

# Infoveranstaltungen 2025 Herzlich willkommen!

November 2025



# Ihr Eigenheim zukunfts-fähig machen



# Ihr Eigenheim zukunfts-fähig machen

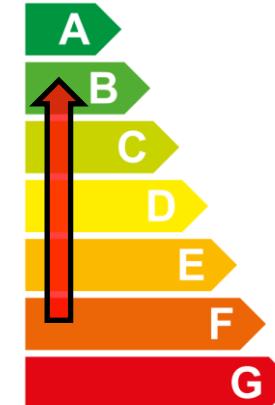
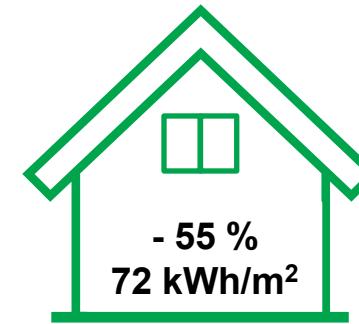


# Entwicklung Gebäudepark Schweiz bis 2050

- > Reduktion Endenergiebedarf
- > Optimierung
- > Substitution
- > Erneuerbare Energien
- > Nachhaltigkeit Verdichtung



Gebäudepark 2050 – Vision des BFE, 2023



# Entwicklung Gebäudepark Schweiz bis 2050

## > Reduktion Endenergiebedarf

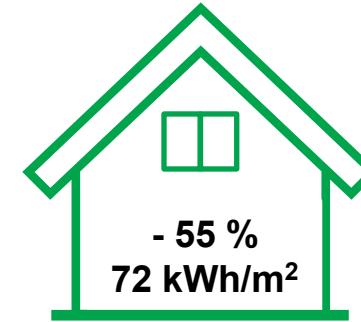
Gegenüber 2010 ist der mittlere Energieverbrauch pro m<sup>2</sup> um 55 % zu reduzieren.

## > Optimierung

## > Substitution

## > Erneuerbare Energien

## > Nachhaltigkeit Verdichtung



Gebäudepark 2050 – Vision des BFE, 2023

# Entwicklung Gebäudepark Schweiz bis 2050

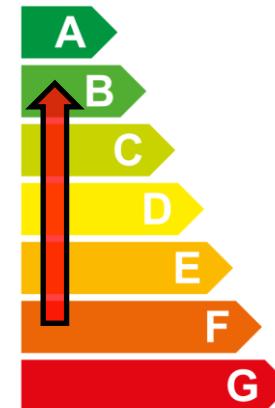
- > Reduktion Endenergiebedarf
- > Optimierung

Die Gesamtenergieeffizienz jedes Gebäudes in der Schweiz ist bekannt und Betriebsoptimierungspflicht.

- > Substitution
- > Erneuerbare Energien
- > Nachhaltigkeit Verdichtung



Gebäudepark 2050 – Vision des BFE, 2023



# Substitution fossiler Energieträger für Gebäudewärme

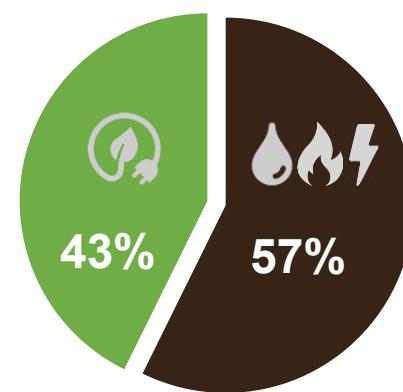
- > Reduktion Endenergiebedarf
- > Optimierung
- > **Substitution**

Ab 2050 wird kein Heizöl oder Erdgas für die direkte Gebäudewärme mehr verwendet.

- > Erneuerbare Energien
- > Nachhaltigkeit Verdichtung



Energiestatistik Schweiz (BFE) 2024  
Energieperspektiven 2050+ (BFE)



2024



2050

# Erneuerbare Energien für Eigenbedarf und Mobilität

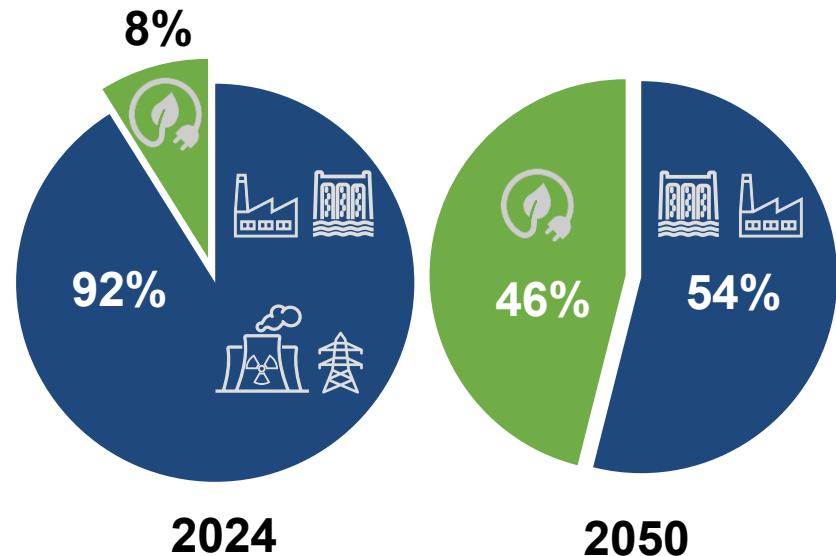
- > Reduktion Endenergiebedarf
- > Optimierung
- > Substitution
- > **Erneuerbare Energien**

Bis 2050 soll der Eigenbedarf ganzjährig weitgehend gedeckt und zusätzliche Energie erzeugt werden.

- > Nachhaltigkeit Verdichtung



Energiestatistik Schweiz (BFE) 2024  
Energieperspektiven 2050+ (BFE)



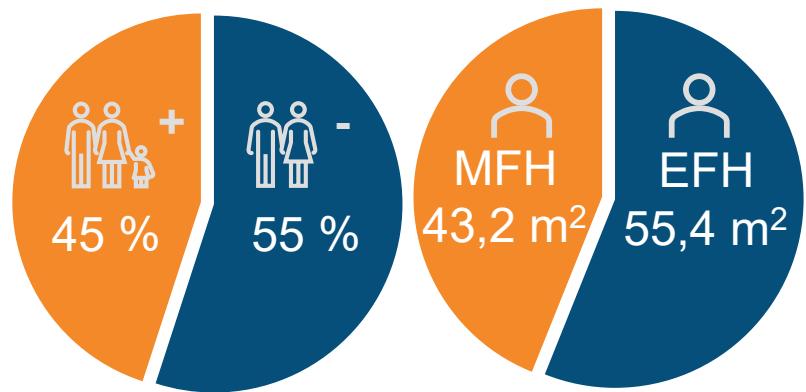
# Nachhaltigkeit, Raumplanung

- > Reduktion Endenergiebedarf
- > Optimierung
- > Substitution
- > Erneuerbare Energien
- > **Nachhaltigkeit**

Raumplanung abgestimmt auf Energiestrategie 2050:  
Verdichtung



Bewohnte Wohnungen nach  
Durchschnittliche Wohnfläche, BFS 2025



**Stand 2024**

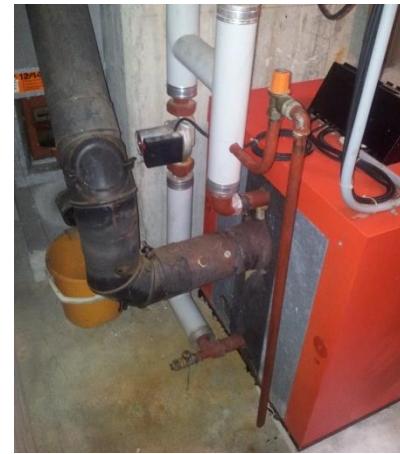
# Rev. Energiegesetz Kanton Aargau 1. April 2025



- Ersatz **Elektro-Wassererwärmer** nicht mehr direktelektrisch

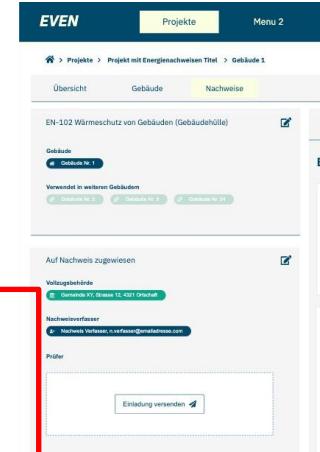


- **GEAK Plus-Pflicht** für Gebäude mit elektrischer Widerstandsheizung



- Anteil 10 % erneuerbare Energie bei **Ersatz Wärmeerzeuger**
- 12 Standardlösungen
- Härtefallregelung

- **Meldepflicht** Ersatz Wärmeerzeuger und Elektro-Wassererwärmer



Infoveranstaltungen 2025

**Bauliche Veränderung mit energetischer  
Modernisierung verbinden**



# Bauliche Veränderung mit energetischer Modernisierung verbinden



**Sven Roth-Balzli**

Energieberater, energieberatungAARGAU



076 250 35 04



mail@energiebaustelle.ch



energiebaustelle.ch



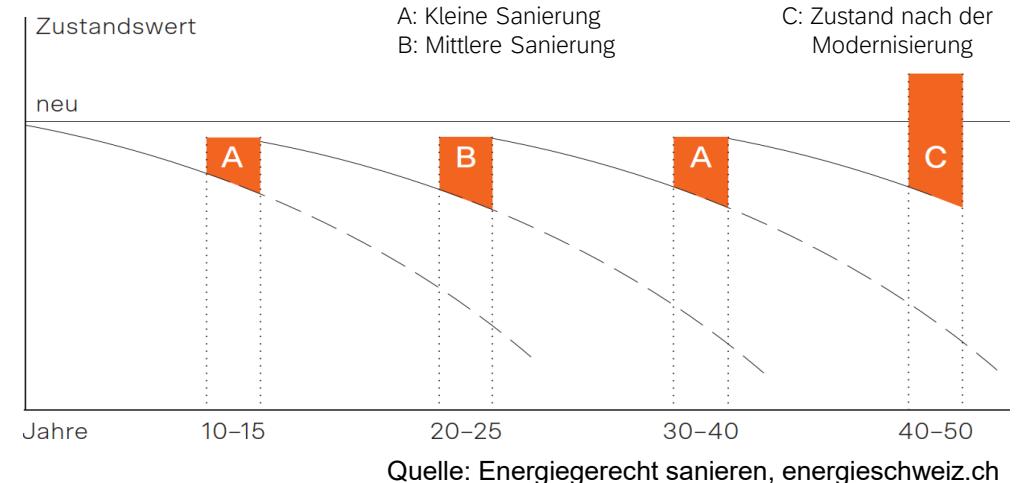
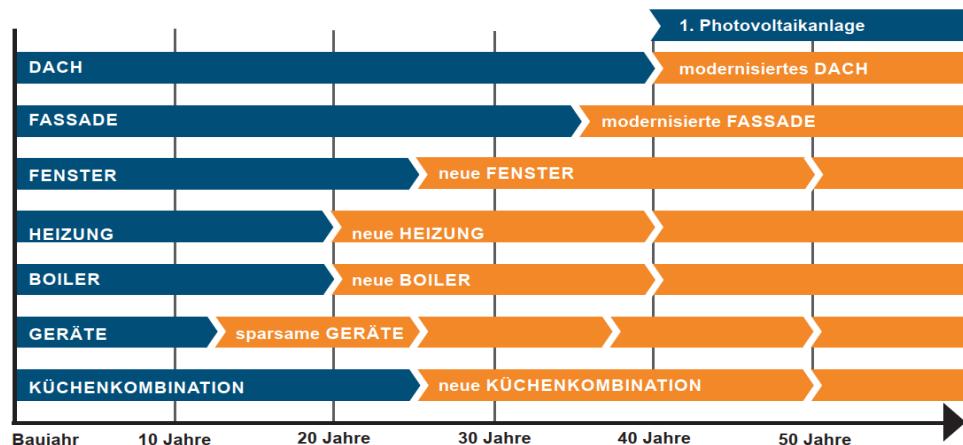
EnergieBauStelle

# Inhalt

- > **Der Lebenszyklus**
- > **Die Modernisierung als Chance**
- > **Nachhaltige Erneuerung**

# Lebenszyklus eines Gebäudes

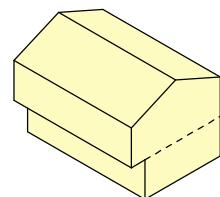
- > Was drängt - was möchte man?
- > Abhängigkeiten (PV auf Dachfläche)
- > Schnittstellen beachten
- > Unterhalt und Modernisierung verbinden
- > Wertsteigerung durch Modernisierung



# Lebenszyklus eines Gebäudes und der Bewohner

- > Haushaltsgrösse wandelt sich
- > Wohnbedürfnisse wandelt sich
- > Das Haus bleibt!

