

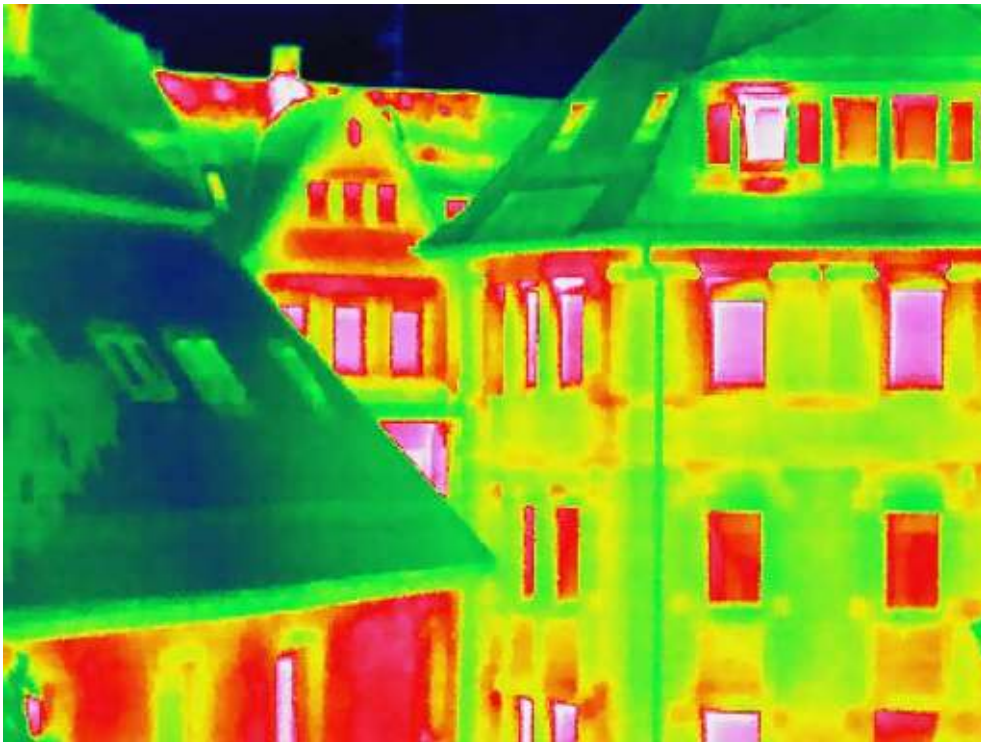
Neue Zürcher Zeitung

Umwelt-Hypotheken: «Zinsvorteile» im Detail prüfen

Wer nach umweltfreundlichen Kriterien baut oder renoviert, senkt den Energieverbrauch und profitiert von Förderbeiträgen und Steuervergünstigungen. Dutzende Banken versprechen Kreditnehmern zudem Zinsreduktionen auf Umwelt-Hypotheken.

Bernhard Bircher-Suits

24.03.2022, 05.30 Uhr



Wärmebild einer Gebäudefassade: Bei Öko-Darlehen gewähren Finanzinstitute Zinsabschläge.

Arnulf Hettrich / Imago

Gemäss dem Programm Energie Schweiz des Bundesamts für Energie sind mehr als eine Million Häuser in der Schweiz «energetisch dringend sanierungsbedürftig». Rund 60 Prozent dieser Immobilien sind älter als 20 Jahre, und noch

immer wird ein grosser Anteil mit fossilen Brennstoffen beheizt. Aufgrund der massiv gestiegenen Preise für Heizöl und Gas wird dies immer teurer.

Neue Fenster mit Dreifachverglasung oder die Dämmung von Wänden und Dach verbessern neben dem Wohnklima auch den ökologischen Fussabdruck. Eine bessere Wärmedämmung und dichtere Fenster können gemäss Energie Schweiz bis zu 60 Prozent Heizkosten sparen. Nachhaltig bauen kann sich auch finanziell lohnen. Zum einen, weil der Wiederverkaufswert der Immobilie steigt, zum anderen, weil energieeffiziente Massnahmen den Energie- und Wasserverbrauch senken und so das Budget entlasten.

Marketinginstrument «Zinsrabatt»

Gemäss mehreren befragten Marktbeobachtern steigen das Angebot der Kreditgeber an solchen Umwelt-Hypotheken wie auch die Nachfrage stark an. So hat zum Beispiel der Hypothekenvermittler Moneypark im Rahmen einer neuen Partnerschaft mit einer Pensionskasse im Frühjahr 2021 unter anderem auch ein Hypothekarprodukt für energieeffiziente Eigenheime entwickelt.

