

SWISS
SUSTAINABLE
REAL ESTATE
INDEX



Pragmatischer Weg zum werthaltigen Immobilienportfolio

Elvira Bieri, SSREI AG

1. Konferenz „digital kommunal“, The Valley, 12. April 2023

Agenda



1. Einleitung
2. SSREI - Konzept und Inhalt
3. SSREI - Vorgehen
4. SSREI – Aufwand
5. Q&A

1. Einleitung

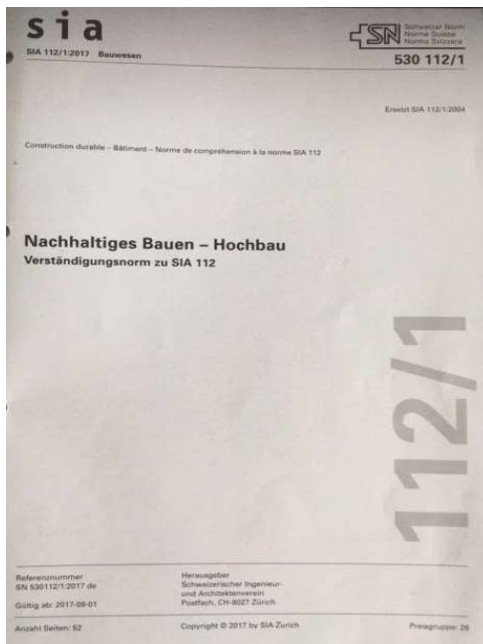


- Es besteht in der Branche Einigkeit darüber, dass die E-/S-Kriterien die langfristige Werthaltigkeit von Immobilien beeinflussen;
- E-/S-Kriterien fließen entsprechend in die Portfoliobewertung/Schätzung ein, aber uneinheitlich;
- Mit SSREI wurde ein – mittlerweile international anerkannter – Standard für eine umfassende Immobilienportfoliobewertung entwickelt (Gesellschaft/Wirtschaft/Umwelt);
- SSREI schafft (wie jeder Standard):
 - Einheitlichkeit
 - Transparenz
 - Vergleichbarkeit
- SSREI enthält die wesentlichen Treiber auf der Ertrags- sowie auf der Kostenseite von Immobilien.

