Universität Zürich[UZH]

Abschlussarbeit

zur Erlangung des

Master of Advanced Studies in Real Estate

Der Einfluss von ESG-Kriterien auf die Immobilienfinanzierung durch Schweizer Banken

Verfasser: Hazari Kushtrim

Eingereicht bei: Prof. Dr. Roland Füss

Abgabedatum: 08.09.2025

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis IV

Abbildungsverzeichnis V

Tabellenverzeichnis VI

Executive Summary VII

1. Einleitung 1

1.1 Ausgangslage 1

1.2 Zielsetzung 2

1.3 Aufbau und Methodik 2

1.4 Abgrenzung 3

1.5 Hilfsmittel 4

2. Theoretischer Rahmen 5

2.1 Hypotheken 5

2.1.1 Hypothekarmarkt Schweiz 5

2.1.2 Begriffsdefinition Hypothek 6

2.1.3 Rechtliche Grundlagen 13

2.1.4 Bestandteile von Hypotheken 14

2.1.5 Nachhaltige Hypotheken 15

2.2 Environment, Social and Governance (ESG) 17

2.2.1 Begriffsdefinition 17

2.2.2 Historie, Entstehung und Regulatorien 18

2.2.3 Nachhaltige Gebäudelabels 19

2.3 Wichtige Regulatorien für nachhaltige Immobilienfinanzierung 23

2.3.1 Globale Regulatorien 23

2.3.2 EU-Regulatorien 24

2.3.3 Schweizer Regulatorien 25

3. Empirische Analyse 26

3.1 Deskriptive Analyse zu nachhaltigen Hypotheken in der Schweiz 26

3.1.1 Datenerhebung ... 26
3.1.2 Ergebnisse zur deskriptiven Analyse ... 28
3.1.3 Auswertung der deskriptiven Analyse ... 30
3.2 Experteninterviews zu nachhaltigen Hypotheken in der Schweiz ... 31
3.2.1 Methodik ... 31
3.2.2 Ergebnisse Interviews Fachexperten Banken ... 34
3.2.3 Ergebnis Interview Fachexperte Hochschule ... 46
3.2.4 Auswertung der Experteninterviews ... 47
4. Schlussbetrachtung ... 49
4.1 Fazit ... 49
4.2 Handlungsempfehlung ... 51
4.3 Diskussion ... 51
4.4 Ausblick ... 52
Literaturverzeichnis ... 54
Anhang ... 61
Anhang 1 ... 61
Anhang 2 ... 62
Anhang 3 ... 67
Anhang 4 ... 69

Abkürzungsverzeichnis

BAFU	Bundesamt für Umwelt
BCBS	Basel Committee on Banking Supervision
BFE	Bundesamt für Energie
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology
CSRD	Corporate Sustainability Reporting Directive
CO_2	Kohlenstoffdioxid
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
EBF	Energiebezugsfläche
EPBD	Energy Performance of Buildings Directive
ESG	Environmental, Social, Governance
FINMA	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht
GEAK	Gebäudeenergieausweis der Kantone
IAZI	Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
LTV	Loan-To-Value
MiFID	Markets in Financial Instruments Directive
MSCI	Morgan Stanley Capital Internationa
MuKEn	Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich
NFRD	Non-Financial Reporting Directive
NNBS	Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz
OR	Obligationenrecht
PRI	Principles for Responsible Investment
SARON	Swiss Average Rate Overnight
SBVg	Schweizerische Bankiervereinigung
SDG	Sustainable Development Goals
SFDR	Sustainable Finance Disclosure Regulation
SNBS	Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
TCFD	Task Force on Climate-related Financial Disclosures
USGBC	United States Government Configuration Baseline
W&P	Wüest Partner
ZGB	Zivilgesetzbuch
ZHAW	Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften
ZKB	Zürcher Kantonalbank

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung Hypothekarvolumen von 2014 bis 2024 5
Abbildung 2: Hypothekarwachstum 2024 zu 2023 6
Abbildung 3: Verlauf Zinssatz bei Festhypothek 9
Abbildung 4: Möglicher Zinsverlauf einer variablen Hypothek 10
Abbildung 5: Verlauf Zinssatz bei SARON-Hypothek 11
Abbildung 6: Verlauf Baufinanzierung 11
Abbildung 7: Verlauf Baukredit 12
Abbildung 8: Beispiel Starthypothek der ZKB 12
Abbildung 9: Übersicht der sämtlichen Varianten der DGNB Zertifizierung von Gebäuden und Quartieren im gesamten Lebenszyklus 20
Abbildung 10: Minergie-Produkte im Überblick 21
Abbildung 11: Anzahl Zinsnachlass der untersuchten Banken 29
Abbildung 12: Anzahl Angebotener Laufzeiten der untersuchten Banken 29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Maximale Belehnungshöhen (LTV) 8

Executive Summary

ESG (Environment, Social and Governance) und Nachhaltigkeit nehmen im Schweizer Finanzplatz zunehmend an Bedeutung. Mit einem Hypothekarvolumen von CHF 1'271 Milliarden und einem Anteil von etwa 40% am Energieverbrauch sowie 22% der CO_2-Emissionen der Schweiz nimmt der Immobiliensektor eine zentrale Rolle bei der Erreichung der Netto-Null-Ziele bis 2050. Die vorliegende Abschlussarbeit untersucht, wie Schweizer Banken ESG-Kriterien in der Immobilienfinanzierung integrieren, welche Auswirkungen auf den Hypothekarprodukten entstehen und welche Chancen und Herausforderungen sich daraus ergeben.

Die empirische Analyse basiert auf einem zweistufigen Forschungsdesign. Zunächst wurde eine deskriptive Erhebung zu öffentlich zugänglichen Informationen nachhaltiger Hypothekarprodukte von Schweizer Banken durchgeführt. Anschliessend wurden halbstrukturierte Experteninterviews mit Vertretern von Banken sowie einer Hochschule durchgeführt, um die Ergebnisse zu vertiefen.

Die Analyse zeigt, dass nachhaltige Hypotheken in der Schweiz etabliert sind, ihr Marktanteil jedoch bei rund 1 % liegt. Zinsnachlässe, flexible Zinslaufzeiten und unterschiedliche Konditionen sprechen eine breite Kundschaft an. Als zentrale Kriterien gelten energetische Sanierungen, nachhaltige Neubauten oder Massnahmen zur Energieeffizienzsteigerung. ESG-Kriterien werden überwiegend über den Umweltfaktor (E) bei nachhaltigen Hypotheken integriert. Trotz regulatorischer Vorgaben fehlt ein einheitlicher bankübergreifender Prozess, der die Vergleichbarkeit erschwert. Herausforderungen bestehen in unterschiedlichen kantonalen Standards, unzureichender Datenqualität und dem Risiko von Greenwashing. Die Chancen liegen in der Förderung der Gebäudetransformation, verbesserter Kundenanbindung und dem Beitrag zu den Klimazielen. ESG-Kriterien in der Immobilienfinanzierung gewinnen zunehmend an Bedeutung, befinden sich jedoch noch in einer Entwicklungsphase. Für eine stärkere Marktanbindung sind standardisierte Prozesse, transparente Kriterien und eine verbesserte Datengrundlagen erforderlich.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Der Schweizer Finanzplatz spielt eine zentrale Rolle bei der nachhaltigen Transformation der Wirtschaft. Während nachhaltige Anlagen bereits stark etabliert sind, rückt die Integration von ESG-Kriterien (Environment, Social and Governance) in der Kreditvergabe, insbesondere bei Immobilienfinanzierungen, zunehmend in den Fokus. Nachhaltiges Investieren umfasst sowohl Anlage- als auch Finanzierungsaktivitäten, wobei nachhaltige Kreditvergabe (Sustainable Lending) in der Vergangenheit weniger beachtet wurde (Affolter et al., 2022, S. 14).

Hypotheken stellen eine der bedeutendsten Finanzierungsquellen in der Schweiz dar. Laut Affolter et al. (2022) entfallen rund drei Viertel des jährlichen Finanzierungsvolumens von knapp 100 Mrd. Franken auf hypothekarisch gesicherte Kredite. Gleichzeitig sind Gebäude für etwa 40 % des Energieverbrauchs und rund 22 % der CO_2-Emissionen in der Schweiz verantwortlich (Affolter et al., 2022, S. 9, 14-15; Bundesamt für Umwelt BAFU, 2024). Um die Klimaziele des Bundesrats, Netto-Null-Emissionen bis 2050, zu erreichen, müssen erhebliche Investitionen insbesondere in die energetische Sanierung des Gebäudebestands getätigt werden (Schläpfer et al., 2022, S. 6-9).

Banken kommt hierbei eine Schlüsselrolle zu: Durch ihre Kreditvergabe können Banken entscheidende Anreize für nachhaltige Sanierungen und Bauprojekte setzen. Die ökologische Gebäudetransformation in der Schweiz wird damit stark unterstützt. Allerdings stehen die Banken vor Herausforderungen mit komplexen regulatorischen Vorgaben, fehlenden Standards und mangelnder Datengrundlage und -verfügbarkeit (Affolter et al., 2022, S. 9, 14-15).

Auf regulatorischer Ebene wurden mit dem Gegenvorschlag zur Konzernverantwortungsinitiative neue Rahmenbedingungen geschaffen, die grosse Finanzinstitute zur Nachhaltigkeitsberichterstattung verpflichten (Bundesamt für Energie BFE, 2022, S. 3-4). 2022 hat die Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg) Selbstregulierungsrichtlinien publiziert, um ESG-Kriterien stärker im Hypothekarbereich zu verankern (Schweizerische Bankiervereinigung SBVg, 2022, S. 3-4).

Schätzungen zufolge werden bis 2050 jährlich rund 13 Mrd. Franken Investitionen benötigt, um die nachhaltige Transformation in der Schweiz zu erreichen (Affolter et al., 2022,

S. 9). In Anbetracht dieser Dimension erhält die nachhaltige Immobilienfinanzierung eine besondere Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund analysiert die vorliegende Arbeit, wie ESG-Kriterien bei der Immobilienfinanzierung von Banken in der Schweiz aktuell berücksichtigt werden, welche Herausforderungen bestehen und welche Potenziale für eine breitere Verankerung vorhanden sind.

1.2 Zielsetzung

Im Rahmen dieser Abschlussarbeit wird analysiert, wie Banken ESG-Kriterien in den Prozess der Immobilienfinanzierung integrieren, was für einen Einfluss diese Kriterien auf die Hypotheken haben und welche Herausforderungen und Chancen die Integration von ESG-Kriterien mit sich bringen. Der Fokus liegt auf den unterschiedlichen Methoden der ESG-Bewertung durch die Banken, den Auswirkungen auf die Konditionen (Zinsen, Laufzeit, Belehnungswert) und den damit verbundenen Hemmnissen und Treibern für nachhaltige Hypotheken.

Gleichzeitig wird untersucht, ob sich mit den erarbeiteten Kenntnissen ein Best Practices als Empfehlung ableiten lässt, welches die Integration von ESG-Kriterien in die Immobilienfinanzierung optimieren kann.

Die Arbeit befasst sich mit folgenden drei Forschungsfragen:

1. Wie beeinflussen ESG-Kriterien die Prozesse von Immobilienfinanzierungen? Welche Vor- und Nachteile haben ESG-Kriterien für die Kreditvergabeprozesse?
2. Wie integrieren Banken ESG-Kriterien in ihre Entscheidungsprozesse und gibt es einen einheitlichen bankenübergreifenden Prozess?
3. Welche Herausforderungen und Chancen ergeben sich durch die Integration von ESG-Kriterien für die Immobilienfinanzierung?

1.3 Aufbau und Methodik

Die vorliegende Arbeit gliedert sich in drei Hauptkapitel. Nach einer Einführung mit Ausgangslage, Zielsetzung, Aufbau und Abgrenzung folgen die theoretische und empirische Untersuchung des Einflusses von ESG-Kriterien auf die Immobilienfinanzierung durch Banken in der Schweiz:

Nach der Einleitung gibt Kapitel 2 einen Überblick über den theoretischen Rahmen dieser Arbeit. Es werden zentrale Begriffe und Modelle zu Hypotheken und ESG recherchiert und erläutert. Weiter widmet sich dieses Kapitel den regulatorischen

Rahmenbedingungen. Im Fokus stehen die relevanten gesetzlichen Grundlagen, die Richtlinien sowie Vorgaben in der Schweiz.

Kapitel 3 beinhaltet die empirische Untersuchung dieser Arbeit. Im ersten Teil erfolgt eine deskriptive Erhebung von nachhaltigen Hypotheken im Schweizer Bankenmarkt. Hier werden die öffentlich zugänglichen Informationen und Daten von Schweizer Banken verglichen, darunter Kantonalbanken und einige im Schweizer Hypothekargeschäft aktive Banken. Dabei liegt der Fokus der Untersuchung auf dem Zinssatz, der Zinslaufzeit, dem Darlehensbetrag, den Konditionen und dem gewichteten ESG-Faktor für die nachhaltige Hypothek. Anschliessend werden die Ergebnisse vergleichend untersucht und ausgewertet.

Im zweiten Teil der empirischen Untersuchung werden halbstrukturierte Experteninterviews mit ausgewählten Fachpersonen aus der Bankbranche durchgeführt. Nach einer prägnanten Erläuterung der methodischen Vorgehensweise folgt die detaillierte Untersuchung der Interviews. Im Anschluss werden die Ergebnisse der Interviews abgebildet und ausgewertet.

Kapitel 4 fasst die wichtigsten Erkenntnisse zusammen und beantwortet die Forschungsfragen. Auf Basis der Erkenntnisse der Experteninterviews wird eine praxisorientierte Handlungsempfehlung abgeleitet. Anschliessend folgen eine Diskussion sowie ein Ausblick auf zukünftige Entwicklungen und weiteren Forschungsbedarf.

1.4 Abgrenzung

Der Fokus dieser Arbeit liegt auf dem Schweizer Bankensystem und der Anwendung von ESG bei der Immobilienfinanzierung durch Banken. Ein Vergleich mit europäischen oder internationalen Bankensystemen erfolgt bewusst nicht, da dies den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde sowie die regulatorischen und marktspezifischen Unterschiede eine eigenständige Analyse erfordern würden. Die Arbeit beschränkt sich daher konsequent auf die regulatorischen und marktspezifischen Rahmenbedingungen der Schweiz.

In der empirischen Analyse werden zunächst Daten und Informationen zu den verschiedenen ESG-Kriterien und nachhaltigen Hypotheken von Schweizer Banken erhoben und ausgewertet. Zu den Schweizer Banken zählen die Kantonalbanken sowie weitere im Hypothekargeschäft aktive Banken. Es wird ein Vergleich durchgeführt und der Fokus liegt dabei auf den öffentlich zugänglichen Informationen und Dokumenten zu den grünen, nachhaltigen Hypotheken und den dazugehörigen ESG-Kriterien.

Anschliessend werden bei den Experteninterviews Vertreterinnen und Vertretern aus Banken der Deutschschweiz befragt. Eine Einbeziehung der französisch- oder italienischsprachigen Schweiz erfolgt nicht, da einerseits sprachliche Barrieren bestehen und andererseits der Aufwand für die Interviews in mehreren Landessprachen nicht im Verhältnis zum Mehrwert für die vorliegende Arbeit stehen würde. Ziel ist es, die Experteninterviews möglichst tiefgehend und qualitativ hochwertig zu führen.

Es werden sowohl Hypotheken für Privatkunden als auch institutionelle Kreditnehmende einbezogen. Der Schwerpunkt liegt jedoch auf den Hypotheken an Privatpersonen, da grüne und nachhaltige Hypotheken und entsprechende ESG-Angebote im Schweizer Bankenmarkt überwiegend auf Privatpersonen ausgerichtet sind. Für institutionelle Kunden werden von Banken in den meisten Fällen individuelle und nicht standardisierte Lösungen angeboten (Berchtold et al., 2024, S. 14), die im Rahmen dieser Arbeit nicht vertieft betrachtet werden.

Nicht im Fokus der Arbeit stehen zudem:

- ESG-Kriterien bei der Kreditvergabe ausserhalb des Immobilienbereichs (z. B. Unternehmenskredite ohne Immobilienbezug),
- Kreditvergaben von Nicht-Banken oder internationalen nicht schweizerischen Akteuren,
- Detaillierte Analysen auf Einzelbank-Ebene.

Die Analyse orientiert sich an den aktuellen gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen in der Schweiz, insbesondere an den Vorgaben der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg), der FINMA sowie den einschlägigen energiepolitischen Instrumenten wie den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEn).

1.5 Hilfsmittel

Zur Überprüfung der sprachlichen Überarbeitung sowie zur diskursiven Unterstützung wurden die KI-gestützten Schreibassistenzsystemen ChatGPT und Copilot eingesetzt. Für die Transkription der Interviewaufnahmen wurde je nach Audioqualität der Aufnahmen entweder die Transkriptionsfunktion von Microsoft Teams und Microsoft Copilot oder Apple iPhone 14 in Kombination mit ChatGPT verwendet. Die dadurch erhaltenen Rohdaten wurden manuell überprüft, bereinigt und niedergeschrieben. Für die Kodierung und Auswertung der Interviews wurden Microsoft Excel und MAXQDA 2024 und für die deskriptive Erhebung Microsoft Excel genutzt.

2. Theoretischer Rahmen

Dieses Hauptkapitel befasst sich mit den theoretischen Grundlagen zu den drei ineinandergreifenden Schwerpunkten: Hypotheken und ESG-Kriterien sowie deren zugrundeliegenden Regulatorien.

2.1 Hypotheken

Die folgenden Abschnitte geben einen Überblick zu den Grundlagen von Hypotheken in der Schweiz. In einer ersten Einleitung wird der Schweizer Hypothekarmarkt dargestellt. Anschliessend werden der Begriff Hypothek, die rechtlichen Grundlagen und die Bestandteile von Hypotheken erläutert. Zum Schluss wird das Thema Hypothek mit dem Begriff der nachhaltigen Hypotheken komplementiert.

2.1.1 Hypothekarmarkt Schweiz

Der Schweizer Hypothekarmarkt ist ein starkes, aber langsam wachsendes Segment mit einem Volumen von CHF 1'271 Mrd. Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung des Hypothekarvolumens über die letzten zehn Jahre von 2014 bis 2024.

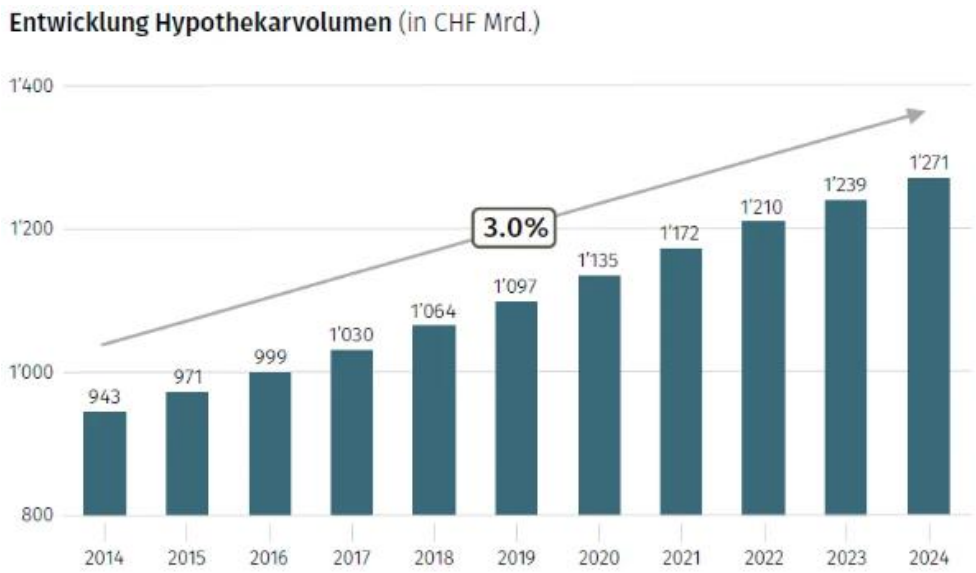

Abbildung 1: Entwicklung Hypothekarvolumen von 2014 bis 2024 (Moneypark, 2025)

Seit 2014 ist der Hypothekarmarkt um CHF 328 Mrd. gewachsen, was einem durchschnittlichen Wachstum von 3 % entspricht. Mit einer Steigerung von CHF 32 Mrd. im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr blieb das Wachstum mit 2.6 % erneut unter dem langjährigen Durchschnitt von 3 %. Als Ursache werden das verschärfte regulatorische Umfeld und die steigenden Refinanzierungskosten, trotz sinkender Zinsen, angegeben. Die durchschnittliche Nettozinsmarge der Banken sank 2024 auf 1.26 % (2023 waren es 1.40 %). Damit lag sie wieder auf dem Niveau von 2022.

In der Abbildung 2 wird deutlich aufgezeigt, dass die Kantonalbanken nominal mit CHF 23.3 Mrd. den grössten Teil am Wachstums beitragen, gefolgt von den Raiffeisenbanken mit CHF 9.7 Mrd. Das höchste, prozentuale Wachstum konnten wieder die Pensionskassen mit einem Zuwachs von 8 % zum Vorjahr ausbauen. Nur bei den Versicherungen und der UBS gab es im Jahr 2024 einen Rückgang. Mit der Übernahme der Credit Suisse durch die UBS wurde eine Risikobereinigungsstrategie erstellt, die in der Folge einen Abbau ihres Hypothekarportfolios von CHF 9.7 Mrd. herbeigeführt hat (Moneypark, 2025).

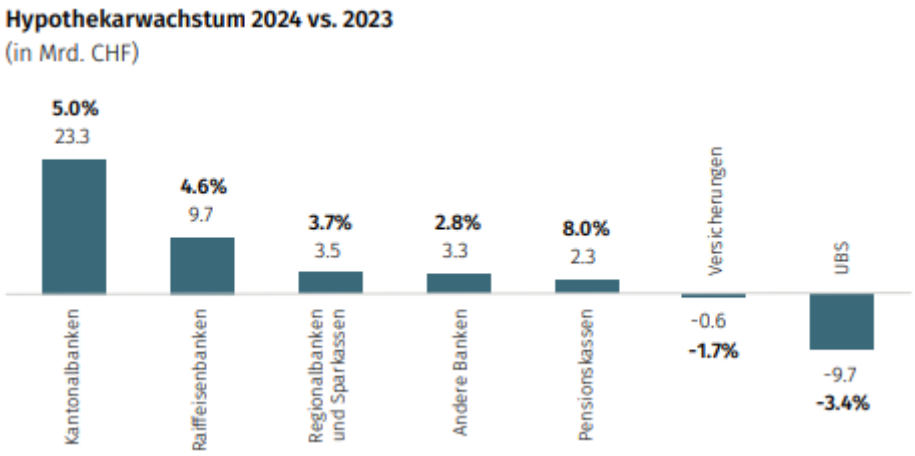

Abbildung 2: Hypothekarwachstum 2024 zu 2023 (Moneypark, 2025)

Für private Käuferinnen und Käufer stellt die Hypothek oftmals die einzige Möglichkeit dar, Wohneigentum zu erwerben, während sie für Banken einen zentralen Bestandteil des Kerngeschäfts bildet. Entsprechend machen Hypotheken einen erheblichen Anteil an den Kreditportfolios der Schweizer Banken aus und haben eine hohe systemische Bedeutung für den Finanzplatz Schweiz. Die FINMA betont die grosse Relevanz des Hypothekarmarktes und überwacht die Einhaltung der Kreditvergabestandards, um Risiken wie etwa eine Überhitzung des Immobilienmarktes frühzeitig zu erkennen und zu begrenzen (Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, 2024).

2.1.2 Begriffsdefinition Hypothek

Eine Hypothek ist eine langfristige, gesicherte Schuld, bei der ein Schuldner ein Darlehen von einem Kreditgeber erhält, um den Kauf, die Renovation oder den Bau einer Immobilie zu finanzieren. Die Immobilie dient dabei als Sicherheit (Geltner et al., 2014, S. 386-387). In der Schweiz werden Hypotheken als durch das Grundpfand gesichertes Darlehen betrachtet, das in der Regel von einer Bank oder einem anderen Finanzinstitut, wie einer Versicherung oder einer Pensionskasse, gewährt wird. Das Darlehen wird durch ein Pfandrecht an der Immobilie gesichert. Im Falle eines Zahlungsausfalls wird dem

Kreditgeber das Recht erteilt, die Immobilie zu verwerten, um seine Forderung zu decken (UBS, 2024; SBVg, 2023)

In den 1980er-Jahren wurden Fremdfinanzierung über 100 % des Marktwertes von Immobilien gewährt. Heute wird die Fremdfinanzierung stark von Regulierungen, Selbstregulierungen, technischen Möglichkeiten und dem Risikobewusstsein der Kreditgeber beeinflusst (Fahrländer & Kloess, 2024, S. 241-243).

