klima allianz schweiz

Übersichtsanalyse Immobilienfonds

Stand und Lücken bei Netto-Null 2040, ökologischen Standards und bezahlbaren Mietzinsen

Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche: sind die Fondsmanager auf 1.5°C-Kurs zu Netto-Null 2040?

Die **Immobilien-Investitionen von Pensionskassen und Immobilienfonds** stellen zusammen einen **bedeutenden Klimahebel** dar. Etwa ein Sechstel des vermieteten Raums in der Schweiz ist im direkten Besitz der Pensionskassen, welche zudem in Immobilienfonds von Banken, Versicherungen und Immobiliengesellschaften anlegen. Diese sind ihrerseits Besitzer von Mietflächen eines weiteren Zehntels. Finanzierungen via Immobilienfonds werden auch im Ausland getätigt. Schliesslich vergeben die Pensionskassen in der Schweiz direkt Hypotheken oder investieren in Hypothekenfonds, die private Gebäude finanzieren.

Unser Nachhaltigkeitsrating Immobilien der Pensionskassen bewertet deren direkte Immobilienparks und Hypotheken, aber auch ihr Engagement als Asset Owner gegenüber den Managern der von ihnen investierten Fonds.

Mit der **vorliegenden Übersichtsanalyse** der Immobilien- und Hypothekenfonds ergänzen wir unser Engagement mit den Vorsorgeeinrichtungen. Wir fassen die Erkenntnisse aus unserer langjährigen interaktiven Arbeit mit Pensionskassen und Vermögensverwaltern zusammen, und stellen unser **Immobilien-Tool** in der **Übersicht nachhaltiger und klimaverträglicher Anlagelösungen** vor.

Dieses Tool, zu finden im Teil 2. **Immobilien- und Hypothekenfonds: Dekarbonisierung zu Netto-Null 2040** – umfassend rund 135 Immobilienfonds Schweiz, 20 Immobilienfonds Ausland und etwa 15 Hypothekenfonds – gibt einen weitreichenden Überblick über den Stand der Dekarbonisierungspfade der in der Schweiz angebotenen Fonds.

Zum Immobilien-Tool gelangen Sie auch durch Anklicken des nachfolgenden Beispielbildes für die Tabellen. Hinweise zur Navigation sind ganz am Anfang des Dokuments zu finden.

Schweiz: Immobilien-Fonds und direkte Immobilien-Aktien mit eigenem Gebäudebestand

Asset Manager/ Immobilienfirma	Kategorie	Name der Anlage	Dekarbonisierungspfad mit Reduktionsziel CO2-Intensität bis 2030 im Vergleich zu 2020 oder zum Jahr der ersten Messung		Wirksamkeit des Managements essenzieller Nachhaltigkeitsfaktoren: 1) Solarstrom; 2) graue Energie; 3) Mieterstrom erneuerbar, grüne Mobilität der Nutzer (Minimierung Autoplätze, Nähe öV, proaktive Förderung Velo, E-Ladestationen, Green Lease; 4) Orientierung an SDG's, SNBS- und SSREI-Standards mit Biodiversität und Klimaanpassung (Umgebungs-& Dach-Grün/Bäume/Sträucher, keine Bodenversiegelung) und mit 5) Schaffung Potenziale für soziale Interaktion, tragbare Mietzinse unter lokalem Median des Wohnungstyps, Sanierung im bewohnten Zustand, Unterstützung bei Abbruch oder Sanierung mit unvermeidbarer Entmietung				
			Prozentual (Scope 1 und Scope 2)	Systemperformance mit Perspektive zu Netto-Null 2040	1) Zuwachspfad Photovoltaik nach Potenzialanayse	2) Minimierung Scope 3.2 upstream (Erstellungsemissionen)	3) Minimierung Scope 3.9, 3.13 downstream (Nutzer)	4) Maximierung SDG's/ SNBS-/SSREI Ökokriterien	5) Optimierung SDG's/ SSREI Sozial-Faktoren
Assetimmo	Eigener Immobilienpark	Anlagestiftung Anlagegruppe Wohnen	nur CO2-Intensität Scope 1 u. 2 bekannt	tief (Absenkpfad erst im Plan)	tief	ziemlich tief (nur Prinzipien, kein Reporting)	tief	ziemlich tief (nur Prinzipien, kein Reporting)	ziemlich tief (nur Prinzipien, Reporting ambivalent)
IST Investmentstiftung [23]	Eigener Immobilienpark (hoher Altbaubestand)	IST Anlagestiftung, Anlagegruppe Schweiz Fokus	40% (nur Scope 1)	gut (bei Anrechnung hoher Altbaubestand)	ziemlich tief (nur Indikator, aber kein Reporting)	tief	ziemlich tief (nur Indikator, aber kein Reporting)	tief	tief
Swiss Finance & Property SFP	Eigener Immobilienpark (Wohnen, Commercial)	SFP Anlagestiftung Swiss Real Estate	70%	exzellent (viel Altbausanierung)	gut	gut	gut	gut	mittel (Mietzinse unter Median wegen Sanierung Altbauten, Mieterverträgliche Sanierungen)
Swiss Life	Eigener Immobilienpark	Swiss Life Anlagestiftung Immobilien Schweiz ESG	60%	gut (CRREM 1.5°C)	ziemlich tief (nur Prinzipien, kein Reporting)	tief	tief	tief	tief
Zurich Invest	Eigener Immobilienpark	Zurich Investment Fund ZIF Immobilien Direkt Schweiz	30%	ziemlich tief	ziemlich tief (nur Prinzipien, kein Reporting)	tief	ziemlich tief (nur Prinzipien, kein Reporting)	tief	tief

