SWISS SUSTAINABLE REAL ESTATE INDEX

SSREI

POWERED BY MVINVEST VERIFIED BY SGS

INHALT

04 SSREI
04 ZIEL DES INDEX
06 STRUKTUR UND INHALT
08 BEWERTUNG UND GEWICHTUNG
09 VERIFIZIERUNG DURCH SGS
09 POTENTIAL UND MEHRWERT
10 IM KONTEXT DER NACHHALTIGKEITS-STRATEGIE
14 INDEXAUFNAHMEPROZESS
15 PORTFOLIOBEWERTUNGSTOOL
16 UMGANG MIT DATEN
17 SGS-PRÜFGREMIUM
20 KOSTENSTRUKTUR
21 INDEXFAMILIE
22 ANSPRECHPARTNER

BENCHMARK

Zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Schweizer Bestandsliegenschaften

EINHEITLICHER BEWERTUNGSANSATZ

Schafft Transparenz und Vergleichbarkeit

TRACK RECORD

Ermöglicht einen aussagekräftigen Leistungsausweis

EXTERNAL ASSURANCE

SGS als unabhängige Verifizierungsstelle der zugrundeliegenden Selbstbeurteilung

SSREI

Der Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) wurde zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Schweizer Immobilienbestands entwickelt. SSREI unterstützt die Eigentümerschaft (Immobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften, Anlagestiftungen, Versicherungen, Pensionskassen, Öffentliche Hand) dabei, ihre Immobilien entsprechend den zunehmend verschärften Nachhaltigkeitsanforderungen auszurichten und deren langfristige Werthaltigkeit sicherzustellen.

ZIEL DES INDEX

Der SSREI wurde mit dem Ziel lanciert, das Nachhaltigkeitsprofil von Schweizer Bestandsimmobilien abzubilden, eine entsprechende Bewertung zu vereinheitlichen, die diesbezügliche Transparenz und Vergleichbarkeit zu ermöglichen und dem Markt einen wichtigen Benchmark zur Verfügung zu stellen.

«Der Swiss Sustainable Real Estate Index wurde zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Schweizer Immobilienbestands entwickelt.»

STRUKTUR UND INHALT

Der Index orientiert sich strukturell am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau), einem Instrument zur Umsetzung der Energiestrategie 2050.

Für die Anwendung auf Bestandsliegenschaften adjustiert, erlauben die definierten Indikatoren und Anforderungen eine umfassende Beurteilung des Zustands einer Immobilie (Bottom-Up Ansatz) in den Bereichen; Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt.

GESELLSCHAFT

	INDIKATOREN	INHALT
G1	**Städtebau und Architektur**	Städtebauliche und architektonische Qualität
G2	**Nutzungsdichte**	Raumbedarf pro Person
G3	**Nutzungsangebot im Quartier/ Umkreis**	Verfügbarkeit der Dinge des täglichen Gebrauchs in unmittelbarer Nähe
G4	**Hindernisfreiheit**	Rollstuhlgängigkeit
G5	**Angebot halböffentliche Innenräume**	Begegnungsmöglichkeiten im Gebäude oder in der Umgebung
G6	**Angebot halböffentliche Aussenräume**	Begegnungsmöglichkeiten im Aussenraum (eigenen oder öffentlichen)
G7	**Subjektive Sicherheit**	Sichere Erschliessungswege (Beleuchtung, Begegnungsmöglichkeiten)
G8	**Nutzungsflexibilität und -variabilität**	Flexibilität in der Raumnutzung/ Umnutzbarkeit
G9	**Gebrauchsqualität**	Funktionalität der Räume in Bezug auf die Nutzung
G10	**Tageslicht**	Helligkeit der Räume mittels natürlichem Licht
G11	**Schallschutz**	Schallschutz intern und extern/Raum-akustik (Büro)
G12	**Raumluftqualität**	Raumluftqualität dank Lüftungskonzept (mechanisch oder natürlich)
G13	**Radon**	Radonbelastung
G14	**Behaglichkeit im Sommer**	Erhitzung der Räume im Sommer
G15	**Behaglichkeit im Winter**	Kältedurchlässigkeit (Wärmebrücken, keine Dämmung, Fensterqualität)