Das EFH wird mit den Kindern bewohnt



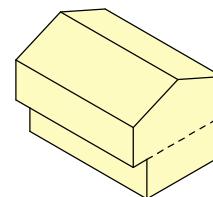
ca. 25 Jahre



3	4	4	4	3	2	2	2	2	2	1	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Bauherrschaft	40 jährig	45 jährig	50 jährig	55 jährig	Bauherrschaft	60 jährig	65 jährig	70 jährig	75 jährig	Bauherrschaft	80 jährig	85 jährig	90 jährig
---------------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------------	-----------	-----------	-----------

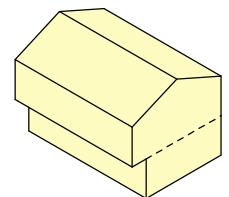
Die Kinder sind ausgezogen...



ca. 35 Jahre



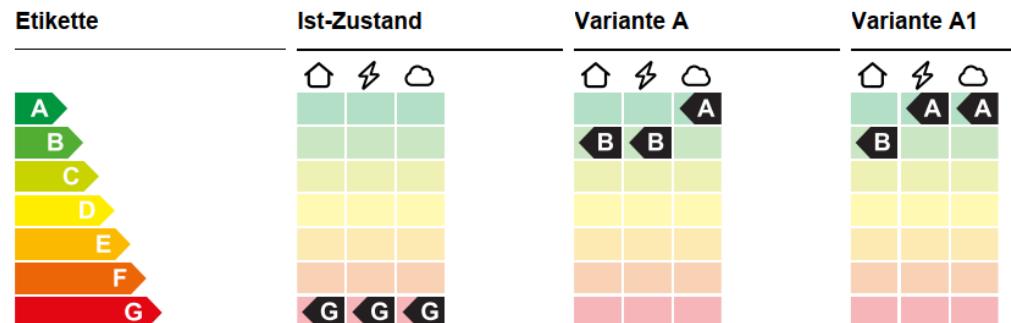
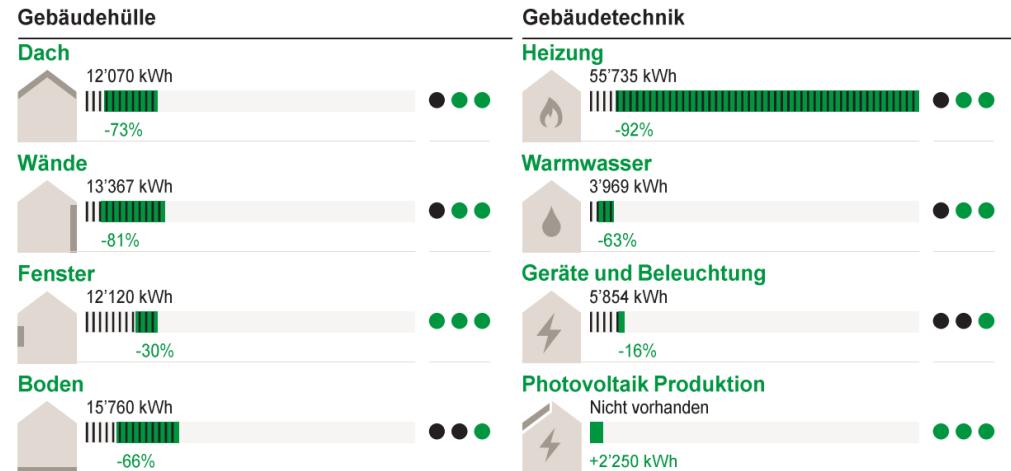
Das Haus bleibt...



Quelle: Weiterbauen. Wohneigentum neu nutzen, Mariette Beyeler und Age Stiftung (Hg.), 2010. CC-BY-ND-NC 4.0. [www.metamorphouse.ch](http://www.metamorphouse.ch)

# Bestandesaufnahme – GEAK Plus

- > Wie steht das Gebäude da?
- > zeigt Dringlichkeiten auf
- > zeigt das energetische Potential auf
- > zeigt Möglichkeiten dies zu erreichen
- > zeigt Kosten und Nutzen einer Modernisierung



# Energieeffizienz als Kapital

- > Investitionen lohnen sich
- > nutzen der ohnehin Kosten
- > tiefere Energiekosten – höhere finanzielle Unabhängigkeit
- > Synergieeffekte nutzen (Bsp. WP mit Solaranbindung)
- > Komfortsteigerung
- > Minergie Label als Wertmarke
- > Weitere Vorteile Wärmedämmung  
Substanzerhalt, Lärmschutz, Beitrag an Umweltschutz, optische Aufwertung

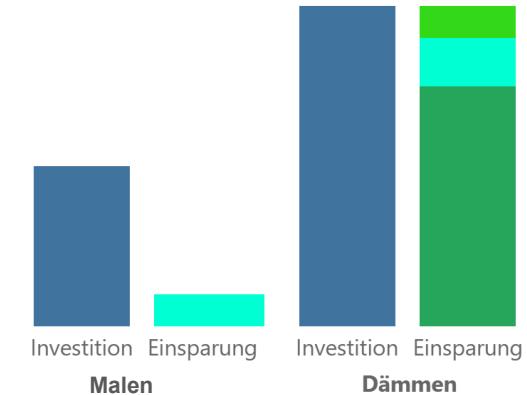
Vergleich Jahreskosten

	Neu malen (CHF)	Dämmen (CHF)
Investition	1'000	2'000
Energieeinsparung	0	- 1'500
Fördergelder	0	- 200
Steuereinsparung ⓘ	- 200	- 300
Solarertrag	0	- 0
Total	800	0

Einsparung durch Wärmedämmung pro Jahr  
**CHF -800**

30-Jahres Amortisationsbetrachtung

Nettoinvestitionskosten	66'700 CHF
Energiekosteneinsparung	133'400 CHF
Einsparung	<b>-66'700 CHF</b>



# Energie produzieren

## Dach:

- > Modernisieren
- > Produzieren
- > Steuern - Energiemanagement System (EMS)
- > Einziges Bauteil, das sich refinanziert

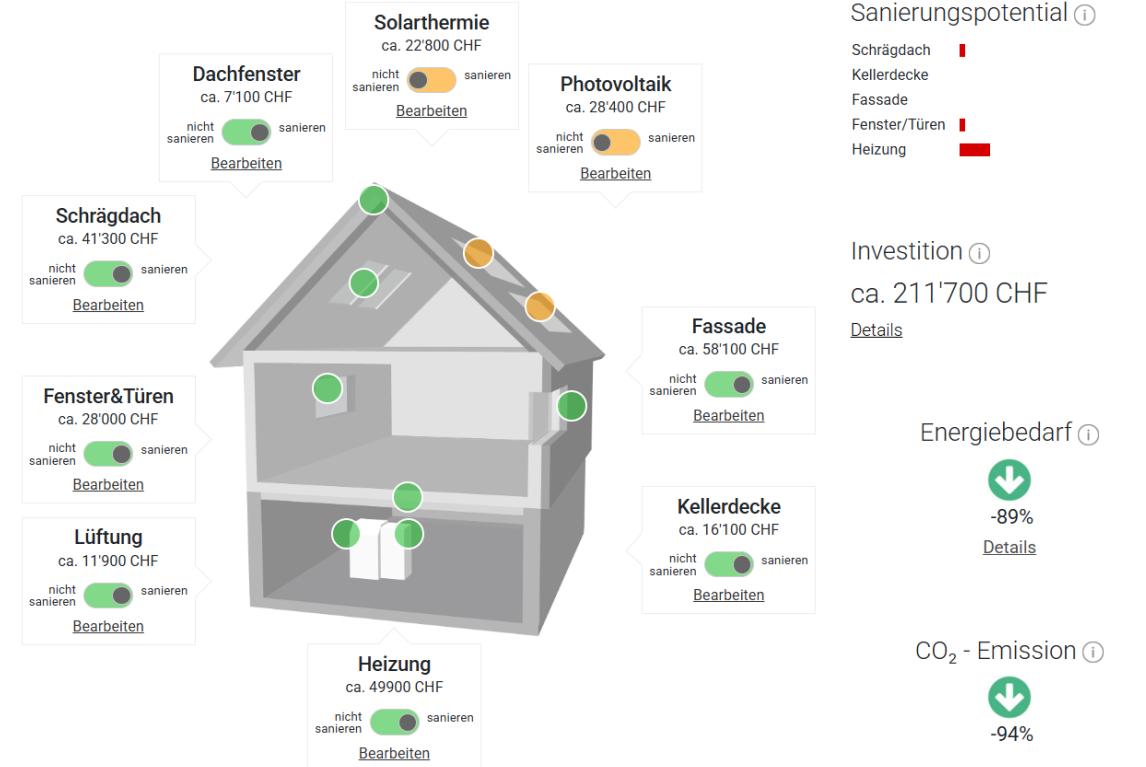




▲ - unsaniert  
▼ - saniert

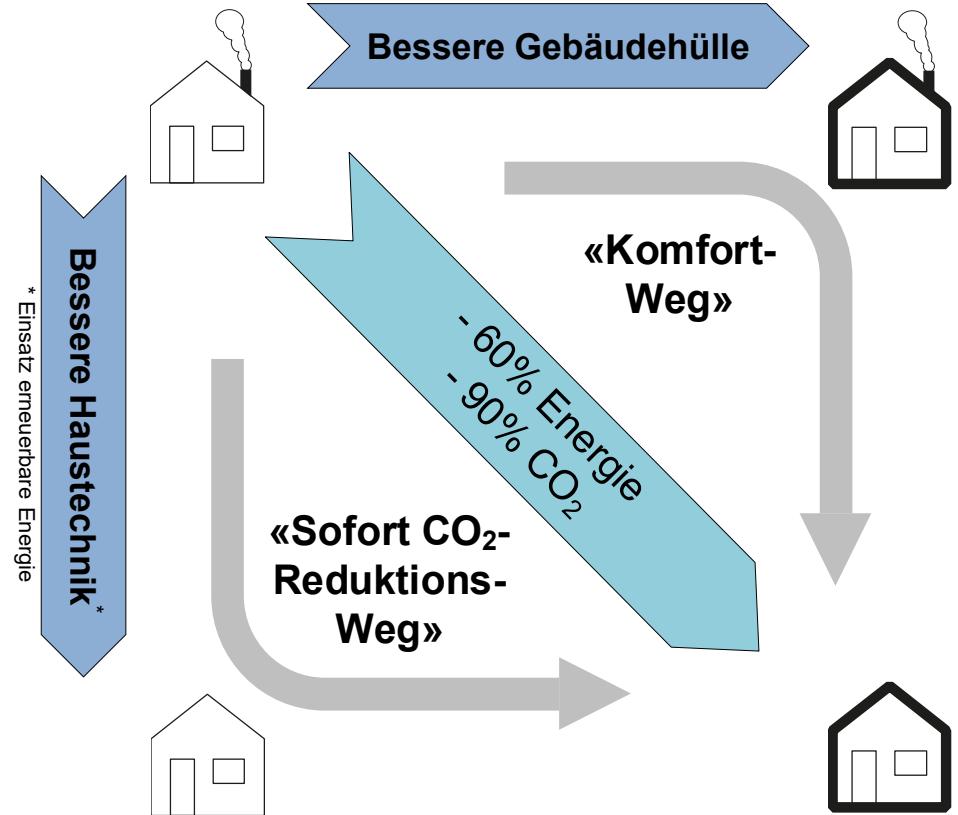
# Grobabschätzung Kosten - eVALO

- > Einfach groben Überblick erhalten
- > Gefühl bekommen
- > Langfristige Auswirkungen sehen
- > Grobe Abschätzung der Kosten
- > [www.evalo.ch](http://www.evalo.ch)



