

Launch Event REIDA CO2-Report 2024

13. März 2024, Zunfthaus zur Schminen, Zürich

Wissen statt glauben

Programm Launch Event

Begrüssung und Einleitung

Summary Rückblick, Ausblick und Entwicklungen

Rainer Artho

REIDA

REIDA CO2-Benchmark 2023

Fakten, Analyse und Erkenntnisse

Fredy Hasenmaile

Raiffeisen

REIDA CO2-Report & -Benchmark 2024

Angebotsübersicht, Prozesse, Nutzung

Reto Fritschi

Icccon

Teilnehmer Experience

Kundennutzen, Umsetzung und Anregungen

Isabel Müller und Nils Linsi

Swiss Life Asset Management

Diskussion / Q&A

Teilnehmerfeedback und Inputs, Weiterentwicklung

Moderation: Andreas Loepfe

REIDA

Milestones 2024

Eckdaten und Teilnahme

Rainer Artho

REIDA

Begrüßung & Einleitung

Rainer Artho
REIDA

Vision

REIDA will den Schweizer Standard setzen für die Bemessung und den Vergleich von CO₂-Intensität in der Immobilienwirtschaft.

Ziele

Benchmark mit **belastbaren** und **vergleichbaren** Daten:

- Datenbasiert mit einheitlicher Datengrundlage
- Transparente Berechnungsmethodik und Umrechnungsfaktoren
- Relevanz bezüglich Abdeckungsgrad und Marktvolumen
- Einbindung und Akzeptanz der Branche

→ Bedürfnisgetriebene Initiative initialisiert von den REIDA Mitgliedern

CO2-Report & -Benchmark 2023

Kennzahlen 2023

- 22 teilnehmende Unternehmen mit 61 Portfolios
- 5290 Liegenschaften mit 28 Mio. m² Energiebezugsfläche
- Marktwert der Portfolios: 173.5 Mrd.

Akzeptanz

- AMAS und KGAST verweisen auf die Berechnungsmethodik REIDA
- Organisationen wie ASIP, SVVK oder SSREG empfehlen die Berechnung nach REIDA
- Bund wird sich voraussichtlich an der REIDA Berechnungsmethodik orientieren

- Vision wird zur Realität
- Ziele werden angepasst
- Bedürfnisse verändern sich

CO2-Report und Benchmark 2023



Report / Benchmark

- Management Summary Portfolio und KPI's (Scope 1 + 2)
- Standardisierte Energie- und CO2 Bilanz (Anhang)
- Auswertung auf Einzelligenschaft (alle Teilnahmejahre)

Zusatzangebote

- mehrfache unterjährige Berechnung
- Berechnung von Bezugsjahren
- Monitoring

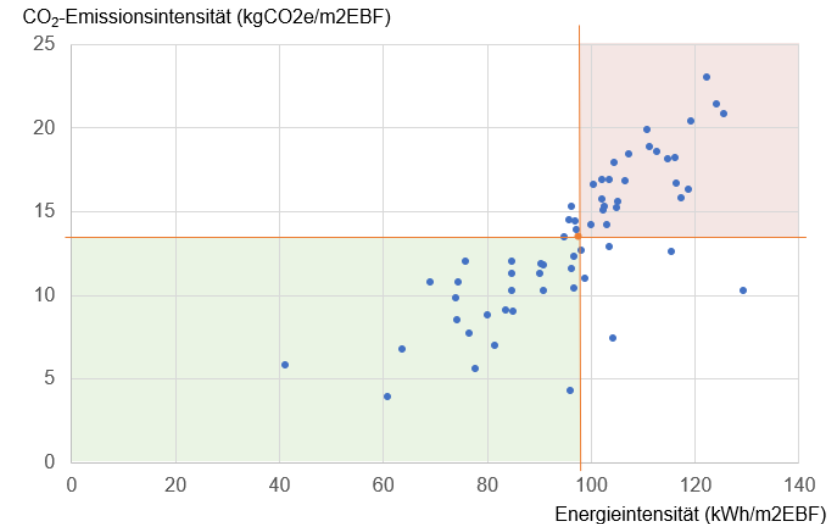
Feedback

- Umfangreicher Report – «mehr als erwartet»
- Wunsch nach Summary Umweltkennzahlen für Stakeholder
- Anpassung der Berechnungsmethodik nur wenn erforderlich → Konstanz
- Sehr positive Rückmeldung generell sowie zum Pooling-Agenten iccon

Positionierung / Rolle

Was leistet der REIDA CO2-Report & Benchmark

- Umweltkennzahlen für die Berichterstattung gegenüber Stakeholdern und Branchenorganisationen
- Belastbare Daten für den Vergleich zum Markt / Mitbewerbern
- Aufbereitung und Rückspielen der eingereichten Energie- und CO2-Daten in Form einer standardisierten Bilanz
- Erkenntnisse bis auf Liegenschaftsebene
- Bildung von Zeitreihen möglich
- Einen Austausch / Know-How zur Berechnung und Standardisierung unter Fachspezialisten
- Einen Konsens



Was leistet REIDA nicht

- REIDA ist keine moralische Instanz
- Keine Zukunftsberechnungen
- Keine Beratung und Analysen

