



SWISS SUSTAINABLE REAL ESTATE INDEX



INHALT

- 04 SSREI
- 04 ZIEL DES INDEX
- 06 STRUKTUR UND INHALT
- 08 BEWERTUNG UND GEWICHTUNG
- 09 ZERTIFIZIERUNG DURCH SGS
- 09 POTENTIAL UND MEHRWERT
- 10 IM KONTEXT DER NACHHALTIGKEITS-STRATEGIE
- 14 INDEXAUFNAHMEPROZESS
- 15 PORTFOLIOBEWERTUNGSTOOL
- 16 UMGANG MIT DATEN
- 17 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 Zertifizierungsstelle des Prüfprozesses

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 Immobilien-
bestands 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-Gütekategorie 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 erneuerbar 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.

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

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

ZERTIFIZIERUNG DURCH SGS

Zwingende Voraussetzung für die Aufnahme in den SSREI ist die jährliche, stichprobenbasierte Verifizierung durch das SSREI-Prüfgremium und die anschliessende Zertifizierung (External Assurance) des Prüfprozesses durch die SGS Société Générale de Surveillance SA.

POTENTIAL UND MEHRWERT

Der Bewertungsprozess unterstützt den Anwender dabei, den nachhaltigkeitspezifischen 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 Liegenschaftsbestand in eine nachhaltige Zukunft zu führen.

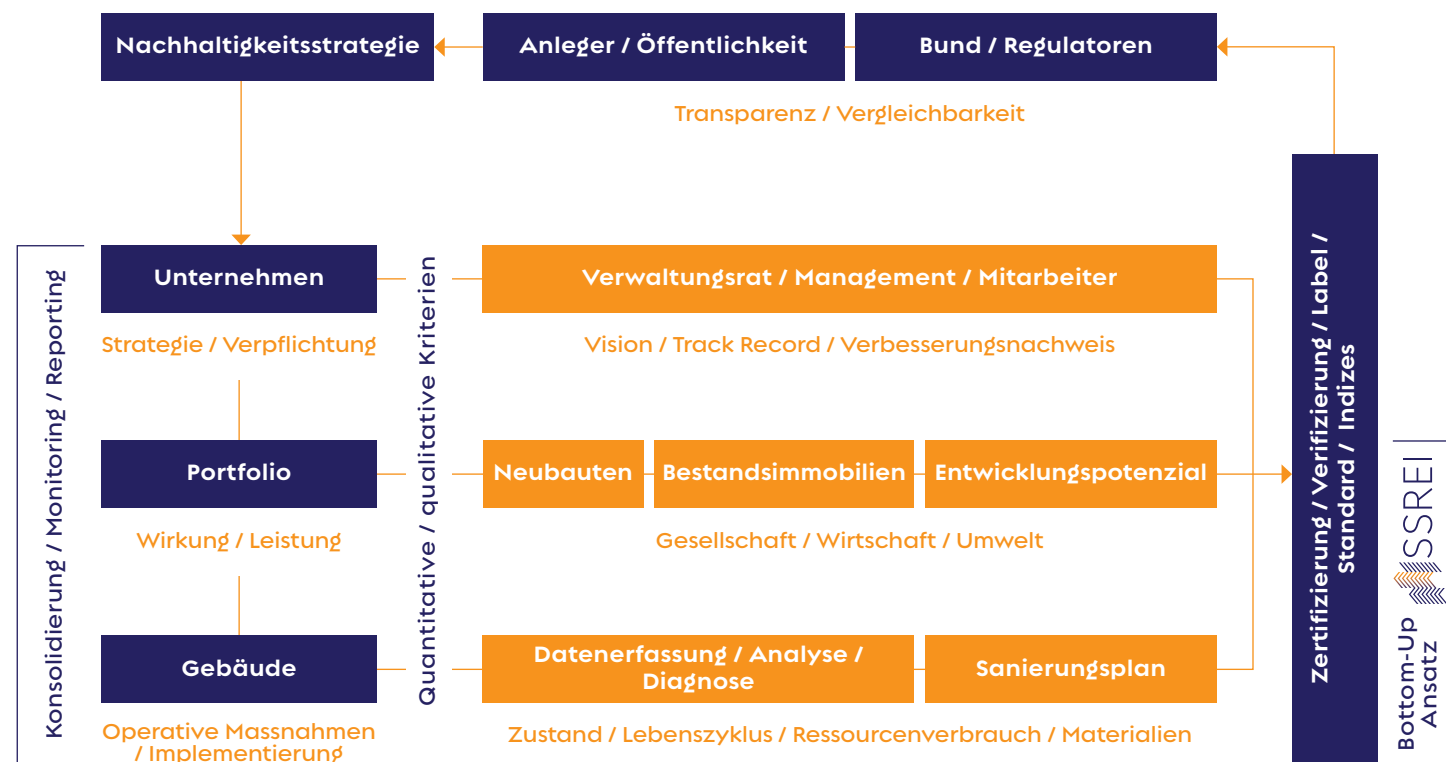
So wird dem Markt ein wichtiger Benchmark zur Verfügung gestellt und es verbinden sich betriebswirtschaftliche Interessen mit gesellschaftlicher Notwendigkeit.

