

Finma warnt: Schweizer Banken sitzen auf zu vielen Häusern mit Öl- oder Gasheizung

Fossile Hypotheken als Hypothek Die Energiebilanz bei Gebäuden mit Bankhypotheken im Wert von über 900 Milliarden Franken hat sich verschlechtert. Dies trotz Branchenverpflichtung, die Energieeffizienz zu fördern.

Claudia Gnehm

Obwohl im ganzen Land gebaut wird – auch nachhaltig –, geht es beim Schweizer Gebäudepark viel zu langsam vorwärts mit Klimaschutz und Energieeffizienz: Mit 40 Prozent des Energieverbrauchs und rund einem Drittel aller CO₂-Emissionen im Inland bleiben die Immobilien ein Klumpfuss auf dem Weg zum Netto-null-Ziel bis 2050. Der Hauptgrund: Zwei Drittel der Gebäude werden nach wie vor fossil oder konventionell elektrisch beheizt.

Mit der anhaltend tiefen Sanierungsquote von 1 bis 1,5 Prozent würde es noch mehr als 100 Jahre dauern, bis alle Gebäude einen nachhaltigen Standard erreichen. Notwendig wäre eine Quote von rund 3 Prozent. Kürzt der Bundesrat im aktuellen Entlastungspaket die Fördermittel des Gebäudeprogramms, werden die jährlich rund 75'000 nötigen Sanierungen noch unrealistischer.

Das sorgt auch bei der Finanzmarktaufsicht (Finma) für Unbehagen. Allerdings nicht primär aus Klimasorgen, sondern aus Risikodenken. Die energieineffizienten Gebäude im knapp 1,3 Billionen schweren Schweizer Hypothekportfolio stellen eine Hypothek dar: Steigende Preise für fossile Energien drücken die Kosten rasch nach oben – und erhöhen das Ausfallrisiko. Für die Banken heisst das: mehr Risiko in der Bilanz. Auch, aber weniger exponiert sind Versicherer und Pensionskassen, die bloss 6 Prozent aller Hypotheken sprechen.

Da die Auswirkungen des Klimawandels für Finanzinstitute laut Finma bedeutende finanzielle Risiken bergen, müssen Banken und Versicherungen seit Anfang Jahr klimabezogene Finanzrisiken ausweisen.

34 Prozent der Immobilien ungenügend energieeffizient

Im Risikomonitor 2025 erhob die Finma erstmals die Energieeffizienz von Gebäuden, für welche 30 mittlere bis grosse Banken Hypothekarkredite in der Höhe von rund 900 Milliarden Franken ausstehend haben. Dabei ordnen die Banken 34 Prozent ihrer Immobilien schlechter oder mittlerer Energieeffizienz zu. Die Finma sieht diesen «noch hohen Anteil» als Indikator für potenziell erhöhte klimabezogene Transitionsrisiken. Weiter schreibt die Finma: «Bei 23 Prozent der Hypotheken ist die Energieeffizienz der Immobilien unbekannt und somit laut Finma potenziell auch ungenügend.» Über 95 Prozent haben eine Laufzeit von maximal zehn Jahren.

Die Banken sind zwar bei der Hypothekvergabe verpflichtet, Wert und Risiko von Immobiliensicherheiten zu prüfen, nicht aber die Energieeffizienz. Allerdings hat sich die Branche dazu Richtlinien gegeben, welche die Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg) im Jahr 2022 verabschiedet hat. Sie verlangen von den Banken, dass sie Hypothekarkunden auf die Energieeffizienz ihrer Immobilie aufmerksam machen und sie unterstützen,



Wärmebild: Die Energieeffizienz eines Hauses hängt stark von der Wärmedämmung ab. Foto: Getty Images

die Energieeffizienz zu erhöhen – auch mit speziellen Finanzierungsangeboten. Die Beratungsvorgaben gelten explizit auch für ältere Liegenschaften oder solche mit Sanierungsbedarf und sogar für «bestehende Finanzierungen, ohne bevorstehende Anpassung».

Gemäss dem «Sustainable Lending Monitor 2024» des Instituts Finanzdienstleistungen Zug können Schweizer Banken über die Kreditvergabe im Inland indirekt zwischen 8,9 und 10,2 Millionen Tonnen Treibhausgasen ihrer Kunden beeinflussen. Wohnimmobilien steuern mit 37 Prozent den grössten Anteil zu den finanzierten Kredit-Emissionen bei. Bei den verwalteten Vermögen im In- und Ausland haben die Banken weitere 53 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente in der Hand. Zum Vergleich: Die gesamten Inlandemissionen lagen 2023 bei total 40,8 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalenten.

