**Zeitschrift:** Wohnen
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
**Band:** 80 (2005)
**Heft:** 4

**Artikel:** Nachhaltigkeit belohnen
**Autor:** Liechti, Richard
**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-107357

**Nutzungsbedingungen**
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

**Conditions d'utilisation**
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

**Terms of use**
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

**Download PDF:** 03.10.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch**

Öko-Hypotheken: Auch Baugenossenschaften profitieren

# Nachhaltigkeit belohnen

**Kaum eine Bank, die nicht eine so genannte Öko-Hypothek anbietet. Der Einfachheit halber gilt als Kriterium für Zinsvergünstigungen meist das Minergie-Zertifikat. Einige Banken gehen jedoch weiter: Sie belohnen insbesondere auch ökologisch sinnvolle Massnahmen, die im Rahmen von Sanierungen getroffen werden.**

Im strengen Öko-Rating der Alternativen Bank Schweiz erreicht das «SolarHausPlexus» des Winterthurer Architekten Giovanni Cerfada (Ecobauhaus AG) die höchste Rabattstufe. Im Bild die 2003 entstandene Siedlung Wasserfuristrasse in Wiesendangen ZH.

Foto: Ecobauhaus AG

**Von Richard Liechti** ■ Minergie ist bei vielen Baugenossenschaften bereits Standard. So strebt etwa die ABZ bei ihren zwei geplanten Grosssiedlungen in Zürich Affoltern die Zertifizierung an. Oder die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG): Sie hat vor gut einem Jahr die Minergie-Siedlung Im oberen Gern fertiggestellt – und baut bereits wieder nach dem Standard. Gemäss ihrem Vizepräsidenten, Architekt Peter Strässler, «gehört Minergie heute einfach dazu».

**Minergie kommerziell interessant.** Eine neue Studie der Zürcher Kantonalbank (ZKB) weist nach, dass es sich auszahlt, Neubauten im Minergie-Standard zu erstellen. Die von der ZKB getätigten Transaktionen belegen nämlich, dass Minergie-Häuser momentan einen um 9,1 Prozent höheren Preis als konventionelle Neubauten mit identischen Eigenschaften erzielen. Diese Preisdifferenz ergibt sich gemäss ZKB einerseits zwar durch die höheren Erstellungskosten. Anderseits wirkt sich jedoch der grössere Wohnkomfort mit der konstant guten Raumluftqualität positiv auf die Vermarktung aus. Hierzu zählt, wie die Bank betont, auch die Vermietbarkeit. Schliesslich fallen die tieferen laufenden Kosten ins Gewicht, die sich aus dem verminderten Energiebedarf ergeben. Die Bank wagt auch eine Prognose. Sie hat die langfristige Entwicklung der Gesamtrendite von 1000 Minergie- bzw. Standardobjekten simuliert. Daraus lässt sich abschätzen, dass Minergie-Bauten nach 30 Jahren durchschnittlich 11,4 Prozent mehr wert sind als normale Häuser. Die Minergie-Mehrinvestitionen rentieren gemäss ZKB-Schätzung bei der Hälfte der Fälle in weniger als zwölf Jahren.

Kein Wunder also, dass viele Banken für die Finanzierung von Minergie-Bauten besondere Konditionen einräumen. Die meisten gewähren 0,5 bis 1 Prozent Rabatt auf dem Zinssatz für die variable erste Hypothek. Sowohl der Maximalbetrag wie die Dauer sind beschränkt. Bei einigen gelten die günstigeren Sätze zudem nur für selbstbewohntes Eigentum. Dass die meisten Banken ihr Engagement für das ökologische Bauen auf Minergie beschränken, hat sicher damit zu tun, dass das Label inzwischen auf dem Markt etabliert ist. Es stellt jedoch auch ein einfaches Kriterium dar. «Damit die Beurteilung der Vergünstigungsberechtigung für alle Partner nachvollziehbar ist, setzen wir ein Minergie-Zertifikat voraus», teilt etwa Nicoletta Hermann von der Raiffeisen-Gruppe mit.

