

ABZ Sustainability Bond-Framework

1 Strategische Einbettung

Nachhaltiges Wirtschaften ist in der 105-jährigen Geschichte der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) fest verankert. Da sie genossenschaftlich organisiert ist, sind die Teilhabe und die Mitwirkung ihrer Mitglieder Werte, die seit über einem Jahrhundert gepflegt und weiterentwickelt werden.

Fest verankert in den Statuten ist der Zweck der ABZ, «in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preiswerten und gesunden Wohnraum zu verschaffen». Die ABZ ist dementsprechend gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. Zu den weiteren, statutarisch vorgegebenen Grundsätzen gehört, dass die Bauten der Genossenschaft jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen sind. Die Mietzinsen sind nach den Selbstkosten bemessen und liegen im flächengemittelten Durchschnitt rund 38% unter den vergleichbaren Marktmieten. In der ABZ wohnen deutlich mehr Personen mit einem tiefen Einkommen als in der ganzen Stadt Zürich: Rund die Hälfte aller ABZ-Haushalte lebt mit einem steuerbaren Haushaltseinkommen unter CHF 40'000 (ganze Stadt: 38%). Als strategisches Ziel will die ABZ einen Anteil von 15%-20% des Wohnungsbestandes im Segment der sehr günstigen Wohnungen anbieten, mit einem monatlichen Nettomietzins von unter CHF 11/m². In den vergangenen drei Jahren konnte dieser Anteil zwischen 16%-18% gehalten werden. Finanzielle Unterstützung erhalten ABZ-Mieterinnen und Mieter mit geringem Haushaltseinkommen von einer nahestehenden Stiftung.

Ökologische Aspekte werden von der ABZ seit jeher berücksichtigt bei der Standortwahl, bei Neubauten, bei Renovationen und beim Unterhalt. Gemäss Grundsatz 4 des ABZ-Leitbildes «Verantwortung für die Umwelt wahrnehmen» handelt die ABZ «beim Bauen, im Betrieb und in der Geschäftsstelle ökologisch und fördert das umweltbewusste Verhalten der Bewohner/innen». Die ABZ ist dem Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft verpflichtet. Sie setzt auf erneuerbare Energien und will die CO₂-Emissionen ihrer Gebäude bis 2030 auf netto Null verringern. Konkrete Umweltziele werden konsequent in den folgenden vier Bereichen verfolgt:

1. Energie und Klima
2. Bau und Beschaffung
3. Natur und Umgebung
4. Mobilität

Seit 2015 konnten die jährlichen Treibhausgas-Emissionen verursacht durch Wärmeenergie pro Bewohner/in von 0.71 auf 0.41 Tonnen CO₂-Äquivalente im Jahr 2020 reduziert werden. Die ABZ eigenen Photovoltaikanlagen produzieren erneuerbare Energie für die Versorgung von über 1'300 Haushalten¹. Die Wohnfläche pro Bewohner/in liegt rund 20% unter dem Durchschnitt der privat vermieteten Haushalte in der Stadt Zürich. In ihren Siedlungen fördert die ABZ die Biodiversität, in aktuell über 60 Projekten. Auf den Grundstücken stehen

¹ ABZ Solarportal (solarlog-web.ch)

zum Beispiel über 1900 Bäume. Wenn immer möglich werden weniger als die gesetzlich vorgeschriebenen Parkplätze gebaut, denn ihre Siedlungen bieten meist eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr.



Mit der Emission einer Anleihe erhält die ABZ als erste Baugenossenschaft in der Schweiz einen direkten Zugang zum Kapitalmarkt. Die Anleihe erfüllt die Anforderungen einer grünen Anleihe (Green Bond) und einer sozialen Anleihe (Social Bond) und wird deshalb als nachhaltige Anleihe (Sustainability Bond) emittiert. Die Investorinnen und Investoren können damit direkt teilhaben an den ausgewiesenen positiven Auswirkungen der ABZ auf Umwelt und Gesellschaft, zudem unterstützen sie die entsprechenden ABZ-Zielsetzungen massgeblich. Mit dem Sustainability Bond-Framework wird den Investoren das Finanzierungskonzept transparent dargelegt und eine einheitliche Handhabung aller Sustainability Bonds garantiert.