1. Einleitung

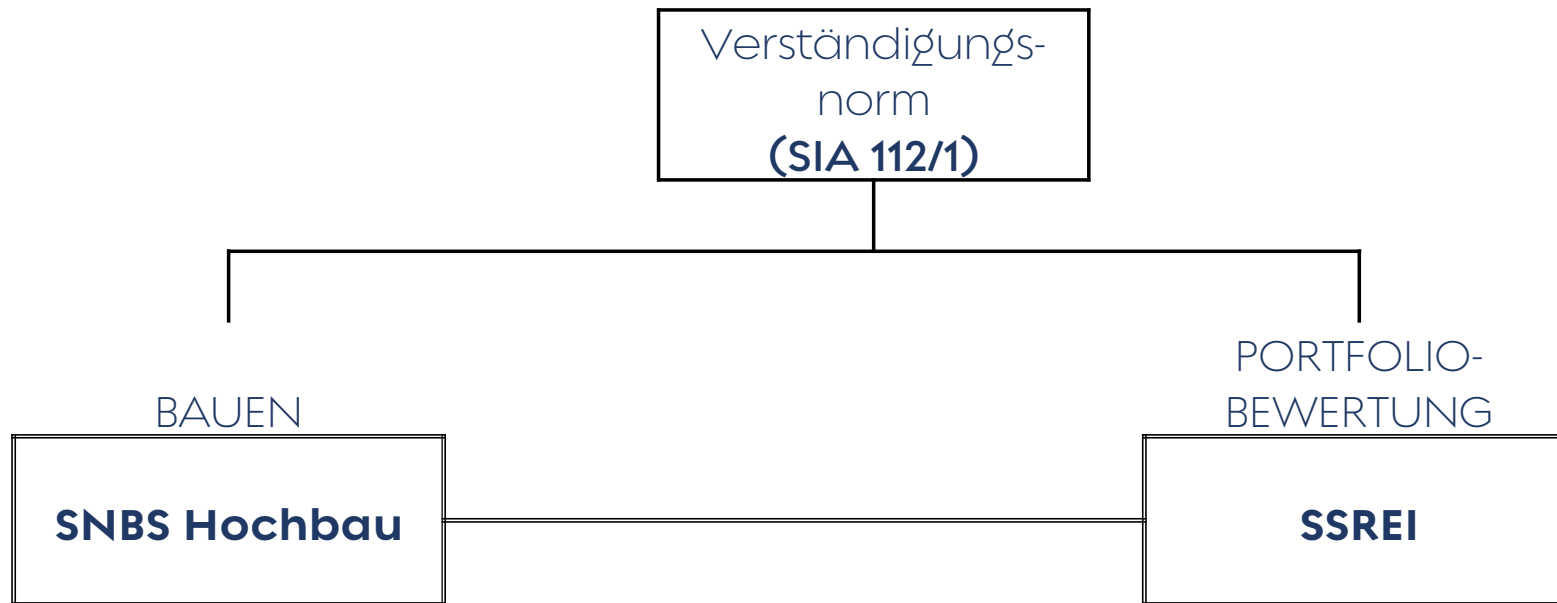


Die Grundsätze betreffend nachhaltiges Bauen/nachhaltige Immobilien wurden in der Schweiz 2004/revidiert 2017 mit der SIA 112/1 « Nachhaltiges Bauen – Hochbau » definiert.



Peter Jakob, Präsident der Kommission SIA 112/1, Mitglied des SSREI-Prüfgremium

1. Einleitung



1. Einleitung



SSREI

(GEAK)

SNBS Hochbau

(Minergie)

SSREI

(Minergie
MQS/GEAK)

Due Diligence

Finanzierung

Tragbarkeits-
berechnung

Strategische
Planung

Vorstudien

Projektierung

Ausschreibung

Realisierung

Bewirt-
schaftung



GESELLSCHAFT

....Lärm, Tageslicht....

WIRTSCHAFT

.... Betriebskosten,
Naturgefahren....

UMWELT

....Betriebsenergie,
Biodiversität....

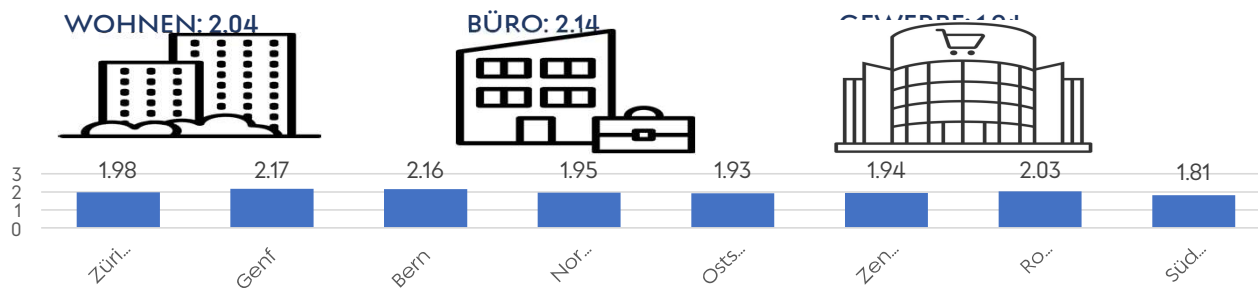
SSREI - Swiss Sustainable Real Estate Index



