

ESG bei der Immofonds Asset Management AG

Als Verwalterin eines der grössten und ältesten Immobilienfonds der Schweiz legt die Tochterfirma der Zuger Kantonalbank, die Immofonds Asset Management AG, seit jeher einen besonderen Fokus auf langfristig ausgerichtetes Handeln. Diese Grundhaltung prägt seit 1955 ihr Verständnis von verantwortungsvollem Wirtschaften. Dies mit der Überzeugung, dass das zukunftsgerichtete Immobiliengeschäft von Nachhaltigkeitsaspekten geprägt sein wird.

Das Unternehmen

Seit 1955 investiert die Immofonds Asset Management AG (IFAM) als unabhängige Fondsleitung in Schweizer Immobilienwerte – stets mit dem Anspruch und dem Ziel, mit Engagement nachhaltig Wert für institutionelle und private Anleger zu generieren und Lebensräume mit Charakter zu schaffen. Der Hauptfokus liegt auf wertbeständigen Wohnliegenschaften, die stabile Erträge erwirtschaften und so den längerfristigen Anlagehorizont widerspiegeln. Die IFAM ist in vollständigem Besitz der Zuger Kantonalbank.

Eine klare Klimaausrichtung und die konsequente ESG-Integration sind integrale Bestandteile des langfristigen Anlageansatzes der beiden Fonds.

Die ESG-Strategie der Fondsleitung im Überblick

Die ESG-Strategie der IFAM ist in ihren beiden Fonds verankert und trägt zur Zukunftsfähigkeit der Portfolios bei. Auch im eigenen Betrieb wird ESG berücksichtigt. So verfolgt die Fondsleitung ein betriebliches Netto-Null-Ziel bis 2030. Sie verfügt über einen Verhaltenskodex sowie eine Datenschutzerklärung, die auf ihrer Website publiziert sind. Im Sinne einer umfassenden ESG-Strategie sind Dienstleister und Lieferanten verpflichtet, einen Lieferantenkodex zu unterzeichnen und ab einer bestimmten Auftragssumme ein ESG-Reporting einzureichen.

Die beiden Fonds im Überblick

Mit den Fonds IMMOFONDS und IMMOFONDS suburban verfolgt die IFAM eine langfristig ausgerichtete Anlagestrategie. Beide Fonds verfolgen als nachhaltige Anlageansätze die Klimaausrichtung, also ein langfristiges Ziel zur Verringerung des ökologischen Fussabdrucks nach anerkannter Methode, und die ESG-Integration, das heisst eine fundierte Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen bei den herkömmlichen Entscheidungsverfahren.

Der börsennotierte **IMMOFONDS** besteht seit 1955 und ist einer der führenden Immobilienfonds nach Schweizer Recht. Er investiert mindestens 70 Prozent des Vermögens in wertbeständige, ertragssichere Wohnliegenschaften, die sich bevorzugt in Schweizer Gross- und Mittelzentren mit Wachstumspotenzial und in deren Agglomerationen befinden. Ein Schwerpunkt liegt in der Region Zürich. Der Anteil rein kommerzieller Liegenschaften ist auf 20 Prozent begrenzt, wobei Liegenschaften mit Potenzial zur Umnutzung in Wohnraum bevorzugt werden. Im Interesse des Werterhalts und der jederzeitigen Vermietbarkeit wird laufend in den Bestand investiert. Dabei berücksichtigt der IMMOFONDS ESG-Vorgaben entlang der Immobilienlebens- und der Investitionszyklen. Die Klimaausrichtung und die ESG-Integration sind als nachhaltige Anlageansätze definiert. Ziel ist es, die CO₂-Emissionen aus dem Betrieb der Liegenschaften des Fonds bis 2030 zu halbieren (im Vergleich zu 2021), bis 2045 das Netto-Null-Ziel zu erreichen und auf die Nutzung fossiler Heizenergieträger zu verzichten.

