

REIDA CO₂e-Datenpool

REIDA 
Real Estate Investment Data Association

REIDA CO₂e-Reporting und -Benchmarking
Reto Fritschi | REIDA Event 20.08.2025

1. Was wir haben: CO₂e-Datenpool Betrieb

```
"Energie_Einheit": "kWh",  
"Energie_Name": "Fernwaerme",  
"Energie_Einkauf": "Eigentuemer",  
"Messperiode_Start": 44652,  
"Messperiode_End": 45016,  
"Spezifikation_Brennwert": "na",  
"Spezifikation_Klimakorrektur": "nein",  
"Spezifikation_Energieprodukt_Name": null,  
"ID_LG_Kunde": 1111,  
"Energie_Kategorie": "Waerme",  
"kWh_Brennwert_Equivalent": 165301.72,  
"kWh_Brennwert_Equivalent_Messjahr": 165301.72,  
"qhw_Eff_Messjahr": 161995.69,  
"kWh_Brennwert_Equivalent_Reportingperiode": 167124.1,  
"kWh_Brennwert_Equivalent_klimakorrigiert": 182798.28,  
"THGE_S1_THGE_S2_LB": 16652.924,  
"THGE_S1_LB": 0,  
"THGE_S2_LB": 6306.5405,  
"THGE_S3_3_S1_2_LB": 16652.924,  
"THGE_S3_13_LB": 16652.924,  
"THGE_Biogen_S1_2_LB": 58075.0,  
"THGE_Anergen_S1_LB": 0,  
"CO2_S1_LB": 0,  
"Anteil_Fossil_LB": 72753.72
```

