

Berichterstattung Sustainability Bond 2024

Der Sustainability Bond der ABZ ist die erste nachhaltige Anleihe einer Wohnbaugenossenschaft in der Schweiz. Das mit der Anleihe aufgenommene Kapital wird für soziale und ökologische Bauprojekte im Raum Zürich verwendet. Dieser Bericht dokumentiert die Verwendung der Mittel (Allocation) und die Entwicklung der sozialen und ökologischen Wirkungen (Impact). Der Nachhaltigkeitsbericht für den Teil Ökologie ist auf der ABZ-Website unter Verantwortung/Nachhaltigkeit abrufbar. Der umfassende Nachhaltigkeitsbericht wird ab 2026 veröffentlicht.

Allocation Reporting

Allocation des Emissionserlöses

Der Nettoerlös des Sustainability Bonds wurde für die Refinanzierung von Eigentum von gemeinnützigen und genossenschaftlichen Liegenschaften verwendet. Die Mittel wurden eingesetzt, um fällige Finanzierungsinstrumente abzulösen, die zur Finanzierung der Siedlungen «Glattpark» in Opfikon, «Entlisberg 2» in Zürich-Wollishofen und «Toblerstrasse» in Zürich-Fluntern dienten. Damit konnten die über 700 gemeinnützigen Wohnungen dieser Siedlungen teilweise finanziert werden.

Siedlungsname	Ort	Bezugsjahr	Anlagewert	Allozierter Betrag
Glattpark	Opfikon	2018	CHF 133,7 Mio.	CHF 54,0 Mio.
Entlisberg 2	Zürich, Wollishofen	2017	CHF 77,5 Mio.	CHF 8,0 Mio.
Toblerstrasse	Zürich-Fluntern	2017	CHF 68,9 Mio.	CHF 58,0 Mio.

Anzahl Genossenschaftswohnungen inkl. Separatzimmer



Impact Reporting

Energiestandards

Die Liegenschaften wurden nach anerkannten Minergiestandards und gemäss Merkblatt SIA 2040 (SIA-Effizienzpfad Energie) gebaut, jedoch ohne die entsprechende Zertifizierung dafür zu beantragen.

Energieträger

In den Siedlungen sind die folgenden Wärmeerzeuger bzw. Energieträger im Einsatz:

Siedlungsname	Wärmeerzeugung	Energieträger
Entlisberg 2	Wärmepumpe Erdsonden	100 % Naturstrom (ewz.natur)
Toblerstrasse	Wärmepumpe Erdsonden	100 % Naturstrom (ewz.natur)
Glattpark	Fernwärme	Energieverbund Opfikon

Der Energieverbund Opfikon bezieht Wärme aus dem Fernwärmegebiet Stadt Zürich Nord. Der Produktionsmix setzt sich aus Abwärme der Kehrrechtverwertungsanlage (KVA) Hagenholz sowie Wärme aus Heizöl, Erdgas und Holzheizkraftwerk (HHKW) zusammen:

Produktionsmix	2023	2024	Veränderung
Wärme aus Heizöl	0,3 %	0,4 %	+ 0,1 %
Wärme aus Erdgas	29,9 %	30,3 %	+ 0,4 %
Wärme aus KVA	52,2 %	51,6 %	- 0,6 %
Wärme aus HHKW	17,6 %	17,7 %	+ 0,1 %

Quelle: ERZ Tätigkeitsbericht 2024

Energieverbrauch

Der Endenergieverbrauch für die Wärmeerzeugung (in MWh bzw. kWh/m², ohne Witterungsreinigung) wird jährlich gemessen und überwacht. Die Siedlungen mit Wärmepumpe weisen dank der Nutzung von Umweltwärme einen deutlich tieferen Endenergieverbrauch auf.

Siedlungsname	Energieverbrauch		
	2023	2024	Veränderung
Entlisberg 2	356,5 MWh 12,0 kWh/m ²	348,0 MWh 11,7 kWh/m ²	↘ - 2,4 %
Toblerstrasse	299,2 MWh 13,4 kWh/m ²	307,8 MWh 13,7 kWh/m ²	↗ + 2,9 %
Glattpark	2'031,0 MWh 62,0 kWh/m ²	1'989,8 MWh 60,8 kWh/m ²	↘ - 1,9 %

Abweichungen von +/- 5 % sind aufgrund von variablen Einflüssen wie Witterung oder Nutzungsverhalten normal.

Treibhausgasemissionen

Die totalen jährlichen Treibhausgasemissionen für die Wärmeerzeugung (in t CO₂eq bzw. kg CO₂eq/m², Scope 1+2) werden nach dem «market-based»-Ansatz basierend auf der Methodik des Greenhouse Gas Protocol berechnet.

Siedlungsname	Energieverbrauch		
	2023	2024	Veränderung
Entlisberg 2	0,29 t CO ₂ eq 0,01 t CO ₂ eq/m ²	0,31 t CO ₂ eq 0,01 t CO ₂ eq/m ²	↗ +7,3%
Toblerstrasse	0,24 t CO ₂ eq 0,01 kg CO ₂ eq/m ²	0,27 t CO ₂ eq 0,01 kg CO ₂ eq/m ²	↗ +13%
Glattpark	303,1 t CO ₂ eq 9,3 kg CO ₂ eq/m ²	296,97 t CO ₂ eq 9,1 kg CO ₂ eq/m ²	↘ -2,0%

Die Emissionsfaktoren haben sich leicht verschlechtert, weshalb die Treibhausgasemissionen teilweise trotz geringerem Energieverbrauch gestiegen sind.

Stromproduktion

Die Photovoltaik-Anlagen der ABZ sind im Monitoringsystem von Solarlog erfasst, welches die PV-Anlagen kontinuierlich überwacht und die Stromerträge aufzeichnet. Mit der vorhandenen Eigenverbrauchslösung kommt ein Teil des produzierten Solarstroms den Mietenden zugute.

Siedlungsname	Installierte Leistung	2023	2024	Veränderung
Entlisberg 2	522 kWp	443 MWh	402 MWh	↘ -9%
Toblerstrasse				
Anlage 1	95 kWp	81 MWh	70 MWh	↘ -14%
Anlage 2	308 kWp	266 MWh	216 MWh	↘ -19%
Glattpark	327 kWp	296 MWh	249 MWh	↘ -16%
Sonnenscheindauer		1812 h	1508 h	↘ -17%

Quelle: ABZ Solarlog https://abz.solarlog-web.ch/PV_Anlagen/

Die Sonnenscheindauer lag im Jahr 2024 17% tiefer als im Jahr 2023.
Die Performance der PV-Anlagen ist somit unverändert geblieben.