

Leitfaden

Nachhaltigkeits-Standards für Immobilien

Eine technische Gegenüberstellung der in der
Schweiz bekannten Standards für Bestandesliegenschaften

MV Invest AG, Elvira Bieri, Chief Sustainability Officer
sowie Hanspeter Ischi, Andreas Meyer, Heinz Bernegger, Elena Berta, Max Maywald, André Bednarz,
Bruno Sauter, Rainer Artho, Silvia Ruprecht, Stephan Artus

Inhaltsübersicht

Vorwort	3
1. Einleitung	5
1.1 SIA 112/1: Nachhaltiges Bauen – Hochbau	
1.2 Zertifizierungsprogramme (Certification Schemes) und Normen	
2. Konzept dieses Leitfadens	7
2.1 Unterscheidung betreffend Certification Scheme: Ja/Nein	
2.2 Unterscheidung betreffend Konzept, Geltungsbereich und Inhalt	
3. Certification Schemes	10
3.1 BREEAM In-Use	
3.2 GEAK	
3.3 GRESB	
3.4 LEED Operations and Maintenance	
3.5 MQS Betrieb	
3.6 SGNI - DGNB-GiB	
3.7 SSREI	
4. Weitere Instrumente (keine Certification Schemes)	23
4.1 ECORE	
4.2 ESI	
4.3 NIMMO	
4.4 PACTA	
4.5 REIDA	
4.6 REMMS	
4.7 Swiss Climate Scores (SCS)	
5. Vergleich der Instrumente betreffend Inhalt und Kosten	32
5.1 Inhalt	
5.2 Preis	
6. Vorgehen und Wahl des geeigneten Standards	35
6.1 Nachhaltigkeitsstrategie	
6.2 Reporting-Anforderungen	
7. Transparenzvorschriften und Kommunikation	37
7.1 Regulierung in der Schweiz	
7.2 Regulierung in der EU	

Vorwort

Immobilien sind attraktive Finanzanlagen. Ihr Werterhalt dürfte in Zukunft keine Selbstverständlichkeit mehr sein, sondern ein aktives und umfassendes Management bedingen. Nachhaltigkeit und Werthaltigkeit liegen nahe beieinander. In den 1990er-Jahren wurde Ökologie dank dem Synonym «Langzeit-Ökonomie» auf den Management-Etagen salonfähig gemacht. Heutzutage werden bei umfassenden Nachhaltigkeitskonzepten die wesentlichen Umsatz- und Kostentreiber in die Betrachtung einbezogen, was der obigen Umschreibung Rechnung trägt und nachhaltigen Anlagen Attraktivität verleiht.

Labels und Benchmarks sind geeignete Instrumente, um die Nachhaltigkeit der Anlageprodukte respektive Immobilienbestände auszuweisen. Sie sind aber in der Zwischenzeit so reich an der Zahl, dass sich Investorinnen und Investoren schwer damit tun, sie voneinander zu unterscheiden und deren Gemeinsamkeiten und Unterschiede zu erkennen.

Ziel dieses technischen Dokuments ist es, einen Überblick über jene Standards zu schaffen, welche Schweizer Ursprungs sind, sowie über ausländische Instrumente, welche in der Schweiz einen gewissen Bekanntheitsgrad erlangt haben.

Der vorliegende Leitfaden ist ein Gemeinschaftswerk von Vertreterinnen und Vertretern der in diesem Leitfaden präsentierten Standards. Sie haben die Texte zu ihren Standards in den Kapiteln 0.2. sowie 1-4 erstellt. Die jeweiligen Abbildungen liegen in der Verantwortung des Herausgebers. Der Dank für ihren wertvollen Beitrag geht somit an:

- **Hanspeter Ischi**, Inhaber Ischi Consulting GmbH und ehemaliger Leiter der Schweizerischen Akkreditierungsstelle SAS
[1.2 Zertifizierungsprogramme \(Certification Schemes\) und Normen](#)
- **Elena Berta**, Teamleiterin bei Intep – Integrale Planung GmbH, Zürich
[3.1 BREEAM In-Use](#)
[3.4 LEED Operations and Maintenance](#)
- **Andreas Meyer**, Geschäftsführer Minergie
[3.2 GEAK](#)
[3.5 MQS Betrieb](#)
- **Max Maywald**, Associate, Member Relations – DACH bei GRESB
[3.3 GRESB](#)
- **Heinz Bernegger**, Geschäftsführer SGNI
[3.6 SGNI - DGNB-GiB](#)
[4.3 NIMMO](#)

- **André Bednarz**, Head of ESG bei Bell Management Consultants, Köln
[4.1 ECORE](#)
- **Bruno Sauter**, Director CCRS ESIWeb
[4.2 ESI](#)
- **Silvia Ruprecht**, Wissenschaftliche Mitarbeiterin des Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK/Bundesamt für Umwelt BAFU/
Abteilung Klima/Sektion Klimapolitik
[4.4 PACTA](#)
- **Rainer Artho**, Geschäftsführer REIDA
[4.5 REIDA](#)
- **Stephan Artus**, Senior Business Counsel bei AMAS
Asset Management Association Switzerland
[4.7 Swiss Climate Scores \(SCS\)](#)

Die restlichen Inhalte verantwortet der Herausgeber, MV Invest AG, der diese auf der Basis von öffentlich verfügbaren Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet hat – ohne Anspruch auf wissenschaftliche Genauigkeit und im Bewusstsein dessen, dass die Beurteilung der Standards einem gewissen Ermessensspielraum unterliegt. Der Leitfaden soll als Arbeitsinstrument verstanden werden und helfen, eine Übersicht über die Thematik zu erhalten.

1. Einleitung

1.1 SIA 112/1: Nachhaltiges Bauen – Hochbau

Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein SIA hat 2004 die Verständigungsnorm «SIA 112/1: Nachhaltiges Bauen – Hochbau» herausgegeben und damit in der Schweiz ein gemeinsames Verständnis von nachhaltigem Bauen respektive nachhaltigen Immobilien geschaffen. Der Standard wurde 2017 aktualisiert, vom Grundsatz her aber unverändert belassen. Dieser besagt, dass nachhaltige Immobilien eine umfassende Betrachtung erfordern, unter Berücksichtigung der Aspekte Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Ausser Frage ist die Bedeutung der Kriterien der klassischen Schätzung wie Bewirtschaftungskosten, Lagequalität, und damit die Rolle von Liegenschaften im Zusammenhang mit der Mobilitätsentwicklung, Mietpreispotenzial, Leerstand, sowie allfällig zukünftige Sanierungskosten bedingt durch Altlasten und Bauschadstoffe.

Inzwischen gesetzlich verankert ist die Forderung, dass Gebäude mittels geeigneter Gebäudehülle und Haustechnik präventiv zum Klimawandel beitragen und auf null CO₂-Emissionen getrimmt werden müssen. Freiwillig ist, ob sie auch auf die Folgen des Klimawandels wie Überhitzung oder Naturereignisse gewappnet sind. Sommerlicher Wärmeschutz, Aussenraum mit viel Begrünung und wenig Versiegelung sowie geeignete bauliche Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren sind aber wichtige Voraussetzungen, um nicht zu «stranded Assets» zu verkommen.

Aus Sicht der grauen Energie werden Gebäude zudem dann als nachhaltig beurteilt, wenn sie auf eine lange Lebensphase ausgerichtet sind. Dies hängt von Faktoren wie Ausnutzungspotenzial sowie städtebauliche und architektonische Qualität ab, und wird im Betrieb durch Instandhaltung und Instandsetzung beeinflusst. Dabei darf Architektur nicht auf die Ästhetik reduziert werden. Vielmehr entscheiden weitere Faktoren über Erhalt oder Abriss einer Liegenschaft wie Nutzungsflexibilität und -variabilität, Gebrauchsqualität, Tageslicht, Lärmbelastung und Barrierefreiheit.

Schliesslich ist die gesellschaftliche Funktion von Gebäuden von eminenter Bedeutung, nämlich ihr Beitrag zur Siedlungs- und Quartierentwicklung und damit zum sozialen Zusammenhalt der Gesellschaft. SIA 112/1 nennt diese und weitere Kriterien. Die Liste zeigt die Komplexität des Themas auf, so wie wir es in unserem Land interpretieren. Mit dem SNBS Hochbau, dem vom Bundesamt für Energie BFE finanzierten, lancierten und propagierten Baustandard, wurde die SIA 112/1 in ein Planungs- und Bewertungsinstrument überführt. Mit dem SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index), einer privaten Initiative, wurde ein analoges Instrument für den Gebäudebestand geschaffen. Es gibt keine Pflicht, diesem umfassenden Ansatz zu folgen. Entsprechend haben hierzulande auch Standards Verbreitung gefunden, welche das Thema weniger ganzheitlich angehen oder aber die nachhaltige Bestandsanalyse eher als erweiterte Bauteilbewertung verstehen.

1.2 Zertifizierungsprogramme (Certification Schemes) und Normen

Unter einem Zertifizierungsprogramm verstehen wir die Normen (Standards), welche in der Regel Anforderungen an Produkte oder Dienstleistungen sowie die Überwachung von deren Anwendung nach spezifischen Regeln und Verfahren durch Zertifizierungsstellen beschreiben.

Normen und Zertifizierungsprogramme haben dann die gewünschte Wirkung, wenn sie unter Einbezug der interessierten Kreise (der sogenannten Stakeholders) erarbeitet werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Bedürfnisse des Marktes abgedeckt sind.

Normen (Standards)

Normen (Standards) garantieren unter anderem Mindestanforderungen an die Sicherheit und/oder Qualität von Produkten und Dienstleistungen. Sie schaffen ein einheitliches Verständnis für ein Thema. Im Gegensatz zu Gesetzen ist deren Entwicklung dem Markt überlassen. Selbsterklärend ist, dass Normen öffentlich zugänglich sein müssen, ansonsten sie ihren Zweck nicht erfüllen können. Grundsätzlich ist jedermann frei, eine Norm oder auch ein Zertifizierungsprogramm zu lancieren. Je mehr Normen, die Ähnliches definieren, und je mehr Programme existieren, umso mehr leidet die Vergleichbarkeit, Transparenz und Nachvollziehbarkeit im Markt. Dieser muss somit beantworten, wie viele solcher Normen und wie viele verschiedene Zertifizierungsprogramme sich eine bestimmte Branche leisten will respektive kann.

Zertifizierung

Normen haben dann eine vertrauenswürdige Wirkung, wenn diese durch eine Zertifizierung bestätigt werden. Daran sind die folgenden drei, voneinander komplett unabhängigen Akteure beteiligt:

- der Kunde (allenfalls unterstützt von irgendeiner externen Stelle), der die Norm im eigenen Betrieb umsetzt und dies intern regelmässig überprüft;
- die Zertifizierungsstelle, welche kontrolliert, ob der Kunde die Norm korrekt anwendet, wobei dieser Prozess zwei Stufen beinhaltet, nämlich Audit und Zertifizierung, die unabhängig voneinander abgewickelt werden müssen;
- idealerweise eine übergeordnete Stelle (z.B. eine Akkreditierungsstelle, eine andere unabhängige dritte Stelle, oder der Eigner des Zertifizierungsprogrammes), welche überprüft und bestätigt, dass alle Regeln und Verfahren korrekt, in unparteilicher Weise und durch kompetentes Personal umgesetzt wurden.

Als Resultat einer erfolgreichen Zertifizierung kann ein Produkt oder eine Dienstleistung mit einem Label gekennzeichnet werden. Diese stellen eine Möglichkeit dar, auf Produkte und Dienstleistungen mit bestimmten Eigenschaften hinzuweisen und dadurch Kunden zu gewinnen. Labels sind daher auch Instrumente des Marketings. Für welche Produkteigenschaften und nach welchen Regeln und Verfahren diese zertifiziert sind, geht normalerweise nicht direkt aus den Labels hervor, kann aber einfach über entsprechende Websites in Erfahrung gebracht werden.

2. Konzept dieses Leitfadens

Wie einleitend dargelegt, lassen sich die Instrumente für die Bewertung von Bestandsliegenschaften nach deren nachhaltigen Qualität den folgenden Kategorien zuordnen:

- «Managementsysteme» oder «Gebäudequalität»
- «Certification Scheme»: Ja oder Nein

Dieser Logik entsprechend ist dieses Dokument aufgebaut. Es liefert eine Hilfestellung zu den folgenden Fragen:

- Welche Standards für den nachhaltigen Gebäudebestand sind in der Schweiz bekannt? (Kapitel 3 und 4)
- Wie unterscheiden sich diese Standards konkret in Bezug auf Konzept, Inhalt und Preis? (Kapitel 5)
- Wie sind die Abhängigkeiten zwischen Nachhaltigkeitsstrategie und Standardwahl? (Kapitel 6)
- Welches sind die regulatorischen Entwicklungen in der Schweiz und EU? (Kapitel 7). Die Auflistung der Instrumente erfolgt jeweils in alphabetischer Reihenfolge.

2.1 Unterscheidung betreffend Certification Scheme: Ja/Nein

Die Anforderungen an Certification Schemes sind, dass sie auf einem öffentlich zugänglichen Standard basieren und dass dessen korrekte Anwendung durch einen unabhängigen Dritten (Verifikations-/Zertifizierungsstelle) überprüft wird.

Das international bekannteste und bedeutendste Certification Scheme ist GRESB. GRESB ist als Managementsystem konzipiert und gibt daher eine Antwort auf die Frage, wie gut die Unternehmung aus Sicht der Nachhaltigkeit gemanagt wird. Die Gebäudequalität, d.h. die nachhaltige Qualität des Produkts dieser Unternehmung, ist dabei integrierter Bestandteil und wird bei GRESB über die Frage nach dem prozentualen Anteil der zertifizierten m² HNF (Hauptnutzfläche) geklärt. Deshalb kommt den Gebäudestandards/-labels eine wesentliche Bedeutung zu, wobei GRESB die von ihnen anerkannten Standards öffentlich auflistet.