Aus Sicht der Bankiervereinigung zeigt die «verbindliche Selbstregulierung» erste Wirkungen. Als Beleg sieht eine SBVg-Sprecherin die Klimapläne der

Banken, die der PACTA Klimatest 2024 des Bundesamts für Umwelt auswertete. Danach hat ein Viertel der Banken einen CO₂-Reduktionsplan für die Hypotheken und ein weiteres Viertel plante dessen Einführung im gleichen Jahr.

Banken-Hypothekportfolio erfüllt Klimaziele nicht

Doch bei der Umsetzung zeigt der PACTA-Bericht keine Fortschritte – im Gegenteil. Konkret stiegen die CO₂-Emissionen der Gebäude mit Bankhypotheken zwischen 2022 und 2024 von 27,7 auf 29,3 Kilogramm pro Quadratmeter. Bei Vermögensverwaltern und Versicherungen sind die Emissionen dagegen gesunken. Gemäss den Autoren von PACTA-2024 liegt das Hypothekportfolio der Banken deutlich über dem vorgesehenen Reduktionspfad für den Gebäudesektor bis 2050 und erfüllt damit die Klimaziele nicht.

Auch beim Heizen verharren die Banken weitgehend im fossilen Zeitalter. Der Anteil von Ölheizungen bei den Gebäuden mit

Bank-Hypotheken liegt bei hohen 43 Prozent. Hinzu kommen 23 Prozent Gas.

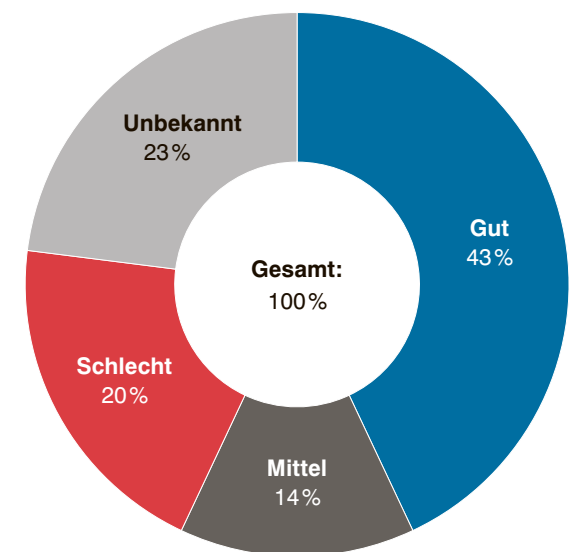
Der WWF-Experte für nachhaltige Finanzierung, Dominik Rothmund, warnt vor wachsenden Risiken für Banken: «Je länger ineffiziente Gebäude im Portfolio bleiben, desto härter fallen die Wertkorrekturen aus.» Immobilien mit schlechter Energiebilanz oder fossiler Heizung könnten an Wert verlieren – etwa weil künftig hohe Investitionen nötig werden, sie schwerer vermietbar oder verkäuflich sind oder regulatorische Einschränkungen drohen.

Gleichzeitig könnten die notwendigen Investitionen die Tragbarkeit für Haushalte belasten, so Rothmund. Besonders für Banken mit starker Konzentration in Regionen mit bislang niedriger Sanierungsquote entstünden so zusätzliche finanzielle Risiken.

Die Regulatoren zwingen die Banken wegen ihrer Hebelwirkung zu immer mehr Transparenz über ihren CO₂-Fussabdruck. Nachhaltige ESG-Produkte und auch sogenannte grüne

Ein Drittel der Hypotheken mit ungenügender Energieeffizienz

Effizienzbewertung der Gebäude am Hypothekervolumen von 900 Mrd. Fr.



Untersucht bei 30 Schweizer Banken für 2024. Nach Bewertung des Gebäudeenergieausweises der Kantone (GEAK): schlecht (GEAK F bis G), mittel (D bis F) und gut (A bis C gleichwertig mit Minergie-Zertifizierung).