2. SSREI - Konzept und Inhalt

2. SSREI – Konzept und Inhalt

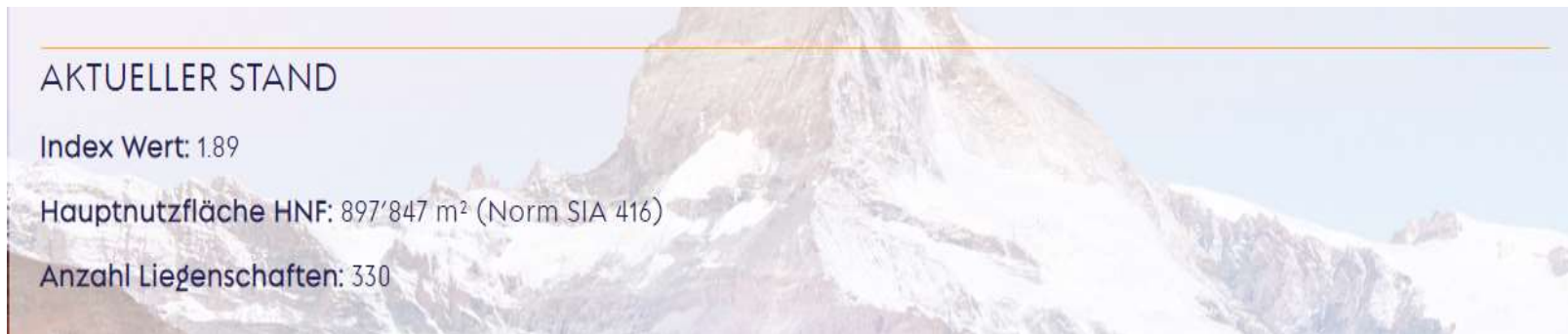
- SSREI enthält **36 Indikatoren** verteilt auf die Themen **G-W-U**;
- Vorgehen: **Selbstevaluation** (füllt das SSREI-Tool ab) – **Verifikation** (durch unabhängige Experten der SSREI AG) – **Zertifizierung** des Prüfprozesses (durch SQS);
- SSREI ist als **Index** konzipiert -> Kunde stellt die Daten für anonymisierte Auswertungen zur Verfügung;
- Gewichtung erfolgt nach m² HNF, aber nicht nach Indikatoren;
- **Auswertungen** möglich nach Indikatoren, Nutzungen, Regionen.



2. SSREI - Konzept und Inhalt



- Ultimatives Ziel: Korrelationen zwischen wirtschaftlichen Kennzahlen (Leerstand/Fluktuation, Miet-/Kaufpreis, Betriebskosten) und E-/S-Kriterien aufzuzeigen.
- Je mehr Gebäudedaten im SSREI hinterlegt sind, desto aussagekräftiger und repräsentativer sind die Informationen, die aus dem Index generiert werden können.
- Diese empirisch erhärteten Daten werden öffentlich zur Verfügung stehen und sowohl den Schätzern als auch den Investoren für ihre Arbeit dienen.



2. SSREI – Konzept und Inhalt



GESELLSCHAFT		WIRTSCHAFT		UMWELT	
G1	Architektur und Städtebau	W1	Betriebskosten und Instandsetzung	U1	Materialmenge Rohbau
G2	Nutzungsichte	W2	Werterhalt/Instandhaltung	U2	Wärmeerzeugung Betrieb
G3	Grundversorgung/öff. Begegnungsorte	W3	Wartungs-/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-PP
G8	Nutzungsflexibilität und -variabilität	W8	Anbindung an ÖV	U8	Biodiversität
G9	Gebrauchsqualität	W9	Zugang zu Parzelle und Gebäude	U9	Bodenversiegelung
G10	Tagelicht	W10	Mietpreise	U10	Ausnutzung/Erweiterungspotenzial
G11	Lärmbelastung	W11	Leer-/Belegungsstand		
G12	Lüftungskonzept				
G13	Radon				
G14	Sommerlicher Wärmeschutz				
G15	Gebäudehülle				

2. SSREI – Konzept und Inhalt



G4	Barrierefreiheit	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Soziale Kontakte im Innenraum	0.00	
G5	Wohnen	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Büro	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Retail	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Bildung	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Gesundheit	<input type="text"/>	<input type="text"/>
G6	Soziale Kontakte im Aussenraum	<input type="text"/>	<input type="text"/>
G7	Subjektive Sicherheit	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Nutzungsflexibilität und -variabilität	0.00	
	Wohnen	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Büro	<input type="text"/>	<input type="text"/>
TOTAL		0.00	

G5 Soziale Kontakte im Innenraum – WOHNEN

Anforderungen

MFH: Gemeinschaftszentrum im Quartier

Areal: Gemeinschaftsraum

- a. Grösse: angemessene Raumgrösse (minimal 10% der Bewohnenden à 2m²)
- b. Ausstattung:
 - Wasseranschluss, WC in der Nähe, Stauraum
 - Angemessene Möblierung/Ausstattung (Tische & Stühle, Geschirr, Abwaschmaschine)

