

Dialog mit kotierten Schweizer Immobilienfonds zu Nachhaltigkeitsthemen

Berichterstattung für das Jahr 2025

Als verantwortungsbewusste und nachhaltigkeitsorientierte Investorin führt die Aargauische Kantonalbank (AKB) seit 2025 in Zusammenarbeit mit Inrate den Dialog zu Nachhaltigkeitsthemen (Engagement) mit Schweizer Immobilienfonds, die in der Schweiz kotiert sind. Dabei stehen die Nachhaltigkeitsthemen Klima, Ressourcennutzung und Lebensqualität im Fokus.

Für die AKB ist der Dialog mit kotierten Schweizer Immobilienfonds zu Nachhaltigkeitsthemen ein wirkungsvolles Instrument, um aktiv zur nachhaltigen Entwicklung von Immobilien und deren Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft beizutragen. In den **Richtlinien der AKB für den Dialog im Anlagegeschäft mit kotierten Schweizer Immobilienfonds zu Nachhaltigkeitsthemen** hat die Bank entsprechende Grundsätze formuliert.

Der vorliegende Bericht gibt einen Überblick über die Themenschwerpunkte, in denen Inrate im Jahr 2025 den Dialog geführt hat.

Zusammenarbeit mit Inrate

Im Rahmen ihrer Engagement- und Nachhaltigkeitsaktivitäten arbeitet die AKB im Bereich Immobilienanlagen mit der unabhängigen Schweizer Nachhaltigkeitsratingagentur Inrate AG zusammen. Ziel dieser Zusammenarbeit ist es, durch einen strukturierten Dialog mit den Fondsleitungen kotierter Schweizer Immobilienfonds die Berücksichtigung wesentlicher Nachhaltigkeitsthemen zu fördern und die nachhaltige Entwicklung der Immobilienportfolios zu unterstützen.

Der Engagement-Ansatz orientiert sich am Prinzip der doppelten Wesentlichkeit (Wirkung auf Umwelt und Gesellschaft sowie auf Finanzielles) und fokussiert auf drei Kernthemen im Immobiliensektor: Klimastrategie, Ressourcenverbrauch und Lebensqualität. Diese Themen stehen sowohl in engem Zusammenhang mit den ökologischen und gesellschaftlichen Auswirkungen von Immobilieninvestitionen als auch mit dem langfristigen Werterhalt der Immobilienportfolios.



Engagement-Aktivitäten 2025

Im Berichtsjahr wurden alle an der Schweizer Börse kotierten Immobilienfonds mit direkten Immobilienportfolios in der Schweiz im Rahmen der «ESG Impact Ratings for Real Estate» bewertet. Im Light Engagement wurden diese via E-Mail oder per Telefon über ihr Rating informiert. Das Rating wird von Inrate einmal jährlich erstellt.

Mit fünf ausgewählten Immobilienfonds wurde ein Full Engagement durchgeführt. Hauptkriterien für die Auswahl dieser Fokus-Fonds sind die Höhe des Fondsvermögens, das Verbesserungspotential auf Basis der ESG Impact Ratings und die Positionierung des AKB Immobilien Werte ESG Fokus bezüglich des jeweiligen Immobilienfonds. Diese Engagements fanden überwiegend in Form von Videokonferenzen statt. An den Gesprächen nahmen Vertreterinnen und Vertreter aus verschiedenen Funktionen der Fondsorganisationen wie Geschäftsleitung, Fondsmanagement oder Nachhaltigkeitsabteilungen teil.

Die Engagement-Gespräche konzentrierten sich auf drei zentrale Themenbereiche. Für jeden Themenbereich wurden fünf KPIs analysiert, womit insgesamt 15 KPIs pro Fund berücksichtigt wurden, darunter beispielsweise «Quantitative THG-Reduktionsziele».