Der Belehnungswert spielt eine zentrale Rolle in der Hypothekenvergabe und liegt in der Regel unter dem aktuellen Marktwert der Immobilie. Er dient als Berechnungsgrundlage für den maximal möglichen Hypothekarbetrag und stellt aus Sicht der finanzierenden Bank eine konservative Bewertung des Sicherungsobjekts dar. Hypotheken mit einer niedrigen Belehnung, das heisst, wenn der Belehnungswert deutlich über dem aufgenommenen Darlehen liegt, gelten als risikoarm. Dieses geringere Risiko spiegelt sich in tieferen Hypothekarzinsen wider.

Die Refinanzierung der Hypothekarbanken erfolgt über unterschiedliche Kanäle, beispielsweise über die Schweizerische Nationalbank (SNB) oder den Kapitalmarkt. Die hierbei entstehenden Refinanzierungskosten, einschliesslich etwaiger Risikozuschläge, werden direkt an die Kundschaft weitergegeben. Der Aufbau des Hypothekarzinses setzt sich aus mehreren Komponenten zusammen:

- Zinsrisikokosten
- Kosten zur Abdeckung von Kreditausfällen
- Prozesskosten
- institutsabhängige Marge

Seit dem Jahr 2000 hat sich die Struktur der Hypothekarprodukte grundlegend gewandelt. Variable Hypotheken wurden weitgehend durch Festhypotheken mit Laufzeiten von bis zu zehn Jahren ersetzt. Parallel dazu hat der Markt eine starke Digitalisierung erfahren, sodass heute zahlreiche digitale Produkte und Plattformen, wie etwa UBS Key4, angeboten werden.

Zudem unterscheiden sich Banken in ihrer Margenpolitik, die massgeblich vom Wettbewerbsumfeld und der individuellen Einschätzung des Kreditrisikos beeinflusst werden. Diese Differenzierung wirkt sich auf die Höhe der anfallenden Hypothekarzinsen für die Endkundinnen und -kunden aus (Fahrländer & Kloess, 2024, S. 240-241).

In der Schweiz ist die Regulierung der Eigenmittelunterlegung klar geregelt und erfolgt insbesondere über Vorgaben wie den antizyklischen Kapitalpuffer sowie das Niederstwertprinzip bei der Bewertung von Sicherheiten. Die maximale Belehnungshöhe (Loan-to-Value, LTV) variiert je nach Nutzungsart der Liegenschaft und bildet zusammen mit dem Belehnungswert eine zentrale Grundlage für die Kreditvergabe. Dabei wird in der Regel nicht der Marktwert, sondern ein konservativer Belehnungswert als Basis verwendet, um Risiken für die finanzierende Bank zu minimieren.

In der folgenden Tabelle wird ein Überblick über die in der Schweiz typischerweise zulässigen maximalen Belehnungshöhen für verschiedene Nutzungsarten dargestellt:

Nutzungsart	**Maximale Belehnungshöhe**
Wohneigentum	80 %
Exklusives Wohneigentum	50 %
Rendite-Mehrfamilienhaus	75 %
Geschäftshäuser	60 %
Hotels, Restaurants	50 %
Industriegebäude	50 %

Tabelle 1: Maximale Belehnungshöhen (LTV) (in Anlehnung an SIREA, 2019, S. 35)

Darüber hinaus existieren bankinterner Richtlinien, die nicht öffentlich zugänglich sind und das Kreditverhalten zusätzlich beeinflussen (Fahrländer & Kloess, 2024, S. 242-243).

Unterschiedliche Beweggründe spielen für die Fremdfinanzierung von Immobilien eine grosse Rolle. Bei privaten Wohneigentümern wird das Fehlen des Eigenkapitals zur Finanzierung einer Immobilie als Grund angenommen. Bei institutionellen Investoren dient die Fremdfinanzierung als massgebliche Optimierung der Kapitalstruktur und als Leverage-Effekt (Fahrländer & Kloess, 2024, S. 243). Durch einen positiven Leverage-Effekt werden die Schulden der institutionellen Investoren erhöht und die Eigenkapitalrentabilität verbessert. Die folgende Gleichung zeigt, dass umso höher das Verhältnis von Fremdkapital (FK) zu Eigenkapital (EK) liegt, desto höher die Eigenkapitalrendite liegt, dies unter Betrachtung, dass die Gesamtrendite höher als der Fremdkapitalzins ist (Dr. Wilding, 2024, S. 6).

$$r_{EK} = r_{GK} + \frac{FK}{EK} \cdot (r_{GK} - k_{FK})$$

r_{EK} = Eigenkapitalrendite (ROE)
r_{GK} = Gesamtkapitalrendite (ROI)
FK = Fremdkapital
EK = Eigenkapital
k_{FK} = Fremdkapitalkosten

Auf Portfolioebene gibt es für Immobilienfonds eine Begrenzung von max. 33 % auf die Fremdfinanzierungsquote und bei Immobiliengesellschaften liegt der Anteil max. bei 50 %, Pensionskassen dürfen hingegen kein Fremdkapital für die Finanzierung ihrer Immobilien aufnehmen (Fahrländer & Kloess, 2024, S. 243).

Hypothekararten und Zinsmodelle

Hypotheken lassen sich hinsichtlich Zinssatzgestaltung und Zinslaufzeit in verschiedene Kategorien unterteilen. In der Schweiz haben sich drei Hauptformen etabliert (Bank Cler, 2025):

Festhypothek: Bei der Festhypothek wird der Zinssatz für eine definierte Laufzeit im Voraus vereinbart und bleibt über die gesamte Dauer unverändert. Dieses Modell bietet dem Kreditnehmer eine hohe Planungssicherheit, da die Zinskosten unabhängig von der Marktentwicklung konstant bleiben. Typische Laufzeiten liegen zwischen einem und zehn Jahren (Bank Cler, 2025; UBS, 2025). Zu beachten ist, dass bei einer vorzeitigen Auflösung des Vertrags in der Regel eine Entschädigung an die Bank als Schadenersatz zu leisten ist. Diese Entschädigung wird Vorfälligkeitsentschädigung genannt (Geltner et al., 2014, S. 391). Die folgende Abbildung zeigt den Verlauf des Festzinssatzes mit Einblick zum (fiktiven) Marktzinssatz von der vorzeitigen Zinssatzfixierung bis zum Laufzeitende am Beispiel der ZKB.

Abbildung 3: Verlauf Zinssatz bei Festhypothek (Burri & Seitz, 2024, S. 71)

Variable Hypothek: Die variable Hypothek weist weder eine fixe Laufzeit noch einen festen Zinssatz auf. Der Zinssatz wird laufend an die aktuellen Marktbedingungen angepasst (Bank Cler, 2025). Die folgende Abbildung zeigt den Verlauf des variablen Zinssatzes bei einer variablen Hypothek am Beispiel der Raiffeisenbank:

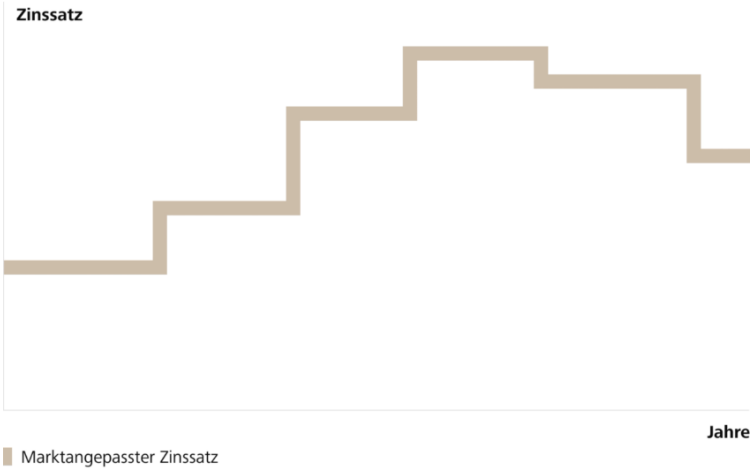

Abbildung 4: Möglicher Zinsverlauf einer variablen Hypothek (Raiffeisenbank, Ohne Datum)

Variable Hypotheken können in der Regel vom Kreditnehmer unter Einhaltung einer Kündigungsfrist (meist drei oder sechs Monate) gekündigt oder in ein anderes Hypothekarmodell umgewandelt werden (Moneyland, 2024). Dieses Modell bietet maximale Flexibilität, setzt den Schuldner jedoch dem vollen Zinsänderungsrisiko aus, da steigende Marktzinsen unmittelbar zu höheren Zinskosten führen. Aufgrund des langanhaltend niedrigen Zinsumfelds hat die Bedeutung variabler Hypotheken in den letzten Jahren abgenommen, da viele Kunden auf Festzins- oder Geldmarkthypotheken ausgewichen sind (Bank Cler, 2025).

SARON-Hypothek: Dieses Modell, früher bekannt als LIBOR-Hypothek, basiert auf einem variablen Zinssatz, der regelmässig an einen kurzfristigen Referenzzinssatz des Geldmarkts gekoppelt ist. Seit der Ablösung des LIBOR per Ende 2021 dient in der Schweiz der SARON (Swiss Average Rate Overnight) als Referenzzinssatz (UBS, 2025). Die SARON-Hypothek, auch als Rollover-Hypothek bezeichnet, hat üblicherweise keine feste Gesamtlaufzeit, stattdessen wird der Zinssatz in regelmässigen Intervallen, meist vierteljährlich, entsprechend dem aktuellen Referenzsatz SARON neu festgelegt (ZKB, 2025). Die folgende Abbildung zeigt graphisch den Verlauf des Zinssatzes der SARON-Hypothek am Beispiel der ZKB:

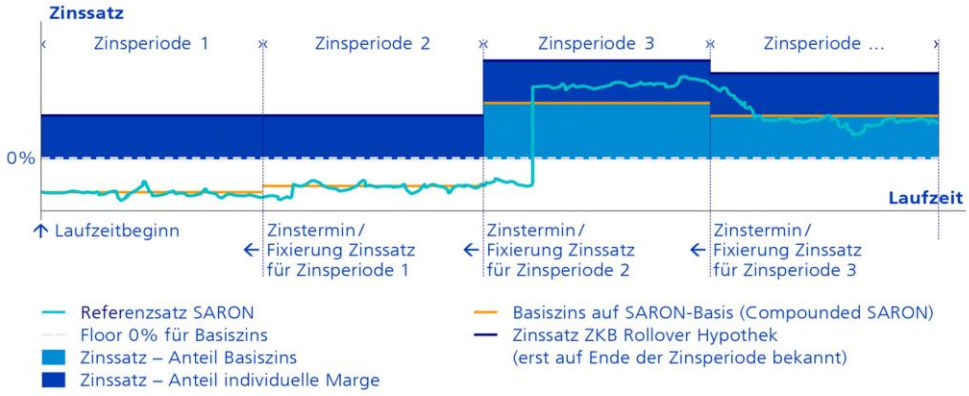

Abbildung 5: Verlauf Zinssatz bei SARON-Hypothek (Burri & Seitz, 2024, S. 74)

Zwischen den Zinsanpassungen entrichtet der Kunde einen variablen Zins, bestehend aus dem Referenzsatz SARON zuzüglich einer bankindividuellen Marge. Bei sinkendem Zinsniveau profitiert der Hypothekarnehmer unmittelbar von niedrigeren Zinsen, während sich die Kosten bei steigenden Zinssätzen erhöhen. Viele Verträge ermöglichen während der Laufzeit einen Wechsel von der SARON-Hypothek in eine Festhypothek, um sich bei stark steigenden Zinsen abzusichern. Die Geldmarkthypothek verbindet somit kurzfristige Flexibilität mit dem Risiko steigender Zinsen auf lange Sicht (UBS, 2025).

Weitere Hypothekararten

Baufinanzierung: Einzelne Tranchen werden während der Bauphase je nach Baufortschritt ausbezahlt. Bei dieser Finanzierung kann die Hypothek für den Neubau oder für eine umfassende Sanierung der Immobilie genutzt werden. Für jede Tranche wird das beste Hypothekarmodell ausgesucht und es werden nur Zinskosten auf die effektiv ausbezahlten Hypotheken gezahlt (Burri & Seitz, 2024, S. 76). Die folgende Abbildung zeigt den Verlauf der ausbezahlten Hypothek bis zum Ende der Bauphase am Beispiel der ZKB.

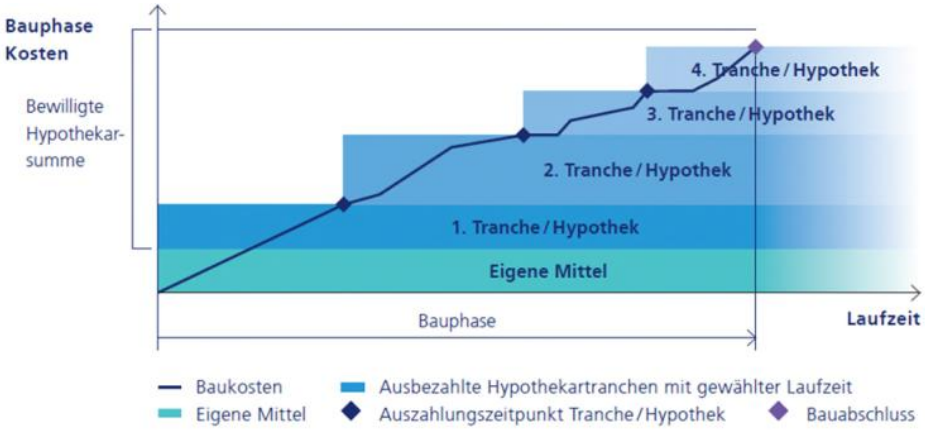

Abbildung 6: Verlauf Baufinanzierung (Burri & Seitz, 2024, S. 76)

Baukredit: Diese Art der Finanzierung wird für grosse Bauprojekte (meist Unternehmen) genutzt. Dabei wird ein Konto bei der Bank eröffnet und die Eigenmittel, welche abhängig von den im Voraus definierten Konditionen, einbezahlt. Nach Abschluss der Bauphase, in der das Bankkonto belastet wird, wird mit der Bank die Umwandlung des Baukredites in eine Hypothek konsolidiert. Üblicherweise werden im Rahmen des Baufortschrittes Teilkonsolidierungen geführt (Burri & Seitz, 2024, S. 77). Die folgende Abbildung zeigt den Verlauf des Baukredites am Beispiel der Raiffeisenbank:

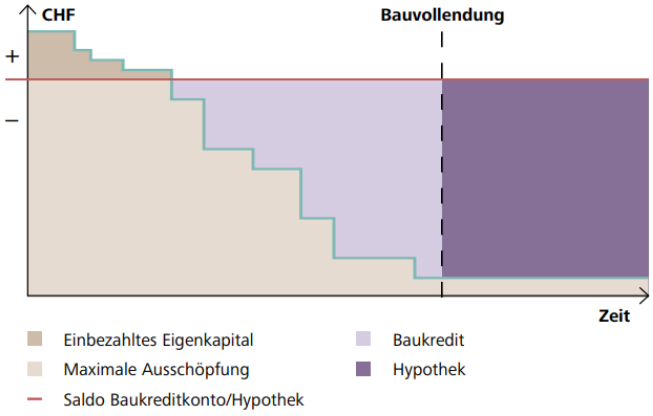

Abbildung 7: Verlauf Baukredit (Raiffeisenbank, Ohne Datum)

Spezialprodukte: Viele Banken bieten unterschiedliche Spezialprodukte. Zwei dieser Produkte sind die Starthypothek und das Umweltdarlehen. Bei den **Starthypotheken** (Festhypothek) wird eine Zinssatzreduktion für den Ersterwerb eines Eigenheims angeboten. Die Laufzeit mit dem reduzierten Zinssatz wird von den Banken unterschiedlich definiert. Die folgende Abbildung zeigt das Beispiel der Starthypothek der ZKB:

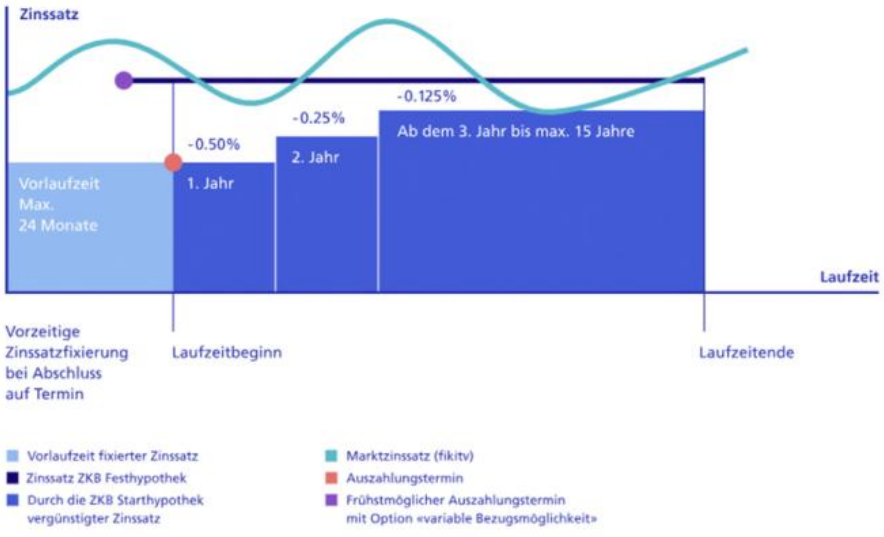

Abbildung 8: Beispiel Starthypothek der ZKB (Burri & Seitz, 2024, S. 78)

In diesem Beispiel der ZKB wird der vergünstigte Zinssatz im ersten Jahr um -0.5 % reduziert, im zweiten Jahr um -0.25 % und läuft anschliessend ab dem 3. Jahr bis Laufzeitende (max. 15. Jahr) mit einer Reduktion von -0.125 % zum Zinssatz der Festhypothek (Burri & Seitz, 2024, S. 78).

Ein weiteres Spezialprodukt sind Umweltdarlehen. Hier wird von dem Finanzdienstleister eine nachhaltige oder grüne Hypothek angeboten, welche für umweltfreundliche Bauten und Renovationen von einer Zinssatzreduktion profitiert (Burri & Seitz, 2024, S. 79). Im Kapitel 2.1.5 wird das Produkt nachhaltige Hypotheken genauer betrachtet.

2.1.3 Rechtliche Grundlagen

Die Regulierung der Immobilienfinanzierung in der Schweiz ist durch eine Vielzahl von Normen und Instanzen geprägt. Banken und Versicherungen unterliegen der Aufsicht der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA), während für Pensionskassen die Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2) sowie die Vorgaben der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (AOK BV) massgeblich geregelt werden. Zusätzlich werden Banken durch internationale Regelwerke sowie Basel II und III geregelt, wobei die regulatorischen Rahmenbedingungen durch das Basel Committee on Banking Supervision (BCBS) ausgearbeitet werden. Ein zentrales Element dieser Regulierung besteht in der Verpflichtung der Banken, ausreichende Eigenmittel vorzuhalten, um Kreditrisiken angemessen abzudecken. Dabei werden die erforderlichen Eigenmittel risikogewichtet ermittelt, sodass Institute mit höheren Risiken entsprechend mehr Kapital vorhalten müssen.

In der Schweiz werden über den internationalen Mindeststandards hinaus teilweise strengere Anforderungen an die Marktteilnehmer gestellt. Neben den staatlichen und internationalen Vorgaben spielt auch die Selbstregulierung durch die Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg) eine bedeutende Rolle. Die durch die SBVg erlassenen Richtlinien ergänzen die gesetzlichen Rahmenbedingungen und tragen zur Stabilität und Integrität des Schweizer Finanzplatzes bei (Fahrländer & Kloess, 2024, S. 242).

Die rechtlichen Grundlagen von Hypotheken werden hauptsächlich im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB), insbesondere in den Artikeln 793 ff. ZGB, geregelt. Zudem stellen regulatorische Richtlinien der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) und der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) wichtige zusätzliche Vorgaben bezüglich Kreditvergabe, Risikomanagement und Eigenmittelanforderungen dar (Schweizerische Bankiervereinigung, 2023).

Besonders relevant sind die «Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen», welche Vorschriften zur Eigenmittelquote und zur Amortisation enthalten. Die Selbstregulierung wird im Falle einer Hypothekarfinanzierung für selbstgenutztes Wohneigentum oder Renditeobjekten und bei Krediterhöhungen und Neugeschäften genutzt. Darlehen werden nicht als Eigenmittel angesehen, ausser sie werden mit Rücktritt versehen oder an die Banken abgetreten. Bei der linearen Amortisation wird der Start bis spätestens 12 Monate nach der Auszahlung der Hypothek festgelegt. Beim selbstbenutzten Wohneigentum und bei Renditeobjekten gelten folgende Bedingungen.

Für selbstgenutzten Wohneigentum:

- 20 % des Liegenschaftspreises müssen aus Eigenmitteln stammen, wovon max. 10 % aus der 2. Säule entnommen werden dürfen.
- Der Belehnungswert muss innert 15 Jahren auf 2/3 des Anfangswertes amortisiert werden.

Für Renditeobjekte:

- 25 % des Liegenschaftspreises müssen aus Eigenmitteln stammen. Ab 01.01.2025 ist der Wert je nach Risikobeurteilung auf 10 % Eigenmittel gelockert worden.
- Der Belehnungswert muss innert 10 Jahren auf 2/3 des Anfangswertes amortisiert werden. Ab 01.01.2025 wird der Wert je nach Risikobeurteilung auf 15 Jahre gelockert.

Seit 2023 gelten die Richtlinien für Anbieter von Hypotheken zur Förderung der Energieeffizienz. Grundlage ist es, bei jeder Beratung von Privatpersonen bei der Finanzierung vom Eigenheim oder Ferienhäusern die Energieeffizienz des Gebäudes zu thematisieren (Burri & Seitz, 2024, S. 47-48).

2.1.4 Bestandteile von Hypotheken

Hypotheken beinhalten viele Bestandteile. In diesem Kapitel werden die wichtigsten Bestandteile aufgelistet und erläutert.

Ein langfristiger Darlehensbetrag wird von einer Bank, Versicherung oder Pensionskasse als Hypothek für den Erwerb oder den Bau einer Immobilie vergeben. Die Höhe des Betrags wird anhand der Nutzungsart der Immobilie definiert (siehe Tabelle 1, Kapitel 2.1.2). Die Eigenmittel werden von den Käufern eingebracht und müssen mindestens 20 % des Kaufpreises betragen (Baloise, 2025; Bank Cler, 2025). Max. 10 % des Kaufpreises

dürfen aus Pensionskassengeldern stammen, der Rest muss aus hartem Eigenkapital stammen (Burri & Seitz, 2024, S. 47-48).

In den meisten Fällen werden eine erste und eine zweite Hypothek vergeben. Die erste Hypothek wird bei 67 % des Kaufpreises festgelegt und wird im Normalfall nicht amortisiert. Die Differenz zum Darlehensbetrag wird mit der zweiten Hypothek beglichen. Bei einer eigengenutzten Immobilie liegt die zweite Hypothek durchschnittlich bei 13 % des Kaufpreises. Die zweite Hypothek wird innerhalb von 15 Jahren oder bis zur Erreichung des Referenzalters amortisiert. Bei der Amortisation wird zwischen der direkten Amortisation und der indirekten Amortisation unterschieden. Bei der direkten Amortisation wird der Darlehensbetrag regelmässig mit einem fixen Betrag zurückgezahlt und dadurch die Zinslast reduziert. Bei der indirekten Amortisation wird ein fixer Betrag in die Säule 3a eingezahlt, um Vorsorgeguthaben aufzubauen. Das 3a Konto wird als Sicherheit bei der Bank verpfändet und bei der Pensionierung wird der Betrag zur Reduktion des Darlehensbetrag an die Bank aufgezahlt (Baloise, 2025; UBS, 2024). Bei Festhypotheken wird die Laufzeit für die Zinsbindung zwischen 1 bis 15 Jahre definiert, bei Variablen und SARON Hypotheken ist sie unbefristet (Burri & Seitz, 2024, S. 83). Die Tragbarkeit wird durch die jährlichen Kosten der Immobilie definiert und darf in der Regel nicht mehr als ein Drittel des Bruttoeinkommens vom Hypothekarnehmer ausmachen. Die Höhe der Kosten wird durch den Hypothekarzins, die Amortisation und die Nebenkosten definiert (Bank Cler, 2025). Der Zinssatz wird je nach Hypothekarmodel vereinbart und orientiert sich am Leitzins der Schweizerischen Nationalbank (SNB). Er wird vierteljährlich, halbjährlich oder jährlich je nach Vereinbarung bezahlt (Burri & Seitz, 2024, S. 24).