**Bedeutender Sanierungsbereich.** Klar ist aber auch: Minergie deckt längst nicht die ganze Palette ökologischer und nachhaltiger Projekte ab. So erreichen viele Neubauten ausgezeichnete Energiezahlen. Die Bauträger verzichten jedoch auf eine Zertifizierung, weil sie beispielsweise keine Lüftungsanlage installieren wollen. Im Renovationsbereich ist Minergie zudem noch kaum etabliert. Gerade die Baugenossenschaften unternehmen jedoch grosse Anstrengungen, um ihren Bestand energetisch zu sanieren. Aussendämmungen, hochisolierende Fenster und der Ersatz alter Heizungen gehören bei fast jeder umfassenden Renovation dazu. Hinzu kommen wertvolle Einzelmassnahmen wie die Installation von Solarkollektoren oder Fotovoltaikanlagen. Angesichts des riesigen Erneuerungsbedarfs in der Schweiz und des Energiesparpotenzials in diesem Bereich – EnergieSchweiz beziffert es auf zwei Milliarden Franken jährlich – müssten Fördermassnahmen den Sanierungsbereich unbedingt mit einschliessen.

Einige Banken haben dies längst erkannt: So fördert die ZKB mit ihren Umweltdarlehen bereits seit über zehn Jahren ökologische Projekte. Darunter fallen auch energetische Massnahmen im Baubereich. Seit das Miner- ▶

gie-Label eingeführt ist, gewährt sie für diesen Standard ebenfalls Vergünstigungen. Gemäss Marcel Rose von der ZKB ist der Einsatz der Bank für eine umweltverträgliche Entwicklung im Kanton gar gesetzlich verankert. Fehlen Kriterien wie Minergie, lässt die ZKB Kreditgesuche von ihrer Fachstelle Umweltmanagement beurteilen.

**Grosse Unterschiede.** Auch die Bank Coop engagiert sich für eine nachhaltige Entwicklung. «Für uns ist es eine Selbstverständlichkeit, dass ökologische, soziale und ethische Aspekte bei der Geschäftstätigkeit einbezogen werden», teilt Beat Eglin vom Bereich Kommerzkunden mit. Neben einer Minergie-Hypothek führt die Bank Coop denn auch eine Öko-Hypothek im Sortiment, die für energiesparende Renovationen vergeben wird. Daneben bieten auch die Basler, die St. Galler und die Luzerner Kantonalbank günstige Hypotheken für Renovationen oder für Umweltschutzmassnahmen bei Renovationen.
Eine ganze Reihe von Banken verzichtet dagegen auf jegliche Vergünstigungen für ökologisches Bauen. Dazu gehören die beiden Grossbanken CS und UBS, obwohl sie offenbar das sichere Geschäft mit den Hypotheken wiederentdeckt haben. Florian Michel von der UBS lässt allerdings wissen, dass sich ökologisches Bauen bei seiner Bank über die Bewertung durchaus bezahlt machen könne. Auch die Versicherungsgesellschaften, die in letzter Zeit mit attraktiven Zinssätzen auf sich aufmerksam machen, kennen keine Öko-Hypotheken. Die Winterthur berücksichtigt nachhaltiges Bauen ebenfalls bei der Wertermittlung der Liegenschaft. Für Sondervergünstigungen seien die Margen jedoch zu eng kalkuliert, teilt der Presseverantwortliche Daniel Cavelti mit.

**ABS prüft umfassend.** Nachhaltiges Bauen bedeutet natürlich viel mehr als eine dicke Dämmung und eine sparsame Heizung. Neben der Umwelt fallen dabei auch gesellschaftliche und wirtschaftliche Faktoren ins Gewicht. Dazu gehören etwa der Landverbrauch für die erstellte Baute, die Nähe zum öffentlichen Verkehr oder eine flexible Raumeinteilung, die garantiert, dass die Wohnungen langfristig attraktiv bleiben. Als einziges Finanzinstitut hat die Alternative Bank (ABS) ein umfassendes Immobilien-Rating in Sachen Nachhaltig-