Bei der Emission der Sustainability Bonds orientiert sich die ABZ an den vier Kernkomponenten der Green Bond Principles (GBP) und der Social Bond Principles (SBP) der International Capital Markets Association (ICMA), wobei erstere besonders relevant für zugrundeliegende Umweltprojekte und letztere für zugrundeliegende Sozialprojekte sind:

1. Verwendung der Emissionserlöse (Use of Proceeds)
2. Prozess der Projektbewertung und -auswahl (Process for Project Evaluation & Selection)
3. Management der Erlöse (Management of Proceeds)
4. Berichterstattung (Reporting)

2 Verwendung Emissionserlös

Der Nettoerlös des von der ABZ emittierten Sustainability Bonds wird ausschliesslich für die Finanzierung und Refinanzierung des Baus oder Eigentums von gemeinnützigen und genossenschaftlichen Liegenschaften der ABZ in der Schweiz verwendet. Die Liegenschaften wurden nach anerkannten Minergiestandards gebaut, jedoch ohne die entsprechende Zertifizierung dafür zu beantragen. Mit den Mitteln der ABZ-Anleihe werden in den 6 Monaten nach deren Liberierung fällige Finanzierungsinstrumente abgelöst, die zur Finanzierung der Siedlungen «Glattpark» in Opfikon, «Entlisberg 2» in Zürich-Wollishofen und «Toblerstrasse» in Zürich-Fluntern dienen. Damit können die über 700 gemeinnützigen Wohnungen dieser Siedlungen teilweise oder vollständig finanziert werden.

Siedlungsname, Ort, Bezugsjahr	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Bewohnende, Kinderquote	Anlagewert	Energiestandards
 Glattpark, Opfikon, 2018	305	943 35.1%	133.7 Mio.	Minergie, GEAK A, 2000 Watt Gesellschaft, SIA 2040
 Entlisberg 2, Zürich-Wollishofen, 2017	224	620 30.4%	77.5 Mio.	

	Toblerstrasse, Zürich- Fluntern, 2017	186	556 29.8%	68.9 Mio.	
---	--	-----	--------------	-----------	--

Die Anleihe fördert die Ziele der Schweiz, welche im Länderbericht zur Umsetzung der Agenda 2030 für eine nachhaltige Entwicklung² gesetzt wurden (Sustainable Development Goals, SDG), namentlich die Reduktion der Wohnkosten (SDG 11), der grauen Energie (SDG 12), der Treibhausgasemissionen (SDG 13), des Energieverbrauchs (SDG 7) sowie die Förderung der Biodiversität (SDG 15).

3 Projektbewertung und -Auswahl

Die finanzierten Gebäude erfüllen folgende Kriterien:

- Sie sind Teil der ABZ-Wohngebäude und werden damit hauptsächlich³ für gemeinnütziges (Kostenmiete⁴), demokratisch organisiertes Wohnen verwendet.
- Sie halten folgende anerkannte Energiestandards ein: 2000 Watt-Gesellschaft, Minergie oder GEAK A⁵. Die Einhaltung dieser Standards wird durch regelmässige Qualitätsaudits (ohne Zertifizierung) durch neutrale Experten überprüft.
- Sie halten alle von der ABZ verlangten Umweltrichtlinien sowie die ABZ-Vermietungsrichtlinien⁶ ein.
- Sie verwenden die Energieträger Erdwärme, Wasser, Solar, Holz, Pellets, Ökostrom, Biogas oder auf nicht fossiler Energie beruhende Fernwärme.
- Sie stehen in der Schweiz und halten damit die relevanten umwelt- und sozialrechtlichen Schweizer Bestimmungen ein.
- Sie wurden gebaut nach der MuKE⁷ 2008⁷ oder einer neueren MuKE⁷ und erfüllen die entsprechenden energetischen Anforderungen.

