REIDA
Real Estate Investment Data Association

REIDA CO_2e-Report
Der Schweizer Standard

REIDA, die Real Estate Investment Data Association, ist ein nicht profitorientierter Verein. Ihr Ziel ist es, kontinuierlich die Datenlage und das Marktwissen im Immobiliensektor zu verbessern, auch im Bereich der Umweltkennzahlen. Durch den CO_2e-Report und -Benchmark strebt REIDA danach, eine transparente Vergleichsmöglichkeit und Richtlinien für die Bemessung der CO_2e-Emissionen nach dem Greenhouse Gas Protocol (GHGP) zu schaffen. Der Fokus liegt auf Renditeliegenschaften, ist aber anwendbar für sämtliche Liegenschaften. REIDA bietet ferner eine Plattform, auf der Informationen ausgetauscht, methodische Aspekte diskutiert und «Best Practice» festgelegt werden.

Das bietet REIDA

Grundlagen

Die methodischen Grundlagen richten sich übergeordnet nach den Greenhouse Gas Protocol. Die Grundlagen mit den verwendeten Emissionsfaktoren sind offengelegt und frei verfügbar. Dies schafft Transparenz und Vergleichbarkeit. Die Grundlagen gelten als Branchenstandard und werden u.a. durch die AMAS und KGAST anerkannt. Eine REIDA-Teilnahme ermöglicht eine aktive Mitgestaltung und Weiterentwicklung der «Best Practice».

REIDA
Real Estate Investment Data Association

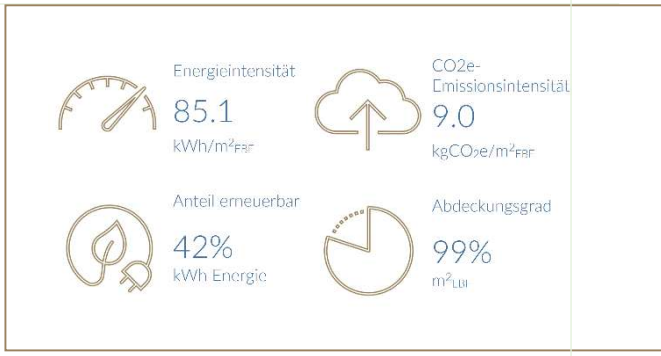
REIDA CO_2e-Report
Methodische Grundlagen
Zürich, 16.08.2023, Version 1.2 final

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

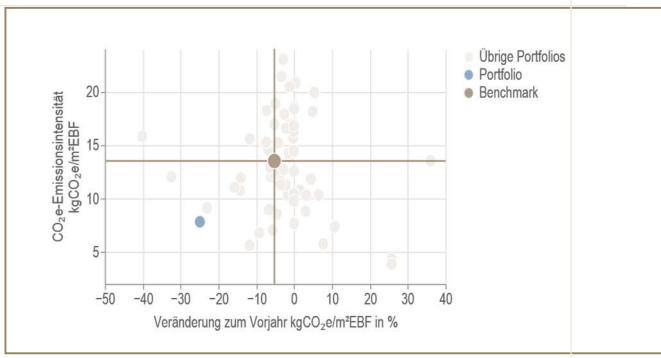
Summary

In der Einfachheit liegt die Schönheit. Der Report enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Umweltkennzahlen für ihr Portfolio sowie ihre Peers. Das Summary kann unmittelbar für die Nachhaltigkeitsberichterstattung, unter anderem nach den Anforderungen der AMAS sowie der KGAST, genutzt werden. Es dient einer einfachen internen und externen Kommunikation und soll insbesondere den Managementansprüchen genügen.



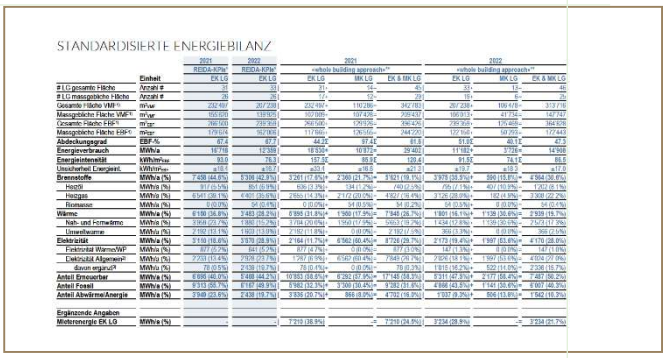
Benchmarking

Jeweils im Dezember erfolgen die Benchmark-Auswertungen für sämtliche REIDA-Teilnehmer. Die Benchmark-Kennzahlen beziehen sich auf einen stetig wachsenden Datenpool, welcher 2025 90 Portfolios mit einem Marktwert von 240 Mrd. umfasst Der Benchmark erfolgt detailliert für die wesentlichen Umweltkennzahlen, aufgeschlüsselt nach Nutzungen und ihrer Peer-Gruppe. Dadurch können sie die Klimaperformance ihres Portfolios differenziert einordnen.



