SSREI – VSL NEWSLETTER

Wie nachhaltig ist Ihr Immobilienportfolio? SSREI gibt Ihnen die Antwort

Die öffentliche Hand hat Vorbildfunktion – auch im nachhaltigen Bauen! Sie ist hier stets mit gutem Beispiel vorangegangen und hat sich in ihren Bauvorhaben an den entsprechenden Standards orientiert (Minergie, SNBS, 2000 Watt-Areale etc.). Doch bisher fehlte ein Instrument, mittels welchem die Immobilienbesitzer eine schlüssige Antwort bekamen auf die Frage, wie nachhaltig ihr Immobilienbestand ist und wie die Sanierungs- und Investitionsstrategie am wirkungsvollsten ausgerichtet werden könnte.

Einzelne Akteure haben hierfür eigene Systeme entwickelt, was kein zukunftsträchtiges Modell ist, denn erstens ist dies viel zu teuer und zweitens fehlt am Ende dann doch die Transparenz und Vergleichbarkeit.

Mit dem SSREI nun wurde erstmals weltweit eine verbindliche Taxonomie für eine umfassende, nachhaltige Immobilien-Bestandesbewertung geschaffen. SSREI orientiert sich am SNBS, der wiederum auf Minergie-ECO aufbaut. Der SSREI ist für die Nutzungen Wohnen/Büro/Gewerbe/ Schulhaus anwendbar und deckt damit den Grossteil des Finanz- und Verwaltungsvermögens einer Gemeinde ab. Das Tool kann auch für weitere Nutzungen angewendet werden, welche dann aber nicht dem SSREI angerechnet werden können.

SSREI ist als Index/Benchmark konzipiert, d.h. das Produkt beinhaltet nicht nur ein Tool zum Zweck der Selbstbewertung. Will man das nachhaltige Bauen ernsthaft vorantreiben, dann braucht es Wettbewerb. Genau dieser wird mit dem Benchmark erzeugt. SSREI setzt die Messlatte, an der sich die Akteure orientieren können und sich – hoffentlich – zum Ziel setzen, den SSREI zu überbieten. Das treibt den Index nach oben und fördert gleichzeitig das nachhaltige Bauen.

Die Bewertung erfolgt anhand von Nachweisen zu den Themen Gesellschaft/Wirtschaft/Umwelt, welche in einem gut organisierten Portfolio bereits vorhanden sind oder relativ einfach beschafft werden können: Pläne, Zertifikate, Fotos, Web-Links, weitere Nachweise wie Bewirtschaftungskonzepte, Wartungsverträge und schliesslich Daten wie Energieverbrauch, Øm2 HNF pro BewohnerIn (Nutzungsdichte), Leerstände, Betriebskosten, Ausnützungsziffer. Sollten solche Daten kurzfristig nicht verfügbar sein, dann wird der entsprechende Indikator auf «0» gesetzt. Bestandsbewertung/-entwicklung ist ja ein kontinuierlicher Prozess.

Inhaltlich trägt SSREI wie kein anderes Instrument zur Umsetzung der Energiestrategie 2050 bei, basiert er doch auf der Erkenntnis, dass das Energiethema einer komplexeren Betrachtung bedarf als der Fokussierung auf Betriebsenergie – so wichtig diese an sich bereits ist. Zum Energieverbrauch gehören auch Transport/Mobilität, graue Energie sowie die Verdichtung.

SSREI beginnt, wo SNBS aufhört. SSREI ist aber Vorstufe von SNBS, liefert das Tool doch die nötigen Informationen für die Festlegung der Sanierungsstrategie und – kommt es dann zur Sanierung – die Eckpunkte für das Wettbewerbsverfahren.

Erste Vertreter der öffentlichen Hand haben den Schritt in Richtung SSREI bereits unternommen. Es wäre schön, wenn diese zu einem Influencer werden, welcher viele Follower nachziehen.

Elvira Bieri, Managing Director SGS

Zürich, 17. August 2021/V3

SSREI ist eine Taxonomie für eine nachhaltige Immobilienbestandesbewertung. Diese schafft Transparenz und Vergleichbarkeit im Schweizer Immobilienmarkt.

SSREI thematisiert:

- Architektur&Städtebau
- Nutzerbedürfnisse
- Energieverbrauch/CO_2-Emissionen
- Rentabilität (Betriebskosten über den ganzen Lbeenszyklus sowie Leerstände, welche u.a. durch Nutzungsflexibilität/-Variabilität getrieben wird)
- Biodiversität

Nachhaltgkeit ist nicht nur Energie und Energie ist nicht nur Betriebsenergie. SSREI trägt dem Rechnung:

- Gute Architektur verhindert frühzeitigen Abbau des Gebäudes und damit Vernichtung von grauer Energie;
- Leerstände sind verpuffte graue Energie;
- Die Lage bestimmt das Mobilitätsaufkommen;
- Schlechte Ausnützung kompensiert eine gute Gebäudedämmung nicht;
- Verdichtung schont die Ressourcen Energie und Boden.

SSREI ist ein internes Führungsinstrument. Nebst der Immobiliebewertung dient es zur Festlegung einer auf langfristige Werterhalt ausgerichtete Sanierungs- und Investitionsstrategie.

Wer sein Immobilienportfolio im SSREI registriert, bekommt gratis Zugang zum Bewertungs-Tool und unterzieht sich einer unabhängigen Qualitätssicherung durch SGS.

Der SSREI-Prozess beinhaltet vier Schritte:

1. Schulung
2. Nachweisführung durch den Kunden;
3. Selbstbewertung
4. Verifikation

Ausgehend von einer 5-Jahres-Periode beträgt der Aufwand für SSREI total CHF 250-500.-/ Gebäude und Jahr. In den Folgeperioden verringert sich der Aufwand.