Building Certification Schemes

Daraus ergibt sich folgendes Bild der anschliessend besprochenen Instrumente. Ausser MQS Betrieb sind sämtliche Certification Schemes von GRESB anerkannt. Es ist jedem Standard-Eigner freigestellt, sich diesem Zulassungsverfahren zu unterziehen.

Bei den Standards handelt es sich häufig um Mischformen, was mit den Klammern (...) in der folgenden Abbildung zum Ausdruck gebracht wird.

	UNTERNEHMUNG (Managementsystem)		GEBÄUDE/PORTFOLIO (Gebäudequalität)		
CERTIFICATION SCHEMES JA	ESG GRESB	E SGNI - DGNB-GiB BREEAM in-Use/Betrieb LEED O and M (SSREI)	EES SSREI	ES BREEAM in-Use/Gebäude (LEED O and M) (DGNB-GiB)	E MQS Betrieb
CERTIFICATION SCHEMES NEIN	ESG REMMS	E ECORE	EES REMMS ESI, NIMMO*	E(S) ECORE	E REIDA*, PACTA

*Certification Scheme geplant

2.2 Unterscheidung betreffend Konzept, Geltungsbereich und Inhalt

- Konzept:
 - Gebäudelabels, wo Einzelgebäude bewertet und mit einem Zertifikat ausgezeichnet werden;
 - Benchmarks, wo Einzelgebäude, allenfalls aggregiert zu Immobilien-Portfolios, in einer Skala eingestuft werden (Rating).Labels und Benchmarks unterscheiden sich nur in der Art der Auszeichnung (Plakette oder Rating), nicht aber in ihrer inhaltlichen Qualität.
- Geltungsbereich:
 - Gebäude/Portfolio: Evaluiert wird das Einzelgebäude respektive das Portfolio in Bezug auf seine Substanz und Lage sowie seine „Performance“;
 - Unternehmung: Evaluiert wird das Managementsystem, d.h. das Instrument zur Steuerung des Gebäudebestands – bis hin zur Gesamtunternehmung. Dazu gehören:
 - a) Richtlinien und Weisungen sowie dazugehörige Hilfsmittel (Checklisten etc.);
 - b) Monitoring/Kennzahlen zur Messung der Gebäude- respektive Unternehmensqualität;
 - c) Ziele, Massnahmen, Kontrolle und Verbesserungsmassnahmen zur Umsetzung eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses KVP.

UNTERSCHIED EVALUATION GEBÄUDE/PORTFOLIO – UNTERNEHMUNG

Beispiel Energie-Monitoring:

Bewertet wird beim Managementsystem das Energie-Monitoring-Konzept (Was wird gemessen, berechnet, geschätzt, simuliert, hochgerechnet, extrapoliert?) und nicht der effektive Energiebedarf. Folglich sind die Anforderungen erfüllt, wenn dieses Konzept auf das Gebäude korrekt angewandt wird, und nicht, wenn es wenig Energiebedarf aufweist.

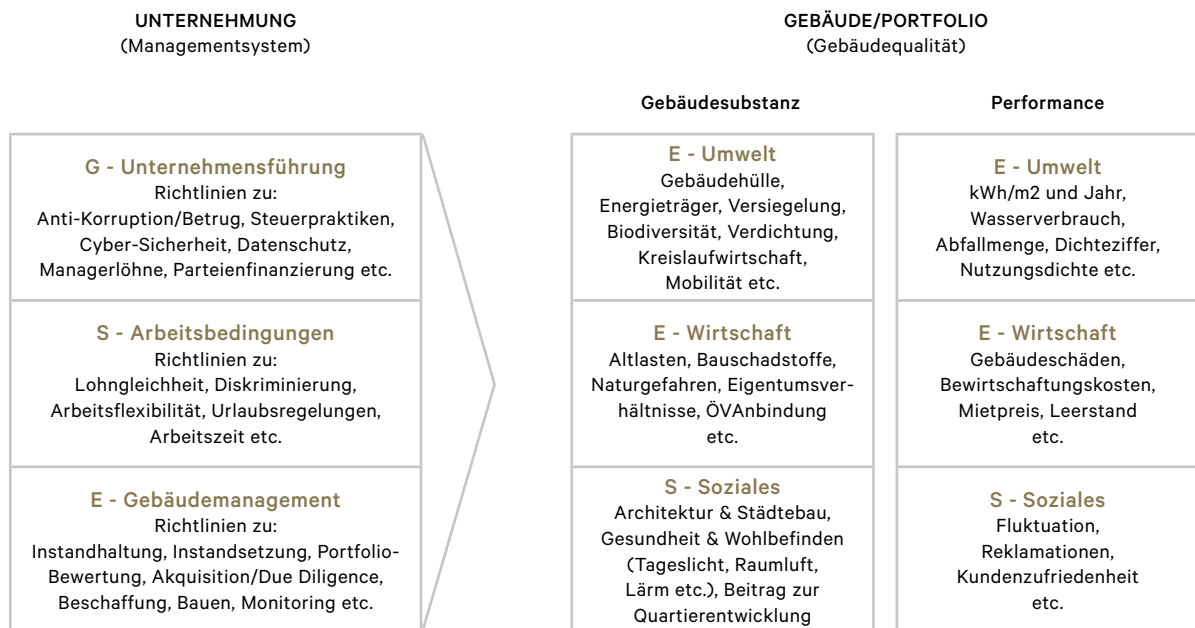
Beispiel Kundenzufriedenheit:

Bewertet wird beim Managementsystem nicht die Kundenzufriedenheit, sondern ob die Organisation ein Verfahren definiert hat, um diese zu evaluieren und kontinuierlich zu verbessern, und ob dieses Verfahren beim spezifischen Gebäude korrekt umgesetzt wird.

Beispiel Gebäudezustand:

Bewertet wird beim Managementsystem nicht der Gebäudezustand, sondern ob die Organisation ein Verfahren definiert hat, um diesen zu evaluieren und kontinuierlich zu verbessern, und ob das Verfahren beim spezifischen Gebäude korrekt umgesetzt wird.

- Inhalt:
Die Standards beziehen teilweise oder vollständig die folgenden Aspekte ein:
 - Gebäude: Gesellschaft (**S**) – Wirtschaft (**E**) – Umwelt (**E**)
 - Unternehmung: Umwelt (**E**) - Gesellschaft (**S**) – Governance (Grundsätze der Unternehmensführung) (**G**)



LEGENDE FÜR DIE KAPITEL 3 UND 4:

Vollständig abgedeckt

Teilweise abgedeckt

Marginal abgedeckt

Nicht abgedeckt

Bei der Zuordnung zu den Kategorien gibt es einen gewissen Ermessensspielraum.

3. Certification Schemes

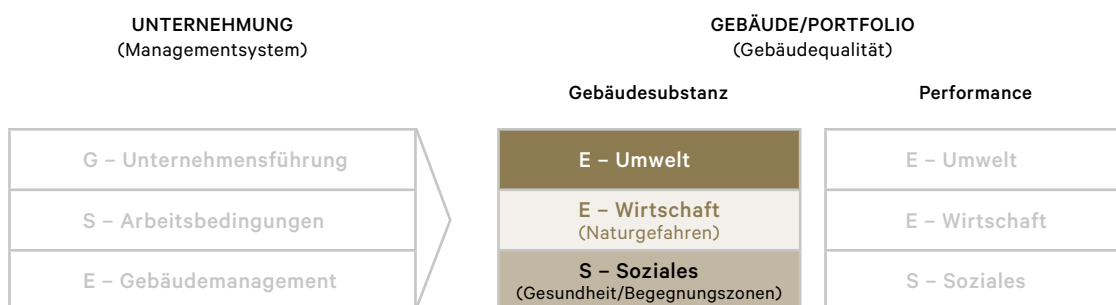
3.1 BREEAM In-Use (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

www.breeam.de

BREEAM Bestand umfasst zwei unabhängige Bewertungsteile (Zertifikate):

- Teil 1: Gebäude
- Teil 2: Betrieb

Teil 1: Gebäude



Teil 2: Betrieb



Für BREEAM In-Use gibt es keine Schweizer Adaption. Die Qualitätsprüfung und Ausstellung des Zertifikats für BREEAM Bestand DACH ist die DIFNI/TÜV Süd. Währenddem der Teil 1 vorwiegend als Bewertung der Gebäudetypologie,-konstruktion und technischen Anlagen konzipiert ist, ist der Teil 2 dem Bereich «Managementsystem» zuzuordnen. So wird dort die Umsetzung der Richtlinien für den Gebäudebetrieb sowie die Sicherstellung der guten Gebäudequalität gefordert. Inhaltlich ist der Teil 1 stark im Thema «Umwelt» verankert und dies mit einem hohen Detaillierungsgrad. So macht beispielsweise die Beleuchtung etwa einen Viertel der Bewertung aus. Auch dem Energie- und Wasserverbrauch sowie der Trinkwasserqualität und auch den sicherheitsrelevanten Einrichtungen wird eine vergleichsweise hohe Bedeutung beigemessen.

Vollständig abgedeckt

Teilweise abgedeckt

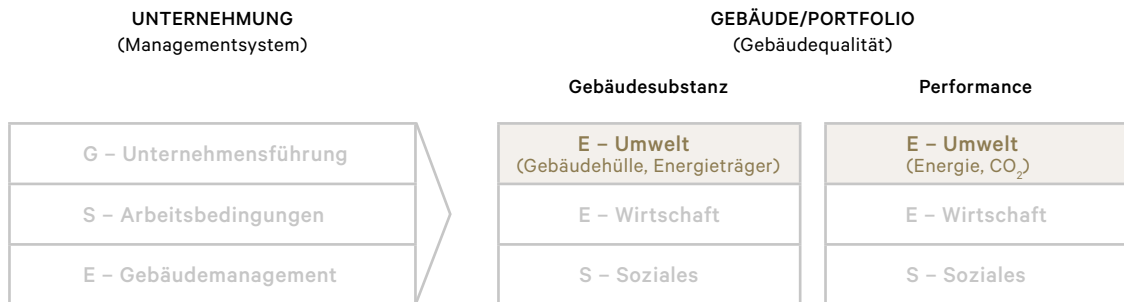
Marginal abgedeckt

Nicht abgedeckt

Kriterien	TEIL 1: Gebäude	TEIL 2: Gebäudebetrieb
Energie	Qualität der Gebäudehülle/ Energie-Ausweis	Energieausweis, Energiemonitoring-Konzept + detaillierte Verbrauchsdaten + Energieverbrauch
	HLK: Energieträger und Wirkungsgrad	
	Beleuchtung	Entfernung >10m von Emissionsquellen
Gesundheit und Wohlbefinden	Tageslicht	
	Thermischer Komfort	
	Raumluftqualität	Überwachung der Raumluftqualität Einsatz/Umgang mit schädlichen Materialien/ Einsatz VOC
	Aufenthaltszonen Innen/Aussen	Reinigung
	Barrierefreiheit	Beleuchtung
		Raumtemperatur und Beeinflussbarkeit Nutzung Gemeinschaftsräume
Widerstandsfähigkeit/Umwelt	Abwassereinleitung	Lichtverschmutzung
	Naturgefahren	Abwassereinleitung, Leckage, Dichtigkeit
	HLK: Einsatz von klimaschädlichen Materialien (Ozon, Kältemittel)	Altlastenuntersuchung Innenraumqualität
Transport	MIV: Ladestationen etc.	
	ÖV-Anbindung und Grundversorgung	
	Trennung Fuß-/Radverkehr gegenüber Lieferverkehr	
Boden und Ökologie	Ökologische Qualität des Außenraums	Biodiversitätsstrategie
		Facility Management
Material	Gebäudezustand	Zustandsbewertung
	Instandhaltungsstrategie	Brandschutz
	Sicherheit (Einbruch, Brand, Naturkatastrophen)	Schutz gegen Naturgefahren
	Nutzungsflexibilität	
Wasser	Bauliche Vorrichtungen zum Verbrauchsmonitoring	Wasserverbrauch, Trinkwasserqualität, Wassernutzung
	Wassersparende Armaturen, Sanitäreinrichtungen und weiße Elektrogeräte	
	Wiedernutzung von Regen- und Grauwasser	
	Leckage-Vorsorge	
Abfall	Abfallsammelstelle vor Ort	
Emissionen	- Umgang mit gefährlichen Materialien - Eingesetzte Kältemittel - Emissionen aus Verbrennungsgeräten	
Management		Facility Management: Betriebshandbuch / Wartung und Gebäudedokumentation
		Beschaffungsmanagement
		Wartungspläne und -dokumente

3.2 GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone)

www.geak.ch



Im Gegensatz zu MQS Betrieb, wo untersucht wird, wie gut die Gebäude im Betrieb funktionieren, bewertet der GEAK die Qualität der Gebäudehülle und Gebäudetechnik, dargestellt in drei Skalen:

- Gebäudehülle
- Gesamtenergieeffizienz
- direkte CO₂-Emissionen.

Er ist schweizweit einheitlich und hat den Status der offiziellen Schweizer Energieetikette für Gebäude. Es können alle Gebäude der Gebäudekategorien I-VI gemäss SIA 380/1 beurteilt werden.

Nebst der Beurteilung der Bausubstanz werden beim GEAK auch Verbrauchsdaten erhoben und mit dem baulichen Zustand verglichen, was Rückschlüsse über Betrieb und Nutzerverhalten erlaubt.

Der GEAK eignet sich zur Beurteilung von Einzelgebäuden und Portfolios mit Sanierungsbedarf.