Report / Benchmark

Auditierung

Optimierung Report

Zusatzleistungen

Unterjährige Reports

Berechnung von Bezugsjahren

Monitoring

Weitere Themen

Graue Energie

Berechnungsmethodik

Gesamtdatensatz

Marktbearbeitung

Festigung / Ausbau Marktposition

Westschweiz / Mehrsprachigkeit

CREM und Public RE

Berechnet durch REIDA

REIDA CO₂-Benchmark 2023 Resultate und Erkenntnisse

Fredy Hasenmaile
Raiffeisen

Wachsendes Vergleichsuniversum

Benchmarking 2022 (mit Werten 2021):

- 36 Immobilienportfolios
- 3984 Liegenschaften
- 23 Mio. m² Energiebezugsfläche
- Erfasst und bilanziert werden nur real gemessene Verbrauchswerte

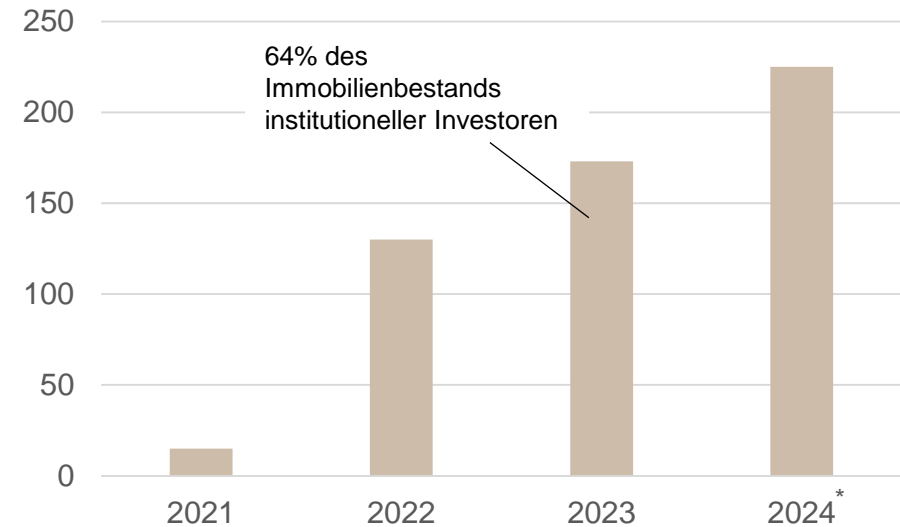
Benchmarking 2023 (mit Werten 2022):

- 61 Immobilienportfolios (Veränderungen: -1 / +26)
- 5290 Liegenschaften
- 28 Mio. m² Energiebezugsfläche
- Erfasst und bilanziert werden nur real gemessene Verbrauchswerte

➔ REIDA CO₂-Benchmarking auf dem Weg zum Standard

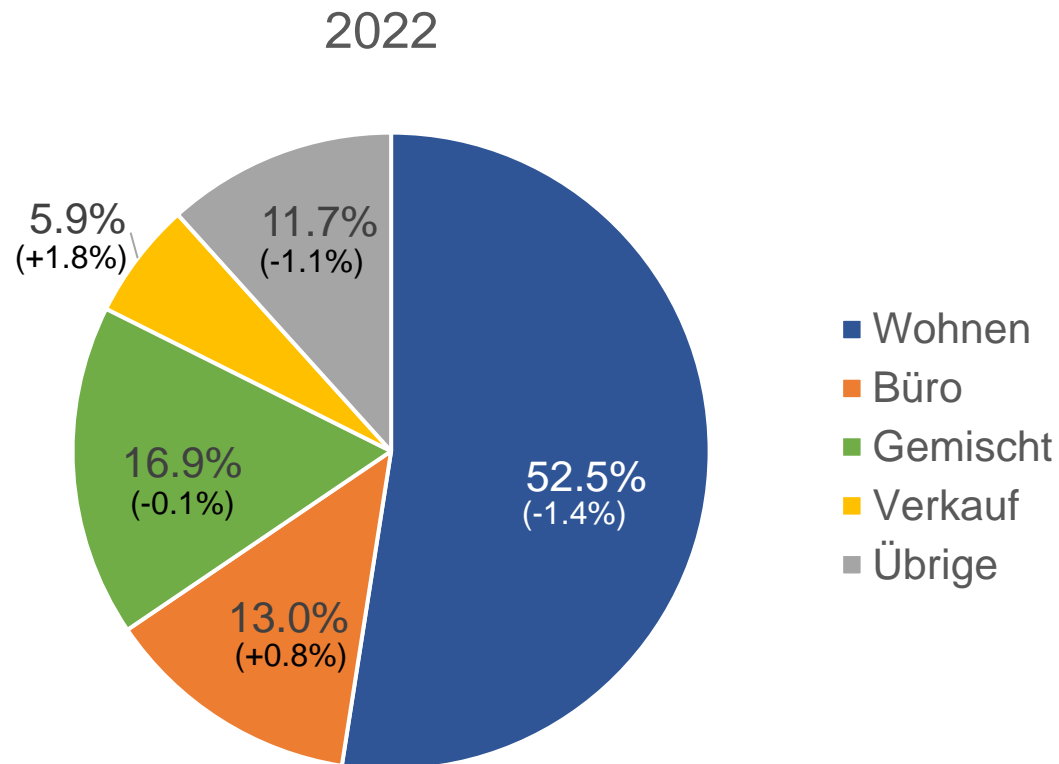
Marktwert der Benchmarking-Portfolios 2021 - 2024

In Mrd. CHF (*: Prognose)