4 Management des Emissionserlöses

Die Verwendung des Emissionserlöses zum oben dargelegten Zweck wird im Anhang der ABZ-Jahresrechnung erläutert (Substitution bestehender Finanzierungen durch Emissionserlöse aus ABZ-Anleihen im Gesamtvolumen von CHF ...). Kann ein Teil des Emissionserlöses nicht einer Finanzierung gemäss hier definierten Kriterien zugeordnet werden, wird der entsprechende Betrag längstens während sechs Monaten in bar gehalten. Sollte es in dieser Frist nicht möglich sein, die Mittel gemäss den Kriterien zuzuordnen, wird dieser Betrag in

² https://www.eda.admin.ch/dam/agenda2030/de/documents/laenderbericht-der-schweiz-2018_DE.pdf

³ Die ABZ-Siedlungen können neben Wohnraum auch in geringem Masse Raum für gewerbliche Nutzung enthalten. 2020 haben die Einnahmen aus Gewerbemieten 3% des Gesamtumsatzes betragen. Insbesondere soll damit ein Wohnen und Arbeiten mit möglichst kurzen Pendelstrecken gefördert werden. Andere denkbare Nutzungsarten sind begleitetes Wohnen, Wohngruppen und altersgerechtes Wohnen.

⁴ Wohnbauförderung - Stadt Zürich (stadt-zuerich.ch)

⁵ Mehr zu diesen Standards: Minergie (www.minergie.ch), GEAK (www.geak.ch), 2000 Watt (www.2000watt.ch) bzw. Merkblatt SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040)

⁶ https://www.abz.ch/content/uploads/2019/12/richtlinien_vermietung_2015.pdf

⁷ Mehr zu den «Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich» (MuKE⁷): MuKE⁷ — Aktuelles (endk.ch)

eine Anleihe⁸ eines anderen Emittenten investiert, welche die Sustainability Bond-Kriterien erfüllt, bis wieder genügend Projekte bestehen oder ABZ-Bonds zur Rückzahlung gelangen. Die ABZ ist ferner berechtigt, ihre Bonds jederzeit zu eigenen Anlage- oder Tilgungszwecken zurückzukaufen.

5 Berichterstattung

Die ABZ veröffentlicht auf ihrer Website einen umfangreichen Jahresbericht sowie ab dem Geschäftsjahr 2021 einen erweiterten Nachhaltigkeitsbericht. Darin wird die ABZ auch einen Bericht zu jedem unter diesem Framework emittierten Bond publizieren, bis zur Fälligkeit des zuletzt emittierten Bonds. Darin aufgenommen werden folgende Messgrößen:

- Allokation des Emissionserlöses (in %) des Emissionsvolumens
- Anzahl über den Bond finanzierte Genossenschaftswohnungen
- Anzahl finanzierter Wohnungen, die zu Kostenmiete vermietet werden
- Von den Gebäuden eingehaltene Energiestandards gemäss selbst durchgeführten Qualitätsaudits
- Verwendete Energieträger
- Emission pro Bewohner/in in Tonnen CO₂-Äquivalenten, verursacht durch Wärmezeugung

Die finanzielle Berichterstattung wird durch die gesetzliche, unabhängige Revisionsstelle geprüft und testiert.

6 Externe Prüfung

ISS ESG wurde beauftragt, in einer Second Party Opinion das Sustainability Bond-Framework zu überprüfen. Das Resultat wird zusammen mit dem Sustainability Bond-Framework auf der Website der ABZ veröffentlicht. Zu folgenden Aspekten wurde Stellung genommen:

1. Einordnung des Sustainability Bonds in die Nachhaltigkeitsstrategie der ABZ unter Berücksichtigung des allgemeinen Nachhaltigkeitsprofils der ABZ und der emittentenspezifischen Verwendungskategorien.
2. Nachhaltigkeitsanleihe der ABZ (Version Juni 2021) - gemessen an den Green and Social Bond Principles (GBPs, SBPs) der International Capital Market Association (ICMA) sowie den Sustainability Bond Guidelines (SBGs).
3. Asset Pool – Beitrag der Projekte an die UN-SDGs anhand der themenspezifischen Key Performance Indicators (KPIs) von ISS ESG.

⁸ Dabei müssten folgende Kriterien erfüllt sein: (1) Bond in CHF, EUR, USD, senior, unsecured oder secured; (2) Emittent mit Investment Grade Rating; (3) Second Party Opinion eines anerkannten Prüfers (d.h. ISS-ESG, Sustainalytics, Vigeo Eiris, CICERO, DNV).