

# Über dieses Risiko bei Immobilien spricht niemand

Die Immobilienbranche ist im Wandel, doch über einen Faktor wird zu selten gesprochen: Energetische Sanierungen. Erfüllt eine Immobilie bis 2050 nicht die verlangten Voraussetzungen, bedeutet das im schlimmsten Fall, dass dem Objekt die Betriebserlaubnis entzogen wird.

## Zinsanstieg und Preisentwicklung

Die sonst so träge Immobilienbranche steht seit Wochen unter Strom – und auch in Zukunft müssen Privateigentümer:innen und Investoren mit Veränderungen rechnen. Vor allem die steigenden Zinsen spielen eine entscheidende Rolle.

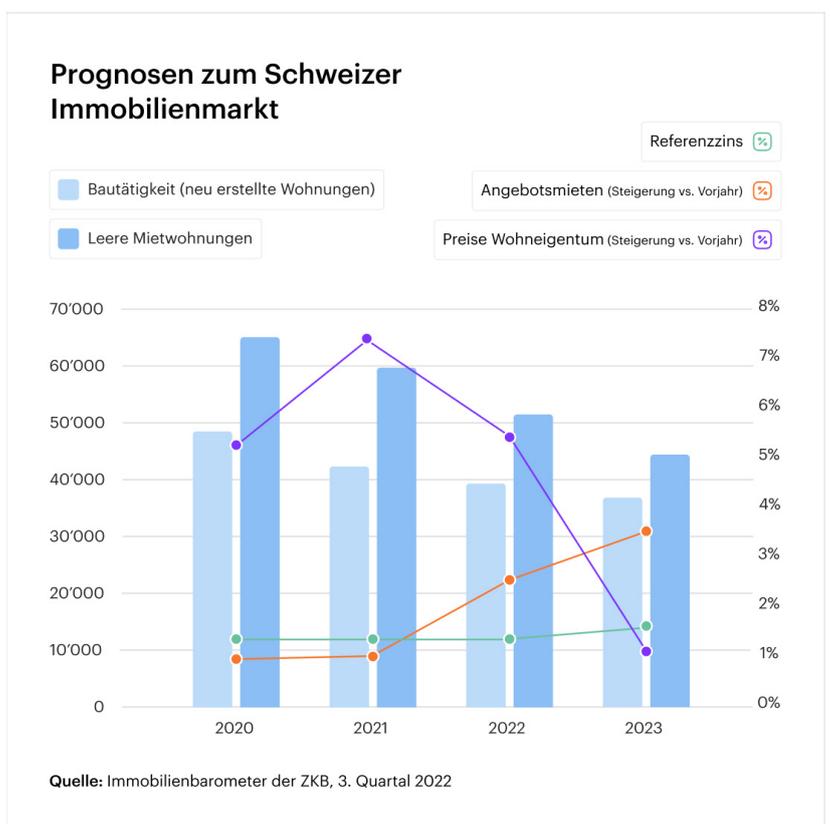
Steigen die Zinsen weiter, stellt sich die Frage nach den Immobilienpreisen. Befanden sich diese lange auf einem Allzeithoch, kommt es nun zu Preiskorrekturen. Stehen wir vor einer Immobilienblase, die zu platzen droht? Das wahrscheinlich nicht. Die Branche hat aus früheren Fehlern gelernt, spekulative Bautätigkeiten wie beispielsweise in Amerika oder Spanien gibt es hierzulande nicht und Banken knüpfen die Hypothekengaben an strenge Vorschriften punkto Tragbarkeit und Amortisation.

Der stetige Anstieg der Immobilienpreise dürfte sich nach Einschätzung der Zürcher Kantonalbank weiter abschwächen. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Preisanstieg gesamtschweizerisch betrachtet von 5,5 Prozent im Jahr 2022 auf 1 Prozent im Jahr 2023 reduziert. Hauptgrund für die weiterhin steigenden Preise sind die knappen Ressourcen von Boden und Land sowie das Bevölkerungswachstum.

## Sanierungsstau und Lieferengpässe

Neben den Überlegungen um Zinsen und Immobilienpreise gerät ein folgenschwerer Faktor zu häufig in Vergessenheit: Energetische Sanierungen, die früher oder später auf die meisten Eigentümer:innen zukommen und mit hohen Kosten verbunden sein können.

Das Pariser Abkommen verlangt, dass die Schweiz bis 2050 klimaneutral wird – um dieses Ziel zu erreichen, müssten jährlich 3 Prozent der Gebäude energetisch saniert werden.



Die Quote liegt aber seit Jahren unter 1 Prozent. Der Sanierungsstau wird also immer grösser und das in Zeiten, in denen Planungssicherheit kaum möglich ist.

Die Folgen von Krieg und Krisen, die damit verbundenen Lieferengpässe und die Inflation, die den Baupreiskostenindex nach oben treiben – sorgen dafür, dass Projekte, die vor zwei Jahren geplant wurden, sich heute als viel teurer herausstellen. Die Lage ist angespannt, konkrete Kalkulationen sind kaum möglich.