Der Ablauf der Hypothekarvergabe wird mehrheitlich gleich definiert und erfolgt in fünf Schritten:

1. Beratungsgespräch mit der Bank (Auswahl des Produktes)
2. Unterzeichnung Hypothekarvertrag
3. Immobilienkauf und Unterzeichnung des Vertrags
4. Hypothekarauszahlung an Verkäufer oder Käufer
5. Zahlung der Hypothekarzinsen und der Amortisation (UBS, 2024)

2.1.5 Nachhaltige Hypotheken

Nachhaltige Immobilienfinanzierungen werden häufig als grüne Hypotheken bezeichnet, welche explizit für die Finanzierung von nachhaltigen Immobilien genutzt werden. Sie werden für den Kauf und Bau von energieeffizienten und nachhaltigen Liegenschaften

sowie die energetische Sanierung von Immobilien vergeben. Die Hypotheken werden mit speziellen Konditionen wie Zinsvergünstigungen ausgezeichnet (Berchtold et al., 2024, S. 12-14).

Die Bedeutung von nachhaltigen Hypotheken gewinnt zunehmen an Bedeutung. Von den gesamten Treibhausgasemissionen in der Schweiz werden 22 % vom Gebäudesektor verursacht. Die Emissionen wurden bis 2023 um 46 % gegenüber 1990 reduziert, der Endenergieverbrauch blieb jedoch weiter bei ca. 40 % (Bundesamt für Umwelt BAFU, 2024). Energetische Sanierungen werden als erster Treiber für die Reduktion der CO_2-Emissionen definiert. Ein Grossteil des Schweizer Gebäudeparks ist kaum oder gar nicht gedämmt und wird fossil oder elektrisch betrieben. Durch die energetische Sanierung der Gebäudehülle wird der Wärmebedarf reduziert, durch die energetische Sanierung der fossilen oder elektrischen Heizung wird die Effizienz gesteigert (Das Gebäudeprogramm, 2024, S. 2-4). Die jährliche Sanierungsrate liegt bei 1 % des Bestands. Um die Klimaziele vom Bund zu erreichen, muss diese Sanierungsrate um ein Mehrfaches (auf ca. 7 %) erhöht werden. Mit einem Volumen von CHF 1'271 Mrd. werden Hypotheken als erheblicher Hebel zur Gebäudetransformation angenommen (Affolter et al., 2022, S. 42; Moneypark, 2025).

Nachhaltige Hypotheken werden in den meisten Fällen mit den Umweltaspekten (E von ESG) verknüpft. Dabei orientieren sich die Konditionen an dem Faktor Energie, um die Nachhaltigkeit der Gebäude zu definieren (Affolter et al., 2022, S. 42). Wird ein Gebäude als nachhaltig oder grün klassifiziert, wird dem Kreditnehmer in der Regel ein Zinsnachlass angeboten. Aktuelle Marktanalysen für die Schweiz zeigen, dass Zinsvergünstigungen zwischen 0.2 und 1.0 Prozentpunkten liegen und durchschnittlich 0.38 % betragen. Gebäudelabel-Zertifizierungen wie Minergie oder GEAK werden in der Regel als häufigstes Vergabekriterium festgelegt (Berchtold et al., 2024, S. 14-15).

Neben den nachhaltigen Hypotheken werden zunehmend grüne Renovationskredite von den Banken angeboten, welche bei energetischen Sanierungsmassnahmen durch tiefere Zinsen gefördert werden. Dies wird durch die Risikobetrachtung begründet, dass energieeffizientere Gebäude tiefere Betriebskosten verursachen, einen höheren Marktwert erzielen und eine tiefere Ausfallwahrscheinlichkeit aufweisen (Affolter et al., 2022, S. 42).

Nachhaltige Hypotheken und grüne Kredite werden für die Kreditgebenden als neue Chance betrachtet: neue Kundensegmente werden erschlossen, das Image wird gestärkt und die Risikosteuerung wird besser erzielt. Für Kreditnehmende werden Zinsrabatte als

finanzielle Anreize, Investitionen in energieeffiziente Gebäude, langfristig tiefere Betriebskosten sowie mögliche Wertsteigerung der Immobilien als Chance gesehen (Affolter et al., 2022, S. 42).

Die fehlende Standardisierung für nachhaltige Hypotheken wird als grosse Herausforderung angesehen. Je nach Bank werden unterschiedliche Angebote und Voraussetzungen festgelegt, es existiert kein einheitlicher Label- oder Bewertungsstandard (Affolter et al., 2022, S. 52). Dies wird als Hauptgrund für den tiefen Marktanteil (ca. 1 %) von nachhaltigen Hypotheken am Gesamtvolumen angenommen (Affolter et al., 2022, S. 36).

Nachhaltige Hypotheken werden als Instrument beim Risikomanagement für Banken und als wirksamer Hebel zur Förderung von energetischen Sanierungen, Steigerung der Energieeffizienz und dem Klimaschutz im Gebäudesektor angeboten. Sie bringen für Kreditnehmende und Kreditgebende viele Vorteile und Herausforderungen mit sich. Zunehmende Nachfrage, zusätzliche Regulatorien und mehr Transparenz werden künftig die Rolle von nachhaltigen Hypotheken in der Schweiz stärken und ein fester Bestandteil des Hypothekarmarktes werden (Affolter et al., 2022, S. 52-53; Berchtold et al., 2024, S. 17).

2.2 Environment, Social and Governance (ESG)

Die folgenden Unterkapitel geben einen Überblick über die Thematik ESG und nachhaltige Gebäudelabel. Als erstes werden ESG und die Historie & Entstehung von ESG erläutert. Zum Schluss werden relevante internationale und nationale nachhaltige Gebäudelabels aufgelistet und erklärt.

2.2.1 Begriffsdefinition

In Finanzwelt und Unternehmensführung wird Nachhaltigkeit in drei zentrale Aspekte definiert: Environment (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung). Für Investoren, Unternehmen und Institutionen werden die ESG-Kriterien zunehmend wichtiger und dienen als verantwortungsvolle und nachhaltige Entscheidungsgrundlage. Die Leitprinzipien von ESG werden bei der Bewertung der Qualität der Unternehmensführung, bei Umweltauswirkungen und sozialen Fragen genutzt. ESG-orientierten Investoren, Unternehmen und Institutionen werden positive Auswirkung auf die Umwelt, die Gesellschaft und die Unternehmensführung zugeschrieben (Straube, 2024, S. 2; Del Sarto, 2025, S. 43-47).

Viele Akteure der Immobilienbranche sind von den ESG-Kriterien betroffen. Immobilienentwickler und Investoren sind für die nachhaltige Entwicklung und Finanzierung bis hin zur Planung und dem nachhaltigen Bauen zuständig. Die Verwaltungen und Betreiber

der Immobilien gehen dem täglichen Betrieb nach und pflegen die Immobilie, damit sie energie- und kosteneffizient betrieben werden kann. Zudem sorgen sie dafür, dass die sozialen Bedürfnisse der Mietenden eingehalten werden. Sie sorgen bis zum Lebensende der Immobilie für eine reibungslose und effiziente Bewirtschaftung. Selbst die Mietenden sind von den ESG-Kriterien betroffen, da z. B. sozialen Aspekte, wie die Förderung der Gemeinschaft durch Gemeinschaftsräume und Veranstaltungen, eine grosse Rolle für sie spielen (Straube, 2024, S. 16).

In der Immobilienbranche werde viele unterschiedliche Bereich unter den ESG-Kriterien definiert. Unter dem Kriterium Umwelt (E) werden Themen wie Energieeffizienz, nachhaltige Bauweise, Klimaresilienz, Abfallmanagement & Recycling, Biodiversität und Zertifizierungen berücksichtigt. Beim Kriterium Umwelt steht die Planung, der Bau und der Betrieb des Gebäudes im Vordergrund (Straube, 2024, S. 17-18; Del Sarto, 2025, S. 47-50).

Beim Kriterium Soziales (S) spielen Themen wie Gemeinwohl, Soziale Integration, erschwinglicher Wohnraum, barrierefreier Zugang, Arbeitsbedingungen & Wohlbefinden und Mieterrechte eine wichtige Rolle. Dieses Kriterium konzentriert sich auf das Wohlbefinden der Bewohner (Straube, 2024, S. 18-19; Del Sarto, 2025, S. 50-52).

Beim Kriterium Unternehmensführung (G) ist eine verantwortungsvolle und transparente Führung wichtig, damit das Vertrauen der Stakeholder und Investoren gestärkt wird und das Unternehmen Risiken langfristig managen kann. Berücksichtigt werden Themen wie Ethik & Integrität, Verwaltungsrat & Führung, Risikomanagement, Compliance & Rechtskonformität, Investorenbeteiligung, interne Kontrollen, Rechenschaftspflicht und Risikomanagement (Straube, 2024, S. 19-20; Del Sarto, 2025, S. 52-54).

2.2.2 Historie, Entstehung und Regulatorien

Im 17. Jahrhundert wurde das Konzept der Nachhaltigkeit das erste Mal im Buch von Hans Carl von Carlowitz erwähnt. Es dauerte aber drei Jahrhunderte bis in den 1960er Jahre die ersten ethischen Investmentfonds Unternehmen von umstrittenen Branchen wie z. B. Tabak, Alkohol oder Waffen aus ihren Investitionen ausschlossen. In den 1970er Jahre wurde durch das Aufkommen der Umweltbewegungen Nachhaltigkeit immer wichtiger. Die ersten Unternehmen integrierten Umweltaspekte in ihre Anlageentscheid. 1971 wurde die erste Umweltkonferenz von den Vereinigten Nationen mit 26 Prinzipien lanciert und die Wechselwirkung zwischen Umwelt und wirtschaftlichem Wachstum international zum Gesprächsthema. In den 1980er und 1990er Jahren wurden soziale Kriterien

wie Arbeitsbedingungen, Menschrechte und Arbeitsstandards bei den Unternehmen eingeführt. 1990 wurde der erste Aktienindex für soziales Investieren mit dem «Domini 400 Social Index» eingeführt, welcher nachhaltiges Investieren möglich machte. In den Späten 1990er wurden Governance Kriterien wichtiger. Skandale wie Enron oder WorldCom haben das Bedürfnis nach transparenter Unternehmensführung, unabhängiger Aufsicht und Vermeidung von Interessenskonflikten gestärkt. Der «Global Compact» wurden von den Vereinten Nationen als freiwillige Initiative lanciert, damit Unternehmen sich für Menschenrechte, Arbeitsnormen, Korruptionsbekämpfung und Umweltschutz bekennen, einer der wichtigsten Meilensteine von ESG. 2004 wurde ESG das erste Mal als Begriff, basierend auf den Six Principles for Responsible Investment (PRI) definiert und verwendet. Seit 2017 werden vermehrt gesetzliche Grundlagen für börsennotierte Unternehmen zur Einhaltung der ESG-Kriterien und deren Auskunft eingeführt. Darunter gibt es das Non-Financial Reporting Directive (NFRD), die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und die EU-Taxonomie-Verordnung (Straube, 2024, S. 2-6; Kirchhoff et al., 2024, S. 7-10).

2.2.3 Nachhaltige Gebäudelabels

Nachhaltige Gebäudelabels werden als Zertifizierungssysteme genutzt, um die Nachhaltigkeitsleistung eines Gebäudes auf Basis vordefinierter, wissenschaftlich fundierter Kriterien zu bewerten. Sie schaffen Vergleichbarkeit, Transparenz und Glaubwürdigkeit in Bezug auf ökologische, soziale und ökonomische Aspekte von Immobilien und dienen damit als Übersetzungsinstrument für ESG (Environmental, Social, Governance) in der Immobilienwirtschaft. Während der Fokus in der Praxis meist auf Umweltaspekten liegt, integrieren moderne Labels zunehmend die Kriterien Soziales und Unternehmensführung (Affolter et al., 2022, S. 47-48; Berchtold et al., 2024, S. 14-15).

International nachhaltige Gebäudelabel

Zu den international führenden Zertifikaten zählen Leadership in Energy and Environmental Design (LEED), Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM) und Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) (Veith et al., 2021, S. 274).

LEED (US) wurde 1998 lanciert und ist das weltweit anerkannteste Label für umweltfreundliches und nachhaltiges Bauen. Verschiedene Gebäudetypen werden entlang der LEED-Kriterien «Integrativer Prozess», «Planung & Bewertung», «Lage & Transport», «Nachhaltige Standorte», «Energie- & Wasserverbrauch», «Materialauswahl &

Ressourcen», «Raumluftqualität und Projektprioritäten» bewertet. LEED kann sowohl bei Neubauten, Sanierungen und Bestandsgebäuden als auch bei Innen- & Mieterausbauten bis hin zu ganzen Städten und Gemeinden genutzt werden (Veith et al., 2021, S. 274-275; USGBC, 2025).

BREEAM (UK) wurde 1990 lanciert und ist das älteste nachhaltige Gebäudelabel, das für die Reduktion der Umweltauswirkungen von Gebäuden, die Verbesserung der Lebensqualität der Nutzer und der langfristigen Steigerung des Immobilienwertes erstellt wurde. Als umfassendes Bewertungssystem werden Gebäude im Bestand oder im Neubau anhand von Kategorien wie Energie, Gesundheit, Wasser, Transport, Management, Materialien, Abfall, Landnutzung, Ökologie und Umweltverschmutzung bewertet. Die Projekte werden von 0 bis 100 Punkten bewertet und die Abstufung wird bei Neubauten mit max. fünf Sternen und bei Bestandsbauten mit max. sechs Sternen bewertet (ausreichend, befriedigend, gut, sehr gut, exzellent oder herausragend) (Veith et al., 2021, S. 274-275; BREEAM, 2025).

DGNB (DE) wurde 2009 lanciert und seitdem kontinuierlich weiterentwickelt. Die Zertifizierung wird für Gebäude (Neubau, Sanierung und im Betrieb), Quartiere, Innenräume, Baustellen und den Gebäuderückbau benutzt und setzt auf eine umfassende Betrachtung während des gesamten Lebenszyklus der Immobilie. Die folgende Abbildung zeigt den Einsatzbereich von der Planung bis zum Lebensende.

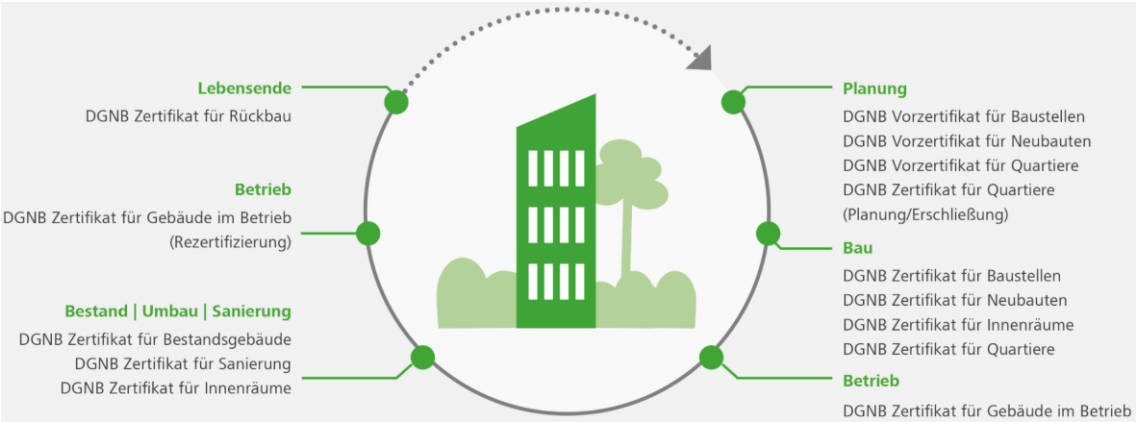

Abbildung 9: Übersicht der sämtlichen Varianten der DGNB Zertifizierung von Gebäuden und Quartieren im gesamten Lebenszyklus (DGNB, Ohne Datum)

Neben ökologischer, ökonomischer und soziokultureller Qualität werden auch technische und prozessuale Qualitäten sowie die Standortqualität bewertet. Die Stufen der Zertifizierung werden in Bronze (Nur Bestandsbauten und Gebäude im Betrieb, ab 35 %

Erfüllungsgrad), Silber (ab 50 %), Gold (ab 65 %) und Platin (ab 80 %) unterteilt (Veith et al., 2021, S.275; DGNB, 2025).

Alle diese Systeme bewerten ökologische (z. B. CO_2-Emissionen, Energiebedarf, Ressourcenschonung), ökonomische (z. B. Lebenszykluskosten), wie auch soziale Aspekte (z. B. Gesundheit, Komfort und Wohlbefinden) und beinhalten viele Themen von ESG-Kriterien und deren Bewertungen (Veith et al., 2021, S. 275).

Nationale nachhaltige Gebäudelabel in der Schweiz

In der Schweiz sind drei nationale Gebäudelabels besonders relevant: Minergie, GEAK und SNBS (Kraft & Kempf, 2021, S. 7). Seit dem 13. September 2023 treten GEAK, Minergie und SNBS als koordinierte Labelfamilie auf, um Prozesse zu vereinfachen und Doppelzertifizierungen zu erleichtern (Bundesamt für Energie BFE, 2023).

Minergie ist das am weitesten verbreitete Label und steht für Energieeffizienz, Komfort und Klimaschutz bei Neubauten und Sanierungen. Die Zertifizierung basiert auf strengen Vorgaben beim Heizwärmebedarf, der Dämmung, der Nutzung erneuerbarer Energien und Solarenergie. Eine hochwertige Gebäudehülle und ein kontrollierter Luftwechsel spielen zudem eine wichtige Rolle bei Minergie. Die folgende Abbildung zeigt die verschiedenen Minergie-Produkte von der Planung bis zum Bestand.

Abbildung 10: Minergie-Produkte im Überblick (Minergie, Ohne Datum)

Minergie wird für Neubauten und Sanierungen von Immobilen sowie für Areal genutzt. Bei den Gebäudestandards gibt es Erweiterungen wie Minergie-P (Passivhausstandard), Minergie-A (Plusenergie) und Minergie-ECO (ökologische und gesundheitliche Zusatzanforderungen in Kombination mit allen drei Minergie-Standards). Zusätzlich wird Minergie-Betrieb und Monitoring+ für Gebäude im Betrieb angeboten. Diese zwei Produkte

stellen sicher, dass während des Betriebs die Nebenkosten und der Energieverbrauch tief bleiben. Beim Bau werden die Produkte Minergie-Module und MQS Bau angeboten. Beim den Minergie-Modulen werden ausgewählte Bauteile und Bauteilsysteme nach Minergie zertifiziert, z. B. Fenster, Leuchten, Sonnenschutz. Das MQS Bau wird als Controlling angeboten, wo die Minergie-relevanten Bauteile während der Bauphase überprüft und die Ergebnisse dokumentiert werden. Seit 1998 wurden in Schweiz über 60'000 Gebäude Minergie-zertifiziert (Minergie, Ohne Datum).

Der **GEAK** wird als einheitlicher Gebäudeenergieausweis der Kantone und zur energetischen Analyse des IST-Zustandes von Immobilien angeboten (offizielle Energieetikette der Kantone). Die Qualität der Gebäudehülle (Dach, Wände, Böden, Fenster, Türen und Wärmebrücken), die Effizienz der Gesamtenergie (Heizung, Warmwasser, Elektrizität und Lüftung) und die direkten CO_2-Emissionen werden auf einer Skala von A (sehr effizient) bis G (ineffizient) bewertet. Die Gebäudekategorien Wohngebäude, Verwaltungs- und Schulbauten, Hotels, Verkaufsflächen, Restaurants sowie Mischnutzungen können GEAK-zertifiziert werden. Der **GEAK-Plus** wird als ergänzender Beratungsbericht mit max. fünf energetischen Sanierungsvarianten (z. B. Variante 1: Sanierung der gesamten Gebäudehülle; Variante 2: Ersatz der Wärmeerzeugung; Variante 3: Totalsanierung, usw.) durch Zertifizierte GEAK-Expertinnen und -Experten erstellt und dient als Bericht für die Förderbeiträge der Behörden und Entscheidungsfindung der energetischen Sanierungsstrategie. Der **GEAK-Neubau** wird in einzelnen Kantonen bei Ersatzneubauten und Neubauten angeboten (GEAK, Ohne Datum b, S. 2-4). Energetisch sanierte Gebäude werden durch das Gebäudeprogramm des Bundes sowie kantonalen Förderprogrammen und diversen Förderprogrammen der Gemeinden finanziell unterstützt. Gleichzeitig wird in den meisten Kantonen die Erstellung eines GEAK-Plus mit finanziellen Mitteln (bis 50 % der Kosten) gefördert (GEAK, Ohne Datum a).

SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) wird im Gebäudebereich als SNBS-Hochbau, SNBS-Areal und SNBS-Bestand & Betrieb angeboten und ist der umfassendste Schweizer Nachhaltigkeitsstandard basierend auf dem Drei-Säulen-Modell (Umwelt, Gesellschaft, Wirtschaft). Bewertet werden Indikatoren wie Lebenszykluskosten, Klimaschutz, Komfort, Wohlbefinden & Gesundheit, Ressourcen & Umwelt, Energie und regionale Wertschöpfung. SNBS-Hochbau wird für die Gebäudekategorien Wohnen, Verwaltung & Büro, Bildungsbauten und Erdgeschossnutzungen angeboten. 35 Kriterien und 98 Messgrössen werde im Notensystem von 1 bis 6 abgebildet, wobei der Gesamtdurchschnitt ≥4.0 sein muss (Silber ≥ 4.0; Gold ≥ 5.0; Platin ≥ 5.5). SNBS-Areal wird für alle

Nutzungen (mind. zwei unterschiedliche Nutzungen im Areal nötig) ab einer Grösse von 10'000 m^2 EBF angeboten. 30 Kriterien und 80 Messgrössen werde im Notensystem von 1 bis 6 bewertet, wobei der Gesamtdurchschnitt ≥5.0 sein muss (SNBS, Ohne Datum, S. 2-6; Kraft & Kempf, 2021, S. 7-8). SNBS-Bestand & Betrieb wird 2025 in einem Pilotphase getestet und Anfang 2026 lanciert (NNBS, Ohne Datum).

2.3 Wichtige Regulatorien für nachhaltige Immobilienfinanzierung

Dieses Unterkapitel befasst sich mit den verschiedenen, weltweiten, EU-weiten und für die Schweiz geltenden Regulatorien und Vorgaben zu nachhaltigen Finanzprodukten bei der Immobilienfinanzierung.

2.3.1 Globale Regulatorien

Regulatorische Massnahmen und Initiativen im ESG-Bereich haben seit dem UNO-Gipfel für nachhaltige Entwicklung in New York und der Pariser Klimakonferenz im Jahr 2015 zunehmend an Bedeutung gewonnen (Veith et al., 2021, S. 25-26). Die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung beinhaltet 17 globale Ziele, Sustainable Development Goals (SDG) genannt, mit 169 Unterzielen, die von allen UNO-Mitgliedstaaten bis 2030 angestrebt werden (Bundesamt für Raumentwicklung, Ohne Datum). Internationale Regulierungsinitiativen im ESG-Bereich sind prägend für den Immobilienbereich sowie die Immobilienfinanzierung. Die Ziele dieser Regulierungen haben einen direkten Einfluss auf den gesamten Lebenszyklus von Immobilien (Veith et al., 2021, S. 25-26; Kirchhoff et al., 2024, S. 41-42).

Die Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) formuliert Empfehlungen zur Offenlegung von Klimarisiken und Chancen für grosse Unternehmen und Finanzinstitute, die in mehreren Ländern inzwischen regulatorisch verankert sind (Task Force on Climate-related Financial Disclosures TCFD, Ohne Datum; Kirchhoff at al., 2024, S. 40-41). Seit dem 1. Januar 2024 ist die Verordnung zur verbindlichen Klimaberichtserstattung grosser Unternehmen in Kraft getreten. Diese umfasst physische und transitorische Risiken, wie extreme Wetterereignisse oder regulatorische Veränderungen und Marktanpassungen. Für den Immobilienbereich bedeutet es, dass Investoren, Kreditgeber und Eigentümer verpflichtet sind, die Resilienz von Portfolios und Gebäuden systematisch transparent zu bewerten. Dadurch wird der Handlungsdruck erhöht, Nachhaltigkeitsstrategien zu entwickeln und die Bestände an die Klimaziele auszurichten (Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, Ohne Datum; Schweizerische Eidgenossenschaft Admin.ch, 2022).

Auch die Regulierungen im Bankensektor tragen zur verstärkten Integration von Klimarisiken bei. Mit Basel III wurden im April 2024 neue Grundprinzipien verabschiedet, zum Umgang mit Klimarisiken und der Eigenmittelunterlegung, so dass klimabedingte Risiken ausreichend abgedeckt werden (Basel Committee on Banking Supervision BCBS, 2024). Klimarisikobelastete Immobilien führen zu höheren Kapitalanforderungen und Finanzierungskosten. Dies schafft Anreiz für nachhaltige und sichere Immobilien. Im Juni 2025 folgte ein freiwilliger Rahmen zur Offenlegung klimabezogener finanzieller Risiken beim Basel III (Basel Committee on Banking Supervision BCBS, 2025).