Mengengerüst

Jahre: 2020, 2021, 2022, 2023

Anzahl Portfolios: 78

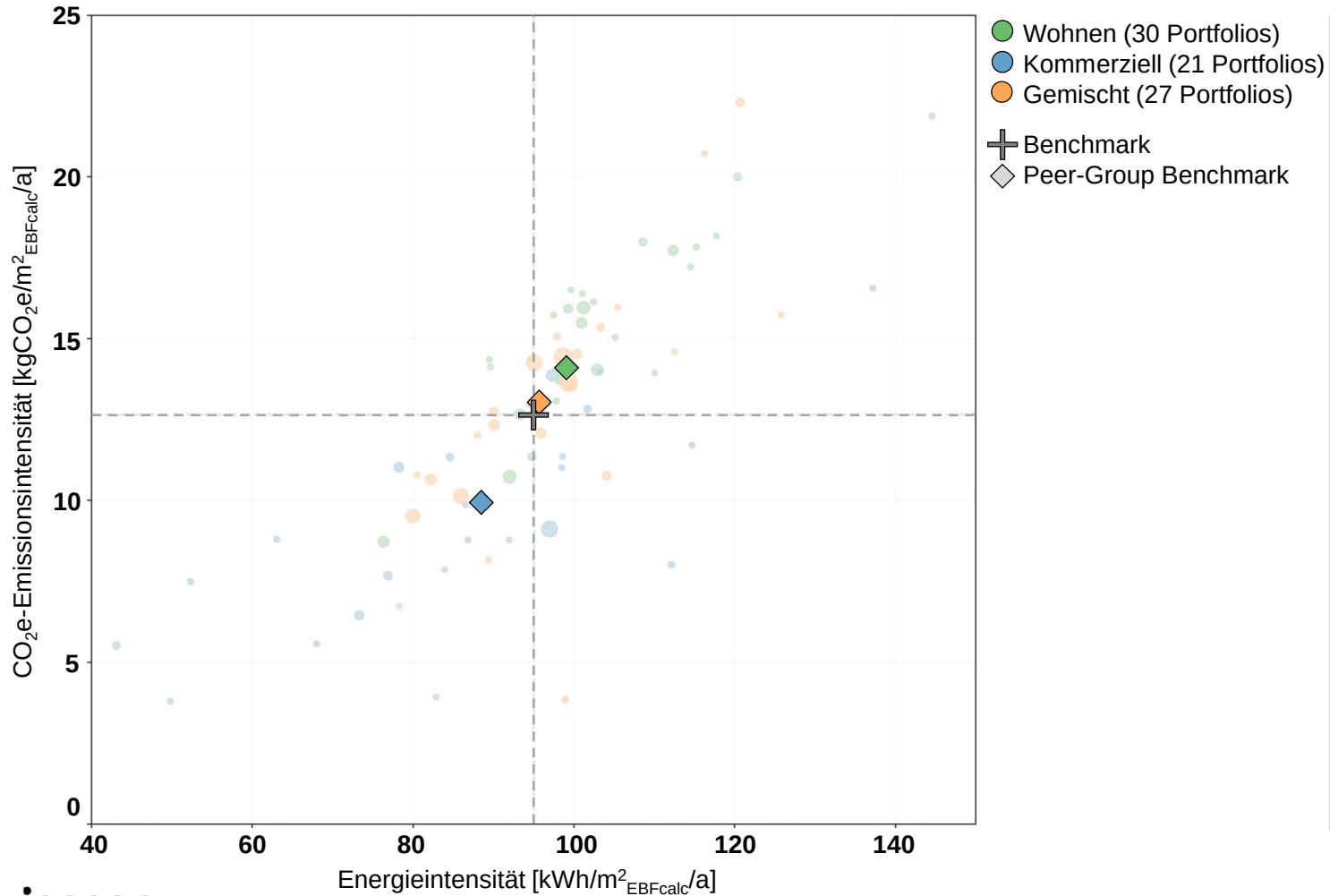
Anzahl Liegenschaften: > 6000

2. Was noch fehlt: Graue Emissionen → Pilot



© Uhlig Kakteen

Energie- vs. CO₂e-Emissionsintensität, Peer-Group



Key-Findings

Energieintensität:
95.0 kWh/m²_{EBFcalc}/a

CO₂e-Emissionsintensität:
12.7 kgCO₂e/m²_{EBFcalc}/a

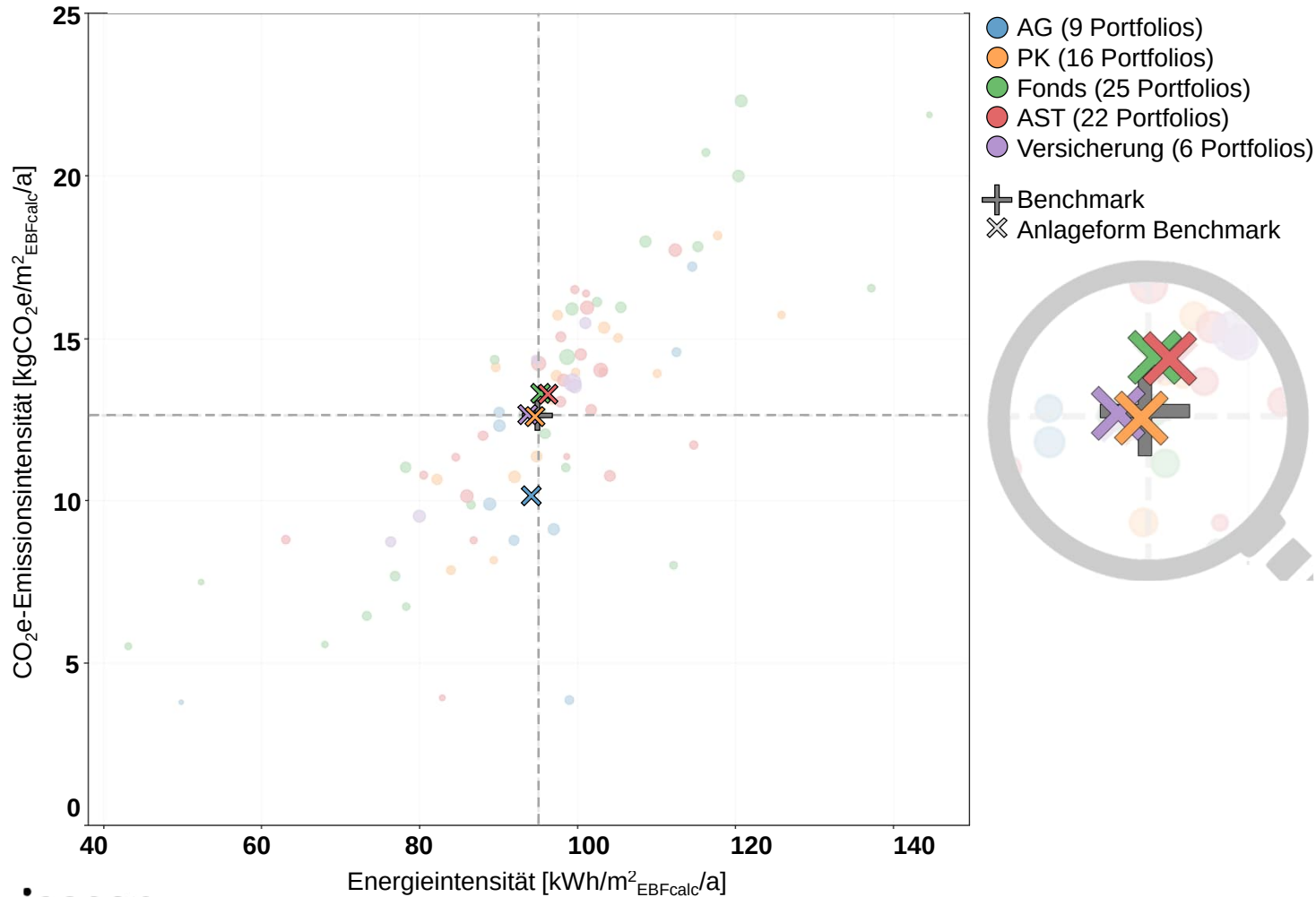
Kommerziell im Mittelwert **besser**
als Benchmark