Unsere Kriterien für die Bewertung der Nachhaltigkeit

Wir stellen die Zielambition der einzelnen Fonds dar. Dabei zeigt sich, dass die tatsächliche Zielerreichung allzu oft nicht den erforderlichen Fortschritt im Sinne des **Klimaziels zu Netto-Null 2040** und der **UN Sustainable Development Goals** für ökologische Nachhaltigkeit, Biodiversität und soziale Standards ermöglicht.

Um das Ziel des Pariser Klimaabkommens für die Limitierung der Erhitzung auf 1.5°C zu erreichen, muss die Dekarbonisierung der Gebäude in der Schweiz mit höchstem Ambitionsniveau erfolgen. Die Pionier-Studie von Yasmine Dominique Priore, Guillaume Habert, Thomas Jusselme (2023) der ETH Zürich analysiert unter dem Titel Exploring the gap between carbon-budget-compatible buildings and existing solutions – A Swiss case study das für die Erreichung dieses 1.5°C-Ziels verbleibende globale Kohlenstoffbudget von 400 Gigatonnen CO_2 und leitet daraus einen dringenden Handlungsbedarf ab: Unser Gebäudesektor muss bereits **bis 2037 direkte Emissionen von Null erreichen – statt erst 2050**, wie es das offizielle Ziel vorsieht. Dieses ambitionierte Ziel gilt für alle Gebäude des Landes, einschließlich der **Portfolios von Immobilienfonds**.

Zusätzlich fordert das von der EU entwickelte und international anerkannte Tool Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) explizit für die Schweiz die Einhaltung des Ziels praktisch **Netto-Null-Emissionen bis 2040.** Es fundiert ebenfalls auf dem Restbudget für maximal 1.5°C.

Diese Studien unterstreichen die **Notwendigkeit, bestehende Lösungen radikal zu überdenken**, um die Pariser Klimaziele zu erreichen.

Für die geforderten Netto-Null-2040-Pfade der Immobilienfonds gilt, das energetische **Sanierungspotenzial weit über gesetzliche Mindeststandards** hinaus zu nutzen und den Wärmebedarf vollständig mit erneuerbaren Energien oder zumindest mit emissionsarmer Fernwärme zu decken. **Neubauten** müssen den jeweils fortgeschrittensten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen.

Parallel ist ein maximaler Ausbau der **Photovoltaik-Stromproduktion** für die generelle Elektrifizierung der Schweiz voranzutreiben.

Gemäss der zitierten Pionier-Studie ist unter dem 1.5°C-Begrenzungsziel ein Absenkpfad zu **Null Erstellungsemissionen der grauen Energie der Baumaterialien per 2050** geboten.

Ebenfalls gefordert ist die Minimierung der **indirekten Emissionen aus Mieterstrom und Mobilität der Nutzer**, besonders durch Erstellung von **Ladestationen für Elektromobile**.

Ergänzend zu Netto Null 2040 sind **ökologische** Standards für **Biodiversität** und **Hitzeanpassung** zu befolgen, mit Themen wie Begrünungen von Dächern und Bepflanzungen der Umgebung sowie **Vermeidung von Bodenversiegelung**.

Mit dem anhaltenden Anstieg der Mietkosten, den zwingend erforderlichen energetischen Sanierungen wie auch aufgrund der **medialen Resonanz** wird die Beachtung von **sozialen** Standards immer wichtiger. Indifferenz gegenüber der Forderung nach **bezahlbaren Mieten** und einem **fairen Umgang mit den Mieter*innen** besonders bei **Abbrüchen, Neubauten oder Sanierungen** untergräbt die Reputation.

Schliesslich muss auch die **Vergabe von Hypotheken** dem Klimaziel Netto-Null 2040 dienen.