2.3.2 EU-Regulatorien

Der Europäische Green Deal und der Aktionsplan für Sustainable Finance bilden die Grundlagen für ein umfassendes ESG-Regelwerk für Kapitalflüsse bei nachhaltigen Wirtschaftsaktivtäten. Der Finanz- und Immobilienmarkt werden dadurch systematisch transformiert (European Commission, 2020; European Commission, Ohne Datum). Mit der EU-Taxonomie Verordnung 2020/852 wird das zentrale europäische Instrument festgelegt, wann eine wirtschaftliche Aktivität als ökologisch nachhaltig definiert wird. Mit den verbindlichen Prüfkriterien im Immobilienbereich, wie z. B. Anforderungen an die Energieeffizienz oder Emissionswerte, wird der Referenzrahmen für Banken und Investoren für nachhaltige Investitionen festgelegt (Europäische Union, 2020; Kirchhoff et al., 2024, S. 22-25). Die EU-Offenlegungsverordnung 2019/2088 Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) verpflichtet seit 2021 Finanzmarktteilnehmer zur detaillierten Offenlegung. Damit sollen in der Immobilienbranche z. B. Nachhaltigkeitsrisiken und Chancen in Anlage- und Kreditentscheidungen integriert werden. Das führt zu mehr Transparenz und Vergleichbarkeit von nachhaltigen Finanzprodukten (Europäische Union, 2019; Kreutel et al., 2021, S. 14-15). Ergänzend verlangt die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) Richtlinie 2022/2464 ab 2025 die Vergleichbarkeit von Nachhaltigkeitsdaten und eine standardisierte Nachhaltigkeitsberichterstattung für grosse und mittlere Unternehmen in der EU. Durch die doppelte Wesentlichkeit müssen Unternehmen die Auswirkungen ihrer Tätigkeit auf die Umwelt und Gesellschaft aber auch die Auswirkungen der Nachhaltigkeitsfaktoren auf das Unternehmen berichten (Europäische Union, 2022; Menicucci, 2025, S. 16-19). Im Bereich der Finanzberatung verpflichtet die Erweiterung der Markets in Financial Instruments Directive II (MiFID II) seit August 2022 Finanzberatende die Nachhaltigkeitspräferenzen der Kunden abzufragen und sie in der Produktempfehlung zu berücksichtigen (J.P.Morgan Asset Management, 2023; Kirchhoff et al., 2024, S. 36). Die Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) setzt verbindliche Mindestanforderungen für die Energieeffizienz von Immobilien, um die

Dekarbonisierung des Immobilienbestands bis 2050 zu fördern (European Commission, Ohne datum).

Die genannten EU-Verordnungen beeinflussen den Immobilienbereich durch die verpflichteten Themen (Nachhaltigkeit, Transparenz und Datenstandards) grundlegend und wirken indirekt auf den Schweizer Immobilienbereich. Banken und Investoren orientieren sich für die Wettbewerbsfähigkeit zunehmen an die EU-Standards (Schweizerische Bankiervereinigung, Ohne Datum).

2.3.3 Schweizer Regulatorien

Das Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit, sogenanntes Klima- und Innovationsgesetz (KIG), das ab dem 01. Januar 2025 in Kraft getreten ist, legt das zentrale Netto-Null-Ziel der Schweiz bis 2050 fest. Der Immobiliensektor ist verpflichtet bis 2040 die Emissionen gegenüber dem Stand 1990 um mindestens 82 % und bis 2050 um 100 % zu vermindern. Das Gesetz verpflichtet den Schweizer Finanzplatz einen effektiven Beitrag zur Erreichung der Ziele beizutragen und in Vereinbarung mit dem Bundesrat, dass Finanzinstitute Finanzflüsse klimaverträglich ausrichten (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2022). Seit 2022 müssen grosse Unternehmen von öffentlichem Interesse in der Schweiz eine umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäss OR Art. 964 ff veröffentlichen (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2024).

Die Schweizerische Bankiervereinigung spielt bei den regulatorischen Vorgaben in der Schweiz eine zentrale Rolle. 2022 wurde die Richtlinie zur Vermeidung von Greenwashing entwickelt, die 2024 verfeinert wurde. Seit dem 1. Januar 2023 gelten im Hypothekargeschäft spezifische Regeln. Sie umfassen die Erhebung und Abstimmung von Kundenpräferenzen, Informationspflicht, Dokumentationsanforderungen und Aus- und Weiterbildung von Mitarbeitenden im Bereich ESG (Schweizerische Bankiervereinigung SBVg, 2024). Im Hypothekarbereich gelten die Richtlinien für Anbieter von Hypotheken zur Förderung der Energieeffizienz der SBVg. Beratende müssen die Energieeffizienz und die Erhöhung der Energieeffizienz von Liegenschaften bei den Kunden thematisieren und auf Fördermöglichkeiten hinweisen und unterstützen (Schweizerische Bankiervereinigung SBVg, 2022). Seit Anfang 2022 verlangt die FINMA von systemrelevanten Banken und Versicherungen die klimabezogenen Finanzrisiken nach dem TCFD-Standard offen zu legen. Institute müssen offenlegen, wie sie klimabezogene Risiken identifizieren, bewerten und steuern sowie die Methodik und die Governance-Struktur im Umgang mit den Risiken beschreiben (Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, 2021).

Zusätzlich sind alle Banken verpflichtet, die bewährten Grundsätze der Hypothekarvergabe einzuhalten: Eigenmittelquote von mindestens 10 %, Amortisation auf zwei Drittel des Belehnungswerts innerhalb von 15 Jahren und Begrenzung der Tragbarkeitsquote (Schweizerische Bankiervereinigung, 2023).

3. Empirische Analyse

Aufbauend aus den Erkenntnissen des Kapitels 2 «Theoretischer Rahmen» werden in diesem Kapitel eine Deskriptive Analyse der nachhaltigen Hypotheken im Schweizer Hypothekarmarkt und halbstrukturierte Experteninterviews mit ausgewählten Fachpersonen aus der Bankbranche sowie einer Fachperson aus der Hochschulbranche durchgeführt. Die Ergebnisse werden anschliessend pro Unterkapitel abgebildet und ausgewertet. Zum Schluss werden die Erkenntnisse dieses Kapitels zur Erstellung einer praxisorientierten Handlungsempfehlungen genutzt.

3.1 Deskriptive Analyse zu nachhaltigen Hypotheken in der Schweiz

3.1.1 Datenerhebung

Für die deskriptive Erhebung nachhaltiger Hypotheken in der Schweiz wurde eine systematische Desktoprecherche gewählt. Mit dieser Methodik wurde eine umfassende und standardisierte Erfassung der öffentlich verfügbaren Informationen zu nachhaltigen Hypothekarprodukten Schweizer Banken durchgeführt. Das «Verzeichnis der Banken und höchsten Konzerneinheiten in der Schweiz 2024», welches von der Schweizerischen Nationalbank publiziert wird, diente als Grundlage dieser Untersuchung (Schweizerische Nationalbank SNB, 2025). In einem ersten Schritt wurden pro Bankengruppe 10 Desktoprecherchen durchgeführt, wo spezifisch nach der Dienstleistung «Finanzieren mit den Produkten Hypotheken und nachhaltige Hypotheken» gesucht wurde. Daraus wurde ersichtlich, dass folgende Bankkategorien nachhaltige Hypotheken anbieten:

- Kantonalbanken
- Regionalbanken & Sparkassen
- Grossbanken
- Raiffeisenbanken
- Ausländisch beherrschte Banken
- Andere Banken

Die Bankkategorien Börsenbanken, Filialen ausländischer Banken und Privatbankiers haben bei der Recherche keine Informationen zu Hypotheken und nachhaltigen Hypotheken gezeigt und wurde für die deskriptive Erhebung nicht weiter berücksichtigt.

Im Verzeichnis der SNB wurden 164 Banken angegeben, die für die Recherche nach nachhaltigen Hypotheken relevant sind. Diese Auswahl gewährleistet eine repräsentative Abdeckung des schweizerischen Bankensektors und ermöglicht eine umfassende Analyse der Angebote von nachhaltigen Hypotheken. Bei der Datenerhebung wurden ausschliesslich öffentlich zugängliche Informationen aus den offiziellen Webseiten der untersuchten Banken berücksichtigt. Dabei wurden nur solche Hypothekenprodukte berücksichtigt, die von den Banken explizit als «nachhaltig», «grün», «ökologisch/sozial» oder mit ähnlichen Begriffen bezeichnet werden. Kredite wie z. B. Renovationskredite oder Baukredite, welche sich nicht am Leitzins für Hypotheken der SNB orientieren, wurden bei dieser Suche nicht berücksichtigt. Diese Einschränkung stellt sicher, dass bewusst als nachhaltig positionierte Hypotheken in die Analyse einbezogen wurden. Die Untersuchung berücksichtigt zudem alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit gemäss dem Triple-Bottom-Line-Ansatz (Europäische Investitionsbank Gruppe, 2023):

- Ökologische Dimension: Umweltfreundliche Aspekte wie Energieeffizienz, erneuerbare Energien, CO_2-Reduktion, nachhaltige Baumaterialien oder Umweltzertifizierungen der Immobilien.
- Ökonomische Dimension: Langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit, Kosteneffizienz und finanzielle Nachhaltigkeit der Hypothekarprodukte.
- Soziale Dimension: Gesellschaftliche Aspekte wie Förderung nachhaltigen Wohnens, soziale Verantwortung oder Beitrag zu nachhaltigen Lebensweisen.

Die Erhebung wurde im Zeitraum vom 10. Juli bis 10. August 2025 durchgeführt. Dieser Zeitrahmen ermöglichte eine konsistente und zeitnahe Erfassung der aktuell verfügbaren Informationen. Bei der Recherche wurde jede Bank nach nachhaltigen Hypothekarprodukten und den öffentlichen Informationen zu den Zinssätzen, dem Darlehensbetrag, der Zinslaufzeit, den Konditionen sowie dem ESG-Faktor überprüft.

Von den 164 Banken aus dem Verzeichnis der SNB konnten bei 38 Banken öffentlich verfügbare Informationen zu nachhaltigen Hypothekarprodukten mit mindestens drei von fünf Kriterien (Zinssatz, Darlehensbetrag, Laufzeit, Konditionen, ESG-Faktor) identifiziert werden. Um die Objektivität der Analyse zu gewährleisten und kommerzielle Interessen auszuschliessen, wurden alle erhobenen Daten anonymisiert dargestellt. Die

Banken werden nicht namentlich genannt. Dies ermöglicht eine sachliche Analyse der Marktgegebenheiten ohne Bevorzugung oder Benachteiligung einzelner Institute.

Die gewählte Vorgehensweise weist folgende Einschränkungen auf:

- Die Analyse basiert ausschliesslich auf öffentlich verfügbaren Informationen, wodurch nicht alle Details der Hypothekarprodukte erfasst werden konnten.
- Kundenindividuelle Konditionen oder Verhandlungsspielräume blieben unberücksichtigt.
- Die Aktualität der Webseite-Informationen kann variieren.
- Nur explizit als nachhaltig beworbene Produkte wurden erfasst, wodurch weitere umweltfreundliche Finanzierungsoptionen ausgeschlossen wurden.

3.1.2 Ergebnisse zur deskriptiven Analyse

Bei der Analyse der sechs Bankgruppen wurde schnell ersichtlich, dass sich viele Banken mit der Thematik Nachhaltigkeit auseinandersetzen und dieses Thema bereits grossen Anklang bei den Kunden und Investoren findet. Alle Kantonalbanken bieten nachhaltige Produkte an. Es werden jedoch nicht bei allen Instituten die Informationen öffentlich zur Verfügung gestellt. Zahlreiche Regionalbanken und Sparkassen, die Grossbanken und die Raiffeisenbanken bieten nachhaltige Hypotheken an. Die 218 eigenständigen Raiffeisenbanken bieten je nach Bank unterschiedliche nachhaltige Produkte an. Hier wurde die Empfehlung der Raiffeisen Schweiz für die gesamte Gruppe übernommen, da eine detaillierte Analyse der 218 eigenständigen Raiffeisenbanken den Rahmen dieser Erhebung übersteigen und das Resultat mehrheitlich die Raiffeisengruppe widerspiegeln würde. Für die ausländisch beherrschten Banken wird der Hypothekarmarkt in der Schweiz immer interessanter. Um mit der Konkurrenz mitzuhalten, bieten einige Banken ähnliche Produkte an wie die Kantonalbanken.

Zinsen

Die Auswertung der Zinsen zeigt, dass ca. 75 % der betrachteten Banken einen Nachlass mit einer Spannweite von -0.10 % bis zu -1.00 % auf die Zinssätze von Fest- und/oder SARON-Hypotheken anbieten. Der arithmetische Mittelwert liegt bei einem Discount von -0.38 %. Die Abbildung 11 zeigt, dass mehr als die Hälfte eine Zinsreduktion zwischen -0.30 % bis -0.50 % gewährt, was auf eine marktübliche Präferenz für Zinsvergünstigungen hinweist. Bei sieben Banken wird der Zinssatz nach Absprache mit der Bank festgelegt. Drei Banken gehen hier einen eigenen Weg und bieten kurzfristige nachhaltige

Hypotheken ohne Verzinsung an. Nachhaltige Hypotheken weisen gegenüber traditionellen Hypotheken messbare Zinsvorteile auf.

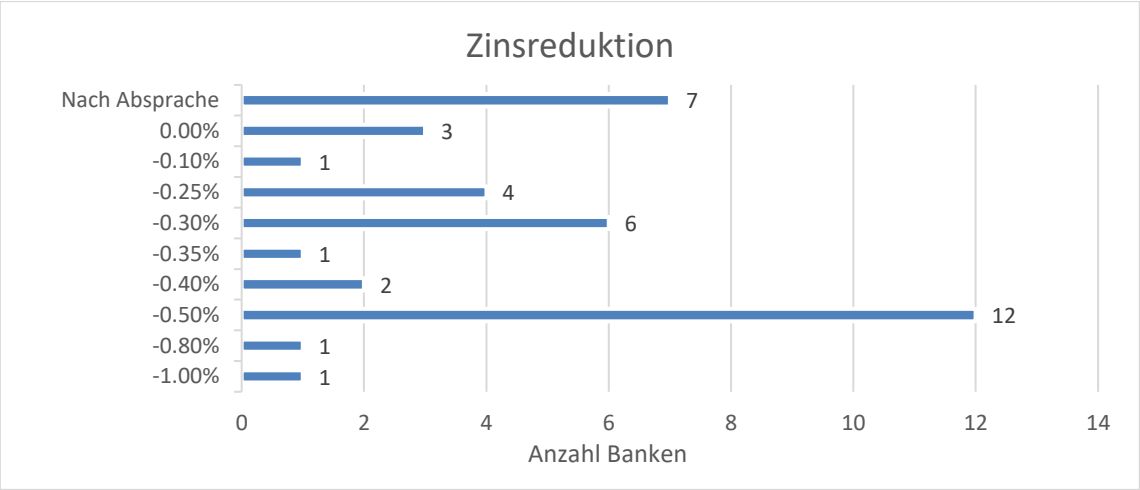

Abbildung 11: Anzahl Zinsnachlass der untersuchten Banken (Eigene Abbildung)

Zinslaufzeit

Die Auswertung der Laufzeit zeigt eine Spannweite von 1 bis 20 Jahre für nachhaltige Hypotheken. Die Mindestlaufzeiten erstrecken sich auf eine Zeitspanne zwischen 1 und 5 Jahren, mit einem Medianwert von 2 Jahren. Die Maximallaufzeiten sind zwischen 10 und 20 Jahren festgelegt, mit einem Medianwert von 10 Jahren. Allerdings bietet nur eine Bank eine Laufzeit von 20 Jahren an. Drei Banken geben keine Informationen zu den vordefinierten Laufzeiten an, sondern definieren diese erst nach Absprache mit dem Kunden. Die Laufzeitverteilung in der Abbildung 12 zeigt, dass 60 % der Banken eine kurz- und mittelfristige Laufzeit zwischen 1 und 10 Jahren und 40 % eine langfristige Zinslaufzeit bis 15 und 20 Jahren anbieten.

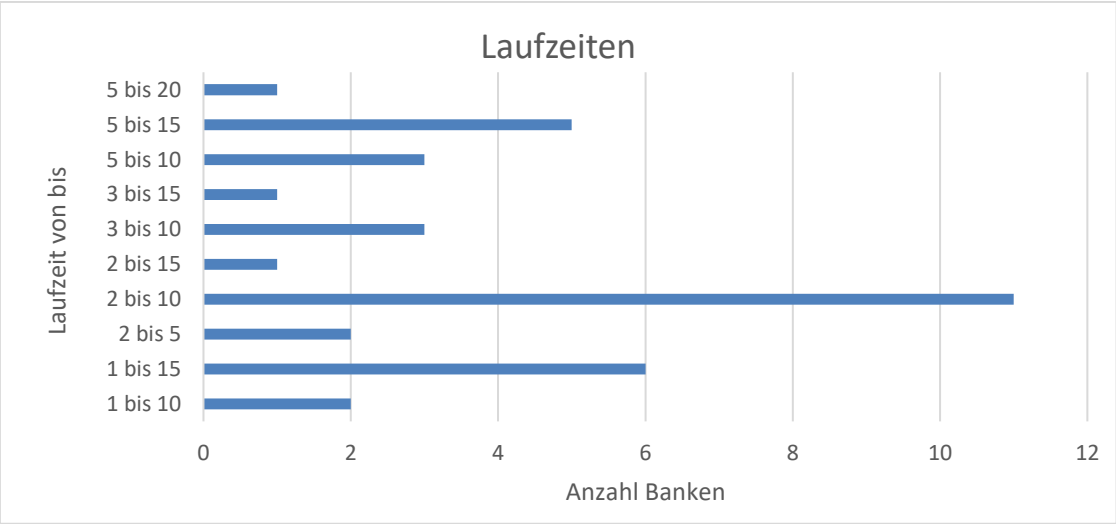

Abbildung 12: Anzahl Angebotener Laufzeiten der untersuchten Banken (Eigene Abbildung)

Darlehensbetrag und Konditionen

Bei den Darlehensbeträgen zeigen sich viele unterschiedliche Spannweiten. Die Mindestdarlehensbeträge erstrecken sich zwischen CHF 10'000 bis CHF 100'000, der Median liegt hier bei CHF 25'000. Die maximalen Darlehensbeträge liegen zwischen CHF 50'000 und CHF 5 Mio. mit einem Median von CHF 400'000. Die Darlehensbeträge sind stark abhängig von den Konditionen der Banken für ihre nachhaltigen Hypotheken. Dabei wird in fast allen Fällen zwischen Hypotheken für Neubauprojekte, Sanierung bestehender Gebäude sowie Aufrüstung bestehender Gebäude mit energetischen Massnahmen, wie z. B. dem Bau einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach, unterschieden. Die Hypotheken werden für selbstbewohnte Einfamilien-, Mehrfamilien- und Ferienhäuser vergeben. In einzelnen Fällen wird eine nachhaltige Hypothek für ein Renditeobjekt gewährt. Labels wie Minergie (inkl. Minergie-P, -A und -Eco), GEAK A/A und B/B für Neubauten und GEAK B/B und C/C für Sanierungen werden in den meisten Fällen als Bedingung vorausgesetzt und/oder als Nachweis akzeptiert. Andere Labels wie SNBS, DGNB, LEED oder BREEAM gelten nur in Absprache mit der Bank als Nachweis.

Die wichtigsten Konditionen, um eine nachhaltige Hypothek zu erhalten liegen bei den energetischen Massnahmen und bei der Dokumentation des Bauvorhabens. Bilder, Berichte, Nachweise und Rechnungen müssen vor und nach dem Bau das Vorhaben dokumentiert werden.

ESG-Faktor

Allen Banken zeigen deutlich, dass sie sich auf den Faktor E (Environment) bei den nachhaltigen Hypotheken fokussieren. Die zugelassenen Massnahmen orientieren sich grösstenteils an den Förderprogrammen der Kantone im Bereich des nachhaltigen und energieeffizienten Bauens. Eine gute Wärmedämmung, eine umweltfreundliche und energieeffiziente Wärmeerzeugung, Solarwärme & Solarenergie sowie Wärmerückgewinnung, E-Ladestationen und die Steigerung der Energieeffizienz können mit nachhaltigen Hypotheken kostengünstiger finanziert werden. Massnahmen zur Reduktion der CO_2-Emissionen liegen hier im Fokus.

3.1.3 Auswertung der deskriptiven Analyse

Die Analyse der sechs Bankengruppen zeigt deutlich, dass Nachhaltigkeit als strategischer Differenzierungsfaktor branchenweit akzeptiert wird und nachhaltige Produkte vermehrt durch Banken angeboten werden. 38 von 164 Banken stellen öffentlich zugängliche Informationen zu nachhaltigen Hypotheken bereit, was eine begrenzte Marktdurch-

dringung aufzeigt, die noch viel Potenzial nach oben hat. Die Kantonalbanken übernehmen eine Vorreiterrolle und bieten nicht nur mit standardisierten Kriterien und systematischem Zinsnachlass, kombiniert mit breiter Marktabdeckung und der Standardisierung von Nachhaltigkeitskriterien, Anreize für Kunden, sondern auch eine dauerhafte Etablierung dieses Marktsegments. Damit setzten sie Benchmarks, an denen sich die anderen Bankengruppen orientieren können.

Die angebotenen Konditionen zeigen, dass nachhaltige Hypotheken nicht nur wettbewerbsfähig ausgestaltet sind, sondern als konkurrenzfähige Alternative zu konventionellen Hypotheken positioniert werden. Zinsnachlässe von bis zu -1.0 % sowie flexible Zinslaufzeiten und Darlehensbeträge sprechen eine breite Kundschaft an, die für jede Nutzung und jedes nachhaltige Bauvorhaben das passende Produkt finden kann. Nachweise von Labels wie Minergie oder GEAK signalisieren, dass Banken die Baustandards als mess- und nachvollziehbare Kriterien etabliert haben und dadurch das Risiko von Greenwashing reduzieren sowie die Glaubwürdigkeit der Produkte stärken.

Kunden können bei ihrem Bauvorhaben von einer grossen Palette an nachhaltigen Hypotheken profitieren. Jedoch werden Soziale (Social) und Governance-Aspekte kaum berücksichtigt. Diese einseitige Schwerpunktsetzung auf den Faktor E (Umwelt) reflektiert sowohl die regulatorischen Rahmenbedingungen als auch die messbare Quantifizierbarkeit ökologischer Faktoren im Immobiliensektor. Gleichzeitig deutet dies auf ein noch unausgeschöpftes Potenzial für eine ganzheitliche Integration sämtlicher Nachhaltigkeitsdimensionen hin. Eine umfassende Integration der Faktoren Sozial (z. B. bezahlbarer Wohnraum, Nutzerwohlbefinden) und Governance (z. B. Transparenz im Bauprozess) könnte nicht nur zur breiteren Aufstellung im Markt führen, sondern auch die Wirkung von ESG auf nachhaltige Hypotheken deutlich erhöhen.

3.2 Experteninterviews zu nachhaltigen Hypotheken in der Schweiz

3.2.1 Methodik

Im Rahmen der Experteninterviews wurde vertieft analysiert, wie Banken ESG-Kriterien in die Praxis ihrer Hypothekarprozesse integrieren und wie der Einfluss dieser Kriterien auf die nachhaltigen Hypotheken wirkt. Der Fokus liegt auf den Methoden der ESG-Bewertung, den Auswirkungen und den damit verbundenen Herausforderungen, Risiken und Chancen. Zu diesem Zweck wurden Experteninterviews mit Fachleuten aus dem Bankensektor durchgeführt und einer Fachperson der Hochschule Luzern.

