaren** Energien stammen
- diverse **Standardlösungen** helfen beim Entscheid
- mehrheitlich erfolgt der Ersatz der fossilen Heizungen durch Wärmepumpen



Eigenstromerzeugung (beim Neubau und Dachsanierung)

- **Eigenstromerzeugung** bei Neubau Pflicht, bei Dachsanierung teilweise
- i.d.R. sind mind. 10W Leistung pro m² Energiebezugsfläche zu installieren
- Wenige Kantone beziehen die Vorgaben auf die anrechenbare Geschossfläche



Weitere kantonale Besonderheiten

- Pflicht zur Erstellung eines GEAK bei Handänderungen (vor allem in der Westschweiz)
- Pflicht bei **Fördergesuchen** GEAK-Plus, wenn Förderbeitrag > CHF 10'000 (Gebäudehülle)

Quelle: Kantonale Gesetze und Verordnungen:
<https://energiehub-gebäude.ch/energiepolitik-der-kantone/>

Was ändert sich mit den MuKE n 2025?

Fokus Bestandsbau:

- Bei Heizungersatz: Wärmeerzeugung zu 100% aus erneuerbaren Energien
- Bei Dachsanierungen ab 50m²: Photovoltaik-Anlage für die Eigenstromerzeugung mit mind. 10 W pro m² Energiebezugsfläche
- Energieeffizienz: keine Veränderung der Vorschriften, aber weiterhin Verbesserung der Energieeffizienz durch bessere Dämmung bei Sanierungen

Fokus (Ersatz)Neubau:

- Wärmeerzeugung zu 100% aus erneuerbaren Energien
- Photovoltaik-Anlage für die Eigenstromerzeugung mit mind. 20 W pro m² Energiebezugsfläche
- Energieeffizienz: keine Veränderung der Vorschriften, aber weiterhin Verbesserung der Energieeffizienz durch bessere Dämmung bei Sanierungen
- Neue Vorschriften zu «grauer Energie»

Für die Umsetzung von energetischen Massnahmen werden Fördergelder ausbezahlt

- Die Förderlandschaft ist vielfältig: Bund, Kantone, Gemeinden und Energieanbieter fördern Modernisierungsmassnahmen.
- Folgende Massnahmen werden gefördert (nicht abschliessende Liste):
 - Wärmedämmung für Gebäudehülle
 - Ersatz fossiler Heizsysteme durch erneuerbare Energien
 - Installation Photovoltaik-Anlagen
 - Energetische Gesamtanierungen
 - Optimierung Gebäudetechnik
- Fördergelder vor Baubeginn beantragen und Förderzusage abwarten.
- www.energiefranken.ch

Tipp



Empfehlung: Was kann ich als Eigenheimbesitzerin oder Eigenheimbesitzer tun?



1. Frühzeitig mit Fachexperten sprechen – z. B. Energieberater, Architekt, Installateur oder Ihrer lokalen Raiffeisenbank.
2. Abhängig vom Umfang bzw. vom Lebenszyklus der Bauteile «Impulsberatung erneuerbar heizen» oder «GEAK Plus» durchführen.
3. Höhe der Investitionskosten inkl. Fördermöglichkeiten abklären.

Überblick: Beratungsangebote und Hilfsmittel bei einer Modernisierung



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Das Gebäudeprogramm



ENERGIE
FRANKEN

erneuerbarheizen

MINERGIE



eVALO



Angebot: Impulsberatung «erneuerbar heizen»

Erste
Orientierung
zum
Heizungs-
ersatz



- Mit der kostenlosen Impulsberatung «erneuerbar heizen» erhalten Sie:
 - Vor-Ort-Analyse der aktuellen Situation durch eine qualifizierte Fachperson
 - Individuelle Vorschläge für Heizsysteme mit erneuerbaren Energien (inkl. Kostenvergleich)
- Bedingungen:
 - Hauptheizung für Raumwärme ist älter als 10 Jahre
 - bisher noch keine Impulsberatung durchgeführt
- Dauer: ca. 1.5 Stunden vor Ort
- Mehr Informationen: raiffeisen.ch/erneuerbarheizen



Angebot: Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)

Ganzheitliche
energetische
Sanierung



- Mit dem GEAK®Plus erhalten Sie:
 - Bis zu fünf auf Ihre Liegenschaft zugeschnittene Modernisierungskonzepte (Gebäudehülle, Heizung, Warmwasseraufbereitung)
 - Informationen zu Kosten, Fördergeldern, Einsparungen
 - Energieausweis mit einem detaillierten Beratungsbericht (u.U. erforderlich für die Beantragung von Fördergeldern)
- Dauer: ca. 2 Stunden vor Ort
- Richtpreis (EFH): ca. CHF 1'400 bis CHF 2'100 (je nach Gebäude, Region) abzüglich Förderbeiträge
- GEAK-Beraterin oder GEAK-Berater bei lokaler Raiffeisenbank nachfragen oder unter www.geak.ch

Zusammenfassung: Ablauf einer erfolgreichen Modernisierung



Handlungsbedarf erkennen



EnergieberaterIn wählen und Beratung einholen



Ist-Zustand und Varianten abklären



Modernisierungs- & Finanzierungskonzept erstellen



Fördergelder vor Baubeginn beantragen



Modernisieren und Fördergelder erhalten



Empfehlung: Wie bereite ich meine Modernisierung finanziell vor?