Struktur des Benchmarking - Portfolios

REIDA CO₂-Benchmarking: Vergleich von 61 Portfolios

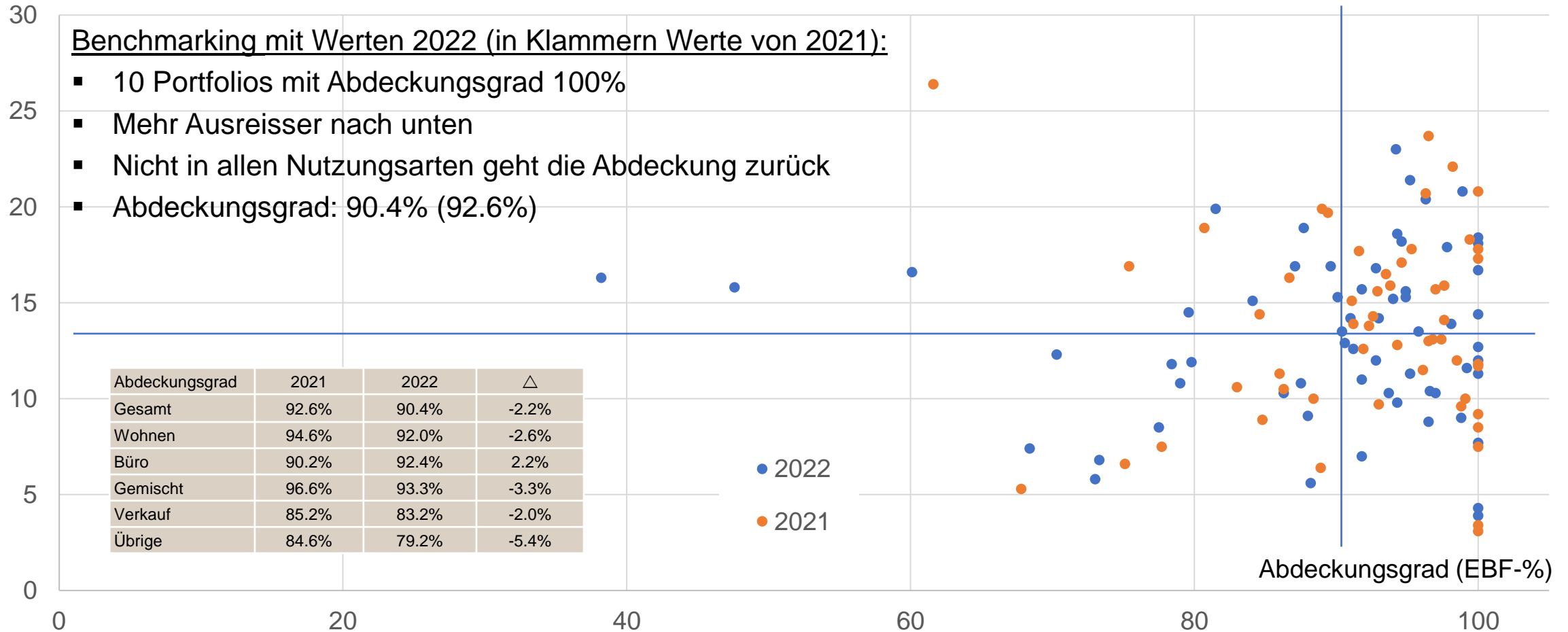


Wichtig: Trotz vergleichbarer Daten bestehen weitere Unterschiede zwischen den Portfolios:

- Bezüglich Nutzung
- Bezüglich Grösse (bis Faktor 800)
- Bezüglich Altersstruktur
-
-

Abdeckungsgrad ist gesunken 2022 vs. 2021

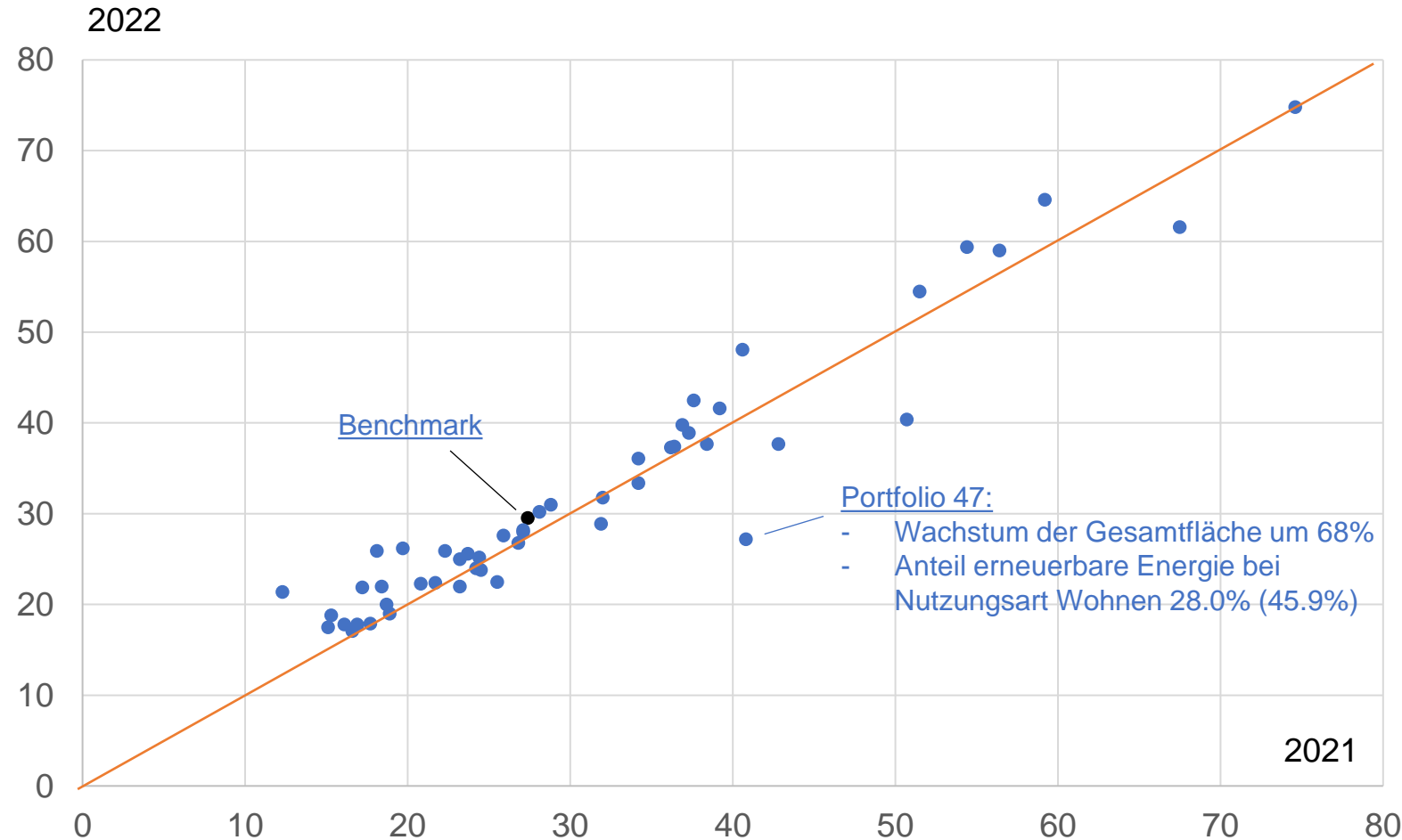
CO₂-Emissionsintensität (kgCO₂e/m²EBF)