Als erstes wurde eine Liste mit geeigneten Banken aus den Bankenkategorien (siehe Kapitel 3.1.1) erstellt, welche nachhaltige Hypotheken anbieten. Anschliessend wurden Kontaktpersonen zu den Banken gesucht. Hierfür wurden Kontakte aus dem persönlichen Netzwerk, Dozierende vom CUREM, Bekannte, die bei den Banken arbeiten, Kommilitonen, Ansprechpersonen auf LinkedIn und den Webseiten der Banken angeschrieben. 33 Experten wurden anschliessend persönlich per Mail, LinkedIn oder Telefongespräch angefragt. Bei drei Banken wurde das offizielle Kontaktformulare auf den jeweiligen Homepages ausgefüllt und versendet, da hier keine Kontaktpersonen organisiert werden konnten. Daraus ergaben sich 11 Zusagen, davon 10 von Experten aus Kantonalbanken, Raiffeisenbanken, Anderen Banken und einer ausländisch beherrschten Bank. Darüber hinaus gab es eine Zusage eines Dozenten einer Hochschule, der im Bereich Immobilien und Immobilienfinanzierung forscht und tätig ist. Nach Vereinbarung der Termine (Vollständige Liste im Anhang 1) wurde der Leitfaden inkl. der halbstrukturierten Fragen, nach den Erkenntnissen der Literaturrecherche und den im Anhang 2 unterteilten Kategorien, erstellt. Die Fragen wurden primär offen formuliert, um bei Bedarf Rück- und Verständnisfragen zu stellen und unverzerrte Antworten zu erhalten. Im gleichen Zuge wurde die Einverständniserklärung (Anhang 3) erstellt, welche mit dem Leitfaden und den Fragen an die Experten verschickt wurde. Mit der Einverständniserklärung wurden folgende Punkte durch die Experten bestätigt:

- Erklärung zum Verständnis der bereitgestellten Informationen zum Experteninterview.
- Erklärung zur freiwilligen Teilnahme am Interview.
- Einverständniserklärung zur Aufzeichnung des Gesprächs und Verwendung dessen Inhalte für die vorliegende Abschlussarbeit.
- Zustimmung zur Auswertung der Daten mit Microsoft Office 365 und MAXQDA.
- Einwilligung zur Bearbeitung personenbezogener Daten für die vorliegende Abschlussarbeit.

Die Experten wurden gebeten die Einverständniserklärung bis zum Interviewzeitpunkt unterschrieben zurückzuschicken. Eine Person war mit der Einverständniserklärung nicht einverstanden und bat um die Anonymisierung ihrer Informationen.

Die Interviews wurden vom 15. Mai 2025 bis 24. Juni 2025 Vor-Ort bei den Banken oder per Microsoft Teams digital durchgeführt und aufgenommen. Ein Interview wurde aus technischen Gründen per Telefon durchgeführt und mit der Aufnahmefunktion vom

Apple iPhone 14 aufgezeichnet. Die Transkription bei den Microsoft Teams-Calls wurde direkt per Microsoft Copilot durchgeführt, das Telefonat wurde mit dem iPhone 14 aufgenommen und die Aufnahme mit Hilfe von ChatGPT vortranskribiert. Bei den Vor-Ort Interviews wurden die Aufnahmen mittels Microsoft Teams aufgezeichnet und die Transkription mittels Microsoft Copilot erstellt. In einem zweiten Schritt wurden die Transkripte einzeln anhand der Aufzeichnungen überprüft, korrigiert und vervollständigt. Die erstellten Volltranskripte wurden anschliessend für die Kodierung und Auswertung verwendet (Mayring, 2022, S. 85).

Auswahl der Befragten

Unter Expertinnen und Experten werden nach Kühl et al. (2009, S. 33) Fachpersonen mit besonderen Wissensständen und Erfahrungen in einem Themenbereich definiert. Die Auswahl der Expertinnen und Experten erfolgte anhand dieser fachlichen Relevanz, um qualitativ hochwertige Auskünfte zu erhalten. Die ersten Ansprechpersonen der Banken wurden nach diesen Kriterien befragt. War die Ansprechperson nicht als qualifizierte Expertin oder Experte identifiziert worden, so wurde intern bei der Bank nach der passenden Fachperson gesucht und der entsprechende Kontakt vermittelt. Die Expertinnen und Experten repräsentieren verschiedene Bankgruppen und Positionen im Unternehmen und geben Einblick in ein breites Spektrum dieser Thematik. Alle Befragten wurden vorab über das Forschungsprojekt informiert und um ihre Einwilligung gebeten. Zudem wurde ihnen Anonymität zugesichert, sodass in der Ergebnisdarstellung keine Rückschlüsse auf einzelne Personen oder Institute gezogen werden können. Dies sollte Offenheit und di Abgabe ehrlicher Antworten fördern. In der Auswertung werden die Expertinnen und Experten daher mit neutralen Codes (z. B. E1, E2 … E10) anstelle ihrer Namen zitiert.

Um aus den Experteninterviews gültige Schlüsse zu erzielen, wurden die Aussagen der Expertinnen und Experten inhaltlich in den verschiedenen Kategorien hervorgehoben und miteinander verglichen. Dies wurde mit einem qualitativen Verfahren gemacht, das für Wirtschafts-, Sozial- und Geisteswissenschaft geeignet ist (Mayer, 2009, S. 15). Bei dieser qualitativen Methode der Experteninterviews wurde ein halbstrukturierter Leitfaden mit offen formulierten Fragen zur Thematik erstellt. Die Expertinnen und Experten konnten mit dem vorhandenen Wissen frei antworten, ohne dass sie vorgängig durch den Interviewer beeinflusst wurden (Mayring, 2022, S. 70-71; Mayer, 2009, S. 39). Ziel der Auswertung ist es einen Vergleich und Gemeinsamkeiten zu identifizieren (Mayer, 2009, S. 47).

Mit den Kernaussagen der Expertinnen und Experten wird versucht, den Einfluss von ESG-Kriterien auf die Immobilienfinanzierung zu identifizieren und in Bezug auf die Forschungsfragen zu bündeln. Das entwickelte Kategorienschema orientierte sich zunächst an den im Leitfaden vorgegebenen Hauptthemen. Im ersten Durchgang wurden alle relevanten Textstellen den Hauptkategorien zugeordnet. Bei Bedarf wurden Unterkategorien induktiv aus dem Material definiert, um neue Aspekte zu erfassen, die nicht durch die ursprünglichen Kategorien abgedeckt waren. Diese Kombination aus deduktivem und induktivem Vorgehen stellte sicher, dass sowohl erwartete als auch überraschende Feststellungen angemessen erfasst wurden. Die Aussagen aller Experten wurden pro Kategorie verglichen und auf Gemeinsamkeiten, Unterschiede und wiederkehrende Muster analysiert wurden.

Für die manuelle Kodierung und Kategorisierung wurde MAXQDA als spezialisierte Software für qualitative Datenanalyse eingesetzt. Die Ergebnisse wurden pro Kategorie zusammengefasst. Dieses methodische Vorgehen nach Mayring ermöglichte es, aus den qualitativ erhobenen Daten fundierte Schlussfolgerungen zu ziehen, welche im folgenden Unterkapitel dargestellt werden.

3.2.2 Ergebnisse Interviews Fachexperten Banken

Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse der Experteninterviews in den verschiedenen Kategorien dargestellt. Expertenaussagen werden mit zufällig vergebenen Codes zitiert (z. B. E5 für Experte 5) die keine Rückschlüsse auf die Expertinnen und Experten, sowie die Banken oder Interviewreihenfolge zulassen. Dies gewährleistet die Anonymisierung und förderte eine offene Kommunikation.

Rolle von ESG im Hypothekarbereich

ESG wird im Hypothekarbereich zunehmend von Banken berücksichtigt. Ein wichtiger Faktor wird Environment (E) genannt, wo die Kunden bei der Beratung einer Hypothek über ökologische Themen, wie Energieeffizienz, Heizungsersatz und CO_2-Emissionen informiert werden. Gleichzeitig setzen einige Banken bewusst auf Beratungsleistungen, um Kunden zu energetischen Sanierungen zu motivieren, statt problematische Objekte auszuschliessen (E2, 6, 8, 9, 10). Hier werden hauptsächlich die Produkte nachhaltige oder grüne Hypotheken beworben, welche angepasste Bedingungen anbieten. Bei den konventionellen Hypotheken spielen andere Ausschlusskriterien eine indirekte Rolle, die zwar nicht als Prüfkriterien verwendet werden, jedoch nicht gegen moralische und ethische Prinzipien verstossen dürfen. So lehnen einzelne Banken Finanzierungen ab, die in

Menschrechtsverletzungen, Zersiedlungen, fossilen und atomaren Kraftwerken oder im Bordellbusiness involviert sind (E1, 2, 3, 4, 5). Diese Kriterien haben im Hypothekarbereich einen indirekten Einfluss und betreffen nur einen kleinen Anteil der Finanzierungen (E7).

Die strategischen Ziele der Banken sind entscheidend. Die Banken wollen aktiv ihren Beitrag zu den Netto-Null-Zielen bis 2050 und der Gebäudetransformation beitragen (E7, E8), was die Berücksichtigung der ökologischen Faktoren bei Hypotheken widerspiegelt. Soziale Faktoren werden nur einzeln berücksichtigt, wie bei Genossenschaftsbauten oder der Vermeidung von Spekulationen (E2, 7). Die Governance-Kriterien werden nicht berücksichtigt.

Nachhaltige Hypotheken

Nachhaltige Hypotheken sind bei den Banken gemäss aller Experten ein fester Bestandteil ihres Portfolios, tragen aber aktuellen einen geringen Anteil am Gesamtvolumen des Hypothekargeschäftes bei. So liegt der Anteil bei den nachhaltigen Hypotheken mehrheitlich unter 5 % zum gesamten Hypothekarvolumen der Banken (E1, 3, 5), bei einzelnen Banken sogar unter 1 % (E4, 6, 9). Zwei Experten berichten von einem Anteil höher als 5 %, doch auch hier ist der Anteil einstellig (E7, 8). Lediglich eine Bank bietet mehrheitlich nachhaltige Hypotheken an (E2). Die steigende Nachfrage in der Gesellschaft führte bei allen Banken zu einem Zuwachs nach nachhaltigen Produkten (E1-10). Doch auch die gesetzlichen Vorgaben und Branchenrichtlinien haben dazu beigetragen, dass die Banken bei ihrer Beratung die Thematik Nachhaltigkeit berücksichtigen (E6, 9). Infoveranstaltungen wurden regelmässig durchgeführt (E4), neue nachhaltige Produkte wurden angeboten (E8) und die Kriterien wurden angepasst, was zu einer grösseren Nachfrage bei den Kunden geführt hat (E1, 5, 7, 9). Die Banken gehen dabei unterschiedliche Wege, während die eine Bank die Kriterien für energieeffizientes Bauen verschärft (E1), werden die Kriterien bei der anderen Bank gelockert, um eine breitere Kundengruppe zu erreichen (E7). Hier müssen die unterschiedlichen Konditionen und Anforderungen auf nachhaltige Hypotheken pro Bank berücksichtigt werden.

Zwischen 1990 (E2) und 2024 (E6) wurden bei allen befragten Experten der Banken die nachhaltigen Hypotheken lanciert. Zwischen 2000 und 2010 haben vier Banken (E3, 7, 8, 10), 2015 eine Bank (E4) und ab 2019 die restlichen vier Banken (E1, 5, 6, 9) ihre nachhaltigen Hypotheken eingeführt. Dabei werden viele unterschiedliche Beweggründe für die Einführung dieser Produkte genannt. Die Regulatorischen Vorgaben vom SVBg

sowie von der FINMA werden als Hauptgrund definiert (E1, 4, 6, 10). Auch wird die interne Strategie mit den Werten für ein verantwortungsvolles Banking als wichtiger Grund angegeben (E2, 6, 7, 9). Zudem sehen Banken ihren Einfluss auf die Netto-Null-Ziele 2050 und möchten mit ihrer Unterstützung und neuen nachhaltigen Produkten (E7, 9) die Energiewende und die Gebäudetransformation mitfördern (E1, 3, 8, 9).

Die Mehrheit der befragten Bankenexperten haben seit Lancierung der nachhaltigen Hypotheken ihre ESG-Kriterien angepasst. Strengere Anforderungen wie die Nachweispflicht wurden eingeführt (E1, 2, 4). Die Prüfung der benötigen Nachweise, wie z. B. bei einem GEAK-Plus für eine energetische Sanierung mit einer Klassenverbesserung von mind. 2 GEAK-Klassen, wurde strenger. Die Massnahmen müssen nachvollziehbar sein und einen positiven Einfluss auf die energetischen Faktoren, wie Energieeffizienz oder Heizungsersatz, haben. Die Antragssteller müssen gemäss einigen Experten die geforderten Dokumente und Daten liefern und die Energieeffizienzsteigerung durch Zertifikate oder dafür erstellten internen Berechnungen belegen (E1, 2, 3, 4). Andere Banken haben ihre Bedingungen gelockert, so dass kleinere energetische Sanierungen wie z. B. der Fensterersatz oder der Heizungsersatz auch von nachhaltigen Hypotheken profitieren und nicht nur grosse gesamtheitliche Massnahmen (E7, 8, 10). Dies liegt an der stärkeren Kundenorientierung und der Erkenntnis, dass nicht nur umfassende Massnahmen einen Einfluss auf die Transformation haben, sondern auch kleinere Sanierungen (E3).

Bei der Nachfrage werden unterschiedliche Muster genannt. Private Kreditnehmer nutzen nachhaltige Hypotheken häufiger als institutionelle Unternehmen, da sie dadurch Geld sparen können. Für institutionelle Unternehmen werden spezielle Konditionen und höhere Beträge zur Verfügung gestellt. Bei ihnen sind die Thematiken bereits im Betrieb implementiert und sie orientieren sich an ihren Nachhaltigkeitszielen oder am CO_2-Absenkpfad (E2, 4, 7, 10). Mit steigender Finanzkraft der privaten Kunden steigt in den meisten Fällen das Bewusstsein der Nachhaltigkeit. Reiche Kunden nutzen häufiger nachhaltige Hypotheken und führen umfassende energieeffiziente Massnahmen um (E1, 2, 5, 6, 10). In Kantonen mit strengeren energetischen Vorgaben werden nachhaltige Hypotheken mehr genutzt, damit die Kunden von den Konditionen profitieren können und die ohnehin anfallenden Vorgaben eingehalten werden können (E5, 6). Ein weiterer Experte verweist auf die mehrheitlich unterschiedliche Nutzung für Sanierungen in den Städten und Neubauten in der Agglomeration sowie auf dem Land. Dies hat hauptsächlich mit dem Platzangebot zwischen den Städten und ihren Vororten zu tun (E7). Die Anforderungen werden bei den Banken unterschiedlich definiert. Während einzelne Banken die

gleichen Anforderungen für EFH, MFH, Ferienhäuser sowie Privatgebrauch und Renditeobjekte haben (E2, 8, 10), haben die anderen Banken für EFH und MFH unterschiedliche Anforderungen, sowie für Neubauten und Sanierungen (E1, 3, 4, 5, 6, 7, 9). Selbstbenutze Objekte können in allen Fällen von den nachhaltigen Hypotheken profitieren. Rendite- und Gewerbeliegenschaften werden normal verzinst. Beim Gewerbe liegt der Fokus nicht bei den Immobilien, sondern bei der Energieeffizienz des Betriebes sowie des Betriebsprozess (E1, 3, 4, 5, 6).

Viele Kunden informieren sich vorgängig und kommen spezifisch mit der Nachfrage nach einer nachhaltigen Hypothek. Sie vergleichen die Konditionen und wissen im Vornherein, welches Produkt sie möchten (E6, 8, 9). Die grössten Hemmnisse für die Kunden werden aber weiterhin die Informationsdefizite und Akzeptanzprobleme genannt (E3, 4, 5, 6, 7, 10). Die Mehrheit der Kunden kennt sich mit den Kriterien und Zertifikaten nicht aus. Dies kann zu Diskussionen führen, insbesondere wenn Zertifikate fehlen oder Kunden die Anforderungen als zu strikt empfinden (E7, 10). Gleichzeitig betonen andere Experten, dass eine gute Beratung Transparenz schafft und die Akzeptanz deutlich erhöht (E6, 8, 9).

Einfluss von ESG-Kriterien

Die Experteninterviews zeigen, dass ESG-Kriterien im Hypothekargeschäft sowie bei der Immobilienfinanzierung an Bedeutung gewinnen. Der Faktor E wird von allen Experten als treibender Faktor bei den nachhaltigen Hypotheken festgelegt. Energieeffizienz, umweltfreundliche Wärmeerzeugung, Solaranlage & Solarthermie und die Reduktion der CO_2-Emissionen sind die wichtigsten Einflüsse, um an der Gebäudetransformation in der Schweiz einen Beitrag zu leisten und die Netto-Null-Ziele 2050 mitzugestalten. Diese Massnahmen sind messbar und durch etablierte Label-Zertifizierungen wie Minergie und GEAK können sie verifiziert werden. Allerdings betonen mehrere Experten, dass diese Labels keinen direkten Einfluss auf den Kreditentscheid haben, sondern lediglich der Orientierung dienen (E1, 6). Die Sozialen Faktoren werden seltener beachtet. Zwei Experten betonen, da ihre Banken die sozialen Faktoren bei Genossenschaftsbauten und bei gleichbleibenden Kostenmieten berücksichtigen (E2, 7).

Bei der Umsetzung von nachhaltigen Hypotheken gibt es keine einheitliche Lösung. Während Minergie und GEAK bei fast allen Banken den grössten Einfluss beim Entscheid haben (E2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10), haben andere Labels wie SNBS, LEED oder DGNB nur in Absprache mit dem Beratenden einen Einfluss auf die Konditionen (E4). Der

finanzielle Aufwand liegt bei Minergie und GEAK viel tiefer als bei den ausführlicheren Labels SNBS, LEED und DGNB (E4). Bei zwei Banken haben die Zertifizierungen keinen Einfluss auf die Konditionen, da sie interne Bewertungsmethoden nutzen (E1, 6).

Alle Banken haben eine interne Nachhaltigkeitsstrategie, die durch nationale Vorgaben geprägt ist und als Grundlage für die nachhaltigen Hypotheken dient. Durch unterschiedliche ESG-Scorings werden die Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie überprüft. Dabei setzen einigen Banken auf interne Scorings (E2, 9), die teilweise Überschneidungen mit anderen Tools haben (E7) oder arbeiten mit internen und externen Scorings gleichzeitig (10). Bei den externen Scorings werden unterschiedliche externe Anbieter, wie MSCI (E1, 4), MYKY (E8), IAZI (E5, 6) und W&P (E9) genutzt, die die Bedürfnisse der einzelnen Banken widerspiegeln.

Für die Erfüllung der Konditionen ihrer nachhaltigen Hypotheken werden von allen Banken Zinsreduktionen zwischen 0.2 % und 0.8 % auf Fest- und/oder SARON-Hypotheken geboten. Auf den Darlehensbetrag oder die Zinslaufzeit haben die ESG-Kriterien nur geringe bis keine Auswirkungen, mit Ausnahme vereinzelter Banken, die bei höherer energetischer Qualität auch höhere Schätzwerte ansetzen (E7, 9, 10). Die Laufzeiten werden vordefiniert und entsprechen den gängigen Perioden (E6 - 10). Nur zwei Banken beteiligen sich teilweise an den GEAK und Minergie Nachweisen (E5, 7), die Mehrheit bietet keine Beteiligung an, da die Kunden vergünstigte Konditionen an der Hypothek erhalten.

Der Aufwand des Prozesses von nachhaltigen Hypotheken wird von den Experten unterschiedlich definiert. Bei einigen Banken ist der Prozess fast der gleiche wie bei konventionellen Hypotheken und es werden keine zusätzlichen personellen Ressourcen benötigt, rein der administrative Aufwand wird als kleiner Mehraufwand vorgewiesen (E1, 2, 3, 5, 7). Mehrere Experten berichten von einem grösseren, aber unbekannten personellen Mehraufwand, der durch die ausführliche Beratung, die Kontrolle der Unterlagen, die Entscheidungswahl und interne Besprechung des Falles, sowie die anschliessende Bestätigung der umgesetzten Massnahmen verursacht wird (E4, 6, 8, 9, 10).

Um das Knowhow zu erlangen, werden interne sowie externe Schulungen für die Kundenberatenden genutzt. Bei den meisten Banken werden interne Schulungen und E-Learnings zu nachhaltigen Themen, wie der Energieeffizienz von Gebäuden (E1, 3, 8, 10), Klima und Biodiversität (E2), Labels wie GEAK und Minergie (E7, 9) und Heizungsersatz (E1, 8) angeboten. Während bei zwei Banken das interne Wissen durch ihre grosse Nachhaltigkeitsabteilung vorhanden ist und die Beratenden intern Unterstützung holen

können und sie anschliessend zu den nachhaltigen Hypotheken geschult werden (E2, 10), wird die Zusammenarbeit mit Externen bei den anderen Banken stark gefördert. Drei Banken berichten von externen Schulungen durch die Fachhochschulen Luzern (E6) und ZHAW (E4, 10), welche sie zu nachhaltigen Finanzprodukten, Energieeffizienz von Gebäuden und ESG ausbilden. Anderen Banken arbeiten mit den Energieberatungen der jeweiligen Kantone zusammen (E1, 3, 5, 10). Auch mit IAZI (E5, 6) und W&P (E9) werden externe Schulungen von gewissen Banken durchgeführt und die Zusammenarbeit gefördert.

Alle Banken berichten von einer guten Reputation, die ihre Bank durch die nachhaltigen Hypotheken und dem Umweltbewusstsein erhalten (E1-10). Nicht nur die Kundenzufriedenheit steigt (E5), sondern neue Kunden werden durch diese Produkte akquiriert (E1, 10) und die nachhaltigen Immobilien werden mit einem tieferen Risiko bewertet (E6, 10). Zwar berichtet ein Experte, dass die wirtschaftliche Attraktivität solcher Produkte aufgrund tiefer Margen begrenzt ist (E3), jedoch wird die Kundenanbindung durch nachhaltige Produkte höher als bei konventionellen Hypotheken gewichtet (E1, 6, 10). Nicht nur die Banken profitieren von der Reduktion der CO_2-Emissionen, sondern auch die Gesellschaft (E7, 8, 9).

Herausforderungen

Die befragten Experten nehmen die Herausforderungen bei der Umsetzung von ESG-Kriterien in der Immobilienfinanzierung unterschiedlich wahr. Einzelne Experten betonen, dass es kaum Hürden gibt, da nachhaltige Hypothekenprodukte seit vielen Jahren etabliert und die Prozesse entsprechend eingespielt sind (E7).

Andere Experten sehen vor allem die Überzeugung interner Anspruchsgruppen als kritischen Punkt. Nachhaltige Hypotheken sind margenschwächer als Standardprodukte, wodurch Aktionäre und Verwaltungsräte vom strategischen Nutzen überzeugt werden müssen. Hier entsteht ein Spannungsfeld zwischen kurzfristigen Ertragserwartungen und langfristigen Vorteilen wie Portfoliostabilität oder Risikoreduktion (E6).

Ein wiederkehrendes Thema werden strengere regulatorische Vorgaben in der Zukunft genannt. Während die aktuelle Situation bewältigbar beschrieben wird, könnten zukünftige Regulatorien komplexer werden und einen viel grösseren Aufwand für die Banken und Kunden mit sich bringen (E3). Dies würde die Kunden mit begrenzten finanziellen Möglichkeiten stark treffen, da der Mehraufwand für sie keinen grossen Mehrertrag bringt (E9). Weiter würde es die Stimme von Kunden bestärken, die sich gegen stärker

Massnahmen und Regulatorien einsetzen (E2). Im Zusammenhang, mit dem bereits von vielen Kunden gefühlten kleinen Impact den man in der Schweiz hat, führt dies gemäss einem Experten dazu, dass viele Eigentümer ihre Gebäude nicht energetisch sanieren, solange die Gebäudehülle und die Wärmeerzeugung in einem visuellen guten Zustand sind (E2).

Einige Experten sehen den Kantönligeist als grosse Herausforderungen (E2, 6, 10). In der Schweiz werden in jedem Kanton und in vielen Städten und Dörfern unterschiedliche Standards festgelegt. So dürfen in einigen Kanton alte fossile Heizungen nur durch 100 % erneuerbare Heizungen ersetzt werden und in anderen Kantonen können fossile Heizungen weiter eingebaut werden, solange sie einen kleinen Anteil des Gebäudes mit erneuerbaren Energien versorgen. Werden in einigen Kantonen die Sanierungen von einzelnen Gebäudehüllen-Massnahmen finanzielle gefördert (wie z. B. Fensterersatz, Dachsanierung, etc.), werden in anderen Kantonen nur ganzheitliche Massnahmen an der Gebäudehülle finanziell gefördert. Hier bestehen keine einheitlichen Definitionen und Kriterien, zwar gibt es Zertifizierungsgrundlagen wie GEAK oder Minergie, aber keine gleichen Bedingungen für alle Kantone (E2, 6). Es gibt zwar Ähnlichkeiten aber eine einheitliche Lösung ist nicht vorhanden und dies hat einen grossen Einfluss auf die Banken und die Datenverfügbarkeit. Einige Experten betonen, dass verlässliche Informationen zu Energieverbrauch, Heizsystemen oder CO_2-Emissionen oft schwer zugänglich sind und nicht in standardisierter Form vorliegen (E2, 8, 10).

Eine weitere Herausforderung sehen einige Experten beim spezifischen Fachwissen, dass die Kundenberatenden vorweisen und regelmässig erneuern müssen. Kontinuierliche Weiterbildung sind aufwendig und die Kundenberatenden müssen up-to-date sein. Während einige Banken auf die kontinuierliche Weiterbildung ihrer Mitarbeitenden setzen, zeigen sich Unterschiede in der individuellen Haltung der Berater gegenüber ESG-Themen, was zu einer uneinheitlichen Umsetzung führen kann (E1, 4, 5).