Weitere Ausführungen finden Sie unter «Einführung» und «Einstufungskriterien» zum Immobilien-Tool der Übersicht nachhaltiger und klimaverträglicher Anlagelösungen. Hinweise zur Navigation sind ganz am Anfang des Dokuments zu finden.

Die Fondsmanager im Detail: Highlights und Lowlights

Nachfolgend betrachten wir die einzelnen Asset Manager auf der Basis ihres Fondsangebots genauer. Die folgende Storyline mit **sechs Visuals** fasst die Erkenntnisse zusammen, die sich aus den Immobilien-Tabellen der Übersicht nachhaltiger und klimaverträglicher Anlagelösungen ergeben. Sie decken die sechs zentralen Themen ab und veranschaulichen, wie sich die Anbieter i**m Raum von «Highlights» links oben über «Medium» bis «Lowlights» rechts unten positionieren**.

Asset Owner wie die Pensionskassen sollten damit ihre einzelnen Investments positionieren. Sowohl **Engagement als auch Desinvestition mit Neuselektion** zulasten der Laggard-Anlagegefässe, oder **Positivlenkung der Zu-/Abflüsse zugunsten der Performer** sind Mittel zur Erreichung von Netto Null 2040 unter Maximierung der relevanten Ziele der UN Sustainable Development Goals.

Klicken Sie auf die Visuals und lesen Sie jeweils die Einzelheiten und Begründungen im Teil Immobilien unserer Übersicht nachhaltiger und klimaverträglicher Anlagelösungen. Ganz am Anfang des Dokumentes finden Sie die Hinweise zur Navigation.

1. Wie ambitioniert sind die Dekarbonisierungspfade?

Wie dieses **erste Visual** zeigt**,** ist der Raum in der Mitte stark besetzt. Die starke Positionierung nahe zu «Medium» bedeutet, dass **im gewichteten Schnitt das Ambitionsniveau der CO_2-Reduktionspfade** im Vergleich zum Stand vor wenigen Jahren **wesentlich besser** ist.

Allerdings haben **nur die Fondsverwalter nahe der «Highlights»** Fonds im Angebot, die mit **Dekarbonisierungsleistungen von über 50% weniger CO_2-Emissionen bis 2030 im Vergleich zu 2020** eine **glaubwürdige Perspektive zu Netto Null 2040** bieten.

Je weiter unten und näher zu **«Lowlights»**, je eher sollten die Fonds gemieden werden.

Mehrere der Nachzügler-Fondsgesellschaften haben noch überhaupt keinen Dekarbonisierungspfad veröffentlicht.

Wenn bereits investiert, wäre die **Festsetzung von Fristen unter Ankündigung von Devestition** dienlich, damit sie die **Sanierungsplanung mit höherem Ambitionsniveau** angehen.



Ein Klick auf das Bild führt zur Übersicht mit den Einzelheiten und den Einstufungkriterien. Ganz am Anfang des Dokumentes mit dem Immobilien-Tool finden Sie die Hinweise zur Navigation.

2. Wie stark ist die Beachtung von Energie- und Oekostandards?

Dieses **zweite Visual** zeigt, wie stark der Raum rund um die «Lowlights» gegen unten und rechts unten bevölkert ist. **Bei diesen ökologischen Handlungsfeldern besteht noch erheblicher Nachholbedarf.**

Gefordert ist zum einen die **Potenzialermittlung für einen ambitionierten Zuwachspfad der Photovoltaik.**

Weitere anzuwendende Energiestandards sind die **Minimierung der Emissionen der grauen Energie** mit **Vermeidung** von **Zement und Stahl,** Einsatz von **CO_2-armem Beton** sowie insbesondere von **Holz und anderen biogenen Baustoffen,** maximales **Recycling, wiederverwendbare Materialien.**

Die emissionsarme **Mobilität der Nutzer** ist zu fördern mit Nähe zum öV, **Minimierung von Parkplätzen**, viel Velo-Abstellraum, proaktives Angebot von **E-Ladestationen**.

Referenzen für die Best-Practice bei der **Anlehnung an Oekostandards** sind der Kriterienbeschrieb des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (Hochbau) für Neubauten und umfassende Sanierungen insbesondere mit seinen Aspekten «**Natur und Landschaft**» und «**Klimaanpassung**» sowie das Handbuch von Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) für die Bewertung von Immobilienbeständen mit den Indikatoren «**Biodiversität**» und «**Bodenversiegelung**».



Ein Klick auf das Bild führt zu den Einzelheiten und den Einstufungskriterien. Ganz am Anfang des Dokumentes mit dem Immobilien-Tool finden Sie die Hinweise zur Navigation.

