

Produktblatt CO₂-Zertifikate für Holzbauten von Immobilieninvestoren

- Zugang zu CO₂-Märkten
- Neuer Vermögenswert
- Holzbauprojekte finanziell stärken
- Dekarbonisierungsinstrument für Immobilien

Ausgangslage

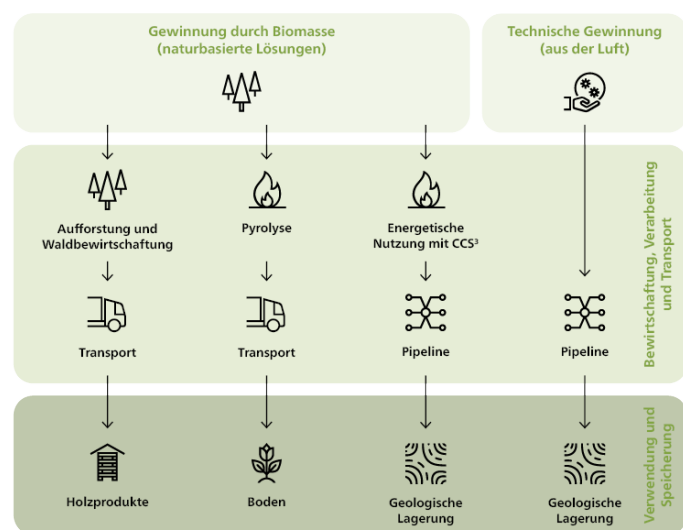
Viele Branchen profitieren bereits von Einnahmen aus CO₂-Zertifikaten (Carbon Credits). Mit den Timber Finance CO₂-Speicherzertifikaten¹ erhält der Gebäudesektor in seinem Kerngeschäft erstmals Zugang zu den CO₂-Märkten und kann das im Holzbau gespeicherte CO₂ in einen zusätzlichen Vermögenswert wandeln.

Carbon Finance Mechanismus

Carbon Credits sind handelbare Zertifikate, die für Klimaleistungen wie das Entfernen und Speichern von CO₂ aus der Atmosphäre oder der Vermeidung von CO₂-Emissionen ausgestellt und monetarisiert werden. Die Credits werden durch Holzbauprojekte generiert, an emissionslastige Unternehmen für deren CO₂-Kompensation der Restemissionen verkauft und die Erlöse dem Eigentümer der Holzbauimmobilie ausbezahlt. Als Faustregel gilt 1 anrechenbarer Credit für 1 Tonne CO₂ in 1.5 m³ Holz.

Carbon Removal Technologien

Für die Net Zero Verpflichtungen von Unternehmen und Ländern werden zukünftig vor allem Carbon Removal Credits (CDR's) gesucht, generiert durch natürliche oder technische Lösungen, die das aus der Luft absorbierte CO₂ langfristig und sicher speichern können. Die Holzbaukette ist eine seit 2022 anerkannte, preiswerte und schnell skalierbare Negativemissionstechnologie.



Technologie	Holzprodukte	Pflanzenkohle (Biochar)	Bioenergy with CCS (BECCS)	Direct air capture (DAC)
Kosten ¹ USD/t CO ₂	100 bis 200	100 bis 300	200 bis 400	400 bis >1000
Technischer Reifegrad	Gut	Gut	Mittel	Mittel
Speicherpermanenz	Jahrzehnte bis Jahrhunderte	Jahrhunderte bis Jahrtausende	Wahrscheinlich permanent	Wahrscheinlich permanent

Bild: Carbon Removal Lösungen; Quelle: www.swisscleantech.ch

¹ Englisch: Mass Timber Carbon Removals (MTCR) oder Biomass Carbon Removal and Storage (BICRS)

Zwei Arten von Credits

Der Holzbau generiert zwei Arten von Credits:

- Carbon Removal Credits für die CO₂-Absorptions- und Speicherleistung von Holz
- Emission Reduction Credits für die CO₂-Substitutionsleistung von Holz als Ersatz von Stahl und Beton

