

22.12.2025 | Sachwerte

Privater Wohnbau: Banken gewähren Zinsbonus für grüne Kredite

Der Klimawandel bewegt das Kreditgeschäft. Auch im privaten Wohnbau: Sanierungskredite werden wichtiger. Und manche Banken in Österreich gewähren bei Topenergielassen bereits günstigere Zinsen.



Bevor Banken ein Kreditangebot legen, prüfen sie immer genauer, wie klimafit der Kunde oder sein Projekt sind. Bei Unternehmenskrediten gilt das schon länger. Und auch bei den Wohnbaukrediten scheint sich einiges zu bewegen, wie eine Recherche zeigt, die in voller Länge in der neuen Ausgabe von FONDS professionell erschienen ist.

Erstmals hat heuer die vierteljährliche European Bank Lending Survey (BLS) abgefragt, wie der Klimawandel die Kreditvergabe im privaten Wohnbau beeinflusst. Die Ergebnisse zeigen in eine eindeutige Richtung: Zum einen ist die Energieeffizienz von Gebäuden europaweit zunehmend ein Grund für die Nachfrage nach privaten Immobilienkrediten. Zum anderen differenzieren die Banken teilweise auch in diesem Sektor bereits ihre Angebotspolitik: Für Gebäude mit hoher Energieeffizienz werden sowohl die Kreditstandards (etwa Bonität, Einkommen etc.) als auch die Bedingungen (Zins, Gebühren etc.) immer öfter gelockert; bei Gebäuden mit niedriger Energieeffizienz gibt es hingegen Verschärfungen, teilt die EZB mit.

Lockungen für sehr energieeffiziente Privathäuser

Ein Überhang von 25 Prozent der in der BLS befragten Banken in Europa erwartet bis zum zweiten Halbjahr 2026 weitere Lockerungen bei den Kreditbedingungen für sehr energieeffiziente Privathäuser. Die EZB rechnet hier mit Nettowerten, also: Banken, die zu einer Frage positiv gestimmt sind, minus jenen, die negativ antworten.

Unterm Strich ist zwar die Auswirkung der Energieeffizienz im Wohnkreditsektor noch gering: Lockerungen bei Neubauten gleichen die Verschärfungseffekte bei Altbauten größtenteils aus. Jedoch haben andere klimarelevante Faktoren bereits einen erheblichen Einfluss. So war das physische Immobilienrisiko (etwa Unwetter, Erosion etc.) der Hauptgrund für die zwischen Mitte 2024 und Mitte 2025 leicht verschärften Immobilienkreditbedingungen im Euroraum.

Günstigere Kredite

Laut der Österreichischen Nationalbank (OeNB) spielt der Klimawandel auch hierzulande in der Immobilienkreditvergabe eine immer wichtiger Rolle. Nachfrageseitig sei das am steigenden Anteil der Sanierungskredite bemerkbar. Bei der Angebotspolitik würden die Banken aber weniger Unterschiede bei der Energieeffizienz der Gebäude machen.

Praktiker haben da eine andere Wahrnehmung. Christoph Kirchmair, CEO des Kreditmaklers Infina, sieht sehr wohl Bewegung. Die Transformation zur Energieeffizienz halte zunehmend Einzug in die Produktgestaltung der Banken. "Institute honorieren Topenergielassen wie A, A+ oder A++ bereits mit konkreten Zinsabschlägen von etwa 0,1 Prozentpunkten oder übernehmen Teile der Nebengebühren, beispielsweise die Eintragungsgebühr der Höchstbetragshypothek bis zu 2.000 Euro", erklärt Kirchmair.

Und diese Entwicklung dürfte durch die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) noch verstärkt werden, so der Wohnbau- und Finanzexperte. Die Richtlinie ist seit Ende 2024 in Kraft; zwei Jahre haben die Mitgliedstaaten Zeit, sie in nationales Recht umzusetzen. Der Kern der Regulierung: Bis 2050 sollen die Länder auf Nullemissionsgebäude umgestellt haben. Das Ziel soll durch Förderungen und Steuererleichterungen -vorangetrieben werden.

Sanierungen

Nachfrageseitig hat das Klimathema bei Infina ebenfalls hohe Relevanz: "Investitionen in die Energieeffizienz von Gebäuden sind in unserer Vermittlungstätigkeit ein wesentlicher Treiber für die Nachfrage nach privaten Wohnbaukrediten geworden", so der Infina-CEO.

Häufig handle es sich auch um eine Aufstockung im Rahmen einer Umschuldung. Der Anteil der Kredite für Sanierungsmaßnahmen sei in den vergangenen fünf Jahren signifikant gestiegen. "Die Aufwertung des Eigenheims durch Corona sowie die starken Anreize durch Förderprogramme wie 'Raus aus Öl und Gas' zwischen 2021 und 2024 haben die Nachfrage nach Sanierungsfinanzierungen deutlich belebt", so Kirchmair. Allein im Boomjahr dieses Programms, 2024, seien fast 60.000 fossile Heizsysteme ersetzt worden, oft finanziert in Kombination mit Sanierungskrediten. "Wir erwarten, dass die Sanierungsoffensive 2026, bei der ab Mitte November 2025 Förderungen bis zu 30 Prozent der Gesamtinvestitionskosten beantragt werden können, diesen Trend erneut verstärken wird", so Kirchmair. (eml)