Laut einer Moneypark-Sprecherin hat diese Pensionskasse in den neun Monaten nach dem Start des Programms bereits rund die Hälfte ihrer Hypotheken mit Nachhaltigkeitsabschlag gewährt, was einem Volumen von 150 Millionen Franken entspricht. Rund die Hälfte davon gehe auf das Thema Heizung.

Wer beim Bauen oder beim Renovieren auf die Umwelt und den CO₂-Fussabdruck achtet, findet mittlerweile bei Dutzenden Kreditgebern wie beispielsweise der Alternativen Bank, Bank Cler, Raiffeisen, UBS, der Zürcher Kantonalbank und anderen Anbietern spezielle Bau- und Renovationskredite mit Sonderkonditionen. Solche Umwelt-Darlehen mit Zusätzen wie Umwelt-, Öko-, Eco-, Nachhaltigkeit- oder Minergie im Namen sollen einen finanziellen Anreiz bieten, um Wohnbauten energetisch besser und nachhaltiger zu gestalten.

Gemäss Moneypark bewegen sich die beworbenen Zinsabschläge bei 17 untersuchten Finanzinstituten für Minergie- oder energetisch sanierte Immobilien im Rahmen von 0,06 (Zuger Pensionskasse) bis zu 0,8 Prozentpunkten bei der Zürcher Kantonalbank. Die beworbenen «Zinsrabatte» sind meist schwer vergleichbar, und die auf den ersten Blick attraktiven Angebote sind für die Kreditnehmer mit vielen Auflagen und diversen Einschränkungen verbunden.

Grüne Technik bedeutet Mehrkosten

Zinseinsparungen bei Hypotheken sind aber höchst willkommen, denn die Mehrkosten von Umweltumbauten und Neubauten liegen in der Regel bei bis zu 5 Prozent gegenüber der konventionellen Bauweise. Berechnungen und Erfahrungswerte von Minergie Schweiz zeigen zum Beispiel, dass sich die Mehrinvestitionen für den Minergiestandard auf Basis eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten je nach Baustandard brutto zwischen rund 3 und 7 Prozent der Bauinvestitionen bewegen.

Auf Stufe Bund, Kanton und Gemeinden erhalten Investoren indessen Fördergelder für den Einsatz einer bestimmten, umweltfreundlichen Gebäudetechnik oder die Zertifizierung nach einem Minergiestandard. Eines der wichtigsten Förderprogramme ist das Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen. Damit werden energetische Gebäudesanierungen gefördert, die unter anderem die Wärmedämmung verbessern.

Allerdings legt jeder Kanton selber fest, welche Massnahmen er finanziell unterstützt, welche Bedingungen er vorgibt und wie hoch die Beiträge sind. Fördergelder relativieren zumindest die Mehrausgaben. Die stark gestiegenen Preise für Heizöl und Gas sowie die 2022 in der Schweiz erhöhte CO₂-Abgabe darauf sprechen ebenfalls dafür, längst fällige Renovationen und Sanierungen nicht mehr auf die lange Bank zu schieben.

Umwelt-Darlehen nur unter Auflagen

Umweltbewusste Personen mit Geldbedarf für Bauprojekte spricht die Zürcher Kantonalbank (ZKB) auf ihrer Website mit

einem sogenannten Umwelt-Darlehen an. Zur Zielgruppe zählen Personen, welche «neu bauen oder ihr Eigenheim renovieren und dabei die Umwelt schonen». Die ZKB verspricht einen vergünstigten Zinssatz von bis zu 0,8 Prozent während maximal fünf Jahren. Den Zinssatz kann man bis zu 24 Monate vor Beginn der Laufzeit fixieren. Die Laufzeiten des Umwelt-Darlehens liegen zwischen 2 und maximal 15 Jahren.

Mit dem Geld können Neu- oder Umbauten in der Schweiz nach allen Minergiestandards, energetische Sanierungen oder Investitionen in erneuerbare Energien finanziert werden. Der Haken: Die Vergünstigung wird nur auf Festhypotheken und nur für bis zu fünf Jahre gewährt. Wer Stockwerkeigentum oder ein Einfamilienhaus renoviert, profitiert zudem nur bis zu einer Kreditsumme von maximal 250 000 Franken vom vergünstigten Zinssatz.

Immerhin: Die ZKB übernimmt die Zertifikatsgebühren für Minergie-, 2000-Watt-Areal- oder GEAK-Zertifikat. Das Beispiel zeigt: Man sollte sich nicht von hohen Zinsrabatten blenden lassen – schliesslich muss man immer das Gesamtpaket prüfen und Vergleichsofferten einholen. So kann beispielsweise das Angebot der Versicherung Swiss Life sogar attraktiver sein, da der Zinsbonus von 0,3 Prozent über die gesamte Laufzeit gewährt wird.