Der **IMMOFONDS suburban** wurde im Dezember 2021 lanciert. Er verfolgt eine nachhaltige Anlagestrategie und investiert mindestens 60 Prozent des Vermögens in Wohnliegenschaften an guter Mikrolage in den Schweizer Wachstumsregionen. Ergänzend sind Investitionen in gemischt genutzte Liegenschaften und reine Gewerbeliegenschaften möglich. Die Liegenschaften befinden sich vorzugsweise in Gemeinden mit Zentrumsfunktion, die gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen sind und eine vielfältige Infrastruktur aufweisen. Der Fonds investiert nachhaltig und mit Wirkung. Die Klimaausrichtung und die ESG-Integration sind als nachhaltige Anlageansätze definiert. Ziel ist auch für den IMMOFONDS suburban, bis 2045 das Netto-Null-Ziel zu erreichen und auf die Nutzung fossiler Heizenergieträger zu verzichten. Liegenschaften des IMMOFONDS suburban werden dabei innerhalb von zehn Jahren nach dem Kauf ESG-konform transformiert.

Die wesentlichen ESG-Themen

Die IFAM verfolgt ausgewählte Schwerpunkte mit klaren Zielsetzungen und messbaren Kennzahlen. Die Verantwortung für ESG-Themen ist auf allen Stufen der Fondsleitung verankert.

Folgende Themen stehen im Vordergrund:

Umwelt	– Klimaanpassung – Treibhausgasemissionen und Energie – Nachhaltiges Bauen
Soziales	– Biodiversität und Aussenraumgestaltung – Attraktive Arbeitsbedingungen – Mieterwohl und Einbindung der Nachbarschaft
Governance	– Verantwortungsvolle Geschäftsführung

Umwelt

Die Fondsleitung stärkt die Klimaresilienz der Portfolios durch systematische Klimarisikoplanungen sowie vorausschauende **Massnahmen gegen Klimawandel und Klimaphänomene** wie Hitze, Starkregen und Hagel. Dazu zählen geeignete Schutz- und Verstärkungsmassnahmen, mikroklimatische Verbesserungen, die Vermeidung von Hitzeinseln – etwa durch Begrünung, Wasserhaltung und Verdunstung – sowie geeignete Kühl- und Beschattungskonzepte.

Die Fondsleitung leistet einen Beitrag zur Reduktion des Gesamtverbrauchs von Primärenergie und strebt für die beiden Anlagefonds das Ziel von **Netto-Null-Emissionen bis 2045** entlang eines definierten Absenkpfeils an. Hierfür wird signifikant in energetische Sanierungen, den Austausch fossiler Heizungen, den Ausbau von PV-Anlagen, in Energieeffizienzsteigerungen und in ein konsequentes Energiemonitoring investiert.

Die Fondsleitung verfolgt bei allen Neubau- und Sanierungsprojekten den Anspruch an eine hohe Baukultur. Sie macht Vorgaben für eine **CO₂-arme und kreislauffähige Bauweise** wie auch für den nachhaltigen Unterhalt. Um die graue Energie zu minimieren, haben Substanzerhalt sowie Bestandsverdichtung den Vorrang vor Ersatzneubauten. Es werden Zielwerte zu den Treibhausgasemissionen bei der Erstellung gesetzt und laufend überprüft.

Im Portfolio und bei den Entwicklungsliegenschaften sollen **vielfältige, naturnahe und biodiverse Aussenräume** sowie Dachbegrünungen geschaffen werden. Bei Erdarbeiten, Sanierungen und Neubauten wird die Biodiversität der Aussenräume gezielt gefördert. Für die Unterhaltspflege der Aussenräume werden biodiversitätsfördernde Ansätze im gesamten Portfolio umgesetzt.