Wesentlich ist auch der GEAK Plus, weil auf dieser Basis einfach Sanierungskonzepte entwickelt und anschliessend Fördergelder gesprochen werden. Der GEAK Plus beinhaltet zusätzlich zum einfachen GEAK einen Beratungsbericht mit Varianten zu energetischen Sanierungen (Gebäudehülle und Heizungersatz), deren Wirkung in Bezug auf die Gesamtenergieeffizienz sowie die damit verbundenen Investitionskosten.

Vollständig abgedeckt

Teilweise abgedeckt

Marginal abgedeckt

Nicht abgedeckt

3.3 GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

www.gresb.com



GRESB umfasst als einzigen Standard im Immobilienbereich die Gesamtunternehmung (ESG). So betrachtet GRESB die Unternehmung mit all ihren Funktionsträgern und Anspruchsgruppen.

Es geht darum, deren Bedürfnisse und Verantwortungen respektive Risiken bei entsprechender Abweichung zu kennen und diese mittels geeigneter Regeln und Kontrollen abzuwenden. Gegenstand der Betrachtung ist dabei nicht nur Gebäude im Bestand, sondern auch solche in der Entwicklungs- und Sanierungsphase.

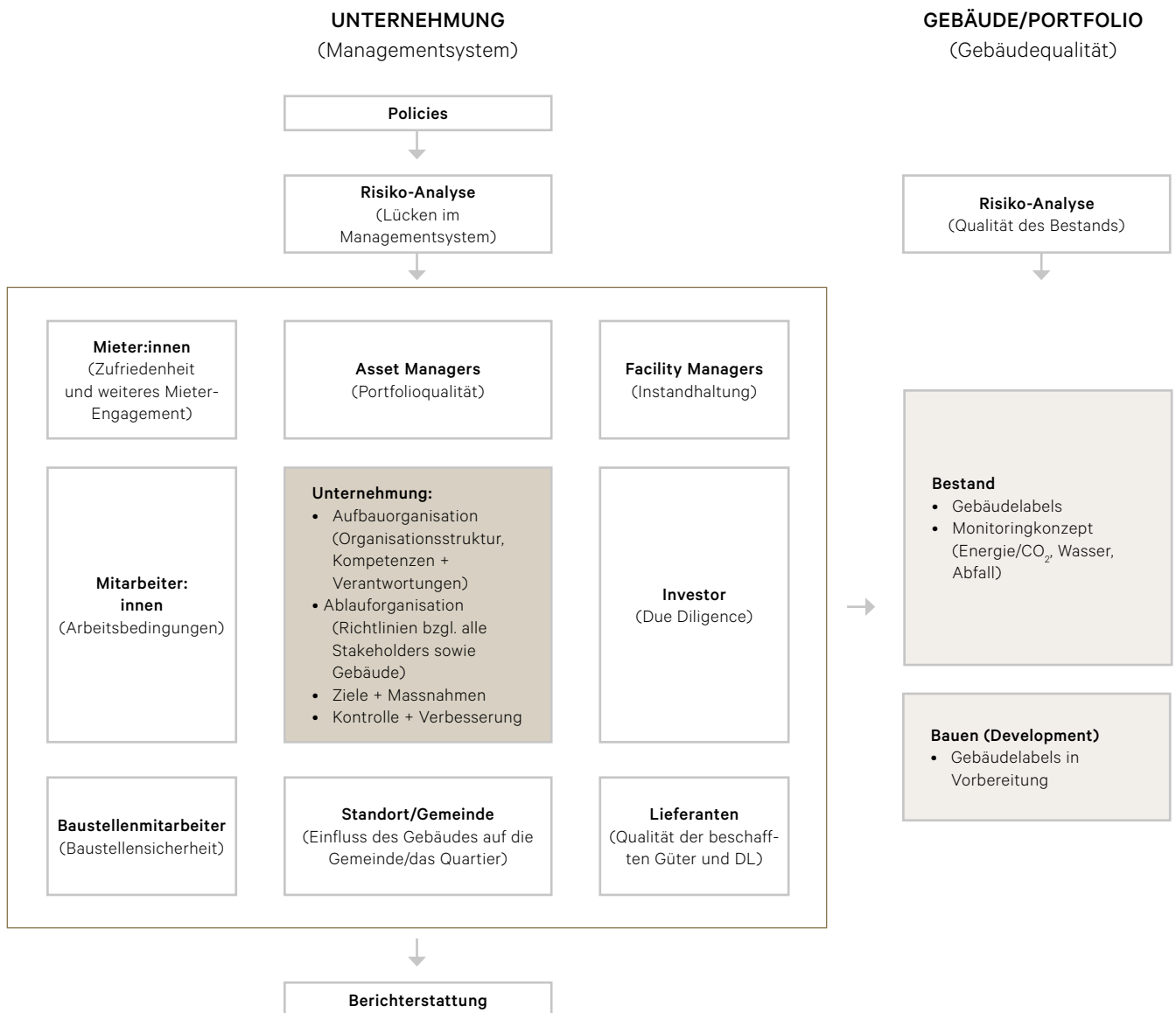
Nebst der Risikoanalyse sowie operativen Richtlinien verlangt GRESB einen organisatorischen Überbau (klare Kompetenzen und Verantwortlichkeiten), strategische Grundsätze in Form von Policies, sowie ein Reporting. Aufgrund dieser Gesamtsicht werden keine Gebäude-Zertifikate ausgestellt; es wird dieses Managementsystem und seine Umsetzung einem Rating unterzogen.

Vollständig abgedeckt

Teilweise abgedeckt

Marginal abgedeckt

Nicht abgedeckt

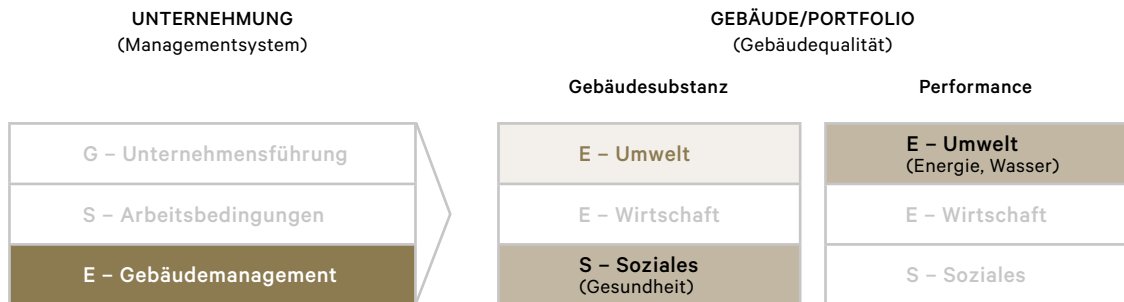


Inhaltlich ist GRESB sehr umfassend:

Location and Transportation	Aspekte	Pillar	Inhalt
Management Component	Leadership	Governance (G)	Governancestruktur in Bezug auf ESG
	Policies	Governance (G)	Vorhandene Richtlinien in Bezug auf ESG
	Reporting	Governance (G)	Offenlegungsmethoden von ESG-Daten
	Risk Management	Governance (G) & Society (S)	Umweltmanagementsystem, Governance und Society Risiko-Analysen, klimarelevantes Risikomanagement
	Stakeholder Engagement	Society (S)	Mitarbeitertraining -zufriedenheit, -gesundheit, Engagement externer Stakeholder
Performance Component	Risk Assessment	Umwelt (E)	Risiko-Assessments auf Gebäudeebene und Effizienzmaßnahmen
	Targets	Umwelt (E)	Zielsetzungen auf Portfolioebene
	Tenants & Community	Society (S)	Mieterzufriedenheit, -engagement, -gesundheit, Gemeindeengagement
	Energy	Umwelt (E)	Energieverbrauch, erneuerbare Energien
	GHG	Umwelt (E)	CO ₂ Emissionen
	Water	Umwelt (E)	Wasserverbrauch, Wasserwiederverwertung
	Waste	Umwelt (E)	Abfallmanagement
	Data Monitoring & Review	Umwelt (E)	Überprüfung der Verbrauchsdaten durch Dritte
Building Certifications	Umwelt (E)	Gebäudezertifikate (Portfolioabdeckung)	
Development Component	ESG Requirements	Umwelt (E) & Governance (G)	Generelle Voraussetzungen in Bezug auf ESG
	Materials	Umwelt (E)	Voraussetzungen für Materialauswahl und graue Energie (Embodied Carbon)
	Building Certifications	Umwelt (E)	Gebäudezertifikate (Portfolioabdeckung)
	Energy	Umwelt (E)	Voraussetzungen für Energieeffizienz
	Water	Umwelt (E)	Voraussetzungen für Wassereffizienz
	Waste	Umwelt (E)	Müllmanagement während der Entwicklungsphase
	Stakeholder Engagement	Society (S)	Engagement mit Gemeinde und Auftragnehmern

3.4 LEED Operations and Maintenance (Leadership in Energy and Environmental Design)

www.usgbc.org/leed



LEED ist das amerikanische Gebäudelabel. Es gibt keine Schweizer Adaption. Analog DGNB-GiB verlangt auch dieser Standard konkrete Regeln für das Gebäudemanagement und Massnahmen zur Verbesserung des Ressourcenverbrauchs. Bewertet wird aber auch hier in limitiertem Ausmass die Gebäudequalität, und zwar in Bezug auf den Energiebedarf, aber auch in Bezug auf nutzerspezifische Anforderungen wie Innenraumqualität, thermischer Komfort, Beleuchtung und Tageslicht.

Location and Transportation	Alternative Transportation
Sustainable Sites	Site Management Policy*
	Site Development-Protect or Restore Habitat
	Rainwater Management
	Heat Island Reduction
	Light Pollution Reduction
	Site Management
	Site Improvement Plan
Water Efficiency	Indoor Water Use Reduction*
	Building-Level Water Metering*
	Outdoor Water Use Reduction
	Indoor Water Use Reduction
	Cooling Tower Water Use
Energy and Atmosphere	Water Metering
	Energy Efficiency Best Management Practices*
	Minimum Energy Performance*
	Building-Level Energy Metering*
	Fundamental Refrigerant Management*
	Existing Building Commissioning— Analysis
	Existing Building Commissioning—Implementation
	Ongoing Commissioning
	Optimize Energy Performance
	Advanced Energy Metering
	Demand Response
Renewable Energy and Carbon Offsets	
Enhanced Refrigerant Management	

Vollständig abgedeckt

Teilweise abgedeckt

Marginal abgedeckt

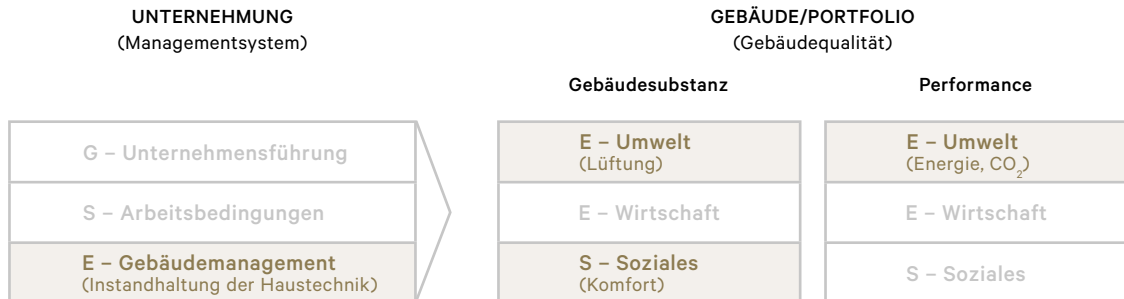
Nicht abgedeckt

Location and Transportation	Alternative Transportation
Materials and Resources	Ongoing Purchasing and Waste Policy*
	Facility Maintenance and Renovations Policy*
	Purchasing- Ongoing
	Purchasing- Lamps
	Purchasing- Facility Maintenance and Renovation
	Solid Waste Management- Ongoing
	Solid Waste Management- Facility Maintenance and Renovation
Energy and Atmosphere	Minimum Indoor Air Quality Performance*
	Environmental Tobacco Smoke Control*
	Green Cleaning Policy*
	Indoor Air Quality Management Program
	Enhanced Indoor Air Quality Strategies
	Thermal Comfort
	Interior Lighting
	Daylight and Quality Views
	Green Cleaning- Custodial Effectiveness Assessment
	Green Cleaning- Products and Materials
	Green Cleaning- Equipment
Energy and Atmosphere	Innovation
	LEED Accredited Professional

*=required

3.5 MQS Betrieb (Minergie Qualitätssystem Betrieb)

www.minergie.ch



Bei MQS Betrieb werden die haustechnischen Anlagen (Heizung, Lüftungsanlage, sommerlicher Wärmeschutz etc.) überprüft, basierend auf der Methodik des SIA Merkblatts 2048 (Energetische Betriebsoptimierung).

MQS Betrieb umfasst vier Schritte: Analyse, Beratung, Optimierung und Auszeichnung. Ziel ist es, die Qualitätsansprüche von Minergie in Bezug auf Komfort, Werterhalt und Energieeffizienz während der Betriebsphase zu gewährleisten. Es können nur Gebäude der Gebäudekategorien I-IV gemäss SIA 380/1 beurteilt werden.

Primäre Nutzniesser sind die Gebäudeeigentümer, welche einen umfassenden Betriebscheck ihrer Liegenschaft erhalten, kombiniert mit Empfehlungen zur Betriebsoptimierung und Tipps zur optimalen Instandhaltung der Betriebseinrichtungen. Die Resultate können zudem an die Nutzenden kommuniziert werden, denen durch die Schaffung von Transparenz das Nutzungsverhalten mit Heizenergie, Strom und Warmwasser bewusster gemacht wird.