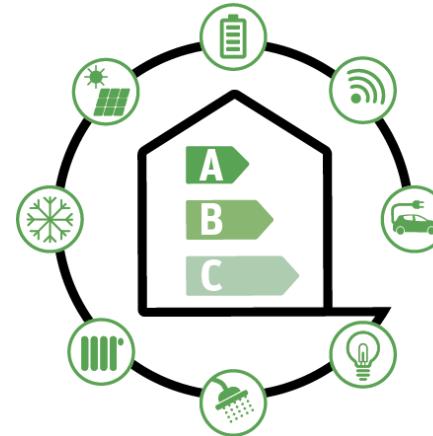
# Der Königsweg

- > **Bessere Gebäudehülle**
  - > hohe Energieeinsparung
  - > besserer Komfort
  - > - 50 % Energie
  - > - 50 % CO<sub>2</sub>-Ausstoss
- > **Bessere Haustechnik**
  - > geringere Investitionen
  - > hohe Wirtschaftlichkeit
  - > - 20 % Energie
  - > - 80 % CO<sub>2</sub>-Ausstoss



# Fit für die Zukunft

- > Gebäudeeffizienz
- > Graue Energie
- > Kreislaufwirtschaft
- > Netto Null 2050
- > MuKEN 2025
- > Wohnen im Alter



Quelle: energiehub-gebaeude.ch, pixabay.com

# Modernisierung oder Ersatzneubau?

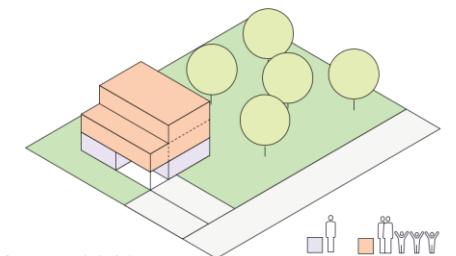
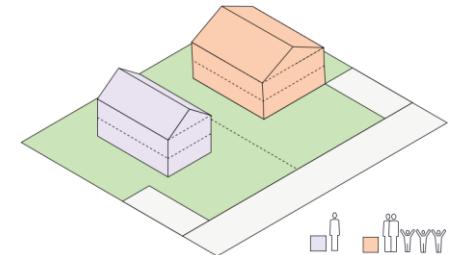
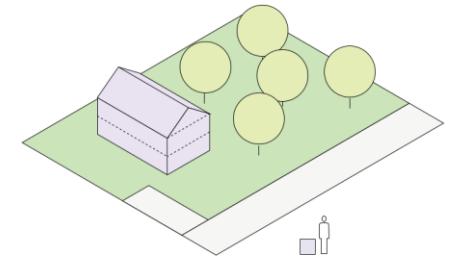
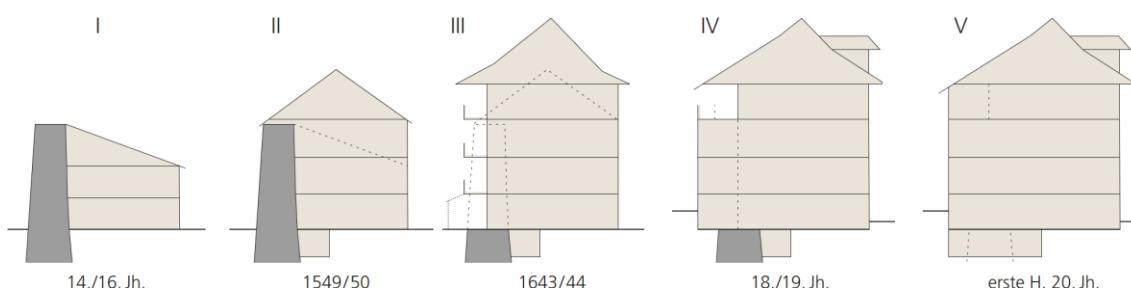
- > Statik/Struktur
- > Zustand der Substanz
- > Naturgefahren
- > Baurecht
- > Lage
- > Graue Energie
- > Rendite
- > Nutzungshorizont



Quelle: pixabay.com

# Weiterbauen

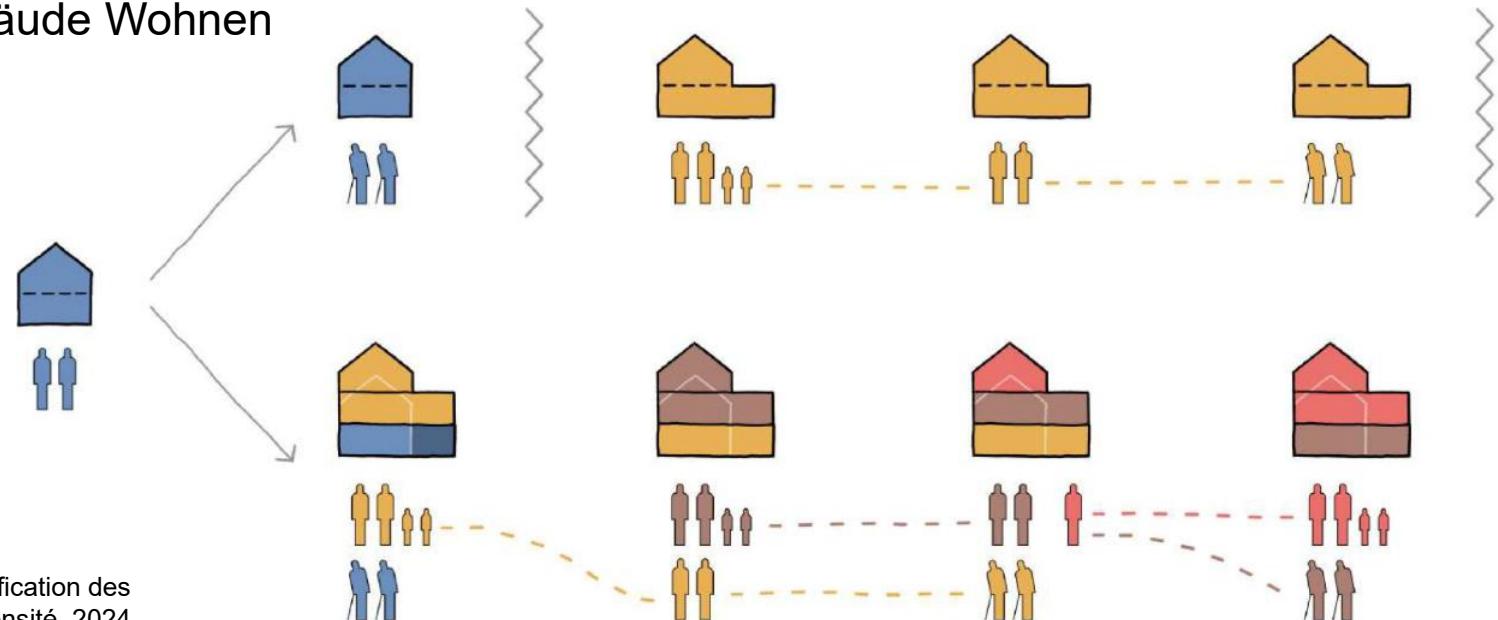
- > Ressourcenschonend
- > Baureserven nutzen
- > Aufwand verteilen
- > Wohnen bleiben - „Wohnen im Alter“



Quelle: : Archäologie und Denkmalpflege im Kanton Solothurn, Urs Bertschinger, 2019  
Weiterbauen. Wohneigentum neu nutzen, Mariette Beyeler und Age Stiftung (Hg.), 2010. [www.metamorphouse.ch](http://www.metamorphouse.ch)

# Strategisch Erneuern lohnt sich

- > vom Ganzen zur Etappe
- > Steuerersparnis maximieren
- > nachhaltige Nutzung
- > langfristig im Gebäude Wohnen



Quelle: MMH. Région Morges. Densification des zones de faible densité, 2024

# Das Wichtigste

- > Es ist Ihr Zuhause – Sie sollen sich wohlfühlen!



DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT

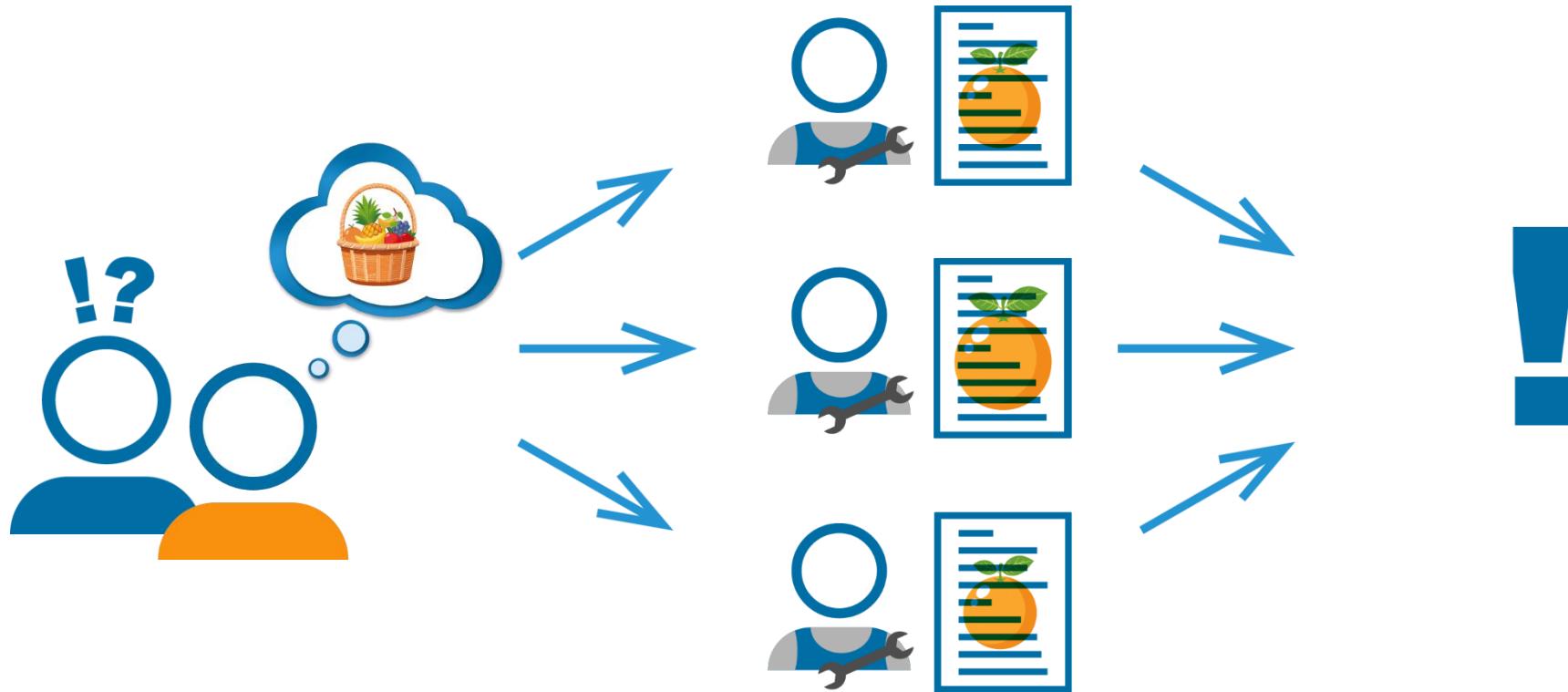
Infoveranstaltungen 2025

Beratungsangebot der energieberatungAARGAU

energieberatungAARGAU

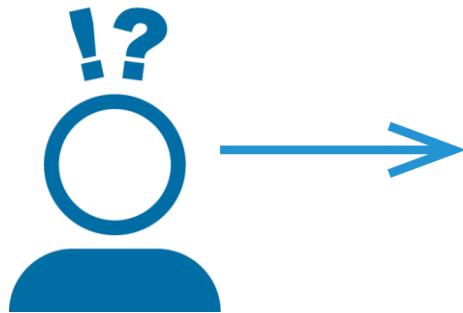


# Wie wir helfen



# Womit wir helfen

Sie möchten etwas am Haus "machen", wissen aber nicht wie oder was?