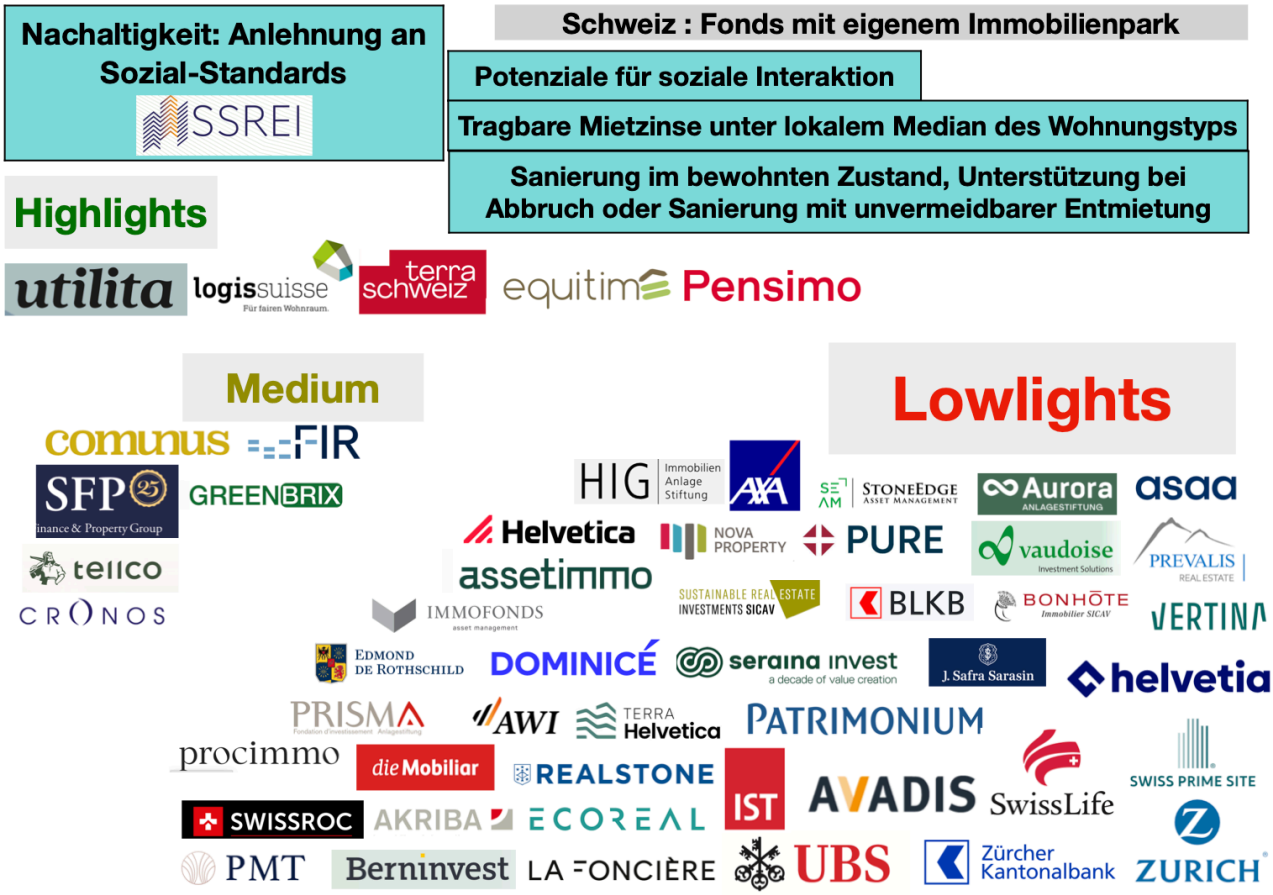
3. Wie stark ist die Beachtung von Sozialstandards?

Zusätzlich zur **Förderung sozialer Kontakte** ist insbesondere die **Sicherung bezahlbarer Mieten** geboten, um Reputationsrisiken für den Fondsmanager und die gesamte Branche zu minimieren.

Auch der **Umgang mit Mieter*innen bei Abriss oder energetischen Sanierungen** hat einen hohen Stellenwert betreffend die Reputation. Im Vordergrund stehen die **Sanierung im bewohnten Zustand** und die maximale Vermeidung von Leerkündigungen. Sollte eine Entmietung technisch unvermeidbar sein, sind **frühzeitig akzeptable Ersatzwohnungen** anzubieten und eine **adäquate Rückkehrmöglichkeit mit tragbaren Mietzinsen** zu gewährleisten.