Für jedes Kernthema werden ein Engagement-Ziel und fünf Meilensteine festgelegt. Der Fortschritt wird anhand von KPIs gemessen, die von Inrate im Rahmen jedes Full Engagements bewertet werden. Jeder KPI hat klare Kriterien und wird in drei Stufen (rot, gelb, grün) beurteilt. Diese Einzelbewertungen führen zu einer Gesamtbewertung auf einer fünfstufigen Skala. Ziel ist es, pro Thema und Fokusfonds die höchste Bewertung (5 Punkte) zu erreichen. Ein Meilenstein gilt als erfüllt, wenn der KPI «grün» ist. Die Neubewertung erfolgt alle drei Jahre.

Abbildung: Bewertungsschema

Bewertung der KPIs	Bewertung des Themas (Gesamtbewertung)
● 5 (Ausgezeichnet)	● 5 (Ausgezeichnet)
● 3 (Genügend)	● 4 (Gut)
● 1 (Schwach)	● 3 (Genügend)
	● 2 (Ungenügend)
	● 1 (Schwach)

Die durchschnittlichen Bewertungen der Engagement-Themen im Berichtsjahr sind in der folgenden Tabelle ersichtlich und werden in den folgenden Abschnitten erläutert.

Kernthemen	Ø Gesamtbewertung 2025
Klimastrategie	2,8
Ressourcenverbrauch	1,8
Lebensqualität	3,0

Klimastrategie

Der Gebäudesektor verursacht in der Schweiz rund 22% der Treibhausgasemissionen. Immobilienfonds können durch Investitions- und Sanierungsstrategien wesentlich zur Dekarbonisierung beitragen.

Im Engagement wurden unter anderem Governance-Strukturen für Klimathemen, Programme zur Emissionsreduktion, der Anteil erneuerbarer Energien sowie die Offenlegung von Scope-1-, Scope-2- und Scope-3-Emissionen der Immobilienfonds analysiert. Die durchschnittliche Bewertung lag bei 2,8 von 5 Punkten. Während Klimathemen meist bereits auf Führungsebene verankert sind, bestehen weiterhin Lücken bei der Erfassung von Scope-3-Emissionen, insbesondere bei grauen Emissionen aus Bau und Materialien.

Scope-1-, Scope-2- und Scope-3-Emissionen im Immobilienbereich

Die Einteilung von Treibhausgasemissionen in Scope 1, 2 und 3 ermöglicht eine strukturierte Erfassung der Klimaauswirkungen von Immobilienportfolios entlang der gesamten Wertschöpfungskette:

Scope 1 (direkte Emissionen):

Emissionen aus Quellen, die direkt vom Immobilienfonds kontrolliert werden, insbesondere aus der Verbrennung fossiler Energieträger in Gebäuden (z.B. Öl- und Gasheizungen).

Scope 2 (indirekte Emissionen aus Energiebezug):

Emissionen aus eingekaufter Energie wie Strom oder Fernwärme, die für den Betrieb der Gebäude genutzt wird.

Scope 3 (weitere indirekte Emissionen):

Emissionen entlang der gesamten Wertschöpfungskette, insbesondere graue Emissionen aus Bau und Materialien sowie Emissionen aus dem Energieverbrauch der Mietenden.

Ressourcenverbrauch

Der Immobiliensektor ist ein bedeutender Treiber des globalen Ressourcenverbrauchs, insbesondere durch den Einsatz von Baumaterialien. Bewertet wurden unter anderem Strategien der Immobilienfonds zu grauen Emissionen, Kreislaufwirtschaft, Biodiversität, Flächennutzung sowie Ressourcennutzung durch Mietende.

Mit einer durchschnittlichen Bewertung von 1,8 von 5 Punkten weist dieses Themenfeld das grösste Verbesserungspotenzial auf, insbesondere bei Biodiversität, Kreislaufwirtschaft oder Flächennutzung sowie Programmen zur Reduktion von Wasserverbrauch und Abfall.