Vergleiche mit anderen Umwelt-Hypotheken zeigen: Die Bedingungen für den Erhalt einer Öko-Hypothek unterscheiden sich von Bank zu Bank. Die Alternative Bank Schweiz (ABS) mit Hauptsitz in Olten finanziert beispielsweise grundsätzlich keine «Luxus- und Ferienhäuser oder Liegenschaften, die der Zersiedelung Vorschub leisten».

Wie bei jeder Bank müssen Kreditnehmerinnen und -nehmer auch bei der ABS genügend Eigenmittel haben – in der Regel 20 Prozent – und einen Kredit langfristig tragen können. Die ABS nutzt ein eigenes Bewertungstool, welches entlang von fünf Bereichen – Betriebsenergie, Bauökologie, Standort, Nutzung und Ökonomie – die Nachhaltigkeit von Liegenschaften aufzeigt, um von einem allfälligen Zinsvorteil zu profitieren. Die ABS verbilligt die Hypothekarzinsen für Neubauten (Econova) und Sanierungen (Ecosana) um bis zu 0,625 Prozent. Und das zeitlich unbefristet – im Gegensatz zur ZKB.

Minergie-Zertifikat oder GEAK-Ausweis Klasse A ist meist Pflicht

Die meisten der untersuchten Banken verlangen für den Abschluss einer Öko-Hypothek ein Minergie-Zertifikat oder einen GEAK-Ausweis der Klasse A. GEAK steht für Gebäudeenergieausweis der Kantone. Dabei prüft eine zertifizierte Fachperson, wie energieeffizient die Gebäudehülle vor der geplanten Renovation ist, und bestimmt, wie energieeffizient sie danach sein wird. Der

ermittelte Energiebedarf wird in Klassen von A («sehr energieeffizient») bis G («wenig energieeffizient») eingeteilt.

Gut zu wissen: Einige Banken geben für einen höheren GEAK-Standard auch einen höheren Zinsrabatt. Die UBS gewährt mit ihrer Hypothek «UBS Hypothek Renovation» für die Laufzeit von 2 bis 10 Jahren einen Zinsbonus auf den gesamten Kreditbetrag für Neu- oder Umbauten. Es werden ein höchstens fünf Jahre altes Minergie-Zertifikat sowie GEAK A und B zugelassen. Bei Umbauten kann man bei der UBS bei einem Anteil energetischer Baumassnahmen von mindestens 50 Prozent der Gesamtkosten vom Angebot profitieren.

Grüne Mehrinvestitionen machen sich meist bezahlt: Gemäss einer älteren Studie der Zürcher Kantonalbank lag der Mehrpreis für Minergie-Einfamilienhäuser beim Verkauf bei 7 Prozent, bei Eigentumswohnungen bei 3,5 Prozent. Auswertungen von Wüest Partner von 2017 ergaben bei Minergie-P-ECO-Wohnungen zudem um 3,6 Prozent höhere Mieterlöse.

Ökologisches Bauen ist somit nicht nur für die Kreditnehmenden, sondern auch für die Banken interessant, da der Wert solcher Immobilien eher steigt. Robert Weinert, Leiter Immo-Monitoring bei Wüest Partner, sagt aus heutiger Sicht betrachtet dazu: «Die Auswertungen haben gezeigt, dass sich der Zuschlag, der für Mietwohnungen und Einfamilienhäuser in den Jahren davor gezahlt wurde, reduziert hat.»

Viele Minergievorgaben seien mittlerweile als Standard im Gebäudepark etabliert, weshalb die zusätzliche Zahlungsbereitschaft für das Label heute geringer sei als noch in den nuller Jahren. «Mit den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich von 2014 genügen viele Neubauten ähnlich hohen Ansprüchen wie die Minergiegebäude, und viele kantonale Gebädeförderprogramme subventionieren Neu- und Umbauten nur noch, wenn mindestens der Minergie-P-Standard erreicht wird», sagt Weinert. Das Risiko für Immobilieneigentümer sei heute vielmehr, «dass Objekte mit Öl- oder Gasheizungen in nicht allzu ferner Zukunft einen Abschlag auf den marktüblichen Wert verbuchen müssen».