Referenz für Best-Practice bei der **Anlehnung an Sozialstandards** ist das Handbuch von Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) für die Bewertung von Immobilienbeständen mit den Indikatoren «Soziale Kontakte» sowie «Bezahlbarer Raum und soziale Durchmischung».

In diesem **dritten Visual** sind die grosse Mehrheit «Lowlights». **Tragbare Mietzinse** und **unverhältnismässige Leerkündigungen** sind offensichtlich ein **Tabu-Thema**. **Mehr Bewusstsein der Branche für diese Problematik** würde die Reputation stützen. Ein sorgfältiges Management dieser Themen durch **Veröffentlichung von Sozialrichtlinien** ist geboten, um bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Gruppen zu erhalten.



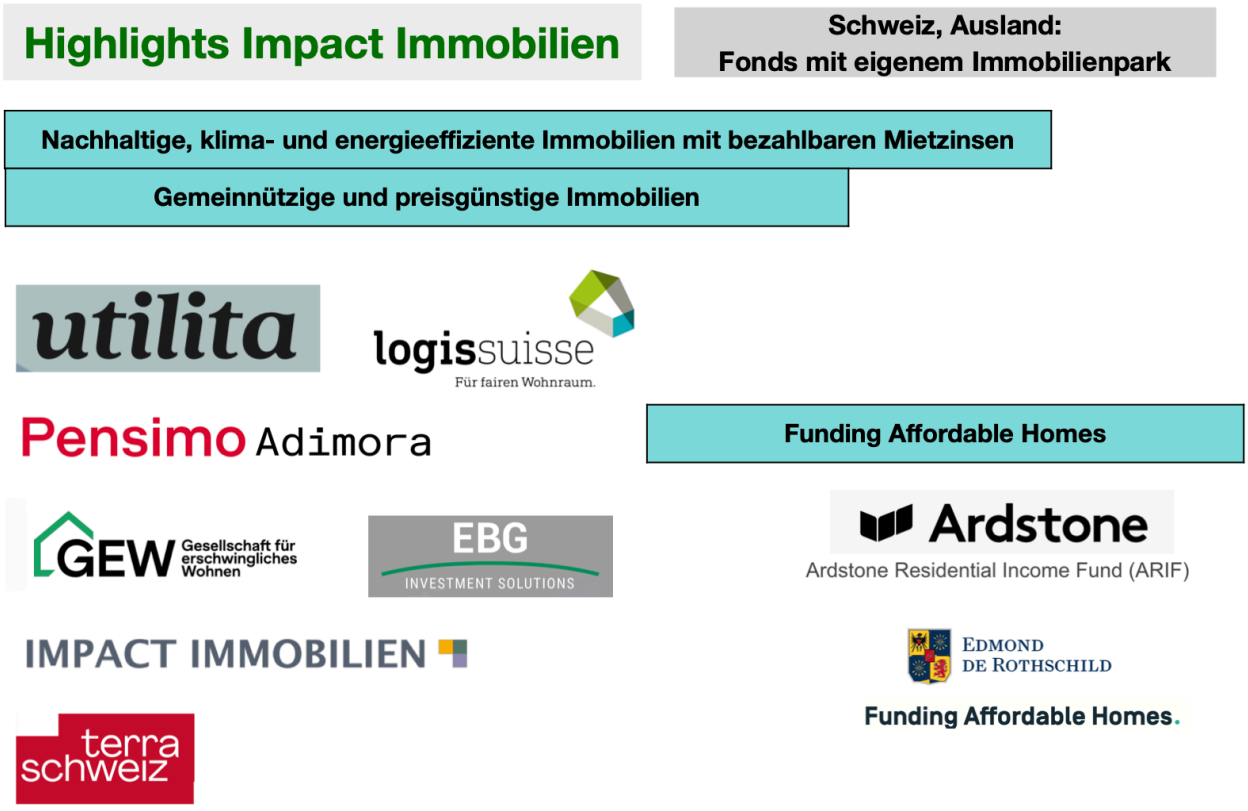
Ein Klick auf das Bild führt zu den Einzelheiten und den Einstufungskriterien. Ganz am Anfang des Dokumentes mit dem Immobilien-Tool finden Sie die Hinweise zur Navigation.

4. Welches sind die explizit positiven Investitionen für bezahlbaren Wohnraum im In- und Ausland?

Bis 2040 Netto Null zu erreichen, ohne dabei den **Zugang zu bezahlbarem Wohnraum** zu gefährden – das ist die zentrale Aufgabe der Immobilienbranche. **Erfolgreiche Dekarbonisierung** und der **Erhalt des sozialen Zusammenhalts** müssen **als Einheit betrachtet werden**."

Die Investoren sind eingeladen, durch die Allokation eines **dedizierten Impact-Immobilien-Segments** aktiv zur Bewältigung dieser **dualen Herausforderung** beizutragen.