Unter Biodiversität wird dabei die Förderung und der Erhalt von natürlichen Lebensräumen rund um Immobilien verstanden, etwa durch naturnahe Gestaltung von Aussenflächen oder die Reduktion von Versiegelung. Kreislaufwirtschaft bezieht sich auf den effizienten Einsatz und die Wiederverwendung von Baumaterialien, beispielsweise durch Rückbaukonzepte, Recycling oder den Einsatz nachhaltiger Materialien.

Lebensqualität

Soziale Aspekte wie Wohnqualität und Zugänglichkeit (Erreichbarkeit für alle Menschen) sind ebenfalls wichtig für nachhaltige Immobilieninvestitionen. Analysiert wurden unter anderem Mobilitätsanbindung, Nutzungsdurchmischung, Barrierefreiheit, bezahlbarer Wohnraum sowie die Zufriedenheit der Mieterschaft.

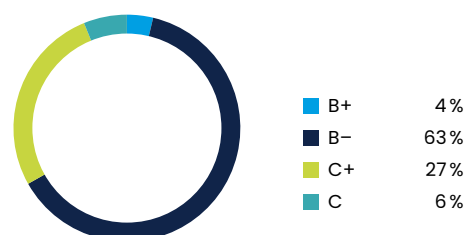
Dabei umfasst die Wohnqualität die Ausstattung und Gestaltung von Wohn- und Arbeitsräumen, die das Wohlbefinden der Nutzenden fördern, zum Beispiel durch Belichtung, Luftqualität und Barrierefreiheit. Nutzungsdurchmischung bezeichnet die Kombination verschiedener Wohn- und Arbeitsformen innerhalb eines Quartiers oder Gebäudes, um lebendige, vielseitige Räume zu schaffen. Mobilitätsanbindung beinhaltet die Erreichbarkeit der Immobilien mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Rad- und Fusswegen sowie die Förderung anderer nachhaltiger Verkehrsmittel.

Die durchschnittliche Bewertung lag bei 3 von 5 Punkten. Positiv ist die meist gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, während Programme zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum bislang nur begrenzt vorhanden sind.

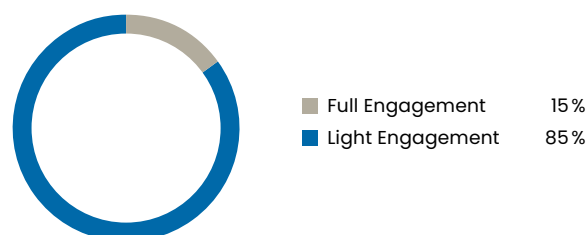
Übersicht der avisierten Vermögen

Die Zusammensetzung des Fonds AKB Immobilien Werte ESG Fokus* dient als Basis für die Definition der Fokus-Fonds. Die AKB verwaltet weitere Immobilienportfolios gemäss diesem Ansatz.

Aufteilung des AKB Immobilien Werte ESG Fokus nach Inrate ESG Impact Ratings for Real Estate



Aufteilung des AKB Immobilien Werte ESG Fokus nach Light Engagement und Full Engagement



* Die Angaben in den Grafiken beruhen auf der Fondszusammensetzung per 31.12.2025 und auf Inrate ESG Impact Ratings for Real Estate vom 18.02.2025

Einsicht in die Dialoge

Folgend werden einige Beispiele der Dialoge mit den Fondsleitungen der Immobilienfonds präsentiert:

KPI Quantitative Emissionsreduktionsziele

- Reduktion der Treibhausgasintensität in kg CO₂e (Scope 1, Scope 2 und Scope 3.13) m² Gross Internal Area des Bestandsportfolios
- Netto-Null-Emissionen bis 2050
- Zwischenziel auf Fondsebene bis 2035: 4,2 kg CO₂e/m²
- Das Zwischenziel entspricht dem 1,5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens, und die Berechnung stützt sich auf die öffentlich zugängliche CRREM-Methodologie (Carbon Risk Real Estate Monitor).

● Bewertung 5 (ausgezeichnet)

Mit den genannten Zielen, messbaren Massnahmen und Verpflichtungen wird dem Beispielfonds die beste Bewertung vergeben.