Gemischt im Mittelwert **beim**
Benchmark

Wohnen im Mittelwert **schlechter**
als Benchmark

n=78 Portfolios, 2023

Energie- vs. CO₂e-Emissionsintensität, Anlageform



Key-Findings

Immo-AGs: Performance **besser**, da hoher Commercial-Anteil

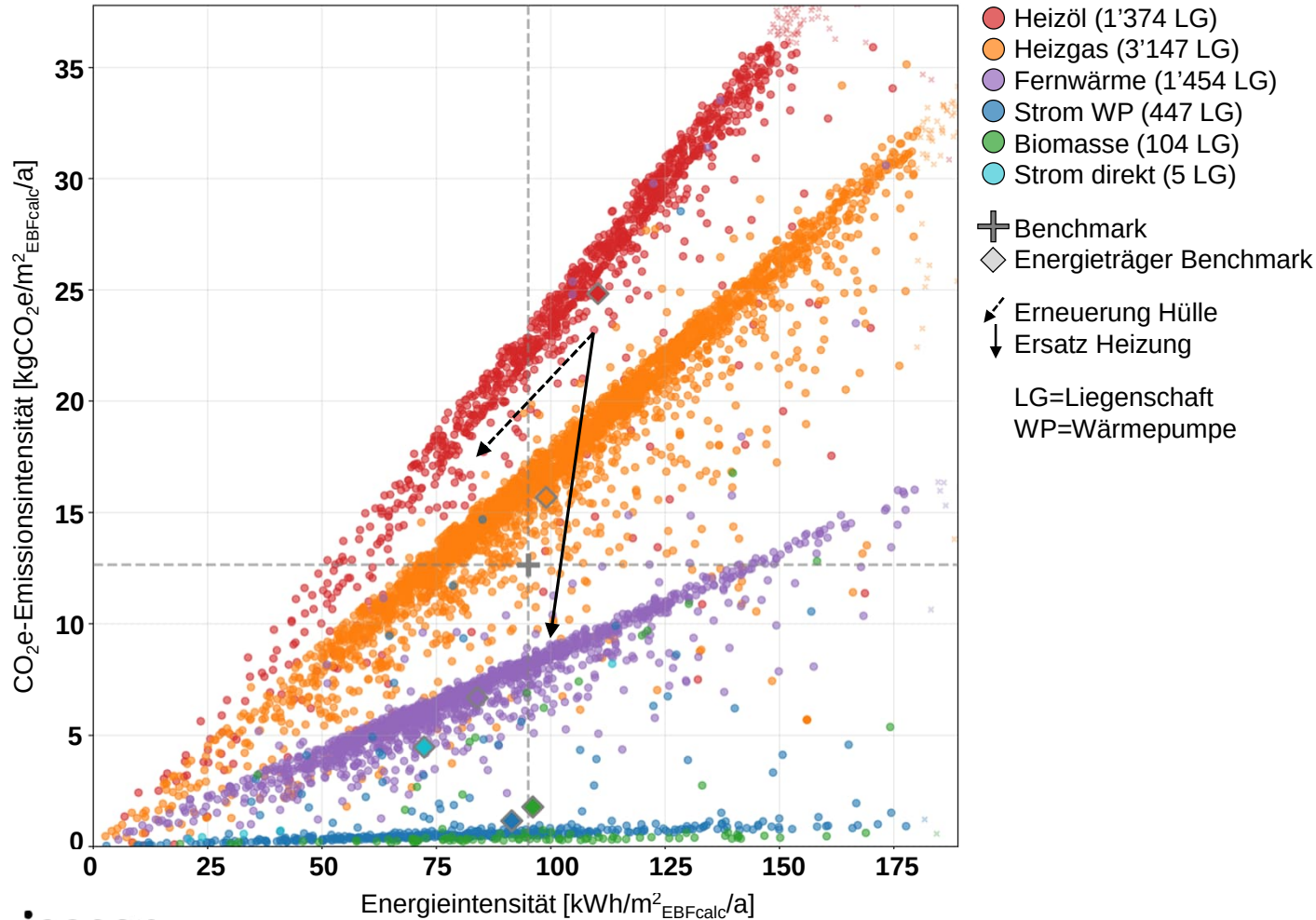
Erstaunlich:

Direktanlagen (**PK, Versicherungen**) und indirekte Anlagen (**Fonds, AST**) ungefähr gleich auf

Offenlegungspflicht **AMAS** und **KGAST** (noch) nicht sichtbar

n=78 Portfolios, 2023

Energie- vs. CO₂e-Emissionsintensität, Energieträger



Key-Findings

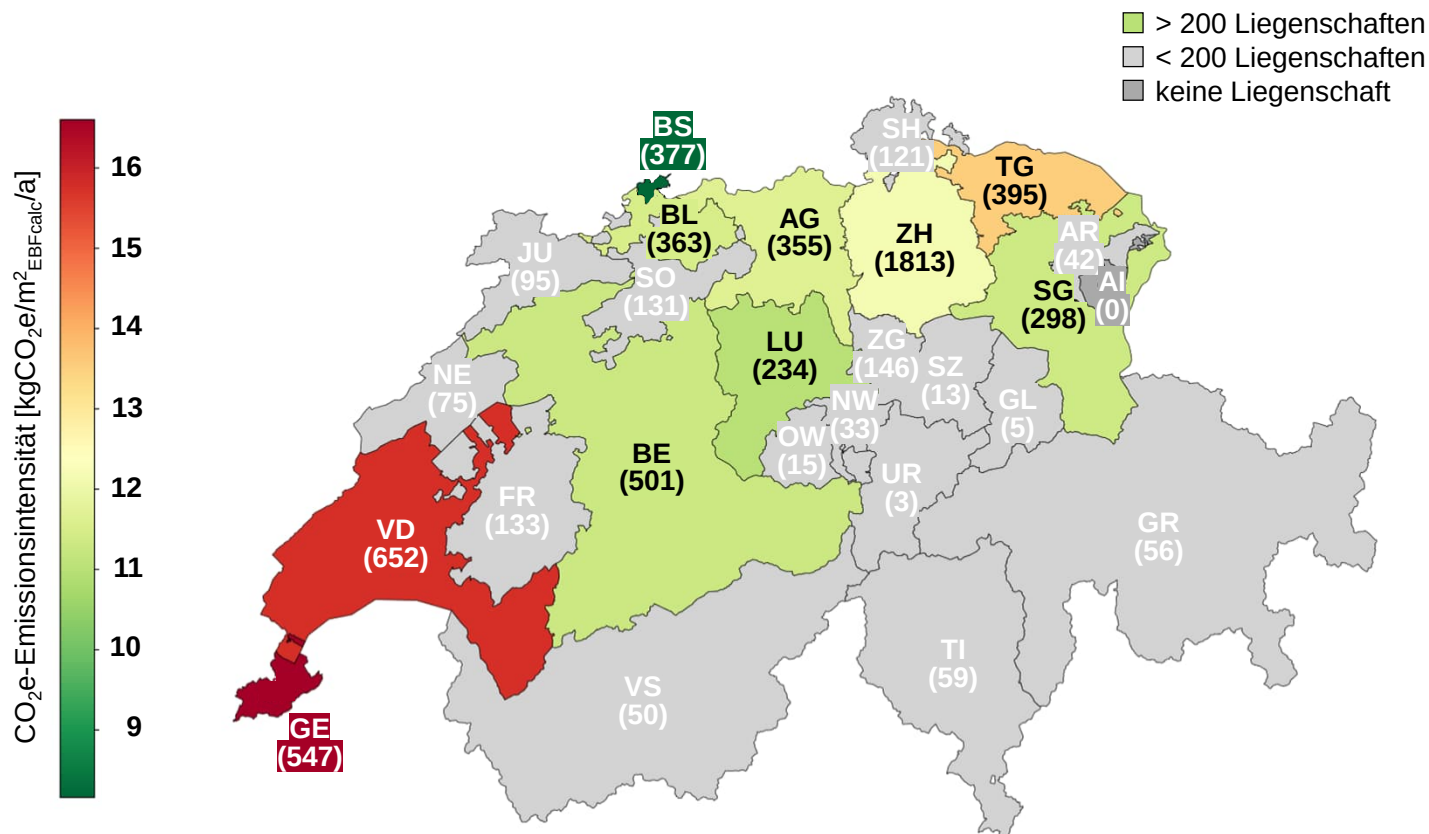
Emissionsintensitäten der Energieträger sind klar ersichtlich