- > Kostenlose Tipps am Telefon und per Mail
- > Antworten zu strategische Fragen
- > Technische Erläuterungen
- > Vermittlung von Beratungen bei Ihnen

**062 835 45 40 / energieberatung@ag.ch**

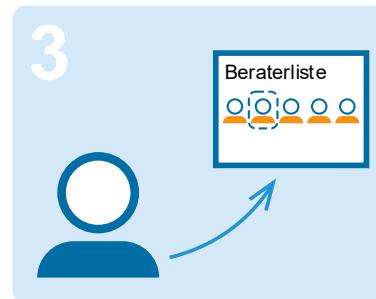
# So erhalten Sie eine Beratung bei Ihnen



Rufen Sie uns an!



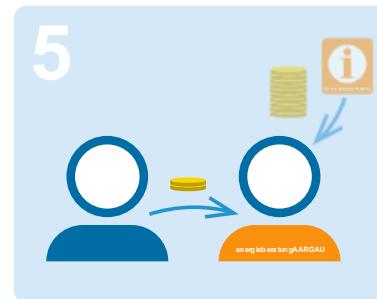
Liste mit Fachpersonen



Kontakt und Auswahl durch Sie



Beratung und Bericht



Abrechnung Kundenbeitrag

# Grobberatung geht immer!

- > Unabhängige Fachperson ist 1 – 1.5 Stunden vor Ort
- > Ihre Fragen klären
- > Bericht erstellen
- > ab 150 Franken

für  
Gebäudehülle,  
PV-Anlage oder  
Heizung (< 10 Jahre)

1



2

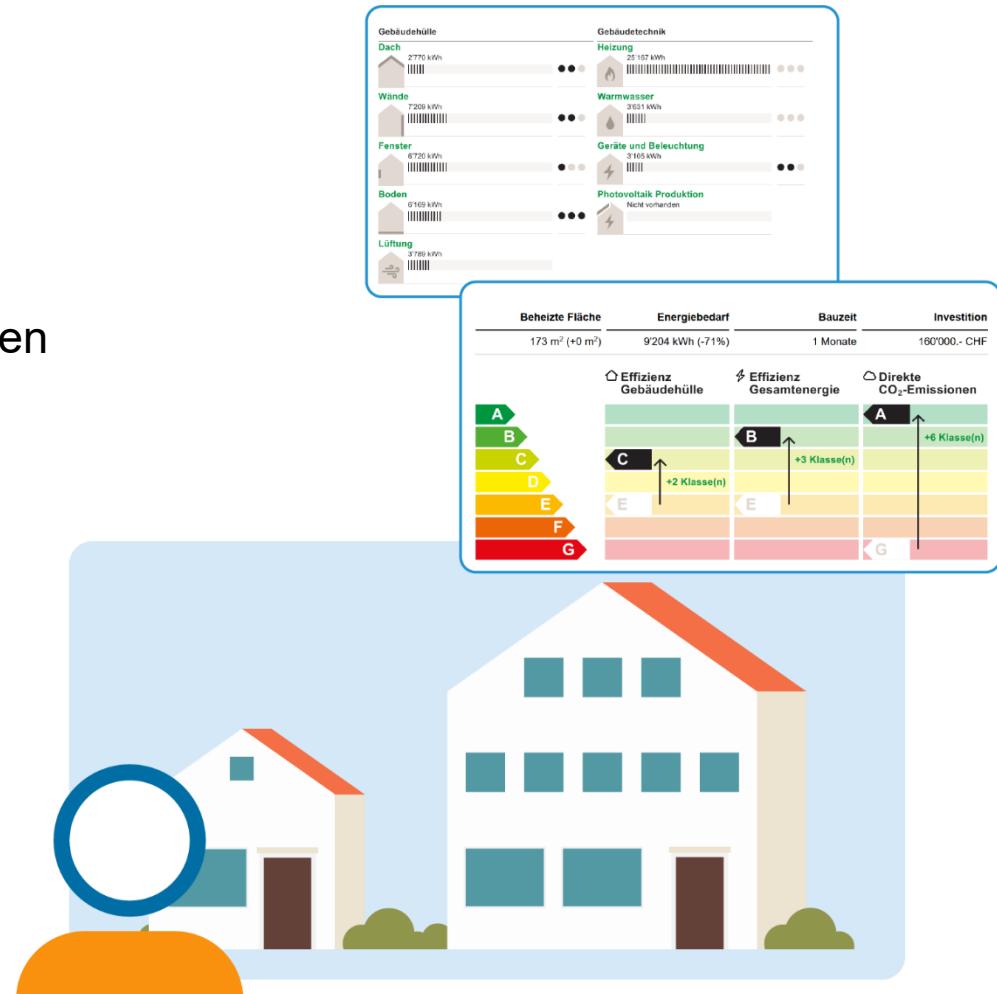


# erneuerbarheizen

- > Beratung für den zeitgemässen Heizungsersatz
- > für alle Heizungen älter als 10 Jahre
- > für Sie kostenlos

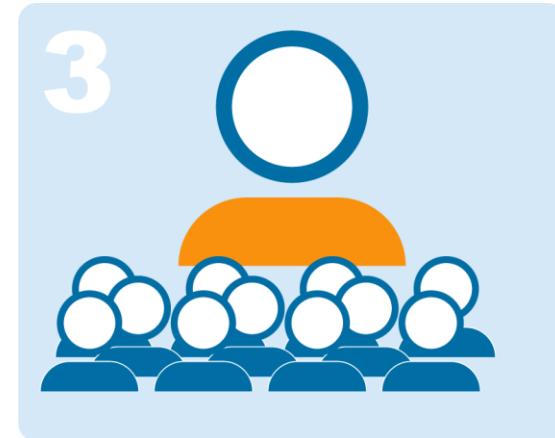


- > ganzes Haus betrachten, Relevanz erkennen
- > zeigen möglicher Massnahmen mit
  - > Nutzen
  - > Kosten
  - > Förderungen
- > Beste Grundlage für Entscheide und Strategien

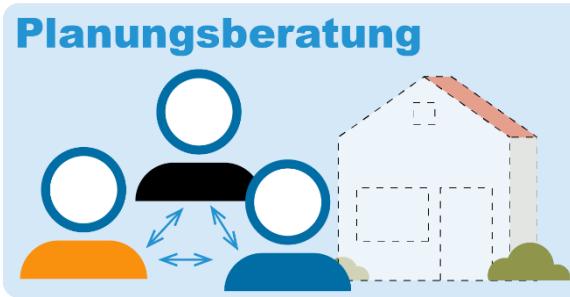


# Beratung für Stockwerkeigentümer

- > Beratung vor Ort
- > Bericht
- > Präsentation und Fragen klären vor der Versammlung/dem Ausschuss



# Weitere Beratungen und Kombinationen



mit Planer/Architekt



Nach einer Beratung der  
energieberatungAARGAU

> oder eine Kombination der Beratungsangebote!

# Nicht "pflästerle" sondern strategisch handeln

- > Je knapper die Mittel, um so umfassender die Beratungen zu Beginn
- > Entwickeln Sie eine Strategie
- > Individuelle Gebäude benötigen individuelle und neutrale Beratung
- > Rufen Sie uns an, um Fragen zu stellen oder eine Beratung vor Ort zu erhalten!



**062 835 45 40**

**energieberatung@ag.ch**

**Infoveranstaltungen 2025**

**Finanzierung energetischer Sanierungen**

**Aargauische Kantonalbank**



# Finanzierung energetischer Sanierungen



# Aargauische Kantonalbank



## Aktuelle Situation

Weil sich finanzielle Entscheide positiv auf Ihre Situation auswirken sollen.



## Pläne & Wünsche

Weil finanzielle Entscheide von heute die Realisierung Ihrer Ziele von morgen sicherstellen sollen.



## Vermögensorganisation

Weil die Vermögensorganisation von heute mit Weitblick auf Ihr Leben von morgen ausgerichtet sein soll.



## Bedarf & Lösungen

Weil unsere Lösungsvorschläge massgeschneidert zu Ihrem Bedarf passen sollen.

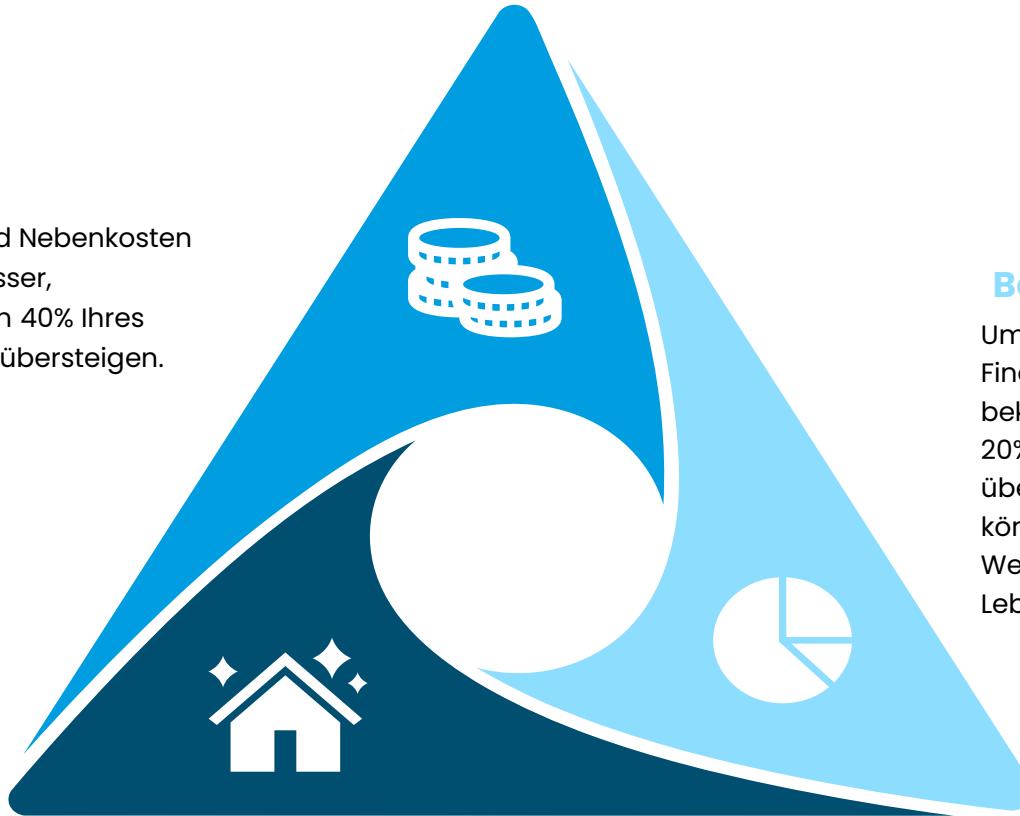
# Finanzierung einer Immobilie

## Tragbarkeit

Zins-, Amortisations- und Nebenkosten (Elektrizität, Heizung, Wasser, Reparaturen usw.) sollten 40% Ihres Nettoeinkommens nicht übersteigen.

