

IFZ Sustainable Lending Monitor 2023

Risiko und Wirkung von nachhaltigen Finanzierungen

Nadine Berchtold, Leonard Fister, Jonas Illi, Christian Kraft



IFZ Sustainable Lending Monitor 2023

Impressum

Hochschule Luzern
Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ
Campus Zug-Rotkreuz
Suurstoffi 1
6343 Rotkreuz

T +41 41 757 67 67
ifz@hslu.ch
hslu.ch/ifz

Autorin und Autoren
Nadine Berchtold
Dr. Leonard Fister
Jonas Illi
Prof. Dr. Christian Kraft

Mitwirkende
David Cavadini
Joel Galliker
Leonie Nowak
Klea Samara

Titelbild
Marc Risi, reasyvisuals.com
aufgenommen in Stans, NW

Inhaltsverzeichnis

Management Summary	1
1 Nachhaltige Finanzierung im Kontext	3
2 Risikominimierung versus Wirkung	6
2.1 Nachhaltigkeit	6
2.2 Materialität	6
2.3 Doppelte Materialität	8
2.4 Implikationen für die Kreditvergabe	8
2.4.1 Ziel Risikominimierung	10
2.4.2 Ziel soziale und ökologische Wirkung	11
2.4.3 Kreditkonditionen und Greenwashing	12
3 Schweizer Angebot	13
3.1 Immobilienfinanzierung	13
3.1.1 Grüne Hypothek	14
3.1.2 Grüner Renovationskredit	15
3.1.3 Kurzvergleich	16
3.1.4 Ausblick grüne Immobilienfinanzierung	17
3.2 Unternehmensfinanzierung	18
3.2.1 Sustainability-Linked Loan	18
3.2.2 Green, Social und Sustainable Loan	22
3.2.3 Kurzvergleich	23
3.2.4 Weitere Finanzierungsmöglichkeiten	24
4 Marktbedürfnisse und Handlungsoptionen	27
4.1 Immobilienfinanzierung	27
4.1.1 Lending matters	29
4.1.2 Einfluss der Nachhaltigkeit in der Immobilienfinanzierung	30
4.1.3 ÖV-Gütekategorie als Nachhaltigkeitsindikator	30
4.1.4 Landverbrauch: Effiziente Nutzung der endlichen Ressource „Boden“	35
4.1.5 CO ₂ -Emissionen und Ressourcenverbrauch im Betrieb	39
4.1.6 Kombinierte Beurteilung	42

4.1.7	Datensatz und Anleitung für das eigene Portfolio _____	44
4.2	Unternehmensfinanzierung _____	44
4.2.1	Grossunternehmen _____	45
4.2.2	Kleine- und mittelgrosse Unternehmen _____	48
5	Fazit und Ausblick _____	52
	Literaturverzeichnis _____	54
	Autor: innen _____	58

Management Summary

Mit der angenommenen Abstimmungsvorlage «Klima- und Innovationsgesetz» wird die Bedeutung von Nachhaltigkeit für Finanzinstitute immer deutlicher. Mit der Kredit- und Kapitalvermittlung als zentrale Bestandteile ihres Geschäftsmodells sind Banken zunehmend daran interessiert, Nachhaltigkeitsaspekte in ihre Kreditvergabe zu integrieren. Diese Studie liefert einen umfassenden Überblick über den Schweizer Markt im Bereich Sustainable Lending. Dabei wurde das bestehende Angebot an nachhaltigen Hypotheken und nachhaltigen Unternehmensfinanzierungen untersucht, die Marktbedürfnisse ermittelt und daraus Handlungsoptionen abgeleitet.

Die Methodik der Studie umfasst eine Kombination aus Desk Research, Nutzung öffentlich verfügbarer Daten zum Gebäudebestand und Interviews mit Unternehmen und Expert:innen zur nachhaltigen Finanzierung.

Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass das Angebot an nachhaltigen Hypothekendarfinanzierungen bereits deutlich fortgeschritten ist. Das Angebot für nachhaltige Unternehmensfinanzierung steckt hingegen noch in den Kinderschuhen. Nachhaltige Immobilienfinanzierungen finden sich am Markt entweder in der Form einer grünen Hypothekendarfinanzierung oder als grüner Renovationskredit. Viele Banken bieten bereits mindestens eines dieser Produkte an. Im Angebot der nachhaltigen Unternehmensfinanzierungen sind primär Sustainability-Linked Loans sowie Green, Social und Sustainability Loans relevant. Erste Sustainability-Linked Konsortialkredite wurden in der Schweiz bereits abgeschlossen. Das Angebot an nachhaltigen Unternehmensfinanzierungen für kleine und mittlere Unternehmen ist aktuell noch stark begrenzt.

Basierend auf den Erkenntnissen der Studie lassen sich folgende Schlussfolgerungen und Empfehlungen für Hypotheken ableiten: Aufgrund des hohen Hypothekarvolumens kann durch gezielte Finanzierungen eine grosse Nachhaltigkeitswirkung erlangt werden. Diese Wirkung ist jedoch indirekt, weil Banken die nötigen Massnahmen zwar finanzieren, ihre Planung und Umsetzung jedoch nicht direkt beeinflussen können. Das Hypothekengeschäft ist zudem wettbewerbsintensiv und die Produktgestaltung muss sich stark an den Kundenbedürfnissen orientieren. Damit spielt die Nachhaltigkeit besonders im Beratungsprozess in Kombination mit punktuellen monetären Anreizen eine zunehmend wichtige Rolle.

Hinsichtlich grober Beurteilungen der Nachhaltigkeit von Gebäuden im Beratungs- und Strategieprozess ermöglichen öffentliche Daten die Evaluation und Priorisierung von Investitionsmöglichkeiten für Portfolios, Einzelobjekte und Standorte hinsichtlich der wichtigsten Nachhaltigkeitsdimensionen CO₂-Ausstoss, Lage und Landnutzung. Der CO₂-Rechner des Bundesamts für Umwelt¹ erlaubt eine Einschätzung der CO₂-Emissionen im Betrieb für alle Schweizer Wohngebäude, auch unter Berücksichtigung geplanter Sanierungen. Die Lagequalität deckt die Nachhaltigkeit im herkömmlichen Bewertungsprozess zwar teilweise ab, sollte jedoch durch die Beurteilung der Nähe zu Infrastruktur, Arbeits- und Freizeitangebote ergänzt werden. Die ÖV-Güteklassen des Amt für Raumentwicklung² erlauben

¹ BAFU, 2023a

² ARE, 2023

dies aufgrund ihrer hohen Korrelation zu Verkehrs- und Infrastrukturangeboten in einfacher Form. Die Effizienz der Landnutzung kann für bestehende Objekte aus dem Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister des Bundesamt für Statistik³ bestimmt werden und bietet besonders viele Investitionsmöglichkeiten mit grosser Nachhaltigkeitswirkung. Eine kombinierte Betrachtung dieser Dimensionen zeigt das grosse Potenzial für Nachhaltigkeitsinvestitionen, insbesondere durch einen stärkeren Fokus auf Lage und Landnutzung.

Zur konkreten Analyse der Nachhaltigkeit des eigenen Hypothekarportfolios stellen wir auf Anfrage einen für diesen Zweck aufbereiteten Datensatz öffentlicher Daten zur Verfügung, der genutzt werden kann, um bankspezifische Handlungsfelder abzuleiten.

Für nachhaltige Unternehmensfinanzierungen ist das Kosten-Nutzen-Verhältnis derzeit sowohl für Banken als auch für kleine und mittelgrosse Unternehmen (KMU) noch nicht zufriedenstellend. Der Zinsabschlag auf die Finanzierung ist zu gering, um mit dem zusätzlichen Aufwand einer nachhaltigen Finanzierung attraktiv zu sein. Um den Nutzen nachhaltiger Unternehmensfinanzierungen für KMU zu steigern, sind deshalb zusätzliche, nicht-finanzielle Anreize massgebend. Die Vernetzung der KMU untereinander oder mit Berater:innen zu spezifischen Herausforderungen sind Beispiele für eine Nutzenmaximierung aus Sicht von KMU. Gleichzeitig ist zwecks Kostenreduktion seitens KMU wie auch seitens Kreditgebende eine hohe Standardisierung der Produkteigenschaften erforderlich. Um in das Massengeschäft mit KMU einzusteigen, sollten die Nachhaltigkeitsanforderungen und -messgrössen branchenspezifisch standardisiert werden, so dass die Selektion der Nachhaltigkeitsprojekte und -ziele sowie die regelmässige Berichterstattung möglichst einheitlich und zeitsparend sind.

Der erste IFZ-Sustainable Lending Monitor liefert wertvolle Einblicke in den Schweizer Markt für Sustainable Lending und gibt Banken konkrete Handlungsempfehlungen, um Nachhaltigkeitsaspekte erfolgreich in ihren Kreditvergabeprozess zu integrieren. Durch die Berücksichtigung dieser Empfehlungen können Finanzinstitute einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung leisten und langfristig ihre Wettbewerbsposition festigen.

³ BFS, 2023

1 Nachhaltige Finanzierung im Kontext

Die Immobilien- und Unternehmensfinanzierung ist bei Banken von zentraler Bedeutung und war in den letzten zehn Jahren eine der treibenden Kräfte auf der Aktivseite. Mit einem Anteil von rund 32 Prozent der Aktiva im Jahr 2021 stellen Hypotheken die grösste Aktivposition von Schweizer Banken dar.⁴ Konkret bedeutet dies, dass Schweizer Banken im Inland ein Hypothekarportfolio von insgesamt rund CHF 1.2 Billionen bewirtschaften. Wie in Abbildung 1 ersichtlich, fällt der grösste Anteil auf Privatkunden mit Hypothekarkrediten (63%), gefolgt von Geschäftskunden mit Hypotheken (23%). Dabei ist das Kreditvolumen der Hypothekarkredite in den vergangenen Jahren stetig mit durchschnittlich 3.5 Prozent pro Jahr gewachsen.⁵ Geschäftskunden erhalten rund ein Drittel des gesamten Kreditvolumens der Schweizer Banken. 10 Prozent sind nicht hypothekarisch gedeckt, während 23 Prozent grundpfandgesichert ist.

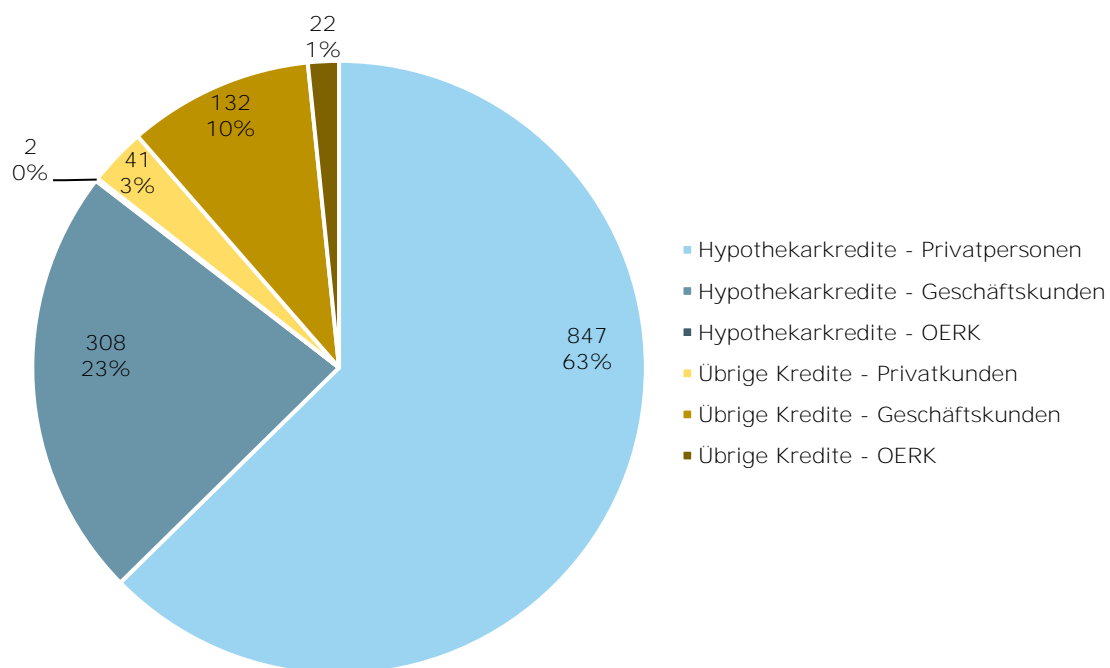


Abbildung 1: Kreditvolumen Inland Benützung in CHF Milliarden und Prozent per April 2023; vgl. SNB-Statistik

Mit der Abstimmungsvorlage «Klima- und Innovationsgesetz» hat sich das Schweizer Stimmvolk am 18. Juni 2023 dafür ausgesprochen, dass der Finanzplatz einen Beitrag zum Klimaschutz leisten soll. Die Studie der Schweizer Bankiervereinigung (SBVg) in Zusammenarbeit mit der Boston Consulting Group (BCG) berechnet einen jährlichen Investitionsbedarf von rund CHF 12.9 Milliarden bis 2050, um die gesetzten Klimaziele zu erreichen.⁶ Diese Investitionen und weitere, um die nachhaltige Entwicklung zu fördern, müssen entsprechend finanziert werden.

⁴ SBVg, 2022

⁵ Berchtold et al., 2022

⁶ SBVg & BCG, 2021

Mit Sustainable Lending, respektive nachhaltiger Finanzierung, ist die private Kreditvergabe gemeint, welche neben ökonomischen Kriterien zusätzlich Nachhaltigkeitskriterien in den Vergabeprozess miteinbezieht, um eine positive Wirkung auf Umwelt und Gesellschaft zu erzielen. Sustainable Lending betrifft Privatpersonen und Unternehmen. In dieser Studie werden nachhaltige Bonds explizit nicht behandelt, da diese am Kapitalmarkt gehandelt werden.

Schweizer Banken können langfristig dazu beitragen, das Hypothekarkreditvolumen von CHF 1.2 Billionen durch geeignete Massnahmen auf nachhaltige Investitionen und Aktivitäten zu lenken. Eine Berücksichtigung der Nachhaltigkeit von Gebäuden ist wichtig, weil die Immobilienwirtschaft und ihre Gebäude laut International Energy Agency IEA (2019)⁷ rund die Hälfte des weltweiten Verbrauchs natürlicher Ressourcen, 40 Prozent der CO₂-Emissionen und ca. ein Drittel des Endenergieverbrauchs verursachen.⁸ Denn ab den rund 2.3 Millionen Bestandesliegenschaften in der Schweiz müssten jährlich 75'000 energetische Sanierungen vorgenommen werden, um die angestrebte Klimaneutralität zu erreichen.⁹ Jährlich werden gut CHF 50 Milliarden in bauliche Massnahmen (Hochbau) investiert. In die Bewirtschaftung des Gebäudeparks fliessen jährlich ca. CHF 47 Milliarden.¹⁰ Jährlich fliessen rund CHF 80 Milliarden neue Hypotheken in dieses Bauvolumen und in die Neufinanzierungen des Bestandes. Damit hat die Fremdfinanzierung einen direkten Einfluss auf den Ort und die Art der finanzierten Objekte und der baulichen Massnahmen – und damit eine direkte Wirkung auf die nachhaltige Entwicklung des Gebäudeparks. Die Immobilienbranche spielt somit eine Schlüsselrolle in Bezug auf eine nachhaltige und ressourcenschonende globale Wirtschaftsentwicklung.

Die Klimastrategie des Bundesrats adressiert mehrere Branchen direkt mit strategischen Zielen als Beitrag zum übergeordneten Netto-Null Ziel. Unternehmen aus diesen Branchen sollen in den kommenden Jahren in die Reduzierung von Treibhausgasemissionen investieren.¹¹ Diese Investitionen müssen entsprechend finanziert werden. Grossunternehmen stehen verschiedene Finanzierungsquellen zur Verfügung, inklusive der Kapitalmarkt. Kleine und mittelgrosse Unternehmen hingegen haben nur erschwerten Zugang zum Kapitalmarkt und nutzen bei Fremdfinanzierungen primär Banken.¹² Über 80 Prozent des Kreditvolumens an Geschäftskunden wird von Schweizer Banken an KMU vergeben. KMU machen einen Anteil von über 99 Prozent an allen Unternehmen der Schweiz aus und beschäftigen rund zwei Drittel der Arbeitnehmenden.¹³ KMU bilden somit das Rückgrat der Schweizer Wirtschaft. Diese Unternehmen aus verschiedenen Branchen können gemeinsam einen bedeutenden Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung leisten.

Banken können infolgedessen eine Schlüsselrolle bei der Verbesserung der Qualität und der Nachhaltigkeit von Gebäuden und bei der nachhaltigen Transformation von Unternehmen einnehmen, um das verfügbare Eigenkapital freizusetzen und gleichzeitig das Kreditrisiko sowohl für Kreditnehmende als auch für Kreditgebende und Investor:innen zu verringern. Aufgrund der unterschiedlichen Laufzeiten der Kreditprodukte wird die Transformation jedoch mehrere Jahre in Anspruch nehmen, bis das Kreditvolumen zumindest theoretisch nachhaltig alloziert werden kann.

⁷ IEA, 2019

⁸ Credit Suisse, 2020

⁹ BAFU, 2023

¹⁰ Staub & Rütter, 2014

¹¹ Bundesrat, 2021

¹² Dietrich et al., 2021

¹³ BFS, 2023

Die Studie beginnt mit der Unterscheidung zwischen Risikominimierung und Wirkung im Zusammenhang mit der Kreditvergabe. Anschliessend beschreiben wir das aktuelle Angebot an nachhaltigen Hypotheken und Unternehmenskrediten aufgrund einer durchgeführten Marktanalyse. Mittels öffentlich zugänglicher Daten zu Schweizer Immobilien werden die effektiven Bedürfnisse illustriert und Handlungsoptionen für Banken und weitere Kreditgebende aufgezeigt. Die konkreten Bedürfnisse der Unternehmen bei nicht-hypothekarisch gesicherten Finanzierung resultieren aus den Ergebnissen von qualitativ durchgeführten Interviews mit Unternehmen wie Expert:innen. Die Studie schliesst mit dem Fazit und einem Ausblick.

2 Risikominimierung versus Wirkung

Der Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien in die Kreditvergabe kann verschiedene Zwecke verfolgen. Ein Beweggrund für den Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien kann sein, eine ökologische oder soziale Wirkung, respektive einen Impact zu erzielen. Ein weiterer Grund für den Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien kann die Minimierung von Risiken sein, welche durch Nachhaltigkeitsaspekte entstehen. Die Umsetzung des Einbezugs von Nachhaltigkeitskriterien hängt davon ab, was die primären Beweggründe sind. Die unterschiedlichen Umsetzungsformen wiederum können zu Missverständnissen oder gar zu Vorwürfen von Greenwashing führen. Um dem entgegenzuwirken, ist es von zentraler Bedeutung zu verstehen, wie sich die Umsetzungsformen unterscheiden und wann diese bei der Kreditvergabe gerechtfertigt und sinnvoll sind.

2.1 Nachhaltigkeit

Der Begriff der Nachhaltigkeit beschreibt die Verwendung und Nutzung von (endlichen) Ressourcen. Der Begriff kann zweigeteilt werden: «nach» und «haltig». Ersteres beschreibt den Zeitpunkt, wobei dieser hinter einer Handlung liegt und somit aussagt, dass der Effekt nicht (nur) während der Handlung entsteht, sondern nach der Handlung. Zweiteres beschreibt einen Zustand, welcher über längere Zeit anhält, ohne an Qualität oder Quantität einzubüssen oder zu gewinnen. Zusammengesetzt bedeutet der Begriff wörtlich also, dass nach einer Handlung ein Zustand erreicht wird, welcher über längere Zeit anhält, ohne sich zu verändern. Der Begriff der Nachhaltigkeit kann somit in verschiedenem Kontext verwendet werden und eine Handlung kann sich nachhaltig positiv aber auch nachhaltig negativ auswirken. Mittlerweile ist der lose Begriff «Nachhaltigkeit» allerdings positiv konnotiert und ohne den expliziten Zusatz «negativ» wird in der Regel von einem positiven nachhaltigen Zustand ausgegangen.

Heute verstehen wir unter einer nachhaltigen Entwicklung gemäss der Brundtland-Definition «eine Entwicklung, die gewährleistet, dass die Bedürfnisse der heutigen Generation befriedigt werden, ohne die Möglichkeit künftiger Generationen zur Befriedigung ihrer eigenen Bedürfnisse zu beeinträchtigen.»¹⁴ Neben dem Begriff der Nachhaltigkeit hat sich vor allem in der Finanzindustrie das Akronym ESG etabliert, welches dabei unterstützen soll, Nachhaltigkeit messbar zu machen. Das Akronym ESG steht für Ökologie (environment), Soziales (social) und gute Unternehmensführung (governance).

2.2 Materialität

Der Begriff «Materialität» bezieht sich auf die Wesentlichkeit eines Ereignisses oder einer Information für die Entscheidungsfindung eines Unternehmens. Der Begriff «Materialität» findet seinen Ursprung in der Finanzberichtserstattung. Die dort verankerte finanzielle Materialität umfasst alle Ereignisse, welche sich positiv oder negativ auf die unternehmerische Finanzsituation auswirken können. Eine Information oder ein Ereignis gilt dann als «materiell», wenn es sich wesentlich auf die Bilanz, Erfolgsrechnung oder Geldflussrechnung eines Unternehmens auswirken könnte und deshalb Entscheidungsträger:innen zu anderen Schlussfolgerungen

¹⁴ ARE, 1987

gelangen könnten.¹⁵ Sowohl soziale wie auch ökologische Ereignisse (oder Informationen) können durch ihren wesentlichen Einfluss auf die finanzielle Situation eines Unternehmens «materiell» sein. Insbesondere bei Klimarisiken kann zwischen physischen und transitorischen Risiken unterschieden werden:

Physische Risiken sind Risiken, die auf akute Ereignisse, wie Überschwemmungen, oder chronische Veränderungen, wie der Anstieg der Durchschnittstemperatur, zurückzuführen sind. Die finanzielle Auswirkung derartiger Ereignisse kann sich über Sachschäden auf die Bilanz oder beispielsweise durch Lieferkettenunterbrechungen auf die Erfolgs- und Geldflussrechnung niederschlagen.

Transitorische Risiken sind Risiken, welche sich aus dem Übergang zu einer kohlenstoffarmen, respektive nachhaltigen Wirtschaft ergeben. Durch politische Entscheidungen oder regulatorische Anpassungen können sich beispielsweise die Produktionskosten eines Unternehmens erhöhen. Weiter ist denkbar, dass sich die Kundennachfrage verändert und die Einnahmen verringert.

Ein Ereignis kann die Entscheidungsfindung eines Unternehmens wesentlich beeinflussen, selbst wenn es keine finanziellen Auswirkungen auf das Unternehmen hat, jedoch die soziale und ökologische Nachhaltigkeit beeinflusst. In diesem Fall handelt es sich um die soziale und ökologische Materialität (engl. Impact Materiality). Bei der Entscheidungsfindung kann ein Unternehmen proaktiv die damit verbundenen wesentlichen Auswirkungen auf die ökologische und soziale Umwelt berücksichtigen. Nicht für jedes Unternehmen sind alle Nachhaltigkeitsthemen in gleichem Masse relevant. Die Wesentlichkeit hängt stark von der Branche und von der einzelnen Organisation ab. Während beispielsweise für Textilunternehmen das Thema Kinderarbeit wesentlich sein kann, muss sich die Verkehrsbranche stärker mit dem Thema CO₂-Ausstoß befassen. Die realwirtschaftlichen Auswirkungen eines Entscheides lassen sich mit dem sogenannten Fussabdruck und dem Handabdruck messen:

Der *Fussabdruck* misst die negativen Umweltauswirkungen eines Unternehmens, wie beispielsweise den Wasserverbrauch oder den Ausstoß an Treibhausgasen.¹⁶ Sobald eine unternehmerische Handlung den eigenen Fussabdruck wesentlich positiv oder negativ beeinflusst, ist sie ökologisch oder sozial materiell.

Der *Handabdruck* ist das Gegenstück des Fussabdruckes und misst die positiven Auswirkungen des Unternehmens auf die soziale und ökologische Umwelt. Dies können beispielsweise Sponsorings für lokale Vereine sein oder Investitionen in Dekarbonisierungslösungen für saubere Energie.

Mit diesem Hintergrund wird klar, weshalb der Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien in die Kreditvergabe zwei Ziele verfolgen kann: Die Minimierung von Nachhaltigkeitsrisiken oder die Erzielung einer sozialen oder ökologischen Wirkung (Impact).

¹⁵ GRI, 2022

¹⁶ Rees, 1992

2.3 Doppelte Materialität

Wenn die beiden Konzepte der finanziellen Materialität und der ökologischen und sozialen Materialität zusammengeführt werden, spricht man von der «doppelten Materialität». Der Begriff wurde von der Europäischen Kommission im Zusammenhang mit der nichtfinanziellen Berichterstattung 2019 eingeführt.¹⁷ Wie in Abbildung 2 in Rot dargestellt, wird die finanzielle Materialität im Konzept der doppelten Materialität als die Outside-In Perspektive bezeichnet. Also welche äusseren Nachhaltigkeits-Umwelteinflüsse betreffen mich als Unternehmen. Die Inside-Out Perspektive (in der Abbildung grün dargestellt) wechselt die Blickrichtung und legt den Fokus auf die ökologische und soziale Materialität mit der Frage, welchen Einfluss die Geschäftstätigkeit auf die Gesellschaft und Umwelt hat.



Abbildung 2: Doppelte Materialität

Gesamtwirtschaftlich betrachtet hängen die beiden Perspektiven sehr eng miteinander zusammen: Die aggregierten Handlungen aller Unternehmen beeinflussen die soziale und ökologische Umwelt. Unternehmen müssen die daraus resultierenden Chancen und Risiken managen. Aus mikroökonomischer Sicht bedeutet es, dass im Sinne der doppelten Materialität bei jeder Entscheidung sowohl die finanziellen als auch die ökologischen und sozialen Implikationen bewertet werden sollen. In manchen Fällen können sich unternehmerische Handlungen finanziell, ökologisch und sozial positiv auswirken. Aufgrund von Zielkonflikten und ökonomischen Realitäten können allerdings nicht immer alle Interessen gleichermaßen gedeckt werden.