➔ Abdeckungsgrad der Portfolios im Schnitt > 90%! (repräsentatives Sample)

Steigender Anteil von erneuerbaren Energien

Anteil erneuerbare Energie 2022 vs. 2021



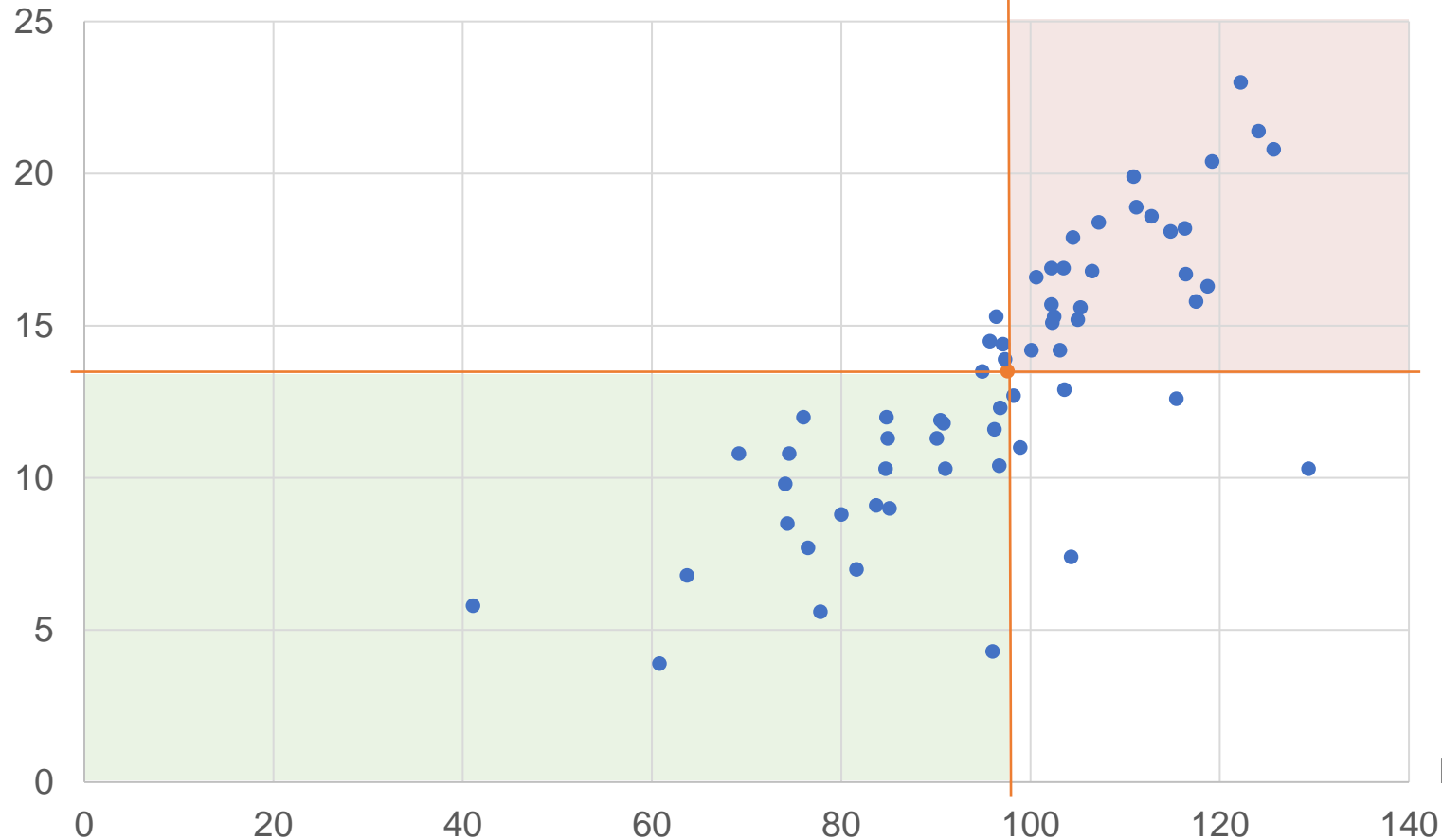
Benchmarking 2023:

- Anteil erneuerbare Energie steigt auf 29.5% (27.4%)
- Insbesondere aufgrund Fortschritten bei den Nutzungen Büro und Übrige

Anteil Erneuerbare	2021	2022	△
Gesamt	27.4%	29.5%	2.1%
Wohnen	22.4%	23.4%	1.0%
Büro	36.9%	41.9%	5.0%
Gemischt	32.3%	32.4%	0.1%
Verkauf	46.7%	42.8%	-3.9%
Übrige	35.2%	39.7%	4.5%

Ergebnisse nach einheitlicher Berechnungsmethode

CO₂-Emissionsintensität (kgCO₂e/m²EBF)



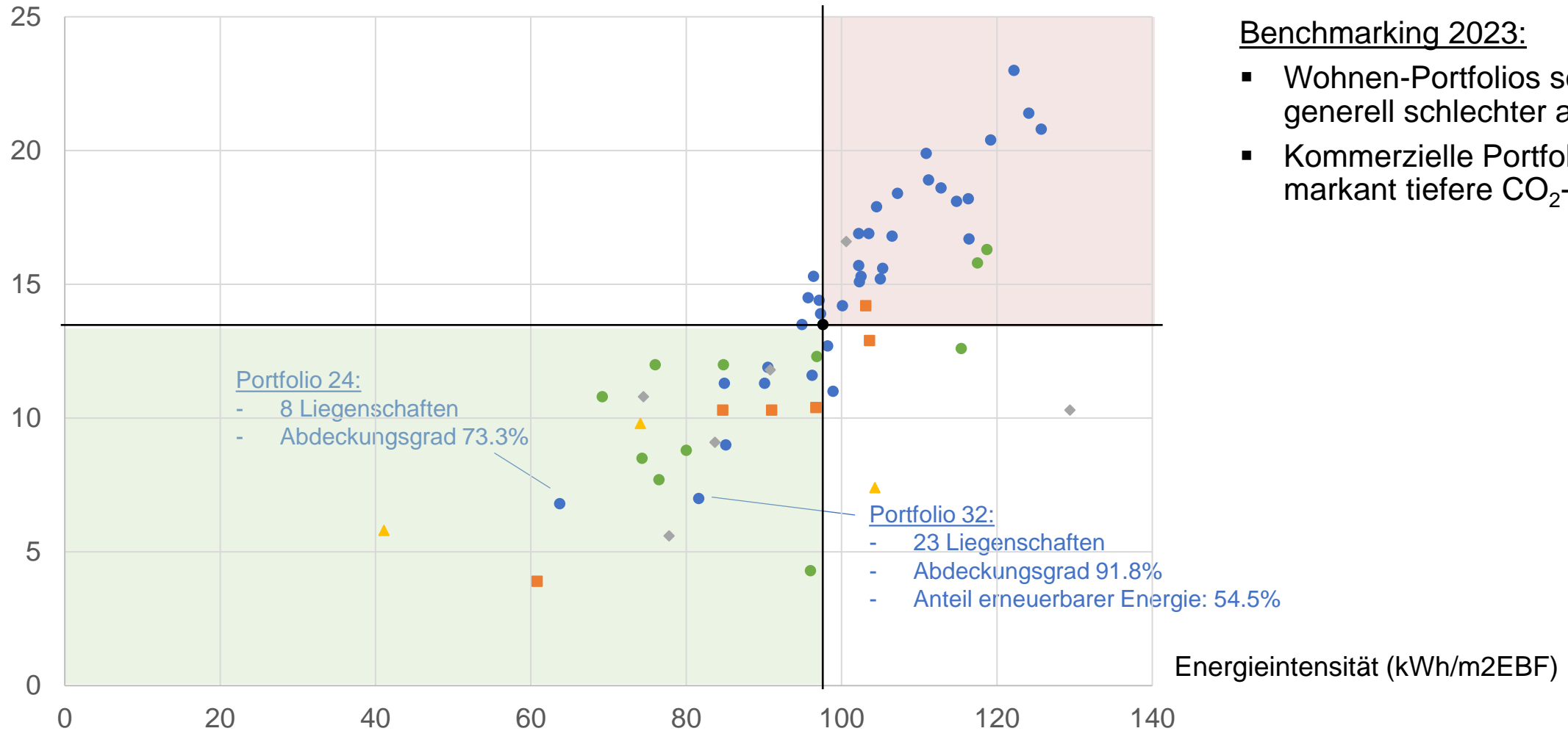
Benchmarking 2023:

- Energieintensität verbessert sich auf 97.6 kWh/m² (99.6 kWh/m²EBF)
- CO₂-Emissionsintensität verbessert sich auf 13.5 kgCO₂e/m²EBF (14.3 kgCO₂e/m²EBF)
- Methodik 1.2 (vs. 1.1 im Vorjahr)

Energieintensität (kWh/m²EBF)

Ergebnisse nach Nutzung

CO₂-Emissionsintensität (kgCO₂e/m²EBF)



Benchmarking 2023:

- Wohnen-Portfolios schneiden generell schlechter ab
- Kommerzielle Portfolios haben markant tiefere CO₂-Werte

REIDA CO2-Report & -Benchmark 2024

Reto Fritschi
iccon

Die Route steht: REIDA hat die Instrumente

Reto Fritschi | REIDA Launch Event 13.03.2024

REIDA
Real Estate Investment Data Association

Der **Gebäudepark** soll **bis 2050 keine Treibhausgase** mehr ausstossen (Art. 4 KIG, in Kraft 01.01.24).