## Immobilie

Die Bauqualität und der Zustand der Liegenschaft ist massgebend für den Belehnungswert.



## Belehnung

Um von uns Unterstützung bei der Finanzierung Ihres Eigenheims zu bekommen, müssen Sie mindestens 20% des benötigten Betrags übernehmen. Diese Eigenmittel können von Ihrem Sparkonto, aus Wertschriften, Vorsorgegeldern oder Lebensversicherungen stammen.

# Die Immobilie als Anlage

## WERTERHALTEND



+0% 

+ 30k

## WERTVERMEHREND



+15% 

+ 30k

### Steuerliche Sicht

Die Investition ist abzugsfähig vom steuerbaren Einkommen

### Bewertungssicht

Die Investition wird als laufender Unterhalt betrachtet.

### Steuerliche Sicht

Die Investition ist nicht abzugsfähig vom steuerbaren Einkommen.

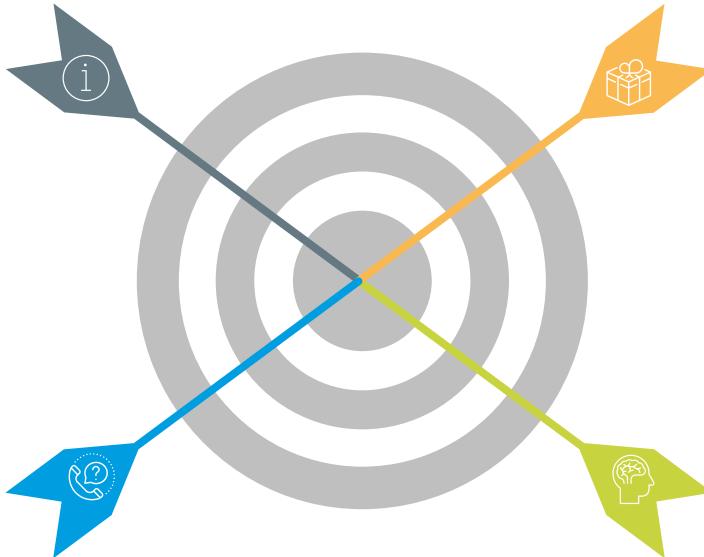
### Bewertungssicht

Die Investition kann den Sachwert, die Ertragskraft oder die Attraktivität der Immobilie erhöhen.

# Ziel und Rolle der AKB

## Kunden sensibilisieren

Als Bank schaffen wir Orientierung und sensibilisieren die Kundinnen und Kunden für die Bedeutung energetischen Sanierungen.



## Möglichkeiten aufzeigen

Wir wollen den Kunden mögliche energetische Optimierungen sowie deren Potenzial aufzeigen. Als Bank arbeiten wir auch direkt mit den kantonalen Energiefachstellen zusammen und fügen uns in das bestehende Ökosystem ein.

## Beratungsangebot ausweiten

Durch die Thematisierung der Energieeffizienz des zu finanzierenden Gebäudes bieten wir den Kunden neben der Finanzierungsperspektive auch noch eine andere Sichtweise auf die Liegenschaft an.

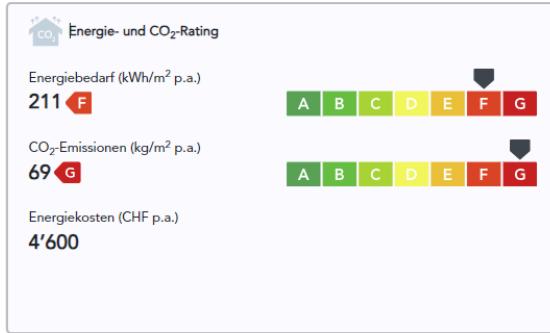
## Know-how aufbauen

Die Immobilie wird als aktiv zu bewirtschaftende Wertanlage angesehen. Unser Wissen zum Thema Energieeffizienz von Liegenschaften bauen wir stetig aus.

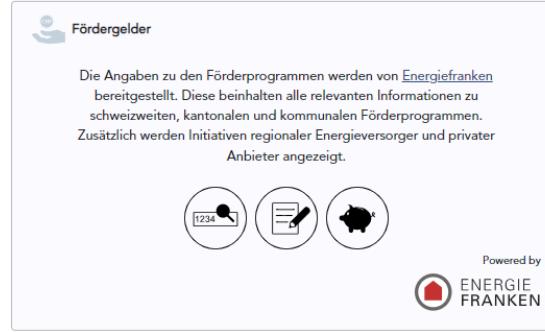
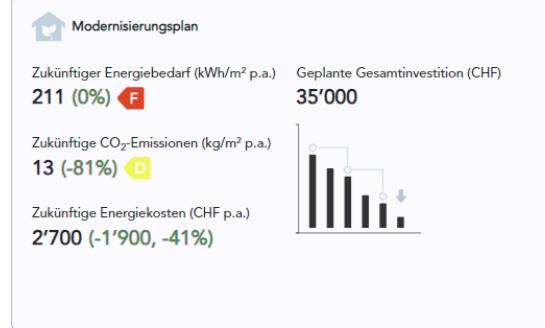
**Der Entscheid für energetische Sanierungen liegt immer bei den Kundinnen und Kunden!**

# Wie sieht dies bei der AKB konkret aus?

## Ersteinschätzung IST-Analyse



## Thematisierung Sanierungen



## Weiterleitung Energiefachstelle

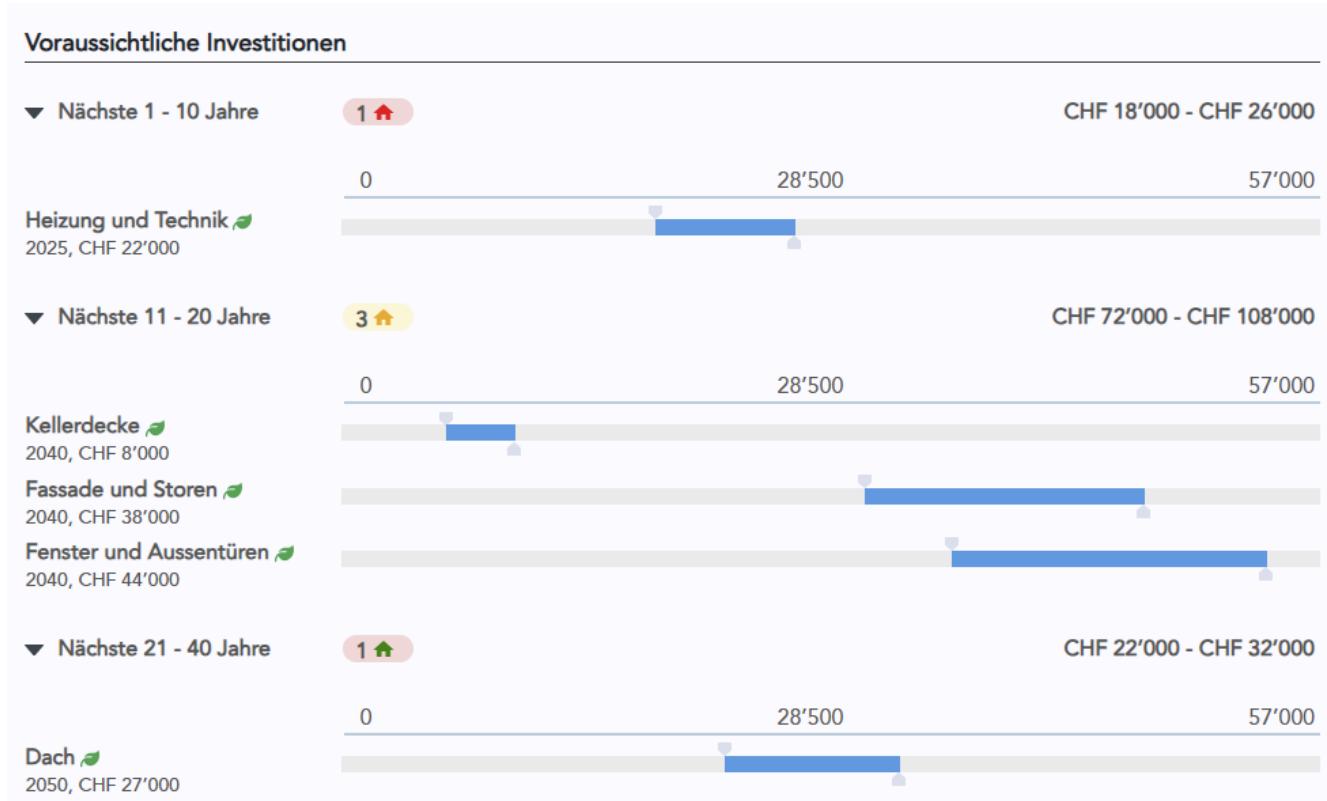
### Beratungsangebote für Einfamilienhäuser

Die energieberatungAARGAU ist eine neutrale Anlauf- und Informationsstelle des Kantons Aargau. Sie beantwortet Fragen rund um das Thema Energieeffizienz und bietet Unterstützung beim Umsetzen der kantonalen Energiegesetzgebung.

Wenn Sie Fragen zu den Themen Energiesparen und Energieeffizienz haben, rufen Sie uns unter der Nummer 062 835 45 40 an. Wir sind von Montag bis Freitag von 8.30 bis 12.00 Uhr und von 13.30 bis 16.30 Uhr für Sie da. Oder Sie schreiben uns an energieberatung@ag.ch.

Beratungsdienstleistung	Ziel und Zweck	Forderbeitrag	Kunde
Großeratung	Mit der Großeratung werden einzelne Fragen zur Haustechnik oder zur Gebäudehülle grob analysiert und beantwortet.	Fr. 350.–	ab Fr. 150.–
Beratung zur Eigenstromerzeugung	Mit der Beratung werden grundsätzliche Fragestellungen im Bereich der Eigenstromerzeugung und Abhängigkeiten zwischen Solaranlage und Gebäudehülle analysiert und grob beantwortet.	Fr. 350.–	ab Fr. 150.–
Impulsberatung "erneuerbar heizen" <a href="#">erneuerbarheizen.ch</a>	Eine Impulsberatung zeigt auf, wie Heizungen in Wohngebäuden durch nachhaltige und ökologische Heizsysteme ersetzt werden können. Infos und Berater unter: <a href="#">www.erneuerbarheizen.ch</a> Für Heizungen älter als zehn Jahre.	Die Beratung erfolgt durch energieschweiz	keine – das Angebot ist kostenlos
GEAK Plus	Mit dem GEAK Plus erhalten Liegenschaftsbesitzer eine Analyse des energetischen Zustandes und der Effizienz ihres Gebäudes. Im Beratungsbericht werden zwei bis drei Varianten zur energetischen Optimierung dargestellt sowie die zu erwartenden Energieeinsparungen und Kosten aufgezeigt.	Fr. 1'000.– Einfamilienhäuser	Gemäss Offerte der GEAK Experten

# Wie sieht dies bei der AKB konkret aus?



# Lösungen der AKB

## Hypothek



Mit der AKB Green Hypothek unterstützt die AKB energieeffizientes Bauen und Renovieren und setzt so einen Impuls zur Reduktion der Emissionen des Gebäudeparks im Marktgebiet.