Das **vierte Visual** belegt: **Geeignete Investments sind am Markt bereits verfügbar.** Es bedarf nun eines **signifikanten Kapitalzuflusses** und einem **Ausbau des Angebots**, um diese positiven Lösungen skalierbar zu machen.



Ein Klick auf das Bild führt zur Übersicht mit den Einzelheiten und den Einstufungskriterien. Ganz am Anfang des Dokumentes finden Sie die Hinweise zur Navigation. Gehen Sie zum ***Kapitel «Sustainable and Green Impact Generating Investing»*** *mit der Tabelle «Fairer Wohnraum»*

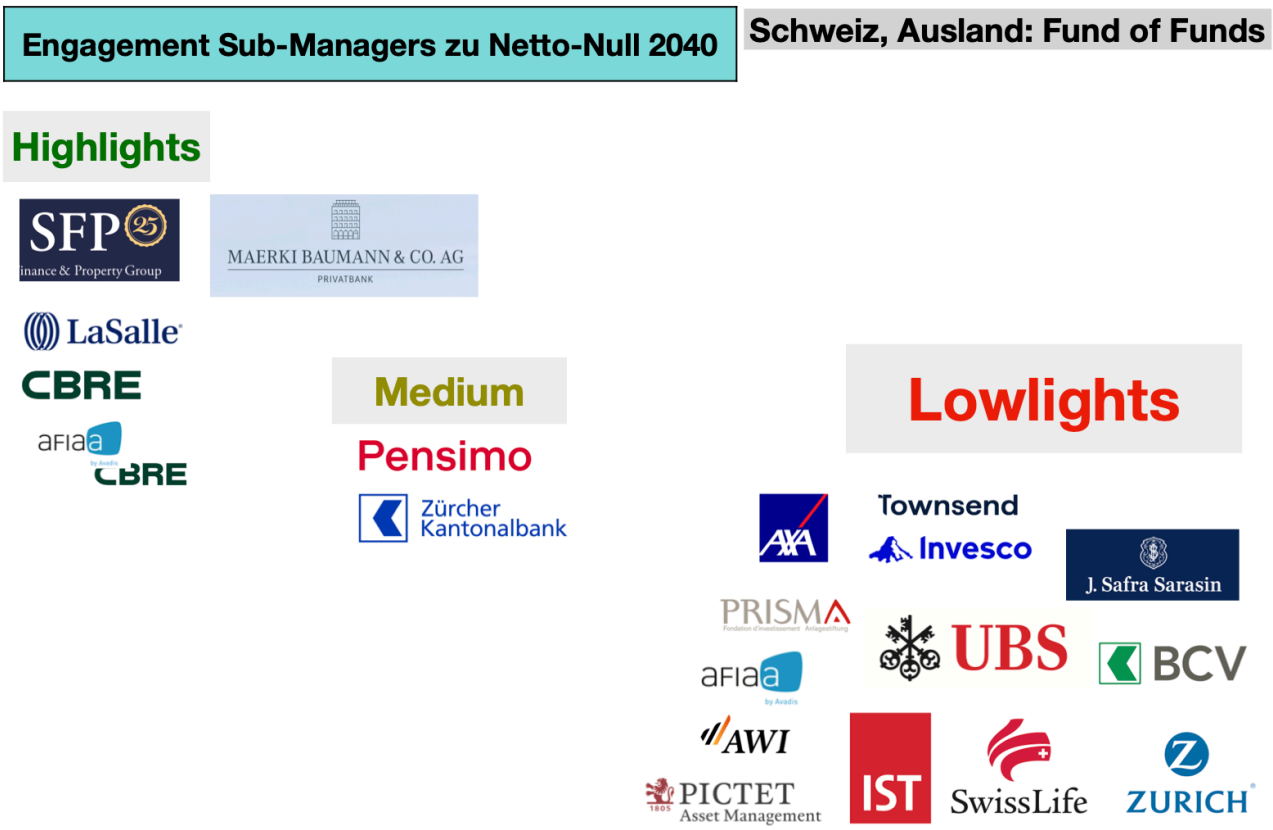
5. Fund of Funds: wird Engagement zu Netto-Null 2040 praktiziert?

Die Manager diversifizierter Fonds sind gefordert, die **vielen unterliegenden Fondsmanager zu verpflichten, ambitionierte Dekarbonisierungspfade zu Netto Null 2040 und klare Nachhaltigkeitsziele zu veröffentlichen**. Nur mit konsequentem Engagement lassen sich aussagekräftige **aggregierte Nachhaltigkeitsreports** erstellen.