Reporting

Ein zeitgemässes und international anerkanntes Reporting muss vielen Ansprüchen genügen. In den Report-Anhängen erfolgen detaillierte Auswertungen nach Nutzungen, Energieträger und Emissions-Scopes gemäss GHGP, nach dem «location-based-Ansatz» (Standard) sowie nach dem «market-based-Ansatz», nach dem «Eigentümer-Ansatz» sowie nach dem «Whole Building-Ansatz». Der hohe Detailierungs- und Differenzierungsgrad ermöglicht weitere Auswertungen unter anderem für SBTi oder GRESB.

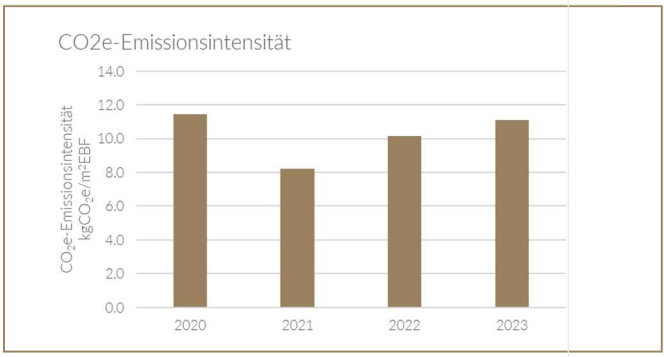


STANDARDISIERTE ENERGIEBILANZ

	Einheit	2020	2022	2021			2022		
		REIDA-KPIs*	REIDA-KPIs*	«whole building approach»**			«whole building approach»**		
		EK LG	EK LG	EK LG	MK LG	EK & MK LG	EK LG	MK LG	EK & MK LG
# LG gesamte Fläche	Anzahl #	51	53	51	54	45	53	11	46
# LG massgebliche Fläche	Anzahl #	26	26	14	13	23	18	6	20
Gesamte Fläche VMF [1]	m²var	232 497	267 238	232 497 =	110 286 =	342 783	267 238 =	109 678 =	313 716
Massgebliche Fläche VMF [1]	m²var	105 033	139 975	107 085 -	107 425 =	209 437	109 315 =	41 754 =	147 747
Gesamte Fläche FHF [1]	m²var	266 500	299 308	266 500 =	179 936 =	446 436	299 308 =	175 408 =	364 908
Massgebliche Fläche FHF [1]	m²var	119 674	162 008	117 668 =	126 555 =	244 223	122 168 =	58 255 =	172 443
Abdeckungsgrad	EBF-%	67,4	87,7	44,2	97,4	81,8	81,6	40,1	47,3
Energieverbrauch	MWh/a	18 718	12 338	18 338 =	10 872 =	29 402	11 183 =	3 726 =	14 908
Energieintensität	kWh/m²var	83,0	76,3	157,8	89,8	120,4	91,6	74,1	86,6
Unsicherheit Energiever.	kWh/m²var	±18,1	±18,7	±31,1	±18,0	±21,1	±19,7	±18,3	±17,0
Brennstoffe	MWh/a (%)	7 488 (44,6%)	5 336 (42,9%)	3 261 (17,8%) =	2 369 (21,7%) =	5 621 (19,1%)	3 975 (35,5%) =	890 (15,8%) =	4 864 (36,6%)
Heizöl	MWh/a (%)	811 (4,5%)	855 (6,9%)	636 (3,3%) =	124 (1,2%) =	760 (2,6%)	726 (7,1%) =	407 (10,9%) =	1 132 (8,1%)
Heizgas	MWh/a (%)	6 541 (36,1%)	4 401 (35,6%)	2 555 (14,3%) =	2 172 (20,0%) =	4 727 (16,4%)	3 126 (28,0%) =	182 (4,9%) =	3 308 (22,2%)
Biomasse	MWh/a (%)	0 (0,0%)	54 (0,4%)	0 (0,0%) =	54 (0,5%) =	54 (0,2%)	54 (0,5%) =	0 (0,0%) =	54 (0,4%)
Wärme	MWh/a (%)	6 159 (34,8%)	3 483 (28,2%)	5 855 (31,8%) =	1 966 (17,9%) =	7 846 (26,7%)	1 901 (16,1%) =	1 128 (30,6%) =	2 939 (19,7%)
Nah- und Fernwärme	MWh/a (%)	3 956 (22,3%)	1 886 (15,2%)	3 704 (20,1%) =	1 966 (17,9%) =	5 653 (19,2%)	1 434 (12,8%) =	1 128 (30,6%) =	2 563 (17,2%)
Umweltwärme	MWh/a (%)	2 192 (12,1%)	1 603 (13,0%)	2 192 (11,9%) =	0 (0,0%) =	2 192 (7,5%)	466 (4,3%) =	0 (0,0%) =	466 (3,1%)
Elektrizität	MWh/a (%)	3 119 (16,6%)	3 579 (29,0%)	2 164 (11,7%) =	8 560 (80,4%) =	8 724 (29,7%)	2 173 (19,4%) =	1 997 (53,6%) =	4 170 (28,0%)
Elektricität Wärme/WP	MWh/a (%)	877 (4,7%)	841 (6,7%)	877 (4,7%) =	0 (0,0%) =	877 (3,0%)	147 (1,3%) =	0 (0,0%) =	147 (1,0%)
Elektrizität Allgemein [2]	MWh/a (%)	2 233 (12,4%)	2 738 (21,7%)	1 287 (6,9%) =	8 560 (80,4%) =	7 846 (26,7%)	2 026 (18,1%) =	1 997 (53,6%) =	4 024 (27,0%)
davon ergänzt [3]	MWh/a (%)	78 (0,5%)	2 139 (16,7%)	78 (0,4%) =	0 (0,0%) =	78 (0,3%)	1 915 (16,2%) =	522 (14,0%) =	2 436 (16,3%)
Anteil Erneuerbar	MWh/a (%)	8 986 (48,0%)	5 488 (44,3%)	10 953 (58,6%) =	6 285 (57,9%) =	17 148 (58,3%)	5 311 (47,5%) =	2 177 (58,4%) =	7 487 (50,2%)
Anteil Fossil	MWh/a (%)	9 513 (50,7%)	6 147 (49,8%)	6 940 (37,2%) =	3 389 (31,2%) =	9 383 (31,9%)	4 896 (43,8%) =	1 141 (30,6%) =	6 037 (40,5%)
Anteil Abwärme/Energie	MWh/a (%)	3 949 (21,1%)	2 439 (19,7%)	3 936 (20,7%) =	866 (8,0%) =	4 792 (16,3%)	1 937 (9,3%) =	356 (13,8%) =	1 962 (13,3%)
Ergänzende Angaben									
Mieterenergie EK LG	MWh/a (%)		-	7 210 (38,9%)		= 7 210 (24,0%)	2 234 (28,9%)		= 2 234 (21,7%)