Standard & Regulatorien

Die Timber Finance Credits werden vom [Verified Carbon Standard \(VCS\)](#) ausgestellt und in dessen Register geführt, entsprechen den Normen und sind somit an CO₂-Verpflichtungen anrechenbar. VCS ist der international führende CO₂-Industriestandard im Einklang mit:

- [International Carbon Reduction and Offset Alliance \(ICROA\)](#)
- [EU Carbon Removals Certification Framework \(CRCF\)](#)
- [IPCC Sixth Assessment Report](#)
- [UNFCCC](#)

Flexible Nutzungs-Optionen

Die Carbon Credits werden über Timber Finance am freiwilligen Carbon Credit Markt ([Voluntary Carbon Market](#)) auf Best Effort Basis verkauft (Offsetting). Eine Mitsprache bei der Wahl des Käufers ist auf Wunsch des Bauherrn möglich. Oder die Carbon Credits können von Bauherren entweder im [CO₂-Register](#) des VCS-Standards unter Anrechnung an der eigenen CO₂-Verpflichtung «gelöscht» oder als Vermögenswert behalten werden (Insetting).

Marktbedarf

Es wird weltweit von einem grossen Bedarf an Carbon Removals ausgegangen, um die bei Unternehmen anfallenden Restemissionen ([Residual Emissions](#)) für deren Net Zero Verpflichtungen zu kompensieren.

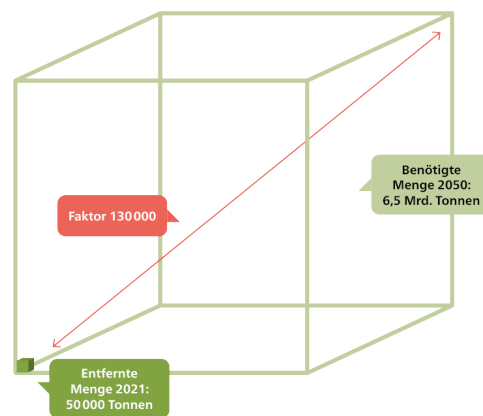


Bild: Carbon Removal Potential; Quelle: www.swisscleantech.ch

Preise

Carbon Removal Credits sind infolge der aufwändig zu erbringenden Klimaleistung für die permanente CO₂-Speicherung mit 120 - 600 Fr./To CO₂ deutlich teurer als die an [CO₂-Börsen](#) gehandelten CO₂-Reduktionszertifikate mit 20 - 100 Fr./To CO₂.

Für hochwertige, ICROA anerkannte Carbon Removal und Carbon Reduction Credits für den Holzbau können je nach Preisentwicklung pro 1'000 m³ Holz folgende Erträge erwartet werden (Stand Dez. 2024):

Preisszenario	Anzahl Credits	Auszahlung	Niedrig		Mittel		Hoch	
			CHF/Credit	CHF	CHF/Credit	CHF	CHF/Credit	CHF
Ertrag pro 1'000 m³								
Emission Reduction Credits	278	einmal	35	9'730	53	14'595	63	17'514
Carbon Removal Credits	350	jährlich	63	22'083	128	44'647	304	106'415
Total	628		51	31'813	94	59'242	197	123'929
Kapitalisierbarer Ertrag p.a.				1'515		2'821		5'901

Verkauf und Auszahlung

Die Carbon Credits werden im Rahmen einer Verkaufsvereinbarung mit offener Abrechnung zum höchst möglichen Preis durch Timber Finance auf dem freiwilligen CO₂-Markt verkauft und abzüglich einer Marge von 30% (Pilotphase) an die Projektpartner ausbezahlt.

Die Vergütung der Erlöse erfolgt:

- Emission Reduction Credits werden nach der Zertifizierung bei Bauabschluss einmalig ausbezahlt.
- Carbon Removals Credits werden während 21 Jahren ausgegeben und jährlich zum dannzumal erzielbaren Preis verkauft und ausbezahlt. Sie haben keinen Vintage Effekt (Wertverlust) und stellen für den Eigentümer der Immobilie einen kapitalisierbaren jährlichen Liegenschaftsertrag dar.

Falls die Carbon Credits durch den Eigentümer der Immobilie selber erworben werden (Insetting), wird nur die Projektentwicklungsmarge fällig.