Vollständig abgedeckt

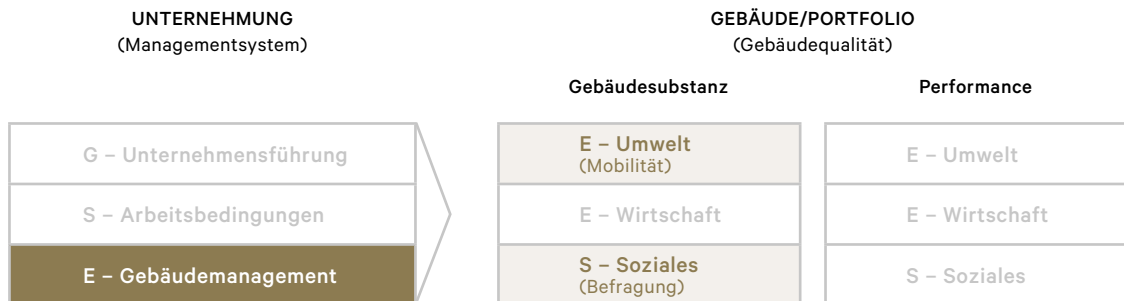
Teilweise abgedeckt

Marginal abgedeckt

Nicht abgedeckt

3.6 SGNI - DGNB-GiB (Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft – DGNB Gebäude im Betrieb)

www.dgnb-system.de/de/gebaeude/im-betrieb/



Das DGNB-GiB (Gebäude im Betrieb)-System der SGNI ist die Schweizer Version des europäischen Gebäudelabels DGNB-GiB. Es ist als Managementsystem konzipiert.

DGNB-GiB folgt dem Grundprinzip der ISO-Managementsystem-Normen, nämlich P-D-C-A:

- P-PLAN: Zielvereinbarung pro messbaren Indikator (E-S-W)
- D-DO: Aufbau des Monitorings und Messung respektive Festlegung von Richtlinien und Umsetzung
- C-CHECK: Kontrolle der Messungen sowie der Umsetzung der Richtlinien (Monitoring, Audits) und Ableiten von Verbesserungsmassnahmen
- A-ACT: Umsetzung der Verbesserungsmassnahmen

Dieser Prozess wird für jede Liegenschaft durchgespielt und entsprechend wird jede Liegenschaft einzeln zertifiziert. Die einzelnen Liegenschaften können jedoch sehr gross sein und z.B. ganze Wohnsiedlungen umfassen. Im Fokus der Bewertung steht nicht die eigentliche Gebäudequalität, sondern die Frage, ob das Managementsystem korrekt auf das spezifische Gebäude angewandt wurde. Aspekte, welche bei vielen Gebäuden gleichbleiben wie z.B. Strategiedokumente auf Portfolioebene, interne Performanceziele, Beschaffungsrichtlinien, etc. werden in einem Basiszertifikat zusammengefasst und nur einmal nachgewiesen.

Der Inhalt des DGNB-Gebäudes im Betrieb-Katalogs der SGNI ist hinsichtlich der Optimierungsmöglichkeiten im Betrieb umfassend und ausgewogen. In reduziertem Masse bewertet DGNB-GiB auch die Gebäudequalität, nämlich:

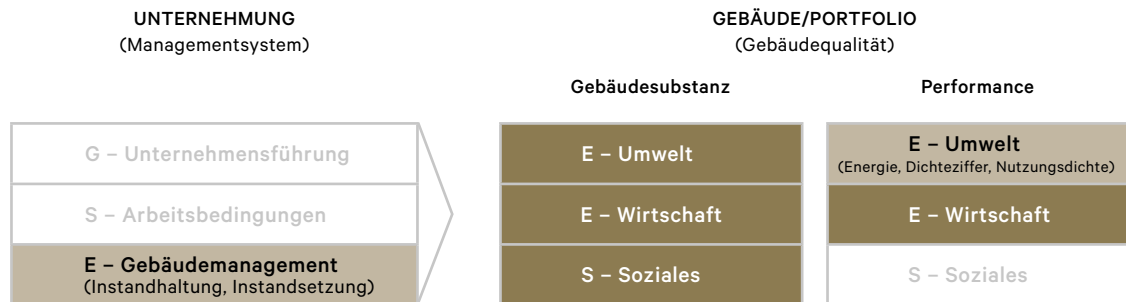
- Barrierefreiheit
- Gesundheits- und Aufenthaltsangebote
- alle Aspekte zur Mobilitätsinfrastruktur

DGNB-GiB beinhaltet folgende Anforderungen:

	PLAN	DO	CHECK	ACT
ENV1: Energie/CO₂	Soll-Wert festlegen; je höher der Sollwert, desto besser die Bewertung	Erfassung der (Verbrauchs)-Daten; je differenzierter die Erfassung, desto besser die Bewertung	Analyse der Messdaten und Kontrolle der Umsetzung der Verbesserungsmaßnahmen aus dem Vorjahr; je besser die Umsetzung, umso besser die Bewertung	Massnahmen zur Optimierung des Betriebs, wobei Massnahmen vorgeschlagen werden und je nach Auswahl die Bewertung besser ausfällt
ENV2: Wasser				
ENV3: Wertstoffmanagement				
ECO1: Betriebskosten	dito	dito	dito	dito
ECO2: Risikomanagement und Werterhalt	Erfassung von <ul style="list-style-type: none"> • Gebäudezustand (Bauteile, Gebäudetechnik, Brandschutz, Schadstoffe, Kältemittel), • Nutzerzufriedenheit, Leerstand • Umwelt-/Klimarisiken (Luft, Lärm, Radon, Energie, Versorgung) Die Bewertung beruht auf Art und Umfang der Analyse und nicht der Gebäudequalität!			Erstellung eines Massnahmen-/Finanzplans) zur Reduktion der Umweltrisiken
ECO3: Beschaffung und Bewirtschaftung	Erstellung von Richtlinien betreffend: <ul style="list-style-type: none"> • Instandhaltungs- und Ausbaumassnahmen; je höher die Anforderungen, desto besser die Bewertung • Beschaffung • Rückbau- und Recycling • Bewirtschaftung (Reinigung etc.) • Biodiversität • Technisches Monitoring 			
SOC1: Innenraumkomfort	Zielwerte festlegen; wenn auf der Basis von Vorbildgebäuden, dann bessere Bewertung	Erfassung von Komfortparametern; wenn ganzjährige und nicht nur Kurzzeitmessung, dann bessere Bewertung	Analyse der Messdaten und Kontrolle der Umsetzung der Verbesserungsmaßnahmen aus dem Vorjahr (siehe oben)	Massnahmen zur Optimierung des Betriebs (Nutzerbefragungen, Beschwerdemanagement)
SOC2: Nutzerzufriedenheit: - allgemein	Förderung der: <ul style="list-style-type: none"> • Nutzerkommunikation • Nutzerinteraktion • Familienfreundlichkeit 			
- Barrierefreiheit	Bewertung der baulichen Voraussetzungen; je höher die Qualitätsstufe, desto besser die Bewertung			Umsetzung eines Gesamtkonzepts zur Erhöhung des Grads der Barrierefreiheit, Gesundheit und Aufenthaltsqualität
- Gesundheit	Evaluation der Nutzerzufriedenheit			
- Aufenthaltsqualität	Evaluation der Nutzerzufriedenheit			
SOC3: Mobilität	Bewertung des Gebäudes auf der Basis von: <ul style="list-style-type: none"> • Benutzerkomfort am Gebäude (Abstellräume für Mobilitätshilfen) • Velloverkehr (Abstellanlagen) • ÖV-Anschluss und Förderung der ÖV-Benutzung • MIV: Elektroladeinfrastruktur • Sharingangebote 			

3.7 SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index)

www.ssrei.ch



Der SSREI folgt den Grundsätzen des SIA 112/1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau» (siehe Kap. 0.2) und geht damit die Bestandsanalyse umfassend an. Geprüft wird nebst der Substanz des Gebäudes auch seine Lage sowie der Betrieb, nämlich die Instandhaltung und Instandsetzung.

Der SSREI ist als Index konzipiert. Nebst dem internen Nutzen, nämlich eine fundierte Basis für die strategische Weiterentwicklung des Immobilienportfolios zu erhalten, bezweckt er, Transparenz und Vergleichbarkeit in Bezug auf die nachhaltige Qualität des Schweizer Gebäudebestand zu schaffen.

Die Aufnahme eines Gesamt- oder Teil-Portfolios bedingt die stichprobenweise externe und unabhängige Verifikation der kundenseitig durchgeführten Selbstbewertung. Abgeschlossen wird der Prozess mit der Zertifizierung des SSREI-Prüfverfahrens durch die SQS (Schweizerische Vereinigung für Qualitäts- und Management-Systeme).

Basis für die Bewertung sind einerseits automatisch durch das SSREI-Tool generierte öffentliche Daten (Denkmalschutz, Minergie-Zertifikat, Exposition für Radon, Lärm und Naturgefahren, Potenzial an erneuerbaren Energien, ÖV-Gütekategorie, Altlastenbelastung) sowie vom Kunden gelieferte gebäudespezifische und betriebliche Daten. Die Bewertung wiederum erfolgt in weiten Teilen automatisch.

Vollständig abgedeckt

Teilweise abgedeckt

Marginal abgedeckt

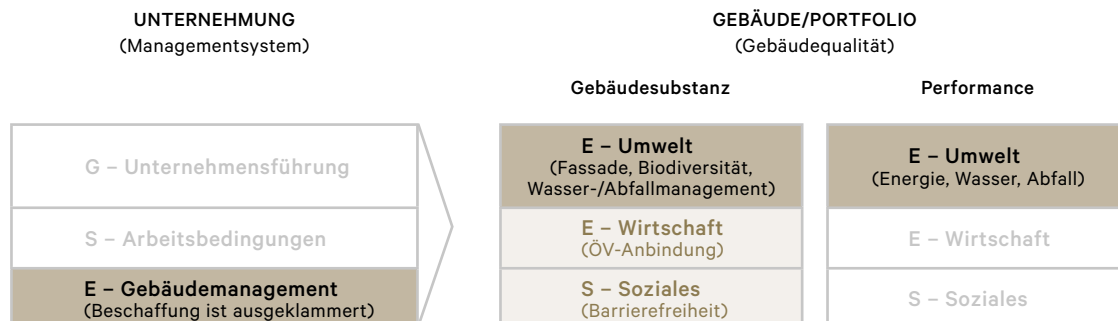
Nicht abgedeckt

GESELLSCHAFT	WIRTSCHAFT	UMWELT
G1 Städtebau und Architektur	W1 Bewirtschaftungskosten und Instandsetzung	U1 Materialaufwand Rohbau
G2 Nutzungsdichte	W2 Werterhalt/Instandhaltung	U2 Wärmeerzeugung Betrieb
G3 Grundversorgung und öffentliche Begegnungsorte	W3 Wartungs- und Rückbauvoraussetzungen	U3 Materialqualität Rohbau
G4 Barrierefreiheit	W4 Eigentumsverhältnisse und -rechte	U4 Materialqualität Ausbau
G5 Soziale Kontakte im Innenraum	W5 Altlastenbelastung	U5 Energiebedarf Wärme
G6 Soziale Kontakte im Aussenraum	W6 Naturgefahren	U6 Abfalltrennung
G7 Subjektive Sicherheit	W7 Potenzial an erneuerbaren Energien	U7 Angebot an Auto- und Velo-Parkplätzen
G8 Nutzungsflexibilität und -variabilität	W8 Anbindung an ÖV	U8 Biodiversität
G9 Gebrauchsqualität	W9 Zugang zu Parzelle und Gebäude	U9 Bodenversiegelung
G10 Tageslicht	W10 Mietpreise	U10 Ausnützung
G11 Lärmbelastung	W11 Leer-/Belegungsstand	
G12 Lüftungskonzept		
G13 Radon		
G14 Sommerlicher Wärmeschutz		
G15 Gebäudehülle		

4. Weitere Instrumente (keine Certification Schemes)

4.1 ECORE (ESG-Circle of Real Estate)

www.ecore-scoring.com



ECORE kommt von der Portfolio-Perspektive. Im Kern wird die Asset-Ebene genauer beleuchtet mittels dem Fragenkatalog für verschiedenste Assetklassen pro Objekt (siehe Logik-Übersicht) und gibt einen ESG-Score aus. Neu ist seit 2023 der Finance Score, der ein Extrakt des Bestandskatalog ist. Die Finance Partner (siehe Chart) nutzen diesen für Ihre Risikoeinwertung und die Erstellung eines Kreditangebots. Die Nachweisführung ist im Tool möglich, sowie in Cluster IV des Fragenkatalogs die Regulatorik (Taxonomie-Check) abgedeckt.

Die Solution Partner helfen den Asset Partnern bei der Transformation der Immobilien. Neben Veranstaltungen zu Best-Practices gibt es Austauschmöglichkeiten über Erfahrungswerte von Massnahmen. Die Brancheninitiative ist 2020 gestartet und hat mittlerweile ca. 130 Partnerunternehmen an Board. Der Katalog wird jährlich aktualisiert und durch einen Wissenschaftsbeirat begleitet.