Daten

Die Daten werden einheitlich nach der REIDA-Methodik ausgewertet. Allfällige künftige, methodische Updates werden für sämtliche eingereichte Daten implementiert. So stehen die Auswertungen jederzeit nach der jeweils gültigen «Best Practice» zur Verfügung. Die Daten werden sowohl in tabellarischer Form (csv) als auch in einer hierarchischen Datenstruktur (json) zur Verfügung gestellt und können problemlos in eigene Softwareumgebung integriert werden. So stehen die Daten auch für zeitgemässe Monitoring- und Controllingsysteme zur Verfügung.



Das ist REIDA

Datenbasiert
- Vergleich auf Grundlage von effektiven Verbräuchen
- Sie erhalten sämtliche Daten für weitere Auswertungen
- Erwerb von Gesamtdatensatz möglich

Flexibel
- Unterjähriges Reporting nach ihren zeitlichen Vorgaben
- Historisches Reporting für ein stetiges Monitoring
- Aktualisierung der Reports mit aktuelleren Daten

Vergleichbar
- Etablierte und öffentliche Methodik nach GHGP
- Vergleich mit Ihren Peers (Benchmarking)
- Vergleich mit Vergangenheits- und Zielwerten

Werden Sie Teil der REIDA-Initiative

- Zur Teilnahme am REIDA CO_2e-Report und -Benchmark ist eine REIDA-Mitgliedschaft möglich, aber nicht zwingend
- Der Preis für die Teilnahme richtet sich nach Portfoliogrösse, Anzahl Portfolien und einer möglichen Mitgliedschaft
- Das Einreichen von Daten für das jährliche Reporting kann zu einem beliebigen Zeitpunkt erfolgen; für eine Benchmark-Teilnahme und -Auswertung jedoch spätestens bis Mitte September
- Der Report mit Benchmark wird sämtlichen Teilnehmern im Dezember ausgehändigt
- Ein Report kann in der Regel innerhalb von drei Wochen nach einreichen der validierten Daten erstellt werden
- Der Datenprozess umfasst das Einreichen der Daten anhand des REIDA-Excel Templates, weiteren Validierungen, einer Report-Review-Phase sowie der finalen Aushändigung des Reports mit den Daten
- Das Grundangebot umfasst das einmalige Reporting mit Review und der Teilnahme am Benchmark
- Zusatzangebote sind: Aktualisierung des Reports, Einreichen von Daten für weitere Jahre (bis 2015 möglich) und ein Monitoring Tool zur erweiterten Auswertung der Daten

Starke Partnerschaft

Für die Entwicklung und Weiterentwicklung des CO_2e-Reports setzt REIDA auf die icccon AG, einem Unternehmen der Amstein + Walthert Gruppe. Als unabhängiger Pooling Agent ist icccon bestens verankert in der Bau- und Immobilienbranche und weist fundierte Kenntnisse im ESG-Reporting und insbesondere im CO_2e-Management auf.

Kontakt

REIDA // Angebot:
Rainer Artho, 044 244 99 44,
rainer.artho@reida.ch
Pooling-Agent // Methodik/Daten/Report:
Reto Fritschi, 044 305 91 19,
reto.fritschi@icccon.ch