Risiken

Alle Experten sind sich mehrheitlich einig, dass nachhaltige Hypotheken überschaubare Risiken mit sich bringen (E1-10). Vier Experten betonen ausdrücklich, dass sie keine Risiken erkennen. Vielmehr werden durch nachhaltige Hypotheken Vorteile für den Gebäudesektor geschaffen, die Gebäudetransformation gefördert und in die Zukunft investiert (E2, 5, 6, 9). Ein wiederkehrendes Thema ist der Margenverlust durch die tieferen Zinsen von nachhaltigen Hypotheken. Einige Experten sehen dies lediglich als Einschränkung

der kurzfristigen Wirtschaftlichkeit (E3, 4, 8), betonen aber, dass dieser Verlust durch höhere Volumina kompensiert werden kann (E4, 8).

Ein weiteres Risiko sehen einige Experten bei den unterschiedlichen Definitionen von nachhaltigen Hypotheken. Die Definition von energetischen Massnahmen ist nicht klar definiert und lässt grossen Spielraum. So wird die Finanzierung vom Heizungsersatz ohne energetische Verbesserung der Gebäudehülle als unzureichend und kontraproduktiv beschrieben (E1). Hier wird der Impact als klein empfunden und eine einheitliche Betrachtung des ganzen Gebäudes inkl. Steigerung der Energieeffizienz mit nachfolgendem Heizungsersatz als die wahre Lösung abgebildet (E1, 9). Zwei Experten betonen, dass durch die unterschiedlichen Definitionen von nachhaltigen Hypotheken diese Produkte von vielen Kunden als Greenwashing-Risiko betitelt. Hypotheken werden als nachhaltig angeboten, ohne dass klare Kriterien definiert sind oder der energetische Impact auf die Immobilie ersichtlich ist. Diese Hypotheken dienen der Kundenbindung und tragen keinen signifikanten Beitrag bei der Gebäudetransformation in der Schweiz bei (E1, 7). Gleichzeitig wird von zwei Experten darauf hingewiesen, dass Nachhaltigkeit künftig zum Hygienefaktor werde, was strengere regulatorische Anforderungen nach sich ziehen könnte (E7, 9).

Chancen

Einige Experten verdeutlichen, dass Banken in der Berücksichtigung von ESG-Kriterien viele Chancen sehen. Von mehreren Experten wird die Reduktion der CO_2-Emissionen und die Verpflichtung der Banken zur Erreichung der Netto-Null-Ziele 2050 hervorgehoben. Durch die Förderung nachhaltiger Neubauten und Sanierungen können Banken einen erheblichen Beitrag zur Gebäudetransformation in der Schweiz leisten, was zugleich als ökologisch wirksam und wirtschaftlich vorteilhaft angesehen wird (E1, 4, 7, 9, 10). Weiter wird das grosse ungenutzte Potenzial im Schweizer Gebäudepark hervorgehoben, das durch die aktuell tiefe Sanierungsquote von ca. 1 % und den hohen Anteil fossiler Heizsysteme von mehr als 50 % noch lange nicht ausgeschöpft ist und durch nachhaltige Hypotheken gefördert werden kann (E10). Weiter werden nachhaltig sanierte Gebäude besser und tauglicher für die Zukunft vorbereitet, erhalten länger ihren Wert und tragen langfristig zur Stabilität der Bankportfolios (E6). Einige Experten weisen darauf hin, dass Banken über zahlreiche Informationen zu Kunden und Liegenschaften verfügen, die genutzt werden können, um gezielt Sanierungsanreize zu setzen und proaktive Angebote zu formulieren (E1). Dies würde gleichzeitig die Gebäudetransformation fördern, indem

Banken ihre Rolle als Bindeglied zwischen Eigentümern, Staat und Gesellschaft aktiv wahrnehmen (E1, 4, 7, 9, 10).

Eine weitere Chance sehen die Experten bei der wachsenden Nachfrage nach nachhaltigen Produkten. Einige Experten nehmen die Chancen von neuen Kunden wahr (E2, 9). Kundenbedürfnisse werden besser bedient und gleichzeitig Erträge gesteigert, da höhere Finanzierungssummen und eine verbesserte Risikoselektion ermöglicht werden (E2, E9). Ergänzend profitieren Banken von geringeren Kosten für den CO_2-Ausgleich im Rahmen der Netto-Null-Politik (E9). Ein wichtiger Aspekt ist die Sensibilisierung der Kunden. Banken spielen gemäss mehreren Experten eine Schlüsselrolle, wenn es darum geht, Eigentümer durch Beratung und nachhaltiger Finanzierungsangebote zu energetischen Sanierungen und nachhaltigen Neubauten zu motivieren, auch wenn die letzte Entscheidung bei den Eigentümern liegt (E4). Diese Chancen können schlussendlich zu einer positiven Reputation der Banken beitragen (E3, 5, 7, 8, 10).

Zukunftsperspektiven

Die Interviews zeigen unterschiedliche Roadmaps und Strategien für nachhaltige Hypotheken. Bei einigen Banken liegt der Fokus der Roadmap bei der Reduktion der CO_2-Emissionen gemäss Netto-Null-Zielen 2050. Mit entsprechenden Zwischenzielen werden die Meilensteine analysiert und Verbesserungen eingeleitet (E7, 8, 10). Eine interne Roadmap kann aber auch neue Möglichkeiten schaffen. So können auslaufende Produkte durch neue angepasste Produkte ersetzt werden. Das Ziel wird definiert, der Weg bleibt dynamisch (E2, 4, 5). Dadurch können neue Kooperationen entstehen oder bestehende verstärkt und Netzwerke erweitert werden (E6). Die regelmässige Aktualisierung der Roadmap ermöglicht es der Bank ihre Ausrichtung proaktiv auf dynamische Marktentwicklungen und regulatorische Vorgaben anzupassen (E1).

In Bezug auf die zukünftige Entwicklung von nachhaltigen Hypotheken und ESG werden von den Experten unterschiedliche Einschätzungen geäussert. Mehrere Experten sehen den Fokus von nachhaltigen Hypotheken weiter beim Faktor Umwelt (E), da hier der Einfluss auf die Gebäudetransformation am grössten ist und sich die Banken klar am Netto-Null-Ziel 2050 orientieren müssen. Soziale und Governance-Aspekte werden dagegen mehrheitlich als nachrangig betrachtet (E1, 7, 8, 10). Neue Themen wie Biodiversität und Kreislaufwirtschaft werden vermehrt bei nachhaltigen Hypotheken einbezogen. Diese Themen sollen aber primär zu neuen nachhaltigen Produkten in der Immobilienfinanzierung führen (E1, 10). Häufig genannt wird die inhaltliche Verschiebung von

nachhaltigen Hypotheken. Der Faktor Umwelt wird weiter ein Hauptkriterium von nachhaltigen Hypotheken bleiben, jedoch können soziale Aspekte relevanter bei der Beurteilung werden (E2, 6, 9). Dies kann gemäss einigen Experten zur Folge haben, dass mehr Einschränkungen durch regulatorische Vorgaben und der Berücksichtigung von allen Aspekten geschaffen werden und dadurch der Beitrag an den Netto-Null-Zielen reduziert wird (E3, 5, 6).

Bei der Frage, ob nachhaltige Hypotheken die konventionellen Hypotheken langfristig ablösen werden, gehen die Meinungen klar auseinander. Die Mehrheit vertritt die Meinung, dass ein vollständiger Ersatz nicht der Fall sein wird (E 4, 8, 10) und die Koexistenz bestehen bleibt (E1, 5, 6). Dies stützt sich auf der Überlegung, dass sich die individuellen Bedürfnisse der Kundschaft auch künftig stark unterscheiden werden, wodurch unterschiedliche Hypothekarprodukte nachgefragt werden (E4).

Nachhaltige Hypotheken könnten in Zukunft zum Standardprodukt werden, wenn die gesetzlichen Vorgaben im Gebäudebereich auf einem hohen energetischen Standard festgelegt werden (E6). In diesem Szenario würden energetisch schlechtere Gebäude mit konventionellen Hypotheken finanziert werden, welche voraussichtlich mit weniger vorteilhaften Konditionen bei den Zinssätzen, der Laufzeit oder dem Beleihungswert verbunden wären (E9). Ein weiterer Aspekt betrifft die Wirtschaftlichkeit der Bank. Hier wird betont, dass nachhaltige Hypotheken zu Margeneinbussen bei den Banken führen und somit die Beträge limitiert sind (E1).

Im Gegensatz dazu findet der Rest der Experten, dass nachhaltige Hypotheken langfristig die Norm darstellen werden. Diese Einschätzung wird damit begründet, dass Gebäude ohne nachhaltige Standards künftig schwer finanzierbar sein werden und bereits jetzt viele nachhaltige Bauten mit konventionellen Hypotheken finanziert werden (E1, 2, 3, 7, 8).

Regulatorische und politische Vorgaben

Die befragten Experten sind sich uneinig, was sinnvoll bei regulatorischen und politischen Vorgaben zu ESG und nachhaltigen Produkten ist und wie sich das in Zukunft entwickeln wird. Ein Experte hält die bestehenden Vorgaben für nicht zielführend, da Banken nicht als «verlängerter Arm der Politik» fungieren sollten. Vorgaben sollten bei den Eigentümern und im Bau- und Energierecht angesetzt werden, wo sie die grösste Wirkung haben (E5).

Die meisten Experten befürworten die regulatorischen und politischen Vorgaben und betonen deren wichtig Rolle bei der Gebäudetransformation (E10). Während Grossbanken eigene Strategien umsetzen können, sind Kantonalbanken an ihren öffentlichen Auftrag gebunden und können Finanzierungen nicht einfach verweigern, solange sie politisch erlaubt sind (E1, 2). Konkrete Anpassungen werden vorgeschlagen, wie etwa die Lockerung von Belehnungs- und Tragbarkeitssätzen, um Sanierungen breiter zugänglich zu machen, kombiniert mit steuerlichen Anreizen und neuen Förderprogrammen (E4). Trotz unterschiedlicher Sichtweisen herrscht Einigkeit, dass die Thematik Nachhaltigkeit nicht von der politischen Agenda verschwinden wird, auch wenn die Geschwindigkeit und Intensität der Umsetzung variieren können (E1, E3). Wichtig sei jedoch, dass Standards festgelegt werden und regulatorische sowie politische Vorgaben nicht ständig angepasst werden. Häufige Änderungen werden als kontraproduktiv betrachtet und verstärkt die Diskussion über das «Ob» von Standards, anstatt sich auf das «Wie» der Umsetzung zu konzentrieren (E10).

Künftig werden bei allen Experten mehr regulatorische Vorgaben erwartet. Mehrere Experten gehen davon aus, dass die Politik angesichts der Klimaziele die Schraube weiter anziehen wird (E2). Genannt werden insbesondere strengere CO_2-Absenkpfade und Ausschlusskriterien (E4, 6, 7). Andere Experten sehen sogar die Tendenz, dass sich die Unterschiede zwischen nachhaltigen und konventionellen Hypotheken langfristig auflösen, da energieeffiziente Standards zur Norm werden (E3) oder neue Themen wie Verdichtung, Biodiversität und sommerlicher Wärmeschutz zum Standard werden (E10).

Verbesserungsvorschläge

Die Experteninterviews zeigen eine Vielzahl an Verbesserungsvorschläge für die Integration von ESG bei der Immobilienfinanzierung sowie bei nachhaltigen Hypotheken. Ein zentraler Vorschlag bei den nachhaltigen Hypotheken betrifft die Lockerung der Kriterien (E5, 7, 10). Mehrere Experten kritisieren die nicht klar definierten und uneinheitlichen Anforderungen und den damit verbunden Mehraufwand bei der Integration dieser Anforderungen im Betrieb. Eine einfache und objektivere Beurteilung kann für Kunden und Banken viele Vorteile mit sich bringen. Ein einheitliches System und eine klare Definition für alle Banken sollen die gleichen Voraussetzungen für alle schaffen (E2, 6). In Verbindung mit einheitlichen Tools, die für die Datensammlung und Bearbeitung der Anträge bis zur Auszahlung genutzt werden, können Vergleiche zwischen den Banken vereinfacht dargestellt werden. Davon würden gemäss den Experten nicht nur die Banken profitieren, indem sie die Bedürfnisse der Kunden genauer eruieren können, sondern auch

die Kunden hätten einen einheitlichen Vergleich, der ihnen bei der Suche einer nachhaltigen Hypothek helfen kann (E1, 10).

Neben ökologischen Aspekten sollen alle ESG-Kriterien gleich stark berücksichtigt werden, damit alle Aspekte der Nachhaltigkeit bei den Hypotheken vertreten werden (E4). Andere hingegen sehen keinen Verbesserungsbedarf, da die bestehenden Produkte effizient und erfolgreich funktionieren. In der Schweiz gibt es bereits ausgereifte Anforderungen zu den anderen Aspekten, da Themen wie Kinderarbeit oder Diskriminierung kein Problem darstellen und dies sonst bereits verbessert worden wäre (E3, 8). Auf Produktebene werden neue Finanzierungsmodelle wie Contracting von Solaranlagen oder die Berücksichtigung von Grauen Emissionen vorgeschlagen. Diese sollen die bestehenden Produkte ergänzen und neue Möglichkeiten von Finanzierungen anbieten (E4). Zur Ergänzung wird die gezielte Weiterbildung der Kundenberatenden im Bereich nachhaltige Hypotheken und nachhaltiges Bauen empfohlen. Dadurch können sie die Kunden besser beraten und zu Nachhaltigkeit im Bau sensibilisieren (E1).

Vom Staat und den Kantonen wünschen sich die Experten klare Regeln und Rahmenbedingungen, stabile Anreize und eine bessere Kommunikation (E1, 7). Einige Experten schlagen vor, die Pflicht von Energieausweisen, wie bei Konsumprodukten mit Energieetiketten, einzuführen. So müssen bei jedem Kauf die Verkäufer z. B. einen GEAK vorweisen, der den energetischen Zustand des Gebäudes aufzeigt. Dadurch können Missverständnisse vermieden werden und die Verantwortung zur Nachhaltigkeit wird nicht an die Banken delegiert (E5, 6, 9). Mit klaren Vorgaben und guter Datenqualität können Banken den Durchblick behalten und ihren Anteil gezielt zu den Netto-Null-Zielen beitragen (E2, 3, 8). Zum Schluss wird noch hervorgehoben, dass die Beiträge zu nachhaltigem Bauen nicht reduziert werden sollen, da so bei den Kunden die Motivation nach energetischen Gebäuden schnell sinkt und der finanzielle Aspekt eine wichtige Rolle in der Entscheidungsfindung spielt. Die Experten wünschen sich vom Staat zudem mehr finanzielle Unterstützung durch staatliche Förderungen, um das Investieren in nachhaltiges Bauen zu erleichtern (E9, 10).

Von der Schweizer Bevölkerung wünschen sich einige Experten, dass sich ihre Kunden mit den Gebäuden und den Netto-Null-Ziele auseinandersetzten, da dieses Thema die ganze Bevölkerung betrifft. Die Massnahmen sollen lieber früher als später umgesetzt werden und jede Sanierung und jeder nachhaltige Neubau einen Beitrag leisten kann (E2, 4, 6, 9). Von anderen Schweizer Banken wünscht sich ein Experte, dass sie die Bereitschaft aufbringen, mehr zu unternehmen als nur die regulatorischen Anforderungen (E6).

Einige Experten wünschen sich von ihren Banken, dass Sanierungen mehr durch Kundeninformationsanlässe und direkte Unterstützung der Kunden gepuscht und gefördert werden (E1, 6, 7). Weiter sollen ihre Banken offener zur Einführung neuer nachhaltiger Produkte (E4) und der Verankerung der Thematik Nachhaltigkeit bei jedem Beratungsgespräch sein. Sanierungen und nachhaltiger Neubau können so gezielt gefördert werden, da viele Objekte in den nächsten Jahren erneuerungsbedürftig sind. Die Unterstützung durch ihre Banken, ergänzt durch staatliche Förderungen erleichtert die Gebäudetransformation (E10).

3.2.3 Ergebnis Interview Fachexperte Hochschule

ESG und nachhaltige Hypotheken sind aus Sicht des Experten in der Immobilienfinanzierung ein wichtiger Bestandteil. Banken können durch Immobilienfinanzierungen einen grossen Beitrag zur Gebäudetransformation und Erreichung der Netto-Null-Ziele beisteuern. Der Umweltaspekt dominiert bei ESG-Kriterien im Immobiliensektor.

Mit der Einführung der ersten Nachhaltigkeitslabels für Gebäude in den 1990er-Jahren wurde die Relevanz von nachhaltiger Immobilienfinanzierung deutlich. Vor mehr als 25 Jahren haben die ersten Banken nachhaltigen Hypotheken angeboten. Dabei waren und sind bis heute ökologische Faktoren, wie die Reduktion von CO_2-Emissionen durch energieeffizientes Bauen, die wichtigsten Treiber. Doch auch soziale Aspekte wie bezahlbarer Wohnraum oder Genossenschaftsbauten wurden zunehmend wichtiger. Grosse Treiber wie die Sensibilisierung der Bevölkerung, die steigende Nachfrage nach nachhaltigen Produkten und verschärfte regulatorische Vorgaben haben den Druck auf das Angebot von nachhaltigen Hypotheken und die Einführung neuer Produkte verstärkt.

Davon profitieren nicht nur Privatpersonen, sondern auch Institutionelle Unternehmen, die in den meisten Fällen ausführliche Massnahmen an ihren Gebäuden umsetzen und durch die speziellen Konditionen einen deutlichen Vorteil gegenüber konventionellen Hypotheken erhalten. Über die Jahre wurden unterschiedliche nachhaltige Hypotheken bei den Banken lanciert. Ein wichtiger Aspekt sollte hier gemäss dem Experten die Differenzierung der Anforderungen je nach Immobilientyp sein. So sollten bei Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbeimmobilien unterschiedliche Bewertungsmassstäbe hinsichtlich der Energiekennzahlen, der Flächeneffizienz oder den sozialen Aspekten angewendet werden. Labels und einheitliche Bewertungsmethoden tragen zur Heterogenität bei. Zinsvergünstigungen sollten an Gebäudelabels wie Minergie oder GEAK-Plus geknüpft sein, damit die internen Kontrollprozesse klarer überprüft werden können.

Trotz vieler Anreize von nachhaltigen Hypotheken sieht der Experte einige Herausforderungen für private Investoren. Der monetäre Vorteil der Zinsvergünstigung ist im Verhältnis zu den Gesamtkosten der Sanierung häufig zu gering, um ausschlaggebende Anreize zu schaffen. Auch die Förderung von nachhaltigen Labels sei unbedeutend klein. Eine zentrale Herausforderung sieht der Experte bei der Kompetenz der Kundenberatenden und deren internen Prozessen. Durch Weiterbildungen können die Kundenberatenden ihre Kompetenzen weiter ausbauen und auf Augenhöhe beraten. Eine weitere Herausforderung sieht der Experte beim Greenwashing, das durch die mangelnde Transparenz viele Hypothekarprodukte verursacht wird. Dies würde Kunden abschrecken und ein schlechtes Bild auf die nachhaltigen Hypotheken vermitteln. Mit einheitlichen Instrumenten und Tools der Nachhaltigkeitsberatung wird nicht nur die Transparenz innerhalb der Banken gefördert, sondern kann die Kundschaft zu nachhaltigen Entscheidungen motiviert werden.

Nachhaltige Hypotheken bringen gemäss dem Experten strategische Chancen für die Banken. Mit gezielten Anreizsystemen werden energetische Sanierungen und nachhaltige Bauten gefördert, das wiederum zu einem höheren Finanzvolumen bei der Bank führen kann. Die Banken leisten mit ihrer Unterstützung einen grossen Beitrag zur Gebäudetransformation und der Erreichung der Netto-Null-Ziele. Nachhaltige Finanzprodukte können zudem als Absicherung gegen zukünftige regulatorische Anforderungen oder gegen das Risiko von Standed Assets dienen.

Ein zentraler Hebel zur Verbesserung nachhaltiger Hypotheken liegt bei der Transparenz der Banken. Wenn alle Banken die Kostenzusammenstellungen und Margen von nachhaltigen und konventionellen Hypotheken offenlegen, würde es das Verständnis für diese Produkte fördern und entgegen den Greenwashing-Vorwürfen wirken. Weiter sollen Banken frühzeitig die Kunden mit professioneller Beratung intern wie auch extern unterstützen, um das Projektrisiko zu minimieren. Zum Schluss spricht sich der Experte für zusätzliche steuerliche Anreize aus. Die wäre möglich, wenn energetische Sanierungskosten steuerlich über mehrere Jahre abgesetzt werden können. Das kann private Investoren leichter motivieren, nachhaltige Massnahmen zu investieren und so einen Beitrag zur Dekarbonisierung des Gebäudeparks zu leisten.

3.2.4 Auswertung der Experteninterviews

Die Experteninterviews verdeutlichen, dass die Integration von ESG-Kriterien in der Immobilienfinanzierung entscheidend auf den ökologischen Faktor gewichtet wird. Energieeffizienz, der Einsatz von erneuerbaren Energien und die Reduktion von CO_2-

Emissionen werden von allen Befragten als entscheidende Einflussgrössen genannt. Die klare Gewichtung vom Faktor E (Umwelt) lässt sich sowohl auf die politischen und regulatorischen Vorgaben als auch auf die hohe Messbarkeit ökologischer Kriterien zurückführen. Soziale Aspekte spielen marginal eine Rolle, während Governance-Aspekte weitgehend unberücksichtigt bleiben. Daraus ergibt sich eine unvollständige Umsetzung des ESG-Ansatzes, der zusätzliches Potenzial aufweist.

Trotz der prinzipiellen Verankerung nachhaltiger Hypotheken im Produkteportfolio der befragten Banken bleibt deren Marktanteil deutlich begrenzt. Mit Anteilen von unter 5 % am Gesamthypothekarvolumen zeigen sich nachhaltige Hypotheken als Nischenangebote, das vor allem marketingtechnische Vorteile generiert. Lediglich eine spezialisierte Bank konnte durch konsequente Ausrichtung auf nachhaltige Produkte eine Ausnahmestellung erreichen, was darauf hindeutet, dass Differenzierungspotenzial besteht, dies aber von der Mehrheit der Banken nicht ausgeschöpft wird.

Die Unterschiede in der praktischen Umsetzung verdeutlichen die fehlende Standardisierung im Markt. Dies birgt Risiken mit sich. Einerseits ist eine Vergleichbarkeit nicht möglich, andererseits erhöht sich die Gefahr von Greenwashing, insbesondere wenn Massnahmen mit begrenzter energetischer Wirkung als nachhaltig deklariert werden. Gleichzeitig zeigt sich, dass durch nachhaltige Hypotheken gewisse Veränderungen in der Dokumentationspflicht wie auch bei den Beratungsleistungen ausgelöst wurden. Interne und externe Schulungen sowie Kooperationen mit Hochschulen und den Kantonalen Energieberatungen schaffen die Basis, nachhaltige Hypotheken glaubwürdig und qualitativ hochwertig im Markt zu etablieren. Die Banken zeigen ihre Bereitschaft, sich vermehrt mit der Thematik auseinanderzusetzten und externe Unterstützung zu nutzen.

Der positive Effekt von nachhaltigen Hypotheken widerspiegelt sich auf die Reputation und die Kundenzufriedenheit. Nachhaltige Hypotheken gelten als Instrument zur Risikoreduktion, jedoch werden die Margenverluste durch tiefere Zinsen als Nachteil genannt. Dies unterstreicht die Notwendigkeit klarer Fördermechanismen, um ökonomische Nachteile zu verringern und die Attraktivität für Banken zu steigern.

Die zukünftige Entwicklung zeigt, dass von einer langfristigen Koexistenz von nachhaltigen und konventionellen Hypothekarprodukten auszugehen ist. Diese werden somit schrittweise an Bedeutung gewinnen, insbesondere wenn regulatorische Vorgaben greifen. Staatliche Regulierung sind als unverzichtbar, können aber vor einer Überlastung von Kunden und Banken durch zu strenge Vorgaben führen.

Die zentralen Empfehlungen der Experten, durch die Vereinheitlichung von Kriterien und Bewertungsinstrumenten, klarere Definitionen zur Vermeidung von Greenwashing, erhöhte Transparenz sowie eine gezielte Förderung durch den Staat, z. B. über steuerliche Anreize, zeigt den bestehenden Handlungsbedarf und Handlungsbereitschaft. Die Standardisierung könnte das Vertrauen erhöhen, die Marktakzeptanz steigern und Voraussetzungen schaffen, dass nachhaltige Hypotheken zu einem festen Bestandteil des Hypothekarmarktes werden. Die Banken sind sich ihrer Rolle bekannt und zeigen ihre Bereitschaft in dieses Potenzial weiter zu fördern und neue Wege einzugehen.