Doch schon wenige Nachzügler bremsen die Dynamik, weil der Abdeckungsgrad zu gering ist. **Je langsamer Sub-Manager ihre Emissionen reduzieren, desto stärker leidet die aggregierte Performance** auf dem Weg zum Klimaziel.

Hier setzt eine **aktive Portfoliosteuerung** an: Bei mangelnder Performance fliesst kein neues Kapital in diese Fonds – stattdessen gehen Mittelabflüsse zu ihren Lasten. **Bei anhaltend unzureichendem Fortschritt wird vollständig desinvestiert**. So entsteht ein Mechanismus, der sicherstellt, dass **nur die nachhaltigsten Lösungen am Markt im Portfolio verbleiben oder neu aufgenommen werden**.

Die Erkenntnis des **fünften Visuals**: Die «Highlights» demonstrieren die Machbarkeit der Aufgabe. Doch **die «Lowlights» sind in der Mehrzahl** und **kommen dem Anspruch kaum nach, durch Engagement und Portfoliosteuerung das Ambitionsniveau zu Netto Null 2040 zu fördern**.



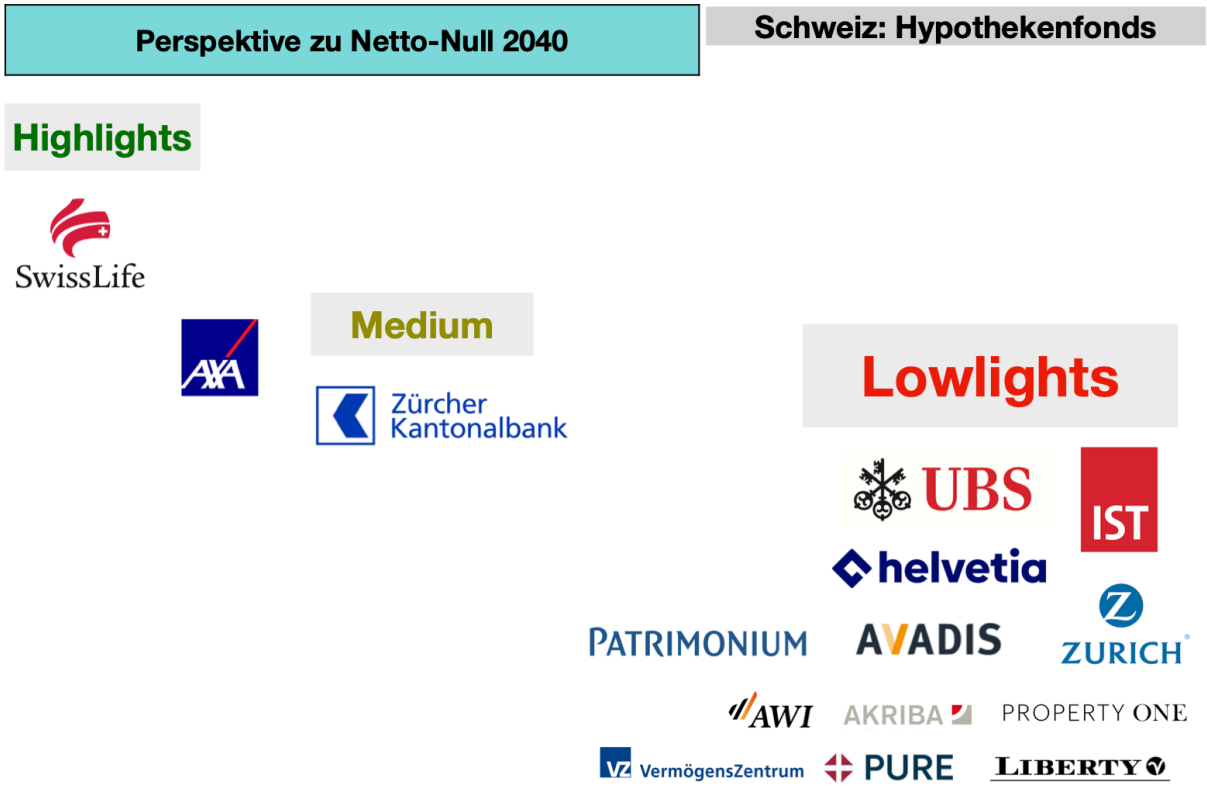
Ein Klick auf das Bild führt zu den Einzelheiten und den Einstufungskriterien. Ganz am Anfang des Dokumentes mit dem Immobilien-Tool finden Sie die Hinweise zur Navigation.

