

[Hypothekennews](#) > Nachhaltige Hypothek: So schonst du Umwelt und Portemonnaie

Nachhaltige Hypothek: So schonst du Umwelt und Portemonnaie

Wer nach umweltfreundlichen Kriterien baut oder renoviert, senkt den Energieverbrauch und profitiert von Förderbeiträgen und Steuervergünstigungen. Banken stellen Kreditnehmenden zudem Zinsreduktionen in Aussicht – ein Ratgeber.

Von Bernhard Bircher-Suits und Agustina Balmer

Gemäss Bundesamt für Umwelt sind Immobilien für rund einen Viertel der gesamten CO₂-Treibhausgas-Emissionen in der Schweiz verantwortlich. Nur der Verkehr verursacht mit rund einem Drittel einen noch grösseren Anteil. 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. Ein Grossteil wird immer noch mit fossilen Brennstoffen beheizt. Aufgrund der massiv gestiegenen Brennstoff-Preise drängen sich ein Heizungsersatz und energetische Sanierungen über kurz oder lang auf.

Stadt Zürich verbietet Öl- und Gasheizungen

Um klimaschädliche Emissionen im Gebäudepark zu reduzieren, haben auch Bund, Kantone und Gemeinden Massnahmen ergriffen. So will die Stadt Zürich zum Beispiel bis zum Jahr 2040 keine Öl- und Gasheizungen mehr auf ihrem Gebiet. Die Energiedirektorenkonferenz setzt den Kantonen beim Bauen ebenfalls klare Ziele zur Umweltschonung. Bereits im Jahr 2014 wurden dafür die sogenannten «[Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich](#)» (MuKE) verabschiedet.

Finanzinstitute bieten für Nachhaltigkeit Zinsrabatte

Fakt ist: Wer umweltschonend bauen oder renovieren möchte, muss mit höheren Kosten rechnen. Die Mehrkosten von umweltfreundlichen Neubauten und -Umbauten liegen bei bis zu fünf Prozent gegenüber einer konventionellen Bauweise. Immerhin: Um energetische Sanierungen und umweltfreundliche Neubauten zu fördern, bieten viele Banken ihren Kundinnen und Kunden Zins-Rabatte auf «Öko»-Hypotheken an. So können umweltbewusste Kreditnehmende zumindest etwas Geld sparen. Die Zinsreduktionen sind jeweils an konkrete Baustandards und Bedingungen gekoppelt.

Unterschiedliche Bezeichnungen für Green Hypotheken

Die «grünen» Kredite heissen bei jeder Bank anders und haben unterschiedliche Konditionen. Bei der Migros Bank und den Raiffeisen-Banken heissen sie «Eco-Vergünstigung» und bei der Obwaldner Kantonalbank «Umwelt-Hypothek». Die Aargauische Kantonalbank (AKB) wirbt hingegen auf ihrer Webseite mit der sogenannten «Green Hypothek». David Müller, Leiter Kompetenzzentrum Kredite bei der AKB, sagt: «Unsere Green Hypothek hat keine Minimal- oder Maximalbeträge. Jede Investition im Sinne der Energieeffizienz zählt. Der Kredit verspricht zudem eine attraktive Zinsvergünstigung und eine flexible Wahl der Kredit-Laufzeit.»

Jede Finanzierung hat andere Bedingungen

Roman Ballmer, GL-Mitglied bei der Immobilienbewertungsfirma IAZI AG in Zürich, sagt: «Die Höhe wie auch die Dauer des Zinsvorteils sind je nach Hypothekaranbieter unterschiedlich. Kreditnehmende müssen üblicherweise gewisse Zusatzunterlagen wie zum Beispiel ein Minergie-Zertifikat oder ein GEAK-Ausweis einreichen.» GEAK steht für «Gebäude-Energie-Ausweis der Kantone». Eine zertifizierte Fachperson prüft dabei, 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. Diese Zertifikate haben ihren Preis. Erfreulich: Finanzinstitute wie zum Beispiel die Zürcher Kantonalbank übernehmen bei einem Kreditabschluss die Kosten für das Minergie-, 2000-Watt-Areal- oder GEAK-Zertifikat.

Florian Schubiger ist Hypothekarexperte bei der VermögensPartner AG in Zürich. Er sagt: «Kreditnehmende sollten sich bei Hypotheken-Angeboten nicht von hohen Zinsrabatten blenden lassen. Oft sind die guten Zinsen nur für einen kleinen Hypothekarbetrag, eine begrenzte Laufzeit oder für gewisse Hypothekarmodelle gültig.»

Mit einem Vergleich von mindestens drei Offerten, merkst du rasch, ob dir der Zinsrabatt etwas bringt. Wer nur bei der Hausbank nachfragt, zahlt für seine Hypothek meist zu viel. Die Erfahrung zeigt: Wer gut verhandelt, kann mit einer normalen Hypothek sogar besser fahren als mit einem «grünen» Kredit.

Tipps zu Öko-Hypotheken:

- Ein höherer GEAK-Standard kann sich lohnen: Einige Banken gewähren für einen höheren GEAK-Standard auch einen höheren Zins-Rabatt
- Die Zinsboni sind oft zeitlich beschränkt. Es kann sein, dass eine Öko-Hypothek mit einer festen Laufzeit von zehn Jahren nur fünf Jahre lang verbilligt wird.
- Bund und Kantone unterstützen auch nachhaltiges Bauen mit Förderbeiträgen. Mehr dazu unter: dasgebaeudeprogramm.ch und energieschweiz.ch.
- Die kreditgebende Bank übernimmt in der Regel die Zertifizierungskosten für ein Minergie-Haus oder die Gebühren für einen GEAK-Bericht.

- Die «Zinsrabatte» sind meist schwer vergleichbar und können zum Teil mit vielen Auflagen und diversen Einschränkungen verbunden sein. Es gilt im Einzelfall das Kleingedruckte im Detail zu prüfen.

[Jetzt mehr Infos zu Hypotheken finden](#)

[Unternehmen](#) ▾

[Immobilien](#) ▾

[Rechtliches](#) ▾

[Services](#) ▾

[Social Media](#) ▾



© 2022 SMG Swiss Marketplace Group AG