Vollständig abgedeckt

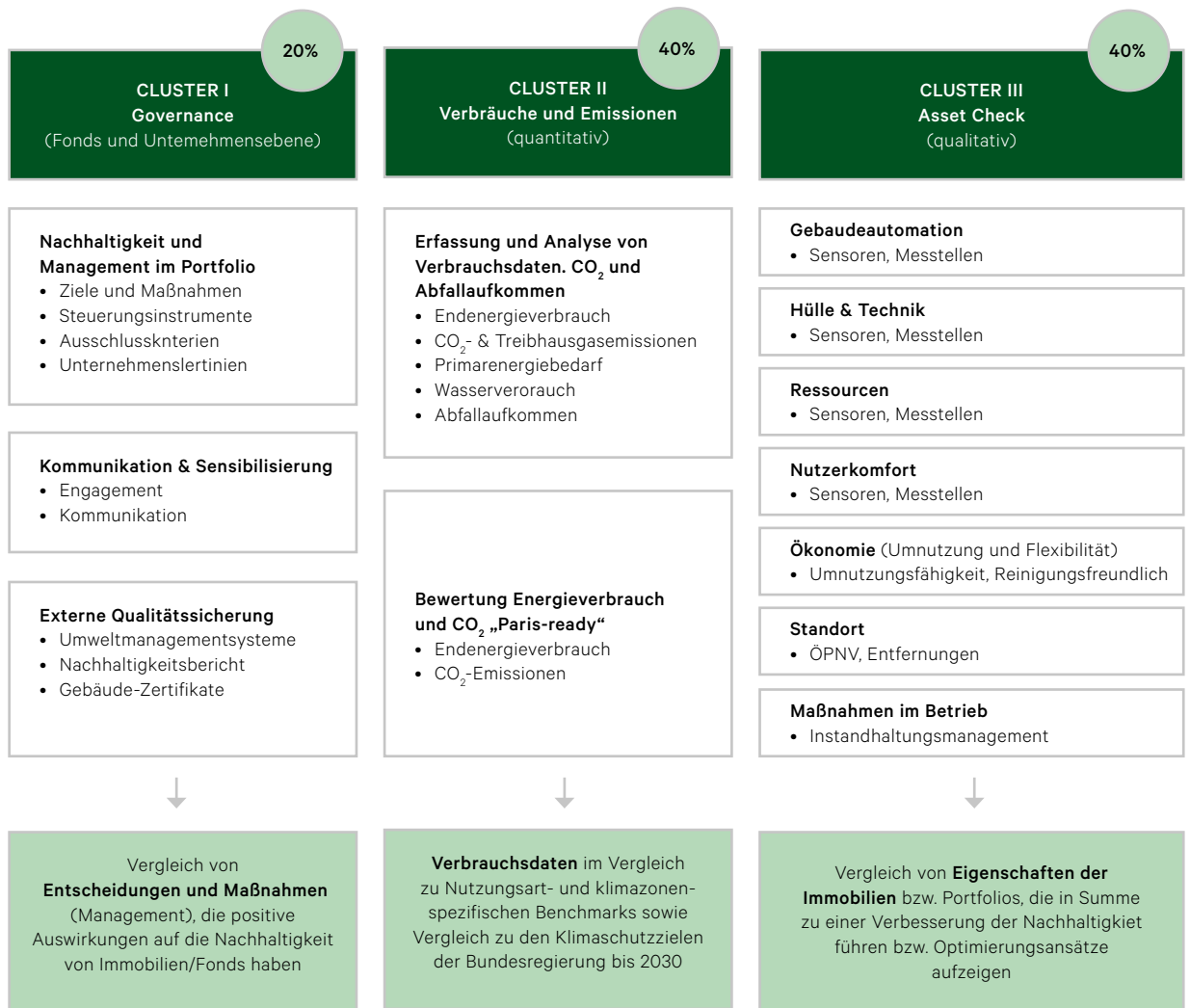
Teilweise abgedeckt

Marginal abgedeckt

Nicht abgedeckt

ECORE Asset-Score: Die Logik

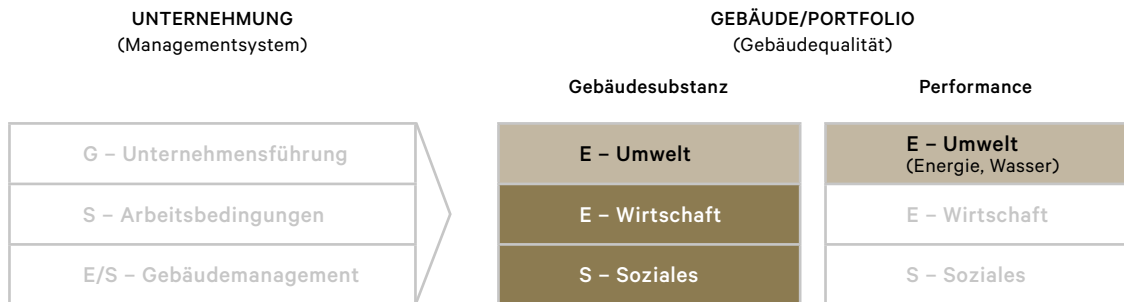
Das Scoring enthält alle relevanten Aspekte von Environment, Social und Governance



* Das Scoring ist ein dynamisches Modell, das kontinuierlich an die regulatorischen und gesellschaftlichen Anforderungen angepasst wird.

4.2 ESI (Economic Sustainability Indicator)

www.ccrs-esiweb.ch



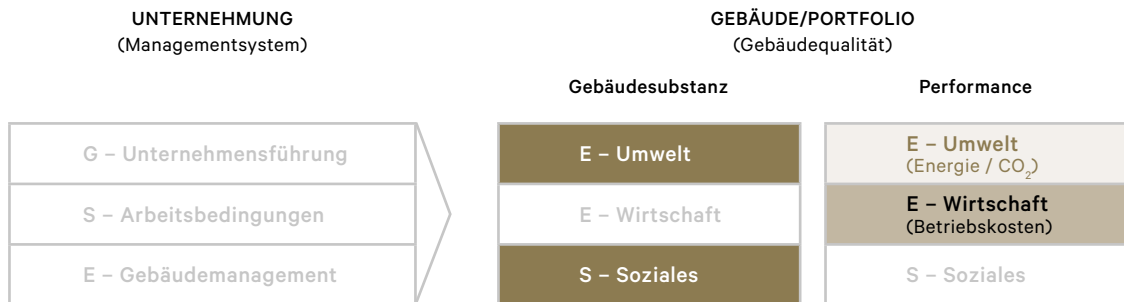
Seit 2012 bewertet der CCRS ESIWeb - Economic Sustainability Indicator - das Risiko qualitativer Wertminderungen für Immobilien.

Berücksichtigt werden die folgenden Umwelten: Wirtschaft, Gesellschaft, Politik, Ökologie und Energie. Für die unten aufgeführten Kriterien/Dimensionen werden Risikofaktoren bestimmt, welche die Werthaltigkeit von Immobilien in der Zukunft beeinflussen. Diese Risikofaktoren werden mit wissenschaftlich fundierten Wertminderungen und Eintretenswahrscheinlichkeiten versehen. Das CCRS ESIWeb ist ein gegen eine Gebühr zu verwendendes Produkt, welches dem Nutzer in einer leicht zugänglichen Selbstanalyse seine Objektdaten direkt liefert und den Vergleich mit den Auswertungen anderer Nutzer zulässt.

KRITERIEN	ANFORDERUNG	
1. Flexibilität und Polyvalenz	1.1 Nutzungsflexibilität	Umbaubarkeit, Anpassbarkeit und Rückbaubarkeit der Baukonstruktion (Raumeinteilung, Erweiterbarkeit, Geschosshöhe, Zugänglichkeit und Reservekapazität Technik)
	1.2 Nutzerflexibilität	Rollstuhlgängigkeit, Grundrissflexibilität, Stauraum, Balkon, Nutzbarkeit Aussenraum
2. Ressourcenverbrauch und Treibhausgase	2.1 Energie und Treibhausgase	Energiebedarf, Einsatz erneuerbarer Energien
	2.2 Wasser	Wasserverbrauch, Abwasserentsorgung, Regenwassernutzung
	2.3 Baumaterialien	Rezyklierbarkeit von Baumaterialien
3. Erreichbarkeit und Mobilität	3.1 Öffentlicher Verkehr	ÖV-Anbindung
	3.2 Nicht-motorisierter Verkehr	Veloabstellplätze
	3.3 Erreichbarkeit	Distanz zu Versorgung mit Dingen des täglichen Gebrauchs
4. Sicherheit	4.1 Lage hinsichtlich Naturgefahren	Hochwasser, Lawinen, Erdbeben, Erdsturz
	4.2 Bauliche Sicherheitsvorschriften	Betreffend Naturgefahren, subjektiver Sicherheit sowie Brandschutz
5. Gesundheit und Komfort	5.1 Gesundheit und Komfort	Raumluftqualität, Lärmbelastung, Tageslicht, Regulierbarkeit Raumklima, Strahlung, Baumaterialien, Altlasten

4.3 NIMMO

www.sgni.ch



2024 ist die Lancierung von NIMMO in zertifizierbarer Form durch die SGNI geplant. NIMMO ist ein von der Immobilien Stadt Zürich (IMMO) zusammen mit der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) entwickeltes Nachhaltigkeits- Bewertungssystem für den Immobilienbestand.

U1 Klimaschutz & Energie	1. Klimaschutz – CO ₂
	2. Klimaschutz - Energie
	3. Mobilität
U2 Stoffkreisläufe	4. Umweltschutz & Nachhaltige Beschaffung
	5. Wertstoffmanagement & Kreislaufwirtschaft
U3 Natur und Landschaft	6. Wassermanagement
	7. Ökosysteme & Biodiversität
G1 Gesundheit & Wohlbefinden	8. Innenraumluftqualität - Frischluftversorgung
	9. Innenraumluftqualität - Schadstoffe
	10. Thermischer Komfort - Winter
	11. Thermischer Komfort - Sommer
	12. Visueller Komfort
	13. Akustischer Komfort
G2 Sicherheit & Barrierefreiheit	14. Sicherheit
	15. Barrierefreiheit
G3 Aufenthaltsqualität & Kommunikation	16. Aufenthaltsqualität innen
	17. Aufenthaltsqualität aussen
W1 Gebäudeperformance	18. Betriebskosten
	19. Gebäudesubstanz
W2 Gebäudeattraktivität	20. Nutzbarkeit & Flächeneffizienz
	21. Identitätsstiftender und (bau-)kultureller Wert
W3 Gebäuderésilienz	22. Klimaanpassung - Temperatur
	23. Klimaanpassung - Extremwetter

Vollständig abgedeckt

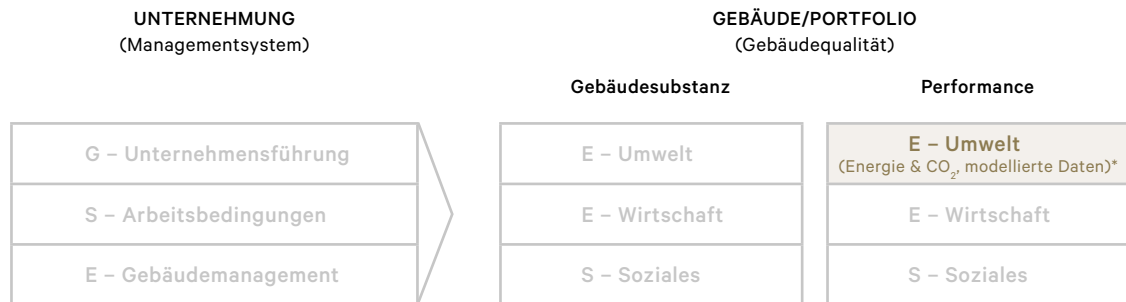
Teilweise abgedeckt

Marginal abgedeckt

Nicht abgedeckt

4.4 PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment/Real Estate)

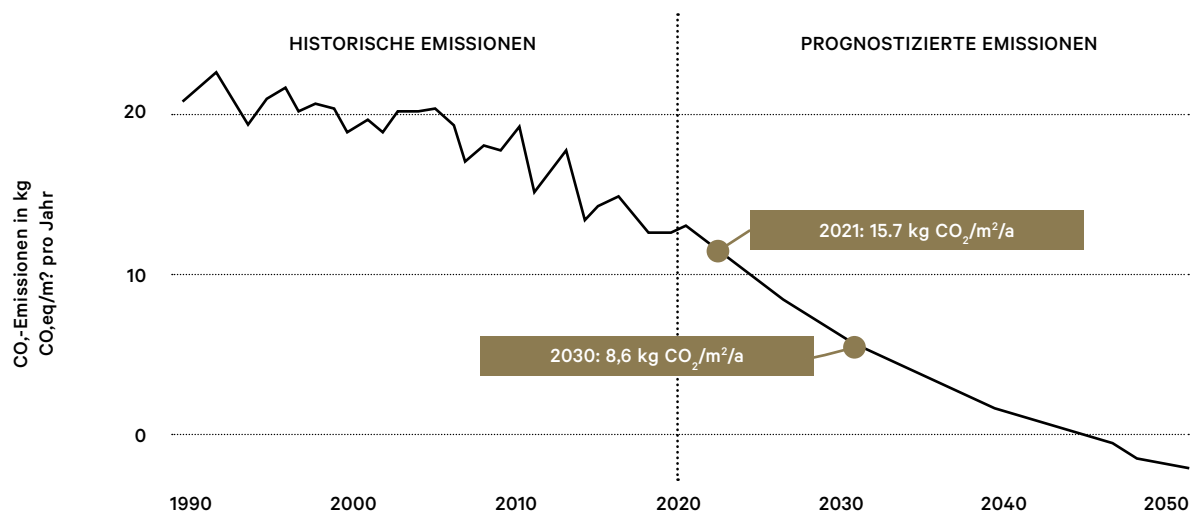
www.bafu.admin.ch



*falls effektive Daten vorliegen, werden diese eingegeben, was die Aussagekraft des Ratings erhöht.