6. Hypothekenfonds Schweiz: Bestehen Ansätze zu Dekarbonisierungspfaden?

Die Asset Manager sind angehalten, ihren **Einfluss bei der Vergabe von Hypotheken** und Darlehen umfassend wahrzunehmen. Sie sollen damit ihren Beitrag zur Dekarbonisierung des schweizerischen Immobilienbestandes sowie zur Förderung der Photovoltaik-Stromproduktion so aktiv gestalten, dass sie den Marktdurchschnitt substanziell übertreffen.

Die Finanzierungen sollten Anreize für klimapositive Sanierungen mit optimaler Energieeffizienz und vollständiger Dekarbonisierung bieten. Neubauten oder Erweiterungen sollten nur finanziert werden, wenn sie keine direkten CO_2-Emissionen verursachen, und Vorteile geniessen, wenn sie die aktuell besten Nachhaltigkeitsstandards einhalten. Anerkannt wirksam sind **grüne Hypotheken** mit Zinsvorteil, kombiniert mit **fachlicher Beratung** und **stringenten Vergabekriterien**.

Wie das **sechste Visual** zeigt, gibt es **erheblichen Nachholbedarf** bei der Umsetzung: Grünen Hypotheken und strenge Vergabebedingungen als **zentrale Hebel** genutzt werden, um sicherzustellen, dass alle Gebäude in der Schweiz das Ziel Netto-Null 2040 erreichen.



Ein Klick auf das Bild führt zu den Einzelheiten und den Einstufungskriterien. Ganz am Anfang des Dokumentes mit dem Immobilien-Tool finden Sie die Hinweise zur Navigation.

Fazit

1. Im gewichteten Schnitt der Immobilienfonds am Markt ist das **Ambitionsniveau zu Netto Null 2040** im Vergleich zum Stand vor wenigen Jahren **wesentlich besser**. Mit ihrer aktuellen Sanierungs- und Investitionsplanung ist die Branche der Immobilienfonds jedoch noch **zu weit von einer sicheren Erreichung** zumindest des Ziels von **Null direkte CO_2-Emissionen bis 2040 entfernt.**

2. Bei den **ökologischen Handlungsfeldern** besteht noch **erheblicher Nachholbedarf:** ambitionierter Zuwachspfad für die **Photovoltaik,** Minimierung der Erstellungsemissionen der **grauen Energie**, Einflussnahme zur **Senkung der Emissionen der Nutzer** mit Anreizen für den Bezug von erneuerbarer Elektrizität, mit Förderung der Benutzung des öV, des Velo- und Fussgängerverkehrs, mit proaktivem Angebot von **E-Ladestationen.**

3. **Weitgehend vernachlässigt werden Sozialstandards** wie diejenigen von Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) zur Förderung sozialer Kontakte und insbesondere zur **Sicherung bezahlbarer Mieten.** Auch präventive, öffentliche Richtlinien zur Vermeidung **unverhältnismässiger Leerkündigungen** sind offensichtlich ein **Tabu-Thema**. Doch **steigende Mieten** und **Entmietungen** entwickeln sich zunehmend zu einem **Reputationsrisiko für die gesamte Immobilienbranche**.

4. **Explizite Impact Investments** für **bezahlbaren Wohnraum** sind am Markt bereits verfügbar**.** Sie bedürfen eines **signifikanten Kapitalzuflusses** und einem **Ausbau des Angebots.** Dies ist wichtig, denn erfolgreiche Dekarbonisierung und der **Erhalt des sozialen Zusammenhalts** müssen als Einheit betrachtet werden

5. Bei den diversifizierten **Fund of Funds** Gefässen kommt die **Mehrzahl** dem **Anspruch kaum nach**, durch **Engagement** der unterliegenden Fondsmanager und **Portfoliosteuerung** das **Ambitionsniveau zu Netto Null 2040** zu fördern.

6. Bei den Managern der **Hypothekenfonds** besteht **erheblicher Nachholbedarf**: Sie sollten mit **grünen Hypotheken** und **strengen Vergabebedingungen** als **treibende Kraft** vorangehen, damit alle Gebäude in der Schweiz bis 2040 Netto-Null erreichen.

Impressum

Unser Dokument mit vollem Namen Übersicht nachhaltiger und klimaverträglicher Anlagelösungen von einflussnehmenden Asset Managern (Aktien, Obligationen, Infrastruktur, Alternative Anlagen, Immobilien, Impact Generating Investments) enthält ***alle Informationen zu unserem Ansatz,*** *zu den Kriterien, zum Prozess der Erstellung, der Kommunikation mit den Anbietern, der Neuaufnahme von Finanzprodukten sowie der Aktualisierung der Einträge im Lichte neuer öffentlicher und durch Anbieter offengelegter Daten: Download*

Oktober 2026

Sandro Leuenberger, sandro.leuenberger@klima-allianz.ch
www.klima-allianz.ch