4. Schlussbetrachtung

4.1 Fazit

Ziel dieser Arbeit war es, herauszufinden, wie Banken ESG-Kriterien in den Prozess der Immobilienfinanzierung integrieren, was für einen Einfluss diese Kriterien haben und welche Herausforderungen und Chancen die Integration von ESG-Kriterien in die Immobilienfinanzierung mit sich bringen.

Die erste Forschungsfrage analysiert, wie ESG-Kriterien die Immobilienfinanzierung beeinflussen und welche Vor- und Nachteile sie auf die Finanzierungsprozesse haben. In der Immobilienfinanzierung haben sich durch die ESG-Kriterien neue nachhaltige Produkte entwickelt. Viele Banken in der Schweiz bieten nachhaltige Hypotheken mit tieferen Zinssätzen an, die für energetische Massnahmen oder nachhaltige Neubauten genutzt werden. Dabei orientieren sich fast alle Banken an den Faktor E (Umwelt) mit den Kriterien Energieeffizienz, erneuerbare Energien und Reduktion von CO_2-Emissionen. Einzelne Banken berücksichtigen bei den konventionellen auch die sozialen Aspekte, wo Menschrechtsverletzungen, Zersiedlungen, fossile und atomare Kraftwerke oder das Bordellbusiness nicht finanziert werden. Durch die Integration von ESG in der Immobilienfinanzierung werden viele Vorteil geschaffen, doch der Finanzierungsprozess profitiert nicht davon. Es entsteht ein Mehraufwand für die Kundenberatenden und Kunden und der Prozess der Finanzierung wird verlängert. Energetische Massnahmen an Gebäuden müssen ausführlich besprochen werden und der administrative Aufwand wird durch das Erstellen, Einholen und Prüfen von zusätzlichen Dokumenten verlängert. Die Kundenberatenden müssen sich im Bereich nachhaltiges Bauen weiterbilden, damit sie eine qualitative Beratung durchführen können. Hier können schnell Fehler passieren, da die Kundenberatenden keine Fachspezialisten im nachhaltigen Bauen, sondern im Finanzieren

sind. Dies zeigt sich am geringen Anteil nachhaltiger Hypotheken am Gesamthypothekarvolumen.

Die zweite Forschungsfrage analysiert, ob es einen einheitlichen bankübergreifenden Prozess gibt und wie die Banken ESG-Kriterien im Entscheidungsprozess integrieren. In der Schweiz gibt es keinen einheitlichen bankübergreifenden Prozess. Viele Banken bieten nachhaltige Hypotheken mit dem Fokus auf energetische Sanierungen und nachhaltige Neubauten an. Dabei werden bei einigen Banken einzelne energieeffiziente Massnahmen und bei anderen Banken nur gesamthafte Massnahmen finanziert. Die Entscheidungsprozesse sind sehr unterschiedlich, orientieren sich aber hauptsächlich am Faktor E (Umwelt). Während einige Banken sich an Gebäudelabels wie GEAK oder Minergie orientieren, arbeiten andere Banken mit internen oder externen Bewertungen. Jede Bank definiert ihren Prozess und ihre Konditionen für ihre nachhaltige Hypothek. So werden nachhaltige Hypotheken für unterschiedliche Nutzungen vergeben. Auch die Zinsen, die Laufzeiten, die Darlehensbeträge und die Konditionen sind bei jeder Bank unterschiedlich. Einige Banken führen genaue Kontrollen mit Nachweisen durch, während bei anderen Banken das Vorhaben im Vordergrund steht. Der Prozess ist aber bei fast allen Banken der gleiche wie bei ihren konventionellen Hypotheken mit einem administrativen Mehraufwand verbunden.

Die dritte Forschungsfrage befasst sich mit den Herausforderungen und Chancen, die sich durch die Integration von ESG-Kriterien für die Immobilienfinanzierung ergeben. Strenge Regulatorien und unterschiedliche Gebäudestandards in den verschiedenen Kantonen werden als grosse Herausforderung definiert. Die wiederkehrenden Anpassungen regulatorischer Vorgaben und Gebäudestandards stellen für die Kundenberatenden eine erhebliche Hürde dar, die sie nur durch regelmässige Weiterbildungen und Schulungen bewältigen können. Eine weitere wesentliche Herausforderung besteht in der Datenqualität, die durch unvollständige Informationen oder fehlende Transparenz beeinträchtigt wird. Weitere Herausforderungen für die Banken gelten der Margenverlust und die Greenwashing-Vorwürfe. Doch nachhaltige Hypotheken bringen auch viele Chancen für die Banken und die Gesellschaft. Die steigende Nachfrage nach nachhaltigen Produkten verdeutlich, dass auch im Bankensektor grosses Potenzial bestehet. Nachhaltige Hypotheken bringen neue Kunden, stärken die Kundenanbindung und erhöhen die Finanzierungssummen der Banken. Die Kundenberatenden tragen zusätzlich zur Sensibilisierung der Kunden bei. Durch nachhaltiges Bauen bleibt der Wert der Gebäude länger erhalten und die Massnahmen tragen zu Reduktion der CO_2-Emissionen und Einhaltung der Netto-Null-

Zielen bei. Ein breites Angebot, zufriedene Kunden und der Beitrag zur Gebäudetransformation tragen zu einer positiven Reputation bei.

4.2 Handlungsempfehlung

Für Kunden lässt sich die Handlungsempfehlung klar formulieren: Als erstes sollte das geplante Vorhaben dokumentiert, eine Onlinerecherche zu nachhaltigen Hypotheken durchführt sowie der Kontakt zu den passenden Banken hergestellt werden. Anschliessend müssen die Konditionen verglichen und das passendste Angebot ausgewählt werden.

Für Banken hingegen ist es nicht deutlich eine übergreifende Handlungsempfehlung abzuleiten. Das Ziel einer Bank ist die Sicherstellung wirtschaftlicher Rentabilität. Fehlt diese Grundlage, können nachhaltige Produkte keinen Mehrwert erbringen. Zur Erhöhung des Finanzflusses und Gewinnung neuer Kunden wirken eine verstärkte digitale Präsenz und qualifizierte Beratungskompetenzen als zielführend. Transparenz bei den nachhaltigen Hypotheken erhöht die proaktive Marktpositionierung. Wichtig Informationen zu nachhaltigen Hypotheken wie der Zinssatz, der maximale Darlehensbetrag und eine klare, aber eindeutige Auflistung der Bedingungen erhöhen das Verständnis und vereinfachen die Vergleichbarkeit. Dies ist vor allem für Banken mit vorteilhaften Konditionen ein Mehrwert. Jedoch ist das Potenzial an nachhaltigen Hypotheken längst nicht ausgeschöpft. Mit einer durchschnittlichen Sanierungsquote von ca. 1 % jährlich liegt der Wert deutlich unter dem nötigen Wert für die Zielerreichung bis 2050. Vermehrte transparente Kommunikation bei allen Banken führt langfristig zur Steigerung der Sanierungsquote und zur Vergrösserung vom Anteil nachhaltiger Hypotheken zum Gesamthypothekarmarkt. Von dieser Entwicklung profitieren einerseits die Banken, die nachhaltige Hypotheken anbieten, andererseits wird dadurch die Gebäudetransformation in der Schweiz vorangetrieben und ein Beitrag zur Erreichung der Netto-Null-Ziele wird erbracht. Darüber hinaus können einheitliche Standards, ein einheitliches Vorgehen und eine solide Datengrundlage nachhaltige Hypotheken weiter fördern.

4.3 Diskussion

Die Ergebnisse dieser Arbeit zeigen, dass ESG-Kriterien bei der Immobilienfinanzierung zwar zunehmend berücksichtig, jedoch ihre Umsetzung unterschiedlich interpretiert wird. Der ökologische Faktor mit den Themen Energieeffizienz, erneuerbare Energie und der Reduktion von CO_2-Emissionen steht bei den Banken im Zentrum. Die Sozialen und Governance-Aspekte haben bei den nachhaltigen Hypotheken fast keinen Einfluss. Gebäudelabels wie Minergie oder GEAK werden vermehrt als Nachweis für nachhaltige Hypotheken genutzt. Dies zeigt, dass sich Banken auf messbare Instrumente und

Kriterien orientieren, die eine massgebende Rolle zur Erreichung der Netto-Null-Ziele 2050 beitragen, jedoch die Sozialen und Governance-Aspekte zweitrangig sind.

Standardisierte Produkte mit Zinsnachlässen, klare Kriterien und eine Nachweispflicht bilden den Benchmark bei nachhaltigen Hypotheken. Diese Ansätze reduzieren die Gefahr von Greenwashing und schaffen Transparenz. Eine fehlende einheitliche Lösung und die mangelnde Datenvergleichbarkeit stellen ein zentrales Hemmnis dar. Da sich Banken einheitlich auf die ökologischen Faktoren fokussieren, bleibt eine umfassende ESG-Betrachtung aus. Die regulatorischen Vorgaben tragen zwar zur Förderung von Energieeffizienz bei, lassen aber bei den Instituten viel Interpretationsspielraum. Banken sollten nicht staatliche Aufgaben übernehmen, sondern nach klaren Zielen und Vorgaben arbeiten. Ein einheitlicher Prozess kann die Gebäudetransformation beschleunigen und die Etablierung von nachhaltigen Hypotheken fördern. Für Privatpersonen ist eine nachhaltige Hypotheke ein Mehrwert, um Bauvorhaben günstiger zu finanzieren. Von einer guten Beratung und der Transparenz von nachhaltigen Hypotheken profitieren sowohl Kunden als auch Banken. Diese Sensibilisierungsarbeit hat einen grossen Einfluss auf die Entscheidung des Kunden und beeinflusst mit wenig Mehraufwand direkt die Erreichung der Netto-Null-Ziele 2050.

4.4 Ausblick

Nachhaltige Hypotheken und ESG-Kriterien werden sich in Zukunft weiterentwickeln. In den kommenden Jahren werden nachhaltige Immobilienfinanzierungen verstärkt durch regulatorische Vorgaben geprägt sein. Mit dem Klima- und Innovationsgesetz sowie der Weiterentwicklung der MuKEn 2025 gewinnen Energieeffizienz und CO_2-Reduktionmassnahmen noch stärker an Bedeutung. Banken werden sich daran orientieren und ihre Produkte zur Einhaltung dieser Kriterien anpassen. Einheitliche Tools und branchenweite Daten werden die Umsetzung der Gebäudetransformation fördern und einen relevanten Beitrag zur Erreichung der Netto-Null-Ziele beitragen. Gleichzeitig gewinnt die soziale Dimension an Relevanz. Themen wie bezahlbarer Wohnraum, demografischer Wandel oder Governance-Fragen könnten künftig stärker in Darlehensentscheide einbezogen werden, um eine ganzheitliche ESG-Integration zu erreichen.

Für die Forschung ergeben sich einige Anschlussfragen für weiterführende Arbeiten:

- Wie lassen sich ESG-Kriterien über die ökologische Dimension hinaus in die Immobilienfinanzierung integrieren?

- In welchem Umfang tragen nachhaltige Hypotheken tatsächlich zur Erreichung der Netto-Null-Ziele bei?
- Wie reagieren Investoren und Endkunden auf unterschiedliche ESG-Kriterien?
- Generieren nachhaltige Hypotheken langfristig ökonomische Vorteile für Banken in Form von tieferen Risiken oder höheren Immobilienwerten?

Literaturverzeichnis

Affolter, B., Meyer, J., Richter, T., Röthlisberger, P., & Schweizer, A. (2022). *Nachhaltigkeit in der Kreditfinanzierung.* Abgerufen am 01. Juli 2025 von https://www.sustainablefinance.ch/upload/cms/user/SSF_VSKB_Nachhaltigkeit_in_der_Kreditfinanzierung_DE.pdf

Baloise. (03. Februar 2025). *Was ist eine Hypothek? Erklärung & Beispiele*. Abgerufen am 03. August 2025 von https://www.baloise.ch/de/privatkunden/eigenheim/was-ist-eine-hypothek.html#anchor-id-61b3

Bank Cler. (21. Februar 2025). *Defintion, Arten & Amortisation: Was ist eine Hypothek?* Abgerufen am 01. Juli 2025 von https://www.cler.ch/de/blog/blog/was-ist-eine-hypothek

Basel Committee on Banking Supervision BCBS. (April 2024). *Core Principles for effecitve bankingsupervision.* Abgerufen am 30. 08 2025 von https://www.bis.org/bcbs/publ/d573.pdf

Basel Committee on Banking Supervision BCBS. (13. Juni 2025). *A framework for the voluntary disclosure of climate-related financial risks.* Abgerufen am 30. 08 2025 von https://www.bis.org/bcbs/publ/d597.pdf

Berchtold, N., Ettlin, J., Kraft, C., & Maras, V. (2024). *IFZ Sustainabile Lending Monitor 2024.* Rotkreuz: Hochschule Luzern Wirtschaft.

BREEAM. (Ohne Datum). *Nachhaltiges Bewertungs- und Zertifizierungssystem für die Lebenszyklusphasen von Immobilien*. Abgerufen am 01. 08 2025 von https://breeam.de/

Bundesamt für Energie BFE. (2022). *EU-Offenlegungspflichten im Nachhaltigkeitsbereich und Schweizer Investitionen im Energiebereich.* Bundesamt für Energie, Bern.

Bundesamt für Energie BFE. (01. Juni 2023). *News Service Bund, Das Portal der Schweizer Regierung*. Abgerufen am 02. August 2025 von https://www.news.admin.ch/de/nsb?id=95508

Bundesamt für Raumentwicklung ARE. (Ohne Datum). *Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung*. Abgerufen am 30. August 2025 von https://www.are.admin.ch/are/de/home/nachhaltige-entwicklung/nachhaltigkeitspolitik/agenda2030.html

Bundesamt für Umwelt BAFU. (15. April 2024). *Klima: Das Wichtigste in Kürze*. Abgerufen am 02. August 2025 von https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/inkuerze.html#-1190322929

Burri, G., & Seitz, T. (04. Oktober 2024). Klassische Immobilienfinanzierung (Vorlesungsfolien). Zürich: Universität Zürich.

Das Gebäudeprogramm. (2024). *Jahresbericht 2023.* (BFE, Hrsg.) Abgerufen am 02. August 2025 von https://www.dasgebaeudeprogramm.ch/media/filer_public/7e/17/7e1705b1-7fae-4f25-91c0-002f0fb06a84/bfe_jahresbericht_2023_d.pdf

Del Sarto, N. (2025). *ESG Factors and Financial Outcomes in Banks. Quantitative Insights into the ESG-Cost of Debt Relationship.* Cham: Palgrave Macmillan.

DGNB. (Ohne Datum). *Über das DGNB System*. Abgerufen am 01. August 2025 von https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/das-wichtigste-zur-dgnb-zertifizierung/ueber-das-dgnb-system

Dr. Wilding, B. (19. April 2024). Finanzmathematik: Abschluss (Vorlesungsfolien). Zürich: Universität Zürich.

Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA. (31. Mai 2021). *FINMA konkretisiert Transparenzpflichten zu Klimarisiken*. Abgerufen am 13. August 2025 von https://www.finma.ch/de/news/2021/05/20210531-mm-transparenzpflichten-zu-klimarisiken/

Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA. (20. März 2024). *Hohe Risiken am Immobilien- und Hypothekarmarkt 2023*. Abgerufen am 20. Juni 2025 von https://www.finma.ch/de/dokumentation/dossier/dossier-hypothekarmarkt/hohe-risiken-am-immobilien--und-hypothekarmarkt-2023/

Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA. (Ohne Datum). *Transparenz zu Klimarisiken*. Abgerufen am 30. August 2025 von

https://www.finma.ch/de/dokumentation/dossier/dossier-sustainable-finance/transparenz-zu-klimarisiken/

Europäische Investitionsbank Gruppe. (27. Juli 2023). *Triple Bottom Line - Was ist das?* Abgerufen am 07. August 2025 von https://www.eib.org/de/stories/triple-bottom-line-environment#:~:text=Die%20Triple%20Bottom%20Line%20bezeichnet,und%20zugleich%20die%20Erde%20erhalten.

Europäische Union. (09. Dezember 2019). *Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor.* Abgerufen am 30. August 2025 von https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32019R2088

Europäische Union. (22. Juni 2020). *Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088.* Abgerufen am 13. August 2025 von https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852

Europäische Union. (16. Dezember 2022). *Richtlinie (EU) 2022/2464 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Dezember 2022 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 und der Richtlinien 2004/109/EG, 2006/43/EG und 2013/34/EU hinsichtlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Untern.* Abgerufen am 13. August 2025 von https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32022L2464

European Commission. (2020). *The European Green Deal. Striving tobe the first climate-neutral continent*. Abgerufen am 13. August 2025 von https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_en

European Commission. (Ohne datum). *Energy Performance of Buildings Directive*. Abgerufen am 13. August 2025 von https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/energy-performance-buildings-directive_en

European Commission. (Ohne Datum). *Overview of sustainable finance.* Abgerufen am 13. August 2025 von https://finance.ec.europa.eu/sustainable-finance/overview-sustainable-finance_en

Fahrländer, S., & Kloess, S. (2024). *Immobilienökonomie, Lehrbuch in zwei Bänden, .* (Bd. 2). St.Gallen: Schweizer Immobilienschätzer-Verband SIV.

GEAK. (Ohne Datum a). *Förderung*. Abgerufen am 02. August 2025 von https://www.geak.ch/der-geak/foerderung/

GEAK. (Ohne Datum b). *Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK).* Abgerufen am 02. August 2025 von https://www.geak.ch/media/geak-broschuere-web.pdf

Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2014). *Commercial Real Estate Analysis and Investments* (Third Edition Ausg.). Mason: OnCourse Learning.

J.P.Morgan Asset Management. (01. August 2023). *Erläuterung der Änderungen an der Verordnung der Europäischen Union zur Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente II (MiFID II)*. Abgerufen am 13. August 2025 von https://am.jpmorgan.com/ch/de/asset-management/per/investment-themes/sustainable-investing/explaining-the-sustainability-preferences-amendments-to-the-european-union-markets-in-financial-instruments-directive-II-delegated-regulation/

Kirchhoff, K., Niefünd, S., & von Pressentin, J. (2024). *ESG: Nachhaltigkeit als strategischer Erfolgsfaktor.* Wiesbaden: Springer Gabler Wiesbaden.

Kraft, C., & Kempf, C. (2021). *Nachhaltige Wohnungswirtschaft in der Schweiz. Erkenntnisse aus Forschung und Praxis.* Wiesbaden: Springer Gabler.

Kreutel, S., Hinzmann, E., & Wollenhaupt, F. (2021). *Real Estate Benchmark Studie 2021. ESG - der grosse Wandel in der immobilienbranche.* Frankfurt a. M.: PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Kühl, S., Strodtholz, P., & Taffertshofer, A. (2009). *Handbuch Methoden der Organisationsforschung: Quantitative und Qualitative Methoden.* Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Mayer, H. O. (2009). *Interview und schriftliche Befragung: Entwicklung, Durchführung* (5., vollständig überarbeitete Ausg.). München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag.

Mayring, P. (2022). *Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken* (13., aktualisierte Auflage Ausg.). Weinheim: Beltz.

Menicucci, E. (2025). *ESG Integration in the Banking Sector. Navigating Regulatory Frameworks and Strategic Challenges for Financial Institutions.* Cham: Palgrave Macmillan.

Minergie. (Ohne Datum). *Was ist Minergie?* Abgerufen am 02. August 2025 von https://www.minergie.ch/de/

Moneyland. (24. September 2024). *Das sollten Sie über variable Hypotheken wissen*. Abgerufen am 02. Juli 2025 von https://www.moneyland.ch/de/variable-hypothek-vergleich

Moneypark. (10. Juli 2025). *Der Schweizer Hypothekarmarkt 2024.* Abgerufen am 01. August 2025 von https://moneypark.ch/media/pdf/press_releases/MoneyPark_Hypothekarmarktstudie_2024.pdf

NNBS. (Ohne Datum). *SNBS-Bestand und Betrieb*. Abgerufen am 02. August 2025 von https://nnbs.ch/snbs-bestand-und-betrieb/

Raiffeisenbank. (Ohne Datum). *Baukredit: Mit einem Baukredit realisieren Sie Ihr Bauvorhaben und haben stets den Überblick über die geleisteten Zahlungen.* Abgerufen am 30. August 2025 von https://www.raiffeisen.ch/content/dam/www/rch/privatkunden/wohnen-und-hypotheken/produkte/baufinanzierung/de-pdf-produktblatt-baukredit_CHL.pdf

Raiffeisenbank. (Ohne Datum). *Variable Hypothek: Mit einer variablen Hypothek bleiben Sie flexibel: Es gibt keinen festen Zinssatz und keine feste Laufzeit.* Abgerufen am 30. August 2025 von https://www.raiffeisen.ch/zuerich/de/privatkunden/wohnen-und-hypotheken/variable-hypothek.html#dteaccordionitem_cop_1824583435-780464151

Schläpfer, J., de Caes, P., Meier, S., Bracher, J., Brändle, A., Sousa, T., . . . Wild, N. (2022). *Die Wirkung von Nachhaltigkeit auf Immobilienwerte. Eine empirische Untersuchung über den Zusammenhang dem fossilen CO2-Ausstoss von Wohnrenditeliegenschaften und deren Marktwert.* Zürich: Wüest Partner AG.

Schweizerische Bankiervereinigung. (Dezember 2023). Richtlininen betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen. Basel.

Schweizerische Bankiervereinigung. (Ohne Datum). *Beziehungen Schweiz-EU*. Abgerufen am 13. August 2025 von https://www.swissbanking.ch/de/themen/marktzugang/beziehungen-schweiz-eu

Schweizerische Bankiervereinigung SBVg. (Juni 2022). Richtlinien für Anbieter von Hypotheken zur Förderung der Energieeffizienz. Basel.

Schweizerische Bankiervereinigung SBVg. (Mai 2024). Richtlinien für die Finanzdienstleister zum Einbezug von ESG-Präferenzen und ESG-Risiken und zur Prävention von Greenwashing bei der Anlageberatung und Vermögensverwaltung. Basel.

Schweizerische Eidgenossenschaft. (30. September 2022). *Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit.* Abgerufen am 16. August 2025 von https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/2022/2403/de

Schweizerische Eidgenossenschaft. (23. November 2022). *Bundesrat setzt Verordnung zur verbindlichen Klimaberichterstattung grosser Unternehmen auf 1.1.2024 in Kraft*. Abgerufen am 30. August 2025 von https://www.news.admin.ch/de/nsb?id=91859

Schweizerische Eidgenossenschaft. (26. Juni 2024). *Änderung des Obligationenrechts (Transparenz über Nachhaltigkeitsaspekte).* Abgerufen am 13. August 2025 von https://www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/88435.pdf

Schweizerische Nationalbank SNB. (19. Juni 2025). *Änderungen und Revisionen - Banken*. Abgerufen am 03. August 2025 von https://data.snb.ch/de/topics/banken/doc/changerev_banken

SNBS. (Ohne Datum). *Hochwertig, nachhaltig und durchdacht bauen.* Abgerufen am 02. August 2025 von SNBS-Hochbau und SNBS-Areal: https://www.snbs-hochbau.ch/media/snbs_flyer_2024_de_epdf.pdf

Straube, C. (2024). *Quick Guide Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft: Wie Sie die ESG-Kriterien in der Immobilienbranche richtig anwenden.* Wiesbaden, Deutschland: Springer Fachmedia Wiesbaden.

Swiss Institute of Real Estate Appraisal SIREA. (2019). *Zinssätze in der Immobilienbewertung, SIREA Themenheft Immobilienbewertung 02.* St. Gallen: Schweizer Immobilienschätzer-Verband SIV.

Task Force on Climate-related Financial Disclosures TCFD. (Ohne Datum). *Climate change presents financial risk to the global economy.* Abgerufen am 30. 08 2025 von https://www.fsb-tcfd.org/

UBS. (28. Juni 2024). *Was ist eine Hypothek und wie funktioniert sie?* Abgerufen am 01. Juli 2025 von https://www.ubs.com/ch/de/services/guide/mortgages-and-financing/articles/what-is-a-mortgage-and-how-does-it-work.html

UBS. (20. Juni 2025). *SARON oder Festhypothek: Was ist akutell besser?* Abgerufen am 01. Juli 2025 von https://www.ubs.com/ch/de/services/guide/mortgages-and-financing/articles/saron-or-fixed-rate-mortgage.html

USGBC. (01. 08 2025). *LEED Rating System*. Abgerufen am 01. 08 2025 von https://www.usgbc.org/leed

Veith, T., Conrads, C., & Hackelberg, F. (2021). *ESG in der Immobilienwirtschaft.* Freiburg: Haufe-Lexware GmbH & Co. KG.