Manuelle Bewertung

Areal		MFH	
Angemessen grosser Gemeinschaftsraum und beide Anforderungen betreffend Ausstattung erfüllt	3	Gemeinschaftszentrum oder Quartierzimmer oder eigene Gemeinschaftsräume verfügbar	3
Angemessen grosser Gemeinschaftsraum und eine Anforderung betreffend Ausstattung erfüllt	2		
Angemessen grosser Gemeinschaftsraum, aber fehlende Ausstattung	1		
Kein oder kein angemessen grosser Gemeinschaftsraum vorhanden	0	Kein Gemeinschaftszentrum oder Quartierzimmer verfügbar	0

Automatische Bewertung

2. SSREI – Konzept und Inhalt



W2	Werterhalt/Instandhaltung		
W3	Wartungs- und Rückbauvoraussetzungen		
W4	Eigentumsverhältnisse und -rechte		
W5	Altlastenbelastung		
W6	Naturgefahren		
W7	Potenzial an erneuerbaren Energien		
W8	Anbindung an ÖV		
W9	Zugang und Parzelle und Gebäude		
W10	Mietpreise		
	Leer-/Belegungsstand	0.00	
	Wohnen		
TOTAL		0.00	

W2 Werterhalt/Instandhaltung

Anforderungen

Betriebskonzept

- Unterhaltsstrategie über das ganze Portfolio oder die einzelnen Gebäude, mittels derer ein nachhaltiger Substanz- respektive Werterhalt erreicht wird (strategische Vorgaben des Eigentümers an seine Beauftragten).
- Operativer Gebäudeunterhalt (Betrieb, Instandhaltung) mittels Betriebshandbuch (Pflichtenheft) und durch professionelle Dienstleister wie FS-Provider (Reinigung, Umgebung, Betrieb), Hauswart mit eidg. Fachausweis - ergänzt mit Service- und Wartungsverträgen oder integraler FM-Provider.

Nachweise

- Wartungspläne und -nachweise
- Inspektionspläne und -nachweise

Bemerkung: Bei HLK-Anlagen gemäss SWKI/VA 104-01

Manuelle Bewertung

Betriebskonzept und Nachweise vollständig vorhanden	3
Nachweise vorhanden, aber ein unvollständiges Betriebskonzept	2
Nachweise vorhanden, aber kein Betriebskonzept	1
Keine Anforderung erfüllt	0

Automatische Bewertung

Keine

2. SSREI – Konzept und Inhalt



U4	Materialqualität Ausbau	<input type="text"/>	<input type="text"/>
U5	Energiebedarf Wärme	0.00	
	Wohnen	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Büro	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Retail	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Bildung	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Gesundheit	<input type="text"/>	<input type="text"/>
U6	Abfalltrennung	0.00	
	Wohnen	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Büro	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Retail	<input type="text"/>	<input type="text"/>
TOTAL		0.00	

U5 Energiebedarf Wärme – WOHNEN

Anforderungen

Gesamtenergiebedarf in kWh pro m2 EBF (Energiebezugsfläche) und Jahr für Heizung, Lüftung, Klima, Warmwasser

Bemerkung1: Bei gemischten Nutzungen (WOHNEN-BÜRO-RETAIL) wird die Nutzung mit dem grössten Anteil als Bewertungsbasis genommen.

Manuelle Bewertung

	NEUBAU	BESTAND	
	(Baujahr ab 2000)	(Baujahr bis 2000)	
kWh/m2 EBF/Jahr	<35	<60	3
	35-50	60-75	2
	51-70	76-90	1
	>70	>90	0