Die AKB Green Hypothek wird zu einem günstigeren Zinssatz als herkömmliche Festhypotheken angeboten.



Es gibt keine Minimal- oder Maximalbeträge. Jede Aktivität zur Reduktion der Gebäudeemissionen zählt.

## Eigenmittel



Der AKB Fondssparplan ist das Instrument für einen langfristigen Kapitalaufbau.



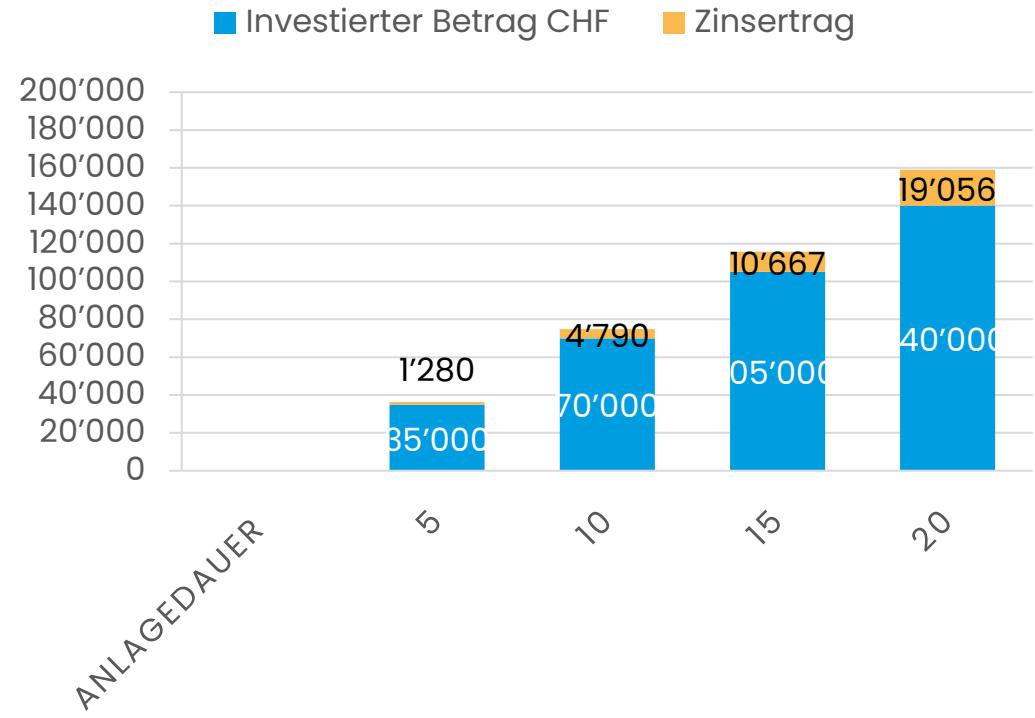
Der AKB Fondssparplan bietet für jedes Anlegerprofil die passende Strategie.



Der AKB Fondssparplan lässt sich auf Ihre ganz persönlichen Bedürfnisse und Ziele abstimmen.

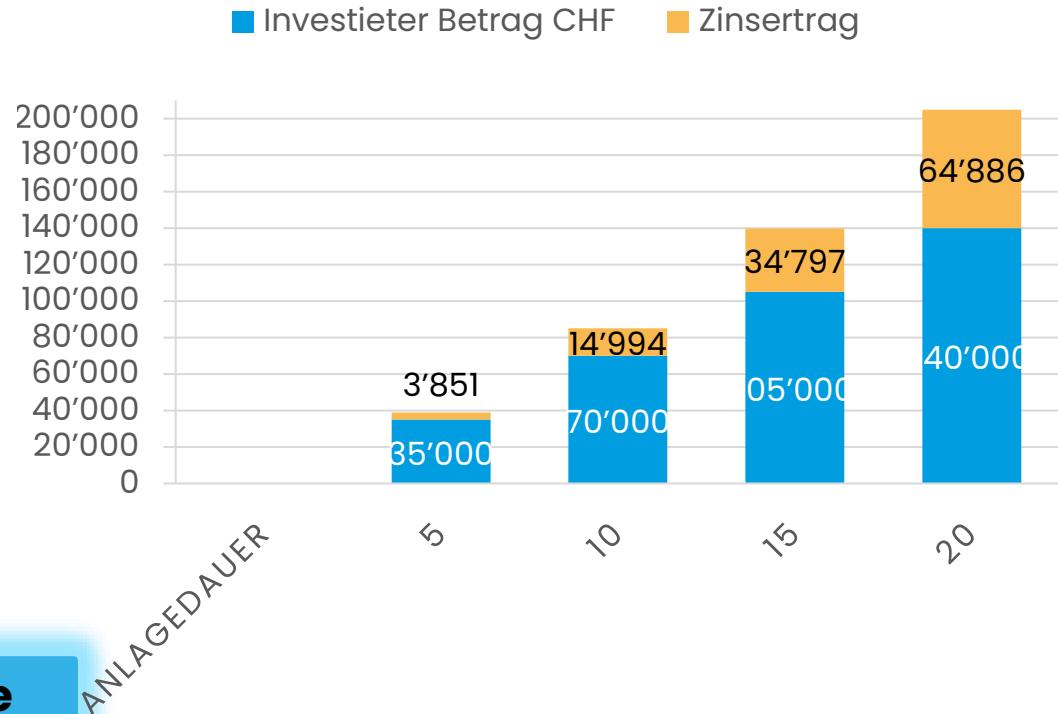
# Performancevergleich – Konto

Aktueller Kontosaldo:	CHF 7'000
Jährliche Einzahlung:	CHF 7'000
Zinsertrag in 20 Jahren (mit 1.20%):	CHF 19'056
Voraussichtliches Kapital in 20 Jahren:	CHF 159'056



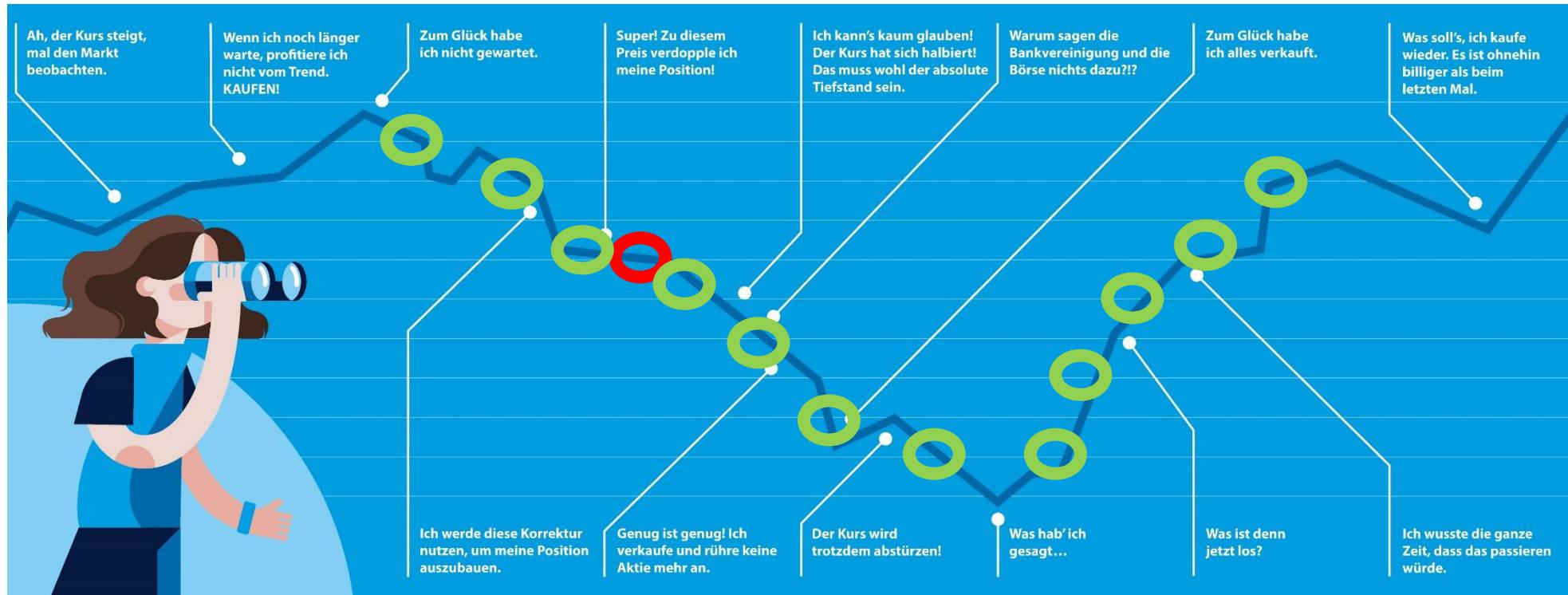
# Performancevergleich – Fondssparplan

Aktueller Saldo:	CHF 7'000
Jährliche Einzahlung:	CHF 7'000
Rendite in 20 Jahren (mit 3.50%):	CHF 64'886
Voraussichtliches Kapital in 20 Jahren:	CHF 204'886



**+ CHF 45'830 oder + 6.5 Jahresbeiträge**

# Durchschnittspreismethode (cost average effect)



Quelle: Finanz und Wirtschaft, online

# Warum sind Sanierungen sinnvoll?

Rund ein Viertel der Schweizer Treibhausgasemissionen stammt aus dem Gebäudebereich.

## Tiefere Energiekosten

Durch energetische Sanierungen können die jährlichen Energiekosten gesenkt werden.

## Werterhalt/ Wertsteigerung

Die Immobilie wird als aktiv zu bewirtschaftende Wertanlage angesehen.

## Fördergelder & Steuerersparnisse

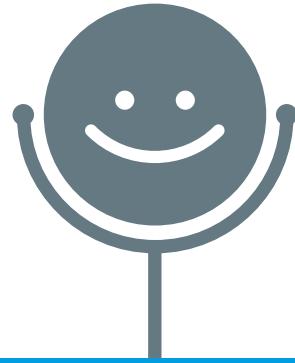
Energetische Sanierungen werden durch Bund und Kantone stark gefördert.

## Komfort

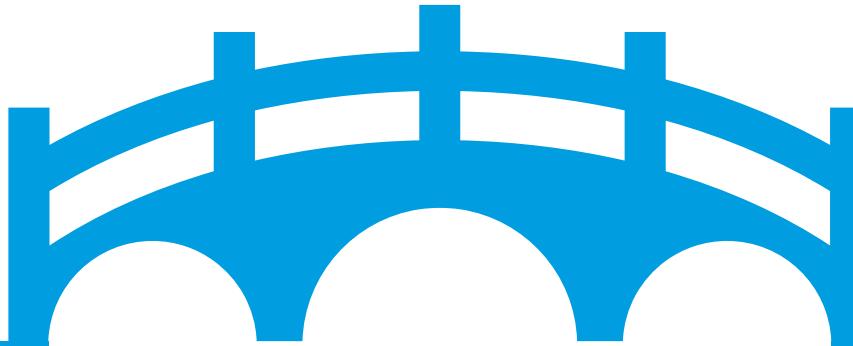
Die Sanierung einer Immobilie trägt zu einer Steigerung der Wohn- und Lebensqualität bei.