2.4 Implikationen für die Kreditvergabe

Grundsätzlich können für Kreditgebende daraus vier Handlungsfelder im Bereich der nachhaltigen Kreditvergabe abgeleitet werden (Abbildung 3). Handlungsfeld 1, das Ausschlussprinzip, und Handlungsfeld 2, der Einbezug von ESG-Ratings, können durch Risikominimierung motiviert sein, allerdings auch durch den Einbezug von Werten oder Normen, welche mit Nachhaltigkeit zusammenhängen. Handlungsfeld 3, die Finanzierung von Transformation, und

¹⁷ European Commission, 2019

Handlungsfeld 4, die Finanzierung von Nachhaltigkeitslösungen, sind wirkungsorientiert. Dabei ist die Risikominimierung im besten Fall ein willkommener Nebeneffekt, allerdings nicht der Hauptfokus.



Abbildung 3: Handlungsfelder im Bereich nachhaltige Kreditvergabe; vgl. Affolter et al., 2022

Diese Handlungsfelder lassen sich auf die Kreditvergabe anwenden, welche in Abbildung 4 simplifiziert am Beispiel eines Blankodarlehens dargestellt ist. Die Pfeile stellen den Geldstrom zwischen den einzelnen Akteuren dar. Initial vergibt die Kreditgeber:in eine Summe Geld (grüner Pfeil links). Anschliessend nutzt die Kreditnehmer:in das Geld für eine oder mehrere Investitionen in der Realwirtschaft (grüner Pfeil rechts), welche die soziale und ökologische Umwelt positiv wie negativ beeinflussen können. Mit dem investierten Kapital streben die Kreditnehmenden eine Rendite an (roter Pfeil rechts), mit welcher die Kreditsumme über die Zeit amortisiert werden soll (rote Pfeile links). Inwiefern diese Rendite in der geplanten Zeit erzielt werden kann, ist abhängig vom eingegangenen Risiko.

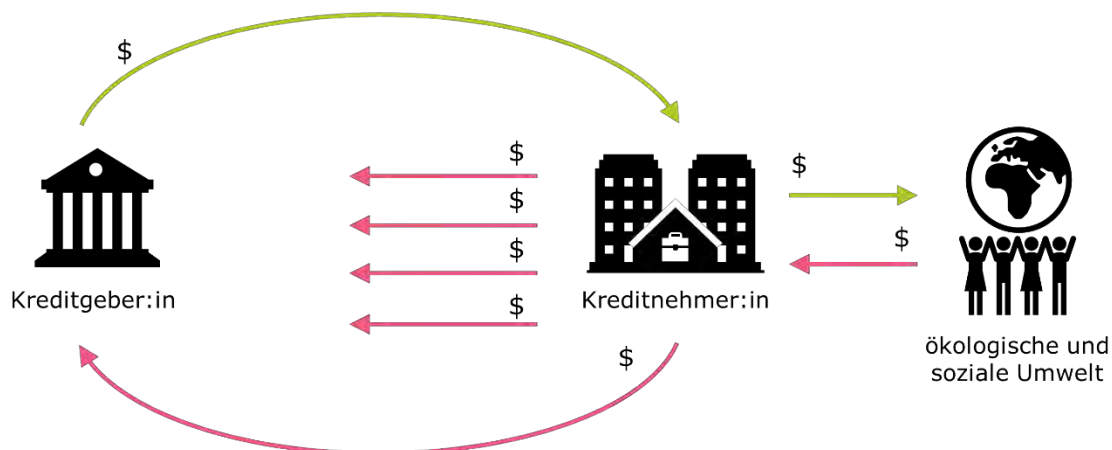


Abbildung 4: Nachhaltige Risiken und Impact in der Kreditvergabe

Die folgenden Unterkapitel zeigen im Detail, warum der Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien in die Kreditvergabe mit dem Ziel Wirkung die grün dargestellten Geldströme und jener mit dem Ziel Risikominimierung die roten Geldströme betreffen.

2.4.1 Ziel Risikominimierung

Wer Nachhaltigkeitskriterien im Kreditprozess mit dem Ziel der Risikominimierung (finanzielle Materialität / Outside-In Perspektive) integriert, sorgt sich primär um den Geldfluss der roten Pfeile in Abbildung 4. In anderen Worten sind jene Nachhaltigkeitskriterien wichtig, die sich auf die Rückzahlungsfähigkeit der Kreditnehmer:in auswirken könnten. Die Kreditgeber:in muss die Frage beantworten, ob das kreditnehmende Unternehmen Nachhaltigkeitsrisiken ausgesetzt ist, und die Kreditgeber:in dadurch indirekt ihre Nachhaltigkeitsrisikoexposition erhöht. Diese Frage ist allerdings nicht immer leicht zu beantworten. Insbesondere die Kreditsicherung, die Kreditlaufzeit und das Vorhandensein eines Sekundärmarkts sind relevant.

Oft sind Unternehmenskredite, insbesondere an kleine- und mittelgroße Unternehmen (KMU), mit Deckungen wie beispielsweise einem Grundpfand gesichert¹⁸. Das bedeutet, dass selbst bei Zahlungsunfähigkeit der Kreditnehmer:in der Sicherungsgegenstand geltend gemacht werden kann. Der Sicherungsgegenstand sollte indessen die Kreditsumme wie auch die ausstehenden Zinszahlungen decken, so dass für die Kreditgeber:in das Risiko ohnehin bereits sehr tief ist. Aus reiner Risikosicht sind somit primär jene Nachhaltigkeitsrisiken relevant, welche den Veräußerungswert des Sicherungsobjektes reduzieren können. Dennoch bleiben Nachhaltigkeitskriterien relevant, welche zu einem Zahlungsverzug führen können. Zahlungsverzüge von Schuldnern sind mit administrativen Kosten verbunden. Es liegt im Interesse der Kreditgeber:in Zahlungsverzüge möglichst zu verhindern und so die administrativen Kosten tief zu halten.

Neben der Kreditsicherung beeinflusst auch die Kreditlaufzeit den Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien, um Risiken zu minimieren. Bei Nachhaltigkeitsrisiken verhält es sich gleich wie bei konventionellen Risikokategorien: Mit zunehmender Zeit nimmt die Unsicherheit zu. Viele Umwelt Risiken realisieren sich nicht innerhalb von zwei Jahren, sondern erst langfristig. Die fehlende Kongruenz zwischen der Kreditlaufzeit und des potenziellen Eintretens von Umwelt Risiken führt dazu, dass kurzfristige Kredite den Nachhaltigkeitsrisiken weniger stark ausgesetzt sind. Für den Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien sind also nur jene Nachhaltigkeitsrisiken relevant, welche sich potenziell während der Kreditlaufzeit realisieren.

Im Unterschied zu Fremdkapital auf dem Kapitalmarkt besteht bei Krediten kein oder nur ein limitierter Sekundärmarkt. Bei der Risikobeurteilung ergeben sich daraus zwei Aspekte. Erstens kann die kreditgebende Partei nur schwer bis gar nicht vor Ablauf der Kreditlaufzeit aus dem Vertrag austreten. Das bedeutet, dass Risiken bereits zu Beginn der Laufzeit identifiziert werden sollten. Denn bei einer anschließenden Re-Evaluation ist es kaum mehr möglich, sich von den Risiken zu befreien. Zweitens bedeutet ein fehlender Sekundärmarkt, dass der Kreditwert keinen Preisschwankungen ausgesetzt ist, wie es beispielsweise bei Obligationen der Fall ist. Neue Erkenntnisse zu Nachhaltigkeitsrisiken der Kreditnehmer:in während der Kreditlaufzeit haben keine direkten Auswirkungen auf den Wert des Kredits, wenn die Amortisationen noch entsprechend geleistet werden.

Aus wirtschaftlicher Sicht liegt es im Interesse jeder Kreditgeber:in, möglichst viele Risiken zu evaluieren, um einen fundierten Kreditentscheid treffen zu können, den Kredit korrekt zu bepreisen und somit die eigenen Risiken bewirtschaften zu können. Dies gilt für Nachhaltigkeitsrisiken genauso wie für traditionelle Risikokategorien.

¹⁸ Dietrich et al., 2021

2.4.2 Ziel soziale und ökologische Wirkung

Falls das Ziel einer positiven Wirkung auf die soziale und ökologische Umwelt angestrebt wird, so sind alle Nachhaltigkeitskriterien relevant, welche mit dem Geldfluss auf der grünen Linie in Abbildung 4 in Zusammenhang stehen. In anderen Worten sind jene Nachhaltigkeitskriterien wichtig, welche eine positive oder negative Auswirkung in der Realwirtschaft haben können. Die Kreditgeber:in muss die Frage beantworten, ob sie durch die Kreditvergabe eine Verbesserung oder eine Verschlechterung der sozialen und ökologischen Umwelt unterstützt.

Abhängig von der Kreditart kann bei konventionellen Krediten der Verwendungszweck der finanziellen Mittel nicht in jedem Fall eindeutig durch die Kreditgeber:in festgestellt werden. Das verunmöglicht folglich auch die Messung der ökologischen und sozialen Wirkung. Aus diesem Grund ist es wichtig, Nachhaltigkeitskriterien zu definieren, welche Informationen über die Wirkung des Geldflusses liefern. Einerseits können sich die Kriterien direkt auf das Finanzierungsobjekt respektive -projekt beziehen: beispielsweise eine Immobilie oder ein Nachhaltigkeitsprojekt. Andererseits können sich Nachhaltigkeitskriterien auch auf die Kreditnehmer:in beziehen, ohne den konkreten Verwendungszweck zu bewerten. Ein derartiger Einbezug kann bewusst zu einem Ausschluss von bestimmten per Definition nicht-nachhaltigen Branchen führen (Tabakindustrie, Prostitution, etc.). Der Einbezug kann allerdings genutzt werden, um Unternehmen auf dem Weg zu einem nachhaltigen Geschäftsmodell zu unterstützen.

Nachhaltige Kredite sind in Bezug auf eine Wirkungsgenerierung besonders interessant, da es sich meist um Primärfinanzierungen handelt. Das bedeutet, dass ohne diese Finanzierung bestimmte Handlungen nicht stattfinden würden. Somit kann mit der initialen Kreditvergabe eine gewisse Lenkungswirkung erzielt werden. Transaktionen von Fremdkapital auf dem Sekundärmarkt, wie es bei Obligationen üblich ist, generieren keine zusätzliche Wirkung (Stichwort Additionalität), da diese keine weitere Handlungen mehr ermöglichen.

Insbesondere regionaltätige Banken als Kreditgeberinnen können mittels Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien bei Kreditentscheidungen massgebend zur sozial und ökologisch nachhaltigen Entwicklung ihrer Region beitragen. Banken zählen zu den wichtigsten Finanzierungsquellen von KMU und stellen den Grossteil der Immobilienfinanzierungen bereit. Mit dem bewussten Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien in die Kreditvergabe können Banken für kreditnehmende konkrete Anreize für nachhaltige Investitionen schaffen.

Das Ziel, mit der Kreditvergabe eine soziale oder ökologische Wirkung zu erzielen, ist ein kontroverses Thema. Im Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen (BankG) sind keine spezifischen Anforderungen zum Thema Nachhaltigkeit verankert. Erst durch das Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, welches an der Volksabstimmung vom 18. Juni 2023 angenommen wurde, sollen auch die Finanzflüsse eine positive Wirkung erzielen. Das Gesetz verfolgt die Ziele, die Treibhausgasemissionen zu vermindern, den Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels zu verbessern und die Finanzmittelflüsse auf eine emissionsarme, widerstandsfähige Entwicklung auszurichten. Finanzinstitute sind davon doppelt betroffen: Einerseits ermöglicht das Gesetz dem Bund, mit Finanzinstituten Vereinbarungen abzuschliessen, in welchen konkrete Klimaziele und Massnahmen festgelegt werden können (direkter Effekt). Andererseits kann das Gesetz Auswirkungen auf das Hypothekengeschäft haben, indem es die Vorgabe der Emissionsreduktion im Gebäudesektor beeinflusst, sowie auf die Kreditvergabe an Geschäftskunden, indem es der Wirtschaft die Vorgabe macht, bis 2050 Netto-Null

zu sein (indirekter Effekt). Die Finanzmarktaufsicht FINMA stellt aktuell noch keine Anforderungen an Banken, eine soziale oder ökologische Wirkung zu erzielen. Ihre Anforderungen beziehen sich auf die Integration von Klimarisiken ins Risikomanagement und auf die Vermeidung von Greenwashing.

Sobald allerdings das Ziel einer positiven sozialen oder ökologischen Wirkung mit wirtschaftlichen Chancen einhergeht, so wird das kontroverse Thema zu einem Business Case und muss strategisch durch die Bank beurteilt werden. Dies wäre beispielsweise dann der Fall, wenn ein erhöhtes Finanzierungsvolumen generiert werden könnte, ohne die Risikoexposition signifikant zu erhöhen.

2.4.3 Kreditkonditionen und Greenwashing

Als nächstes stellt sich die Frage, wie sich die beiden Perspektiven Risikominimierung und Wirkung auf die Kreditkonditionen auswirken können. Im selben Zusammenhang ist für Kreditgebende zentral, wie sie ihre Produkte mit Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien benennen dürfen, ohne Greenwashing zu betreiben.

Unter dem Risikofokus kann die Integration von Nachhaltigkeitsrisiken in die Bonitätseinschätzung (Kreditrating), in die Bewertung der Sicherheit, wie beispielsweise einer Immobilie, oder in beide Komponenten erfolgen. Beim Einbezug von Nachhaltigkeitsrisiken in die Bonitätsbeurteilung hat dies Auswirkungen auf die Zinsmarge, und somit den Zinssatz, den der Kreditnehmer oder die Kreditnehmerin zahlen muss. Das kann dazu führen, dass die Zinsmarge höher ausfällt, um das erhöhte Risiko abzudecken oder niedriger, um der besseren Bonität Rechnung zu tragen. Zusätzlich kann die Werthaltigkeit einer Hypothekarsicherheit von den Auswirkungen der Nachhaltigkeit positiv oder negativ beeinflusst werden. Dadurch verändert sich der Belehnungswert und somit unmittelbar die maximale Kredithöhe.

Gemäss des im Dezember 2022 kommunizierten «Standpunkt des Bundesrates bezüglich Greenwashing-Prävention im Finanzsektor», sollen Finanzprodukte und -dienstleistungen, die lediglich Nachhaltigkeitsrisiken reduzieren, ohne mindestens ein Nachhaltigkeitsziel zu verfolgen, nicht als nachhaltig bezeichnet werden. «Die reine Berücksichtigung von ESG-Risiken fällt vielmehr unter die treuhänderischen Pflichten.»¹⁹ Das Finanzdepartement hat eine Arbeitsgruppe des Staatssekretariats für internationale Finanzfragen (SIF) beauftragt, dem Bundesrat bis September 2023 einen Plan zur Umsetzung des Standpunktes vorzulegen. Dann soll ersichtlich werden, ob und wie sich die gesetzlichen Grundlagen zu nachhaltigen Anlagen in der Schweiz verändern sollen. Die Anforderungen beziehen sich zwar auf den Anlagesektor, die zugrundeliegende Logik kann allerdings auch auf den Kreditmarkt übertragen werden.

Unter dem Wirkungsfokus können zusätzlich zu den ökonomischen Nachhaltigkeitsrisiken auch Kriterien berücksichtigt werden, die eine positive soziale und ökologische Wirkung anstreben. Finanzierungsprodukte, die diese Kriterien erfüllen, können dann als nachhaltig beworben werden. Die Verbesserung der Finanzierungsbedingungen, sei es durch eine reduzierte Zinsmarge oder ein erhöhtes Kreditvolumen, beruht auf dem Goodwill der Kreditgebenden, die anderweitig motiviert sind. Eine staatlich geförderte Kompensation für die ausbleibenden ökonomischen Gewinne der Kreditgebenden gibt es nicht.

¹⁹ Bundesrat, 2022

3 Schweizer Angebot

Für die Analyse des Angebots an Sustainable Lending Produkten haben wir 88 Schweizer Gross-, Regional- und Kantonalbanken untersucht und dabei die Details der nachhaltigen Finanzierungsprodukte anhand öffentlich zugänglicher Informationen der Banken²⁰ verglichen.

Das Angebot an nachhaltigen Finanzierungsprodukten hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich weiterentwickelt und ist zu einem wichtigen Instrument geworden, um nachhaltiges Wachstum und Investitionen in umweltfreundliche Projekte zu fördern. Nachhaltige Hypotheken sind in der Schweiz bereits seit einigen Jahren etabliert und haben sich zu einem wichtigen Instrument für umweltbewusste Immobilieninvestitionen entwickelt. Verschiedene Schweizer Banken bieten nachhaltige Hypotheken an, die spezifische Kriterien für Energieeffizienz, erneuerbare Energien und nachhaltige Baumaterialien erfordern. Einige dieser Hypotheken können auch mit Zertifizierungen verbunden sein, die Nachhaltigkeitsstandards für Gebäude definieren. Auf der anderen Seite haben sich nachhaltige Unternehmensfinanzierungen in der Schweiz ebenfalls entwickelt, aber nicht so weit wie nachhaltige Hypotheken. Unternehmen können nachhaltige Finanzierungen, welche nicht hypothekarisch gedeckt sind, nutzen, um ihre nachhaltigen Projekte oder ihre Nachhaltigkeitstransformation zu finanzieren. Erste Schweizer Finanzinstitute haben begonnen, ihren Kund:innen diese Finanzierungsinstrumente anzubieten.

3.1 Immobilienfinanzierung

Es konnten 26 von den untersuchten 88 Banken identifiziert werden, die im Bereich von nachhaltigen Immobilienfinanzierungen insgesamt 42 unterschiedliche Produkte anbieten.²¹ Der Vergleich zeigt deutlich, dass sich die nachhaltige Immobilienfinanzierung in der Schweiz hauptsächlich auf den Umweltaspekt konzentriert und somit insbesondere auf sogenannte «grüne» Immobilienfinanzierungen.

Für grüne Immobilienfinanzierungen gibt es in der Schweiz noch keinen allgemeingültigen Begriff. Grundsätzlich handelt es sich jedoch um die Finanzierung von energieeffizienten Gebäuden und Immobilienprojekten mit klimarelevanter Wirkung.²² Auf EU-Ebene sollte durch die europaweite Initiative «Energy Efficient Mortgages Initiative» ein Rahmen geschaffen werden, der ein einheitliches Verständnis und einen standardisierten Ansatz für das Angebot energieeffizienter Hypotheken fordert. Diese Initiative beabsichtigt, private Geldmittel gezielt in energieeffiziente Investitionen zu lenken. Konkret strebt die Initiative die Koordination von Marktinterventionen an, um Synergien entlang der Wertschöpfungskette von Hypotheken und gedeckten Schuldverschreibungen zu schaffen. Des Weiteren soll ein positiver Kreislauf zwischen Kreditgeber:innen, Kreditnehmer:innen und Anleger:innen etabliert werden, der von der Kreditvergabe bis zu Bündelung von energieeffizienten Sicherheiten reicht.²³ Es wird dabei angenommen, dass die verbesserte Energieeffizienz einen Risikominderungseffekt für Kreditgeber:innen verursacht. Dies führt folglich zu einem niedrigeren Bilanzrisiko und reduziert die Kapitalanforderungen für Kreditgeber:innen. Begründet wird dies wiederum mit der

²⁰ Webseite, Geschäftsberichte und Nachhaltigkeitsberichte

²¹ 46 Prozent der 26 Banken haben auf Anfrage die Daten verifiziert

²² Kaiser & Oehri, 2020

²³ European Mortgage Federation-European Covered Bond Council, online

niedrigeren Ausfallwahrscheinlichkeit einer Kreditnehmer:in, die mit einer nachhaltigen Immobilie niedrigere laufende Energiekosten aufweist. Ferner können zukünftige Wertsteigerungen in Form eines sogenannten «green value» oder die Resilienz gegenüber Abschlügen von nicht nachhaltigen Gebäuden am Markt eine grössere Rolle spielen.²⁴ Diese Thesen des Risikoverhältnisses werden auch durch weitere Berichte bestätigt.^{25 26}

Gemäss einem Bericht von moneyland.ch aus dem Jahr 2017 galten bereits über 30 Schweizer Banken als Anbieterinnen von sogenannten Öko- oder Umwelthypotheken. Diese Angaben sind mit den Erkenntnissen der vorliegenden Untersuchung vergleichbar. Im Jahr 2017 wurde dies als neuer Trend proklamiert, weil im Jahr 2000 lediglich drei Finanzinstitute eine grüne Hypothek im Angebot hatten. Auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt erscheinen immer wieder neue Produkte auf dem Markt, wobei aber einige Anbieter Angebote auch wieder zurückziehen. In den letzten sechs Jahren hat sich das Angebot an grünen Immobilienfinanzierungen in der Schweiz stabilisiert.²⁷

Bei den untersuchten Schweizer Banken bedeutet eine grüne Immobilienfinanzierung konkret, dass kreditnehmenden Personen Vorzugskonditionen gewährt werden, sofern sie nachweisen können, dass die finanzierte Immobilie bestimmte Umweltstandards erfüllt. Dabei wird zwischen der Finanzierung nachhaltiger Gebäude, sogenannten grünen Hypotheken, und der Finanzierung von spezifischen Renovationsprojekten mit klimarelevanter Wirkung, sogenannten grünen Renovationskrediten, unterschieden. Den Anreiz, sich für eine grüne Immobilienfinanzierung zu entscheiden, schaffen die untersuchten Banken mehrheitlich mit Zinsabschlügen. Die Produktlandschaft Schweizer Banken hinsichtlich spezieller Konditionen für nachhaltige Hypothekarfinanzierungen ist vielfältig. Die heterogene Namensgebung der Banken spiegelt die schwere Vergleichbarkeit der nachhaltigen Hypothekarprodukte auf dem Schweizer Finanzierungsmarkt von Immobilien wider.

3.1.1 Grüne Hypothek

Bei der grünen Hypothek handelt es sich um eine Immobilienfinanzierung beim Erwerb oder Bau einer nachhaltigen Immobilie, die grundpfandrechtlich besichert wird. Bei den untersuchten Banken sind diese Hypotheken dabei vor allem für Privatpersonen bestimmt. Während bei allen untersuchten Produkten Privatpersonen von einer vergünstigten Finanzierung profitieren können, werden lediglich rund die Hälfte für Unternehmen angeboten. Gewerbeimmobilien sind fast immer ausgeschlossen.

Schweizer Banken verwenden für die Überprüfung zur Gewährleistung von grünen Hypotheken bekannte Standards. Bei den untersuchten Produkten haben dabei alle Banken den Minergie-Standard als Messinstrument der ökologischen Nachhaltigkeit akzeptiert. Der GEAK-Ausweis ist ebenfalls weit verbreitet und wird von etwa drei Viertel aller Banken akzeptiert. Weitere Standards wie SNBS, DGNB, LEEDS usw. werden von Schweizer Finanzinstituten im Vergleich zum Minergie- und GEAK-Standard deutlich weniger akzeptiert. Die Bestandteile der Förderungsprüfung und die Festlegung entsprechender Prämien liegen in der Verantwortung der Finanzinstitute und können stark variieren.

²⁴ Kaiser & Oehri, 2020

²⁵ International Finance Corporation, 2019

²⁶ PWC, 2019

²⁷ moneyland.ch, 2017

In der vorliegenden Untersuchung konnte ein Zinsabschlag für grüne Hypotheken zwischen 0.25 und 0.8 Prozentpunkten ausgemacht werden. Diese Angaben decken sich mit einer Studie des WWF und Inrate aus dem Jahre 2016, wo der Zinsabschlag zwischen 0.125 bis 0.8 Prozentpunkten lag. Der Anteil von grünen Hypotheken machte zu dieser Zeit etwa 5 Prozent des gesamten Hypothekarvolumens aus.²⁸ Im Durchschnitt beträgt der Zinsabschlag bei den 26 untersuchten Banken 0.38 Prozentpunkte. Dieser tiefere Durchschnittswert ist vor allem darauf zurückzuführen, dass etwa ein Drittel aller Banken einen Zinsabschlag von 0.25 Prozentpunkten gewährt. Was ebenfalls ins Auge fällt, sind die stark variierenden Höchstlaufzeiten und Maximalbeträge. Die Laufzeiten variieren zwischen fünf und zehn Jahren; mit einer Ausnahme von einer Laufzeit von 20 Jahren. Bei den Maximalbeträgen von grünen Hypotheken sind die Unterschiede der verschiedenen Banken ebenfalls sehr gross. Sie variieren dabei zwischen CHF 200'000 und CHF 5'000'000. Insbesondere bei kleineren Maximalbeträgen wird der Vorteil einer grünen Hypothek nur gewährt, solange die Ersthypothek ebenfalls bei der gleichen Bank abgeschlossen wird. Die Abschläge werden dabei nur auf spezifische Kreditmodelle angewendet, wobei die Festzinshypothek fast bei allen Banken abgeschlossen werden kann. Einzelne Banken gewähren die grüne Hypothek nur auf SARON-Hypotheken und wieder andere machen den Zinsabschlag bei allen Hypothekarmodellen verfügbar.

3.1.2 Grüner Renovationskredit

Schweizer Banken bieten neben grünen Hypotheken auch grüne Renovationskredite für Immobilienprojekte an. Ziel ist es dabei, Immobilienprojekte mit klimarelevanter Wirkung finanziell zu unterstützen. Gegenüber grünen Hypothekarfinanzierungen muss die Investition nicht das gesamte Gebäude betreffen, sondern kann auf die Erneuerung beziehungsweise Sanierung einzelner Gebäudeteile fokussiert werden. Dadurch kann die Energieeffizienz von Bestandsliegenschaften direkt beeinflusst werden. Die Schweiz weist aktuell über 1 Million Bestandsliegenschaften auf, die vor dem Jahr 1980 erstellt wurden. Das entspricht einem Anteil von über 60 Prozent.²⁹ Hier erscheinen die entsprechenden Wirkungspotenziale und das Schaffen von finanziellen Anreizen am höchsten, da diese Art der Förderung einen direkten Einfluss auf die Nachhaltigkeit des bestehenden Schweizer Gebäudeparks hat. Die Förderung erfolgt in der Regel durch Zinsreduktionen, feste Vorzugszinsen oder in seltenen Fällen durch ein zinsloses Darlehen. Die Definition von klimarelevanten Immobilienprojekten variiert von Bank zu Bank stark und ist nicht einheitlich. Die meisten Banken gewähren jedoch finanzielle Förderungen bei Sanierungsmassnahmen wie dem Heizungsersatz von Gas- und Ölheizungen durch Heizsysteme mit erneuerbaren Energien, die Installation von thermischen Solaranlagen und Photovoltaik sowie die Umsetzung von Dämmmassnahmen, um den Wärmebedarf zu reduzieren. Dies erscheint sinnvoll, da die meisten CO₂-Emissionen³⁰ während des Betriebs einer Immobilie bei der Raumwärme anfallen.³¹ Darüber hinaus akzeptieren viele Banken die Klassenverbesserung des Minergie-Standards oder des GEAK-Ausweises durch die Renovation.