WIRTSCHAFT

	INDIKATOREN	INHALT
W1	**Lebenszykluskosten**	Betriebs- und Instandhaltungskosten
W2	**Betriebskonzept**	Betrieblicher Unterhalt
W3	**Bauweise, Bauteile und Bausubstanz**	Reinigbarkeit der HT-Anlagen/Rückbau-fähigkeit von Gebäudehülle/Ausbau
W4	**Entscheidungsfindung**	Entscheidungsfindung im Instandhaltungs- und Erneuerungsprozess
W5	**Altlastenbelastung**	Eintrag im Altlastenkataster
W6	**Naturgefahren**	Schutz gegen Erdbeben, Hochwasser und Hagel
W7	**Technische Erschliessung**	Zugang zu erneuerbaren Energien
W8	**Erreichbarkeit**	ÖV-Güteklasse und Nähe zu nächstem Bahnhof einer Kerngemeinde
W9	**Zugang zu Parzelle und Gebäude**	Feinmaschige Erschliessung (für Velo, Fussgänger, Auto)
W10	**Mietpreise**	Mietpreise im Vergleich zum Benchmark
W11	**Nachfrage**	Leerstandsquote

UMWELT

	INDIKATOREN	INHALT
U1	**Primärenergie Erstellung (graue Energie)**	Graue Energie (Materialmenge und -qualität)
U2	**Primärenergie nicht erneuer-bar Betrieb**	Anteil Einsatz erneuerbarer Energien
U3	**Ressourcenschonung**	Materialkreislauf (Einsatz RC-Beton) und Materialqualität im Grundausbau
U4	**Umwelt- und gesundheits-relevante Materialien**	Materialqualität im Innenausbau (Emissionen, Rezyklierbarkeit etc.)
U5	**Energieverbrauch**	Energieverbrauch
U6	**Abfallentsorgung**	Trennung der Wertstoffe
U7	**Mobilitätskonzept**	Angebot an Auto- und Velo-Parkplätzen inkl. Zugang
U8	**Umgebungsgestaltung / Biodiversität**	Grünflächen und Einsatz von einheimischen Pflanzen
U9	**Versickerung und Retention**	Versiegelungsanteil
U10	**Bauliche Verdichtung**	Effektive Ausnützung

Die einzelnen Indikatoren und Anforderungen werden im eigens hierfür entwickelten SSREI-Portfoliobewertungstool eingehend erläutert.

BEWERTUNG UND GEWICHTUNG

Gemäss dem SSREI-Bewertungsraster resultiert bei der Selbstbeurteilung einer Liegenschaft oder eines Gesamtportfolios ein Richtwert zwischen 0.00 und 3.00.

Die Index-Gewichtung wird anhand des Richtwerts der einzelnen Komponenten, in Abhängigkeit der bewerteten Quadratmeter Hauptnutzfläche (HNF, Norm SIA 416), vorgenommen.

$$I_t = \sum_{i=1}^{n} \left(\frac{RW_{i,t}\, QHNF_{i,t}}{QHNF_{i,t}} \right)$$

I	Indexwert	i	Spezifische Indexkomponente
RW	Richtwert	n	Anzahl Indexkomponenten
QHNF	Quadratmeter Hauptnutzfläche	t	Zeitpunkt

VERIFIZIERUNG DURCH SGS

Zwingende Voraussetzung für die Aufnahme in den SSREI ist die jährliche, stichprobenbasierte Verifizierung (External Assurance) der Selbstevaluation durch das Prüfgremium der SGS Société Générale de Surveillance SA.

POTENTIAL UND MEHRWERT

Der Bewertungsprozess unterstützt den Anwender dabei, den nachhaltigkeitsspezifischen Zustand seiner Liegenschaften zu eruieren, strategische Ansätze strukturiert zu hinterfragen und Opportunitäten frühzeitig zu erkennen.