So findet man eine passende Umwelt-Hypothek



Wie gehen Kreditsuchende am besten vor, um eine attraktive Umwelt-Finanzierung zu finden? Der erste Schritt ist immer, die Kriterien der Bank genau zu prüfen: Wie kann ich mich für diese Hypothek qualifizieren? Was muss mein Objekt erfüllen? Kann ich die Kriterien überhaupt erreichen? Wer wie beim Autokauf nicht auch beim Baudarlehen vergleicht, zahlt meist zu viel. Nicht selten kann durch gutes Verhandeln mit einer «normalen» Hypothek ein besserer Zinssatz ausgehandelt werden als mit einer Umwelt-Hypothek. Günstige Saron-Hypotheken finden sich zudem eher selten im Öko-Angebot. Wer nur auf Zinsvorteile schießt, sollte auch solche Geldmarkthypotheken prüfen. Historisch betrachtet waren Geldmarkthypotheken meist die günstigste Finanzierungsvariante. Wer von stark steigenden Zinsen ausgeht und keine finanziellen Polster für höhere Geldmarkt-Zinskosten hat, sollte zumindest eine Tranche mit einer langjährigen Festhypothek abschliessen. Und zu guter Letzt noch ein wichtiger Tipp: Gesuche für energetische Förderbeiträge unbedingt vor Baubeginn einreichen.

Öko-Hypotheken: 17 Anbieter im Vergleich*

Die Tabelle des Hypothekenvermittlers Moneypark zeigt, zu welchen Bedingungen die Banken solche Hypotheken üblicherweise vergeben. Schliesslich ist aber alles immer auch Verhandlungssache. Vor allem Kunden mit gutem Kreditrating haben meist noch Verhandlungsspielraum. Die

Tabelle zeigt, dass der Zinsbonus nicht immer bis zum Ende der abgemachten Laufzeit gilt. Es kann zum Beispiel sein, dass eine Öko-Hypothek mit einer festen Laufzeit von zehn Jahren nur fünf Jahre lang verbilligt wird. Variable und Saron-Hypotheken sind eher die Ausnahme als die Regel.

Gefördert werden in den weitaus meisten Fällen Minergie-zertifizierte Bauten, oft auch die Zertifizierung nach Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK). Bei GEAK-zertifizierten Neubauten wird normalerweise nur die höchste Energiesparklasse A verbilligt. Gut zu wissen: Die Zertifizierungskosten für ein Minergiehaus oder die Gebühren für einen GEAK-Bericht übernimmt häufig die kreditgebende Bank.

Umwelt-Hypotheken im Vergleich

Name	Produkt	Minimale Hypothek (in Fr.)	Maximale Hypothek (in Fr.)
Acrevis Bank	Nachhaltige Hypothek	–	200 000
Alpha Rheintal Bank AG	Alpha-Minergie-Hypothek	–	200 000
Bank BSU Genossenschaft	Hypothek Eco	100 000	750 000
Bank Cler AG	Nachhaltigkeitshypothek	50 000	300 000
Bank EKI Genossenschaft	Oeko-Bonus	200 000	
Basellandschaftliche Kantonalbank (BLKB)	Energie-Hypothek	10 000	
Basler Kantonalbank (BKB)	Nachhaltigkeitshypotheken	10 000	1 000 000
Graubündner Kantonalbank (GKB)	Eco-Hypothek	–	200 000 EFH 000 MFH

Name	Produkt	Minimale Hypothek (in Fr.)	Maximale Hypothek (in Fr.)
Luzerner Kantonalbank (LUKB)	Energiespar-Hypothek		250 000 Eigenheim und Ferien 500 000 MFH/Gewerb
Migros Bank AG	Eco-Vergünstigung	-	
Obwaldner Kantonalbank (OKB)	Umwelt-Hypothek	100 000	500 000
Raiffeisen-Gruppe	Eco-Vergünstigung	-	250 000
Urner Kantonalbank (UKB)	Minergiehypothek	-	200 000 EFH/STWE 500 000 MFH/Gewerb (aber maxima 50% der Gesamthypot
Zürcher Kantonalbank (ZKB)	Umweltdarlehen	-	
SwissLife	Grüne Hypothek	250 000	-
Zuger Pensionskasse	Umweltvergünstigung	200 000	2 500 000
UBS Key4	Green Mortgage	-	-

[Tabelle zuklappen](#)

Quelle: Moneypark; Angaben Ende Januar 2022, ohne Gewähr

NZZ / feb.

Passend zum Artikel



Hypotheken mit Zins- und Gebührenfallen

18.01.2022



«Vergleichen lohnt sich»: Wie Kunden am Schweizer Hypothekarmarkt von neuen Plattformen profitieren

02.03.2022



Unter welchen Voraussetzungen man eine besonders günstige Hypothek erhält

02.06.2021



Wann sollte man eine Hypothek freiwillig amortisieren und wann nicht?

26.05.2021



PROMOTED CONTENT

Hypotheken: Nur über meine Plattform

11.08.2020



Mehr zum Thema Zürcher Kantonalbank >