Viele Schweizer Banken nehmen jedoch keine klare Unterteilung zwischen der Finanzierung zum Kauf einer nachhaltigen Immobilie (grüne Hypothek) und der Finanzierung von klimarelevanten Renovierungen (grüner Renovationskredit) vor. Darum werden klimarelevante Renovierungen oftmals auch mit grünen Hypotheken finanziert.

²⁸ WWF, 2017

²⁹ BFE, 2022

³⁰ rund 60 Prozent

³¹ Kaiser & Oehri, 2020

Der Zinsabschlag bei grünen Renovationskrediten unterscheidet sich im Vergleich zu grünen Hypotheken nur minim. Dies aufgrund der zuvor genannten Tatsache, dass grüne Hypotheken teilweise ebenfalls als grüne Renovationskredite fungieren und es somit keinen Unterschied in deren Vorgaben gibt. Die Abschläge für grüne Renovationskredite variieren zwischen 0.25 und 0.8 Prozentpunkten. Eine Ausnahme ist die Zuger Kantonalbank, die für spezifische Renovierungsmassnahmen mit klimarelevanter Wirkung zinslose Darlehen gewährt. Neben Abschlägen und zinslosen Darlehen gibt es Banken, die fixe Vorzugszinssätze, welche unter den aktuell vergleichbaren Zinssätzen von Hypotheken liegen, oder zinslose Kredite für das erste Jahr der Laufzeit auf den Kredit anbieten. Die Maximallaufzeiten variieren zwischen drei bis zehn Jahren. Der grosse Unterschied gegenüber grünen Hypotheken konnte beim Maximalbetrag festgestellt werden. Diese variieren dabei mit einer Ausnahme zwischen CHF 20'000 und CHF 500'000. Als Ausreisser bietet die Zürcher Kantonalbank mit ihrem Umweltdarlehen einen Maximalbetrag von CHF 5 Millionen³² für Mehrfamilienhäuser an.

3.1.3 Kurzvergleich

In der folgenden Tabelle 1 zeigen wir die durchschnittliche grüne Hypothek im Vergleich mit dem grünen Renovationskredit im Angebot Schweizer Banken:

	Grüne Hypothek	Grüner Renovationskredit
Kreditart	Festzinshypothek	Festzinskredit
Zinsreduktion (Durchschnitt)	0.38 Prozentpunkte	0.32 Prozentpunkte
Zinsreduktion (Median)	0.30 Prozentpunkte	0.40 Prozentpunkte
Höchstlaufzeit (Durchschnitt)	8.5 Jahre	9 Jahre
Höchstlaufzeit (Median)	10 Jahre	10 Jahre
Maximalbetrag (Durchschnitt)	CHF 946'000.00	CHF 554'000.00
Maximalbetrag (Median)	CHF 750'000.00	CHF 250'000.00
Kreditbedingung (Messinstrument)	Minergie Baustandard	Heizungersatz, Solaranlage oder Photovoltaik

Tabelle 1: Durchschnittliche grüne Hypothek und grüner Renovationskredit am Schweizer Markt

Die folgende Tabelle 2 stellt die grüne Hypothek dem grünen Renovationskredit mit den Merkmalen sowie Vor- und Nachteilen gegenüber:

³² maximal CHF 250'000.- / 100m² Energiebezugsfläche

Grüne Hypothek	Grüner Renovationskredit
Merkmale	
<ul style="list-style-type: none"> - Finanzierung einer nachhaltigen Immobilie als Hauptziel - Messkriterien basieren auf anerkannten Standards - breite Anwendbarkeit jedoch unspezifische Kapitalverwendung 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung klimarelevanter Aspekte der Immobilie - grosses Wirkungspotenzial aufgrund des direkten Einflusses - Effektivität durch zweckgebundene Mittelverwendung
Vorteile kreditnehmende Privatpersonen oder Unternehmen	
<ul style="list-style-type: none"> - monetärer Anreiz in Form von Zinsabschlägen - Zugang zu zusätzlichen Finanzierungsoptionen wie staatliche Förderprogramme - Nachhaltige Immobilien können zukünftig an Wert gewinnen und stranded assets können vermieden werden - Betriebskosteneinsparungen durch den Einsatz von nachhaltigen Technologien und Materialien 	<ul style="list-style-type: none"> - monetärer Anreiz in Form von Zinsabschlägen - durch Umsetzung energieeffizienter Massnahmen können langfristig Betriebs- und Energiekosten gespart werden - Wertsteigerung der Immobilie durch grüne Renovierungsmassnahmen und Vermeidung von stranded assets - zielgerichtete Klimawirkung ist möglich
Kritik	
<ul style="list-style-type: none"> - mangelnde einheitliche Messbarkeit des Nachhaltigkeitsimpacts aufgrund fehlender standardisierter Kriterien und Metriken - wenig Evidenz und schwere Messbarkeit auf direkte Klimaauswirkung bzw. Klimawirksamkeit - Möglichkeit von Greenwashing, da nicht alle Nachhaltigkeitskriterien beachtet werden und das Produkt als Marketinginstrument benutzt werden kann - Preisaufschlag und höhere Kosten bei nachhaltigen Immobilien können dazu führen, dass kein direkter finanzieller Vorteil trotz Zinsreduktion entsteht - Gefahr der Verwässerung durch Zweckentfremdung der Mittel 	<ul style="list-style-type: none"> - Kleine Volumen - Kredit wird oftmals nur Privatpersonen und nicht Firmenkunden angeboten - durch fehlende Mindestanforderungen bei den Kreditanbietern kann grosse Ungleichheit beim Einfluss des Nachhaltigkeitsgrades bestehen - bei Firmen besteht keine Koppelung an Gesamtnachhaltigkeitsbilanz des Unternehmens

Tabelle 2: Übersicht Grüne Hypothek und Grüner Renovationskredit

3.1.4 Ausblick grüne Immobilienfinanzierung

Zur Erreichung der Klimaziele können Finanzinstitute nur einen indirekten Beitrag leisten, da sie die finanzierten Gebäude weder selbst bauen noch renovieren. Durch die Bedeutung von Finanzinstituten im Schweizer Immobiliengeschäft können sie aber gezielt Anreize für energieeffiziente Gebäude schaffen. Bei der Betrachtung des Prozesses der Immobilienfinanzierung ist es von Bedeutung, diesen zukünftig vereinheitlichen zu können. Dies schafft Klarheit und Transparenz und somit eine erhöhte Marktakzeptanz bei Marktteilnehmer:innen. Dadurch kann der Zugang zu nachhaltigen Finanzierungen vereinfacht werden und die Förderung eines nachhaltigen Schweizer Gebäudeparks unterstützt werden.

Bei einer gesamtheitlichen Betrachtung des Kreditvergabeprozesses besteht die Möglichkeit, Nachhaltigkeitsaspekte bereits bei der Immobilienbewertung zu berücksichtigen. Durch diese Vorgehensweise können mehr Nachhaltigkeitsfaktoren einbezogen und das Vernachlässigen

bedeutender Faktoren vermieden werden. Zurzeit fokussieren sich Schweizer Banken vorwiegend auf nachhaltiges Bauen, wodurch die Energieeffizienz und der Anteil erneuerbarer Energie eines Gebäudes im Vordergrund stehen. Allerdings werden wichtige Nachhaltigkeitsfaktoren wie Standort oder Landverbrauch einer Immobilie bei der Vergabe von grünen Hypotheken nicht angemessen berücksichtigt. Dadurch werden Faktoren wie die Nähe zu nachhaltiger Infrastruktur, beispielsweise öffentliche Verkehrsmittel und Fahrradwege, oder Aspekte wie die Siedlungsverdichtung vernachlässigt. Durch eine frühzeitige Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsfaktoren bei der Immobilienbewertung können die teilweise schwer nachvollziehbaren Unterschiede bei den Zinsvorteilen sowie die Heterogenität der Produktpalette von Schweizer Finanzinstituten verringert werden. Die Kompetenzen und Verantwortung zur Bewertung entsprechender Kennzahlen und Grössen liegen derzeit aufgrund fehlenden Standards in den internen Strukturen der einzelnen Banken. Mögliche Informationsasymmetrien können dabei einen grossen Einfluss auf die entsprechenden Angebote der Banken haben. Durch die Vereinheitlichung der Anwendung von Nachhaltigkeit im Bereich der Immobilienbewertung könnte dieser unterschiedliche Umgang reduziert werden, wodurch auch das Vertrauen bei der Kundenschaft gestärkt werden kann.

3.2 Unternehmensfinanzierung

Während sich rund 13 Prozent der KMU mindestens zu einem Teil mit hypothekargesicherten Darlehen finanzieren, nutzen 10 Prozent Bankkredite mit fixem Betrag und 23 Prozent Kontokorrentkredite, die nicht hypothekarisch gesichert sind.³³ Grössere Unternehmen können sich zudem bei Bedarf an einem hohen Finanzierungsvolumen mit einem Konsortialkredit durch mehrere Banken finanzieren lassen. Für nachhaltige Vorhaben wurden in den letzten Jahren insbesondere zwei Finanzierungsprodukte relevant: Sustainability-Linked-Loans sowie Green / Social / Sustainability Loans. Erste Schweizer Banken bieten ihren Unternehmenskund:innen bereits Kredite des gleichen Prinzips an.

3.2.1 Sustainability-Linked Loan

Ein vielversprechendes Instrument zur Förderung nachhaltiger Geschäftspraktiken sind Sustainability-Linked Loans (SLL). Aktuell gibt es noch keine verbindlichen Vorgaben zur Strukturierung von SLL. Die Sustainability-Linked Loan Principles³⁴ und die dazugehörige Guidance³⁵ haben sich jedoch seit ihrer Einführung im Jahr 2022 als Leitfaden für Gläubiger und Schuldner beim Aufsetzen eines SLL etabliert.

Bei SLL ist die Kreditverzinsung zusätzlich an vordefinierte Nachhaltigkeitsziele gekoppelt. Die Kreditgeber:in und die Kreditnehmer:in vereinbaren bei Vertragsabschluss Nachhaltigkeitsziele, welche mit konkreten Kennzahlen gemessen werden. Bei Erreichen der definierten Nachhaltigkeitsziele verringert sich die Kreditmarge um den definierten Prozentsatz. Falls das finanzierte Unternehmen die Ziele nicht erreicht, muss dieses eine monetäre Strafe dafür zahlen, die meist durch eine Erhöhung des Zinssatzes definiert ist.

In ein SLL sind verschiedene Parteien involviert. Neben dem kreditnehmenden Unternehmen braucht es mindestens eine oder mehrere Kreditgeber:innen. In der Regel überprüft zudem

³³ Dietrich et al., 2021

³⁴ LSTA et al., 2022

³⁵ LSTA et al., 2023

eine externe Auditgesellschaft die Berichterstattung durch das kreditnehmende Unternehmen. Manchmal übernimmt einer der Kreditgeber:innen explizit die Nachhaltigkeitskoordination.³⁶

Die kreditnehmenden Unternehmen stammen, gemäss einer Untersuchung der Technischen Universität Darmstadt, nicht nur aus wenigen ausgewählten Branchen, sondern sind relativ gleichmässig auf alle Branchen verteilt³⁷. Eine weitere Studie zeigt, dass SLL-Kreditnehmende durchschnittlich über ein vergleichsweise hohes ESG-Rating, respektive über tiefe ESG-Risiken verfügen.³⁸

Die konkreten Kreditkonditionen von SLL können bilateral respektive im Rahmen eines Konsortialkredites ausgehandelt werden. Die Key Performance Indikatoren (KPI) eines SLL können sich beispielsweise an der Science Based Targets Initiative (SBTI) orientieren. Die ausgewählten KPI müssen für das kreditnehmende Unternehmen relevant, messbar und vergleichbar sein. Für SLL werden üblicherweise zwischen einem und drei KPI ausgewählt (durchschnittlich 1.9). Die meisten KPI beziehen sich aktuell auf ökologische Ziele. Oft zielen diese auf eine Reduzierung von Treibhausgasemissionen ab. Neben ökologischen Zielen werden am Markt auch soziale Ziele definiert. Diese beschäftigen sich vorwiegend mit den eigenen Angestellten oder mit dem gesellschaftlichen Gemeinwohl. Weiters gibt es KPI, welche konkreten Bezug auf ein externes ESG-Rating nehmen und dessen Verbesserung oder Verschlechterung für den Zins ausschlaggebend ist. KPI, welche sich mit Governance auseinandersetzen, sind zum jetzigen Zeitpunkt noch wenig verbreitet.³⁹ Für die einzelnen KPI werden Ziele definiert, welche während der Kreditlaufzeit erreicht werden sollen. Die Ziele müssen ambitioniert sein und eine wesentliche / materielle Verbesserung im Vergleich zum Status Quo darstellen. Die Mittel aus dem Kredit sind jedoch nicht zweckgebunden und können für die reguläre Geschäftstätigkeit des Unternehmens genutzt werden und der Zinssatz ist lediglich an das Erreichen der gesetzten Ziele gebunden.

Die nachhaltigkeitsbedingte Zinskomponente eines SLL kann entweder als Reduktion und Aufschlag, nur als Reduktion oder nur als Aufschlag zur initialen Zinsmarge definiert werden. Je nach Ausgestaltung liegt die durchschnittliche Auswirkung auf die initiale Zinsmarge bei rund 5 Basispunkten.⁴⁰ Die Variante mit lediglich einem Aufschlag wird nur sehr selten vereinbart.⁴¹

Das Reporting hängt von den gesetzten Zielen und KPI, sowie von der Branche und Region des kreditnehmenden Unternehmens ab. Das Reporting sollte allerdings mindestens jährlich stattfinden.

SLL zeichnet aus, dass keine Entscheidung zwischen ökologischen oder sozialen Projekten getroffen werden muss. Der nachhaltige Ansatz ist holistisch auf Unternehmensebene statt lediglich auf Projektebene. Unternehmen mit vergleichsweise unterdurchschnittlichem Nachhaltigkeitsprofil können trotzdem nachhaltig transformieren. Die klar definierten Zielvorgaben ermöglichen die Messung der Auswirkungen auf Gesellschaft und Umwelt. Der zusätzliche monetäre Anreiz, gesetzte Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, hält die Kapitalkosten tief.

Es gibt jedoch auch einige Herausforderungen für die Ausstellung von SLL. Es besteht die Möglichkeit, dass Kreditmittel für Investitionen verwendet werden, die nicht nachhaltig sind.

³⁶ LMA, 2022

³⁷ Schiereck & Pohl, 2023

³⁸ Loumiotis & Serafeim, 2022

³⁹ Schiereck & Pohl, 2023

⁴⁰ Loumiotis & Serafeim, 2022

⁴¹ Schiereck & Pohl, 2023

Die gesetzten Ziele mögen zwar erreicht werden, andere Nachhaltigkeitsaspekte der gleichen Unternehmung können sich allerdings verschlechtern. Das übergeordnete Ziel, die Nachhaltigkeit eines Unternehmens zu verbessern, würde so nicht zwingend erreicht werden. Weiters sind SLL für grössere Unternehmen in der Regel einfacher umzusetzen als für KMU. Mehr dazu im Abschnitt 4.2 «Unternehmensfinanzierung» über die effektiven Bedürfnisse und Handlungsoptionen.

Finanzinstitute in der Schweiz bieten auf ihren Webseiten SLL äusserst zurückhaltend an. Ende Mai 2023 haben lediglich die Basler Kantonalbank, Zürcher Kantonalbank sowie die Credit Suisse die Möglichkeit zur Finanzierung über SLL aktiv angeboten. Bei weiteren Banken wie beispielsweise der UBS werden SLL zwar nicht aktiv auf der Website angeboten, aus diversen Online-Dokumenten lassen sich jedoch Hinweise darauf finden, dass auch diese Banken ihrer Kundschaft SLL anbieten. Offizielle Angaben zu den genauen Kreditkonditionen machen keine dieser Schweizer Banken. Es ist somit weder klar, welche konkreten Bedingungen erfüllt sein müssen, um ein SLL beantragen zu können, noch welche Mindest- oder Maximalvolumen existieren oder mit welcher Zinsreduktion gerechnet werden kann. Die Zürcher Kantonalbank bewirbt SLL nur für Konsortialkredite.

Gespräche mit weiteren Banken zeigen, dass bereits viele Schweizer Banken in SLL-Konsortialkredite involviert waren, sie haben jedoch nicht die Konsortialführung übernommen.

Case Study Sustainability-Linked Loan Credit Suisse

Von Leonie Nowak, Director, Corporate Banking Sustainability

Ein mittelgrosses Unternehmen aus der Recyclingbranche (Wertstoffsammlung, Transport und Verwertung) hat während der letzten Jahre eine ausführliche Nachhaltigkeitsstrategie ausgearbeitet. Im Rahmen dieser wurden die wichtigsten Aktionsfelder sowie konkrete Verbesserungsziele festgelegt – zum Beispiel Reduzierung des CO₂-Ausstosses in der Wertstoffsammlung sowie bei der Kehrlichtverarbeitung, Beschäftigung von Personen im Rahmen von beruflichen Wiedereingliederungsprogrammen und Weiterbildung und Förderung der allgemeinen Zufriedenheit der Mitarbeitenden.

Das Unternehmen ist Firmenkunde der Credit Suisse und hat in der Vergangenheit bereits einen Green Bond emittiert. Da nun neue liquide Mittel via Syndikatskredit mit offenem Verwendungszweck beschafft werden sollen, macht die Credit Suisse ihren Kunden auf die Möglichkeit aufmerksam, den Kredit als Sustainability-Linked Loan zu strukturieren. Nach ersten Gesprächen hinsichtlich der bestehenden Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens einigt man sich auf zwei Nachhaltigkeitskennzahlen (KPI), welche in den Kreditvertrag aufgenommen werden:

- Progressive Absenkung des CO₂-Ausstosses pro Kilometer, welcher durch die Wertstoffsammel-LKWs zurückgelegt wird
- Reduzierung der Häufigkeit von Berufsunfällen

In Anbetracht der Aktivitäten des Unternehmens erscheinen diese Ziele als wesentlich und ambitioniert. Ein weiteres relevantes Themenfeld wäre das Wertstoff-Recycling an sich gewesen – da eine Verbesserung der Anteile von rezyklierten Materialien jedoch u.a. von Innovationen in

der Verpackungsbranche und Änderungen in unserem Konsumverhalten abhängig ist und nicht direkt vom Recyclingunternehmen beeinflusst werden kann, hat man sich dagegen entschieden.

Festlegung Nachhaltigkeitskennzahlen (KPI), Ziele und jährliches Reporting

Sowohl bestehende, konventionelle Finanzierungen als auch neue Fazilitäten können um einen «Sustainability-Link» ergänzt werden, indem Nachhaltigkeits-KPI in den Kreditvertrag integriert werden. Beim Erarbeiten der Nachhaltigkeitskennzahlen und -ziele orientiert sich die Credit Suisse i.d.R. an den Sustainability-Linked Loan Principles.⁴² Folgende Anforderungen sind besonders wichtig:

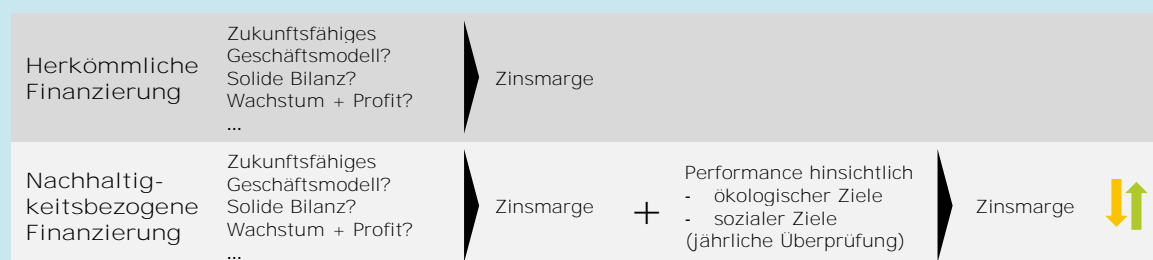
- Nachhaltigkeits-KPI sollten im Hinblick auf die Hauptaktivität des Unternehmens wesentlich sein; eine Materialitätsanalyse kann helfen, die relevanten Themenfelder zu eruieren
- Nachhaltigkeitsziele sollten ambitioniert sein, d.h. eine wesentliche Verbesserung des bisherigen Standes darstellen und über regulatorische Anforderungen sowie allgemeine Geschäftsziele hinausgehen
- Jährlicher KPI-Report (sowie ggf. dazugehöriger Nachhaltigkeitsbericht) muss extern geprüft werden, z.B. durch Wirtschaftsprüfer oder andere anerkannte Drittpartei (Nachhaltigkeits-Agentur/-Beratung/-Prüfgesellschaft)

Weitere geeignete Themen für KPI und Ziele, je nach Branche

- Verringerung der Treibhausgasemissionen (direkt/indirekt/Lieferkette) im Rahmen eines CO₂-Absenkpfad, welcher idealerweise mit externer Unterstützung erarbeitet wird
- Transparente und faire Lieferketten, z.B. Zertifizierung von Zulieferern oder landwirtschaftlichen Produkten
- Wasserverbrauch und Abfallvermeidung oder -recycling
- Interne soziale Themen, z.B. Mitarbeiterförderung oder Frauenanteil im Management

Festlegung Zinsmarge

Die Strukturierung als SLL erfolgt zusätzlich und in der Regel nach der allgemeinen Bonitätsprüfung des Unternehmens.



Im Gegensatz zu Finanzkennzahlen («Financial Covenants») stellen verfehlte Nachhaltigkeitsziele keinen Verzugsfall oder gar Kündigungsgrund dar und führen lediglich zur temporären Erhöhung der Marge bis zum nächsten Stichtag. Sollte ein Unternehmen nicht alle gesetzten Ziele erreichen, so bedeutet dies nicht zwingend eine schlechte Nachhaltigkeits-Performance, sondern kann auch bedeuten, dass gewisse Ziele in der Tat ambitioniert waren.

⁴² LSTA et al., 2022

3.2.2 Green, Social und Sustainable Loan

Im Gegensatz zu einem SLL ist ein Green, Social oder Sustainable Loan (GSSL) an ein explizites Projekt gebunden und die Kreditmittel können ausschliesslich für die Finanzierung dieses Projekts verwendet werden. Analog zu den SLL gibt es derzeit keine verbindlichen Vorgaben zur Strukturierung von GSSL. Die Green Loan Principles⁴³ und die Social Loan Principles⁴⁴ mit den dazugehörigen Guidelines^{45,46} dienen jedoch als Grundlage für Gläubiger und Schuldner beim Aufsetzen eines GSSL.

Mit GSSL dürfen keine allgemeine Geschäftstätigkeiten finanziert werden. Bei der Kreditvergabe muss das kreditnehmende Unternehmen plausibel darlegen, dass es sich beim zu finanzierenden Projekt einerseits tatsächlich um ein entweder ökologisches Projekt (bei Green Loans) oder um ein Sozialprojekt (bei Social Loans) handelt und andererseits, dass die Finanzierungsmittel tatsächlich nur in dieses Projekt fliessen.

Beteiligt an einem GSSL sind in der Regel lediglich das kreditnehmende Unternehmen und ein oder mehrere Kreditgeber:innen. Die Green und Social Loan Principles empfehlen zudem, wo sinnvoll, eine externe Prüfstelle hinzuzuziehen, um sicherzustellen, dass die Kreditmittel ausschliesslich in das vorgesehene Projekt fliessen.

Das kreditnehmende Unternehmen muss ausführlich und präzise Angaben zum nachhaltigen Nutzen des Projekts machen. Bei sozialen Projekten muss zudem angegeben werden, welche Zielgruppe konkret vom Projekt einen Nutzen zieht. Gleichzeitig müssen jedoch auch Risiken ökologischer oder sozialer Natur, die mit dem Projekt in Verbindung stehen, dargelegt werden. Ein Projekt, das mittels GSSL finanziert wird, kann beispielsweise für die Installation von Solar- und Windkraftanlagen oder der Ausbau sozialer Infrastruktur wie Schulen oder Pflegeeinrichtungen.

Damit sichergestellt wird, dass die Kreditmittel tatsächlich für das vorgesehene Projekt verwendet werden, bedarf es einer zusätzlichen Kontrolle. Die Principals empfehlen deshalb, die Kreditmittel über ein dediziertes Konto auszuführen, über welches alle Zahlungen des Kreditnehmenden im Zusammenhang mit dem Projekt abgerechnet werden. So können alle Zahlungen auf den Verwendungszweck überprüft und nachverfolgt werden.

Im Vergleich zu SLL sind GSSL noch weniger verbreitet und erreichten 2021 weltweit nur einen Bruchteil des Kreditvolumens von SLL⁴⁷. Aus diesem Grund gibt es derzeit auch wenige Analysen und Statistiken zu GSSL.

Der klar definierte Projektinhalt ermöglicht Transparenz und lässt eine klare Abgrenzung zu. Das finanzierte ökologische oder soziale Projekt ist in den meisten Fällen auch für Aussenstehende ersichtlich und dadurch sehr tangibel. Einzelne Nachhaltigkeitsprojekte können dazu führen, dass sich die Gesamtnachhaltigkeit eines Unternehmens verbessert.