Hierbei liefert das SSREI-Portfoliobewertungstool Anhaltspunkte zum Verbesserungspotential einer Immobilie, bspw. zur Ausarbeitung einer ausbalancierten Sanierungsstrategie und darüber, mit welchem Investitionsbedarf der nächsthöhere Nachhaltigkeitswert (Richtwert) erreicht werden kann.

Der resultierende Track Record dient zudem einer transparenten Kommunikation gegenüber internen (Unternehmensleitung, Anlageausschüsse, etc.) und externen (Anleger, Gesetzgeber, etc.) Anspruchsgruppen und schafft einen aussagekräftigen Leistungsausweis.

Für die Eigentümer werden somit Anreize geschaffen, ihre Immobilien entsprechend den zunehmend verschärften Nachhaltigkeitsanforderungen auszurichten und den Schweizer Liegenschaftenbestand in eine nachhaltige Zukunft zu führen.

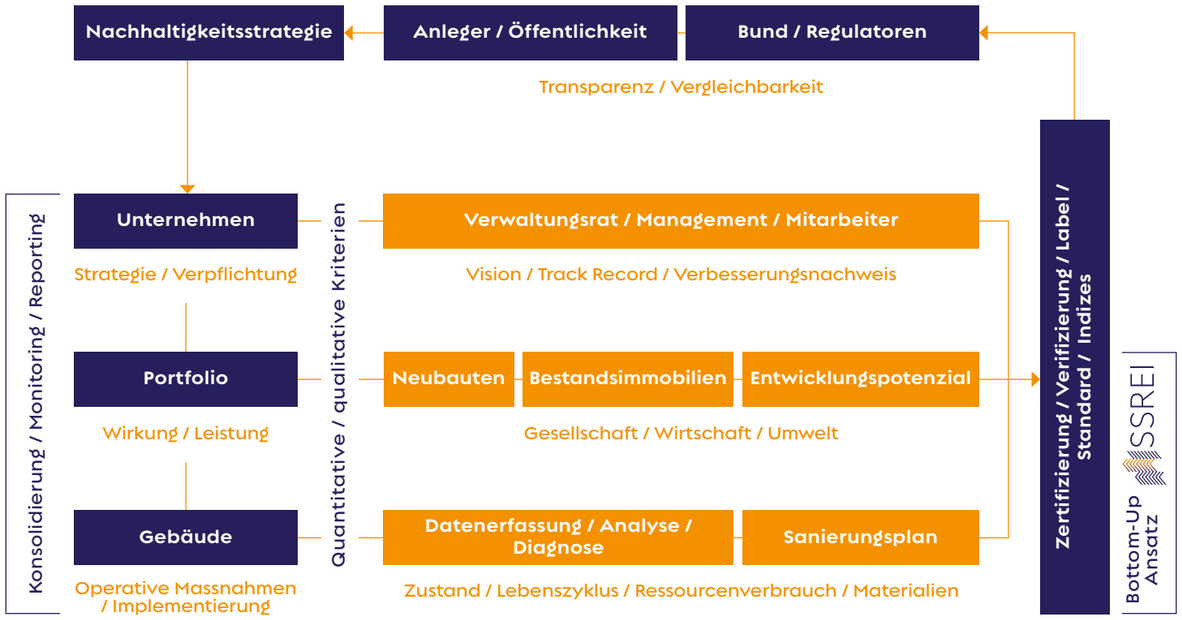
So wird dem Markt ein wichtiger Benchmark zur Verfügung gestellt und es verbinden sich betriebswirtschaftliche Interessen mit gesellschaftlicher Notwendigkeit.

IM KONTEXT DER NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Eine ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie ist bekanntermassen vielschichtig und beeinflusst sowohl das strategische als auch das operative Management.

In diesem Kontext unterstützt SSREI die nachhaltige Ausrichtung auf Portfolio- und Objektebene.

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE (ESG) FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT



Die Rahmenbedingungen einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie werden zunehmend durch entsprechende Initiativen, Standards und verschärfte regulatorische Bestimmungen definiert.

Hierbei dient SSREI als komplementärer Bestandteil bei der Umsetzung entsprechender Anforderungen.