Heizungersatz vs. Hüllerneuerung:

Dekarbonisierung läuft über Energieträgerwechsel

n=6'531 Liegenschaften, 2023

CO₂e-Emissionsintensität, Kantone



Key-Findings

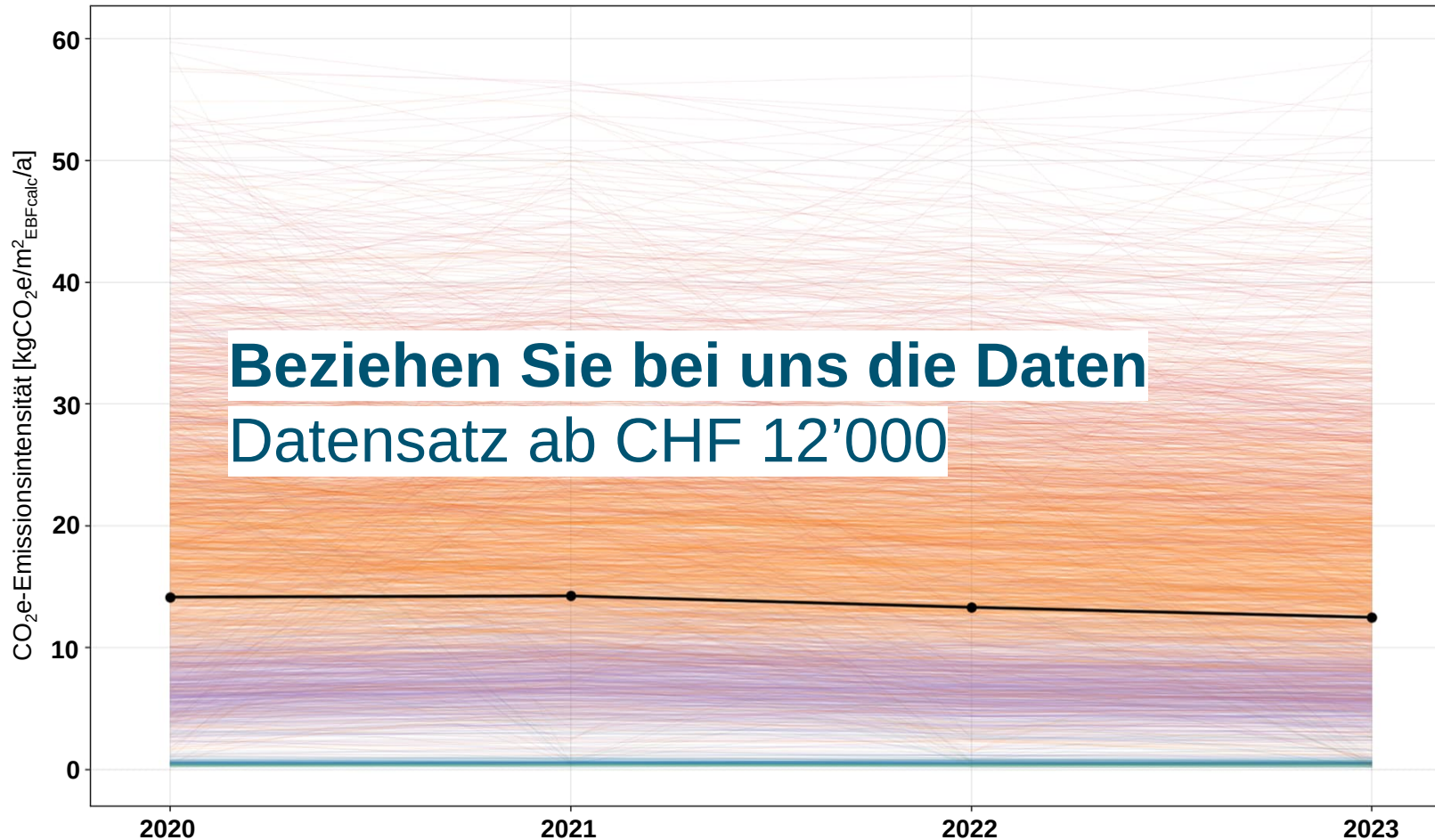
Basel-Stadt: Einfluss zeitnaher und vollständiger Umsetzung der MuKE (i.e. MuKE 2014 in EnG/BS und EnV/BS in 2017)