Unternehmen* erarbeiten Fahrpläne (Art. 5 KIV-Entwurf 24.01.24)

- **Bilanzierung** der direkten und indirekten Emissionen (S1+S2) **nach GHGP** (Bst. a)
- **Absenkpfad** mit Zwischenzielen (Bst. e)

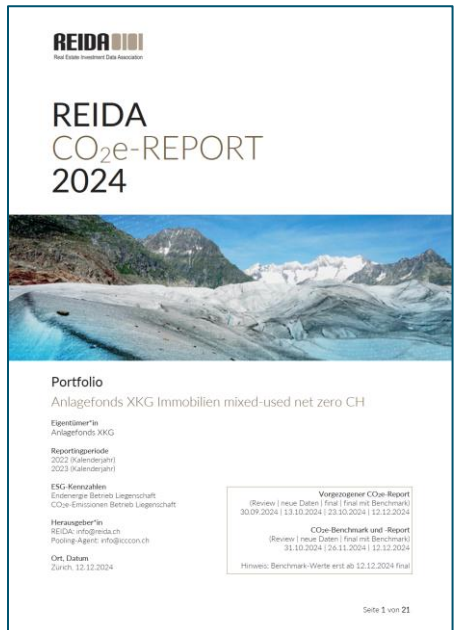
* «**grosse Unternehmen**»: Klima-Berichterstattungspflichten, TCFD-V, in Kraft 01.01.24 und/oder
«**nachhaltige Finanzprodukte**»: Standpunkte Bundesrat Greenwashing-Prävention 16.12.22

iccccon

Consult Collaborate Create


REIDA CO₂e-Report: Das REIDA Offering

2024 **Neuerung 2024**
⊕ **Zusatzleistung**



	Inhalt	Wer?	Wofür?	
Grundlagen	Best Practice AMAS/KGAST/ASIP	alle	Vergleichbarkeit	
Summary 2024	6 KPIs S1+S2 Peer-Benchmarking	Management	Reporting Geschäftsbericht	ganzjährig verfügbar* aktualisierbar ⊕ auditiert** *Benchmark-Werte jeweils per Ende Jahr **voraussichtlich ab REIDA-CO₂e-Report 2025
Technical Report	Bilanz S1+S2 Benchmarking	Experten	Erweitertes Reporting & Benchmarking	
Anhang	Bilanz «whole building approach»		Erweitertes Reporting SBTi	
Daten	JSON 1 Jahr CSV alle Jahre	Validierung & weitere Analysen Monitoring ⊕ 2024	Historie bilanzierbar ⊕ 2024	

Methodische Änderungen nur falls notwendig

REIDA  Real Estate Investment Data Association	
REIDA CO ₂ e-Report Methodische Grundlagen Zürich, 16.08.2023, Version 1.2 final	
Inhalt	
Vorwort.....	2
Impressum.....	2
1 Normen und Standards.....	3
1.1 EN ISO 52000-1:2017, SN 504 380 - SIA 380:2022 und SN 592 031 - SIA 2031:2016.....	3
1.2 Greenhouse Gas Protocol.....	3
1.3 EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines (2017).....	3
1.4 GRESB Real Estate Reference Guide (2021).....	3
1.5 AMAS, KGAST und ASIP.....	4
1.6 GEAK, Minergie und SNBS.....	4
1.7 Datenquellen Emissionsfaktoren.....	4
2 Kennzahlen.....	5
2.1 Berechnungsschema.....	5
2.2 Standardisierte Energiebilanz mit Benchmark KPIs Energie.....	5
2.3 Standardisierte CO ₂ e-Bilanz mit Benchmark KPIs CO ₂ e.....	6
3 Definitionen zur Erfassung der Liegenschaften.....	7
3.1 Erfassung der Liegenschaften.....	7
3.2 Abdeckungsgrad gemessene Energie.....	8
3.3 Definition der Art der Bezugsfläche.....	8
3.4 Flächen-Nutzungstypen und Liegenschaftskategorie.....	8
3.5 Präzisierung der Systemgrenze Erfassung Liegenschaften.....	9
4 Definitionen zur Erfassung der Energieverbräuche.....	11
4.1 Bilanzierung der Energie.....	11
4.2 Template Datenerfassung.....	11
4.3 Reporting- und Messperiode.....	11
4.4 Umrechnung Energieeinheiten.....	12
4.5 Präzisierung der Systemgrenze Erfassung der Energieverbräuche.....	12
5 Definition der Berechnung CO₂e-Emissionen.....	15
5.1 Bestimmung der Emissionsfaktoren.....	15
5.2 Gewichtung mit Emissionsfaktoren.....	15
5.3 Präzisierung Systemgrenze REIDA CO ₂ e-Kennzahlen.....	15
6 Unsicherheitsbetrachtung.....	17
6.1 Mathematische Grundlagen.....	17
6.2 Messgrößen mit Messunsicherheit.....	17
6.3 Energie-Verbrauchswert-Erfassung mit Unsicherheiten.....	18
Anhang.....	19
A.1 Standardisierte Energie- und CO ₂ e-Bilanz.....	19
A.2 Klimakorrekturen mit akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD).....	20
A.3 Benchmarkwerte.....	22
A.4 Split Gesamtstrom.....	23
A.5 Intep Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor (2022), ergänzt durch REIDA V1.2.....	24

intep
Hamburg | Hangzhou | Minneapolis | München | St. Gallen | Zürich

Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor

Bestimmung von Emissionsfaktoren nach den Bilanzierungsregeln der KB0B und des GHG Protocols