PRI (PRINCIPLES FOR RESPONSIBLE INVESTMENT)

Die von einer internationalen Gemeinschaft institutioneller Investoren lancierte und von den Vereinten Nationen geförderte Initiative definiert Prinzipien für eine verantwortungsvolle und nachhaltige Investitionstätigkeit.

SSREI unterstützt die kontinuierlich steigende Zahl der PRI-Mitglieder dabei, diesen Prinzipien im Kontext der Immobilieninvestitionen glaubwürdig und aussagekräftig Rechnung zu tragen.

GRESB (GLOBAL REAL ESTATE SUSTAINABILITY BENCHMARK)

GRESB bewertet die Nachhaltigkeit von Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds, beschreibt die diesbezüglichen Verhaltensgrundsätze unter Berücksichtigung aller Interessengruppen und beurteilt die Prozesse und Abläufe der gesamten Wertschöpfungskette. Auf der Objektebene fokussiert sich GRESB auf den Energie- und Wasserverbrauch, die Abfallmenge sowie Gebäudelabels und Zertifizierungen.

GRESB ersetzt die eigentliche, nachhaltigkeitsspezifische Immobilienbewertung daher nicht. SSREI und GRESB stehen somit nicht in einem Konkurrenzverhältnis zueinander, vielmehr ergänzen sie sich.

GRI (GLOBAL REPORTING INITIATIVE)

GRI ist ein Rahmenwerk zur einheitlichen Nachhaltigkeitsberichterstattung, wobei sich das entsprechende Reporting auf das Gesamtunternehmen bezieht.

Mit seiner Ausrichtung auf die Immobilie selbst, dient SSREI hierbei als komplementärer Bestandteil einer ganzheitlichen Berichterstattung.

REGULATORISCHE ANFORDERUNGEN

FINMA – Vereinheitlichung der Transparenz von kollektiven Kapitalanlagen mit nachhaltiger Anlagepolitik.

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht ist bestrebt, die nachhaltige Entwicklung des Schweizer Finanzplatzes in der Strategieperiode 2021–2024 weiter voranzutreiben. Im Speziellen soll den teilweise irreführenden Versprechungen bezüglich der nachhaltigen Eigenschaften von Anlageprodukten (Greenwashing) Einhalt geboten werden.

So wurden in jüngster Zeit bereits konkrete Bestimmungen ausformuliert, um die diesbezügliche Transparenz zu gewährleisten. Nun soll künftig einheitlich ausgewiesen werden, dass bzw. wie diese als solche angepriesenen Kapitalanlagen ihrem Nachhaltigkeitsversprechen auch wirklich nachkommen.

Bei der Genehmigung und Anpassung entsprechender Kapitalanlagen sind sowohl im Fondsvertrag als auch im Fondsprospekt diesbezügliche Angaben zu leisten (bspw. zum angewandten Ansatz im nachhaltigen Anlageprozess, zur Umsetzung dieser Anlagepolitik resp. zur Methodik entsprechender Ratings oder Indices).

SSREI schafft auch in diesem Zusammenhang Transparenz und unterstützt beim Nachweis des nachhaltigen Produktcharakters.

«Der einheitliche Bewertungsansatz schafft Transparenz und Vergleichbarkeit.»

INDEXAUFNAHMEPROZESS

Im Nachfolgenden werden die einzelnen Schritte der Indexaufnahme erläutert:

1 ERSTES KONTAKTGESPRÄCH UND OFFERTSTELLUNG

- Kenntnisnahme der Portfoliogrösse und -struktur
- Festlegung des Zeitrahmens der Verifikation

2 VORBEREITUNG SELBSTEVALUATION

- Gemeinsame Evaluation eines Pilotobjekts mit dem Ziel, sich gegenseitig zu kalibrieren und ein einheitliches Verständnis der Indikatoren und Anforderungen zu schaffen

3 SELBSTEVALUATION

- Aufarbeitung der Nachweisdokumente
- Datenerfassung und Bewertung der Liegenschaften im SSREI-Portfoliobewertungstool