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, nachhaltigkeitspezifische 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:

VORGESPRÄCH

- › Erläuterung zum SSREI-Indikatoren- und Anforderungskatalog und zum Ablauf des Indexaufnahmeprozesses

VORBEREITUNG

- › Zugang und Erläuterungen zum SSREI-Portfoliobewertungstool

VOR-VERIFIKATION (OPTIONAL)

- › Erstellung der Nachweise und Selbstevaluation einer Pilotliegenschaft durch den Auftraggeber und Verifikation durch das SSREI-Prüfgremium

VERIFIKATION, STUFE 1

- › Nachweisführung aller Liegenschaften im Portfolio durch den Auftraggeber
- › Bestimmung der Stichprobe durch SSREI in Abstimmung mit dem Auftraggeber
- › Selbstevaluation einer Liegenschaft aus der Stichprobe durch den Auftraggeber und Verifikation durch das SSREI Prüfgremium

VERIFIKATION, STUFE 2

- › Selbstevaluation aller Liegenschaften durch den Auftraggeber
- › Verifikation der restlichen Liegenschaften aus der Stichprobe durch das SSREI Prüfgremium

ZERTIFIZIERUNG DURCH DIE SGS

- › Review des Prüfprozesses, stichprobenweise Nachkontrolle der Verifikation und Ausstellung des Zertifikats durch die SGS Société Générale de Surveillance SA

AUFNAHME IN DEN SSREI

- › Ausstellung des SSREI-Statements und Aufnahme des Immobilienportfolios in den SSREI

JÄHRLICHE ZERTIFIZIERUNG

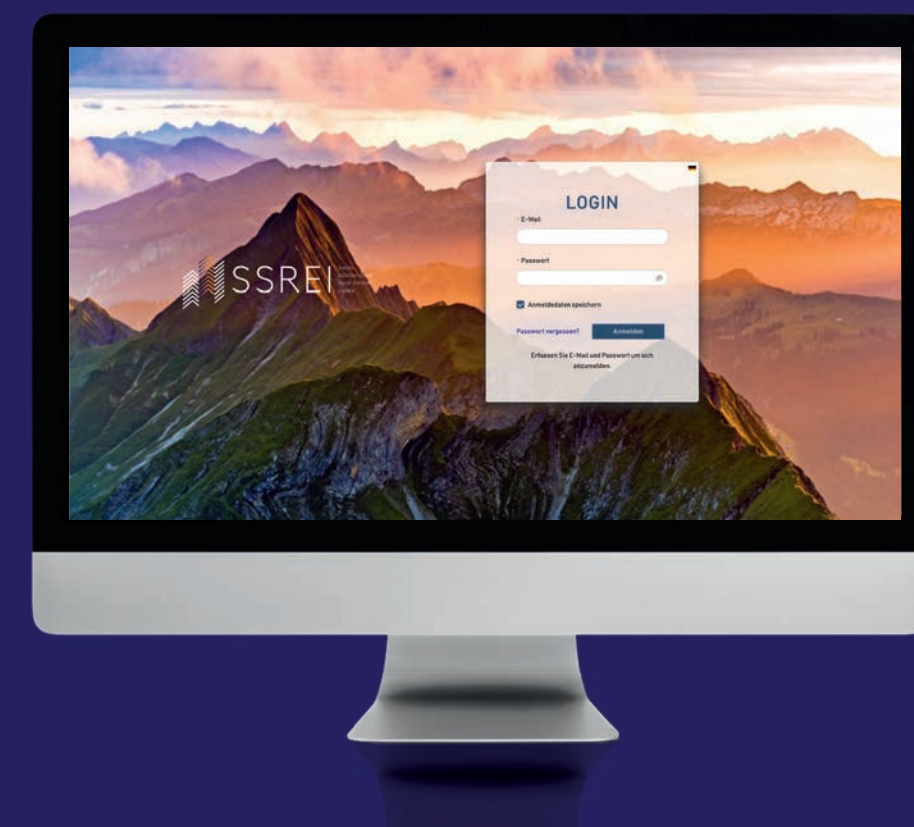
- › Eine zwingende Voraussetzung für die Weiterführung im Index ist die jährliche Zertifizierung des Portfolios

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.

Die SSREI AG verfügt 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.

PRÜFGREMIUM

Das SSREI-Prüfgremium ist das offizielle Kontrollorgan der Verifizierung bestehend aus externen Fachexperten.

Das Prüfgremium setzt sich wie folgt zusammen:

GESELLSCHAFT UND WIRTSCHAFT

Dr. Joelle Zimmerli

Zimraum GmbH

Rainer Marti

Fahrländer Partner Raumentwicklung

Denise Dubacher

Fahrländer Partner Raumentwicklung

FACILITY MANAGEMENT UND MOBILITÄT

Daniel Geiser

Geiser Facility Management
Consulting GmbH

Lukas Heitzmann

EnerCity AG

STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

Peter Jakob

Bauart Architekten und Planer AG

Katharina Lenggenhager

Schulraumentwicklung

UMWELT

Antje Horvath

Solothurnische Gebäudeversicherung

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.

ZERTIFIZIERUNG UND INDEXAUFNAHME			JÄHRLICHE ZERTIFIZIERUNG		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.

KONTAKT

SSREI AG

Seefeldstrasse 104
8008 Zürich

+41 43 499 24 99
info@ssrei.ch