Swiss Finishing

Bei Verwendung von Schweizer Holz oder Laubholz wird ein höherer Preis vergütet. Vom Nettoerlös aus dem Verkauf der Credits gehen rund Fr. 20.-/fm (Stand Dez. 24) an nachhaltige Schweizer Waldprojekte zwecks Förderung und Sicherung der langfristigen Stammholzversorgung.

Qualität und Integrität

Die von Timber Finance wissenschaftlich entwickelte CO₂-Methodologie erfüllt den hohen ICROA Qualitätsstandard zu Transparenz, Baseline, Quantifizierung, Additionalität, Dauerhaftigkeit, Doppelzählung sowie Verifizierung und Monitoring. Die Qualität wird gesichert durch:

Formell:

- Die Carbon Credits werden im VCS Carbon Register einzeln erfasst und nachgeführt
- Unabhängige Kontrolle und Monitoring durch unabhängige Verified Verification Bodies (VVB)
- Breite Akzeptanz der State-of-the-Art Methodologie dank öffentlicher internationaler Vernehmlassung (Public Consultation)
- Standardisierte Baseline für Additionalität (regionale Holzbauquote, Mehrkostenfaktor), Doppelzählung (Decay Rate) und Permanenz (100y)
- Infolge konservativer Berechnungsansätze können von 1 Tonne gespeichertem CO₂ pro m³ verbaubtem Holz nur rund 65% über Credits finanziell in Wert gesetzt werden
- Jährliche ex post Ausgabe der Zertifikate, solange das Gebäude nachweislich steht
- Nur mehrgeschossige Renditeliegenschaften zur Erhöhung deren Holzbauquote (Wohnen, Industrie)

Materiell:

- Zertifiziert werden nur die langlebigsten Bauteile (Tragkonstruktion)
- Safeguards waldseitig, d.h. Nachweis der Holzherkunft aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern
- Kein Anreiz zur Abkehr von materialeffizientem Holzeinsatz da Vergütung geringer als Holzpreis
- Kein Greenwashing für Käufer da hoher CO₂-Preis keine Sufizienz- und Effizienzbemühungen ersetzt

Co-Benefits, Nachhaltigkeit und SDG Ziele:

Der Holzbau ermöglicht die meisten Co-Benefits aller Carbon Removal Lösungen.

- Doppelter Nutzen durch Speicherung & Substitution
- Förderung einer nachhaltigen Waldbewirtschaftung zur langfristigen Stammholzsicherung
- Carbon Removal Technologie mit kleinstem CAPEX
- Keine extra Infrastrukturbauten für Absorption, Transport und Speicherung notwendig
- Förderung Kreislaufwirtschaft durch Datenerfassung in einem Bauteilregister zwecks Wiederverwendung



Teilnahmebedingungen

In der Pilotphase 2024-2025 werden mehrgeschossige Holzbauprojekte vor Fertigstellung (ab 2026 vor Investitionsentscheid) mit mind. 300 m³ verbaubtem Holz mit folgendem Ablauf aufgenommen:

- Eingabe Teilnahmeerklärung und Datenblatt
- Prüfung und Aufnahmeentscheid Timber Finance
- Eingabe der Projektdaten wie 3D-Modell, Kostenvergleiche, Materiallisten, Holzherkunft etc.
- Nachweis Fertigstellung und Verifizierung
- Ausstellung und Verkauf/Anrechnung der Credits

Teilnahmegebühr und Leistungen:

- Einmalige Projektentwicklungsgebühr von CHF 4'000 zzgl. MWSt ab Aufnahmeentscheid
- Komplette Projektentwicklungs- und Abwicklung inkl. Zertifizierung, Registrierung, Verkauf und Monitoring durch Timber Finance

Ressourcen

- www.carbon-removal.ch
- www.cdr.fyi
- www.negative-emissions.org
- www.bafu.admin.ch
- www.swisscleantech.ch
- www.ec.europa.eu

Weitere Informationen

Timber Finance
 Ausstellungsstrasse 36
 CH-8055 Zürich
 Tel. +41 58 255 42 60
carbonsolutions@timberfinance.ch



Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.