KPI Kreislaufwirtschaft

- Unterzeichner der «Charta Kreislauffähiges Bauen». Verpflichtet Akteure der Schweizer Bau- und Immobilienbranche freiwillig dazu, bis 2030 den Einsatz nicht erneuerbarer Primärrohstoffe zu halbieren, graue Treibhausgasemissionen deutlich zu reduzieren und die Kreislauffähigkeit von Neubauten und Sanierungen wesentlich zu verbessern.
- Zudem generelle Aussage in der Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren des Fonds: «Im Bereich verantwortungsvolles Investieren setzt die Fondsleitung den Fokus insbesondere auf den Klimaschutz und die Schonung der verwendeten Ressourcen.»

● **Bewertung 3** (genügend)

Die genannten Absichten in der Charta und in der Richtlinie werden mit «genügend» bewertet.

Veränderung hinsichtlich Nachhaltigkeit – ein langfristiger Prozess

Ebenso wie der **Unternehmensdialog** ist der Dialog mit Immobilienfonds ein langfristig angelegter Prozess. Es werden Meilensteine festgelegt.

Für die **Klimastrategie** sind diese beispielsweise:

- **Positionierung des Managements:** klare Verantwortung für Klimathemen auf Verwaltungsrats- bzw. Geschäftsleitungsebene des Fonds.
- **Ersatz fossiler Heizsysteme:** überwiegende Nutzung erneuerbarer Energien (>75%) durch systematische Umstellung fossiler Heizsysteme.
- **Scope-3-Emissionen:** vollständige Offenlegung der Scope-3-Emissionen, inklusive grauer Emissionen und des Stromverbrauchs der Mietenden.

Für den **Ressourcenverbrauch** sind diese beispielsweise:

- **Graue Emissionen:** Der Gebäudebestand ist zu einem wesentlichen Teil älter als 20 Jahre und wird durch eine robuste Strategie zur Renovierung und Dekarbonisierung langfristig erhalten.
- **Programme zur Kreislaufwirtschaft:** Das Potenzial für Kreislaufwirtschaft im gesamten Portfolio wurde analysiert und darauf aufbauend werden gezielte Massnahmen ergriffen.
- **Biodiversität:** systematischer Ansatz zur Vermeidung von Biodiversitätsverlust sowie zum Schutz und zur Wiederherstellung von Biodiversität im gesamten Immobilienportfolio, idealerweise datenbasiert.

Für die **Lebensqualität** sind diese beispielsweise:

- **Sanfte Mobilität und öffentlicher Verkehr:** gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr im Portfolio sowie Massnahmen zur Förderung von Fuss- und Veloverkehr.
- **Barrierefreier Zugang:** mehrheitlich barrierefreier Gebäudebestand.
- **Zufriedenheit der Mieterschaft:** systematische, regelmässige Erhebung der Zufriedenheit der Mieterschaft mit klar definierten Folge- und Verbesserungsmaßnahmen.

Ausblick

Das Jahr 2025 bildete die Grundlage für den Aufbau eines strukturierten Engagement-Programms mit kotierten Schweizer Immobilienfonds. Jedes Jahr werden fünf neue Immobilien-Funds in den Engagement-Zyklus aufgenommen, was das Engagement kontinuierlich ausweitet.

Für das Jahr 2026 ist geplant:

- Full Engagements mit fünf weiteren Fokus-Fonds zu führen
- Die fünf Fokus-Fonds 2025 bezüglich ihrer jeweiligen Meilensteine zu analysieren und zu informieren
- Light Engagements mit allen kotierten Immobilienfonds durchzuführen

Ein langfristiger, strukturierter Engagement-Ansatz kann dazu beitragen, Nachhaltigkeitsrisiken im Immobiliensektor wirksam zu adressieren und gleichzeitig die wirtschaftliche Resilienz von Immobilienportfolios zu stärken.

Erscheinungsdatum: Juli 2026