Automatische Bewertung

Keine

Nachweise

• Fotos

-

-

2. SSREI – Konzept und Inhalt



Portfolio X

	Gebäude 1	Gebäude 2	Gebäude 3	Gebäude 4	Gebäude 5	Gebäude 6	Gebäude 7	Gebäude 8	Gebäude 9	Gebäude 10	Gebäude 23
	50%	8%	77%	0%	89%	65%	21%	76%	50%	0%	84%	100%
	7%	28%	0%	36%	5%	7%	28%	0%	0%	59%	10%	0%
	43%	64%	23%	64%	6%	28%	51%	24%	50%	41%	6%	0%
LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG	1.83	1.97	1.68	1.82	2.02	1.92	1.81	1.49	1.69	1.73	1.59	1.89
G1: Städtebau und Architektur	2	1	1	1	2	3	3	2	1	2	1	2
G2: Nutzungsdichte	3.00	2.85	3.00	2.64	3.00	2.80	1.52	1.47	2.50	1.24	1.87	3.00
Wohnen	3	1	3	0	3	3	0	1	2	0	2	3
Büro	3	3	0	2	3	0	0	0	0	0	0	0
Gewerbe	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	0
.....												
W4: Entscheidungsfindung	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3
U6: Abfallentsorgung	0.50	2.00	2.55	0.00	1.11	0.65	1.00	1.53	0.50	0.00	0.84	0.00
Wohnen	1	2	3	0	1	1	1	2	1	0	1	0
Büro	0	2	0	0	2	0	1	0	0	0	0	0
Gewerbe	0	2	1	0	2	0	1	0	0	0	0	0
U7: Mobilitätskonzept	2.00	3.00	2.55	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	2.00	3.00	3.00
Wohnen	2	3	3	0	3	3	3	3	3	0	3	3
Büro	2	3	0	2	3	3	3	0	0	2	3	0
Gewerbe	2	3	1	2	3	3	3	3	3	2	3	0
.....												

SSREI - Swiss Sustainable Real Estate Index



3. SSREI - Vorgehen

3. SSREI – Vorgehen (Auszug aus der Gap-Analyse)



SSREI - STAMMDATEN		Relevanter Indikator	Vorgaben	Gebäude Musterstrasse, Basel
Identifikationsnummer				ID547292
Adresse				Mustergasse x, 8008 Zürich
Stadt/Land		G2, U7	- Stadt (>10'000 Einwohner) - Land	Stadt
Preissegment		G2	- Hochpreissegment - Mittel- und Tiefpreissegment	Mittel- und Tiefpreissegment
Nutzung		W1	- Eigennutzung - Mietliegenschaft	Eigennutzung
Renditeobjekt		W10	- Renditeobjekt - Kein Renditeobjekt (WBG, Verwaltung etc.)	Renditeobjekt
Sanierungen	Umfassende Instandsetzung der Gebäudestruktur und -hülle (Fassade/Dach)	W1	Jahr	2019
	Umfassende Instandsetzung der Haustechnik (Erzeugung, Ver/Entsorgung)		Jahr	2019
	Grössere Instandsetzung des Innenausbaus		Jahr	2000
Totalsanierung		W11	Jahr	2019
Fläche m2	WOHNEN	HNF	m2 HNF	5'850
		HNF	m2 HNF	950
		NF	m2 NF	1'050
	BÜRO	GF	m2 GF	1'200
	RETAIL	HNF	m2 HNF	95

3. SSREI – Vorgehen



- SSREI verlangt keine « sinnlosen » Daten, d.h. Daten, welche aufwendig zu erheben sind, für die Entwicklung des Immobilienportfolios aber nichts bringen;
- SSREI verlangt Daten, die in einem gut gemagten Portfolio (mehrheitlich) vorhanden sind, nämlich:
 - **Dokumente:** Pläne, Betriebskonzept/Unterhaltsstrategie, Wartungsnachweise, FM-Verträge, Grundbuchauszug etc.
 - **Gebäudeinformationen:** Gebäudedämmung, Lüftungskonzept, Schallschutz, Aussenraum (soziale Begegnungszone, Biodiversität) etc.
 - **Gebäudedaten:** Betriebskosten, Leerstand, Dichtezyffer, Nutzungsdichte, Energiebedarf