Der zusätzliche Aufwand durch die Abwicklung über ein dediziertes Konto verursacht insbesondere auf Seite der Kreditgeber: in einen hohen Administrationsaufwand. Die Prüfung, ob die

⁴³ LSTA et al., 2021a

⁴⁴ LSTA et al., 2021b

⁴⁵ LSTA et al., 2023a

⁴⁶ LSTA et al., 2023c

⁴⁷ Schiereck & Pohl, 2023

Gelder gemäss dem Verwendungszweck eingesetzt werden, ist einerseits zeitaufwändig und andererseits nicht immer eindeutig. Zudem können verschiedene GSSL einem anderen Nachhaltigkeitsstandard unterliegen, da es keine konkreten Richtlinien gibt, die vorgeben, ab wann ein Projekt als nachhaltig zu klassifizieren ist.

Finanzinstitute in der Schweiz bieten auf ihren Webseiten auch GSSL zurückhaltend an. Ende Mai 2023 haben lediglich die Basler Kantonalbank sowie die Credit Suisse die Möglichkeit zur Finanzierung über GSSL aktiv angeboten. Beide Banken geben keine offiziellen Angaben zu den genauen Kreditkonditionen. Es ist somit unklar, welche konkreten Bedingungen erfüllt sein müssen, um ein GSSL beantragen zu können. Ebenfalls fehlen Angaben zu einer potenziellen Zinsreduktion oder zum Minimum- / Maximumkreditvolumen.

3.2.3 Kurzvergleich

Die folgende Tabelle 3 vergleicht die Merkmale, Vorteile und Kritik von SLL und GSSL:

Sustainability-Linked Loan (SLL)	Green / Social / Sustainable Loan (GSSL)
Merkmale	
<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung des Nachhaltigkeitsprofils des Kreditnehmenden während der Laufzeit des Darlehens als Hauptziel - Festlegung von ambitionierten, aber realistischen Nachhaltigkeitszielen (Sustainability Performance Target, SPT) - Auswahl von relevanten, messbaren und vergleichbaren Messkriterien (KPI) - regelmässige und transparente Berichterstattung über Stand der KPI und deren Auswirkungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Finanzierung eines ökologischen, sozialen oder nachhaltigen Projekts als Hauptziel - Aufzeigen des klaren ökologischen, sozialen oder nachhaltigen Nutzens durch das zu finanzierende Projekt - Darlegung des Prozesses und der Kriterien für die Projektwahl - Nachvollziehbarkeit der verwendeten Mittel muss stets gewährleistet sein - regelmässige und transparente Berichterstattung über die Mittelverwendung
Vorteile kreditnehmendes Unternehmen	
<ul style="list-style-type: none"> - keine Entscheidung zwischen ökologischen oder sozialen Projekten nötig - nachhaltiger Ansatz holistisch auf Unternehmensebene statt auf Projektebene - Unternehmen mit schlechtem Nachhaltigkeitsprofil (zum Beispiel aus per Definition nicht-nachhaltigen Branchen) können trotzdem nachhaltig transformieren - klar definierte Zielvorgaben ermöglichen Messung der Auswirkungen auf Gesellschaft und Umwelt - zusätzlicher monetärer Anreiz, gesetzte Ziele zu erreichen und so Kapitalkosten tief zu halten 	<ul style="list-style-type: none"> - mögliche Reputationsverbesserung durch aktive Involvierung in nachhaltige Projekte - höhere Finanzierungschancen für finanziell kritische, aber nachhaltig sinnvolle Projekte - mögliche tiefere Finanzierungskosten im Vergleich zu konventionellen Krediten - klar definierter Projektumfang und -nutzen ermöglicht Messung der Auswirkungen auf Gesellschaft und Umwelt - zusätzliche Möglichkeit zur Kapitalaufnahme zu regulärer Finanzierung - durch Finanzierung einzelner Projekte kann Gesamtnachhaltigkeit des Unternehmens verbessert werden

Sustainability-Linked Loan (SLL)	Green / Social / Sustainable Loan (GSSL)
Kritik	
<ul style="list-style-type: none"> - Mittel können auch für Investitionen verwendet werden, die nicht nachhaltig sind - gesetzte Ziele mögen zwar erreicht werden, in anderen Bereichen kann sich die Nachhaltigkeit trotzdem verschlechtern - bei Erreichung der definierten KPI vor Kreditablauf fällt finanzieller Anreiz für Kreditnehmende weg, weitere Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit zu ergreifen - Strafe bei Nichterreichen der KPI muss einen adversen materiellen Effekt auf Kreditnehmende haben - finanzielle Entschädigung bei Nichterreichen der Ziele ist für werte-basierte Kreditgebende nicht interessant, da diese bewusst die Nachhaltigkeitsverbesserung finanzieren möchten 	<ul style="list-style-type: none"> - durch parallele Verwendung von konventionell beschafften Mitteln für nicht-nachhaltige Aktivitäten kann ein positiver Effekt aus nachhaltigem Kredit wieder aufgehoben werden - durch fehlende Mindestanforderungen kann unter verschiedenen nachhaltigen Darlehen grosse Heterogenität des Nachhaltigkeitsgrades bestehen - keine Koppelung an Gesamtnachhaltigkeitsbilanz des Unternehmens

Tabelle 3: Übersicht Sustainability-Linked Loan und Green / Social / Sustainable Loan; vgl. IFZ Retail Banking Studie 2022⁴⁸

3.2.4 Weitere Finanzierungsmöglichkeiten

Neben Sustainability-Linked Loans und Green / Social / Sustainable Loans, gibt es noch weitere nachhaltige Finanzierungsmöglichkeiten, die sich am Markt entwickeln und in Zukunft wohl an Relevanz gewinnen werden. Wir zeigen zwei Beispiele.

Green Factoring ist eine weitere Finanzierungsdienstleistung, die Nachhaltigkeit und Finanzdienstleistungen miteinander verbindet. Es handelt sich um ein ESG-gebundenes Factoring, das entsteht, wenn Forderungen von Unternehmen, die aus Warenlieferungen oder Dienstleistungen resultieren, an den Faktor verkauft werden. Die Unternehmensforderungen werden sodann in sofortige Liquidität umgewandelt. Beim Green oder ESG-linked Factoring wird die Nachhaltigkeit in das Factoring integriert, indem die Factoring-Konditionen mit externen ESG-Ratings verknüpft werden. Wenn das Unternehmen seine Nachhaltigkeit verbessert, führt dies zu einer Verringerung der Zinsmarge. Das Konzept kann in allen Branchen angewendet werden, insbesondere auf Unternehmen mit bereits bestehendem ESG-Rating. Ein Beispiel am Markt für Green Factoring stammt vom deutschen Unternehmen Leadec, welches sich auf Ecovadis als externes Rating stützt.⁴⁹

Green Leasing ist ein Konzept, das sich auf umweltfreundliche und energieeffiziente Leasingobjekte konzentriert. Mit Green Leasing wird ermöglicht, nachhaltige Leasingobjekte bereits in einem frühen Stadium anzuschaffen und so schneller von konventionellen auf nachhaltige Technologien oder Produkte umzusteigen. Green Leasing unterscheidet sich von konventionellem Leasing in Bezug auf das Leasingobjekt. Green Leasing Anbietende nehmen oft ein erhöhtes Risiko in Kauf, da nachhaltige Leasingobjekte teilweise mit höheren Anschaffungskosten verbunden sind oder in anderen Fällen kein Sekundärmarkt vorhanden ist. Die Credit Suisse zeigt beispielhaft, welche Use Cases sie bereits umsetzen können:

⁴⁸ Berchtold et al., 2022

⁴⁹ Leadec, 2023

Use Cases Green Leasing Credit Suisse

Von Klea Samara, Product Management & Marketing Corporate Leasing

Nachhaltiges Fahrzeugleasing ist ein Geschäftsmodell, das sich auf umweltfreundliche und energieeffiziente Fahrzeuge konzentriert. Es bietet die Möglichkeit, auf liquiditätsschonende Weise ein energieeffizientes Fahrzeug zu nutzen, was sowohl ökologische als auch finanzielle Vorteile bietet. Der Markt für nachhaltiges Fahrzeugleasing wächst stetig. Im Jahr 2022 waren 17.7 Prozent aller neu zugelassenen Personenwagen rein elektrisch betrieben. Das sind rund 13 Prozent mehr als im Jahr 2021.⁵⁰ Da diese oft teurer als herkömmliche Fahrzeuge sind, sind sie nicht für jede Kund:in erschwinglich. Zudem können sich neue Technologien und Entwicklungen auf die Verfügbarkeit und Preise von nachhaltigen Fahrzeugen auswirken. Um dem entgegenzuwirken und den Wechsel zur Nachhaltigkeit zu ermöglichen, bietet die Credit Suisse ihren Geschäftskunden Leasing für Fahrzeuge mit alternativen Antrieben, wie Elektro oder Wasserstoff zu den gleichen Konditionen an wie für herkömmliche Verbrenner. So sollen alle die Möglichkeit haben, sich für nachhaltige Alternativen zu entscheiden. Eine weitere Herausforderung besteht in der Infrastruktur. Elektrofahrzeuge benötigen spezielle Ladeinfrastrukturen, die in vielen Regionen noch nicht ausreichend vorhanden sind. Die Credit Suisse unterstützt auch hier, indem die Ladeinfrastruktur im Leasingvertrag des Fahrzeuges mitfinanziert wird.

Grünes Energie-Leasing ist ein innovatives Konzept, das es Unternehmen und Verbrauchern ermöglicht, auf erneuerbare Energien umzusteigen und gleichzeitig Geld zu sparen. Allein 2021 wuchs die neu installierte Leistung um 43 Prozent gegenüber 2020.⁵¹ Unternehmen, die eine Photovoltaikanlage oder eine andere erneuerbare Energiequelle auf dem Grundstück installieren und betreiben wollen, sind mit hohen Initialkosten konfrontiert. Das Prinzip des grünen Energie-Leasings besteht darin, die anfänglich hohe Investition durch ein Leasing der Credit Suisse zu finanzieren. Die festen monatlichen Raten bieten Planungssicherheit und vermeiden die hohe einmalige Investition für den Aufbau der Anlage. Die grössten Herausforderungen seitens Credit Suisse hierbei sind die lange, für Leasing untypische Lebensdauer der Anlagen und ein nahezu nichtexistierender Sekundärmarkt. Die Risikobeurteilung wurde dieser Gegebenheit angepasst, indem die Bonität (Kreditwürdigkeit und -fähigkeit) des Leasingnehmers stärker gewichtet wird als die Kreditdeckung durch das Objekt.

Kreislaufwirtschaft sieht vor, die Objekte mittels Generalüberholung länger im Kreislauf zu halten. Durch eine umfassende Prüfung und Instandsetzung sowie den Austausch von Verschleissteilen kann die technische Lebensdauer von Objekten oft deutlich verlängert werden. In Kombination mit einer vom Hersteller gewährten Garantie verlängert sich damit auch die Leasingdauer, womit die Objekte via Leasingfinanzierung erneut in den Wirtschaftskreislauf gelangen. Das steigert die Nachhaltigkeit und ermöglicht den Unternehmen eine ideal planbare, liquiditätsschonende Anschaffung. Seitens Credit Suisse ist es besonders wichtig, alle möglichen Szenarien abzudecken, um optimal beraten zu können und entsprechend die besten Offerings zu bieten.

⁵⁰ BFS & ASTRA, 2022

⁵¹ Swissolar, 2021

Bei allen Use Cases ist es wichtig, die Objekte korrekt zu klassifizieren. Einerseits durch die standardisierten Objektklassifizierungen, andererseits als «grün» vs. «nicht-grün». Letzteres stellt für Credit Suisse eine Herausforderung dar, da es oftmals nicht eindeutig ist, wann ein Objekt als «grün» bezeichnet werden kann (z.B. Hybrid-Fahrzeuge). Als Lösung hierfür wird ein hauseigenes Sustainability-Framework als Basis verwendet, in welchem festgelegt ist, welche Produkte als nachhaltig gelten und auch so gekennzeichnet werden dürfen.

4 Marktbedürfnisse und Handlungsoptionen

Ein nachhaltiges Angebot am Markt muss grundsätzlich zwei Bedingungen erfüllen. Es muss einerseits tatsächlich nachhaltig sein und andererseits für Kund:innen attraktiv sein, um das Angebot zu wählen. Der folgende Abschnitt setzt sich damit auseinander, wo Anbieter:innen von nachhaltigen Immobilienfinanzierungen ansetzen können, um die ökologische und soziale Wirkung zu erhöhen. Zudem zeigen wir, wie die nachhaltige Unternehmensfinanzierung die Kundenbedürfnisse besser abdecken kann. Zu beiden Themen nennen wir konkrete Handlungsoptionen für Kreditgebende.

4.1 Immobilienfinanzierung

Basierend auf dem aktuellen Stand Schweizer Wohngebäude zeigen wir die Möglichkeit auf, mittels öffentlicher Daten die mannigfaltigen Dimensionen der Nachhaltigkeit auf die relevantesten Faktoren zu reduzieren. Dies erlaubt eine Einschätzung jedes Schweizer Wohngebäudes sowohl im aktuellen Zustand als auch nach einer potenziellen Nachhaltigkeitsinvestition und ermöglicht damit die zielgerichtete Identifikation von Investitionsmöglichkeiten mit grosser Wirkung bezüglich Nachhaltigkeit. Eine Anleitung hierzu wird in Abschnitt 4.1.6 zusammengefasst. Die Bereitstellung der aufbereiteten notwendigen Daten ist in Abschnitt 4.1.7 beschrieben.

Die vier wichtigsten Indikatoren der nachhaltigen Entwicklung im Bereich von Immobilien sind

- 1) die Lage des Objektes,
- 2) der Landverbrauch des Objektes,
- 3) der Ressourcenverbrauch sowie die CO₂-Emissionen im Betrieb und
- 4) der Ressourcenverbrauch sowie die CO₂-Emissionen in der Erstellung.

Die ersten drei Indikatoren sind eindeutig messbar oder mit gängigen immobilienökonomischen Ansätzen quantifizierbar. Der vierte Indikator bedarf Zusatzinformationen zum Planungsprozess, zur Konstruktion und zur Materialisierung. Da es bisher keinen flächendeckenden Datensatz zur Messung der grauen Energie gibt, wird diese Dimension hier vorerst ausgeklammert.

Zur Definition der Finanzierungsbedingungen ist bei den ersten drei Indikatoren wichtig, wie sie bewertet und anschliessend in der Finanzierung berücksichtigt werden. Diesbezüglich ist eine Zweiteilung in eine herkömmliche ökonomische Bewertung und Miteinbezug der Nachhaltigkeitsaspekte sinnvoll: Besonders die Nachhaltigkeit der Lage wird in der Bestimmung des Belehnungswertes (Schätzung) bereits durch Lagezuschläge und Ertragsstruktur berücksichtigt. Einzig die ÖV-Gütekategorie sollte aus verschiedenen Gründen zusätzlich gesondert betrachtet werden. Die zwei weiteren Indikatoren, die in der automatisierten Bewertung noch wenig Beachtung finden, sind die relativen CO₂-Emissionen und der relative Landverbrauch.

Insgesamt resultieren also drei messbare Indikatoren, die zur zusätzlichen Nachhaltigkeitsbeurteilung auf Ebene einzelner Wohngebäude für individuelle Benchmarks operationalisiert werden:

- 1) ÖV-Gütekategorie,
- 2) CO₂-Emissionen pro Wohnung und
- 3) Gebäudegrundfläche pro Wohnung.

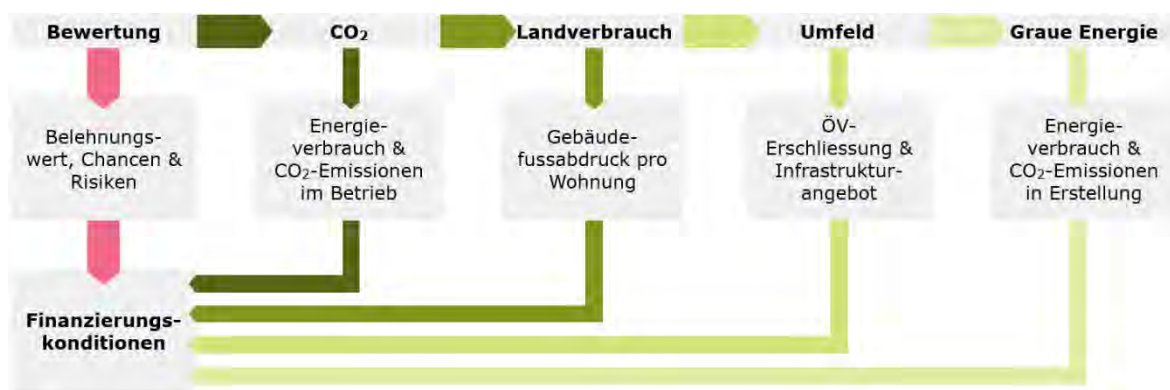


Abbildung 5: Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsindikatoren in der Immobilienfinanzierung

Für jedes Wohngebäude, ob alt oder neu, ist damit eine Indikation zur ökologischen Nachhaltigkeit mit Zusatzaussagen auf den Dimensionen Wirtschaft und Gesellschaft möglich. Da Hypotheken in der Regel objekt- und zweckgebunden sind, kann auch die Nachhaltigkeit der Finanzierung mit diesen drei Indikatoren gemessen werden. Weil sich transparente Berechnungsmethoden als Standards entwickeln und die Qualität öffentlicher Daten zunimmt, sind für strategische Grobeinschätzungen grundsätzlich keine kostenpflichtigen Zertifizierungen oder Labels notwendig.

Der verbleibende Teil dieses Kapitels begründet, warum die Berücksichtigung nachhaltiger Ziele in der Finanzierung relevant ist, erklärt, wie die Nachhaltigkeit in Finanzierungsbedingungen einfließt, fasst den aktuellen Stand der drei Indikatoren zusammen, analysiert die dringendsten Handlungsfelder empirisch und entwickelt eine Anleitung, wie jede Institution mit einfachen Mitteln eine Indikation der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien auf Basis öffentlicher Informationen herleiten kann.

Methodisch stützt sich das Kapitel auf deskriptive Auswertungen aller im Register verfügbaren 1.8 Millionen Wohngebäude. Die meisten Ergebnisse werden als Verteilungen über verschiedene Dimensionen dargestellt. Verteilungen der verschiedenen Indikatoren werden durch die Quantile/Perzentile zu 10 Prozent, 25 Prozent, 50 Prozent (Median), 75 Prozent und 90 Prozent dargestellt. Abbildung 6 zeigt die Darstellung der Perzentile als Lesehilfe der Abbildungen.

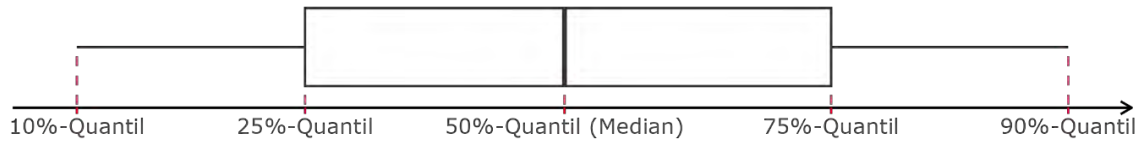


Abbildung 6: Beispieldarstellung der Quantile

Diese Analysen und Anleitung richten sich insbesondere an Banken, die daran interessiert sind, die Wirkung ihrer Hypotheken zu schätzen, zu vergleichen und ihr Portfolio damit nachhaltig zu steuern. Den Basisdatensatz mit Matching- und Benchmarkingmöglichkeiten auf Stufe EGID stellen wir allen interessierten Institutionen zur Verfügung.

4.1.1 Lending matters

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten bei der Vergabe von Hypotheken ist deshalb wichtig, weil die Hebelwirkung bedeutend ist: Das Finanzierungsvolumen ist mit CHF 1.34 Billionen hoch und Investitionsanreize, die durch Finanzierungsbedingungen ausgelöst werden, beeinflussen deshalb die Umwelt signifikant. Aufgrund des parallelen Anstiegs von Preisen und Durchschnittszins, sind die Finanzierungskosten für Immobilieneigentümer:innen im ersten Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 17.8 Prozent angestiegen (Abbildung 7). Die Finanzierungskosten ihrer Immobilien sind dadurch für alle Hypothekarkunden landesweit innert Jahresfrist um CHF 2.8 Milliarden angestiegen.

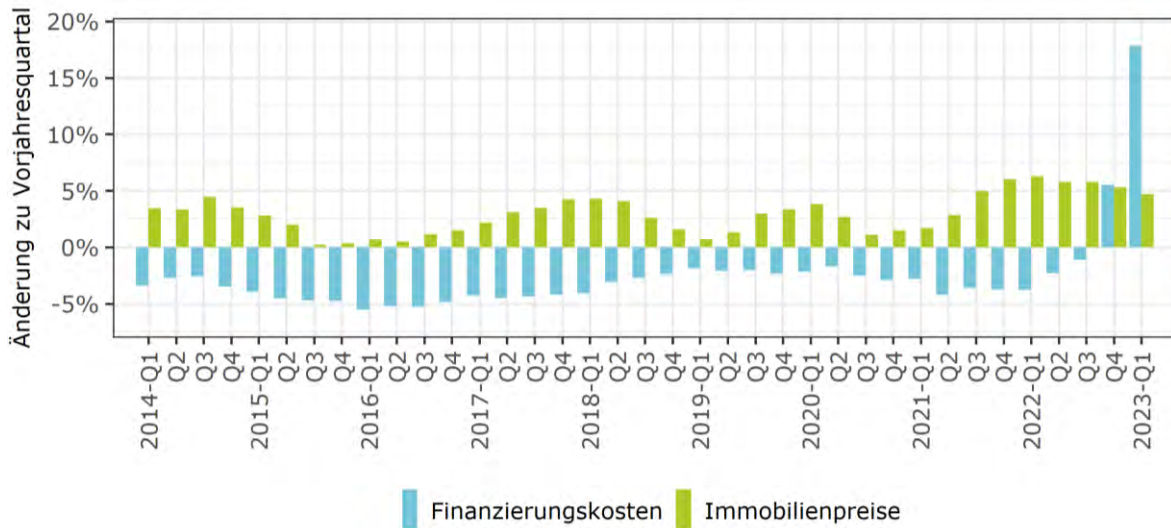


Abbildung 7: Änderungsraten der Finanzierungskosten und Immobilienpreise. (Quelle: eigene Darstellung basierend auf BWO, 2023, SNB, 2023 und IAZI, 2023)

Diese Entwicklung gefährdet dringend notwendige Sanierungen und nachhaltige bauliche Entwicklungen und verschärft die Wohnungsknappheit in den Städten. Hypothekarkunden dürften mit hoher Preissensitivität auf die Entwicklungen reagieren, wodurch der Ausgestaltung der Hypothekarkonditionen eine besondere Rolle zukommt, um nachhaltige Entwicklungen weiter zu fördern. Langfristig werden sich die Finanzierungskosten aufgrund erwarteter fallender Preise und Volumen wieder auf das langfristige Mittel zurückbilden.

4.1.2 Einfluss der Nachhaltigkeit in der Immobilienfinanzierung

Wichtige nachhaltige Elemente von Immobilien werden bereits in der Bewertung der Immobilie berücksichtigt. Diese sind bereits eingepreist und müssen deshalb in der Finanzierung nicht zusätzlich kalkuliert werden. Der wichtigste Faktor ist in diesem Zusammenhang die Lagequalität der Immobilie. In Schweizer Gemeinden und Städten beträgt der Anteil des Landwertes am Marktwert von Immobilien bis zu 60 Prozent. Damit ist die Lage der Werttreiber Nummer eins und absolut entscheidend für die langfristige Werthaltigkeit einer Immobilie und derer wirtschaftliche Nachhaltigkeit.

Die Lagequalität (Mikro- und Makrolage) wird von verschiedenen Bewertungsunternehmen in leichten Variationen gemessen. Die Hauptkomponenten gelten dabei jedoch als Branchenstandard. Sie werden beispielsweise vom Kanton Zürich für den Lageklassenplan verwendet. Die fünf Hauptkomponenten der Mikrolagenbeurteilung sind Immissionen, Aussicht und Besonnung, Infrastruktur, Verkehrsanbindung sowie Umfeldqualität zum Beispiel durch Image des Quartiers.

Diese Lageindikatoren werden über Risikozuschläge und Risikoabschläge direkt in das Bewertungsmodell integriert. Für ein Mehrfamilienhaus mit einer Jahresmieteinnahme von CHF 200'000 resultiert bei einer standort- und marktgerechten Bruttokapitalisierung von 3.5 Prozent ein Ertragswert von CHF 5.71 Millionen. Für ein vergleichbares Haus an leicht schlechterer Mikrolage, zum Beispiel gemessen an der Lageklasse, müsste im Vergleich mit einem leichten Risikozuschlag im Kapitalisierungssatz bewertet werden. Beträgt der Risikozuschlag 10 Basispunkte, steigt der Kapitalisierungssatz von 3.5 Prozent um knapp 3 Prozent auf 3.6 Prozent. Der Ertragswert des Hauses wird also um die leicht schlechtere Lage korrigiert und resultiert in einem um knapp 3 Prozent tieferen Wert von knapp CHF 5.56 Millionen. Dies unter der vereinfachenden Annahme der Konstanz aller anderen Bewertungsparameter.

Für die Finanzierung bedeutet das folgendes: Eine wirtschaftlich nachhaltige Lage resultiert automatisch in höheren Belehnungswerten und tieferen Finanzierungsrisiken. Dieser Faktor muss in der Finanzierung nicht als weiterer Nachhaltigkeitsaspekt berücksichtigt werden, weil jedes Bewertungssystem die Kongruenz zwischen ökonomischer und sozial-ökologischer Nachhaltigkeit erkennt und diesen Faktor bereits einpreist.

Andere Nachhaltigkeitsfaktoren finden hingegen keine oder nur teilweise Berücksichtigung in der Bewertung. Dies sind insbesondere CO₂-Emissionen und Landverbrauch. Auch die ÖV-Gütekategorie spielt als gesonderter Indikator eine wichtige Rolle. Sie dient zwar bereits in der Lagequalitätsmessung als Indikator für die verkehrstechnische Erreichbarkeit, doch eine zusätzliche Berücksichtigung ist sinnvoll und einfach operationalisierbar (siehe auch Abbildung 5).

4.1.3 ÖV-Gütekategorie als Nachhaltigkeitsindikator

Das Bundesamt für Raumentwicklung ARE publiziert als ÖV-Gütekategorie einen Indikator zur Messung der Erschliessung mittels öffentlichen Verkehrs für einen bestimmten Standort.⁵² Die Methodik basiert auf der kombinierten Einstufung gemäss Art des Verkehrsmittels, Kursintervall, Haltestellenkategorie und der Distanz zur Haltestelle.

⁵² ARE, 2023

Die ÖV-Gütekategorie erlaubt die kombinierte Abbildung ökologischer und sozial nachhaltiger Dimensionen bezüglich der Lage von Objekten. Insbesondere die Distanz zu Infrastruktur für Freizeit und Arbeit bietet eine zusätzliche Einschätzung, die rein wirtschaftliche Bewertungen des Objekts ergänzt. Die ÖV-Gütekategorie, in deren Bereich ein Wohngebäude fällt, beeinflusst den Wert der Immobilie mit. Sie ist jedoch nicht allein verantwortlich für die Lagequalität, weil sie anderen Faktoren wie zum Beispiel Aussicht, Besonnung, Lärmimmissionen oder Naherholungsgebieten widersprechen kann. Deshalb können auch Orte mit schlechter ÖV-Gütekategorie werthaltig sein, was im Bewertungsprozess bereits berücksichtigt ist.

Für die Beurteilung der Nachhaltigkeit hat die ÖV-Gütekategorie jedoch wichtige Zusatzfunktionen. Erstens korreliert sie stark mit Infrastrukturen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kulturangeboten und Arbeitsplatzangeboten. An Orten mit hoher ÖV-Gütekategorie sind lebhaftere Quartiere und Arbeitsplätze in der Regel nicht weit entfernt und kurze Wege erleichtern den Alltag. Diese Aspekte spielen für die soziale Nachhaltigkeit eines Ortes eine wichtige Rolle. Damit ist die ÖV-Gütekategorie ein optimaler Indikator für nachhaltige Mobilität, fussläufige Infrastruktur und, sofern die Lärmbelastung nicht zu hoch ist, für lebhaftere Quartiere.

Abbildung 8 zeigt, inwieweit Lagen mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr auch kürzere Distanzen zu Infrastruktur aufweisen. Die Distanz der Haushalte zu Infrastruktur wird anhand der 10 Prozent, 25 Prozent, 50 Prozent, 75 Prozent und 90 Prozent Perzentile der Verteilung dargestellt, für weitere Details siehe Abschnitt 4.1. Zum Beispiel liegt die Hälfte aller Haushalte mit ÖV-Gütekategorie A näher als 382 Meter zum nächsten Supermarkt, während für Haushalte ohne ÖV-Anbindung (keine ÖV-Gütekategorie) im Median eine Distanz von bis zu 3'401 Meter zurückgelegt werden muss. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass 50 Prozent der Haushalte in Lagen ohne ÖV-Anbindung mehr als 3'401 Meter vom nächsten Supermarkt entfernt sind. Für ÖV-Gütekategorie A hingegen haben lediglich 10 Prozent der Haushalte eine längere Distanz als 842 Meter zum nächsten Supermarkt. Ein qualitativ ähnliches Bild ergibt sich für andere Infrastruktureinrichtungen.

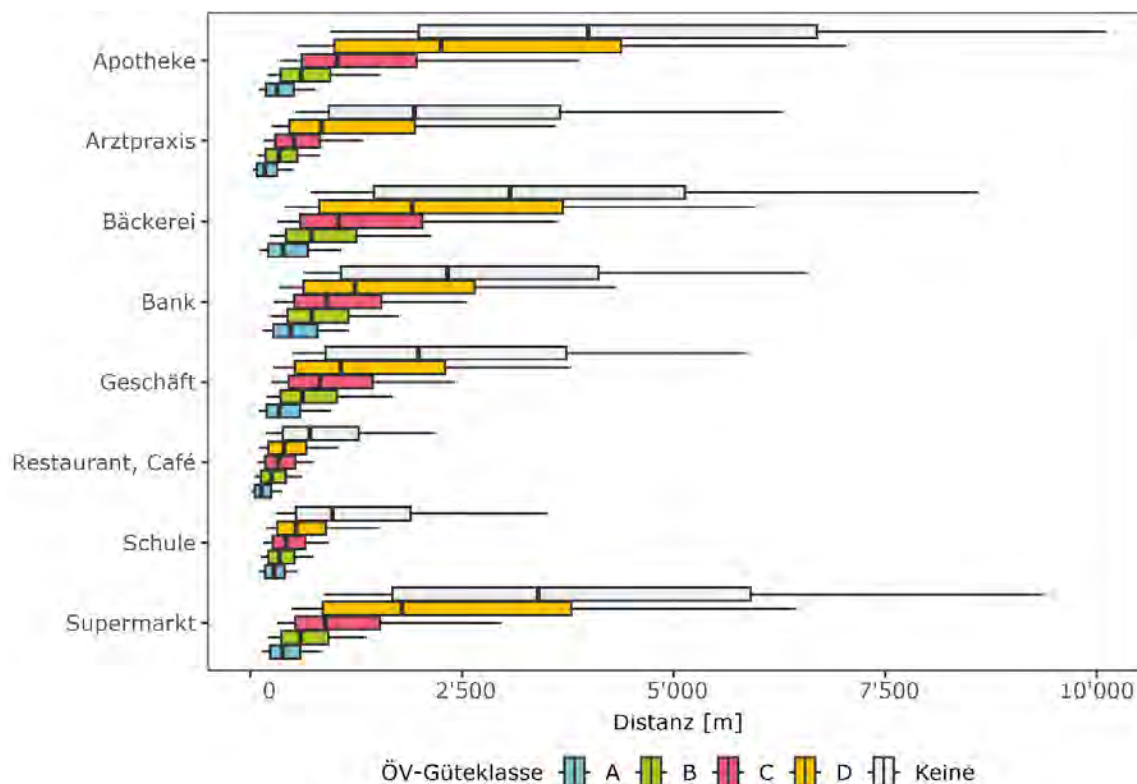


Abbildung 8: Durchschnittliche Distanzen der Haushalte zu Infrastruktur, und Anzahl naher Arbeitsplatzangebote. (Quelle: eigene Darstellung basierend auf ARE, 2023 und BFS, 2021)

Abbildung 9 zeigt die Anzahl der Arbeitsstätten und Beschäftigten auf den vier angrenzenden Quadratkilometern zu den Haushalten einer jeweiligen ÖV-Güteklasse. Dies ist dargestellt durch gleiche Perzentile wie in Abschnitt 4.1. Während etwa 50 Prozent der Haushalte in Lagen der ÖV-Güteklasse A 17'669 oder mehr Beschäftigte in unmittelbarer Nähe zählen, so haben 50 Prozent der Haushalte ohne ÖV-Güteklasse lediglich 442 Beschäftigte oder weniger in ihrem Gebiet. Ein qualitativ ähnliches Bild zeigt sich für die Anzahl an Arbeitsstätten.

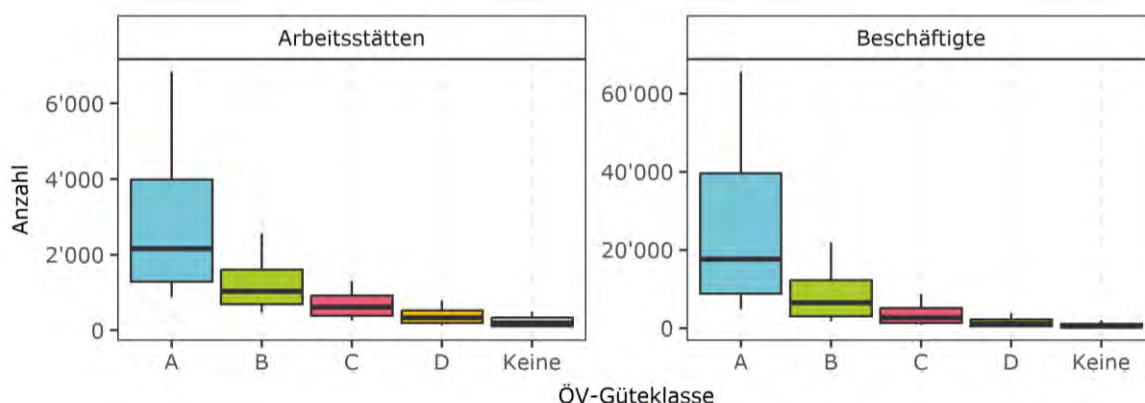


Abbildung 9: Anzahl Arbeitsstätten und Beschäftigte in unmittelbarer Nähe der Haushalte nach ÖV-Güteklasse. (Quelle: eigene Darstellung basierend auf ARE, 2023 und BFS, 2022)

Zweitens schaffen gute ÖV-Güteklassen ein niederschwelliges Mobilitätsangebot. Eine hohe ÖV-Güteklasse beinhaltet schnelle Verbindungen zu den wichtigsten Zentren genauso wie eine

hohe Dichte hochfrequenter Nahverkehrsbeziehungen. Das schafft Anreize zur Nutzung des öffentlichen Verkehrs und zum Verzicht oder zur reduzierten Nutzung des Individualverkehrs mit bekannten negativen Folgen für innerstädtische Qualitäten und Umwelt. Insgesamt wird die induzierte Mobilität reduziert und ein Angebot geschaffen, das die ökologische und soziale Nachhaltigkeit eines Ortes stärkt.

Die Messung der ÖV-Güteklasse jedes Ortes in der Schweiz ist, wie die vorgängigen Indikatoren zeigen, leicht operationalisier- und umsetzbar. In Abbildung 10 zeigt sich, dass vor allem an dicht bebauten städtischen Lagen 58 Prozent der Haushalte von guter bis sehr guter ÖV-Qualität (Klassen A und B) profitieren, während auf dem Land fast 85 Prozent der Haushalte keinen oder sehr schlechten Anschluss (Klasse D) an das ÖV-Netz haben – und damit auch gleichzeitig weite Distanzen zu Angeboten des täglichen Bedarfs in Kauf nehmen müssen.

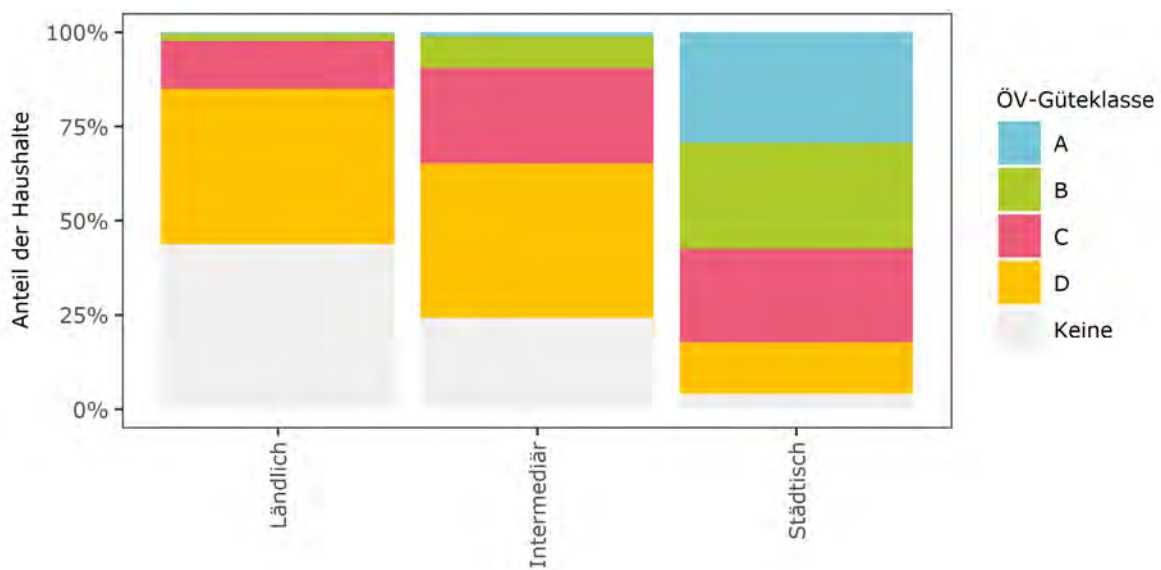


Abbildung 10: Anteil der Haushalte nach ÖV-Güteklasse und BFS-Gemeindetypologie 2012. (Quelle: eigene Darstellung basierend auf ARE, 2023 und BFS, 2017)

Menschen in Städten sind im Vergleich zu Haushalten auf dem Land deutlich besser an das Netz des öffentlichen Verkehrs angeschlossen. Zwischen den Städten gibt es jedoch grosse Unterschiede, wie in Abbildung 11 dargestellt. Insbesondere eine höhere Einwohnerzahl und geringere Weitläufigkeit der Stadt sind Einflussfaktoren für eine grössere Dichte des städtischen ÖV-Netzes. Chur hat mit 58 Prozent der Haushalte im Gebiet der ÖV-Güteklassen A und B im Vergleich zum Land eine bereits deutlich bessere ÖV-Anbindung. In Genf verfügen fast alle Haushalte über eine gleich gute Anbindung, in Basel 98 Prozent und Zürich 96 Prozent.

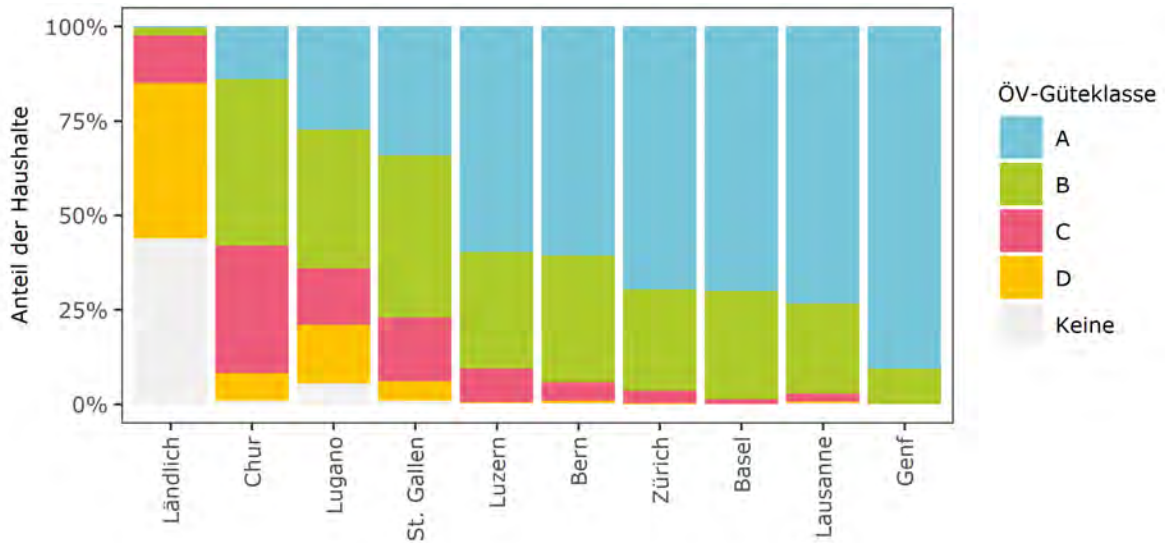


Abbildung 11: Anteil der Haushalte nach ÖV-Güteklasse, Grosstädten und Land. (Quelle: eigene Darstellung basierend auf ARE, 2023 und BFS, 2017)

Besonders deutlich kommen die Unterschiede bezüglich der Anbindung an das ÖV-Netz bei der Berücksichtigung der Stockwerke zu tragen, siehe Abbildung 12. Häuser kurz unter der Hochhausgrenze liegen im Mittel optimal. Sie bieten besonders vielen Haushalten direkten ÖV-Zugang und beste Infrastruktur. Ab acht Geschossen lässt dieser Zusammenhang wieder nach. Insgesamt haben 40 Prozent der Haushalte in Gebäuden mit sechs bis neun Stockwerken sehr gute oder gute Anbindung an das ÖV-Netz. Lediglich 1 Prozent hat keinen Zugang zum ÖV. Für Haushalte in Gebäuden mit bis zu drei Stockwerken, also in erster Linie Bewohnende von Einfamilienhäusern, sind es hingegen 26 Prozent ohne Zugang, und lediglich 8 Prozent liegen in ÖV-Güteklassen A und B.

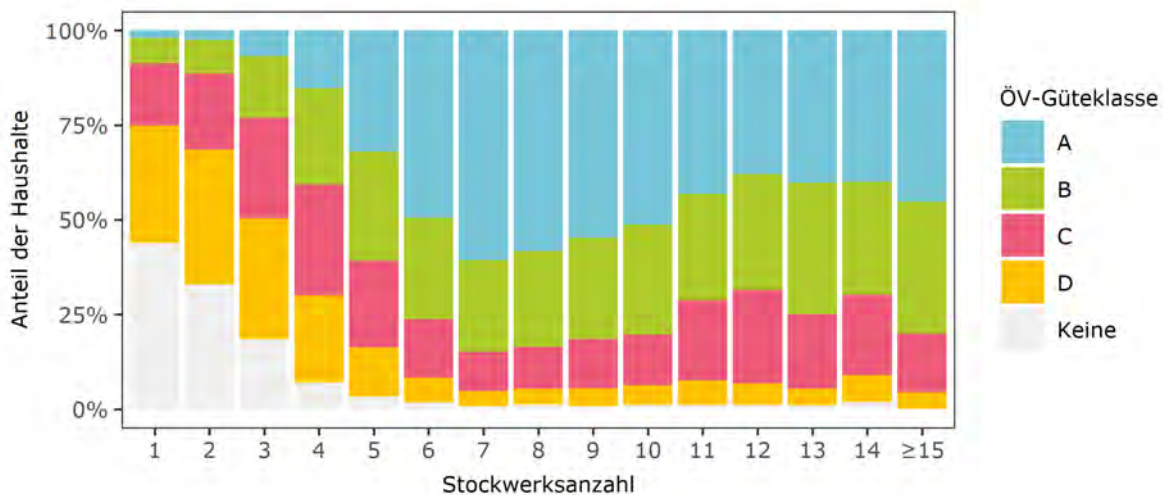


Abbildung 12: Anteil der Haushalte nach ÖV-Güteklasse und Gebäudehöhe. (Quelle: eigene Darstellung basierend auf ARE, 2023 und BFS, 2023)

4.1.4 Landverbrauch: Effiziente Nutzung der endlichen Ressource „Boden“

Gemäss dem Bundesamt für Raumentwicklung (ETH, 2012, S. 1) **„schreitet die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Infrastrukturzwecke in der Schweiz weiterhin – überproportional zum Bevölkerungswachstum – voran.** Diese flächenintensive Siedlungsentwicklung führt zu den bekannten unerwünschten ästhetischen, ökologischen, ökonomischen und sozialen Folgen.“ Angesichts des aktuellen Bevölkerungswachstums mit einer Nettozuwanderung im Jahr 2022 von mehr als 80'000 Menschen erstmals seit 10 Jahren⁵³ gewinnt die Nutzung innerer Reserven nochmals an Bedeutung. Der Kanton Zürich hat sich 2014 zum Beispiel vorgenommen, 80 Prozent des Bevölkerungswachstums bis 2040 im urbanen Handlungsraum anzusiedeln. **2014 rechnete der Kanton bis 2040 mit einem Zuwachs „um gut 280'000 Einwohnerinnen und Einwohner“⁵⁴.** Im Jahr 2022, nach nur 8 Jahren, ist bereits 48 Prozent dieses Wachstums eingetroffen⁵⁵. Wächst der Kanton weiter wie bisher, ist die Prognose 10 Jahre früher Realität als erwartet. In anderen urbanen Regionen schreitet das Wachstum ähnlich schnell voran, ohne Möglichkeit Bauzonen signifikant auszudehnen.

Angesichts dieser Entwicklungen gewinnt der Landverbrauch rasant an Bedeutung. Der Indikator hat deshalb aus ökologischer Perspektive nochmals an Relevanz gewonnen und tangiert auch soziale Aspekte. Dichte und Höhe an zentral und verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Lagen spielen damit eine wichtige Rolle.

Der Landverbrauch korreliert auch mit dem zuvor beschriebenen Indikator der ÖV-Gütekategorie. Effizient genutzte Orte befinden sich häufig in Bereichen sehr guter ÖV-Erschliessung. Abbildung 13 zeigt den Trend anhand der Perzentile des Flächenverbrauchs gemäss Methodik in Abschnitt 4.1 und basiert auf Daten aus dem eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) des Bundesamts für Statistik⁵⁶. Eine Wohnung in ÖV-Gütekategorie A verbraucht im Median 42 m² Land (Gebäudegrundfläche). Eine Wohnung ohne ÖV-Anschluss verbraucht hingegen im Median mit 94 m² mehr als doppelt so viel Fläche. 10 Prozent der Haushalte ohne ÖV-Anschluss verbrauchen 204 m² oder mehr Grundfläche pro Wohnung.

⁵³ SEM, 2023

⁵⁴ Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2014

⁵⁵ Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2023

⁵⁶ BFS, 2023

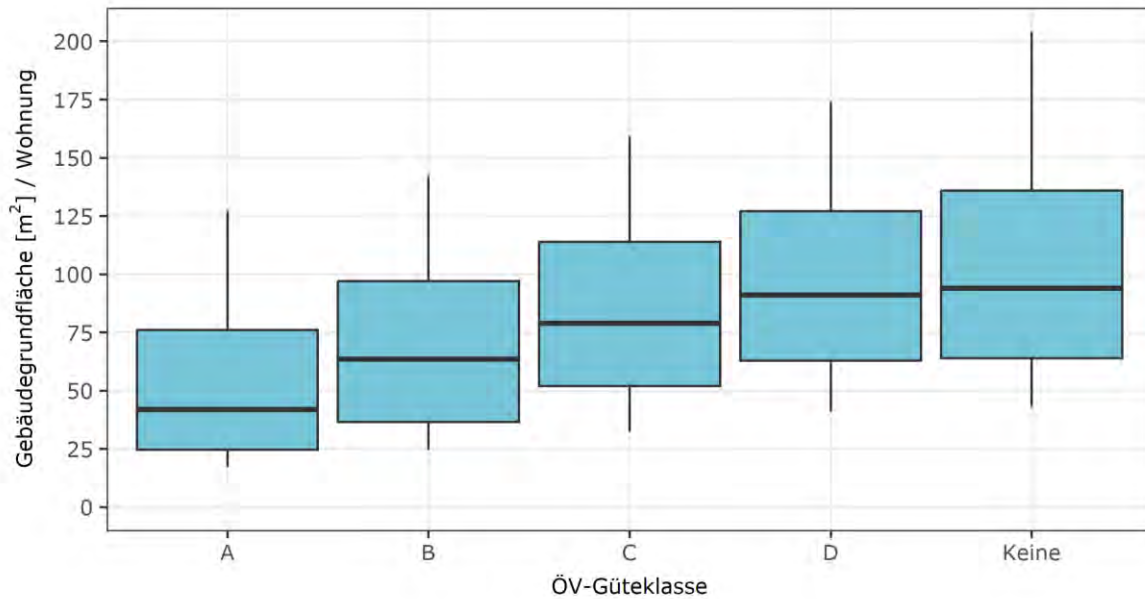


Abbildung 13: Gebäudegrundflächenverbrauch nach ÖV-Güteklasse. (Quelle: eigene Darstellung basierend auf ARE, 2023 und BFS, 2023)

Abbildung 14 veranschaulicht die markanten Flächeneinsparungen mit zunehmender Höhe in der Form der Gebäudegrundfläche, die für eine Wohnung benötigt wird. Berücksichtigt werden 1.8 Millionen Gebäude mit Wohnnutzung. Die Prozentzahlen zeigen den Anteil dieser Gebäude am gesamten Gebäudepark der Schweiz. Zweigeschossige Gebäude, wovon 77 Prozent Einfamilienhäuser sind, benötigen im Median 99 m² Gebäudegrundfläche pro Wohnung. Dreigeschossige und viergeschossige Gebäude sind mit 74 m² respektive 40 m² benötigter Grundfläche pro Wohnung bereits um bis zu 60 Prozent flächeneffizienter. Ein zehngeschossiges Hochhaus verbraucht mit 13 m² gegenüber dem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus nochmals 68 Prozent weniger Grundfläche pro Wohnung. Ab einer Höhe von 14 Stockwerken nimmt die Gebäudegrundfläche nicht weiter ab. Die Effizienzgewinne bezüglich benötigter Grundfläche sind gegenüber konventionellen Wohngebäuden insgesamt enorm. Insbesondere in Hinblick auf Potenziale für gezielte Investitionen: Lediglich 15 Prozent des Gebäudeparks hat 4 oder mehr Stockwerke, also bieten 85 Prozent der Gebäude Möglichkeiten für grosse Effizienzgewinne durch Aufstockung.

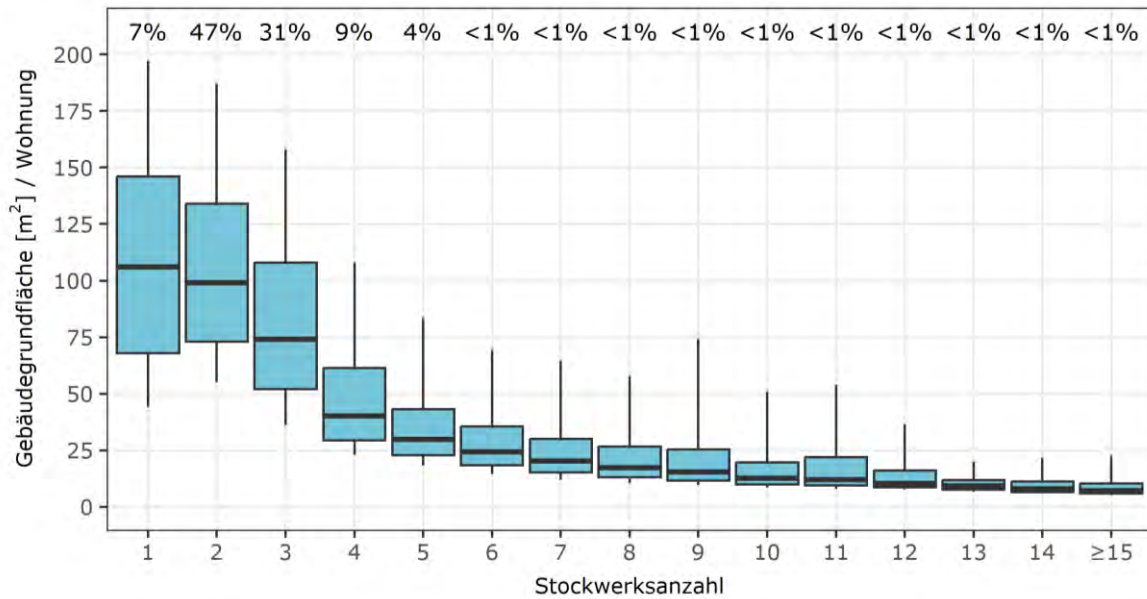


Abbildung 14: Gebäudegrundflächenverbrauch pro Wohnung nach Stockwerksanzahl im Gebäude.
 (Quelle: eigene Darstellung basierend auf BFS, 2023)

Insgesamt ist es aus Perspektive Nachhaltigkeit also wichtig, höher zu bauen. Dadurch wird der Boden effizient genutzt und Freifläche für ergänzende oder qualitätsstiftende Nutzungen freigelegt. Die grossen Effizienzgewinne liegen dabei eindeutig unterhalb der Hochhausgrenze. Bodammer et al. haben zum Beispiel festgestellt, dass alle schweizweit erstellten Hochhäuser der letzten 20 Jahre nur ein Drittel des letztjährigen Bevölkerungswachstums absorbieren könnten⁵⁷. Der Hochhausbau ist in der jetzigen Form dadurch keine flächendeckende Lösung für die urbane Problematik der Wohnungs- und Landknappheit. Mit einem durchschnittlichen viergeschossigen Wohnhaus lässt sich gegenüber dem Dreigeschossler 47 Prozent Landfläche einsparen. Doch 85 Prozent aller Wohngebäude haben drei oder weniger Geschosse. Das zeigt, wie ineffizient Bauland heute genutzt wird und wie gross die Potenziale mit nur wenigen zusätzlichen Stockwerken sind. Dies gilt nicht nur für Neubauten, denn auch für den aktuellen Bestand wird im Mengengerüst ersichtlich, dass rund 275'000 Wohngebäude in städtischen oder intermediären Lagen maximal 3 Stockwerke haben und damit Möglichkeiten zur Aufstockung und einer effizienteren Landnutzung bieten (Abbildung 15).

⁵⁷ Bodammer et al., 2023

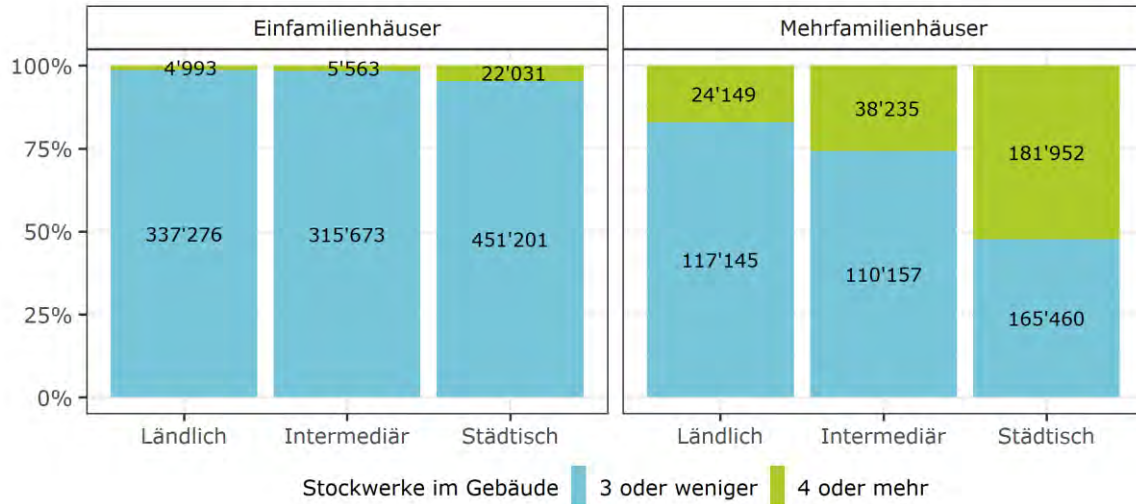


Abbildung 15: Ein- und Mehrfamilienhäuser nach Stockwerksanzahl und Region. (Quelle: eigene Darstellung basierend auf BFS, 2017 und BFS, 2023)

Bezogen auf einzelne Objekte erscheinen die Unterschiede zwischen Stadt und Land gering (Abbildung 16). Im Median verbraucht eine Wohnung im städtischen Gebiet etwa 73 m², und damit 79 Prozent der Fläche von 93 m² einer Wohnung auf dem Land. Betrachtet man grosse Städte individuell fallen die Unterschiede im Landverbrauch pro Wohnung stärker aus. So verbraucht etwa eine Wohnung in Genf im Median lediglich 18 m² Grundfläche.

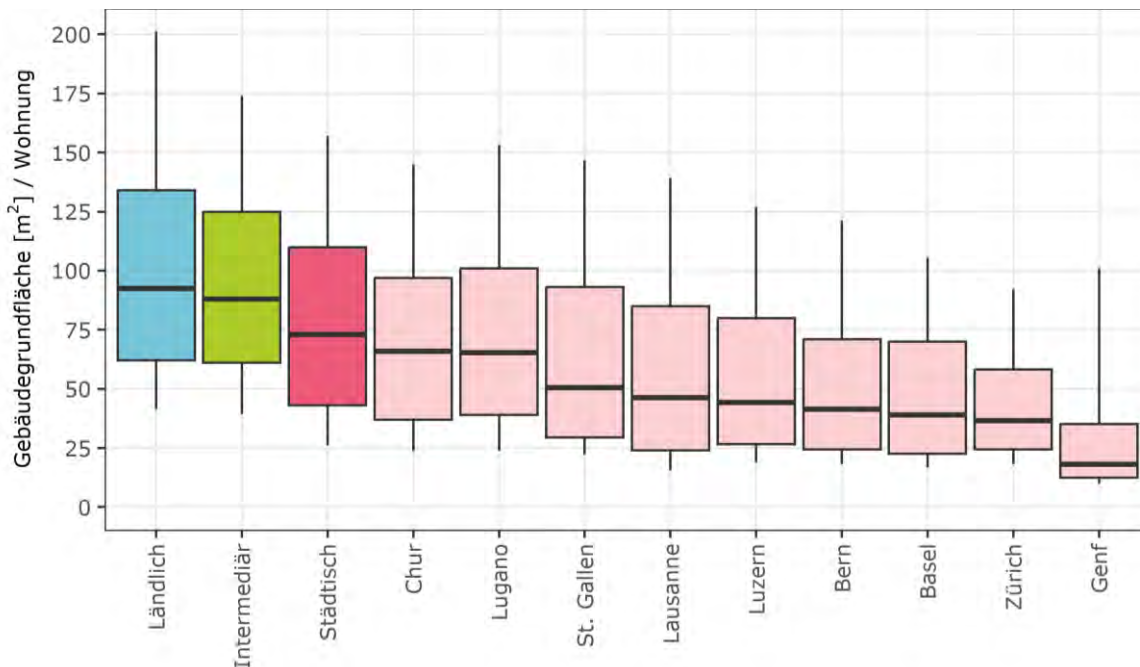


Abbildung 16: Gebäudegrundflächenverbrauch pro Wohnung nach Region. (Quelle: eigene Darstellung basierend auf BFS, 2017 und BFS, 2023)

Die enorme Relevanz dieser Betrachtung wird allerdings erst deutlich, wenn die Zahlen der Schweiz aggregiert werden, siehe Abbildung 17. Während in städtischen Gebieten 5.4 Millionen

Menschen auf 106 Millionen m² Gebäudegrundfläche leben, sind es auf dem Land 1.3 Millionen Menschen auf 52 Millionen m². In der Stadt lebt somit auf einer rund doppelt so grossen verbaute Fläche die vierfache Menge an Menschen.



Abbildung 17: Aggregierte Gebäudegrundfläche und Wohnbevölkerung nach Region. (Quelle: eigene Darstellung basierend auf BFS, 2017, BFS, 2021a und BFS, 2023)

4.1.5 CO₂-Emissionen und Ressourcenverbrauch im Betrieb

Die Vermeidung von CO₂-Emissionen im Gebäudepark ist zentral. Die genaue Berechnung des CO₂-Ausstosses ist mit detaillierten Gebäude- und Verbrauchsdaten möglich. Auch das Bundesamt für Umwelt hat mit dem CO₂-Rechner eine Grobschätzung für Wohngebäude auf Basis öffentlicher Daten publiziert⁵⁸.

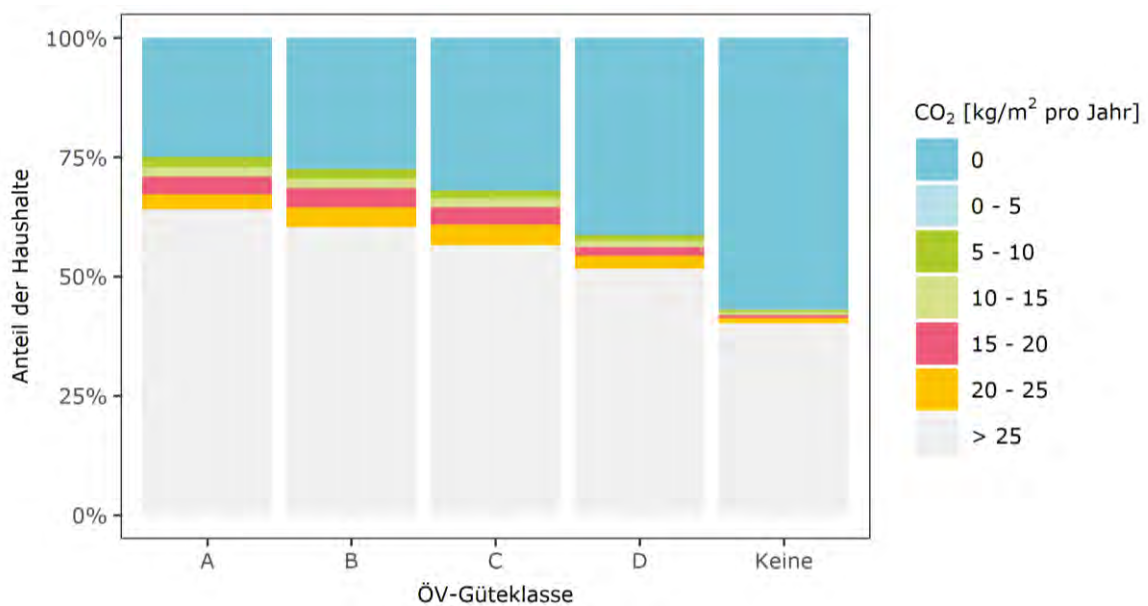


Abbildung 18: Anteil der Haushalte nach CO₂-Emission und ÖV-Güteklasse. (Quelle: eigene Darstellung basierend auf ARE, 2023, BAFU, 2023a und BFS 2023)

⁵⁸ BAFU, 2023a

Der CO₂-Rechner erlaubt den Vergleich verschiedener Situationen. Dabei stellt sich die Frage, ob aus Nachhaltigkeitsperspektive der absolute CO₂-Ausstoss in Tonnen pro Jahr oder pro Energiebezugsfläche und Jahr die richtigen Bezugseinheiten zur Einschätzung der Nachhaltigkeit sind.

Folgendes Beispiel verdeutlicht die Problematik. An der Zentralstrasse in Luzern wird ein typisches Mehrfamilienhaus mit neun Geschossen und einer Gebäudegrundfläche von 162 m² mit Gas geheizt. Das Gebäude, im Jahr 1919 erstellt, beinhaltet 16 Wohnungen, für deren Beheizung im Jahr 59 Tonnen CO₂ ausgestossen werden. In der ländlichen Gemeinde Buttisholz, nordwestlich der Stadt Luzern, befindet sich zum Vergleich ein typisches Einfamilienhaus mit zwei Geschossen und einer Gebäudegrundfläche von 110 m², das mit einer Ölheizung geheizt wird. Das Haus wurde 1985 erstellt und der CO₂-Ausstoss wird auf 13.7 Tonnen pro Jahr geschätzt. Pro Energiebezugsfläche kommen beide Häuser auf vergleichbare Emissionswerte. Absolut gesehen emittiert das Einfamilienhaus 77 Prozent weniger CO₂. Doch während im Einfamilienhaus ein Haushalt in einer Wohnung lebt, und im Mehrfamilienhaus an der Zentralstrasse 16 Haushalte in 16 Wohnungen, emittiert das Einfamilienhaus pro beheizte Wohneinheit rund 270 Prozent mehr CO₂ als das Mehrfamilienhaus an der Zentralstrasse.

In der öffentlichen Wahrnehmung werden beide Häuser als ökologisch nicht nachhaltig eingestuft. Auch der CO₂-Rechner des Bundesamtes für Umwelt stuft beide Häuser kategorisch gleich schlecht ein. Beide verbrennen Gas oder Öl, sind nicht saniert und schlecht isoliert. Und doch ist der durch Heizen verursachte CO₂-Fussabdruck für die Haushalte an der Zentralstrasse deutlich kleiner als im Buttisholzer Einfamilienhaus. Selbst um die wesentlich kleinere Wohnfläche der Wohnungen im Mehrfamilienhaus bereinigt, liegt der Ausstoss pro Haushalt noch wesentlich tiefer.

Dieser Skaleneffekt relativiert damit den höheren Anteil nicht-fossiler Brennstoffe in ländlichen Gebieten und das dadurch vermutete höhere Niveau von Nachhaltigkeit auf dem Land: Abbildung 19 veranschaulicht die Anteile an CO₂-Emissionen, Bevölkerungszahlen und Flächenverbrauch nach dem Typ der Region. 16 Prozent der Schweizer Bevölkerung lebt in ländlichen Regionen und emittiert 19 Prozent des gesamten CO₂-Ausstosses. Das städtische Gebiet beherbergt 63 Prozent der Bevölkerung und verantwortet 58 Prozent der CO₂-Emissionen, und weist somit gegenüber ländlichen Regionen ein leicht besseres Verhältnis von CO₂-Emissionen pro Kopf auf. In Kombination mit dem geringeren Flächenverbrauch wird die positivere Bilanz der Stadt hinsichtlich Nachhaltigkeit verstärkt. Zugleich bieten städtische Gebiete aufgrund der hohen Anzahl an fossilen Heizträgern grösseres Potenzial, sich nachhaltig zu verbessern.

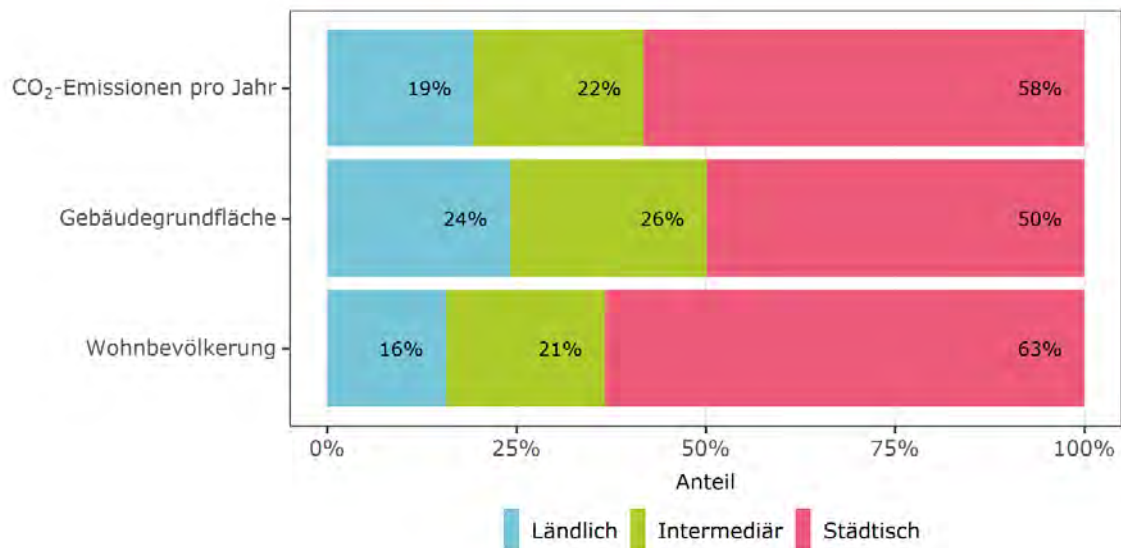


Abbildung 19: Anteile der Regionentypen an CO₂-Emissionen, Gebäudegrundfläche und Wohnbevölkerung. (Quelle: eigene Darstellung basierend auf BFS, 2021a, BAFU, 2023a und BFS, 2023)

Zwischen den Schweizer Städten bestehen grosse Unterschiede hinsichtlich fossil beheizter Wohnungen. Abbildung 20 zeigt, dass in Basel bereits 63 Prozent der Haushalte nicht-fossil beheizt werden. In Genf hingegen sind es nur 8 Prozent. Insbesondere Grosstädte bieten also viele Möglichkeiten, mit gezielten Investitionen in Erneuerungen von Heizsystemen eine grosse Nachhaltigkeitswirkung zu erzielen.

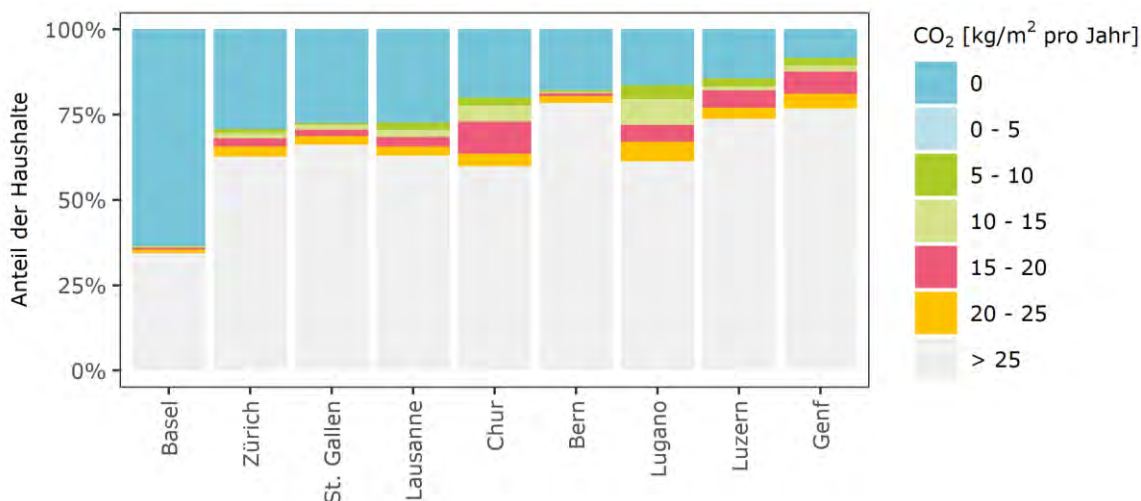


Abbildung 20: Anteile der Haushalte nach CO₂-Ausstoss und Grosstädten. (Quelle: eigene Darstellung basierend auf BFS, 2017, BAFU, 2023a und BFS, 2023)

Bei den Werten der CO₂-Emissionen ist jedoch die Qualität der für die Schätzung verwendeten Daten zu beachten. Die meisten Inputfaktoren des CO₂-Rechners werden dem GWR entnommen, dessen Daten aufgrund Qualität und Aktualität keine exakte Schätzung für alle Objekte zulässt. Insbesondere Sanierungen von Gebäuden und Heizsystemen werden nicht vollständig nachgeführt. Da alle nicht-fossilen Heizungen gemäss CO₂-Rechner keinen CO₂-Ausstoss haben, führt die fehlende Datenaktualität zu einer Verzerrung der Verteilung der CO₂-Emissionen,

deren Systematik und Richtung nicht akkurat bestimmt werden kann. Eine weitere Einschränkung des CO₂-Rechners ist, dass granulare Daten nur für Einzelobjekte öffentlich verfügbar sind. Die Beurteilung des Gebäudeparks der Schweiz oder grosser Portfolios wird dadurch erschwert, dass als Gesamtdatensatz lediglich die kategorische Einteilung der CO₂-Emissionen nach kg/m² bezogen auf die Energiebezugsfläche des Gebäudes verfügbar ist. Die verfügbaren Kategorien können Abbildung 20 entnommen werden. Nicht-fossile Heizungen fallen in die Kategorie von 0 kg/m². Alle anderen Kategorien differenzieren fossile Träger, wobei hauptsächlich zwischen Öl und Gas bzw. dem Alter der Anlage unterschieden wird, und der CO₂-Ausstoss durch fehlende Information über Sanierungen potenziell überschätzt wird. Zudem ist die höchste Kategorie > 25 kg/m² im Verhältnis tief angesetzt und erlaubt keine präzise Einordnung.

Trotz dieser Vorbehalte erlauben öffentlich verfügbare Daten des Bundesamts für Umwelt eine flächendeckende Betrachtung des CO₂-Ausstosses nach Heizsystemen und schaffen damit Transparenz über die aktuelle Situation in der Schweiz. Besonders für gezielte Investitionen in Einzelobjekte stehen erweiterte Kennzahlen zur Verfügung, die mit dem anwenderfreundlichen CO₂-Rechner geschätzt werden können. Die Flexibilität des Rechners erlaubt es, im GWR nicht-nachgeführte oder geplante Sanierungen zu berücksichtigen und damit die Nachhaltigkeitswirkung bezüglich der CO₂-Emissionen im Betrieb zu bewerten.

4.1.6 Kombinierte Beurteilung

Alle registrierten Schweizer Wohngebäude lassen sich anhand der beschriebenen Indikatoren kategorisieren. Die Kombination aus CO₂-Emission im Betrieb und Dichte illustriert das besonders gut. Die benötigte Gebäudegrundfläche pro Person ist in der Stadt nur halb so gross wie auf dem Land. Und obwohl in der Stadt ein höherer Anteil an Gebäuden fossil geheizt wird als auf dem Land, ist die benötigte Gebäudegrundfläche in fossil geheizten Gebäuden pro Person in der Stadt immer noch kleiner als auf dem Land, siehe Abbildung 21. Dies verdeutlicht die markanten Grössenvorteile im dicht bebauten urbanen Raum.

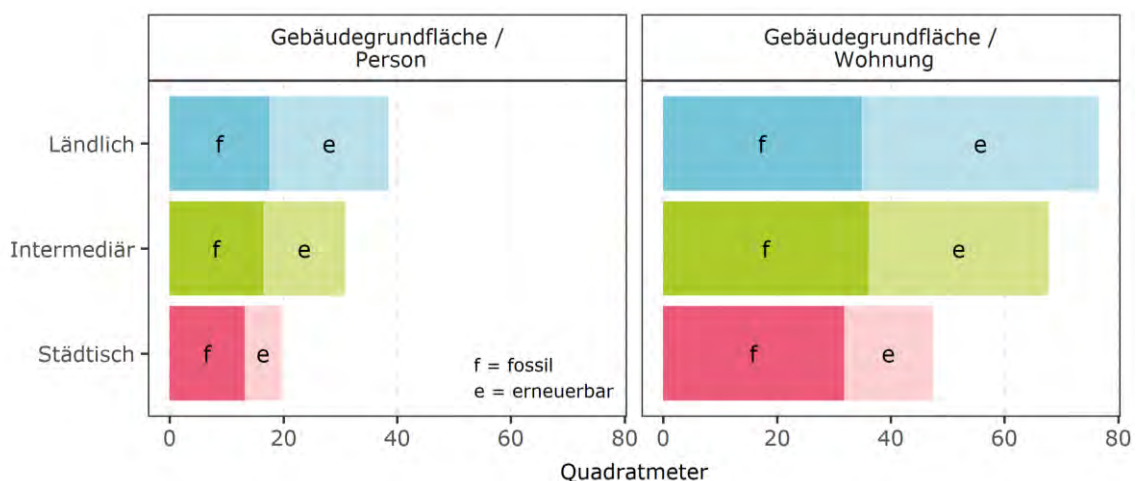


Abbildung 21: Gebäudegrundflächenverbrauch pro Person oder Wohnung nach Region und Heizsystem. (Quelle: eigene Darstellung basierend auf BFS, 2017, BFS, 2021a, BFS, 2023 und BAFU 2023a).

Die Kombination aller drei Faktoren deutet Handlungsoptionen für jedes der 1.8 Millionen Wohngebäude an. Dazu werden die Gebäude auf Basis des CO₂-Rechners des Bundes zunächst nach ihrem Primärenergieträger für das Heizsystem in die zwei Gruppen «fossil» und «erneuerbar» eingeteilt. Die ÖV-Güteklasse (y-Achse) repräsentiert die Nähe, Verfügbarkeit und Qualität des ÖV-Angebotes und die Qualität der fussläufigen Infrastruktur. Die pro Wohnung benötigte Gebäudegrundfläche (x-Achse) misst den Landverbrauch des Gebäudes.

Die Boxplots in Abbildung 22 zeigen die Verteilung aller Wohngebäude entlang der Dimensionen an: Im rechten oberen Quadranten liegen Gebäude, die schlecht oder gar nicht an den öffentlichen Verkehr angebunden sind und gleichzeitig viel Land verbrauchen. Im linken unteren Quadranten liegen z.B. Gebäude, die ausreichend bis sehr gut ÖV-technisch erschlossen sind, und pro verfügbare Wohnung wenig Gebäudegrundfläche benötigen. Die Grenzen der Quadranten werden durch den Median der jeweiligen Dimension bezogen auf die gesamte Schweiz definiert.

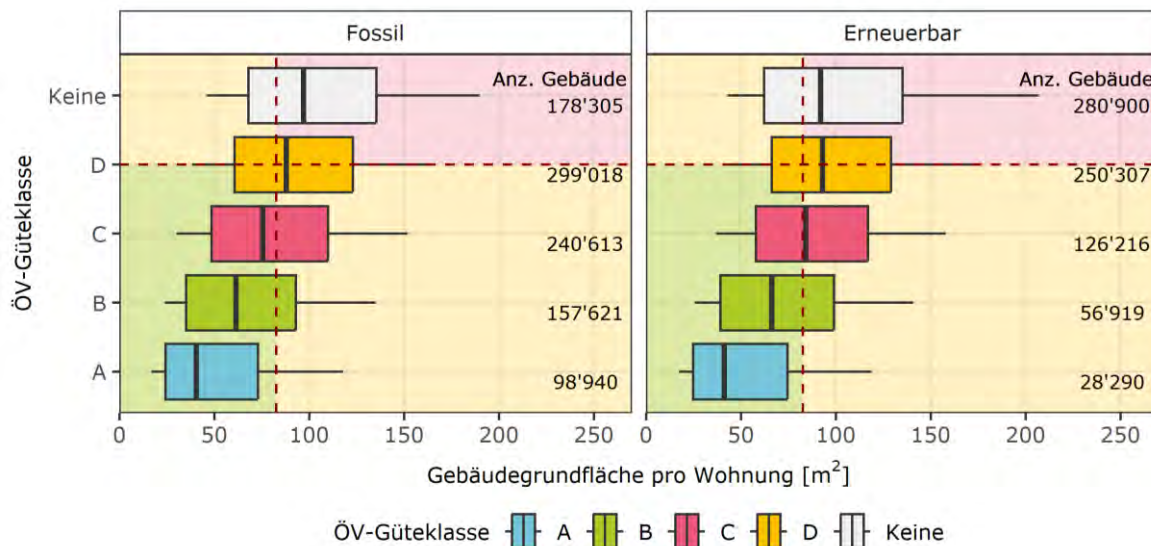


Abbildung 22: Gebäudepark und -mengengerüst nach drei Nachhaltigkeitsdimensionen. (Quelle: eigene Darstellung basierend auf BFS, 2021a, ARE, 2023, BAFU, 2023 und BFS, 2023)

Die datengestützte Simplifizierung erlaubt eine grobe Priorisierung der Investitionen, die zur Erreichung oder langfristigen Sicherung der Nachhaltigkeit nötig sind. Mit der Priorität 1 lässt sich die Gesamtnachhaltigkeit mit geringstem Aufwand optimieren. Im dargestellten Mengengerüst sind das insbesondere rund 250'000 fossil beheizte Wohngebäude innerhalb der ÖV-Güteklassen A und B. Sie sind überdurchschnittlich gross, wodurch viele Menschen dort von den nachhaltigen Investitionen profitieren. Am anderen Ende der Skala stehen knapp 180'000 fossil geheizte Wohngebäude ohne öffentlichen Verkehrsanschluss und mit hohem Landflächenverbrauch. Hierbei handelt es überwiegend um Einfamilienhäuser, deren nachhaltige Weiterentwicklung schwierig finanzierbar und mit limitierter gesamtnachhaltiger Wirkung ist.



Abbildung 23: Handlungsoptionen und Investitionsprioritäten, schematisch

Die für eine nachhaltige bauliche Entwicklung verfügbaren Ressourcen sind limitiert. Es ist daher entscheidend, sie für die richtigen Massnahmen an den richtigen Orten einzusetzen: Dort, wo die Nachfrage nach Wohnraum hoch ist, wo Menschen aufgrund der Verkehrserschliessung und Infrastruktur gerne und nachhaltig leben können und wo wenig Land verbraucht wird, sind weitere nachhaltige Investitionen in Relation zum investierten Kapital besonders wirksam. An schlecht erschlossenen Lagen erschweren tiefere Werte, fehlende Ertragspotenziale und der vergleichsweise hohe Aufwand einen vergleichbar nachhaltigen Zustand und verschlechtern die Kosten-/Impactrelation teilweise deutlich. Mit der Berücksichtigung der dargelegten quantitativen Parameter besteht für Banken die Möglichkeit, diese Zusammenhänge bewusster und transparent in die Finanzierungsbedingungen oder in Beratungsgespräche mit Kunden zu integrieren.

4.1.7 Datensatz und Anleitung für das eigene Portfolio

Die Datensätze, die diesen Aussagen zugrunde liegen, sind öffentlich. Die dargestellten Indikatoren können für alle 1.8 Millionen Wohngebäude als aufbereitete Datei (Excel oder CSV) bezogen werden. Um einen Abgleich mit eigenen, finanzierten, gemanagten oder genutzten Gebäuden zu ermöglichen, ist lediglich der eidgenössische Gebäudeidentifikator (EGID) nötig. Mit diesem Datensatz können Interessierte eine eigene Einordnung der Wohngebäude wie beschrieben vornehmen und bei Bedarf auf spezifische Anwendungen erweitern. Bei Fragen zur Umsetzung dieser Parameter im eigenen Portfolio oder im Beratungsprozess unterstützen wir Sie auf Anfrage. Eine Machbarkeitsstudie zur Berechnung des letzten fehlenden Indikators (graue Energie) ist in Bearbeitung. Erste Erkenntnisse werden Ende 2023 erwartet.

4.2 Unternehmensfinanzierung

Im Vergleich zum Immobilienmarkt ist der Bereich der nachhaltigen Unternehmensfinanzierung noch weitgehend unerforscht. Basierend auf den aktuellen Erkenntnissen aus der Wissenschaft und Praxis sowie aus eigenen Untersuchungen können dennoch erste Einsichten zu den Bedürfnissen von Unternehmen gewonnen werden. Die Bedürfnisse von Grossunternehmen und KMU unterscheiden sich vor allem aufgrund deren unterschiedlichen

Ressourcenverfügbarkeit, Fremdkapitalbedarfs und Reifegrades in puncto Nachhaltigkeit. Per Definition verfügen KMU mit weniger als 250 Mitarbeitenden über eingeschränkte Ressourcen und müssen diese deshalb besonders sorgsam einsetzen. Weiters ist bekannt, dass sich lediglich rund ein Drittel der KMU über Banken finanziert und der grösste Teil zu 100 Prozent eigenfinanziert ist.⁵⁹ Ebenfalls zeigen Studien, dass sich Grossunternehmen bereits intensiver mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinandergesetzt haben und diesbezüglich entsprechend aktiver sind.⁶⁰ Aus den unterschiedlichen Bedürfnissen ergeben sich folglich auch andere Handlungsoptionen. Die folgenden zwei Unterkapitel zeigen deren Bedürfnisse und Handlungsoptionen für Banken.

4.2.1 Grossunternehmen

Aufgrund der hohen Kreditvolumina werden Kredite an Grossunternehmen oft als Konsortialkredit, also als Kredit von mehreren verschiedenen Finanzinstituten, vergeben. Die weltweite Nachfrage an Sustainability-Linked Loans (SLL) als Konsortialkredit ist seit der ersten Lancierung im April 2017 stark gestiegen und erreicht Ende 2022 gemäss Schiereck und Pohl (2023), basierend auf der Refinitiv-Datenbank⁶¹, bereits ein Totalvolumen von über USD 1.5 Billionen. Insbesondere im Jahr 2021 war ein starker globaler Volumenanstieg ersichtlich, so dass das Emissionsvolumen des Pendantes auf dem Kapitalmarkt, der Sustainability-Linked Bonds, gar übertroffen wurde. Somit haben sich SLL in den vergangenen Jahren zur bedeutendsten nachhaltigen Finanzierungsquelle für Grossunternehmen entwickelt. Bis 2020 war Europa klar führend in der Vergabe von SLL und besass den grössten Marktanteil. In der Zwischenzeit konnte insbesondere der amerikanische Markt etwas aufholen, so dass Europa aktuell knapp die Hälfte des Marktvolumens zugeordnet werden kann. In der Schweiz hingegen wurden zwischen 2017 und 2020 nur vereinzelt SLL vergeben. Im Jahr 2021 konnten rund 31 Kreditfazilitäten gezählt werden mit einem kumulierten Volumen von USD 16.8 Milliarden. Im Jahr 2022 wurden jedoch wieder 16 Kreditfazilitäten mit einem kumulierten Volumen von USD 10.7 Milliarden gezählt. Abbildung 24 veranschaulicht die zeitliche Entwicklung der Vergabe von SLL in der Schweiz.

⁵⁹ Dietrich et al., 2021

⁶⁰ Hunziker et al., 2022

⁶¹ gestützt auf direkt eingereichte Deal-Informationen sowie Medienmitteilungen von Firmen

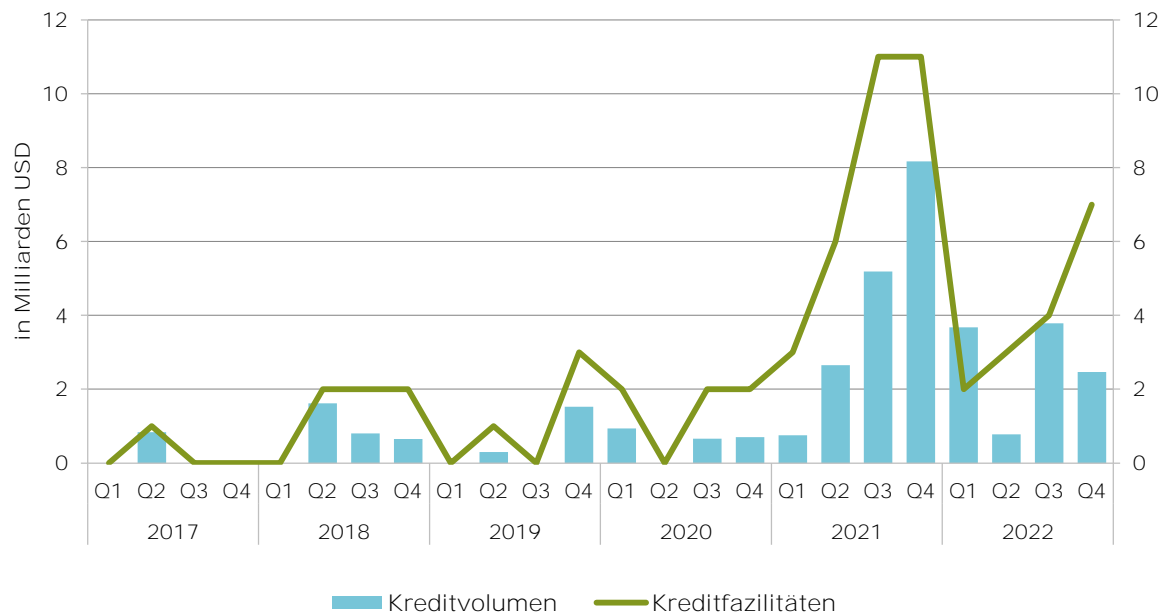


Abbildung 24: Kreditvolumen (Neuvergaben) und Kreditfazilitäten Schweizer Sustainability-Linked Loans als Konsortialkredite von 2017 bis 2022⁶²

Obwohl sich der Markt noch in der Entwicklungsphase befindet, zeigen die Zahlen zu den globalen Volumina, dass die Nachfrage nach SLL durch Grossunternehmen gegeben ist. Die hohen Kreditvolumina pro Kreditfazilität kombiniert mit der ohnehin schon umfangreichen Nachhaltigkeitsberichtserstattung von Grossfirmen, ermöglicht es den Unternehmen, ein gutes Kosten-Nutzenverhältnis zu erlangen. Zudem bewirken insbesondere bei grossen Unternehmen nachhaltige Finanzierungen eine positive Reputationswirkung, wenn die Finanzierung aktiv in die Unternehmenskommunikation einfließt.

Dass der Schweizer Markt im Vergleich zum europäischen Markt an SLL klein ist, hängt nicht nur mit der absoluten Marktgrösse, sondern auch mit den regulatorischen Gegebenheiten zusammen. Mit dem European Green Deal hat die Europäische Union zum Ziel, dass Europa der erste klimaneutrale Kontinent wird. Die daraus resultierten Massnahmen, inklusive des Europäischen Aktionsplanes, stellen Anforderungen an die Wirtschaft sowie an Finanzinstitute.⁶³ Mit der Abstimmung vom 18. Juni 2023 über das Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und Stärkung der Energiesicherheit (KIG), steigt jedoch auch der Druck auf Schweizer Unternehmen, das Netto-Null Ziel zu erreichen. SLL bieten eine vergleichsweise günstigere Finanzierungsmöglichkeit für Grossunternehmen, ihre eigenen Klimaprojekte zu finanzieren. Es ist also zu erwarten, dass die Nachfrage nach SLL durch Grossunternehmen zukünftig auch in der Schweiz steigen wird.

Die Marktzahlen zeigen, dass das Angebot an nachhaltigen Unternehmensfinanzierungen die Bedürfnisse der Grossunternehmen bereits gut abdeckt. Trotzdem können wichtige Handlungsfelder identifiziert werden, welche die Wirksamkeit und Glaubwürdigkeit von nachhaltigen Finanzierungsprodukten erhöhen.

⁶² Schiereck & Pohl, 2023

⁶³ Europäische Kommission, 2021

Bei SLL besteht die Problematik darin, dass die bereitgestellten Mittel auch für Investitionen verwendet werden können, die nicht nachhaltig sind. Auch ein Erreichen der vereinbarten Nachhaltigkeitsziele einer Unternehmung schließt nicht aus, dass sich die Nachhaltigkeit in anderen Bereichen der Unternehmung verschlechtert. Dies kann rasch zu Vorwürfen von Greenwashing führen, da das übergeordnete Ziel der SLL, die Gesamtnachhaltigkeit einer Unternehmung zu verbessern, nicht erfüllt werden kann. Eine transparente Kommunikation seitens Bank ist daher wesentlich.

Ein weiteres Problem liegt darin, die Balance aus ambitionierten und dennoch realistischen Nachhaltigkeitszielen zu finden. Falls die Ziele zu wenig ambitioniert sind, entfällt für den Kreditnehmenden der finanzielle Anreiz weitere Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit einzuleiten, sobald die definierten KPI vor Ablauf des Kredits erreicht sind. Gleichzeitig stellt das Setzen von wenig ambitionierten Zielen die Glaubwürdigkeit der kreditgebenden Bank in Frage, wenn die Kredite als nachhaltig proklamiert werden. Andererseits sind zu ambitionierte Nachhaltigkeitsziele problematisch, da diese als unrealistisch eingeschätzt werden könnten, und so die finanzierten Unternehmen entmutigt sind, diese effektiv zu erreichen und lediglich, am Label „**nachhaltige Finanzierung**“ interessiert sind. Um dies zu verhindern, sollte die Strafe bei Nichterreichen der KPI so hoch sein, dass es sich für die Kreditnehmenden auch finanziell nicht lohnt, die Ziele nicht zu erreichen.

Die balancierte Wahl der KPI lässt sich damit nicht trivial bestimmen, zumal die Bedingungen stark von der jeweiligen Branche und den individuellen Charakteristika einer Unternehmung abhängen.

Nicht nur SLL, sondern auch GSSL haben noch Optimierungspotenzial. Bei GSSL kann der positive Nachhaltigkeitseffekt wieder zunichte gemacht werden, wenn gleichzeitig konventionelle Kreditmittel für nicht-nachhaltige Aktivitäten verwendet werden. Es muss aus diesem Grund zu jeder Zeit klar sein, dass lediglich das finanzierte Projekt nachhaltig ist, unabhängig von den restlichen Unternehmensaktivitäten. Eine Möglichkeit ist, parallel zu einem GSSL noch einen SLL auszustellen, mit dem Ziel, die Gesamtnachhaltigkeit des Unternehmens zu erhöhen. Dies hängt allerdings von der Höhe der ersuchten finanziellen Mittel und von der Bereitschaft des Unternehmens ab.

Eine weitere Herausforderung ergibt sich aus dem Fehlen von Mindestanforderungen bezüglich Nachhaltigkeit für GSSL. Dadurch kann es erhebliche Heterogenität im Nachhaltigkeitsgrad verschiedener GSSL geben. Diese fehlende Homogenität hindert die Glaubwürdigkeit der Kreditart und kann dem Markt unter Umständen schaden. Die Festlegung klarer und robuster Kriterien für GSSL würde die Transparenz verbessern und fundierte Entscheidungen erleichtern.

Ein bankenübergreifender Austausch zu Best Practices könnten für SLL und für GSSL Abhilfe schaffen. Dieser ermöglicht Banken einen Vergleich an gesetzten Nachhaltigkeitsanforderungen und lässt diese besser einpreisen. So kann ein transparenter Benchmark geschaffen werden, der definiert, welche Ziele als ambitioniert, relevant und erreichbar zugleich gelten, respektive welche Projekte als nachhaltige Projekte zugelassen werden. Die Glaubwürdigkeit nachhaltiger Unternehmensfinanzierungen kann durch freiwillige Transparenz zu Krediten, über die keine gesetzliche Berichterstattungspflicht besteht, erhöht werden.

4.2.2 Kleine- und mittelgrosse Unternehmen

Im Gegensatz zu Konsortialkrediten an Grossfirmen gibt es zu bilateralen Krediten, wie sie bei KMU die Regel sind, aktuell keine Zahlen zum Marktvolumen. Aus diesem Grund wurde die Nachfrageseite der Unternehmensfinanzierung von KMU durch qualitative Interviews mit KMU und mit Experten analysiert. David Cavadini, Bachelorstudent Finance & Banking an der HSLU, führte im Rahmen seiner Bachelorarbeit die Interviews durch und lieferte wertvolle Einblicke.⁶⁴ Ergänzend dazu dienen weitere Interviews, durchgeführt von Joel Galliker, ebenfalls Bachelorstudent Finance & Banking an der HSLU, als Grundlage für dieses Kapitel.⁶⁵ Insgesamt wurden im Frühling 2023 zehn Interviews mit verschiedenen grossen Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen durchgeführt und analysiert. Mit den Befragungen soll der aktuelle Stand und die Bedürfnisse von KMU bezüglich Nachhaltigkeit beleuchtet werden.

Die Markterweiterung von SLL und Green Loans zu KMU stellt noch immer eine grosse Herausforderung dar, da das aktuelle Angebot kaum die Bedürfnisse der KMU abdeckt. Die Gespräche zeigen deutlich, dass den meisten KMU die Bedeutung von Nachhaltigkeit bewusst ist. Sie haben erkannt, dass ökologisch, sozial und ökonomisch nachhaltiges Handeln notwendig ist, um langfristig erfolgreich zu sein. Gleichzeitig verfügen KMU per Definition über begrenzte Ressourcen. Das bedeutet, dass es unumgänglich ist, diese möglichst effizient einzusetzen. Insbesondere den kleinen Unternehmen fehlt es daher an Ressourcen, um Nachhaltigkeitskonzepte zu entwickeln und umzusetzen. Bedingt durch die aktuelle Wirtschaftslage liegen die Prioritäten derzeit nicht primär beim Thema Nachhaltigkeit. Oben auf der Agenda stehen Themen wie der Fachkräftemangel, Lieferkettenprobleme oder die Inflation⁶⁶, da diese wesentlich akuter scheinen. Somit werden die wenigen verfügbaren Ressourcen vorrangig für die Suche nach geeigneten Fachkräften, Lieferkettenoptimierung oder erhöhte Aufwände eingesetzt. Um sich fundiert mit Nachhaltigkeitsprojekten auseinanderzusetzen, reichen die verfügbaren Ressourcen oft nicht mehr.

Die meisten der befragten KMU bringen Nachhaltigkeit mit Kosten in Verbindung und nicht mit zusätzlichen Einnahmen. Ein direkt messbarer Return on Investment von nachhaltigen, insbesondere sozialen Engagements ist oft nicht unmittelbar ersichtlich. Aus diesem Grund fehlt das Verständnis, dass Investitionen in Nachhaltigkeit nicht nur ökologische und soziale Probleme lösen können, sondern sich langfristig auch ökonomisch auszahlen können. Eine Umfrage aus dem Sommer 2022 zeigt, dass KMU bereits heute von den ökonomischen Auswirkungen des Klimawandels betroffen sind.⁶⁷ KMU mit Grossunternehmen als Abnehmer laufen zunehmend Gefahr, deren Nachhaltigkeitsanforderungen nicht mehr erfüllen zu können. Dies kann dazu führen, dass innert kürzester Zeit Prozesse umgestellt werden müssen, um die Kundenbeziehung nicht zu verlieren oder ganz aus deren Lieferkette wegzufallen. Die Gefahr, Kunden zu verlieren, betrifft jedoch nicht nur Unternehmen, welche im Business-to-Business (B2B) Geschäft tätig sind, sondern auch solche mit Privatkunden als Abnehmer:innen (B2C). Die 2022 durchgeführte Studie zeigt nämlich keinen signifikanten Unterschied zwischen dem Druck von Kunden auf B2B- oder B2C-Unternehmen.⁶⁸

Für KMU ist es daher zentral, dass die nachhaltige Finanzierung mit einem angemessenen Kosten-Nutzen Verhältnis einhergeht. Um dieses attraktiv zu gestalten, müssen Banken daran

⁶⁴ Cavadini, 2023

⁶⁵ Galliker, 2023

⁶⁶ Kühnis, 2022

⁶⁷ Hunziker et al., 2022

⁶⁸ Hunziker et al., 2022

arbeiten, einerseits die Kosten möglichst tief zu halten und andererseits den wahrgenommenen Nutzen so weit wie möglich zu optimieren.

Der von KMU wahrgenommene Nutzen resultiert aktuell primär aufgrund des gewährten Zinsabschlages. Der Zinsabschlag für eine nachhaltige Finanzierung muss jedoch ökonomisch auch effektiv attraktiv sein. Das bedeutet, dass die zusätzlichen Kosten durch die Datenerhebung und Rapportierung nicht signifikant höher sein dürfen als die gesparten Kreditkosten. Ein Beispiel veranschaulicht dies. KMU verfügen oft über tiefe Kreditsummen. Bei beispielsweise einem Kreditvolumen von CHF 300'000, entspricht ein Abschlag von 5 Basispunkten (durchschnittlicher Abschlag bei SLL-Konsortialkrediten) lediglich CHF 150 tieferen Kreditkosten pro Jahr. Ökonomisch betrachtet dürfen also die Kosten für die Rapportierung nicht über CHF 150 liegen.

Die Bank kann durch ihre Beratung dahingehend unterstützen, den erweiterten Nutzen von nachhaltigen Finanzierungen, respektive des nachhaltigen Unternehmertums aufzuzeigen. Hierbei geht es darum, den Sinn und Zweck von Nachhaltigkeit zu vermitteln sowie die ökonomischen Auswirkungen des nachhaltigen Handelns respektive Nicht-Handelns aufzuzeigen. Nachhaltigkeit kann Teil der Lösung sein und bedeutet nicht ausschliesslich Mehrkosten. Aus Studien ist bekannt, dass insbesondere bei jungen Talenten aus den Generationen Z und Millennials die Besorgnisse über den Klimawandel einen erheblichen Einfluss auf ihre Entscheidungsfindung haben. Nicht zuletzt fordern junge Talente zunehmend von ihren Arbeitgebern, Massnahmen zum Klimaschutz zu ergreifen.⁶⁹ Eine klare Positionierung zum Thema Nachhaltigkeit und entsprechende Handlungen können den Erfolg bei der Suche nach Fachkräften erhöhen. Auch im Bereich der Lieferkettenoptimierung und Inflation kann nachhaltiges Unternehmertum Vorteile bringen. Nachhaltigkeit kann helfen, Risiken zu mindern und widerstandsfähiger gegenüber externen Einflüssen zu werden. Durch den frühzeitigen Einbezug von Nachhaltigkeit in die Lieferkette und die Einkäufe können spätere allfällige Forderungen vom Staat oder von Kunden schneller umgesetzt werden, was die Wettbewerbsfähigkeit stärkt. Um den Sinn und Zweck von Nachhaltigkeit zu vermitteln, sollten Banken die Vernetzung unter den Unternehmen fördern, indem sie ihr eigenes Netzwerk in der Wirtschaft und Gesellschaft nutzen. Dies kann beispielsweise durch die Vermittlung von Expert:innen und Beratungen oder durch das Zeigen von Best Practices, beispielsweise durch die Vorstellung von Unternehmen mit vorbildlicher Nachhaltigkeitsführung, erreicht werden. Die befragten KMU gaben explizit an, dass ihnen aktuell der Austausch zum Thema Nachhaltigkeit mit anderen KMU mit ähnlichen Herausforderungen fehlt. Auch die Organisation von Themenabenden und Veranstaltungen zu verschiedenen Nachhaltigkeitsthemen kann dazu beitragen, das Bewusstsein für Nachhaltigkeit zu schärfen. Ein weiterer Nutzen, der durch den Bezug einer nachhaltigen Finanzierung generiert werden kann, ist es, diese als Kommunikationsmittel nach aussen zu nutzen. Bei KMU ist dieser positive Effekt jedoch stark vom individuellen Geschäftsmodell und der Kundenbasis abhängig.

Die Kosten von KMU bei nachhaltigen Finanzierungen entstehen hauptsächlich durch den zusätzlichen Aufwand der Berichterstattung. Insbesondere kleine Unternehmen haben Nachhaltigkeit aus Gründen der Ressourcenknappheit oft nicht formal festgehalten. Das bedeutet aber nicht zwingend, dass sie nicht trotzdem bereits in diversen Bereichen nachhaltig tätig sind: Die fachgerechte Entsorgung oder ein ressourcenschonender Umgang ist für viele KMU selbstverständlich – nicht zuletzt aus ökonomischen Gründen. KMU sind jedoch häufig auch sozial aktiv und unterstützen beispielsweise lokale Vereine mit finanziellen Mitteln oder bieten ihren

⁶⁹ Deloitte, 2023

Mitarbeitenden Vergünstigungen für den öffentlichen Verkehr an. Solche Aktionen werden zwar von den meisten KMU aktiv praktiziert, jedoch nicht schriftlich konsolidiert festgehalten. Die Rapportierung der Nachhaltigkeitsindikatoren ist allerdings ein wesentlicher Bestandteil von nachhaltigen Kreditaufnahmen, um die Nachhaltigkeitsleistung überprüfen zu können.

Diese Erkenntnis hat zwei Implikationen für die Kreditvergabe mit Nachhaltigkeitsbezug an KMU. Erstens eignen sich Unternehmen mit bereits fortgeschrittenen Nachhaltigkeitsrichtlinien und solche, welche ihre nachhaltigen Aktivitäten bereits rapportieren. Es ist für solche Unternehmen kein grosser Zusatzaufwand, den bereits verfassten Bericht mit der Bank zu teilen, um den Fortschritt nachzuweisen. Zweitens ist es ratsam, um die Kosten tief zu halten, für SLL einfach messbare KPI und für Green, Social und Sustainability Loans gängige, einfach standardisierbare Projekte zu wählen, die ohne grossen Aufwand erhoben und rapportiert werden können. Dafür bieten sich beispielsweise KPI wie der Energie- und Wasserverbrauch an, welche mit wenig Aufwand den entsprechenden Abrechnungen entnommen werden können. Analog bieten sich Fahrzeugkilometer, die zu Beginn und am Ende des Jahres verglichen werden können, als geeignete Messgrösse an. Auch soziale Messgrössen können mit angemessenem Aufwand erhoben werden, wie die Anzahl der Krankheitstage gemäss Versicherungsabrechnungen oder die Zufriedenheit der Mitarbeitenden erhoben durch (oft bereits durchgeführte) interne Umfragen. Nachhaltige Aktivitäten und weitere Initiativen werden gemäss den befragten KMU oft intern abgewickelt. In vielen Fällen können Prozesse mit internen Mitteln kontinuierlich analysiert und angepasst werden, ohne dass eine externe Finanzierung von Nöten ist. Auch für Anpassungen zur Verbesserung des externen ESG-Ratings reichen oft interne Mittel. Nur im Falle grosser Investitionen wie beispielsweise einem Wechsel des Fahrzeugparkes oder der Anschaffung einer neuen, nachhaltigen Maschine, wird potenziell auf eine externe Finanzierung zurückgegriffen. Banken können sich bei der Produktgestaltung somit darauf konzentrieren, jene Projekte zu standardisieren, welche auch tatsächlich einer externen Finanzierung bedürfen.

Mögliche Handlungsoptionen für Banken um das Kosten-Nutzen Verhältnis zu erhöhen sind zusammengefasst in Tabelle 4 aufgeführt.

	Kosten reduzieren	Nutzen erhöhen
KMU	<ul style="list-style-type: none"> - einfach messbare KPI definieren - Rapportierungsprozess einfach halten 	<ul style="list-style-type: none"> - Netzwerkevents für KMU um Best Practice zu teilen - Vermittlung von spezifischen Nachhaltigkeitsberatungen - Themenveranstaltungen für KMU
Kreditgeber:in	<ul style="list-style-type: none"> - Standardisierung der KPI pro Branche - Standardisierung der finanzierten Nachhaltigkeitsprojekte - Kreditvergabe an KMU mit existierendem Reporting 	<ul style="list-style-type: none"> - Volumenerhöhung durch aktive Bewerbung - Volumenuntergrenze setzen

Tabelle 4: Handlungsoptionen für Banken zur Optimierung des Kosten-Nutzen Verhältnisses

Nicht nur für KMU, sondern auch für Banken muss die Kosten-Nutzen-Rechnung aufgehen. Das Finanzierungsprodukt muss weitgehend standardisiert werden. Eine Standardisierung erfolgt für SLL primär über die Definition relevanter KPI für verschiedene Branchen und Unternehmensgrössen. Es ist ratsam, sich an Kriterien zu orientieren, die bereits durch etablierte

ESG-Ratings erfasst werden. So können Synergien genutzt werden und die Überprüfung der KPI erfolgt im besten Fall extern durch eine unabhängige Stelle.

Bei GSSL müssen ebenfalls vorgängig prädestinierte Projekte pro Branche – oder branchenübergreifend – festgelegt werden. Hier ist der administrative Aufwand der Berichterstattung besonders hoch und muss deshalb für die jeweilige Projektart stark standardisiert werden. Je nach Möglichkeit zur Standardisierung können Mindestvolumen festgelegt werden, so dass die Kreditvergabe für die Bank trotzdem wirtschaftlich ist. Aus Sicht der Bank besteht ausserdem die Möglichkeit, Projekte und KPI so zu wählen, dass sie möglichst mit den bankeigenen Nachhaltigkeitszielen im Einklang stehen und damit nicht nur auf die Kundenziele, sondern auch die Ziele der Bank unterstützen.

Nicht zuletzt ist den vielen befragten KMU wichtig, für eine nachhaltige Finanzierung mit einer Bank zusammenzuarbeiten, welche selbst ein glaubwürdiges Nachhaltigkeitsversprechen abgibt. In puncto Nachhaltigkeit werden also Partner präferiert, welche dem Thema gegenüber vergleichbar eingestellt sind und keine Negativschlagzeilen im Bereich Nachhaltigkeit verantworten.

Aufgrund der Neuartigkeit der nachhaltigen Finanzierungsprodukte sind diese oftmals KMU nicht bekannt und werden entsprechend nicht aktiv nachgefragt. Um Nachhaltigkeit zu fördern, sollten Banken durch Marketing oder Kundengesprächen über das Angebot nachhaltiger Finanzierung informieren, um potenzielle Kund:innen zu gewinnen.

5 Fazit und Ausblick

Der erste Sustainable Lending Monitor der Schweiz zeigt die unterschiedlichen Reifegrade der nachhaltigen Immobilienfinanzierung im Vergleich zur nachhaltigen Unternehmensfinanzierung auf und leitet daraus Handlungsoptionen für den Ausbau nachhaltiger Finanzierungen ab.

Unter der Berücksichtigung der doppelten Materialität wird deutlich, dass der Einbezug von Nachhaltigkeit bei der Kreditvergabe sowohl aus Risikominimierungsperspektive als auch hinsichtlich der sozialen und ökologischen Wirkung (Impact) betrachtet werden muss. Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien zur Minimierung ökonomischer Risiken, ohne den Anspruch einer expliziten sozialen oder ökologischen Wirkung, gehört zur treuhänderischen Pflicht der Schweizer Banken. Dabei ist zu beachten, dass die Verwendung der Begriffe «nachhaltig» oder «grün» für den Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien mit dem expliziten Ziel positiver Wirkung vorgesehen ist und ansonsten vermieden werden sollte.

Die Analyse des vorhandenen Angebots nachhaltiger Finanzierungsprodukte verdeutlicht die gut etablierte Produktlandschaft im Bereich der Hypotheken und die noch eher neuen Produkte der nicht grundpfandgesicherten Unternehmensfinanzierung. Die Produktlandschaft der nachhaltigen Hypotheken kann grob in zwei Kategorien unterteilt werden: grüne Hypotheken, die hauptsächlich Neubauten und Neukäufe finanzieren, und grüne Renovationskredite, die nachhaltige Sanierungen unterstützen. Gewerbeimmobilien sind in der Regel von den Sonderkonditionen für grüne Hypotheken ausgeschlossen, während zertifizierte Wohnhäuser von günstigeren Kreditkonditionen profitieren können. Bei grünen Renovationskrediten besteht ein direkter Einfluss auf die Nachhaltigkeit des bestehenden Schweizer Gebäudeparks, jedoch variieren die Definitionen von klimarelevanten Immobilienprojekten von Bank zu Bank. Als Hypothekarkund:in lohnt es sich, die Finanzierungsbedingungen mehrerer Anbieter zu vergleichen, um die besten Konditionen zu erhalten.

Grüne Hypotheken und grüne Renovationskredite legen den Schwerpunkt zumeist auf die Energieeffizienz der Gebäude und decken daher nicht alle Dimensionen der Nachhaltigkeit gleichermassen ab. Zum einen wird die Nähe zu Infrastruktur, Arbeits- und Freizeitangebot und die damit einhergehende reduzierte Nutzung des Individualverkehrs und erhöhte Nutzung des öffentlichen Verkehrs bei der Lagebewertung nicht ausreichend im Bewertungsprozess reflektiert. Zum anderen rückt der effiziente Landverbrauch aufgrund des Raumplanungsgesetzes und anhaltend hoher Nettozuwanderungszahlen immer stärker in den Fokus. Die Kombination öffentlicher Daten erlaubt eine umfangreiche Beurteilung der Nachhaltigkeit von Portfolios, Einzelobjekten und Standorten und zeigt, dass grosse Potenziale für nachhaltige Produkte und gezielte Investitionen bestehen. Ein für diesen Zweck aufbereiteter Datensatz öffentlicher Daten steht auf Anfrage zur Verfügung. Dieser ermöglicht die Analyse der Nachhaltigkeit eines Hypothekarportfolios und ermöglicht das Finden und Priorisieren von Investitionen mit grosser Nachhaltigkeitswirkung.

Im Bereich der nachhaltigen Unternehmenskredite ist das Angebot noch deutlich kleiner als bei nachhaltigen Hypotheken. Erst wenige Finanzinstitute bieten Sustainability-Linked Loans oder Green / Social / Sustainable Loans bereits aktiv auf ihren Webseiten an. Im Konsortialkreditgeschäft haben Sustainability-Linked Loans erste Durchbrüche erzielt, so dass viele Schweizer Banken erste Erfahrung sammeln konnten. Nur wenige Banken haben allerdings

bereits die Konsortialführung eines nachhaltigen Konsortialkredits übernommen. Im Massengeschäft bei den KMU sind nachhaltige Unternehmensfinanzierungsprodukte noch nicht verbreitet.

Die Bedürfnisse von Grossunternehmen bezüglich nachhaltiger Finanzierungen sind durch das bestehende Angebot bereits gut abgedeckt. Dennoch sind Verbesserungen möglich. Beispielsweise wäre ein besserer Austausch zwischen den Finanzinstituten sinnvoll, um sich über Best Practice und sinnvolle Nachhaltigkeitsprojekte und -ziele auszutauschen. Hingegen werden die Bedürfnisse von KMU kaum abgedeckt, da das Kosten-Nutzen-Verhältnis aus Sicht der KMU wie aber auch aus Sicht der Bank noch unzufriedenstellend ist. Es ist wichtig, KMU zu informieren, inwieweit Investitionen in Nachhaltigkeit zur Lösung vielschichtiger Probleme beitragen und bereits heute rentabel sein können. KMU sehen einen grossen Nutzen im Austausch mit anderen KMU und Expert:innen zum Thema Nachhaltigkeit. Dabei kann eine Bank aktiv unterstützen und eine Vermittlerrolle einnehmen. Der Nutzen von nachhaltigen Unternehmensfinanzierungen muss nicht zwangsläufig finanzieller Natur sein, sondern kann auch durch andere Faktoren erhöht werden.

Sustainable Lending wird sowohl Unternehmen als auch Finanzinstitute weiterhin intensiv beschäftigen. Mit Blick in die Zukunft erwarten wir steigenden Druck auf Unternehmen und Immobilieneigentümer:innen in Bezug auf Nachhaltigkeit. Somit werden zukünftig zusätzliche finanzielle Mittel für die Nachhaltigkeitstransformation benötigt, welche Banken zur Verfügung stellen können. Um die eigene Wettbewerbsposition im Bereich Sustainable Lending zu stärken, müssen Banken bedürfnisorientierte und auch KMU-taugliche Produkte anbieten. Zudem wird die generelle Preis- und Zinsentwicklung eine entscheidende Rolle spielen, wie viele nachhaltige Investitionen getätigt und somit Kredite bei Finanzinstituten aufgenommen werden.

Nachhaltige Finanzierungslösungen werden unweigerlich eine zunehmend wichtige Rolle in der Wirtschaft einnehmen. Daher müssen Unternehmen und Finanzinstitute ihre Strategien und Produkte kontinuierlich anpassen, um den Anforderungen einer nachhaltigeren Zukunft gerecht zu werden.

Literaturverzeichnis

- Affolter, B., Meyer, J., Richter, T., Röthlisberger, P., & Schweizer, A. (2022). Nachhaltigkeit in der Kreditfinanzierung. https://www.sustainablefinance.ch/upload/cms/user/SSF_VSKB_Nachhaltigkeit_in_der_Kreditfinanzierung_DE.pdf
- ARE. (1987). 1987: Brundtland-Bericht. 1987: Brundtland-Bericht. https://www.are.admin.ch/are/de/home/nachhaltige-entwicklung/internationale-zusammenarbeit/agenda-2030-fuer-nachhaltige-entwicklung/uno-_-meilensteine-zur-nachhaltigen-entwicklung/1987--brundtland-bericht.html
- ARE. (2023). Verkehrserschliessung in der Schweiz. <https://www.are.admin.ch/are/de/home/mobilitaet/grundlagen-und-daten/verkehrserschliessung-in-der-schweiz.html>. Abgerufen am 29.06.2023.
- BAFU. (2023). Kenngrößen zur Entwicklung der Treibhausgasemissionen in der Schweiz. 1990-2021. https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/de/dokumente/klima/fachinfo-daten/kenngroessen_thg_emissionen_schweiz.pdf.download.pdf/Kenngr%C3%B6ssen_2022_DE.pdf
- BAFU. (2023a). Schätzung der direkten CO₂-Emissionen aufgrund des Wärmebedarfs gemäss SIA-Norm 380/1 (2016). <https://www.estimated-co2.admin.ch>. Abgerufen am 29.06.2023
- Berchtold, N., Illi, J., Kempf, C., & Kraft, C. (2022). Nachhaltige Finanzierung in der Schweiz: Angebot und Potenzial. In IFZ Retail Banking-Studie 2022. IFZ Rotkreuz.
- BFE (2022). Finanzierungsmodelle für Gebäudesanierungen und Heizungsersatz. Abgerufen am 16. Juni 2023 von <https://www.bfe.admin.ch/bfe/de/home/effizienz/gebaeude.exturl.html/aHR0cHM6Ly9wdWJkYi5iZmUuYWWRtaW4uY2gvZGUvcHVib-GlYX/Rpb24vZG93bmXvYWQvMTA5MDM=.html>
- BFS. (2017). Räumliche Typologien. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/querschnittsthemen/raeumliche-analysen/raeumliche-gliederungen/raeumliche-typologien.html>. Abgerufen am 29.06.2023.
- BFS. (2021). Dienstleistungen für die Bevölkerung - Erreichbarkeit. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/dienstleistungen/geostat/geodaten-bundesstatistik/dienstleistungen-bevoelkerung-erreichbarkeit.html>. Abgerufen am 29.06.2023.
- BFS. (2021a). Regionalporträts 2021: Kennzahlen aller Gemeinden. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/regionalstatistik/regionale-portraits-kennzahlen/gemeinden.html>. Abgerufen am 29.06.2023.
- BFS. (2022). Statistik der Unternehmensstruktur. <https://www.bfs.admin.ch/as-set/de/23245467>. Abgerufen am 29.06.2023.
- BFS. (2023). Eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister. <https://www.housing-stat.ch/de/index.html>. Abgerufen am 29.06.2023.
- BFS. (2023). Kleine und mittlere Unternehmen. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/industrie-dienstleistungen/unternehmen-beschaefigte/wirtschaftsstruktur-unternehmen/kmu.html>

- BFS & ASTRA. (2022). Bundesamt für Statistik (2022). Strassenfahrzeuge – neue Inverkehrsetzungen. Abgerufen am 12.05.2023 von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/mobilitaet-verkehr/verkehrsinfrastruktur-fahrzeuge/fahrzeuge/strassen-neu-inverkehrsetzungen.html>
- Bodammer, A., Fister, L., Kraft, C., Steffen, D. (2023). Wie nachhaltig sind Wohnhochhäuser?. Swiss Real Estate Journal Nr. 26, Juni 2023, S. 15-24, Schulthess Verlag.
- Bundesrat. (2021). Langfristige Klimastrategie der Schweiz. <https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/de/dokumente/klima/fachinfo-daten/langfristige-klimastrategie-der-schweiz.pdf.download.pdf/Langfristige%20Klimastrategie%20der%20Schweiz.pdf>
- Bundesrat. (2022). Standpunkt des Bundesrates bezüglich Greenwashing-Prävention im Finanzsektor. <https://www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/74576.pdf>
- BWO. (2023). Entwicklung Referenzzinssatz und Durchschnittzinssatz. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenzzinssatz/entwicklung-referenzzinssatz-und-durchschnittzinssatz.html>. Abgerufen am 29.06.2023.
- Cavadini, D. (2023). Nachhaltige Kreditaufnahme im KMU-Bereich – Bedürfnis oder nicht?. Bachelorarbeit. Hochschule Luzern – Wirtschaft.
- Credit Suisse. (2020). Steigerung der Energieeffizienz. Mehr als 2600 Einzelmassnahmen. <https://www.credit-suisse.com/ch/de/articles/asset-management/increasing-energy-efficiency-201903.html>. Abgerufen am 20. Juli 2020.
- Deloitte. (2023). 2023 Gen Z and Millennial Survey. Waves of change: Acknowledging progress, confronting setbacks.
- Dietrich, A., Wernli, R., & Berchtold, N. (2021). Studie zur Finanzierung der KMU in der Schweiz 2021. Hochschule Luzern – Wirtschaft. SECO.
- ETH. (2012). Schweizweite Abschätzung der inneren Nutzungsreserven. https://www.raumplus.ethz.ch/de/download/Nutzungsreserven_2012.pdf. Abgerufen am 29.06.2023.
- Europäische Kommission. (2021). Europäischer Grüner Deal. https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_de
- European Commission (Hrsg.). (2019). Guidelines on non-financial reporting: Supplement on reporting climate related information. [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52019XC0620\(01\)&from=EN](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52019XC0620(01)&from=EN)
- European Mortgage Federation-European Covered Bond Council (EMF-ECBC) (ohne Datum). Energy Efficiency Mortgage Initiative. Abgerufen 23. März 2023 von <https://www.unepfi.org/wordpress/wp-content/uploads/2016/08/EMF-ECBC-Energy-Efficient-Mortgage-Initiative-2-page-Introduction.pdf>
- Galliker, J. (2023). Nachhaltigkeitskriterien für eine Kreditvergabe an kleine Unternehmen. Bachelorarbeit. Hochschule Luzern – Wirtschaft.
- GRI. (2022). The GRI perspective. The materiality madness: Why definitions matter. <https://www.globalreporting.org/media/r2oojx53/gri-perspective-the-materiality-madness.pdf>
- Hunziker, S., Vanini, U., Durrer, M., Unruh, A., & Berchtold, N. (2022). Climate Risk Management in Schweizer und deutschen Unternehmen.

- IAZI. (2023). SWX IAZI Indizes. <https://www.iazicifi.ch/produkt/swx-iazi-indizes/>. Abgerufen am 29.06.2023.
- IEA. (2019). Energy efficiency – Topics. IEA. <https://www.iea.org/topics/energyefficiency/buildings/>
- International Finance Corporation. (2019). Green Buildings. A FINANCE AND POLICY BLUE-PRINT FOR EMERGING MARKETS. Abgerufen 23. März 2023 von <https://documents1.worldbank.org/curated/en/586841576523330833/pdf/Green-Buildings-A-Finance-and-Policy-Blueprint-for-Emerging-Markets.pdf>
- Kaiser, L. & Oehri, O. (2020). Überblick zur Klimawirkung durch Massnahmen von Finanzmarktakteuren. <https://www.aramis.admin.ch/Default?Document-TID=66879&Load=true>
- Kühnis, N. (2022). Energiekrise. Das sagen Schweizer Familienunternehmen und KMU.
- Leadec. (2023). Premiere im Finanzbereich: Factoring in Grün. <https://www.leadec-services.com/de/leadec-pulse-was-uns-bewegt/premiere-im-finanzbereich-factoring-in-gruen>
- LMA (Hrsg.). (2022). An Introduction to Sustainability Coordinator Role. https://www.lma.eu.com/application/files/3416/5763/4761/Introduction_to_Sustainability_Coordinator_Role.pdf
- Loumioti, M., & Serafeim, G. (2022). The Issuance and Design of Sustainability-linked Loans (SSRN Scholarly Paper Nr. 4287295). <https://doi.org/10.2139/ssrn.4287295>
- LSTA, LMA, & APLMA (Hrsg.). (2021a). Green Loan Principles. <https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/#>
- LSTA, LMA, & APLMA (Hrsg.). (2021b). Social Loan Principles. <https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/#:~:text=The%20SLP%20aim%20to%20create,loan%20market%20while%20it%20develops.>
- LSTA, LMA, & APLMA (Hrsg.). (2022). Sustainability-Linked Loan Principles. <https://www.lsta.org/content/sustainability-linked-loan-principles-sllp/#>
- LSTA, LMA, & APLMA (Hrsg.). (2023b). Guidance on Sustainability-Linked Loan Principles. <https://www.lsta.org/content/guidance-on-sustainability-linked-loan-principles-sllp/>
- LSTA, LMA, & APLMA (Hrsg.). (2023c). SLP-Guidance-2023_V11.pdf. <https://www.lsta.org/content/guidance-on-social-loan-principles-slp/#>
- LSTA, LMA, & APLMA. (2023a). Guidance on Green Loan Principles. <https://www.lsta.org/content/guidance-on-green-loan-principles-glp/#>
- moneyland.ch. (2017, August). Öko-Hypotheken im Schweizer Vergleich. Abgerufen am 23. März 2023 von <https://www.moneyland.ch/de/hypothek-oeko-umwelt>
- PWC. (2019). Paradigm shift in financial markets. The economic and legal impacts of the EU Action Plan Sustainable Finance on the Swiss financial sector. Abgerufen 23. März 2023 von <https://www.pwc.ch/en/publications/2019/paradigm-shift-in-financial-market-EN-web.pdf>

- Rees, W. E. (1992). Ecological footprints and appropriated carrying capacity: What urban economics leaves out. *Environment and Urbanization*, 4(2), 121–130.
<https://doi.org/10.1177/095624789200400212>
- SBVg, & BCG. (2021). Sustainable Finance. Investitions- und Finanzierungsbedarf für eine klimaneutrale Schweiz bis 2050. https://www.swissbanking.ch/_Resources/Persistent/b/9/c/1/b9c1a91aeb941845873bd97ae92943dbee24699f/SBVg_Sustainable_Finance_2021.pdf
- SBVg. (2022). Bankenbarometer 2022. Die konjunkturelle Entwicklung der Banken in der Schweiz. https://www.swissbanking.ch/_Resources/Persistent/7/2/1/a/721a11c28906d7ad46eb2133677108cf26d88004/SBVg_Bankenbarometer_2022_DE.pdf
- Schierreck, D., & Pohl, C. (2023). Nachhaltige Kreditprodukte. Untersuchungen zu Sustainability-Linked Loans und Sustainability-Linked Bonds. [https://www.stiftung-wissenschaft.de/xpage/s-wissenschaft.nsf/0/0D589D0720424F80C1258983002B0B5D/\\$FILE/Forschungsbericht_Schierreck_final.pdf](https://www.stiftung-wissenschaft.de/xpage/s-wissenschaft.nsf/0/0D589D0720424F80C1258983002B0B5D/$FILE/Forschungsbericht_Schierreck_final.pdf)
- SEM. (2023). Jahresstatistik Zuwanderung. <https://www.sem.admin.ch/sem/de/home/publi-service/statistik/auslaenderstatistik/monitor.html>. Abgerufen am 29.06.2023.
- SNB. (2023). Hypothekarkredite und übrige Kredite (Benützung und Limiten) nach In- und Ausland für ausgewählte Bankengruppen – Monatlich. <https://data.snb.ch/de/topics/banken/cube/bakredinausbm>. Abgerufen am 29.06.2023.
- Statistisches Amt des Kantons Zürich. (2014). Regionalisierte Bevölkerungsprognosen für den Kanton Zürich 2014. https://www.web.statistik.zh.ch/ogd/daten/ressourcen/KTZH_00000661_00001584.pdf. Abgerufen am 29.06.2023.
- Statistisches Amt des Kantons Zürich. (2023). Bevölkerungsbestand und -wachstum ab 2010. https://www.web.statistik.zh.ch/ogd/daten/ressourcen/KTZH_00001141_00002139.xlsx. Abgerufen am 29.06.2023.
- Staub, P. & Rütter, H. (2014). Die Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz. HEV Schweiz.
- Swissolar. (2021). Infografiken – Photovoltaik-Markt Schweiz. Abgerufen am 12.05.2023 von <https://www.swissolar.ch/de/angebot/news-und-medien/fakten-und-zahlen/infografiken>
- WWF. (2017). Nachhaltigkeit im Schweizer Retailbanking: WWF Rating des Schweizer Retailbankings 2016/2017. Abgerufen am 27. April 2023 von https://www.wwf.ch/sites/default/files/doc-2021-05/2017-08-Zusammenfassung_WWF_Retailbanking_Rating_DE.pdf

Autor:innen



Nadine Berchtold,
Senior Wissenschaftliche
Mitarbeiterin

nadine.berchtold@hslu.ch

Nadine Berchtold (1994) arbeitet seit 2021 am Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ der Hochschule Luzern – Wirtschaft und ist Senior Wissenschaftliche Mitarbeiterin. Sie verfügt über langjährige Berufserfahrung bei Schweizer Retailbanken im Kredit-, Anlage- wie Projektumfeld. Ihren Masterabschluss in Banking & Finance erhielt sie von der Hochschule Luzern und derzeit promoviert sie an der Universität Neuchâtel im Bereich der nachhaltigen KMU-Finanzierung.



Dr. Leonard Fister,
Dozent

leonard.fister@hslu.ch

Leonard Fister (1985) ist seit 2022 als Dozent am Kompetenzzentrum Immobilien des Instituts für Finanzdienstleistungen Zug IFZ der Hochschule Luzern - Wirtschaft tätig. Nach Promotion an der Universität Heidelberg auf dem Gebiet der theoretischen Physik wirkte er an verschiedenen Forschungsinstituten als Wissenschaftler. Zudem verfügt er über langjährige Erfahrung als quantitativer Analyst in der Kreditrisikomodellierung in Schweizer Grossbanken.



Prof. Dr. Christian Kraft,
Leiter Competence Center
Immobilien

christian.kraft@hslu.ch

Christian Kraft (1976) leitet das Kompetenzzentrum Immobilien am IFZ der Hochschule Luzern. Zusammen mit seinem Team unterstützt er die Immobilienbranche mit praxisorientierten Forschungs- und Entwicklungsprojekten. Als Dozent in Aus- und Weiterbildungsprogrammen fördert er den Nachwuchs der Immobilienwirtschaft. Fachlich fokussiert er auf direkte nachhaltige Immobilieninvestitionen, Projektentwicklung, bau- und immobilienwirtschaftliche Geschäftsmodelle und datengestützte Strategieentwicklung.



Jonas Illi,
Wissenschaftlicher
Mitarbeiter

jonas.illi@hslu.ch

Jonas Illi (1998) arbeitet seit 2022 als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ der Hochschule Luzern – Wirtschaft. Nach dem Bachelor-Studium Business Administration mit Studienrichtung Immobilien arbeitete er in einem Fintech-Unternehmen im Bereich der nachrangigen Immobilienfinanzierung. Er absolviert aktuell den Master of Science in Real Estate an der Hochschule Luzern.

Hochschule Luzern
Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ
Campus Zug-Rotkreuz
Suurstoffi 1
6343 Rotkreuz

T +41 41 757 67 67
ifz@hslu.ch
hslu.ch/ifz