A young girl with blonde hair in pigtails, wearing a beige sweater with white polka dots, is carefully stacking chocolate chip cookies on a white plate. A glass of milk is visible on the right side of the frame. The background is softly blurred.

— Spargelder

— Säule 3a / Pensionskasse

— Hypothek aufstocken

— Reserven für
Unvorhergesehenes

Beispiel: Modernisierungen bei einem Einfamilienhaus



Geplante Modernisierungen:

- Küche
- Luft-Wasser-Wärmepumpe als Ersatz für die Öl-Heizung
- Photovoltaik-Anlage
- Dach
- Fassade
- Fenster
- Badezimmer

Beispiel: Modernisierungs- und Finanzierungsstrategie

1. Etappe: kurzfristig

2026	Küche	CHF 40'000
	Bezug Säule 3a	CHF 40'000
2027	Heizung	CHF 45'000
	Bezug Säule 3a	CHF 25'000
	Spargelder	CHF 20'000
2028	Fenster	CHF 25'000
	Spargelder	CHF 25'000

2. Etappe: mittelfristig

ab	Fassade	CHF 100'000
2030	Dach	CHF 100'000
	PV-Anlage	CHF 25'000
	Badezimmer	CHF 50'000
	Erhöhung Hypothek	CHF 275'000

3. Etappe: langfristig

2035	Pensionsplanung
-------------	------------------------



Liquiditätsreserve

Ein finanzielles Polster, auf das jederzeit zugegriffen werden kann, ist empfehlenswert. Es bietet Sicherheit, um unerwartete Ausgaben zu decken.

Beispiel: Finanzierung Etappe 1

Modernisierungsvorhaben

Küche	CHF 40'000
Heizung*	CHF 45'000
Fenster*	CHF 25'000

Total Investitionen CHF 110'000

*Energetische Modernisierungen (Möglichkeit Fördergelder zu beantragen)

Investitionen

**Energetische
Modernisierungen**
CHF 70'000

Übrige
CHF 40'000

Ersparnisse

Förderbeiträge
~ CHF 8'500

Steuerersparnis
~ CHF 19'000

Der Eigenmietwert wird abgeschafft

Nach einer Übergangsfrist treten folgende Änderungen in Kraft:



Selbstbewohntes Wohneigentum inkl. Zweitliegenschaften

- Besteuerung des Eigenmietwerts entfällt
- Schuldzinsabzug entfällt; Einführung Ersterwerberabzug
- Abzug Liegenschaftsunterhaltskosten entfällt



Möglichkeiten Kantone

- Abzug Energiespar- und Umweltschutzabzüge – zeitlich begrenzt bis max. 2050
- Abzug für Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau



Vermietete & verpachtete Objekte

- Besteuerung Mieterträge weiterhin vorgesehen
- Schuldzinsabzug nach quotarestriktiver Methode vorgesehen
- Abzug Liegenschaftsunterhaltskosten weiterhin vorgesehen

Empfehlung: Wie soll ich auf die steuerlichen Veränderungen reagieren?

Standortbestimmung

- Finanzielle Situation
 - Langfristige finanzielle Reserven
 - Reserven für Unvorhergesehenes
 - Finanzierung Pensionierung
 - Pensionskassen- und 3a-Lücken
- Situation der Immobilie
- Anlage- und Investitionsmöglichkeiten
- Vorbezüge Pensionskasse
- Ziele / Wünsche



Vielzahl an Lösungsmöglichkeiten



Investition in Immobilie

- Modernisierungen → Nutzung Übergangsfrist
- Amortisation der Hypothek



Investition in Anlagen



- Einzahlung in 2. Säule
- Optimierung der 3. Säule (inkl. Nachzahlungen)



Kontaktieren Sie Ihre Kundenberaterin / Ihren Kundenberater um sich individuell im Rahmen einer Finanzplanung oder Pensionsberatung beraten zu lassen!

Zusammenfassung



**Sprechen Sie
frühzeitig mit
Fachexperten.**

**Berücksichtigen
Sie die
Chancen der
Eigenmietwert-
Abschaffung.**

**Langfristige
Planung unterstützt
auch die finanzielle
Vorbereitung Ihrer
Modernisierung.**

Fragen und Antworten

**Unsere Experten beantworten
jetzt Ihre Fragen aus dem
Live-Chat.**

Wir freuen uns über Ihr Feedback zu diesem Event!

Scannen Sie den QR-Code und teilen Sie
uns Ihre Meinung mit:



Vielen Dank!

raiffeisen.ch/wohnen

Hier finden Sie weitere Tipps, Checklisten, Informationen und Inspirationen, die Sie bei der Modernisierung Ihres Eigenheims unterstützen.



Wir freuen uns über Ihr Feedback zu diesem Event!

Scannen Sie den QR-Code und teilen Sie
uns Ihre Meinung mit:

