



SWISS  
SUSTAINABLE  
REAL ESTATE  
INDEX

KURZFASSUNG

HANDBUCH

SSREI V1.1 – JULI 2022

---

## INHALT

03	VORWORT
04	INDEXAUFNAHMEPROZESS
06	KURZBESCHRIEB DER INDIKATOREN
12	NACHWEISE
12	NACHWEISFÜHRUNG
14	ABLAGESYSTEM
15	VERIFIKATIONSREGELN
15	INDEXAUFNAHME UND PORTFOLIUMFANG
15	TEILSANIERTE GEBÄUDE
15	FRISTEN
16	AUSSCHLUSS AUS DEM INDEX

## VORWORT

Das Thema Nachhaltigkeit hat Hochkonjunktur – auch im Bereich Bau und Immobilien. So hat die Anzahl Gebäudelabels in den letzten Jahren stetig zugenommen. Selbst in der Schweiz gibt es eine stattliche Anzahl solcher Labels. Diese ähneln sich in ihren Anforderungen, da unter Fachleuten Übereinstimmung darüber besteht, was ein Gebäude nachhaltig macht. Dabei fokussieren die einen Labels auf die Aspekte Umwelt und Energie, andere beziehen auch soziale Anforderungen mit ein, wieder andere berufen sich auf die klassische Trilogie Gesellschaft – Wirtschaft – Umwelt.

Was bis anhin jedoch gefehlt hat, ist eine Taxonomie für eine umfassende und gleichzeitig pragmatische Bewertung von Immobilienportfolios, welche Transparenz schafft, Vergleichbarkeit ermöglicht und zuverlässige Aussagen über die langfristige Werthaltigkeit erlaubt.

Mit SSREI wurde eine solche Methodik entwickelt. Als Index konzipiert, wurde SSREI mit dem Ziel lanciert, das Nachhaltigkeitsprofil von Schweizer Bestandsimmobilien abzubilden, eine entsprechende Bewertung zu vereinheitlichen, die diesbezügliche Transparenz und Vergleichbarkeit zu ermöglichen und um dem Markt einen wichtigen Benchmark zur Verfügung zu stellen.

SSREI ist im Weiteren auch mit der EU-Taxonomie kompatibel, einer Nachhaltigkeits-Klassifikation welche die Europäische Kommission im Zuge der Umsetzung des «Green Deal» eingeführt hat. Ziel ist es hierbei, die Finanzströme in eine nachhaltige Richtung zu lenken. Mit der Taxonomie hat die EU hier die Grundlagen geschaffen und definiert, was unter Nachhaltigkeit zu verstehen ist. Das Regelwerk umfasst vorerst das Thema «Umwelt», soll dann aber um den Aspekt «Soziales» ergänzt werden. Folgende sechs Aspekte werden dabei berücksichtigt:

EU-TAXONOMIE	SSREI-INDIKATOR
Klimaschutz – CO <sup>2</sup> -Reduktion	G2 G3 G12 G14 G15 W8 U2 U5 U7
Anpassung an den Klimawandel	-
Nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen	U9
Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft	U3
Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung	G2 G3 U7
Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und des Ökosystem	U8

Tabelle 1: Vergleich EU-Taxonomie und SSREI-Indikatoren

## INDEXAUFNAHMEPROZESS

Der Prozess zur Aufnahme in den Swiss Sustainable Real Estate Index folgt einem klar definierten Ablauf. Dieser wird im Folgenden chronologisch erläutert:

ABLAUF	INHALT
<b>VORBEREITUNG</b>	
Vorgespräch	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Durchführung des Vorgesprächs mit SSREI (via Microsoft Teams):               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Besprechung des SSREI-Indikatoren- und Anforderungskatalogs</li> <li>• Festlegung des Geltungsbereichs (Immobilienportfolio)</li> <li>• Ablauf des Prüfprozesses</li> <li>• Vorgehen bei der Nachweisführung</li> <li>• Ablagesystem</li> <li>• Anforderung an die Qualifikation der verantwortlichen Personen</li> <li>• Testzugang zum SSREI-Portfoliobewertungstool</li> </ul> </li> </ul>
Offertstellung	▶ Offertstellung durch SSREI aufgrund der Erkenntnisse aus dem Vorgespräch
Vorbereitung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Zustellung der Gebäudeliste durch den Auftraggeber an SSREI</li> <li>▶ Import des Immobilienportfolios ins Bewertungstool durch SSREI</li> <li>▶ Zugang zum Bewertungstool inklusive Schulung durch SSREI</li> </ul>
<b>VOR-VERIFIKATION (OPTIONAL)</b>	
Vorbereitung	▶ Erstellung der Nachweise der Pilotliegenschaft durch den Auftraggeber
Selbstevaluation	▶ Selbstevaluation der Pilotliegenschaft im Bewertungstool
Vor-Verifikation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Individuelle Besprechung/Beurteilung der Pilotliegenschaft mit dem Prüfungsgremium:               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vollständigkeit der Nachweise</li> <li>• Resultat der Selbstevaluation</li> </ul> </li> <li>▶ Klärung allfälliger Fragen zum Indikatoren- und Anforderungskatalog sowie zur Nachweisführung</li> </ul>
<b>VERIFIKATION: STUFE 1</b>	
Vorbereitung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Erstellung und Ablage der Nachweise für alle Liegenschaften im Geltungsbereich durch den Auftraggeber</li> <li>▶ Stichprobenweise Kontrolle des Ablagesystems, der Vollständigkeit der Nachweise sowie Auswahl der 1. Stichprobe durch SSREI (via Microsoft Teams)</li> </ul>
Selbstevaluation: Stichprobe	▶ Selbstevaluation der ersten Liegenschaft (1. Stichprobe) im Bewertungstool durch den Auftraggeber
Verifikation: Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Individuelle Besprechung/Beurteilung der 1. Stichprobe mit dem Prüfungsgremium:               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vollständigkeit der Nachweise</li> <li>• Resultat der Selbstevaluation</li> </ul> </li> <li>▶ Klärung allfälliger Fragen zum Indikatoren- und Anforderungskatalog sowie zur Nachweisführung</li> </ul>
Nachprüfung*	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Selbstevaluation von zusätzlichen Liegenschaften (2. Stichprobe) durch den Auftraggeber</li> <li>▶ Verifikation der 2. Stichprobe</li> </ul>

Tabelle 2: Ablauf des Indexaufnahmeprozesses

\* Falls die Selbstevaluation und/oder Nachweisführung fehlerhaft bzw. lückenhaft war. Der jeweilige Aufwand wird mit dem Auftraggeber individuell vereinbart und separat verrechnet.

## ABLAUF

## INHALT

## VERIFIKATION: STUFE 2

<b>Selbstevaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Selbstevaluation aller Liegenschaften innerhalb des Geltungsbereichs im Bewertungstool durch den Auftraggeber</b></li> </ul>
<b>Vorbereitung Verifikation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Gemeinsame Auswahl der Gebäude in der Stichprobe mit SSREI (via Microsoft Teams)</b></li> <li>▶ <b>Durchführung des Eröffnungsgesprächs mit dem Prüfungsgremium (via Microsoft Teams):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Präsentation der Liegenschaften in der Stichprobe durch den Auftraggeber: Lage, Nutzung, Grösse, Jahrgang des Gebäudes respektive der letzten Sanierung(en), Zertifizierung(en)</li> <li>• Präsentation ausgewählter Nachweise pro Liegenschaft: Pläne (Grundriss- und Umgebungsplan, etc.), Fotos, Google Maps</li> <li>• Vereinbarung der Form der Zustellung der Nachweisdokumente (bspw. via SwissTransfer, WeTransfer etc.)</li> <li>• Vereinbarung der Termine für die individuellen Auswertungsgespräche zwischen Auftraggeber und PrüferInnen</li> </ul> </li> <li>▶ <b>Übermittlung der Nachweisdokumente vom Auftraggeber an die jeweiligen PrüferInnen</b></li> </ul>
<b>Verifikation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Prüfung der Liegenschaften in der Stichprobe individuell durch die PrüferInnen (Dokumentenprüfung)</b></li> </ul>
<b>Auswertungsgespräch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Individuelle Besprechung/Beurteilung der Liegenschaften in der Stichprobe mit dem Prüfungsgremium:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vollständigkeit der Nachweise</li> <li>• Resultat der Selbstevaluation</li> </ul> </li> </ul>
<b>Nachprüfung*</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Bereinigung des Portfolios durch den Auftraggeber</b></li> <li>▶ <b>Nachprüfung anhand einer spontanen Stichprobenauswahl individuell durch das Prüfungsgremium (via Microsoft Teams)</b></li> </ul>
<b>Zertifizierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Review des Prüfprozesses, stichprobenweise Nachkontrolle der Verifikation und Ausstellung des Zertifikats</b></li> </ul>
<b>Aufnahme in den SSREI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Ausstellung des SSREI-Statements und Aufnahme des Immobilienportfolios in den SSREI</b></li> </ul>

Tabelle 2: Ablauf des Indexaufnahmeprozesses

\* Falls die Selbstevaluation und/oder Nachweisführung fehlerhaft bzw. lückenhaft war. Der jeweilige Aufwand wird mit dem Auftraggeber individuell vereinbart und separat verrechnet.

---

## KURZBESCHREIB DER INDIKATOREN

Im Folgenden werden Ziel und Zweck der 36 Indikatoren aus den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt kurz erläutert.