**Öko-Hyptheken – die Konditionen***

| Bank | Kriterien | Vergünstigung | Maximalbetrag | Maximaldauer | Besonderes | Info |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Alternative Bank Schweiz ABS | Die Projekte (Neubauten oder grössere Sanierungen) werden nach dem eigenen Ratingsystem bewertet (Betriebsenergie, Bauökologie, Standort, Nutzung und Ökonomie) | max. 0,625% | unbeschränkt | unbefristet | Maximalalter der Bauten 10 Jahre; Vergünstigung auch auf 2. Hypothek | www.abs.ch |
| Zürcher Kantonalbank | – Minergie<br>– Erneuerbare Energien<br>– Ökologisch pionierhafte Projekte | max. 1% | 75 000 CHF (Neubau), 100 000 CHF (Umbau) jeweils pro Wohnung; max. 5 Mio. CHF | 5 Jahre | Übernahme der Minergie-Zertifizierungskosten | www.zkb.ch |
| Bank Coop AG | – Minergie<br>– Energiesparende Renovationen (Öko-Hypothek) | 0,625% (Minergie)<br>0,75% (Minergie-P)<br>0,5% (Öko-Hypo) | 500 000 CHF | 5 Jahre | | www.bankcoop.ch |
| Raiffeisen | Minergie | 0,5% | 250 000 CHF | 4 Jahre | Verbandsempfehlung; das Angebot einzelner Raiffeisenbanken kann davon abweichen | www.raiffeisen.ch |
| Basler Kantonalbank | – Renovationen (Renova)<br>– Sanierung alter Heizanlagen (Renova Luft) | Je 1%, wobei Renova Luft zusätzlich zu Renova beansprucht werden kann | 250 000 CHF (Renova)<br>50 000 CHF (Renova Luft) | 3 Jahre | Besondere Bedingungen für Projekte, die im Rahmen des Impulsprogramms Logis-Bâle entstehen | www.bkb.ch |
| St. Galler Kantonalbank | Renovation inkl. Umweltschutzmassnahmen (Minergiehypothek nur für selbst bewohntes Eigentum) | 1% (max. 4000 CHF) | 200 000 CHF | 2 Jahre | | www.sgkb.ch |
| Luzerner Kantonalbank | Die Projekte (Neubau und Renovation) werden mit einem eigenen Bewertungssystem erfasst (Wärmehaushalt, Energiesystem, Wasser und weitere ökologische Investitionen) | 0,5% | 250 000 CHF (Neubau), 200 000 CHF bzw. 10 000 CHF pro Wohneinheit (Renovation) | 4 Jahre | Max. 50% der Gesamtfinanzierung | www.lukb.ch |

*Alle Angaben für Mehrfamilienhäuser. Banken, die Vergünstigungen ausschliesslich bei selbst bewohntem Eigentum gewähren, sind nicht berücksichtigt. Die Vergünstigung bezieht sich auf die variable Ersthypothek, falls nicht anders angegeben. Ebenfalls Vergünstigungen für MFH mit Minergie-Standard gewähren: Glarner Kantonalbank (0,5%), Schaffhauser Kantonalbank (1%), Thurgauer Kantonalbank (1%). Folgende Banken gewähren zusätzlich Vergünstigungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen bei Renovationen: Schwyzer Kantonalbank (0,5%), Urner Kantonalbank (1%).

Foto: Francis Rossé

**Gute Werte beim Öko-Rating: Bei der Studentensiedlung Via Felsenau in Bern (im Bild die zweite Etappe) spielte neben der Wahl der Baumaterialien auch die Qualität des Aussenraums eine Rolle.**

keit ausgearbeitet. Dabei ist die ABS an sich ein Sonderfall, da sie ausschliesslich ökologische und soziale Kredite vergibt. Um die Konditionen für einen Zusatzrabatt festzulegen, prüft die Bank die Projekte nach fünf Kriterien:

- Betriebsenergie (Energieverbrauch für Heizung, Warmwasser, Haushaltgeräte, Beleuchtung, Bewertung der eingesetzten Energieträger, allfällige Ökostromproduktion)
- Bauökologie (Erstellungsenergie, ökologische Qualität der Baumaterialien, Umgang mit Regenwasser)
- Standort (Zentrumslage, öffentlicher Verkehr, verdichtetes Bauen)
- Nutzung (Flexibilität, behindertengerechtes Bauen, Licht, Lärm, Ästhetik)
- Ökonomie (sind die Baukosten für die erreichte ökologische und gesellschaftliche Qualität angemessen?)

Pro Kategorie können 100 Punkte erzielt werden. Wer in den Genuss der Minimalvergünstigung (0,125%) kommen will, muss in jeder Kategorie 30 Punkte holen. Erst ab 400 Punkten gibt es die maximale Reduktion von 0,625%. Die Anforderungen mögen hoch sein, dafür gewährt die ABS als einzige Bank die Rabatte auf dem ganzen Hypothekarbetrag und zeitlich unbefristet. Ein Nachteil: Das Ratingsystem ist auf Neubauten und Totalsanierungen ausgelegt. Gemäss Thomas Bieri von der ABS plant die Bank jedoch ein Instrument, mit dem auch kleinere ökologische Renovationsprojekte belohnt werden können.

*Die Studie «Preise, Mieten und Renditen – Immobilienmarkt transparent gemacht», Zürcher Kantonalbank, 2004, kann unter 0844 850 860 bestellt oder unter www.zkb.ch heruntergeladen werden.*

Anzeige