4 VERIFIZIERUNG (EXTERNAL ASSURANCE)

- Verifikation der Selbstevaluation anhand von Stichproben
- Allfällige Justierungen und entsprechende Nachprüfung
- Offizielle Bestätigung des SSREI-Richtwerts (Assurance Statement)

5 AUFNAHME IN DEN SSREI

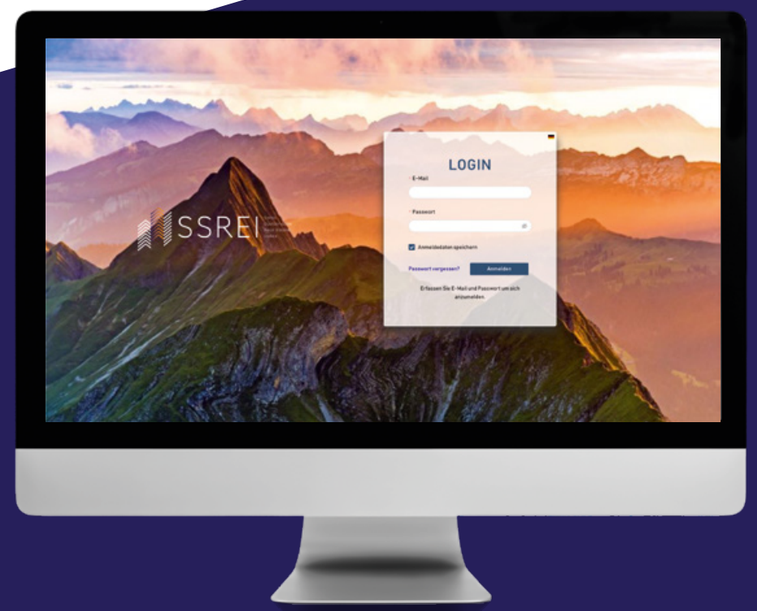
6 JÄHRLICHE VERIFIZIERUNG UND RICHTWERTANPASSUNG

PORTFOLIOBEWERTUNGSTOOL

Die anwenderfreundliche Benutzeroberfläche des Bewertungstools erlaubt eine effiziente Eingabe und Erfassung der erforderlichen Daten im Rahmen des Selbstevaluationsprozesses sowie eine Auswertung unter folgenden Kriterien:

- Einzel-Indikatoren
- Bereich (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt)
- Nutzungsart
- Region
- Kanton
- Vergleich mit Benchmark

Das SSREI-Portfoliobewertungstool liefert zudem Anhaltspunkte über das mögliche Verbesserungspotential einer Immobilie und darüber, mit welchem Investitionsbedarf der nächsthöhere Nachhaltigkeitswert (Richtwert) erreicht werden kann.



Das Bewertungstool erlaubt eine effiziente Eingabe der erforderlichen Daten im Rahmen des Selbstevaluationsprozesses.

UMGANG MIT DATEN

Dem Datenschutz als auch der Datensicherheit werden höchste Priorität beigemessen.

Die im SSREI-Portfoliobewertungstool erfassten Daten werden extern auf einem Server des Schweizer Rechenzentrums von hosttech (www.hosttech.ch) gespeichert.

Als Index-Initiator verfügt MV Invest über die uneingeschränkte Datenhoheit und entsprechende Rechte. Die im Portfoliobewertungstool erhobenen Daten werden lediglich in Zusammenhang mit der Indexadministration (Berechnung, Auswertung) sowie zur Generierung möglicher weiterer Indices der SSREI-Indexfamilie verwendet. Die hinterlegten Daten sind ausschliesslich quantitativer Natur und erlauben keine Rückschlüsse auf mögliche zukünftige Preisentwicklungen einzelner, insbesondere kotierter, Indexkomponenten (bspw. Aktien, Fonds oder Stiftungen). Statistiken zum Gesamtindex werden, ohne Angaben zu den Einzelkomponenten, öffentlich publiziert.

Der Anwender hat, über das Bewertungstool, jederzeit Zugriff auf seine individuellen Portfoliodaten sowie zu Vergleichszwecken auf die Daten des Gesamtindex (Benchmark). Die Daten anderer Indexkomponenten können nicht eingesehen werden.