Grafik: clu / Quelle: Finma Risikomonitor

Hypotheken, die Investitionen in Energieeffizienz mit Zinsabschlägen belohnen, gehören in zwischen zum guten Ton. Laut dem Bericht «Sustainable Lending Monitor 2024» boten 2024 insgesamt 31 von 85 untersuchten Banken nachhaltige Hypotheken an – mit Zinsabschlägen zwischen 0,2 und 1,0 Prozentpunkten. Doch sie bleiben Nischenprodukte.

Flau Nachfrage bei Umwelthypotheken

Eine vergleichsweise hohe Zinsreduktion von bis 0,8 Prozent gibt es bei der Zürcher Kantonalbank (ZKB). Dennoch ist der Anteil der ZKB-Umwelthypotheken mit 1,49 Milliarden Franken (2024) gemessen am gesamten Hypothekervolumen von 106,6 Milliarden Franken relativ gering. Ergänzend bietet die ZKB kostenlose Heizungsberatungen an und übernimmt die Kosten für die Zertifizierung nach Minergie oder GEAK (Standard der Kantone).

Wieso ist die Nachfrage nach den günstigeren Umwelthypotheken nicht höher? Ein ZKB-Sprecher antwortet, die Priorität für energetische Sanierungen hänge stark von der Lebenssituation der Kunden ab: Ältere verzichten oft auf grössere Investitionen, während neue Eigentümer zunächst ihre Hypothek amortisieren.

Auch Raiffeisen setzt mit Eco-Hypotheken Anreize: die Zentrale in St. Gallen empfiehlt eine Zinsreduktion von bis zu 0,25 Prozent für maximal fünf Jahre auf Hypotheken bis zu 250'000 Franken. Die UBS wiederum verhandelt die Zinsabschläge für ihre Angebote individuell. Die Nachfrage nach solchen Angeboten steige, befinde sich aber noch in einer Entwicklungsphase, so ein UBS-Sprecher.

Finanzierung bietet Banken einen wichtigen Hebel

Aus Sicht von WWF-Experte Rothmund ist es wichtig, dass die Banken mit vergünstigter Finanzierung Anreize setzen, aber für die Entscheidungsfindung sei eine aktive und kompetente Beratung ausschlaggebender. Diese habe durch die Selbstregulierung der Branche zwar an Bedeutung gewonnen, weise aber weiterhin Lücken auf, wie auch das WWF-Retailbanken-Rating 2024 zeige.

Eine gute Beratung sensibilisiere Eigentümer nicht nur für ökologische Vorteile von energetischen Massnahmen, sondern zeigt auch ökonomische Faktoren auf, wie die Reduktion der Energiekosten, Wertsteigerung und Förderprogramme.

Um den Schweizer Gebäudepark klimafit zu machen, braucht es mehr als bessere Beratung und Finanzierungsanreize von Banken. Doch über ihre Hypotheken bestimmen die Banken mit, wie schnell der Gebäudebestand dekarbonisiert wird. Sie haben beim Umbau des Gebäudeparks eine Schlüsselrolle – die sie trotz Branchenverpflichtungen bisher nur zögerlich wahrnehmen.

Gebäude mit Bank-Hypotheken heizen meistens mit Öl

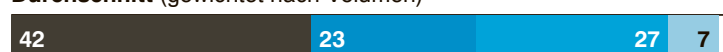
Anteil der Heizenergie in % (gerundet)

■ Öl ■ Gas ■ Erneuerbare ■ Fernwärme

Banken



Durchschnitt (gewichtet nach Volumen)



Versicherungen



Pensionskassen



Vermögensverwalter



Grafik: clu / Quelle: PACTA-2024 BAFU

Bei Gebäuden mit Bank-Hypotheken stiegen die CO₂-Emissionen

Vergleich der CO₂-Emissionen bei Hypotheken, in Kilogramm pro Quadratmeter

Hypothekargeber

| | PACTA 2022 | PACTA 2024 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Banken | 27,7 | 29,3 |
| Versicherungen | 30,8 | 26,3 |
| Pensionskassen | 30,3 | 25,9 |
| Vermögensverwalter | 29,7 | 21,3 |
| Durchschnitt (gewichtet nach Volumen) | 27,8 | 29,1 |

Berücksichtigt wurden Scope-1-Emissionsäquivalente (z. B. durch Heizen und Warmwasser).

Tabellen: clu / Quelle: PACTA-2024 BAFU