PACTA ist ein lizenzfreier CO₂-Rechner für Immobilien- und Hypothekenportfolien. Er wird im Rahmen der PACTA-Klimatests für den gesamten Schweizer Finanzmarkt verwendet, die vom Bundesamt für Umwelt BAFU in enger Zusammenarbeit mit dem Staatssekretariat für Internationale Finanzfragen SIF zweijährlich durchgeführt werden. Ziele der Klimatestes sind die Fortschrittsmessung in Bezug auf die Klimaziele sowie die Unterstützung der Finanzmarktakteure bei der Umsetzung von Bundesrats- und Branchenempfehlungen. Der CO₂-Rechner berücksichtigt als Inputdaten den Standort des Gebäudes sowie den Heizungsträger, die beheizte Fläche inkl. Anzahl Geschosse, das Baujahr, die Nutzungsart gemäss SIA und die Sanierungsjahre für Fassade, Keller, Dach und Fenster. Wenn diese Inputdaten bekannt sind - wie dies in der Regel bei selbst gehaltenen Liegenschaften der Fall ist - können sie detailliert eingefüllt werden. Mit der SIA-Norm 380/1 (2016) «Heizwärmebedarf» und der offiziellen CO₂- Emissionsfaktoren für die Energieträger «Heizöl» und «Erdgas» gemäss dem Schweizerischen Treibhausgasinventar werden die jährlichen CO₂-Emissionen berechnet, die bei der Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser dieses Gebäudes anfallen. Dabei wird die geografische Höhenlage berücksichtigt und die jährlichen Emissionswerte werden witterungsbereinigt ausgewiesen. Gebäude, die mit erneuerbaren Energieträgern beheizt werden, erhalten den Wert Null für die CO₂-Emissionen, weil analog zum international abgestimmten Treibhausgasinventar der Schweiz nur die direkten Emissionen aus der Nutzung der Gebäude betrachtet werden (sogenanntes «Scope 1», ohne Elektrizität «Scope 2» und graue Emissionen in Baumaterialien «Scope 3»). Das heisst, dass auch für Gebäude, die mit Fernwärme beheizt werden, aktuell keine Emissionen assoziiert sind. Eine Weiterentwicklung auf weitere Scopes ist vom BAFU geplant.

Der errechnete Wert für den CO₂-Ausstoss liefert einen Hinweis auf die Klimaverträglichkeit eines Gebäudes. Der aktuelle Wert pro Gebäude und Portfolio sowie die vorhandenen Sanierungspläne werden im Rahmen der PACTA Klimatests mit dem offiziellen Absenkepfad für den Gebäudepark Schweiz gemäss der «Langfristigen Klimastrategie 2050» der Schweiz verglichen. Bis ins Jahr 2050 sollte der gesamte Gebäudepark keine CO₂-Emissionen mehr ausstossen. Aktuell ist der Schweizer Gebäudepark für rund einen Viertel der CO₂-Emissionen verantwortlich. Reduktionen in diesem Bereich sind also ein Schlüssel für die Erreichung der Klimaziele.

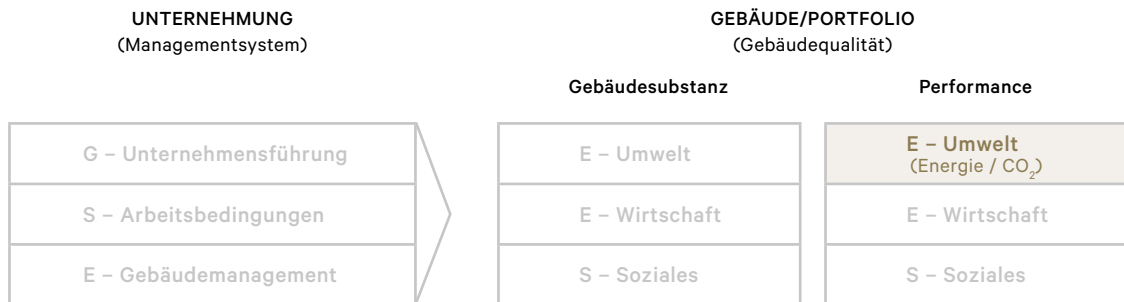


Wenn die klimarelevanten Gebäudedaten nicht bekannt sind – wie möglicherweise für Hypothekarportfolien – ist der CO₂-Rechner so aufgebaut, dass einzig der Gebäudestandort angegeben werden muss. Die weiteren Inputdaten können aus dem Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) entnommen werden, das vom Bundesamt für Statistik BFS geführt und von den Kantonen bzw. Gemeinden gespeist wird. Die Kantone sind verpflichtet, dieses aktuell zu halten, was aber noch nicht bei allen gleichermassen umgesetzt ist. Um die Aktualisierung des GWRs zu unterstützen, hat das BAFU für alle Schweizer Wohngebäude die CO₂-Schätzung auf dem Bundesgeoportal entlang der Farb- und Emissionsskala des Gebäudeenergieausweises der Kantone GEAK veröffentlicht. Die jeweils aktuellen Daten vom Vortag zur CO₂-Karte auf dem Bundesgeoportal sind ebenfalls kostenlos herunterladbar.

Weitere Angaben in DE/FR/IT/EN finden Sie unter www.bafu.admin.ch/co2-rechnergebaeude und www.bafu.admin.ch/klima-finanzmarkt. Das R-Skript zum Rechner wurde im Auftrag des BAFU durch Wüest Partner AG entwickelt. Es kann beim BAFU kostenlos bezogen werden (climate@bafu.admin.ch).

4.5 REIDA-CO₂-Benchmark (Real Estate Investment Data Association)

www.reida.ch



REIDA ist ein Standard für die Berechnung von Energieverbräuchen und Treibhausgas-Emissionen. Im Zuge der Offenlegungspflichten respektive -empfehlungen im Zusammenhang mit den Klimadaten ist es wesentlich, mit einer einheitlichen Methodik zu arbeiten, um Transparenz und Vergleichbarkeit zu erwirken. Die Grundsätze von REIDA sind:

- Erfasst und bilanziert werden nur real gemessene Verbrauchswerte;
- Für jedes der Immobilienportfolios wird zusammen mit den Ergebnissen auch der Abdeckungsgrad ausgewiesen;
- Es erfolgt eine Angabe von Unsicherheitsbereichen (bedingt durch z.B. ungenaue Messensoren, kleine Umrechnungsunschärfen von vermietbarer Fläche auf Energiebezugsfläche). Diese Unsicherheiten werden für jedes Portfolio aggregiert und auf Stufe der Kennzahlen in Form eines Unsicherheitsbereichs ausgewiesen, der anzeigt, wie verlässlich die Kennzahl ist.

Vollständig abgedeckt

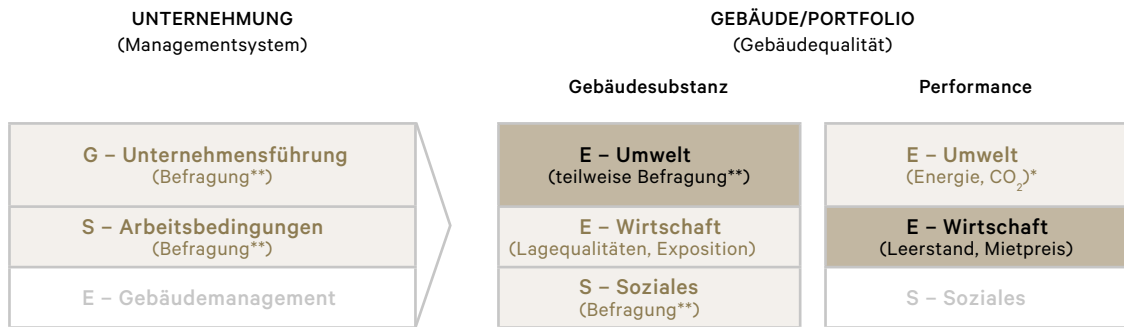
Teilweise abgedeckt

Marginal abgedeckt

Nicht abgedeckt

4.6 REMMS (Real Estate Meta-Rating and Monitoring on Sustainability)

www.remms.ch



* Falls die Angaben nicht vorhanden sind, wird auf das GWR (Gebäude- und Wohnregister) zurückgegriffen. Dieses ist nur bedingt aktualisiert.

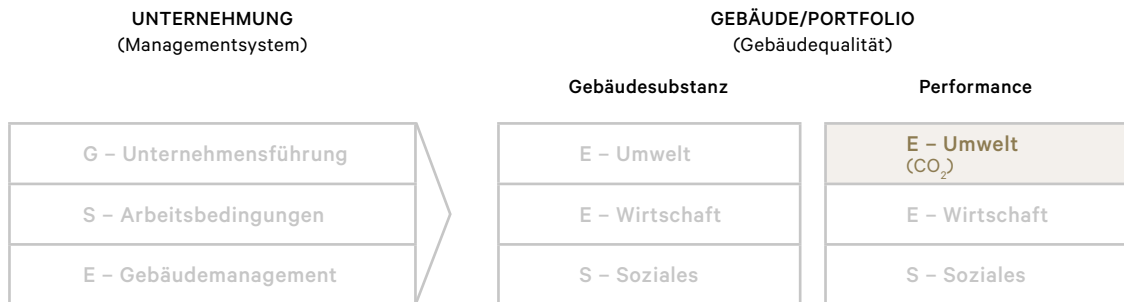
** Mit den Befragungen erhält man – abhängig von der Rücklaufquote – ein verbindliches Bild über die Kundeneinschätzung und -zufriedenheit. Sie stimmt nicht zwingend mit der Expertise von Fachleuten überein.

REMMS ist auf der Website www.remms.ch (Stand 14. März 2024) wie folgt erklärt.

«Der Verein setzt sich zum Ziel, Immobilienprojekte und bestehende Einzelimmobilien (Hochbau) sowie Immobilienportfolios in der Schweiz und in weiteren Staaten bezüglich der Themen der Nachhaltigkeit – Ökonomie, Ökologie und Soziales – auf den Ebenen Makrolage, Mikrolage und Objekt datengestützt und objektiv im Sinne einer Standortbestimmung zu beurteilen. Dies soll erlauben, einen Benchmark-Vergleich zu erstellen, Handlungsfelder aufzuzeigen und die Entwicklung im Zeitverlauf abzubilden. Weiter werden Regelwerke und Ziele inklusive Themen der Governance erfasst, gebenchmarkt und im Zeitverlauf gemonitort. Der Verein stützt sich hierzu auf ein eigens entwickeltes IT-System resp. Rating-System (Real Estate Meta-rating and Monitoring on Sustainability REMMS). Er übernimmt die Verantwortung für die Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung des Systems REMMS und kann dieses interessierten Partnern ausserhalb der Schweiz zur Verfügung stellen, wobei eine Harmonisierung der Weiterentwicklung im Zeitverlauf erfolgen soll. Der Verein ist konfessionell und politisch neutral und verfolgt keine Selbsthilfeszwecke, keine kommerziellen Zwecke und erstrebt keinen Gewinn. Er soll aber die Entwicklungs- und Weiterentwicklungskosten sowie die laufenden Kosten des IT-Systems (Systembetreiber) über eine Gebühr für die Nutzung von REMMS decken können.»

4.7 Swiss Climate Scores (SCS)

www.am-switzerland.ch sowie www.sustainablefinance.ch



Beim SCS handelt es sich um ein vom Bund in Zusammenarbeit mit der Finanzindustrie und NGOs entwickeltes Ratingsystem betreffend Klimaverträglichkeit von Finanzanlagen aller Art, wozu die Immobilienfonds gehören. Dazu wurden sechs Indikatoren eingeführt:

1. Treibhausgasemissionen
2. Exposition gegenüber fossilen Brennstoffen
3. Globales Erwärmungspotenzial der Portfolio-Unternehmen
4. Verifizierte Bekenntnisse zu Netto-Null
5. Glaubwürdiger Klimadialog
6. Management auf Netto-Null

Aktuell gehören explizit Aktien- und Unternehmensobligationen dazu, die Kennzahlen sind NICHT auf Immobilien(-fonds) ausgelegt. Die Ausweitung auf Immobilien hat der Bund bzw. die Arbeitsgruppe aktuell zurückgestellt und kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen

Vollständig abgedeckt

Teilweise abgedeckt

Marginal abgedeckt

Nicht abgedeckt

5. Vergleich der Instrumente betreffend Inhalt und Kosten

5.1 Inhalt

Im Folgenden werden die oben besprochenen Instrumente in Bezug auf deren inhaltliche Abdeckung einander gegenübergestellt. Ausgeklammert sind dabei die reinen Energie-/CO2-Instrumente, nämlich GEAK, MQS Betrieb, PACTA, REIDA sowie SCS.

Basis für die Bewertung bildet die SIA-Norm 112/1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau», da es sich dabei um die offizielle Schweizer Norm für nachhaltige Gebäude handelt.