Creative Commons CC0

REIDA CO₂e-Report: Summary

Für Nachhaltigkeits- und Geschäftsberichte

REIDA CO₂e-REPORT 2024

SUMMARY

REIDA KPIS NUMERISCH (SCOPE 1+2)

	Einheit	Portfolio			Peer-BM	BM allg.
		2022	2023	Δ [%]	2023	2023
Abdeckungsgrad	EBFcalc-%	67.4	67.7	0.3	92.6	90.4
Energieverbrauch	MWh/a	16'718	12'359	-26.1	1'182'943	2'433'094
Energieintensität	kWh/m ² _{EBFcalc}	93.0	76.3	-18.0	99.3	97.7
Anteil erneuerbare Energie	kWh-%	40.0	44.2	4.2	27.2	29.7
CO ₂ e-Emissionen	tCO ₂ e/a	1'870	1'266	-32.3	161'459	336'876
CO ₂ e-Emissionsintensität	kgCO ₂ e/m ² _{EBFcalc}	10.4	7.8	-24.9	14.2	13.4



6 KPIs
für ein klares
Reporting und
Benchmarking



**Jahresvergleich
Portfolio**



**Vergleich
Benchmark
allgemein und
Peer-Benchmark***

20
24

*Angedachte Peer-Groups
gem. KKV: Wohnen,
Kommerziell, Gemischt



Rückmeldungen
?



REIDA CO₂e-Report: Kennzahlen

Gütesiegel von und nach REIDA

REIDA
Real Estate Investment Data Association

REIDA
CO₂e-REPORT
2025

Portfolio
Anlagefonds XKG Immobilien mixed-used net zero CH

Eigentümer*in
Anlagefonds XKG

Reportingperiode
2022 (Kalenderjahr)
2023 (Kalenderjahr)

ESG-Kennzahlen
Endenergie Betrieb Liegenschaft
CO₂e-Emissionen Betrieb Liegenschaft

Herausgeber*in
REIDA: info@reida.ch
Pooling-Agent: info@iccon.ch

Ort, Datum
Zürich, 12.12.2025

Seite 1 von 21

Auditierung:
«einer für alle»

202?

*Angedacht: ISAE 3000 und ISAE 3402

Rückmeldungen ?



REIDA CO₂e-Report: Der REIDA Prozess bleibt gleich



1 Datenerfassung

«Template Datenerhebung»

2 Datenverarbeitung

«Methodische Grundlagen»
«THGE-Faktoren»

3 Reporting

«Report mit/ohne Benchmark»

0 Datenerhebung

«Best Practice»?

Daten
json / csv

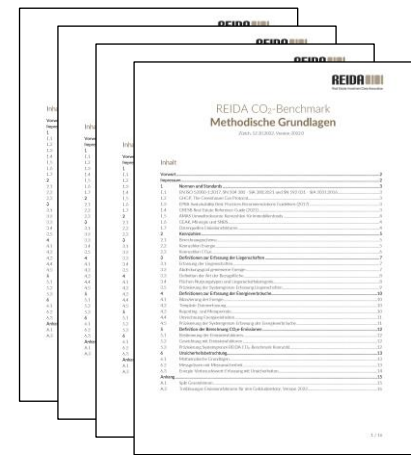
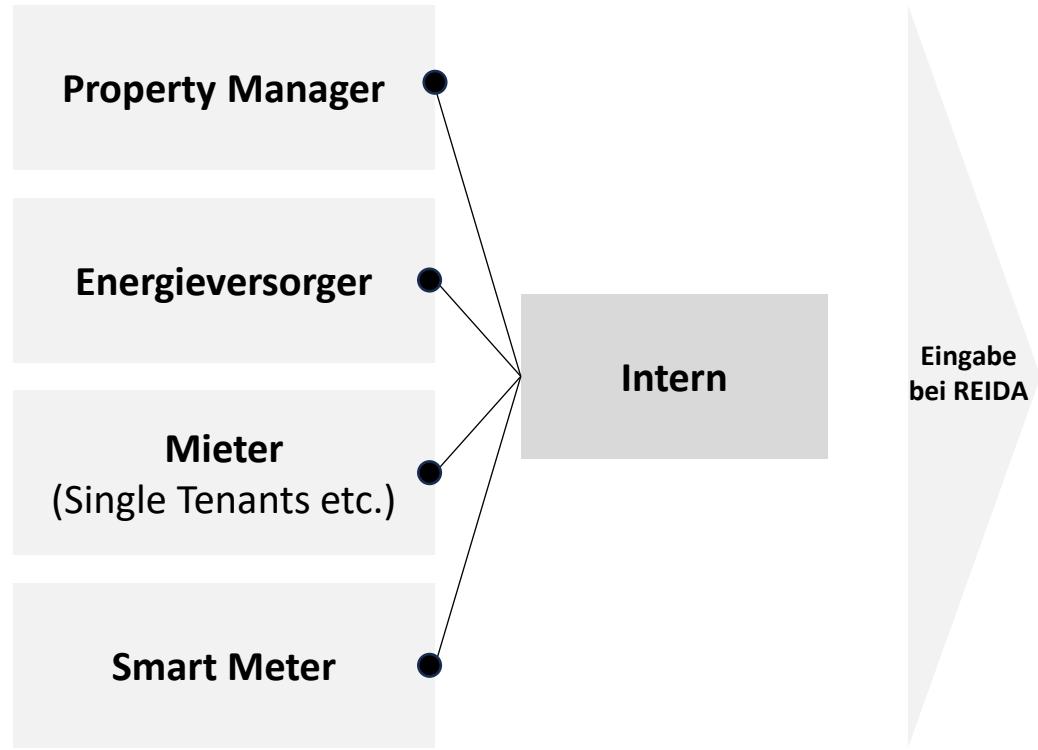
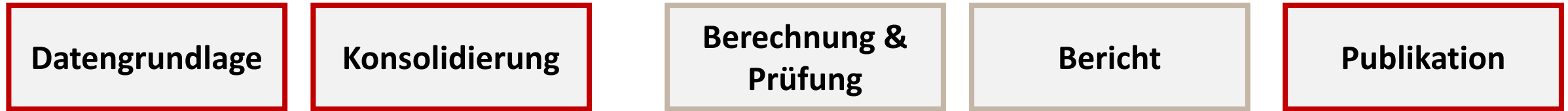
User Experience – Mehrwert der Teilnahme