SGS-PRÜFGREMIUM

Das SGS-Prüfgremium ist das offizielle und unabhängige Kontrollorgan der Verifizierung (External Assurance) durch die SGS Société Générale de Surveillance SA.

GESELLSCHAFT UND WIRTSCHAFT

Dr. Joelle Zimmerli
Zimraum GmbH

Rainer Marti
Fahrländer Partner AG

Denise Dubacher
Fahrländer Partner AG

FACILITY MANAGEMENT UND MOBILITÄT

Daniel Geiser
Geiser Facility Management Consulting GmbH

Lukas Heitzmann
nmb Facility Management AG

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Jacqueline Fosco-Oppenheim
Fosco Fosco-Oppenheim Vogt Architekten

Katharina Lenggenhager
Schulraumentwicklung

UMWELT

Antje Horvath
Gebäudeversicherung Solothurn

Bernhard Stamm
Basler&Hofmann AG

«

Mit dem SSREI wird ein wichtiger Benchmark zur Verfügung gestellt und es verbinden sich betriebswirtschaftliche Interessen mit gesellschaftlicher Notwendigkeit.

»

KOSTENSTRUKTUR

Die untenstehende Darstellung liefert eine Übersicht zur Kostenstruktur in Abhängigkeit der Portfoliogrösse (Anzahl Liegenschaften) und eines allfällig zukünftigen Miteinbezugs weiterer Liegenschaften.

	VERIFIZIERUNG UND INDEXAUFNAHME (EXTERNAL ASSURANCE)		JÄHRLICHE VERIFIZIERUNG		PORTFOLIOERWEITERUNG	
ANZAHL GEBÄUDE	STICHPROBEN-UMFANG	TOTAL CHF EXKL. MWST	STICHPROBEN-UMFANG	TOTAL CHF EXKL. MWST.	STICHPROBEN-UMFANG	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

INDEXFAMILIE

In einer zweiten Phase soll die Indexfamilie durch SSREI Performance Indices (Fonds, Aktien) erweitert werden.

Mit den Performance Indices werden die Index Komponenten in den jeweiligen Produkt-Kategorien (Fonds, Aktien) gebündelt und deren Wertentwicklung abgebildet. Die Gewichtung wird wiederum insbesondere in Abhängigkeit der nachhaltigen Ausrichtung bzw.des jeweiligen SSREI-Richtwerts vorgenommen.

Den Anlegern werden dadurch neue Vergleichs- und Investitionsmöglichkeiten eröffnet.

ANSPRECHPARTNER

ALLGEMEINE AUSKÜNFTE ZUM INDEX

Roland Vögele
MV Invest AG
rv@mvinvest.ch
+41 43 499 24 90

MV Invest – Initiator

Die MV Invest AG ist eine unabhängige, auf indirekte Immobilienanlagen spezialisierte Beratungsgesellschaft, welche seit über 25 Jahren Immobilienportfolios analysiert. Dabei ist sie stets bestrebt neue und innovative Ansätze zu entwickeln. In diesem Zusammenhang agiert die Gesellschaft als offizieller Promoter des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI).

www.mvinvest.ch

TECHNISCHE AUSKÜNFTE UND ASSURANCE

Elvira Bieri
SGS Société Générale de Surveillance SA
elvira.bieri@sgs.com
+41 44 445 17 17
+41 79 621 80 32

SGS – Unabhängige Prüfstelle

Die SGS Société Générale de Surveillance SA mit Hauptsitz in Genf gehört zu den weltweit grössten und anerkanntesten Inspektions- und Zertifizierungsgesellschaften. Dabei verfügt sie über eine global ausgewiesene Kompetenz im Bereich «Nachhaltiges Bauen».
Mit der eigens hierfür geschaffenen Abteilung hat SGS die nötigen Strukturen geschaffen, um den Markt mit den relevanten Dienstleistungen bedienen zu können.

www.sgs.com

© MV Invest AG Konzeption, Gestaltung und Motive: HAUPTMANN & KOMPANIE Werbeagentur, Zürich