Kriterium	Wesentliche Anforderung	Certification Schemes						Weitere Instrumente (keine Certification Schemes)			
		BREEAM in-Use/Teil I:	BREEAM in-Use/Teil II:	GRESB	LEED O+M	SGNI-DGNB-GiB	SSREI	ECORE	ESI	NIMMO	REMMS
SIA 112/1											
A.1 Infrastruktur	Grundversorgung	x		x			x		x		x
A.2 Solidarität	Behindertengerechtigkeit	x		x		x	x	x	x	x	B/S
	Ausgewogener Mietermix										x
A.3 Soziale Kontakte	Halböffentliche Innenräume	x		x		x	x			x	B/S
	Halböffentliche Aussenräume	x		x		x	x			x	B/S
A.4 Nutzbarkeit	Funktionalität						x		x		B/S
A.5 Gestaltung	Architektur						x			x	B/S
A.6 Wohlbefinden	Sicherheit			x			x		x	x	B/S
	Tageslicht	x		x	x		x		x	x	
	Lärm			x		x	x		x	x	x*/B
	Raumluftqualität	x	x	x	x	x	x		x	x	B/S
	Strahlung				x	x	x		x		x*
	Sommerlicher Wärmeschutz	x		x	x		x			x	
	Belastete Böden		x	x			x		x		x
	Materialwahl		x	x	x		x		x	x	B/S
	Baustellensicherheit	Betrifft den Planungs- und Bauprozess									
A.7 Partizipation	Akzeptanz durch Teilhabe	Betrifft den Planungs- und Bauprozess									
B.1 Standort	Ökonomische Rendite (Mieteinnahmen, Leerstand)						x				x
						x	x				x
B.2 Ausgleich	Regionalökonomie	Betrifft den Planungs- und Bauprozess									
B.3 Verdichtung	Verdichtung						x				(x)
B.4 Marktfähigkeit	Grundrissflexibilität	x					x	x	x		
B.5 Innovation		Betrifft den Planungs- und Bauprozess									
B.6 Handlungsfähigkeit	Eigentumsverhältnisse						x				
B.7 Lebenszykluskosten	Instandsetzung		x	x			x			x	
	Instandhaltung	x	x	x	x	x	x	x		x	

		Certification Schemes							Weitere Instrumente (keine Certification Schemes)			
Kriterium	Wesentliche Anforderung	BREEAM in-Use/Teil I:	BREEAM in-Use/Teil II:	GRESB	LEED O+M	SGNI-DGNB-GiB	SSREI	ECORE	ESI	NIMMO	REMMS	
SIA 112/1												
C.1 Mobilität	ÖV-Anbindung	x		x		x	x	x	x		x	
	Langsamverkehr	x					x				B/S	
	Angebot Velo-Parkplätze	x		x		x	x	x	x	x	B/S	
C.2 Suffizienz	Nutzungsichte						x			x		
	Energiebedarf		x	x	x	x	x	x	x	x	x+B/ESG	
C.3 Biodiversität	Vielfalt von Lebensräumen	x	x	x		x	x	x		x	B/ESG	
	Bodenversiegelung						x					
C.4 Dauerhaftigkeit	Witterungsschutz	x	x	x			x		x	x	x*	
C.5 Stoffkreisläufe	Trennbarkeit der Bauteile, Rezyklierbarkeit der Baustoffe					x	x		x	x	B/ESG	
	Abfallbewirtschaftung	x		x	x	x	x			x		
C.6 Erstellung	Materialaufwand, graue Energie						x				B/ESG	
	Leichtbauweise						x					
C.7 Betrieb	Gedämmte Gebäudehülle	x		x			x	x	x	x	x	
	Möglichkeit der Energieversorgung						x				x	
	Erneuerbare Energieträger	x		x	x	x	x	x	x	x	x	
Weitere Themenbereiche ausserhalb der SIA 112/1												
Brandschutz		x	x			x						
Einbruch		x										
(Trink-)Wasser/Abwasser		x	x		x	x		x	x	x		
Beleuchtung		x										
Kältemittel		x			x	x						
Gebäudezustand			x	x		x				x		
Wiederherstellung von Lebensraum				x								
Beschaffung			x	x	x	x						
Schädlingsbekämpfung					x							
Elektro-Mobilität/Elektro-Ladestationen		x				x				x		
Luftbelastung											x	

Legende:

*Bewertung auf der Basis der Lage/Exposition

B/S = Befragung S-Questionnaire

B/ESG = Befragung ESG-Questionnaire

5.2 Preis

Um ein Gebäudelabel zu erhalten respektive in einen Benchmark aufgenommen zu werden, entstehen Aufwände für die Vorbereitung (Daten- und Dokumentensammlung und -ablage) sowie die Zertifizierung. Der Aufwand für die Vorbereitung hängt jeweils von der Datenlage und der verfügbaren Gebäudedokumentation ab – ausser bei REMMS (Basis-Version), wo die Bewertung automatisiert auf der Basis von öffentlichen Daten erfolgt und keine Nachweise verlangt werden. Gibt der Kunde anstelle des GWR die effektiven Daten ein, so erfolgt hier ein minimaler Aufwand.

Standards	Basis-Auszeichnung	Einzel-Zertifikate: 1. Zyklus	Einzel-Zertifikate: Folgezyklen (alle 3 Jahre)
Certification Schemes			
BREEAM in-Use/Gebäude	-	EUR 3'500	EUR 2'500
BREEAM in-Use/ Gebäude + Betrieb	-	EUR 5'600	EUR 4'000
GRESB	EUR 5'000 (3-Jahres-Vertrag) / EUR 6'000 (1-Jahresvertrag)		
LEED O und M	\$ 1'350 + \$ 4'500.-	Abhängig vom m2 HNF	
SGNI – DGNB-GiB (Preise für SGNI-Mitglieder)	≈CHF 34'100 (6 Jahre gültig; kann auf 9 Jahre verlängert werden)	CHF 740-2'200* pro Liegenschaft	CHF 690-2'085* pro Liegenschaft
	Üblicherweise werden die Liegenschaften eines Portfolios gestaffelt in Teilpaketen zertifiziert. Je nach Gesamtzahl der zu zertifizierenden Liegenschaften in einem Portfolio und der beabsichtigten Staffe- lung können die Preise pro Liegenschaft in oben dargestelltem Bereich variieren. Die Festlegung des portfoliospezifischen Zertifizierungs-Fahrplans und der daraus abgeleitet resultierenden Kosten erfolgt zusammen mit einer DGNB Auditor:in oder einer DGNB ESG Manager:in der SGNI. Als Resultat erhält jede geprüfte Liegenschaft des Portfolios ein eigenes «DGNB Gebäude im Betrieb»-Zertifikat.		
SSREI	Der Preis hängt von der Grösse des Portfolios ab (≈CHF 100- 500/Gebäude und Jahr).	EUR 5'600	EUR 4'000
Weitere Instrumente (keine Certification Schemes)			
ESI/ECORE/NIMMO	Es sind keine Gebühren publiziert		
REMMS	Wohneigentumsobjekt: CHF 2.50; Jede andere Immobilie CHF 15.		

*inkl. Pilotrabatt von 20%

6. Vorgehen und Wahl des geeigneten Standards

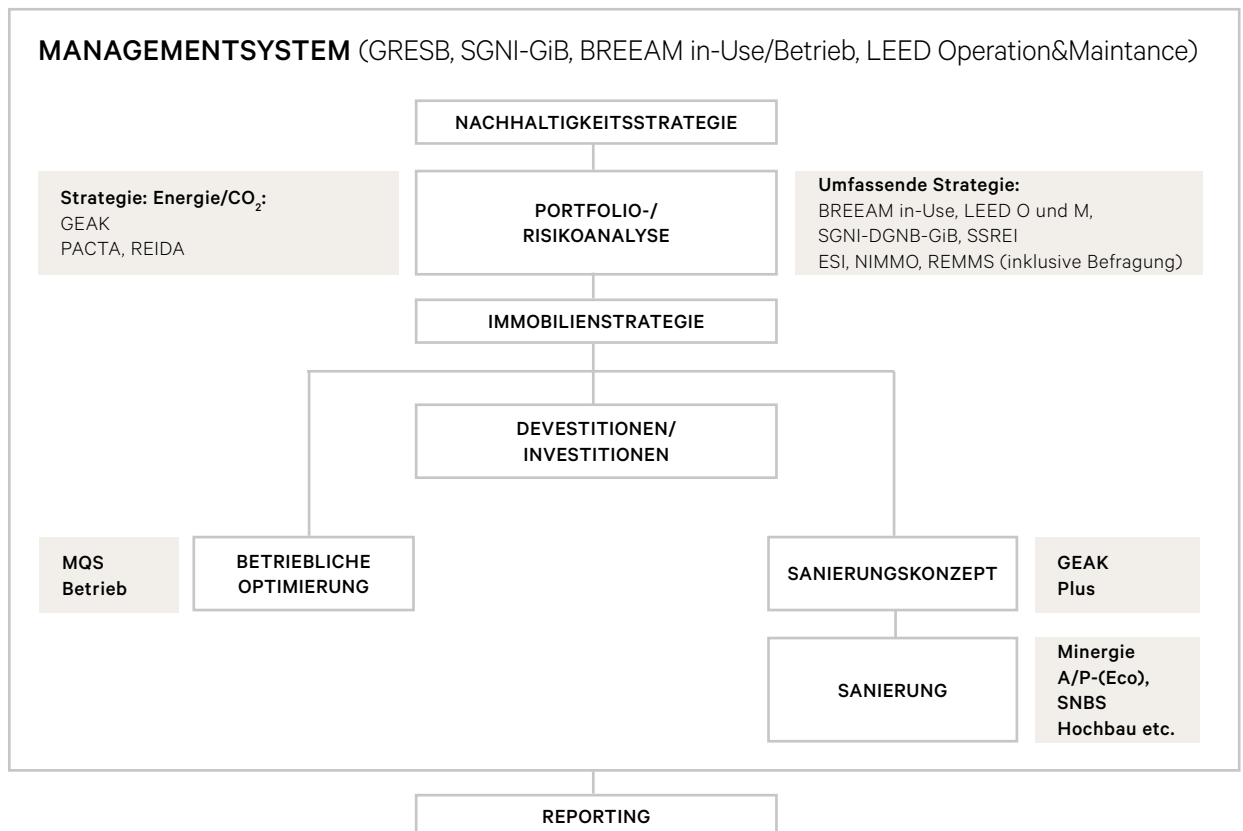
Die Wahl der Standards ergibt sich einerseits aus der Nachhaltigkeitsstrategie, andererseits aus den Reporting-Anforderungen.

6.1. Nachhaltigkeitsstrategie

Die Nachhaltigkeitsstrategie bildet den Überbau, das Managementsystem den Unterbau der Portfolioentwicklung. Ohne Strategie keine klare Ausrichtung; ohne Managementsystem kein zuverlässiger und kontinuierlicher Fortschritt. Aus dem Resultat dieser strategischen Entscheidungsfindung ergibt sich die Wahl des respektive der geeigneten Standards, denn Standards für Managementsysteme und Gebäudeanalyse verhalten sich komplementär zueinander.

Die Fragen, die folglich zu klären sind, lauten:

- Gebäude: Liegt der Fokus lediglich auf der Optimierung der Energieeffizienz (E), sollen zusätzlich die Nutzerbedürfnisse berücksichtigt werden (ES) oder strebt man eine umfassende Betrachtung aller umweltrelevanten sowie gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Themen an (EES)?
In diesem Zusammenhang wesentlich ist die Frage, ob man am GRESB-Benchmark teilnehmen will, anerkennt doch GRESB nur die folgenden Certification Schemes: BREEAM In-Use, LEED O und M, SGNI – DGNB-GiB, GEAK und SSREI. Bei der Anwendung des GEAK bekommt man bei GRESB eine reduzierte Anzahl Punkte, weil es sich nicht um ein inhaltlich umfassendes Nachhaltigkeits-Bewertungsinstrument handelt.
- Unternehmung: Ist ein Gebäude-Managementsystem (E) einzuführen oder zielt man auf die nachhaltige Ausrichtung der Gesamtunternehmung ab (ESG).



Aus der Nachhaltigkeitsstrategie leitet sich die Portfolioanalyse ab und aus dieser wiederum die Massnahmen für die Werterhaltung oder -steigerung des Portfolios. Wichtig ist, nicht nur die langfristigen Sanierungsmassnahmen im Auge zu behalten, sondern auch kurzfristige Optimierungen, denn diese können einen erheblichen Beitrag zur Verbesserung der Gebäude leisten, wie zum Beispiel:

- Energieeffizienzmassnahmen: Vorlauftemperatur senken, Heizkörper entlüften, Thermostaten richtig einstellen, Wartungen korrekt vornehmen, Glühlampen durch LED-Lampen ersetzen, Benutzer-Information betreffend Heiz- und Lüftungsverhalten (-> Der Standard «MQS Betrieb» ist hier das probate Hilfsmittel);
- Nutzungskonzept revidieren in Richtung mehr Dichte und allenfalls mehr soziale Durchmischung;
- Aufenthaltsmöglichkeiten im Aussenbereich schaffen;
- Veloständer aufstellen;
- Unterhaltsstrategie und Betriebskonzept professionalisieren;
- Abfalltrennsystem installieren;
- Neophyten entfernen und korrekt entsorgen respektive vielfältige Bepflanzung vornehmen.

6.2 Reporting-Anforderungen

Währenddem in der Schweiz die Reporting-Anforderungen noch auf Energie und Klima ausgerichtet sind und formell per 1.1.2024 in Kraft getreten sind, ist die EU-Regulierung umfassender ausgelegt, wenn auch noch nicht vollständig umgesetzt. Die EU-Regulierungen sind für jene Anlagegefassse relevant, wo Geschäftsbeziehungen mit der EU vorhanden sind – sei es, dass die Produkte in einem EU-Land domiziliert sind, sei es aufgrund von Investor:innen aus dem EU-Raum.

Das folgende Kapitel liefert hierzu weitere Informationen.

7. Transparenzvorschriften und Kommunikation

In Anbetracht des starken Wachstums von nachhaltigen Anlagen mussten Begrifflichkeit und Kommunikation geregelt werden. Währenddem die EU im Rahmen des «EU-Green-Deal» mit der EU-Taxonomie (einem Klassifizierungssystem für nachhaltige Aktivitäten) und der EU Sustainable Finance Disclosure Regulation SFDR (der Verordnung über die ESG-Offenlegungspflichten von Finanzprodukten) ein formal und inhaltlich umfassendes Regelwerk aufgebaut hat, verfolgt die Schweiz den Ansatz der Selbstregulierung und fokussiert diese inhaltlich auf Energie und Klima.

7.1 Regulierung in der Schweiz

7.1.1 Verordnung zur verbindlichen Klimaberichterstattung – im Vergleich zur EU Taxonomie

www.admin.ch

Der Bundesrat hat die Verordnung zur verbindlichen Klimaberichterstattung verabschiedet, welche per 1. Januar 2024 in Kraft gesetzt wurde. Die Offenlegungspflicht umfasst unter anderem:

- Transitionsplan, welcher einen Vergleich mit Schweizer Klimazielen als Benchmark aufweist;
- Quantitative CO₂-Zielsetzungen;
- Ausweis sämtlicher weiterer Treibhausgasemissionen;
- Darlegung der angewandten Standards und Methoden.