## Was bedeutet das für Immobilienbesitzer:innen?

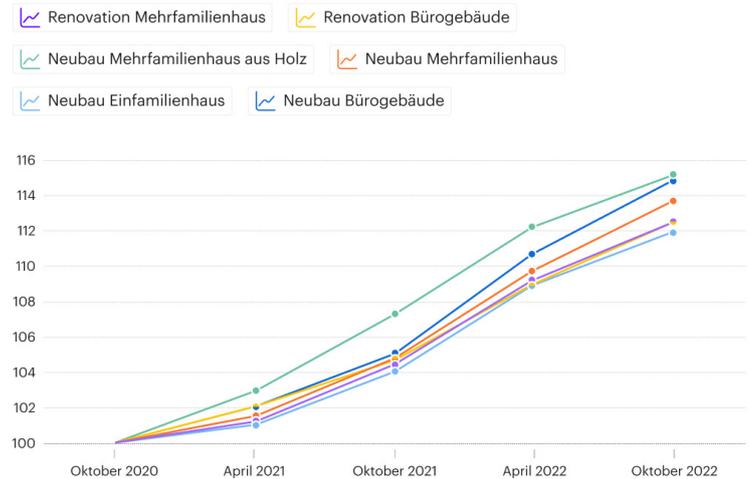
Erfüllt eine Immobilie bis 2050 nicht die verlangten Voraussetzungen, bedeutet das im schlimmsten Fall, dass dem Objekt die Betriebserlaubnis entzogen wird – heisst: Es darf nicht mehr vermietet und darin gewohnt werden. So kommt es zum Zwangsinvestitionsstau bei Gebäuden, die älter als 25 Jahre sind – in welchem Umfang dieser liegt, ist ganz individuell: von der Dämmung der Gebäudehülle, über die Kellerdecke, Fenster, Türen, Dach, einer Heizungsoptimierung bis hin zu einer Lüftungsanlage mit gekoppelter Wärmerückgewinnung.

Für Eigentümer:innen bedeutet das, dass gehandelt werden muss. Erstellen Sie einen Fahrplan: Was muss getan werden, um bei Ihrem Objekt eine besonders hohe Effizienzklasse zu erreichen? Welche Kosten kommen auf Sie zu? Welche Förderprogramme könnten für Sie in Frage kommen? Die eigene(n) Immobilie(n) genau zu kennen und zu wissen, welche Investitionen unabdingbar sind, ist das A und O.

## Halten oder verkaufen?

In den vergangenen 60 Jahren waren Immobilien ein probates Mittel, um ein sicheres Einkommen daraus zu beziehen. Hat man nun mehrere Objekte im Bestand, die einen zur finanziellen Nachschusspflicht zwingen, kann das zu Liquiditätsengpässen führen. Bei so

## Entwicklung Baupreisindex (Basis Oktober 2020 = 100)



Quelle: Bundesamt für Statistik, Dezember 2022

Der Schweizer Baupreisindex wird halbjährlich berechnet (April und Oktober) und die Ergebnisse im Juni und Dezember publiziert.

manchem Privateigentümer könnte dies zur Überlegung führen: Möchte oder muss ich mich von dem einen oder anderen Objekt trennen? Denn egal, wie sehr man Verantwortung für den Klimawandel übernehmen möchte: Am Ende muss man es sich auch leisten können.

Etwas anders sieht es bei den institutionellen Investoren aus, deren Handlungsspielräume sind grösser. So gibt es beispielsweise in Deutschland schon jetzt Grossinvestoren, die sagen: «Bei 30 Prozent unseres Bestandes wird es sich nicht lohnen, dass wir den noch halten.» Als Konsequenz muss damit gerechnet werden, dass viele Investoren ihre Immobilien abstossen, der Markt geflutet wird und dadurch Preisdruck entsteht. Kommt es dann zur «Schnäppchenzeit»? Nicht wirklich, denn die Immobilien, die dann zum Verkauf stünden, wären zwar im Einkauf günstig, würden aber einen grossen Investitionsstau mit sich bringen – was jedoch auch neue Chancen ermöglicht.

## Fazit

Dem energetischen Sanierungsstau wurde bis anhin zu wenig Beachtung geschenkt, obwohl dieser sowohl für private als auch für institutionelle Investoren mehr als relevant ist. Immobilien als Investitionen, also als Mietobjekte, sind spätestens jetzt kein Selbstläufer mehr. Eigentümer:innen sollten sich unbedingt damit auseinandersetzen. Denn Agieren ist immer besser als Reagieren.

## Jetzt Newsletter abonnieren



Keine Insights zum Thema Immobilien mehr verpassen!

Code scannen oder Seite aufrufen:  
[qr.properti.ch/nwsltr](http://qr.properti.ch/nwsltr)

## Immobilienwert berechnen



Erfahren Sie den Wert Ihrer Immobilie in wenigen Minuten.

Code scannen oder Seite aufrufen:  
[qr.properti.ch/marktrechner](http://qr.properti.ch/marktrechner)