# Fazit



Energetische Sanierungen sind ökologisch sinnvoll und finanziell lohnend



**Aargauische  
Kantonalbank**  
Finanzierung, Finanzplanung und Vermögensaufbau – wir sind für Sie da!



Erfolgsfaktoren:  
Tragbarkeit sichern,  
Fördergelder nutzen, langfristig planen

# Disclaimer

Das vorliegende Dokument enthält Werbung für Finanzprodukte und Finanzdienstleistungen. Es dient reinen Informationszwecken und stellt weder eine Aufforderung noch eine Einladung zum Vertragsabschluss, Kauf oder Verkauf von irgendwelchen Wertpapieren oder verwandten Finanzinstrumenten dar. Die zusammengetragenen Informationen und erlangten Meinungen in diesem Dokument basieren auf vertrauenswürdigen Angaben aus verlässlichen Quellen. Dennoch gibt die Aargauische Kantonalbank keine Gewähr für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Informationen und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Information ergeben. Die Angaben in diesem Dokument werden ohne jegliche Garantie oder Zusicherung zur Verfügung gestellt, dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind lediglich zum persönlichen Gebrauch der Empfängerin, des Empfängers bestimmt. Jegliche Information oder Meinung kann sich jederzeit ohne Ankündigung ändern. Historische Renditen und Finanzmarktszenarien stellen keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen dar. Während die zukunftsgerichteten Aussagen unsere Einschätzungen und Erwartungen ausdrücken, können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere wichtige Faktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden. Vor Abschluss eines Vermögensverwaltungsmandates oder vor Inanspruchnahme einer anderen Finanzdienstleistung wird der Empfängerin, dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Bezug einer Beraterin oder eines Beraters die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen. Dieses Dokument richtet sich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Empfang von solchen Informationen aufgrund geltender Gesetzgebung verbietet. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der Aargauischen Kantonalbank weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt werden.



**Aargauische  
Kantonalbank**



DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT

Infoveranstaltungen 2025

# Förderungen im Kanton Aargau

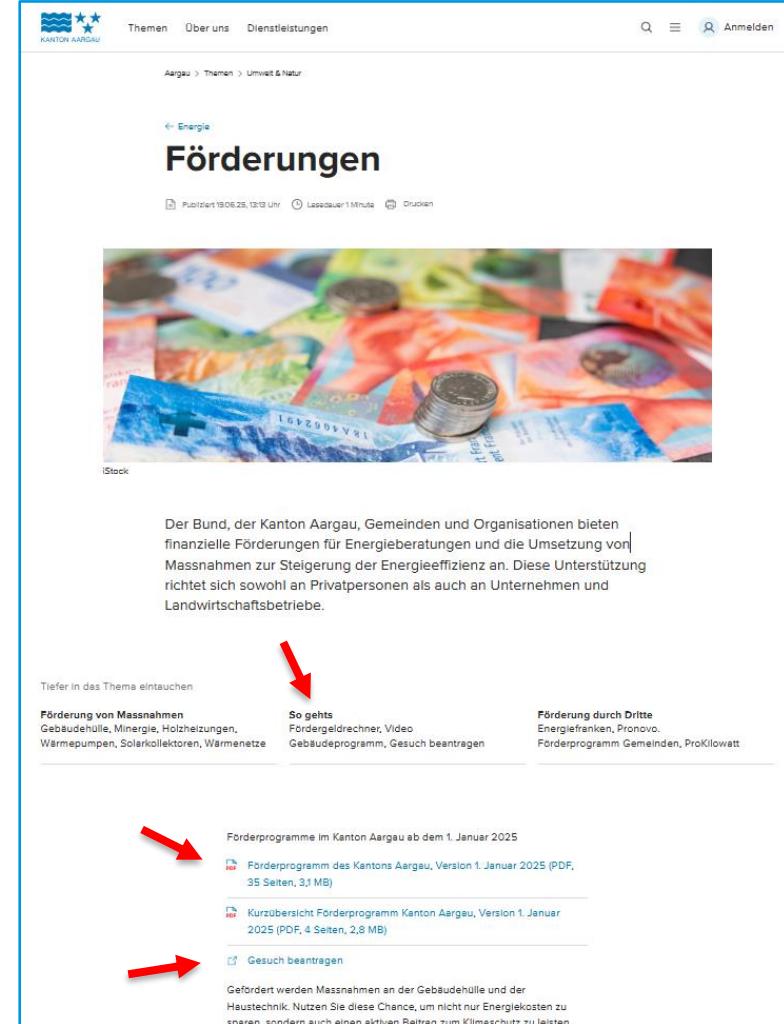
energieberatungAARGAU



# Förderungen im Kanton Aargau

[www.ag.ch/energie](http://www.ag.ch/energie) > Förderungen

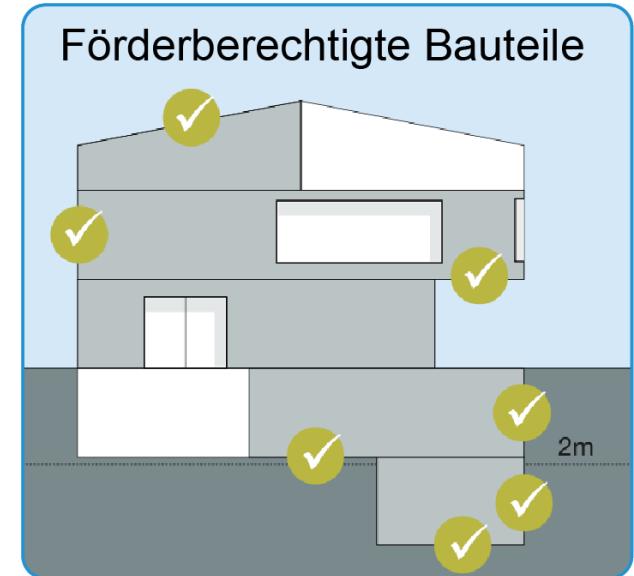
- > aktuelles [Förderprogramm](#)
- > Unter "So gehts"
  - > Fördergeldrechner
  - > Erklärvideo
- > Zugang zum Förderportal  
[www.dasgebaeudeprogramm.ch](http://www.dasgebaeudeprogramm.ch)



The screenshot shows the Kanton Aargau website for energy subsidies. At the top, there is a navigation bar with the Kanton Aargau logo, search, and login options. The main title is "Förderungen" (Subsidies) under the "Energie" (Energy) category. Below the title is a photo of Swiss banknotes and coins. A text block explains that the Bund, Kanton Aargau, municipalities, and organizations offer financial subsidies for energy efficiency measures. Below this, there are sections for "So gehts" (How it works) and "Förderprogramme" (Subsidy programs). A red arrow points to the "Fördergeldrechner" (Funding calculator) link in the "So gehts" section. Another red arrow points to the "Förderprogramme" section, which includes links to the subsidy program for January 2025 and a guide to the subsidy application process. A third red arrow points to the "Gesuch beantragen" (Apply for subsidy) link at the bottom.

# Wärmedämmung der Gebäudehülle

- > U-Wert-Grenzwerte einhalten
- > vor der Realisierung beantragen
- > weitere Bedingungen im [Förderprogramm](#) beachten
- > Bonus bei gleichzeitiger Installation PV-Anlage



# Heizungsersatz

- > für Wärmepumpen, Holzheizungen und Fernwärme
- > Anlage ersetzt eine Heizöl-, Erdgas-, Elektroheizung
- > vor der Realisierung beantragen
- > weitere Bedingungen im [Förderprogramm](#) beachten

**Zusätzliche Förderung:**  
Ersatz dezentraler Elektroheizungen



# Gesamtmodernisierung oder Ersatzneubau

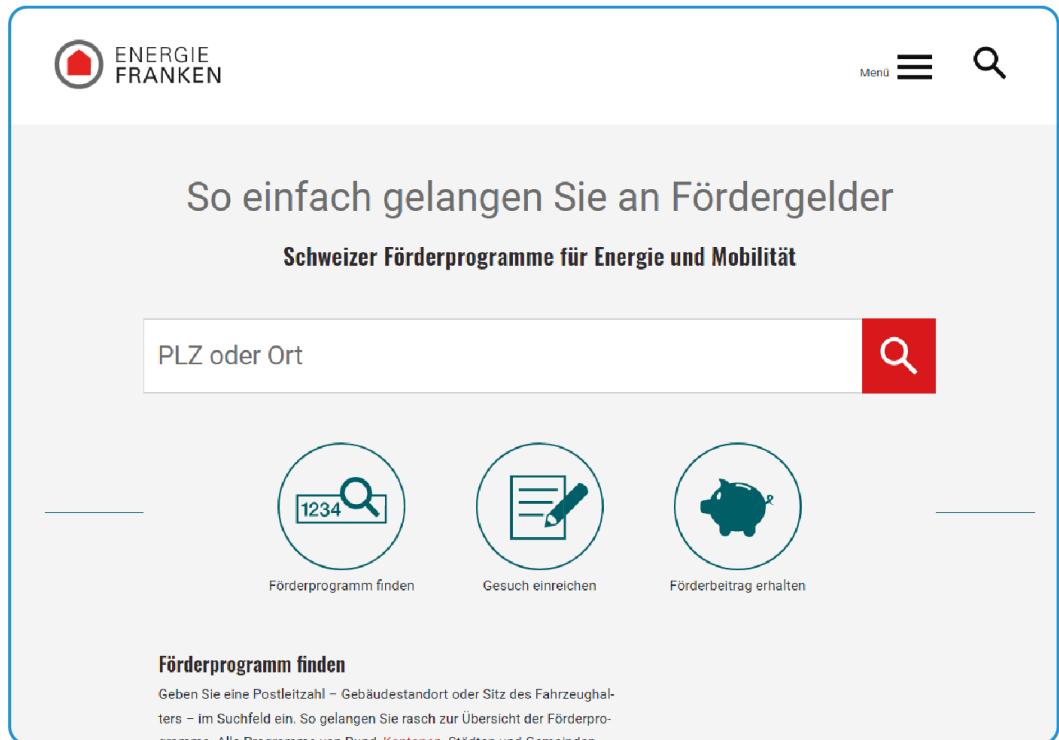
- > Gesamtmodernisierungen mit Minergie-Zertifikat oder
- > Ersatzneubau in Minergie-P
- > weitere Bedingungen im [Förderprogramm](#) beachten



# Förderübersicht

Übersicht über die Förderprogramme  
unter [www.energiefranken.ch](http://www.energiefranken.ch)

- > sortiert nach Rubriken
- > inkl. Gemeindeförderprogramme
- > Photovoltaik: [www.pronovo.ch](http://www.pronovo.ch)



The screenshot shows the homepage of the Energie Franken website. At the top, there is a logo for 'ENERGIE FRANKEN' with a red house icon. To the right are 'Menü' and search icons. The main heading reads 'So einfach gelangen Sie an Fördergelder' and 'Schweizer Förderprogramme für Energie und Mobilität'. Below this is a search bar with 'PLZ oder Ort' and a red search button. Three circular icons are shown: 'Förderprogramm finden' (with a magnifying glass icon), 'Gesuch einreichen' (with a document and pen icon), and 'Förderbeitrag erhalten' (with a piggy bank icon). A section titled 'Förderprogramm finden' with the sub-instruction 'Geben Sie eine Postleitzahl – Gebäudestandort oder Sitz des Fahrzeughalters – im Suchfeld ein. So gelangen Sie rasch zur Übersicht der Förderprogramme. [Alle Programme von Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden](#)' is also visible.