Der Geltungsbereich dieser Verordnung sind Publikumsgesellschaften (inkl. Immobilienfonds), Banken und Versicherungen, die mindestens 500 Mitarbeitende beschäftigen und eine Bilanzsumme von mindestens 20 Millionen Franken oder einen Umsatz von mehr als 40 Millionen Franken aufweisen. Diese sind also seit 2024 verpflichtet, über Klimabelange öffentlich Bericht zu erstatten.

7.1.2 AMAS-Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds

www.am-switzerland.ch

AMAS (Asset Management Association Switzerland) hat umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds definiert und diese in der Fachinformation "Kennzahlen für Immobilienfonds" sowie im Zirkular 04/2022 am 31. Mai 2022 herausgegeben. Der ASIP (Schweiz. Pensionskassenverband) und KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen) haben sich dieser Initiative angeschlossen. Der Transparenzstandard beschränkt sich auf die Offenlegung der betriebsenergetischen Daten auf Stufe Immobilienportfolio in den Jahres- und ggf. Halbjahresberichten der Immobilienfonds:

- Abdeckungsgrad: Anteil sämtlicher Liegenschaften im Portfolio in %, für welche die Daten erhoben werden;
- Energieträgermix: Anteil fossile/nicht fossile Energieträger und damit Dekarbonisierungsgrad des Portfolios;
- Energieverbrauch (gemessen oder berechnet) und Energieintensität; die Energieintensität definiert sich als Energieverbrauch im Verhältnis zur

- massgeblichen Fläche gemäss Abdeckungsgrad;
- Treibhausgasemissionen ausgedrückt als Kilogramm CO₂-Äquivalent (kg CO₂-eq) gemäss öffentlich verfügbaren Emissionsfaktoren wie z.B. die Emissionsfaktoren der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) oder anderen anerkannten Ökobilanzdaten. Dabei sind drei «Emissions-Scopes» zu unterscheiden:
 - «Emission Scope 1»: Emissionen, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden (Heizöl, Erdgas);
 - «Emission Scope 2»: vorgelagerte Emissionen, die zur Liegenschaft geführt werden (z.B. Fernwärme, Allgemeinstrom);
 - «Emission Scope 3» kann verschiedene vor- und nachgelagerte Emissionen umfassen (z.B. Mieterstrom);
 AMAS verlangt, dass mindestens die Emissions-Scopes 1 und 2 ausgewiesen werden.
- Die Intensität der Treibhausgasemissionen definiert sich als Treibhausgasemissionen im Verhältnis zur massgeblichen Fläche gemäss Abdeckungsgrad;

Die umweltrelevanten Kennzahlen sind seit dem 31. Dezember 2023 in allen Jahresberichten von Immobilienfonds umzusetzen. Die AMAS hat die umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds mit dem Zirkular 06/2023 vom 11. September 2023 weiter präzisiert, um das Konzept zu stabilisieren, das Benchmarking weiterzuentwickeln, eine homogene Berechnung und Offenlegung der Kennzahlen sicherzustellen und eine Best Practice zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit der Immobilienfonds zu etablieren. Diese Best Practice orientiert sich für die Datenanalyse am aktuellen REIDA CO₂-Report «Methodische Grundlagen», lässt als Flächendefinition sowohl die Energiebezugsfläche als auch die vermietbare Fläche zu und gibt Vorgaben zur Berichterstattung und Prüfung der umweltrelevanten Kennzahlen. Die Umsetzung der Best Practice ist verpflichtend und müssen spätestens in allen Jahresberichten mit Abschlussdatum am oder nach dem 31. Dezember 2024 angewendet werden.

7.2 Regulierung in der EU

7.2.1 EU-Taxonomie

Die EU-Taxonomie definiert die Kriterien an nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Sie umfasst sechs Umweltziele. Die Unternehmen werden in Zukunft aufzeigen müssen, dass sie einen Beitrag zu mindestens einem Ziel leisten, und gegen die anderen nicht verstossen. Die Ziele werden mit den sogenannten TSC (Technische Auswahlkriterien) spezifiziert. TSC liegen allerdings erst für zwei Umweltziele vor, nämlich «Klimaschutz» und «Anpassung an den Klimawandel». Die folgende Übersicht zeigt die Kompatibilität der Standards für Gebäudebestand mit der EU-Taxonomie:

	SSREI	DCNB-GIB	BREEAM in-Use	LEED O und M
Klimaschutz: Reduktion der Treibhausgasemissionen dank Einsatz erneuerbarer Energien, Energieeffizienz, sauberer und klimaneutraler Mobilität, Einsatz erneuerbarer Materialien und Stärkung von CO ₂ -Senken				
• Nutzung erneuerbarer Energien	x	x	x	x
• Steigerung der Energieeffizienz	x	x	x	x
• Ausbau sauberer und klimaneutraler Mobilität	x	x	x	
• Nutzung erneuerbarer Materialien nachhaltiger Herkunft	x	x	x	x
• Stärkung von CO ₂ -Senken (Wiederherstellung von Grünflächen)	(x)			
Anpassung an den Klimawandel: Umsetzung von Anpassungslösungen, um die Klimarisiken zu verringern				
Ziele und Massnahmen	(x)	x	x	(x)
Nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen: Verhinderung von Verunreinigung von Gewässern und Grundwasser sowie Wassereffizienz.				
• Verbesserung der Wassereffizienz/Wiederverwendung von Wasser	(x)	x	x	x
Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft: Einsatz von umweltschonenden sowie wiederverwendeten oder rezyklierten Materialien und Abfalltrennung				
• Reduzierter Einsatz von Primärrohstoffen	x			
• Einsatz von wiederverwendeten Materialien	(x)	(x)	(x)	(x)
• Verringerter Einsatz von besorgniserregenden Materialien	x	x	x	x
• Infrastruktur für Abfallbewirtschaftung (Abfalltrennung)	x	x	x	x
Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung: Jegliche Massnahmen zur Vermeidung/Verringerung von Emissionen, zur Verbesserung von Luft-, Wasser- und Bodenqualität, Vermeidung nachteiliger Effekte für Mensch und Umwelt sowie Reduktion von Abfällen				
• Verbesserung der Luftqualität		x	x	x
• Vermeidung von Auswirkung auf die menschliche Gesundheit	x	x	x	x
Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und des Ökosystem: Förderung der Biodiversität und nachhaltige Landnutzung				
• Erhaltung der Natur und der Biodiversität	x	x	x	
• Nachhaltige Landnutzung	x			
• Sanierung schadstoffbelasteter Standorte	x		x	

Nach Abschluss der Festlegung der Umweltziele sollen dann auch Sozial-Standards definiert werden. In Vordergrund werden dort die Themen Arbeitsbedingungen und Menschenrechte stehen, letztlich aber alle Themen, welche zur grundlegenden Erfüllung menschlicher Bedürfnisse beitragen, so auch Wohnraum. Damit ist der Bezug zur Immobilienwirtschaft hergestellt. Verordnungen und Richtlinien definieren die Anforderungen, Standard dienen als Basis für den Konformitätsnachweis. Sie vereinfachen oder ersetzen allenfalls sogar den behördlichen Vollzug. Deshalb werden jene Gebäudestandards einen Vorteil haben, welche ihre Anforderungen an die Regulierung ausrichten.

7.2.2 EU Sustainable Finance Disclosure Regulation SFDR

EU-Taxonomie und SFDR sind eng miteinander verzahnt, müssen Anlagefonds doch ihre Nachhaltigkeitsmerkmale und -ziele, nämlich ihre «Taxonomiekonformität», den Investoren gegenüber transparent darlegen. Dabei muss der Fonds zu einem der drei folgenden Kategorien zugeordnet werden:

- Artikel 6: Finanzprodukt, das Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt
- Artikel 8: Finanzprodukt mit ökologischen und sozialen Merkmalen
- Artikel 9: Finanzprodukt mit Nachhaltigkeitszielen

Bemerkenswert ist, dass die Artikel 6-Fonds nicht als eigentliche Nachhaltigkeitsfonds bezeichnet werden dürfen, jedoch die Auseinandersetzung mit der Thematik und letztlich empirische Daten. Die EU stellt demnach mit ihrer Regulierung hohe Anforderungen an die Fonds-Manager. Gebäudestandards dienen ihm als Hilfsmittel!

Anhang

DGNB-GiB – für Portfolios

	Mitglieder der SGNI	Nicht-Mitglieder der SGNI
Anmeldegebühr	4'500 CHF	9'000 CHF
Basiszertifikat	37'000CHF	55'000 CHF

	Mitglieder der SGNI			
Portfoliogrösse (in Liegenschaften)	10 bis 49	50 bis 199	200 bis 999	>1000
Erstzertifizierung je Liegenschaft	2'750 CHF	1'850 CHF	1'375 CHF	925 CHF
Re-zertifizierungs- gebühr pro Jahr	695 CHF	465 CHF	350 CHF	230CHF

	Nicht-Mitglieder der SGNI			
Portfoliogrösse (in Liegenschaften)	10 bis 49	50 bis 199	200 bis 999	>1000
Erstzertifizierung je Liegenschaft	3'250 CHF	2'225 CHF	1'675 CHF	1'100 CHF
Re-zertifizierungs- gebühr pro Jahr	815 CHF	555 CHF	420 CHF	280 CHF

BREEAM In-Use

Zertifizierung Teil 1 oder Teil 2 - unabhängig voneinander

Die folgenden Gebühren für die Zertifizierung eines Objektes für den Teil (Gebäude) oder den Teil 2 (Gebäudebetrieb) bei **unabhängig** voneinander statt findender Zertifizierung, werden erhoben:

Gewerblich genutzte Gebäude	
Zertifizierung (im Jahr 1) pro Teil	3500.00 €
Re-Zertifizierung (im Jahr 4) pro Teil	2500.00 €
Wohngebäude	
Zertifizierung (im Jahr 1) pro Teil	2000.00 €
Re-Zertifizierung (im Jahr 4) pro Teil	1600.00 €
Zusätzliches Zertifikat je Wohneinheit	300.00 €
Mischnutzung (Gewerbe und Wohnen)	
Zertifizierung (im Jahr 1) pro Teil	4500.00 €
Re-Zertifizierung (im Jahr 4) pro Teil	3300.00 €
Zusätzliches Zertifikat je Wohneinheit	300.00 €

Zertifizierung Teil 1 und Teil 2 – gleichzeitig

Wenn bei einem registrierten Gebäude der Teil 1 (Gebäude) und der Teil 2 (Gebäudebetrieb) gleichzeitig zertifiziert wird, wird auf die Zertifizierungsgebühr pro Teil gemäß Tabelle 3.2.1 ein Nachlass von 20% gewährt.

Gewerblich genutzte Gebäude	Teil 1	Teil 2	
Zertifizierung (im Jahr 1) pro Teil	2800.00 €	2800.00 €	
Re-Zertifizierung (im Jahr 4) pro Teil	2000.00 €	2000.00 €	
Wohngebäude		Teil 1	Teil 2
Zertifizierung (im Jahr 1) pro Teil	1600.00 €	1600.00 €	
Re-Zertifizierung (im Jahr 4) pro Teil	1280.00 €	1280.00 €	
Zusätzliches Zertifikat je Wohneinheit	300.00 €	300.00 €	
Mischnutzung (Gewerbe und Wohnen)		Teil 1	Teil 2
Zertifizierung (im Jahr 1) pro Teil	3600.00 €	3600.00 €	
Re-Zertifizierung (im Jahr 4) pro Teil	2640.00 €	2640.00 €	
Zusätzliches Zertifikat je Wohneinheit	300.00 €	300.00 €	

Anhang

LEED Operations and Management

LEED v4.1 Operations and Maintenance fees per building	Silver, Gold and Platinum level members		Organizational level members or nonmembers	
Registration	\$1,350		\$1,700	
Precertification				
Flat fee (per building)	\$4,500		\$5,600	
Expedited review (reduce from 20-25 business days to 10-12, available based on GBCI review capacity)	\$6,000		\$6,000	
Certification review	Rate	Minimum	Rate	Minimum
Project gross floor area (excluding parking): less than 250,000 sq ft	\$0.026/sf	\$1,275	\$0.030/sf	\$1,500
Project gross floor area (excluding parking): 250,000 - 499,999 sq ft	\$0.024/sf	\$6,500	\$0.028/sf	\$7,500
Project gross floor area (excluding parking): 500,000 - 749,999 sq ft	\$0.020/sf	\$12,000	\$0.024/sf	\$14,000
Project gross floor area (excluding parking): 750,000 sq ft or greater	Calculate pricing		Calculate pricing	
Expedited review (reduce from 20-25 business days to 10-12, available based on GBCI review capacity)	\$12,000		\$12,000	
Appeals				
Credits	\$600/credit			
Expedited review	\$600/credit			
Formal Inquiries				
Project CIRs	\$250/credit			

SSREI

Zertifizierung und Indexaufnahme			Jährliche Zertifizierung		Portfolioerweiterung	
Anzahl Gebäude	Stichprobenumfang	Total CHF exkl. MwSt.	Stichprobenumfang	Total CHF exkl. MwSt.	Stichprobenumfang	Total CHF exkl. MwSt.
0-10	3	6'500	2	2'500	1	1'000
11-25	5	8'500	2	2'500	2	1'750
26-50	7	10'500	3	3'500	3	2'750
51-100	10	13'500	5	5'500	4	3'750
101-150	13	16'500	6	6'500	5	4'750
151-200	15	19'500	7	7'500	6	5'750
201-250	17	21'500	8	8'500	7	6'500
251-300	19	23'500	9	9'500	8	7'500

MVinvest

MV Invest AG

Mainaustasse 34
8008 Zürich
+41 43 499 24 99
info@mvinvest.ch
mvinvest.ch