Swiss Life Asset Management AG

Isabel Müller, Head Sustainability & ESG Real Estate Switzerland

Nils Linsi, Head Real Estate Portfolio Manager Investment Foundation Switzerland

Prozess, Abwicklung & Aufwand



Nutzen & Mehrwert



Vereinheitlichung (Standardisierte Werte)



Vergleichbarkeit



Verlässlichkeit



Verwendungsmöglichkeit

Wünsche Zukunft

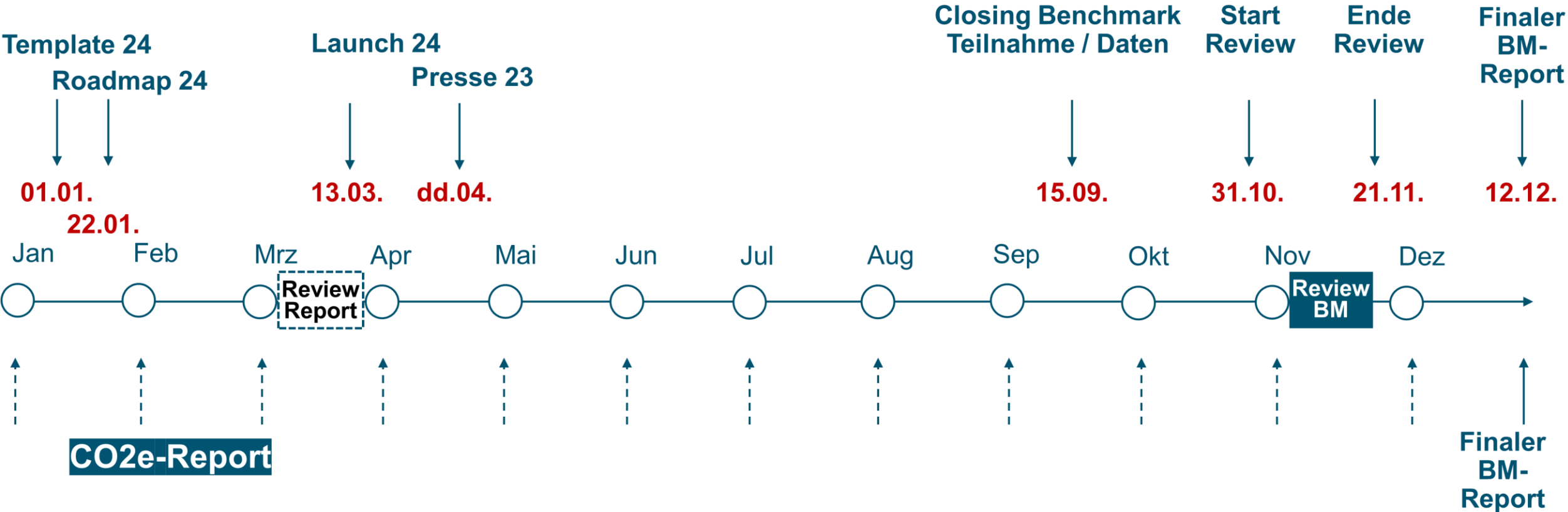
- Verstetigung Methodik
- Nutzerportal
- Auditierung der Prozesse

Milestones 2023

Rainer Artho
REIDA

Timeline CO2-Report & -Benchmark 2024

CO2e-Benchmark-Report



Pricing Angebote

Portfoliogrösse Anz. Liegenschaften	Report / Benchmark	Aktualisierung Berechnung	Berechnung zusätzliches Jahr	Monitoring
bis 50	6'000	2'000	1'000	3'000
bis 100	7'500	2'500	1'250	3'750
bis 150	9'000	3'000	1'500	4'500
bis 300	10'500	3'500	1'750	5'250
über 300	12'000	4'000	2'000	6'000

- Preis pro Portfolio
- Mitgliederrabatt 25%
- Mengenrabatt ab CHF 20'000 Gesamtumsatz Unternehmen