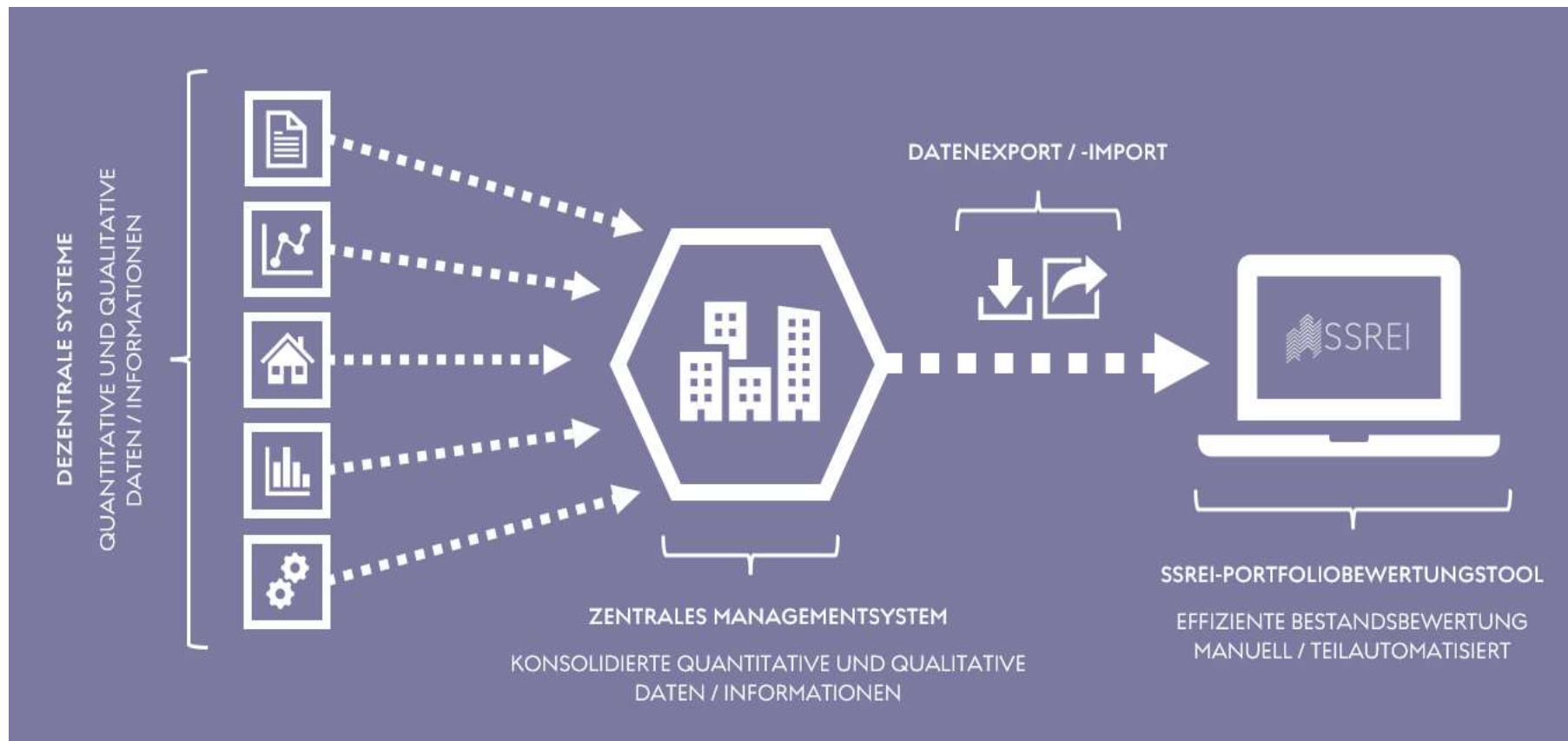
3. SSREI – Vorgehen

Automatisierung

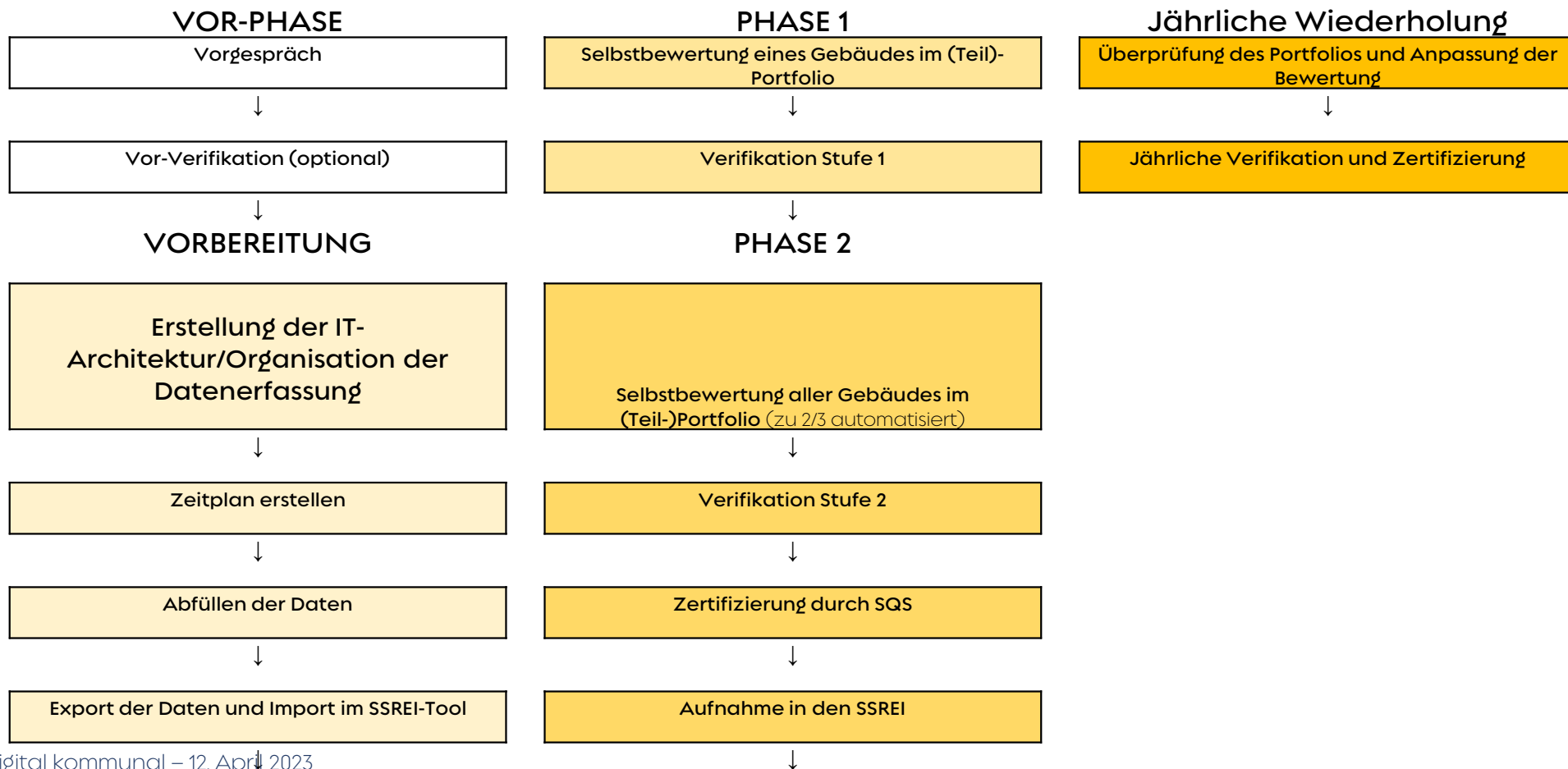
- Automatische Bewertung auf der Basis der Stammdaten (final ca. 2/3);
- Automatisierung der Stammdaten aufgrund der Verknüpfung mit den GWR- und anderen Daten;
- Kunde muss die nicht-öffentlichen Daten und Gebäudeinformationen SSREI AG zur Verfügung stellen:
 - a) Daten direkt in die Gap-Analyse oder ins SSREI-Tool eingeben
 - b) Daten im eigenen Portfoliomanagement-Tool (z.B. **IMMOLEDO**) abfüllen und dann SSREI mittels Export/Import zur Verfügung stellen

IMMOLEDO enthält als bisher einziges Portfoliomanagement-Tool alle Informationen, welche für die automatische SSREI-Evaluation nötig sind.

3. SSREI – Vorgehen



3. SSREI – Vorgehen



SSREI - Swiss Sustainable Real Estate Index



4. SSREI - Aufwand

4. SSREI – Aufwand: Vorbereitung



- Aufwand abhängig von der Datenlage, d.h.
 - ob es bereits ein zentrales Datenmanagementsystem gibt
 - ob das entsprechende Tool effektiv mit den Daten abgefüllt ist

4. SSREI – Aufwand: Verifikation und Zertifizierung



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

SSREI - Swiss Sustainable Real Estate Index



5. Q&A

Kontakt



SSREI AG – Mainaustrasse 34 – 8008 Zürich
Tel. 043 499 24 90

Elvira Bieri - SSREI AG - eb@ssrei.ch
12. April 2023