---

### GESELLSCHAFT

#### G1 STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

Guter Städtebau respektive gute Architektur ist nachhaltig, da sie beständig ist. Städtebaulich und architektonisch hochwertige Gebäude werden mit hoher Wahrscheinlichkeit vor einem (vorzeitigen) Abbruch bewahrt. Das bedeutet, graue Energie (indirekter Energieverbrauch) nicht vorzeitig zu zerstören, aber auch kulturellen Wert zu erhalten. Bewertet wird die städtebauliche und architektonische Qualität – jedoch ohne dies mit einem durchgeführten Architekturwettbewerb belegen zu müssen.

Gegenstand der Betrachtung ist nicht nur das Gebäude, sondern auch die Umgebungsgestaltung (falls vorhanden).

#### G2 NUTZUNGSDICHTE

Die Nutzungsdichte respektive Flächeneffizienz ist ein Gradmesser für den Verbrauch der Ressourcen Boden, Energie (Energiebezugsfläche/Person) sowie der grauen Energie. Im Bestand ist sie daher ein wichtiger Treiber für den Energieverbrauch. Basis für die Beurteilung sind die effektiven Werte (d.h. nicht planerische oder statistische Werte).

#### G3 GRUNDVERSORGUNG UND ÖFFENTLICHE BEGEGNUNGSRÖRTE

Das in unmittelbarer Nähe bestehende alltagsrelevante Angebot (Erholung, Versorgung, Freizeit, Soziales) beeinflusst das Mobilitätsverhalten. Als Massstab für die Bewertung dient einerseits die Angebotsbreite und andererseits die Geh-Distanz.

#### G4 BARRIEREFREIHEIT

Barrierefreiheit ermöglicht älteren und (allenfalls vorübergehend) gehbehinderten Menschen einen Verbleib im Gebäude. Bewertet wird allerdings nicht die gesetzliche Hindernisfreiheit, sondern die generelle, ohne offensichtliche Hindernisse im Innen- wie Aussenraum, welche gehbehinderte Menschen, aber auch Eltern mit Kinderwagen und Ähnlichem, in ihrer Mobilität einschränken.

#### G5 SOZIALE KONTAKTE IM INNENRAUM

Der soziale Zusammenhalt, der über gemeinschaftsfördernde Orte zustande kommt, leistet einen Beitrag zur Zufriedenheit der Bewohnenden und somit indirekt zur Senkung der Umzugskadenz respektive zum Leerstand. Dazu zählen zum Gebäude/Areal gehörige Begegnungsmöglichkeiten respektive halböffentliche Angebote im Quartierumfeld. Bei den öffentlichen Gebäuden (bspw. Schulhäuser etc.) hingegen wird zudem die Öffnung nach aussen angestrebt.

#### G6 SOZIALE KONTAKTE IM AUSSENRAUM

Begegnungs-, Erholungs-, Spiel- und Rückzugsräume im Aussenbereich von Gebäuden sind wichtige Faktoren, die zum Wohlbefinden der Bewohnenden beitragen können. Es wird die Ausstattung (Tische/Stühle an Sonnen- und Schattenplätzen sowie Stauraum/Spielgeräte bei Wohnliegenschaften) bewertet.

**G7 SUBJEKTIVE SICHERHEIT**

Niederschwellige Begegnungsmöglichkeiten, eine klare Adressierung der Gebäude und eine gute Beleuchtung wirken sich positiv auf das subjektive Sicherheitsgefühl zu jeder Tages- und Nachtzeit aus. Übersichtliche Wegführungen und automatische Beleuchtungen sind hier u.a. wesentliche Kriterien. Im Falle von Tiefgaragen ist die öffentliche Zugänglichkeit eine Quelle des subjektiven Unsicherheitsgefühls.

**G8 NUTZUNGSFLEXIBILITÄT UND -VARIABILITÄT**

Die Nutzungsflexibilität und -variabilität trägt dazu bei, dass langfristig auf unterschiedliche und sich verändernde Nutzerbedürfnisse eingegangen werden kann. Deren Mangel ist somit ein wesentlicher Treiber von Leerständen. Bei Wohnliegenschaften kommt zudem der Aspekt der sozialen Durchmischung hinzu, da jegliches Fehlen (Ghettoisierung) keine geeignete Basis für eine gut funktionierende Gesellschaft darstellt.

**G9 GEBRAUCHSQUALITÄT**

Mit der Gebrauchsqualität wird die Funktionalität der Räume, d.h. deren Eignung für die jeweilige Nutzung, beurteilt. Relevant ist in diesem Zusammenhang auch eine angemessene Privatsphäre im Innen- wie Aussenraum. Bei professionell genutzten Räumen werden zusätzlich die Rückzugsmöglichkeiten beurteilt. Gegenstand ist im Weiteren auch die Regulierbarkeit des Raumklimas (wo möglich).

**G10 TAGESLICHT**

Das Tageslicht ist eine wichtige Voraussetzung für das Wohlbefinden der NutzerInnen. Beeinflusst wird es durch die Gebäudestruktur, den Grundriss sowie die Umgebung, welche das Tageslicht begünstigen oder eben beeinträchtigen. Tageslichtmessungen sind keine verlangt.

**G11 LÄRMBELASTUNG**

Die Lärmbelastung ist ein wesentlicher Stressfaktor für Menschen. Mit baulichen Massnahmen (Schallschutzfenster, Trittschalldämmung) können angenehme Voraussetzungen in lärmexponierten Lagen geschaffen werden. Exposition und Gebäudequalität sind daher die Bewertungskriterien, die hierfür herangezogen werden.

**G12 LÜFTUNGSKONZEPT**

Lüftungen garantieren grundsätzlich gute Raumluftqualität, was das Wohlbefinden und die Konzentrationsfähigkeit der NutzerInnen fördert. Dank der Wärmerückgewinnung tragen sie im Weiteren zu einem sparsameren Energieverbrauch bei. SSREI beschreibt und bewertet die gängigsten Lüftungskonzepte. Zudem wird der Beitrag des Vermieters zur Beeinflussung des Lüftungsverhaltens der Mieterschaft honoriert.

**G13 RADON**

Radon ist ein natürliches, radioaktives Edelgas, das im Boden entstehen kann. Radon kann zu Lungenkrebs führen. Die Radonbelastung ist daher ein gesundheitsrelevanter Aspekt eines Gebäudes (sofern überhaupt eine Exposition besteht), dem mit baulichen Massnahmen entgegengewirkt werden kann.

**G14 SOMMERLICHER WÄRMESCHUTZ**

Erhitzung der Räume im Sommer ist ein Thema, das im Zuge der klimatischen Veränderungen (Klimaerwärmung) eine zunehmend wichtige Rolle spielt. Erhitzung (Glasanteil respektive Speichermasse, das Fehlen eines effektiven Sonnenschutzes, Kühlanlagen) und andererseits Nachtauskühlung (Querlüftungsmöglichkeit etc.) sind dabei ausschlaggebend.

**G15 GEBÄUDEHÜLLE**

Die Gebäudeisolation (Dämmung der Gebäudehülle, Fensterqualität, etc.) beeinflusst den Energieverbrauch des Gebäudes. Dieser Aspekt bezieht sich nicht nur auf die Wärmeerzeugung im Winter, sondern auch auf den Kühlbedarf im Sommer.

---

**WIRTSCHAFT****W1 BETRIEBSKOSTEN UND INSTANDSETZUNG**

Bewertet werden die Betriebs- und Instandhaltungskosten (nach Norm SIA 480) im Vergleich zum Gebäudeversicherungswert. Fallen sie zu tief aus, so führt dies zu einer schlechten Bewertung, weil der Investitionsstau in Zukunft zu potenziell höheren Ausgaben führen kann. Dies wiederum mindert den Wert des Gebäudes, würde doch jeder Bewerter/Käufer diesen Aspekt in die Schätzung einbeziehen.

**W2 WERTERHALT/INSTANDHALTUNG**

Qualität und guter Unterhalt (Reinigung, Wartung etc.) verzögern Investitionen in die Instandhaltung und damit den Zeitpunkt des Endes des Lebenszyklus eines Gebäudes. Eine relevante Grösse ist das strategische Betriebskonzept und das operative Betriebshandbuch (Pflichtenheft), dass der Grösse und Komplexität des Gebäudes sowie seiner Nutzung entsprechen soll, aber auch umgesetzt werden muss (Wartungsnachweise etc.). Beide Aspekte werden geprüft.

**W3 WARTUNGS- UND RÜCKBAUVORAUSSSETZUNGEN**

Der einfache und individuelle Zugang zu Haustechnik-Anlagen sowie zu strukturelevanten Bauteilen ist eine Voraussetzung für einen effizienten Unterhalt respektive Ersatz. Kommt es schliesslich zum Abbruch des Gebäudes, so ist die Rückbaufähigkeit von Gebäudehülle/Ausbau (Trennbarkeit, Rezyklier- und Wiederverwendbarkeit der Bauteile) wesentlich für eine umweltkonforme und nachhaltige Entsorgung und allfällige Wiederverwendung. Beide Anforderungen beeinflussen den Wert eines Gebäudes, weil mit ihnen die zukünftigen Kosten antizipiert werden.

**W4 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND -RECHTE**

Je schneller Entscheidungen getroffen werden können, desto besser sind die Voraussetzungen für die Umsetzung von Verbesserungen am Gebäude und damit seiner Langlebigkeit. Es muss aufgezeigt werden, wie die Eigentümer Entscheidungen zum Unterhalt (v.a. Instandsetzung, Erneuerung gemäss Norm SIA 469), Veränderungen (Erweiterung, Umbau, Anpassung), Ersatzneubau sowie zur Verlängerung von Baurechten treffen.



**W5 ALTLASTENBELASTUNG**

Stehen Gebäude auf Verdachtsflächen, so ist das Risiko einer Sanierungspflicht bei Berührung des Baugrunds gross. Falls effektiv eine Altlastensanierung durchgeführt werden muss, so ist dies mit hohen Kosten verbunden und wirkt daher direkt wertvermindernd. Hierbei muss lediglich der vorherrschende Status aufgezeigt werden; Altlastenuntersuchungen im Falle eines Verdachts werden nicht verlangt.

**W6 NATURGEFAHREN**

Im Zuge des Klimawandels nehmen Unwetter zu. Beurteilt wird, wie exponiert das Gebäude einerseits und anfällig andererseits (Fassade, Untergeschoss) in Bezug auf Hagel und Hochwasser ist. Ebenso betrachtet werden die Voraussetzungen für Erdbeben.

**W7 POTENZIAL AN ERNEUERBAREN ENERGIEN**

Die Abkehr von fossilen Brennstoffen ist essenziell zur Erreichung des Netto-Null-Zieles. Nebst dem Einsatz von Luft-Wasser-Wärmepumpen kombiniert mit Photovoltaik auf Dachflächen können diverse andere Lösungen zum Einsatz kommen. Das Potenzial an erneuerbaren Energiequellen wird in diesem Indikator beurteilt.

**W8 ANBINDUNG AN ÖV**

Die Lage und der damit verursachte motorisierte Individualverkehr (MIV) ist eine wichtige energetische Komponente, welche in den vom Gebäudepark verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen (≈30%) noch gar nicht eingerechnet sind. Operationalisiert wird die Qualität der Lage durch die ÖV-Gütekategorie sowie die Distanz zum nächstgelegenen Zentrumsbahnhof.

**W9 ZUGANG ZU PARZELLE UND GEBÄUDE**

Mit dem Zugang zur Parzelle wird beurteilt, ob das Gebäude angemessen in das Fuss- und Velowegnetz eingebunden ist und ob die Adresse bzw. die zentralen Eingänge für Autos zugänglich sind (z.B. Anlieferung, Notfälle, Umzug).

**W10 MIETPREISE**

Die Mietpreise bestimmen mitunter den Ertrag eines Gebäudes. Hier geht es um eine rein ökonomische Betrachtung. Gut bewertet wird das Gebäude dann, wenn die Mieten mit den quartierüblichen Mietpreisen übereinstimmen. Abweichungen (nach unten oder oben) verursachen Abzüge. Relevant sind anerkannte Benchmarks (wie z.B. solche von Fahrländer Partner Raumentwicklung, Wüest Partner, IAZI).

**W11 LEER-/BELEGUNGSSTAND**

Der Leerstand ist der zweite Treiber der Mieteinnahmen respektive der Belegungsstand ein wesentlicher Kostentreiber. Beide sollen über die letzten 3-5 Jahre nachgewiesen werden können – es sei denn, das Gebäude wurde kürzlich in Besitz genommen. Ökonomisch relevant sind auch die Neuvermietungsraten bei Totalsanierungen.

---

## UMWELT

### U1 MATERIALMENGE ROHBAU

Jedes Material muss hergestellt, transportiert und verbaut werden, wofür Energie benötigt wird, sogenannte graue Energie. (Vorzeitiger) Abbruch eines Gebäudes bedeutet daher nicht nur die Vernichtung von finanziellem oder allenfalls kulturellem Wert, sondern auch von grauer Energie, was mit diesem Indikator nachgewiesen werden soll. Nebst dem Alter sind Materialaufwand und Technisierungsgrad relevante Faktoren für graue Energie. Zwar ist letzteres bei Bestandsliegenschaften nicht mehr veränderbar, dennoch soll der Indikator eine Sensibilisierung für geplante Neubauten/Sanierungen erwirken.

### U2 WÄRMEERZEUGUNG BETRIEB

In der Schweiz tragen die Gebäude direkt knapp 30 % zum Treibhausgasausstoss bei. Die Abkehr von fossilen Brennstoffen und die Eigenproduktion von Strom ist daher wesentlich. Ziel dieses Indikators ist es, darzulegen, ob und in welchem Ausmass erneuerbare Energiequellen sowie eigen-produzierter Strom eingesetzt werden.

### U3 MATERIALQUALITÄT ROHBAU

Material ist begrenzt verfügbar und benötigt für die Herstellung und den Transport Energie (graue Energie). Zum Einsatz kommen sollten daher möglichst Materialien mit wenig grauer Energie oder wiederverwendete oder rezyklierte Materialien. Betrachtet werden in diesem Indikator vorerst nur die im Rohbau eingesetzten Baumaterialien (Beton/RC-Beton, Kalksandstein, Backstein, Holz etc.), nicht aber die Bauteile (Fenster etc.).

### U4 MATERIALQUALITÄT AUSBAU

Hier geht es um den Einsatz von Materialien mit direkter Umwelt- und Gesundheitsgefährdung. Bei Gebäuden, welche zwischen 1960 und 1992 gebaut/saniert wurden, stehen PCB und Asbest im Visier, danach die ECO-Produkte ([www.ecobau.ch](http://www.ecobau.ch)).

### U5 ENERGIEBEDARF WÄRME

Bewertet wird hier der effektive Energiebedarf, der durch das Gebäude inklusive der technischen Anlagen (Lüftung/Klimaanlage) beansprucht wird. Ziel ist es, zu beurteilen, ob er innerhalb des erwarteten (geplanten) Wertes liegt oder diesen übersteigt. Basierend darauf können Optimierungsmassnahmen eingeleitet werden.

### U6 ABFALLTRENNUNG

Mit der Abfalltrennung beginnt die Kreislaufwirtschaft. Bewertet werden die Möglichkeiten der Wertstoff-Trennung und Zwischenlagerung von Abfällen – auf dem Areal oder bei den kommunalen Sammelstellen, welche in Gehdistanz erreichbar sind. Bei der professionellen Nutzung eines Gebäudes muss die Abfalltrennung am Arbeitsplatz stattfinden, ansonsten sie keine Wirkung zeigt.

**U7 ANGEBOT AN AUTO- UND VELO-PARKPLÄTZEN**

Autos verbrauchen nicht nur Energie und emittieren CO<sub>2</sub>, sie verbrauchen auch Boden und graue Energie (Strassen, Parkplätze), verursachen Lärm und Staus und beeinträchtigen das Wohlbefinden des Menschen sowie das Ortsbild. Den Menschen vom MIV (motorisierten Individualverkehr) wegzubringen, ist ein wichtiges Nachhaltigkeitsanliegen. Viele dieser Probleme vermag auch das E-Auto nicht zu lösen. Primär wirkungsvoll ist daher die Einschränkung des Angebots an Auto-Parkplätzen und die Förderung von Velo-Parkplätzen, was mit diesem Indikator beurteilt wird.

**U8 BIODIVERSITÄT**

Begrünungen sind mit (geringen) Mehrkosten, aber auch mit erheblichen Vorteilen verbunden. So leisten sie einen positiven Beitrag zum Wohlbefinden der BewohnerInnen und zum Stadtklima. Die Möglichkeit von Begrünungen sind im städtischen Umfeld allenfalls begrenzt. Es wird bewertet, ob das Potenzial ausgeschöpft wurde – aber ohne Einsatz von Neophyten.

**U9 BODENVERSIEGELUNG**

Bewertet wird der Versiegelungsanteil der Parzelle und damit die Möglichkeit, Regenwasser versickern zu lassen oder zurückzuhalten, um die Infrastruktur für die Entwässerung zu entlasten. Versiegelte Flächen im Aussenraum strahlen zudem Hitze ab und beeinträchtigt das Wohlbefinden der Bewohnerschaft (Aufenthaltsqualität im Aussenraum).

**U10 AUSNÜTZUNG UND ERWEITERUNGSPOTENZIAL**

Die Ausnützung der baulichen Verdichtungsmöglichkeit bestimmt die Effizienz der Raumnutzung. Verdichtung heisst aber auch Energieeinsparung aufgrund der geringeren Energieverluste. Bewertet wird die Abweichung zur maximal zulässigen Ausnützung auf Basis der aktuellen Bauordnung und den gesetzlichen Vorschriften. Bei öffentlichen Bauten spielt das Erweiterungspotenzial eine zusätzliche Rolle (Erweiterung von Schulhäusern und Spitälern im Zuge der Zuwanderung und Überalterung).

## NACHWEISE

### NACHWEISFÜHRUNG

Um die Bewertung der Liegenschaften verifizieren zu können, sind für diverse Indikatoren entsprechende Nachweise erforderlich. Nachfolgend findet sich eine entsprechende Übersicht:

INDIKATOREN	FOTOS	BERICHTE	MESSUNGEN/ BERECHNUNGEN	PLÄNE	GIS
G1	<b>Städtebau und Architektur</b>	<i>Gebäude (4 Seiten), Hauseingang, Umgebung, Treppenhaus</i>		×	
G2	<b>Nutzungsdichte</b>		Anzahl Bewohnende, Flächeneffizienz	×	
G3	<b>Grundversorgung und öffentliche Begegnungsorte</b>				×
G4	<b>Barrierefreiheit</b>	<i>Zugang, Hauseingang, Schwellen, andere Hindernisse</i>		×	
G5	<b>Soziale Kontakte im Innenraum</b>	<i>Gemeinschaftsraum/Ausstattung*, Gemeinschaftsstrukturen</i>		×	
G6	<b>Soziale Kontakte im Aussenraum</b>	<i>Aussenraum/Ausstattung*</i>		×	
G7	<b>Subjektive Sicherheit</b>	<i>Wegnetz, Laubengang*, Parkplätze im Freien*, Aussenbeleuchtung, Tiefgarage*, Keller/Waschküche</i>		×	
G8	<b>Nutzungsflexibilität und -variabilität</b>			×	
G9	<b>Gebrauchsqualität</b>	<i>Abgrenzung Vorplatz-Aussenbereich*, Regulierung Klima*, Zimmer/Reduit/Einbauschränke/Balkon*, Rückzugsmöglichkeiten</i>		×	
G10	<b>Tageslicht</b>	<i>Gebäudehülle</i>		×	
G11	<b>Lärmbelastung</b>		Nachweis Schallschutzsanierung*		×
G12	<b>Lüftungskonzept</b>	<i>Lüftungsanlage* (falls aus Plänen nicht ersichtlich)</i>	Lüftungskonzept bei manueller Lüftung, Mietvertragsbeilage	×	
G13	<b>Radon</b>		Nachweis Radonsanierung*, Radonmessbericht*		×
G14	<b>Sommerlicher Wärmeschutz</b>	<i>Sonnenschutz, Dachflächenfenster*</i>		×	
G15	<b>Gebäudehülle</b>		Nachweis Sanierung Gebäudehülle*	×	

Tabelle 3: Übersicht über die Nachweise zu den Indikatoren

\* = falls relevant, kursiv = Google Maps-Fotos ausreichend

INDIKATOREN	FOTOS	BERICHTE	MESSUNGEN/ BERECHNUNGEN	PLÄNE	GIS
W1	Betriebskosten und Instandsetzung	Gebäudeversicherungs-police	Instandhaltungskosten, Betriebskosten		
W2	Werterhalt/Instandhaltung	Betriebskonzept, Vertrag mit FM-Provider, Wartungsnachweise			
W3	Wartungs- und Rückbauvoraussetzungen	Hautechnik-Anlagen und Zugang dazu*		×	
W4	Eigentumsverhältnisse und -rechte	StWE-Vertrag*, Grundbuchauszug			
W5	Altlastenbelastung	Sanierungsnachweis*			×
W6	Naturgefahren	<i>Fassade, Lamellenstoren*</i> Abgedichtete Öffnungen			×
W7	Potenzial an erneuerbaren Energien				×
W8	Anbindung an ÖV				×
W9	Zugang zu Parzelle und Gebäude	<i>Zufahrt zum Haupteingang, Anlieferungsmöglichkeiten</i>		×	×
W10	Mietpreise		Abweichung Benchmark, Gesamtkosten Gebäude		
W11	Leer-/Belegungsstand		Leer-/Belegungsstand, Leerstandsabbau/-dauer		
U1	Materialmenge Rohbau	Fassade, Dach			
U2	Wärmeerzeugung Betrieb	<i>Photovoltaikanlage*</i> , Wärmeerzeugung	Anteil fossile Brennstoffe, Anteil eigenproduzierter Strom		
U3	Materialqualität Rohbau		Materialnachweis*		
U4	Materialqualität Ausbau		Materialnachweis*		
U5	Energiebedarf Wärme		Energieverbrauch		
U6	Abfalltrennung	Entsorgungseinrichtungen, Abfalltrennsystem Arbeitsplatz		×	×
U7	Angebot an Auto- und Velo-Parkplätzen	Velo-PP und Zugang	Anzahl Auto-/Velo-PP		
U8	Biodiversität	<i>Begrünung*</i>	Nachweis keine Neophyten*		
U9	Bodenversiegelung	Versickerungs- und Retentionsanlage*	Anteil Versiegelung		
U10	Ausnützung und Erweiterungspotenzial		BZO, Zonenplan Ausnützungsziffer		×

Tabelle 3: Übersicht über die Nachweise zu den Indikatoren

\* = falls relevant, kursiv = Google Maps-Fotos ausreichend

---

## ABLAGESYSTEM

Die Nachweise sollten optimalerweise gemäss folgender Struktur (pro Gebäude) abgelegt werden:

### ALLGEMEINE UNTERLAGEN

- ▶ Gebäudeversicherungspolice
- ▶ Baubewilligung(en)
- ▶ Vertrag mit FM-Provider und/oder Fachausweis Hauswart
- ▶ Bauzonenordnung/Zonenplan

### PLÄNE

- ▶ Situations-/Umgebungsplan: Massstab 1:200 bis 1:500
- ▶ Grundrissplan: Massstab 1:100 bis 1:200
- ▶ Fassadenschnitt 1:20 bis 1:100
- ▶ Haustechnikplan: Gewerke-/Koordinationspläne HLKSE (Haustechnikpläne)

### AUSZEICHNUNGEN/LABELS\*

- ▶ Nachweis Denkmalschutz/ISOS-Kataster
- ▶ LEA, ProCap
- ▶ Minergie-, Minergie-ECO-, SNBS-, 2000 Watt-Areal-Zertifikat, GEAK-Nachweis, etc.