Soziales

Es ist ein wesentliches Anliegen der Fondsleitung, bestens qualifizierte Mitarbeitende zu beschäftigen und eine **attraktive Arbeitgeberin** zu sein. Die Mitarbeitenden übernehmen eine grosse Verantwortung und erhalten viel Gestaltungsspielraum, unternehmerische Freiheiten sowie Entwicklungsmöglichkeiten. Die Fondsleitung fördert ein sicheres, gesundes, offenes und inklusives Umfeld. Das Arbeitsklima zeichnet sich durch vielfältige Teams, gelebte Gleichbehandlung und Vereinbarkeit von Privat- und Arbeitsleben aus.

Die Fondsleitung hat zum Ziel, Lebensräume mit Charakter zu gestalten. Die Liegenschaften sollen vielfältige Zielgruppen ansprechen und eine **hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität** bieten. Dadurch werden auch die langfristige Attraktivität und die Vermietbarkeit des Portfolios sichergestellt. Bei Entwicklungsprojekten und Sanierungen wird Wert auf partizipative Prozesse und ein vorausschauendes Mietermanagement gelegt.

Governance

Die Fondsleitung ist in einem langfristig orientierten Geschäftsfeld tätig. Sie entwickelt die Liegenschaften der Fonds weiter, um den Wert des Portfolios zu erhalten und eine regelmässige Ausschüttung zu gewährleisten. Dabei verfolgt die Fondsleitung die übergeordnete Ambition, Lebensräume mit Charakter zu gestalten. Die Fondsleitung verfügt über eine **Corporate Governance** mit klar definierten Verantwortlichkeiten und Prozessen. Die ESG-Verantwortung ist auf allen Ebenen der Organisation verankert. Verwaltungsrat, ESG-Komitee und ESG-Taskforce begleiten die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und die Steuerung wesentlicher ESG-Risiken. Der Verhaltenskodex ist für alle Mitarbeitenden verbindlich und ESG-Risiken sowie Chancen werden im Verwaltungsrat regelmässig diskutiert. Die transparente Kommunikation mit Anlegerinnen und Anlegern, Analystinnen und Analysten, der Öffentlichkeit sowie Mitarbeitenden und Mieterschaft wird als sehr wichtig erachtet. Mit allen Stakeholdern wird ein regelmässiger Dialog gepflegt.

Publikationen

Auf unseren Webseiten www.zugerkb.ch/esg und www.immofonds.ch/esg können weitere Publikationen zum Thema ESG abgerufen werden.

Wir sind Unterzeichner resp. Mitglied folgender Organisationen

Signatory of:



Rechtlicher Hinweis

Dieses Dokument dient einzig der Information und zu Marketingzwecken und ist weder ein Angebot noch eine Aufforderung seitens oder im Auftrag der Zuger Kantonalbank (ZugerKB) zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Bankdienstleistungen. Es richtet sich an von der ZugerKB bezeichnete Empfänger mit Wohnsitz in der Schweiz zur persönlichen Nutzung und darf ohne schriftliche Zustimmung der ZugerKB weder ganz noch teilweise vervielfältigt, verändert oder an andere Empfänger verteilt oder übermittelt werden. Die Informationen in diesem Dokument sind stichtagsbezogen und stammen aus Quellen, die die ZugerKB als zuverlässig erachtet. Dennoch kann von der ZugerKB keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Informationen geleistet werden. Die ZugerKB lehnt jede Haftung für Verluste ab, die aus einem Investitionsverhalten entstehen können, dem die Informationen aus diesem Dokument zugrunde liegen. Die Kurse und Werte der beschriebenen Investitionen und daraus resultierende Erträge können schwanken, steigen oder fallen. Ein Verweis auf frühere Entwicklungen enthält keine Aussagen zu künftigen Ergebnissen. Dieses Dokument enthält keinerlei Empfehlungen rechtlicher Natur oder hinsichtlich Rechnungslegung oder Steuern. Es stellt auch in keiner Art und Weise eine auf die persönlichen Umstände des Empfängers zugeschnittene oder für diesen eine angemessene Investition oder Strategie dar. (V2026)