# Förderungen im Kanton Aargau – Wie weiter?

- > Förderprogramm soll 2026 unverändert weitergeführt werden
- > Entlastungspaket 27 beim Bund → Anpassungen Gebäudeprogramm
- > Neuer Verpflichtungskredit ab 2027 (Vernehmlassung Frühling 2026)

Bleiben Sie informiert mit dem [NEWSLETTER](#) der Abteilung Energie!

# Verpassen Sie nichts!

- > Individuelle Gebäude erhalten individuelle Förderungen
- > **Förderungen vor der Realisierung beantragen**
- > Umfassende Beratungen zu Beginn
- > **WIR HELFEN IHNEN!**



**062 835 45 40**

**energieberatung@ag.ch**

Infoveranstaltungen 2025

# Das Eigentum in den nächsten Nutzungszyklus führen

Hofmann Notare AG, Mitglied der Aargauischen Notariatsgesellschaft (ANG)



# Jonas Hofmann, MLaw

- > Notar und Urkundsperson des Kantons Aargau (Seit 2021)
- > Inhaber und Geschäftsführer der Hofmann Notare AG, Gränichen
- > Vorstandsmitglied Aargauische Notariatsgesellschaft (ANG)



**HOFMANN**  
**NOTARE**

Babyboomer bleiben in ihren Häusern –  
dies spricht für weiter steigende  
Immobilienpreise

Neue Wohnformen gesucht

**Darum scheitert der  
Umzugswunsch für «Best Ager» oft**

Viele Menschen möchten umziehen, verbleiben aber aufgrund mangelnden Angebotes und fehlenden Anreizen in ihrer Wohnung. Warum der Umzugswunsch oft scheitert.

FINANZ  
*Erbvorbezug für  
Wohneigentum in der  
Schweiz: Was man beachten  
muss*

# **Das Eigentum in den nächsten Nutzungszyklus führen**

**Weitergabe an die nächste Generation**

**Planung & rechtliche Aspekte**

**Alternative Wohnformen**

# Übersicht

- 1. Einleitung**
- 2. Grundstücksübertragung auf Nachkommen (*zu Lebzeiten*)**
- 3. Grundstücke im Nachlass einer verstorbenen Person**
- 4. Alternative Wohnformen**
- 5. Schlussbemerkungen und Hinweise**

Babyboomer bleiben in ihren Häusern –  
dies spricht für weiter steigende  
Immobilienpreise

Neue Wohnformen gesucht

**Darum scheitert der  
Umzugswunsch für «Best Ager» oft**

Viele Menschen möchten umziehen, verbleiben aber aufgrund mangelnden Angebotes und fehlenden Anreizen in ihrer Wohnung.  
Warum der Umzugswunsch oft scheitert.

FINANZ

*Erbvorbezug für  
Wohneigentum in der  
Schweiz: Was man beachten  
muss*

# **2. Grundstücksübertragung auf Nachkommen**

**Was gilt es zu beachten?**

## 2. Grundstücksübertragung auf Nachkommen (1)

### **Beispiel 1: Eigentum auf Kinder – Nutzung bei Eltern**

Max und Maxime Muster haben zwei gemeinsame Kinder, Jana und Janis. Weitere Kinder sind keine vorhanden. Jana und Janis sind bereits im mittleren Altern und bewohnen mit ihren Familien bereits je ein Eigenheim. Die Eltern möchten gerne ihr Eigenheim zu Lebzeiten auf ihre beiden Kinder übertragen, jedoch im Haus wohnen bleiben - so lange sie wollen bzw. können. Für die Kinder soll es möglichst keine Belastung darstellen.

**Was gilt es zu beachten?**

## 2. Grundstücksübertragung auf Nachkommen (1.1)

### Was gilt es zu beachten?

- > Zu welchem «Kaufpreis» soll das Grundstück übertragen werden? (1.2)
- > Sicherstellung der Nutzung durch die Eltern? (1.3)
- > Kann die bestehende Hypothek übernommen werden? (1.3)
- > Müssen Grundstücksgewinnsteuern bezahlt werden? (1.5)
- > Welche Rolle spielt ein allfälliger Anspruch auf EL? (1.6)
- > Fazit (1.7)



## 2. Grundstücksübertragung auf Nachkommen (1.2)

**Zu welchem Wert soll das Grundstück übertragen werden?**



Marktwert / Verkehrswert?



Familienpreis?

→ Festlegung des Übertragungswertes ist zentral



## 2. Grundstücksübertragung auf Nachkommen (1.3)

Die Eltern wollen «im Haus bleiben» – wie kann dies sichergestellt werden?

NUTZNIESSUNG		
	Eltern ( <i>Nutznieser</i> )	Kinder ( <i>Grundeigentümer</i> )
Recht	Nutzung des Grundstückes ( <i>bewohnen oder vermieten</i> )	(nacktes) Eigentum am Grundstück
Kosten	Reguläre Unterhaltskosten Nebenkosten Hypothekarzinsen Versicherungsprämien	Aussergewöhnlicher Unterhalt Wertvermehrende Investitionen Amortisationen
Steuern	Eigenmietwert ( <i>Einkommen</i> ) Mietzinsen ( <i>Einkommen</i> ) Steuerwert ( <i>Vermögen</i> )	Keine steuerliche Belastung

## 2. Grundstücksübertragung auf Nachkommen (1.4)

Kann die bestehende Hypothek übernommen/weitergeführt werden?

- > Weiterführung des bestehenden Hypothekarverhältnisses
  - > *Gute Bankbeziehung*
  - > *u.U. attraktive Konditionen*
- > Schuldübernahme gilt als Gegenleistung in Anrechnung an den Übernahmepreis

→ Frühzeitig mit Bank klären (Zustimmung erforderlich!)



## 2. Grundstücksübertragung auf Nachkommen (1.5)

### Müssen Grundstückgewinnsteuern bezahlt werden?

- > «*Gewinne aus der Veräußerung von im Kanton gelegenen Grundstücken oder Anteilen an solchen unterliegen der Grundstückgewinnsteuer*» (§ 95 StG AG)
- > Seit 01.07.2023 kein automatischer Grundstückgewinnsteueraufschub mehr bei Übertragung auf Nachkommen. Ausnahme, wenn ...
  - ... Schenkungskomponente mindestens 20% des Verkehrswerts und
  - ... Schenkungswille gegeben

→ Kein Aufschub der Grundstückgewinnsteuern ohne Schenkungskomponente



## 2. Grundstücksübertragung auf Nachkommen (1.6)

Welche Rolle spielt ein allfälliger Anspruch auf Ergänzungsleistungen (EL)?

«EL helfen dort, wo die Leistungen der AHV/IV die minimalen Lebenskosten nicht decken. [...] Rund 21'000 Aargauerinnen und Aargauer erhalten EL.» (Quelle: [www.sva-aargau.ch](http://www.sva-aargau.ch))

- > Zu beachtende Punkte:
  - > Übertragungswert
  - > (gemischte) Schenkung = «Vermögensverzicht»
  - > Überlegung: «Vermögen sichern» vs. «finanzielle Unbeschwertheit im Alter»

→ Schenkung = Vermögensverzicht (EL!)



## 2. Grundstücksübertragung auf Nachkommen (1.7)

→ Festlegung des Übertragungswertes ist zentral



→ Frühzeitig mit Bank klären (Zustimmung erforderlich!)



→ Kein Aufschub der Grundstücksgewinnsteuern ohne Schenkungskomponente



→ Schenkung = Vermögensverzicht (EL!)



→ «weiche» Faktoren nicht vernachlässigen



# **3. Grundstücke im Nachlass**

**Was tun?**

**Welche Herausforderungen stellen sich?**

### 3. Grundstücke im Nachlass – was tun? (3.1)

**Welche Möglichkeiten stehen den Erbinnen und Erben zur Verfügung?**

- > Übernahme durch einen Erben bzw. eine Erbin
- > Als Erbengemeinschaft halten und vermieten (*unbedingt mit Bank klären*)
- > Verkauf an Drittpartei(en)

**Wichtig: Entscheide müssen einstimmig gefällt werden**



### 3. Grundstücke im Nachlass – was tun? (3.2)

Was sind potenzielle Konfliktherde?

Zerstrittene / uneinige Erbengemeinschaft



Ungenügender Unterhalt = hoher Investitionsbedarf



Erbschaftssteuerfalle



# 4. Alternative Wohnformen

**Wiederentdeckung von «alten» Wohnformen?**

## 4. Alternative Wohnformen (1)

### Beispiel 3: Alternative Wohnformen

Max und Maxime Muster haben ein gemeinsames Kind, Anna. Weitere Kinder sind keine vorhanden. Die Eltern möchten ihren Wohnraum verkleinern und die Wohnkosten senken. Zudem ist die Tochter Anna seit längerer Zeit auf der Suche nach einem Eigenheim. Die Suche gestaltet sich aufgrund des herrschenden knappen Wohnraumes und der hohen Immobilienpreise als schwierig.

Die Familie Muster macht sich nun gemeinsam Gedanken über alternative Wohnformen.

**Welche Möglichkeiten stehen im Raum?**

## 4. Alternative Wohnformen (2)

### Das Mehrgenerationenhaus («alle unter einem Dach»)

- > **Hat an Aufmerksamkeit bzw. Bedeutung gewonnen:**
  - > Kein modernes Phänomen
  - > Steigende Grundstückspreise / Verknappung des Wohnraums
  - > Teilung von Wohnraum («Empty Nest») und Teilung von Kosten
  - > Kostenintensives Wohnen im Alter (Alterswohnung; Pflegeheim)
  - > Generationenübergreifende Unterstützung (Kinderbetreuung; Pflege im Alter)
  - > Ökologische Aspekte
- > **Stockwerkeigentum als mögliche Eigentumsform**

## 4. Alternative Wohnformen (3)

### Weitere alternative Wohnformen (teils Synonyme)



«Stöckli»	«Senioren-WG»
Starke Tradition in Landwirtschaft	Gemeinsamer Erwerb von Wohneigentum
Bestehende Baute (um)nutzen	Wohngemeinschaft vs. Hausgemeinschaft
Einlegerwohnung oder «Dependance»	u.U. Möglichkeit für betreute Wohngemeinschaft
Weniger Unterhalt / Kleinere Grundfläche	Gegenseitige Unterstützung im Alter

## 4. Alternative Wohnformen (4)

### Gemeinsamkeiten und Vorteile – Kurz und Knapp

Bestehenden (zu grossen) Wohnraum optimieren und gemeinsam nutzen



Weniger kapitalintensiv / erhöhte Tragbarkeit / Teilung von Kosten



Gegenseitige Unterstützung (→ Stärkung sozialer Strukturen)



Ökologische Faktoren (gemeinsame Nutzung von Ressourcen)



# 5. Schlussbemerkungen

## 5. Schlussbemerkungen und Hinweise

1. Weitergabe an die nächste Generation will sorgfältig und durchdacht geplant sein
2. Komplexe Materie mit diversen Einflussfaktoren  
→ «*gut gemeint*» *heisst nicht unbedingt «gut gemacht»*
3. Diverse alternative Wohnformen gewinnen an Bedeutung und Attraktivität.  
→ *Modelle der Gegenwart und Zukunft?*
4. Urkundspersonen im Aargau stehen Ihnen für eine Beratung zur Verfügung  
→ [www.aargauernotar.ch](http://www.aargauernotar.ch) / [www.aargauernotar.ch/publikationen/](http://www.aargauernotar.ch/publikationen/)  
→ Ratgeber Notariat (*quartalsweise Erscheinung in der AZ*)





DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT

# Haben Sie noch Fragen?

energieberatungAARGAU | 062 835 45 40 | [energieberatung@ag.ch](mailto:energieberatung@ag.ch)