ZKB. (2025). *Hypotheken und Zinsen*. Abgerufen am 21. Juni 2025 von https://www.zkb.ch/de/private/hypotheken-immobilien/hypotheken-zinsen.html

Anhang

Anhang 1

Expertin/Experte	Bank	Position	Interviewtermin
Laura Salemink	Aargauer KB	Fachspezialistin Nachhaltige Kredite	15.05.2025
Anonym	Anonym	Leiter Immobilienfinanzieren	16.05.2025
Oliver Conrad	LUKB	Teamleiter Produktmanagement Finanzierungen	19.05.2025
Anonym	Anonym	Dozent Hochschule	20.05.2025
Remo Thoma	TKB	Spezialist Nachhaltige Immobilien	26.05.2025
René Lichtensteiger	acrevis	Bereichsleiter Privat- und Firmenkunden & Stv. CEO	26.05.2025
Sandro Gehrig	Valiant	Leiter Produktmanagement Finanzierung	27.05.2025
Reto Rüttimann	ZKB	Leiter Kompetenzzentrums & Structured Finance	28.05.2025
Andreas Baumann	BEKB	Leiter Nachhaltigkeit und Qualitätsmanagement	05.06.2025
Gökmen Durgut	LLB	Finanzierungsexperte	12.06.2025
Daniel Jakobi	Raiffeisen	Stv. Leiter Wohnen & Finanzieren	17.06.2025

Anhang 2

Interviewleitfaden	**Fachexperten Bank**
Thema und Ziel	Hemmnisse und Treiber von nachhaltigen Hypotheken durch ESG-Kriterien ergründen
Begriffsdefinition	ESG: Environmental, Social, Governance --> Kriterien für Nachhaltigkeit Nachhaltige Hypotheken: Grüne Hypotheken, die nachhaltiges Bau- und Sanierungsvorhaben fördern. (z. B. Minergie-Gebäude, SNBS Areale oder Sanierung von ineffizienten Gebäuden); Hypotheken, die spezifisch die Aspekte Environment, Social und Governance betrachten werden berücksichtigt
Fragestellung	Die Experten werden allgemein zu den ESG-Kriterien der nachhaltigen Hypotheken und der Integration der ESG-Kriterien im Prozess der Kreditvergabe bei ihrer Bank befragt. Wie ist der Einfluss auf die Kreditkonditionen und deren Herausforderungen? Welche Hemmnisse und Treiber stehen nachhaltigen Hypotheken gegenüber? Mit welchen Massnahmen könnten die Hemmnisse überwunden werden? Welche Einschätzung und Empfehlungen haben die Experten zu diesem Thema? Wie sehen die Experten die Zukunftsperspektive von ESG-Kriterien und nachhaltigen Hypotheken?
Zeitrahmen	ca. 30 - 60 Minuten
Modalität	Online / persönliches Gespräch vor Ort
Vorgehen	Ablauf Interviewstruktur erklären - wie bereits vorgängig zugestellt
Erwartungen	Bitte informieren Sie sich vorgängig intern. Persönliche Ansichten sind von Interesse, fundierte Aussagen sind wichtig. Vermeiden Sie nach Möglichkeit pauschale Verallgemeinerungen.
Einverständnis & Ethik	Grundlagen gemäss Einverständniserklärung --> schriftlich wie auch mündlich einholen Vertraulichkeit; Aufzeichnung zur Transkription (Schriftsprache sofern i.O.). Daten werden vertraulich behandelt
Fragen	Fragen vor Start?
Aufzeichnung	Aufzeichnung starten

Kapitel		Opt.	
Information zur Interviewperson/Bank	**1.1**		In welcher Form haben sie mit nachhaltigen Hypotheken zu tun?
	1.2		Welche nachhaltigen Hypotheken bieten Sie bei Ihrer Bank an?
Allgemeine Fragen zu ESG-Kriterien und ESG-Integration/Prozess	**2.1**		Welche Rolle spielen ESG-Kriterien aktuell in der Kreditvergabe Ihrer Bank?
	2.2		Wie hoch ist der Anteil von nachhaltigen Hypotheken bei Ihrer Bank im Vergleich zum gesamten Hypothekargeschäft?
	2.3		Gab es in den letzten Jahren einen Zuwachs oder eine Abnahme von nachhaltigen Hypotheken? Wissen Sie warum?
	2.4		Seit wann bieten Sie nachhaltige Hypotheken bei Ihrer Bank an und was war der Hauptgrund für die Einführung?
	2.5	x	Seit wann ist die Rede von ESG-Kriterien bei der Kreditvergabe? --> Ab wann war nicht mehr die Rede von nachhaltigen Hypotheken sondern ESG-Hypotheken/ESG-Kriterien?
	2.6		Haben sich die ESG-Kriterien bei den nachhaltigen Hypotheken über die Jahre verändert? Wenn ja, wie?
	2.7		Gibt es regionale Unterschiede bei der Nachfrage nach nachhaltigen Hypotheken? z. B. Stadt, Vorort, Dorf, Kantone, Branchen, etc.?
	2.8		Unterscheiden sich ESG-Anforderungen je nach Immobilienart (z. B. Gewerbe- vs. Wohnimmobilien; EFH vs. MFH)? Wenn ja, wie?
	2.9		Bei wem ist die Nachfrage und Akzeptanz nach nachhaltigen Hypotheken höher? Institutionellen oder privaten Kreditnehmern?
	2.10		Wie reagieren Kunden auf die ESG-Anforderungen Ihrer Bank? Gibt es Akzeptanzprobleme oder Informationsdefizite?
Einfluss auf Kreditkonditionen	**3.1**		Welche ESG-Kriterien haben bei Ihrer Bank den grössten Einfluss auf nachhaltige Hypotheken?
	3.2		Haben Sie intern eine übergreifende Nachhaltigkeitsstrategie für die Kreditvergabe?
	3.3		Welche ESG-Gebäudezertifizierungen (z. B. Minergie, SNBS, LEED, GEAK, etc.) beeinflussen Ihre Kreditentscheidung besonders?
	3.4		Nutzen sie eigene ESG-Scorings oder nutzen Sie externe Anbieter (z. B. MSCI, Sustainalytics, etc.)?
	3.5		Wie beeinflussen ESG-Kriterien die Zinsen, Laufzeiten oder Beleihungswerte von Immobilienfinanzierung bei Ihrer Bank?
	3.6		Wie läuft der Prozess von nachhaltigen Hypotheken ab?
	3.7		Gibt es einen höheren Aufwand für die Konformitätsprüfung bei der Bank (z. B. Administrativer Aufwand, Kontrolle der Dokumente, etc.)?

	3.8		Beteiligen sie sich an der Erstellung der Nachweise (z.b. GEAK oder Minergie-Nachweis) und des Kundenaufwands?
	3.9		Welche Schulungen oder Kompetenzen benötigen Kundenberater im Umgang mit ESG-Themen? Arbeiten Sie mit externen Unternehmen zusammen?
Herausforderungen / Chancen / Risiken	**4.1**		Wie viele Ressourcen setzen Sie für nachhaltige Hypotheken im Vergleich zum Hypothekargeschäft ein? Wie vielen FTE (Vollzeitstellen) entspricht dies beim Personal?
	4.2		Wie profitiert die Bank von nachhaltigen Immobilien? (wirtschaftlich und Reputation?)
	4.3		Welche Herausforderungen sehen Sie bei der Integration von ESG-Kriterien in die Kreditvergabe? Sehen Sie Herausforderungen bei der internen Regulierung/Kontrolle Ihrer Bank?
	4.4		Welche Potentiale/Chancen sehen Sie für die Nutzung von nachhaltigen Hypotheken? (1. wirtschaftlich für Ihre Bank; 2. Förderung nachhaltiges Bauen)
	4.5		Welche Risiken sehen Sie für die Nutzung von nachhaltigen Hypotheken? (1. wirtschaftlich für Ihre Bank; 2. Förderung nachhaltiges Bauen) Wer übernimmt das Risiko?
Zukunftsperspektiven / Einschätzung	**5.1**		Haben Sie eine Roadmap für die Zukunft der nachhaltigen Hypotheken bei Ihrer Bank?
	5.2		Wie sehen Sie die zukünftige Entwicklung von ESG-Kriterien in der Immobilienfinanzierung? Wird es z.B. mehr nachhaltige Produkte bei den Banken geben oder inhaltliche Verschiebung (ökologisch zu sozial)?
	5.3	x	Werden ihrer Meinung nach nachhaltige Hypotheken die konventionellen Hypotheken ablösen? Warum?
	5.4a		Erwarten sie zukünftig vermehrte politische und regulatorische Vorgaben im Bereich ESG für die Kreditvergabe?
	5.4b		Was würden sie sinnvoll finden?
Empfehlung / Verbesserungsvorschläge	**6.1**		Was würden sie bei nachhaltigen Hypotheken / ESG bei Kreditvergaben verbessern?
	6.2	x	Hätten Sie Verbesserungsvorschläge, wie Ihre Bank nachhaltiges Bauen bzw. nachhaltiges Investieren in der Immobilienbranche weiter fördern könnte?
	6.3		Was würden Sie sich vom Staat, Kanton oder der CH-Bevölkerung wünschen im Bezug von ESG und nachhaltigen Hypotheken? --> Abschlussfrage (was ist dem Interviewpartner wichtig?)

Interviewleitfaden	**Fachexperte Hochschule**
Thema und Ziel	Hemmnisse und Treiber von Nachhaltigen Hypotheken durch ESG-Kriterien ergründen
Begriffsdefinition	ESG: Environmental, Social, Governance --> Kriterien für Nachhaltigkeit Nachhaltige Hypotheken: Grüne Hypotheken, die nachhaltiges Bau- und Sanierungsvorhaben fördern. (z. B. Minergie-Gebäude, SNBS Areale oder Sanierung von ineffizienten Gebäuden); Hypotheken, die spezifisch die Aspekte Social und Governance betrachten werden auch berücksichtigt
Fragestellung	Die Experten werden allgemein zu den ESG-Kriterien der nachhaltigen Hypotheken und der Integration der ESG-Kriterien im Prozess der Kreditvergabe bei ihrer Bank befragt. Wie ist der Einfluss auf die Kreditkonditionen und deren Herausforderungen? Welche Hemmnisse und Treiber stehen nachhaltigen Hypotheken gegenüber? Mit welchen Massnahmen könnten die Hemmnisse überwunden werden? Welche Einschätzung und Empfehlungen haben die Experten zu diesem Thema? Wie sehen die Experten die Zukunftsperspektive von ESG-Kriterien und nachhaltigen Hypotheken?
Zeitrahmen	ca. 30 - 60 Minuten
Modalität	Online / persönliches Gespräch vor Ort
Vorgehen	Ablauf Interviewstruktur erklären - wie bereits vorgängig zugestellt
Erwartungen	Bitte informieren Sie sich vorgängig intern. Persönliche Ansichten sind von Interesse, fundierte Aussagen sind wichtig. Vermeiden Sie nach Möglichkeit pauschale Verallgemeinerungen.
Einverständnis & Ethik	Grundlagen gemäss Einverständniserklärung --> schriftlich wie auch mündlich einholen Vertraulichkeit; Aufzeichnung zur Transkription (Schriftsprache sofern i.O.). Daten werden vertraulich behandelt
Fragen	Fragen vor Start?
Aufzeichnung	Aufzeichnung starten

Fragen:

1. In welcher Form haben Sie mit nachhaltigen Hypotheken zu tun?

2. Welche ESG-Kriterien sind Ihrer Meinung nach besonders relevant für den Immobiliensektor?

3. Wie sehen Sie den Anteil nachhaltiger Hypotheken im Vergleich zum Gesamtmarkt? Gibt es einen Zuwachs oder Rückgang, und warum?

4. Seit wann gibt es nachhaltige Hypotheken in der Schweiz und was waren die Hauptgründe für die Einführung?

5. Ab wann war ESG in der Immobilienfinanzierung ein Thema?

6. Sollten Anforderungen an nachhaltige Hypotheken je nach Immobilientyp unterschiedlich sein?

7. Ist die Akzeptanz nachhaltiger Hypotheken eher bei privaten oder institutionellen Investoren höher?

8. Kennen Sie ESG-Scorings, die Banken nutzen?

9. Sollten Banken sich an den Kosten von Nachweisen (z.B. GEAK Plus, Minergie) beteiligen?

10. Wie profitieren Banken von nachhaltigen Hypotheken? Wirtschaftlich oder eher als Reputationsgewinn?

11. Welche Herausforderungen gibt es bei der Integration von ESG-Kriterien? Welche Rolle spielen interne Kontrollen und Weiterbildung?

12. Wie sehen Sie die weitere Entwicklung von ESG-Kriterien in der Immobilienfinanzierung? Wird der Fokus eher auf „E“, „S“ oder „G“ liegen?

13. Welche politischen/regulatorischen Entwicklungen erwarten Sie im Bereich ESG-Kreditvergabe?

14. Was würden Sie bei nachhaltigen Hypotheken oder ESG-Kreditvergaben verbessern?

15. Wie könnten Banken nachhaltiges Bauen und Investieren besser fördern?

16. Was wünschen Sie sich vom Staat, den Kantonen oder der Bevölkerung in Bezug auf ESG und nachhaltige Hypotheken?

17. Haben Sie noch einen letzten Input?

Anhang 3

Der Einfluss von ESG-Kriterien auf die Immobilienfinanzierung durch Banken

Informationen und Erklärungen

Im Folgenden finden Sie weitere Informationen über das Projekt und über Ihre geschätzte Mitwirkung.

1. Projekttitel

Der Einfluss von ESG-Kriterien auf die Immobilienfinanzierung durch Banken

2. Projektbeschreibung und Projektziel

Als Teil der Abschlussarbeit für den MAS in Real Estate an der UZH (CUREM) werden Interviews zum Thema „Der Einfluss von ESG-Kriterien auf die Immobilienfinanzierung durch Banken“ durchgeführt. Ziel ist es mittels der Interviews folgende Forschungsfragen zu beantworten:

- Wie beeinflussen ESG-Kriterien die Kreditvergabeprozesse für Hypotheken und Immobilienfinanzierung? (Welche Vor- oder Nachteile haben ESG-Kriterien für die Kreditvergabeprozesse?)
- Wie integrieren Banken und Finanzinstitute ESG-Kriterien in ihre Entscheidungsprozesse? (Hat es einen einheitlichen Prozess für die Schweiz oder macht es jede Bank unterschiedlich?)
- Welche Herausforderungen und Chancen ergeben sich durch die Integration von ESG-Kriterien in die Immobilienfinanzierung?

Dazu sollen der Entscheidungszeitpunkt sowie Treiber und Hemmnisse von ESG-Kriterien bei Hypotheken erforscht werden und anhand dessen Massnahmen zur Überwindung der Hemmnisse erarbeitet werden.
Die Interviews werden vom Verfasser der Arbeit, Kushtrim Hazari, durchgeführt.

3. Durchführung und Ablauf

Die online oder persönlichen Interviews werden im Mai und Juni durchgeführt und dauern rund 30 – 60 Minuten. Die Selektion der Interviewpersonen folgte einer absichtsvollen Auswahl, wobei Teilnehmende mit Fokus ESG, Nachhaltigkeit und Hypotheken bei Banken ausgewählt wurden, um inhaltsreiche Aussagen zu erfassen. Der Interviewleitfaden wurde den Teilnehmenden im Vorfeld zugestellt.

4. Ihre Teilnahme

Um die oben beschrieben Problemstellung untersuchen zu können, bin ich auf Ihre Mitwirkung und vor allem Ihr Wissen angewiesen. Ihre Teilnahme am Interview leistet einen zentralen Beitrag für meine Forschungsarbeit.
Die Teilnahme am Interview erfolgt durch online oder persönliche Interviews mit dem Verfasser der Arbeit und folgt dem vorgängig zugesandten halbstandardisierten Interviewleitfaden. Auf Wunsch werden die Ergebnisse der Arbeit nach Abschluss dieser mit Ihnen geteilt.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, werde ich das Gespräch mit Ihnen mit einem Aufnahmegerät audiovisuell aufzeichnen und für die vorliegende Abschlussarbeit verwenden bzw. auswerten. Die Transkription der Interviews erfolgt mit Microsoft Office 365 und zur Verarbeitung der Umfragedaten wird das Tool MAXQDA verwendet. Diesbezüglich gelten die Datenschutzbestimmungen von Windows sowie MAXQDA. Dies tangiert insbesondere die Weitergabe der Daten an Drittanbieter und die Speicherung der Daten gemäss deren Datenschutzbestimmungen.
Ihre Teilnahme am Projekt ist selbstverständlich freiwillig. Sie können jederzeit ohne Angabe von Gründen und ohne für Sie entstehende Nachteile die Zustimmung zur Teilnahme widerrufen bzw. diese beenden.

5. Erklärung

☐ Ich bestätige, dass ich die vorstehenden Informationen gelesen und verstanden habe, dass ich Fragen zur Abschlussarbeit stellen konnte und mir diese beantwortet wurden.

☐ Hiermit erkläre ich, dass ich auf Grundlage der vorstehenden Informationen freiwillig am Interview teilnehme.

☐ Ich bin damit einverstanden, dass das Gespräch mit mir mit einem Aufnahmegerät audiovisuell/auditive aufgezeichnet und für die vorliegende Abschlussarbeit verwendet bzw. ausgewertet wird. Ebenso willige ich ein, dass die Interviewdaten mithilfe der Programme Microsoft Office 365 sowie MAXQDA ausgewertet werden dürfen.

☐ Ich willige ein, dass meine personenbezogenen Daten (Name, E-Mail- Adresse, Telefonnummer, sowie die durch meine Teilnahme am Projekt über mich gewonnenen Informationen) zum vorstehend umschriebenen Zweck bearbeitet werden.

Name, Vorname: ……..

Ort und Datum: ……..

Unterschrift: ……..

Anhang 4

Codebuch und Codematrix

1 01_Informationen zum Experten	10
2 02_Allgemeine Fragen	0
2.1 Rolle der ESG-Kriterien bei der Kreditvergabe	11
3 03_Nachhaltige Hypotheken	0
3.1 Anteil nachhaltige Hypotheken	10
3.1.1 Zuwachs	2
3.1.1.1 Grund	7
3.1.2 Anteil gleich	2
3.2 Einführungszeitpunkt	1
3.2.1 2019	1
3.2.2 2010	1
3.2.3 2004	2
3.2.4 2024	1
3.2.5 2021	1
3.2.6 2015	1
3.2.7 2006	1
3.2.8 1990	1
3.2.9 2020	1
3.3 Grund der Einführung	0
3.3.1 Lancierung neues Produkt	2
3.3.2 Nachhaltigkeit	1
3.3.3 Firmenwerte und Überzeugung	4
3.3.4 Branchenrichtlinien	4
3.3.5 Transformation des Gebäudesektors	4
3.4 Änderung der ESG-Kriterien	0
3.4.1 Nein	3
3.4.2 Ja	2
3.4.2.1 Lockere Bedingungen	2
3.4.2.2 Kundenorientierung	1
3.4.2.3 Strengere Nachweise	4
3.5 Regionale Unterschiede	0
3.5.1 Keine Informationen	5
3.5.2 Nein	2

3.5.3 Ja	3
3.6 Unterschiedliche Anforderungen	0
3.6.1 Nein	5
3.6.2 Ja	1
3.6.2.1 Neubau	3
3.6.2.2 Sanierung	1
3.6.2.3 MFH	4
3.6.2.4 EFH	5
3.6.2.5 Rendite	0
3.6.2.6 Privatgebrauch	6
3.7 Höhe der Nachfrage/Akzeptanz	0
3.7.1 Beide Gleich	3
3.7.2 Private	5
3.7.3 Institutionelle	1
3.8 Reaktion der Kunden	0
3.8.1 Informationsdefizit	5
3.8.2 Akzeptanzproblem	2
3.8.3 Keine Reaktion	5
4 04_Einfluss von ESG	0
4.1 Grösster Einfluss ESG	0
4.1.1 S (Social)	2
4.1.2 E (Environment)	10
4.2 Interne Nachhaltigkeitsstrategie	0
4.2.1 Nein	1
4.2.2 Ja	9
4.3 ESG-Gebäudezertifizierungen	0
4.3.1 SNBS	1
4.3.2 Wenig Einfluss	2
4.3.3 Kein Einfluss	2
4.3.4 Minergie	7
4.3.5 GEAK	7
4.4 Nutzung ESG-Scorings	0
4.4.1 Intern	4
4.4.2 Nein	1
4.4.3 Ja	1
4.4.3.1 W&P	1

4.4.3.2 MYKY	1
4.4.3.3 IAZI	2
4.4.3.4 MSCI	2
4.5 Zinsen	1
4.5.1 Tiefer Zinsen	11
4.6 Laufzeit	5
4.7 Beleihungswert	4
4.8 Prozess	0
4.8.1 Länger als bei anderen Hypotheken	5
4.8.2 Gleich wie bei anderen Hypotheken	5
4.9 Aufwand	0
4.9.1 gleich	0
4.9.2 Höher	0
4.9.2.1 Administrativer Aufwand	10
4.10 Beteiligung Nachweise	0
4.10.1 Nein	7
4.10.2 Ja	0
4.10.2.1 Minergie	2
4.10.2.2 GEAK	3
4.11 Schulung Kunderberatende	0
4.11.1 Ja	1
4.11.1.1 Extern	5
4.11.1.2 Intern	8
4.12 Zusammenarbeit Externes Unternehmen	0
4.12.1 Fachhochschule	3
4.12.2 Internes Wissen	1
4.12.3 Energieberatung des Kantons	4
4.13 Ressourcen	0
4.13.1 Mehr Aufwand	3
4.13.2 Keine Aussage	1
4.13.3 Gleichviel	7
4.14 Vorteile	0
4.14.1 Kundenbindung	3
4.14.2 Neue Kunden	2
4.14.3 Reputation	10
5 05_Herausforderungen	0

5.1 Keine	1
5.2 Verkauf an Aktionäre	1
5.3 Strengere Vorgaben	2
5.4 Kleiner Impact	1
5.5 Kantönligeist	3
5.6 Mensch	1
5.7 Datenverfügbarkeit	2
5.8 Dokumentation/Messbarkeit	3
5.9 Spezifisches Know-How	3
6 06_Chancen	0
6.1 Werterhaltung Liegenschaft	1
6.2 Sensibilisierung	1
6.3 Nachfrage nach Produkten	2
6.4 Reduktion der CO2-Emissionen	5
6.5 Datenverbesserung	1
6.6 Unterstützung Transformation Gebäudepark CH	6
6.7 Profitieren der Bank	5
7 07_Risiken	0
7.1 Kosten der Bank/Tiefe Margen	3
7.2 Keine	4
7.3 Nur einzelne Massnahmen gefördert	2
7.4 Greenwashing	2
8 08_Zukunftsperspektiven	0
8.1 Roadmap	0
8.1.1 Nein	3
8.1.2 Ja	9
8.2 Zukünftige Entwicklung	0
8.2.1 Langsamere Entwicklung	1
8.2.2 Beitrag Netto-Nul	1
8.2.3 Sensibilisierung	1
8.2.4 Mehr Einschränkungen	2
8.2.5 Biodiversität und Materialien	1
8.2.6 Nachhaltige Firmenfinanzierung	1
8.2.7 Fokus weiter auf E	4
8.2.8 Inhaltliche Verschiebung	6
8.2.9 Mehr nachhaltige Produkte	2

8.3 Ablösung konventionelle Hypotheken durch nachhaltige Hypotheken	0
8.3.1 Nein	7
8.3.2 Ja	5
9 09_Einschätzung	0
9.1 Politische Vorgaben	0
9.1.1 Nicht Sinnvoll	1
9.1.2 Sinnvoll	6
9.1.3 Weniger	0
9.1.4 Mehr	10
10 10_Verbesserungsvorschlag	0
10.1 Nachhaltige Hypotheken	0
10.1.1 Einfachere Beurteilung	3
10.1.2 Alle ESG-Aspekte	1
10.1.3 Keine	2
10.1.4 Gleiche Voraussetzungen für alle	3
10.1.5 Studium Nachhaltigkeit	1
10.1.6 Tools	2
10.2 Eigene Bank	1
10.2.1 Neue Produkte	2
10.2.2 Keine	2
10.2.3 Sanierungen Pushen	3
10.3 Staat	11
10.4 Kanton	3
10.5 Banken	1
10.6 Schweizer Bevölkerung	6
11 11_Empfehlung/Input	1

Ehrenwörtliche Erklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe. Mir ist bekannt, dass ich die volle Verantwortung für die Wissenschaftlichkeit des vorgelegten Textes selbst übernehme, auch wenn KI-Hilfsmittel eingesetzt und deklariert wurden. Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit ist in gleicher oder ähnlicher Form oder auszugsweise im Rahmen einer anderen Prüfung noch nicht vorgelegt worden.

Zürich, den 08.09.2025

Kushtrim Hazari