

Sustainability Bond Raiffeisen

Wert Kreditpool per 31.12.2021: CHF 125 Mio.

Prognostizierter Wert dieses Kreditpools per 1.7.2024: CHF 119 Mio.

Das mit dem Kreditpool finanzierte Immobilien-Portfolio besteht zu 100% aus Nicht-Profit-orientierten, gemeinnützigen Wohnbauträgern, die gemäss Statuten oder einem anderen entsprechenden Dokument Kostenmiete bzw. Miete zu günstigen Konditionen gewähren.

Alle finanzierten gemeinnützigen Wohnbauträger sind genossenschaftlich organisiert. Dementsprechend geniessen die Bewohner auch höhere Wohnsicherheit und lebenslanges Wohnen wird begünstigt.

Basierend auf einem Kostenansatz von CHF 5'000/m² und der Durchschnittsgrösse einer Wohnung in der Schweiz von 99m² kann geschätzt werden, dass pro CHF 100 Mio. Emissionserlös in etwa 200 Wohnungen finanziert werden können.

Alle gemeinnützigen Wohnbauträger befinden sich in der Schweiz; dementsprechend wurden bei der Erstellung deren Bauten oder bei Renovationen hohe Arbeits-, Gesundheits- und Sicherheitsstandards eingehalten. Die Bauten respektieren die Bau- und Zonenordnung und befinden sich nicht in Naturschutzgebieten oder anderen Gebieten mit hohem Wert für die Umwelt.

Der Emittent hat keine Kenntnis wesentlicher Kontroversen hinsichtlich der finanzierten Objekte. Allgemein sind Bauten von gemeinnützigen Wohnbauträgern in der Schweiz nicht kontrovers.

Alle Bauten der gemeinnützigen Wohnbauträger sind gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen, d.h. meist innert weniger Minuten Gehdistanz und höchstens innert 1km.

Zertifizierung: Alle Objekte verfügen über ein Minergie-Zertifikat oder dieses wird angestrebt.

Der Energieverbrauch des Portfolios liegt unter dem Energieverbrauch eines üblichen Neubaus. Der schweizweite Mittelwert bei Neubauten während der Betrachtungsperiode liegt bei rund 60 kWh/m². Das Portfolio weist einen mittleren spezifischen Endenergiebedarf von rund 51.9 kWh/m² auf und liegt damit knapp 48% oder 20% unterhalb des Mittelwerts (99.9 kWh/m²) bzw. der Top 15%-Marke (63.8 kWh/m²) des bestehenden MFH-Gebäudeparks. Die mittlere spezifische, gewichtete Endenergie der Objekte in diesem Portfolio beträgt rund 33.7 kWh/m².

Das Portfolio liegt auch bezüglich CO₂-Emissionen tiefer als ein Objekt mit üblicher Neubauweise aus der Betrachtungsperiode 2013-2016 (5.4 kg CO₂/m²). Der Mittelwert der CO₂-Emissionen dieses Portfolios liegt bei gut 5.0 kg CO₂/m². Dies ist rund 80% oder knapp 30% unterhalb des Mittelwerts (26.0 kg CO₂/m²) bzw. der Top 15%-Marke (7.0 kg CO₂/m²) des bestehenden MFH-Gebäudeparks. Alle Objekte liegen unterhalb der Top 15%-Marke.

Die Berechnungen des spezifischen Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen für das Portfolio, den bestehenden Gebäudepark und einen typischen MFH-Neubau wurden Ende 2018 von TEP Energy durchgeführt (siehe für eine zusammenfassende Darstellung der entsprechenden Methode Anhang 1 und Anhang 2).

Sustainability Bond Raiffeisen

Anhang 1: Beschreibung des bestehenden Gebäudeparks

Die Auswertung des gebäudescharfen Gebäudeparkmodells (GPM) der TEP Energy erfolgte im Sinne einer Summenhäufigkeit. Die Auswertung wurde für den Gebäudetyp MFH durchgeführt. Die dafür verwendete Datengrundlage entspricht dem Datenstand der Berichterstattung der Kantone zu den CO₂-Emissionen im Gebäudebereich (Hartmann und Jakob [2016] im Auftrag der Kantone und des BAFU), Studie zur Auswirkung eines subsidiären Verbots von fossilen Heizungen (Iten, Jakob et al. [2017] im Auftrag des BAFU) und der Ex-post Analysen nach Bestimmungsfaktoren und nach Verwendungszweck (beide im Auftrag des BFE). Diese Berechnungen berücksichtigen die gesetzlichen Anforderungen und Standards, sowie die verwendeten Energieträger mit deren Emissionskennwerten (siehe KBOB und SIA 380:2015).

Anhang 2: Ermitteln der Energieeffizienz und der CO₂-Emissionen

Die Berechnungen von Energieeffizienz (z.B. Endenergie inkl. Umweltwärme) und CO₂-Emissionen erfolgten mittels der von Raiffeisen Schweiz zur Verfügung gestellten Angaben und Daten zu Bau- oder Bezugsjahr, Adresse, Minergie-Kennung (falls bereits vorhanden) und zu den installierten Heizsystemen. Die Daten wurden mit öffentlich verfügbaren Daten zum jeweiligen Energieträgermix und der EBF von der Minergie-Webseite und anhand von typischen Kenn- und Grenzwerten (z.B. Emissionsfaktoren, Grenzwerte für Warmwasserbedarf etc.) ergänzt.

Ausgehend von den geforderten Minergie-Zusatzanforderungen für Raumwärme (in Abhängigkeit des jeweiligen Zertifizierungsjahrs) und den Berechnungsvorgaben zum Warmwasserbedarf gem. Minergie und SIA 380/1:2009 wurde unter Berücksichtigung der verwendeten Energieträgern bottom-up die Endenergie für jedes Gebäude berechnet (ungewichtet sowie gewichtet gemäss nationalen Gewichtungsfaktoren, inkl. Umweltwärme, in kWh/m²). Die Summe der Endenergie beider Verwendungszwecke wurde anschliessend mit dem gewichteten Minergie-Grenzwert (entsprechend der Hauptanforderung für die Zertifizierung nach Minergie, Minergie-P oder Minergie-A in Abhängigkeit zum Zertifizierungsjahr) verglichen und mit anderen Grundlagen punktuell plausibilisiert. Fehlende Daten wurden so berechnet, dass die geforderten Grenzwerte für die Zertifizierung bezüglich gewichteter Endenergie und Anforderung zu Raumwärme erreicht wurden. Im Hinblick auf den berechneten Energiebedarf der Gebäude und deren CO₂-Emissionen sowie auf den Vergleich mit den schweizerischen Durchschnittswerten stellt das genannte Vorgehen beim Vervollständigen fehlender Daten eher einen konservativen Fall dar, da das jeweilige Gebäude die Anforderungen für das Minergie-Label gerade noch erreicht. In der Praxis könnte die tatsächliche Bauweise noch besser sein.

Die für die Berechnung der CO₂-Emissionen verwendeten Emissionsfaktoren entsprechen jenen von KBOB und SIA (siehe SIA 380:2015) und stellen den kumulierten Energieaufwand (KEA) dar, bei dem auch der Strom eine CO₂-Gewichtung hat.