Genf: Einfluss des Gesetzes über Abbrüche, Umbauten und Renovierungen? (LDTR, 1983)

Hinweis: keine klimatische Standortnormierung vorgenommen

n=6'531 Liegenschaften, 2023

Möchten Sie selber auswerten?



Beziehen Sie bei uns die Daten
Datensatz ab CHF 12'000

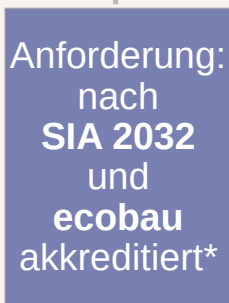
REIDA Pilot

- 6 Teilnehmende
- Juni bis Dezember 2025
- Neubau, Wohnen, > 10 Mio. CHF

Teilnehmende
rechnen

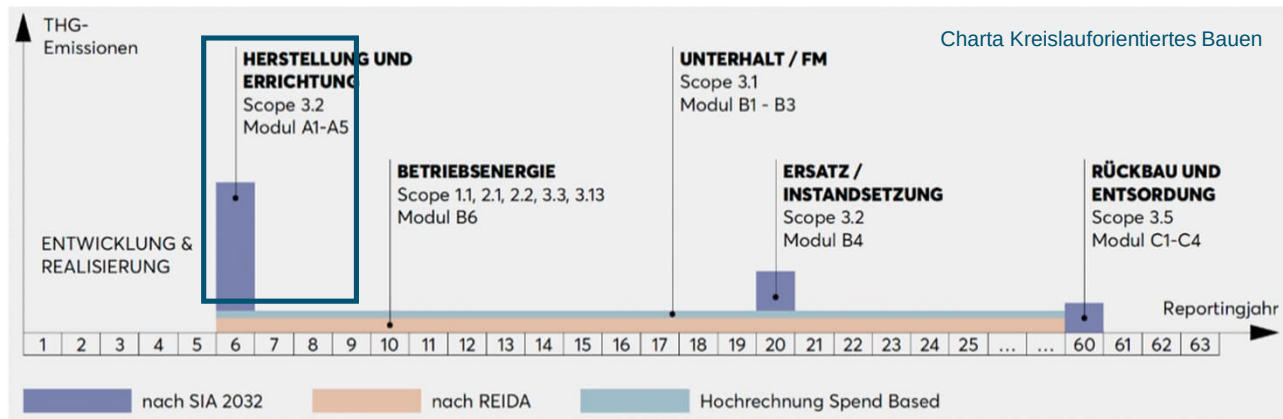
REIDA
wertet aus

Daten →



→ Daten

*Lesosai, Enerweb, Greg, Thermo Bauphysik, vyzn



Erste Erkenntnisse

1. Übersetzung SIA 2032 – GHGP

- Braucht standardisierte Struktur im Datenoutput
- Nach Herstellung, Ersatz und Rückbau (für Differenzierung Scopes)
- Nach Bauteilen (für Bauteil-Benchmarking)

2. Auch ohne Label machbar

- Anforderung «ecobau akkreditiert» für einige / viele? zu hoch; Pilot-Interessenten dadurch verloren
- Künftig: Berechnungsanforderungen in Abhängigkeit des Investitionsvolumens?

Merci.



Reto Fritschi



Pooling Agent REIDA CO₂e



reto.fritschi@iccon.ch



+41 44 305 91 19



www.iccon.ch