### FOTOS

- ▶ Siehe Tabelle 3 respektive detaillierte Angaben im SSREI-Portfoliobewertungstool

### MESSUNGEN/BERECHNUNGEN

- ▶ Siehe Tabelle 3 respektive detaillierte Angaben im SSREI-Portfoliobewertungstool

### SONSTIGE NACHWEISE (BERICHTE ETC.)

- ▶ Siehe Tabelle 3 respektive detaillierte Angaben im SSREI-Portfoliobewertungstool

### WEBLINKS

- ▶ Siehe Tabelle 3 respektive detaillierte Angaben im SSREI-Portfoliobewertungstool -> keine Ablage nötig

---

## VERIFIKATIONSREGELN

---

### INDEXAUFNAHME UND PORTFOLIUMFANG

Es ist nicht zwingend, das ganze Portfolio in den SSREI aufzunehmen. Ebenso kann die Aufnahme gestaffelt erfolgen. Im Falle von Teilportfolios wird der Geltungsbereich gemeinsam mit der SSREI AG definiert. Dadurch wird die Transparenz eines Portfolios sichergestellt und verhindert, dass lediglich solche Gebäude bewertet und indexiert werden, welche in der Bewertung potenziell besser abschneiden werden. So muss eine repräsentative respektive nachvollziehbare Auswahl von Teilportfolios getroffen werden, beispielsweise gegliedert nach Nutzung oder Region. Nicht möglich wäre daher, nur alle gelabelten Gebäude in den Geltungsbereich aufzunehmen.

---

### TEILSANIERTE GEBÄUDE

Bei teilsanierten Gebäuden gilt die Bewertung, die sich aus dem Mittelwert ergibt.

#### BEISPIEL

- ▶ 30% ist saniert und wird mit der Note 3 bewertet
- ▶ 70% ist nicht saniert und wird mit der Note 1 bewertet

Die Gesamtbewertung beträgt:  $(3 \times 0.3 + 1 \times 0.7) = (0.9 + 0.7) = (1.6) = 2$   
(Werte  $\leq 1.5$  werden abgerundet, Werte  $> 1.5$  werden aufgerundet)

---

### FRISTEN

Der Zugang zum SSREI-Portfoliobewertungstool bedingt eine Teilnahme am SSREI. Diese wiederum setzt eine stichprobenweise Verifikation der Selbstbewertung des Immobilienportfolios durch die externe, unabhängige Prüfinstanz (SSREI-Prüfgremium) voraus. Die erfolgreich durchgeführte Verifikation wird mittels einer datierten Bescheinigung (SSREI-Statement) bestätigt. Des Weiteren erfolgt eine externe, unabhängige Überprüfung des Verifikationsverfahrens, welches berechtigt, auf das Immobilienportfolio ein Zertifikat auszustellen. Die Verifikation des jeweiligen Portfolios ist zwingend jährlich zu wiederholen, und zwar innerhalb +/- zwei Monate der initialen Verifikation. Dabei werden stets neue Stichproben gezogen.

#### BEISPIEL

- ▶ Datum des initialen Statements: 15. Juli 2022

Die jährliche Verifikation in den Folgejahren hat jeweils zwischen dem 15. Mai und 15. September stattzufinden.

Allfällige Ausnahmen müssen formell (schriftlich) beantragt, begründet und durch SSREI bewilligt werden.

Werden neue respektive angepasste Taxonomie- und/oder Portfoliobewertungstool-Versionen eingeführt, dann gelten die folgenden Regeln:

- ▶ **Kleine Revision (Version x.1 / x.2 / etc.):** Die neue Version muss im Rahmen der nächstfolgenden Verifikation angewandt werden, sofern zwischen der Publikation und der Verifikation nicht weniger als drei Monate liegen.
- ▶ **Grosse Revision (Version 2.x / 3.x / etc.):** Die neue Version muss spätestens im Rahmen der übernächsten Verifikation angewandt werden.

---

## AUSSCHLUSS AUS DEM INDEX

Werden die zwingenden, jährlichen Verifikationen nicht oder nicht rechtzeitig durchgeführt, dann werden die Immobilienportfolios suspendiert, d.h. aus dem Index ausgeschlossen. Wird die Verifikation jedoch innerhalb eines Monats nach Suspendierung durchgeführt, so wird das Portfolio wieder in den SSREI aufgenommen. Zu jeglichem späteren Zeitpunkt ist zwecks Wiederaufnahme in den Index der vollumfängliche Indexaufnahmeprozess (Stufe 1+2) wieder zu durchlaufen.

Weitere allgemeine Bestimmungen sind den AGBs zu entnehmen.



---

## KONTAKT

### **SSREI AG**

Mainaustasse 34

8008 Zürich

[info@ssrei.ch](mailto:info@ssrei.ch)

+41 43 499 24 99

[www.ssrei.ch](http://www.ssrei.ch)

