

Bedeutung von Nachhaltigkeit für Immobilienanlagen

Die Nachhaltigkeitsthematik ist in aller Munde. Auch im Zusammenhang mit Immobilienanlagen gewinnt das Thema an Bedeutung – mit Auswirkungen auf die Finanzierungskosten.

In den Medien ist seit einigen Jahren das Thema Nachhaltigkeit und Klimaschutz mit allen Facetten immer wieder im Fokus. Ständig wird darüber berichtet.

Bei Immobilien ist zu beobachten, dass für modernisierte Objekte, welche den letzten Standards in Bezug auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit entsprechen, höhere Preise bezahlt werden.

Dies ist keine grosse Überraschung: Einerseits mögen manche bereits Freude daran haben, dem Klimaschutz mit einem Minergie-zertifizierten Haus einen guten Dienst zu erweisen.

Aber vor allem auch aus ökonomischer Sicht ergibt das Sinn: Energetisch sanierte oder neu nach diesen Gesichtspunkten errichtete Liegenschaften weisen eine besser Ökobilanz auf – und sind im Betrieb und Unterhalt über die ganze Laufzeit – so die Erwartung – günstiger.

Früher war es einfach. Energie, vor allem Strom, war vergleichsweise günstig und änderte preislich über Jahre nur geringfügig. Vieles in diesem Bereich war staatlich reguliert, was sich auch daran äusserte, dass Versorgeraktien häufig beträchtliche staatliche Beteiligungen aufwiesen und als Finanzanlagen «zum ruhig schlafen» galten. Diese Zeiten sind vorbei, der Energiemarkt ist aufgrund verschiedener Effekte auf globaler und nationaler Ebene in den letzten Jahren stark in Bewegung gekommen.

Bei Liegenschaften mit einer hohen Eigenversorgung an Energie fallen geringere Kosten für Energie an – im besten Fall sind die erstellten Liegenschaften sogar komplett autark in ihrer Energieversorgung. Autarkie kann in einer unübersichtlichen globalen Welt (Stichworte Gasversorgung aus Russland, Stilllegung von Bandenergiekraftwerken in Deutschland und der Schweiz) ein Wert für sich sein – neben dem sogenannten «grünen Gewissen», welches ökonomisch nicht fassbar ist.

Dabei muss allerdings auch berücksichtigt werden, dass entsprechende Energieerzeuger (bspw.

Solaranlagen) ebenfalls keine unbegrenzte Lebensdauer haben und auch einen gewissen Unterhalt benötigen. Auch Degradation (prozentualer Rückgang des Wirkungsgrades pro Jahr) ist ein Thema. Ausserdem wird erwartet und gehofft, dass der technologische Fortschritt gross ist. Bestehende Anlagen verlieren demnach eventuell rascher an Wert als zukünftige Generationen.

Nichtsdestotrotz: Auch auf Seiten der Kapitalgeber hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass das Thema auch aus ökonomischer Sicht interessant ist. So ist es keine Überraschung, dass immer mehr Kapitalgeber (Banken, institutionelle Investoren, Pensionskassen und andere), Investitionen in Gebäudedämmung oder nachhaltige Energieerzeuger und -speicher fördern oder zumindest Objekte mit Nachhaltigkeitsvorteil bevorzugen. Wir kennen sie.

Investitionen im Gebäudebereich sollten zielgerichtet und systematisch geplant werden. Bei grösseren Überbauungen oder Liegenschaften kann es von Vorteil sein, frühzeitig sowohl Immobilien-Experten als auch Finanzierungsexperten zu Rate zu ziehen, um Planungs- und Umsetzungsrisiken zu reduzieren, Investitionskosten zu optimieren und Finanzierungskosten zu senken.

Gerne stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite – wir vermitteln Ihnen auch vertrauenswürdige Experten, welche sich in den Immobilien Themen und speziell auch bei energetischen Immobilienentwicklungen bestens auskennen.

Was die optimale Finanzierung für Ihr Projekt betrifft, helfen wir Ihnen gerne direkt. Kontaktieren Sie uns noch heute.

27.11.2023

Philipp Jäggle



Geschäftsführer Refinum AG. Zuvor in verschiedenen Funktionen bei Banken in Zürich (UBS, Credit Suisse, ZKB) sowie einer Finanzierungsboutique.

Studium der Betriebswirtschaft an der Universität St. Gallen (HSG) sowie CAS Corporate Banking & Finance.