

# PORTFOLIO ZERTIFIZIERUNG DGNB «GEBÄUDE IM BETRIEB»

Eine Zertifizierung der nachhaltigen Entwicklung von einzelnen Liegenschaften und ganzen Portfolios schafft Transparenz und steigert Attraktivität und Marktwert.

Die Fondsleitung Helvetica Property Investors AG will durch Zertifizierung der nachhaltigen Entwicklung ihrer Immobilienfonds gezielt Klimaneutralität erreichen und auf die zunehmenden Forderungen der Politik auf Nachweisbarkeit bzw. Messbarkeit von Nachhaltigkeitsmassnahmen eine klare Antwort haben. Als Arbeitsinstrument hat sich Helvetica für das, speziell für Bestands-

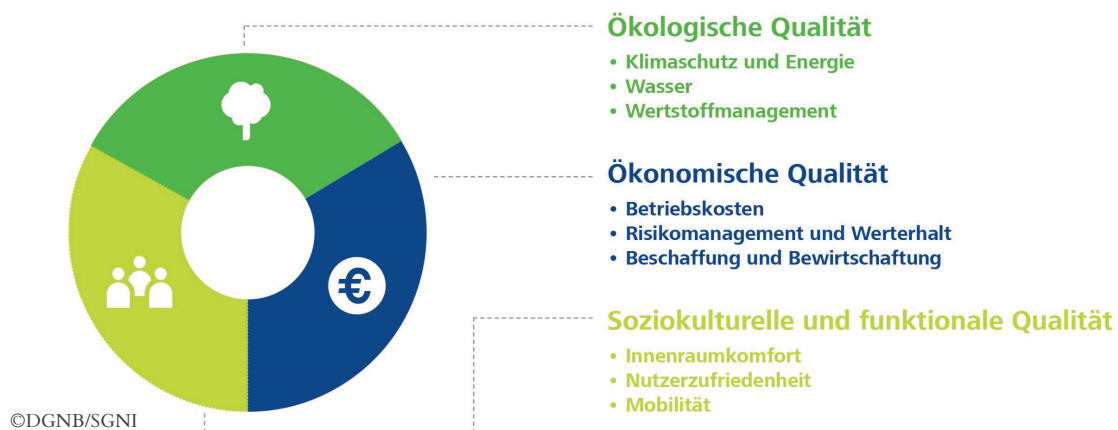
bauten konzipierte, Zertifizierungssystem DGNB «Gebäude im Betrieb» entschieden. Um das System kennenzulernen, hat Helvetica im Herbst 2020 mit zwei repräsentativen Liegenschaften aus dem HSC- und HSL-Fund den Zertifizierungsprozess in Angriff genommen. Den ganzen Prozess begleitet hat die DGNB Auditorin Sonja Cypra der Firma Sinovis AG.

## Der Prozess

Für die Zertifizierung der einzelnen Immobilien eines Portfolios braucht es auf Unternehmensebene eine klare Strategie und Zielsetzungen für die nachhaltige Entwicklung. Diese bilden die Grundlage für die Ausarbeitung der Ziele und Massnahmen für jede einzelne Liegenschaft. Für eine erfolgreiche Zertifizierung sind Nachweise für folgende The-

## Zertifizierungssystem DGNB «Gebäude im Betrieb»

Das DGNB System «Gebäude im Betrieb» basiert auf dem bekannten Dreisäulenmodell der Nachhaltigkeit und gliedert die wesentlichen Aspekte des nachhaltigen Gebäudebetriebes in die Themenfelder ökologische Qualität, ökonomische Qualität sowie soziokulturelle und funktionale Qualität.



Das schlanke System mit ganzheitlichem Ansatz wurde speziell für den Betrieb von Bestandsbauten entwickelt.

### Es bietet den Unternehmen folgende Vorteile:

- Transformations- und Managementwerkzeug
- Systematisches Vorgehen gemäss «Plan-Do-Check-Act»
- Transparenz zur Gebäudeperformance und den Betriebsprozessen
- Durch einen DGNB Auditor begleiteter Prozess
- Einsatz im Rahmen des CSR-Reporting
- Nutzung im Rahmen kommunikativer Massnahmen
- Verbesserte Marktchancen

### Die Vorteile für die Immobilien-Portfolios sind:

- Klimaneutralität Ihrer Bestände
- Unabhängig geprüfte und garantierte Qualität
- Schutz vor Wertverlust und minimierte Risiken
- Optimierte Stoffströme, Müllvermeidung und Ressourcenschonung
- Ökonomisch optimierte Prozesse
- Zufriedene Gebäudenutzer

menschwerpunkte zu erbringen:

- Im Bereich der Ökologie braucht es messbare Ziele zur Reduzierung der verschiedenen Ressourcenverbräuche (Energie, Wasser, Wertstoffe) und einen Projektplan mit gebäudespezifischen Massnahmen zum Erreichen der Klimaneutralität (CO<sub>2</sub>-Absenkpfad).
- Unter dem Aspekt der Ökonomie wird ein Risikomanagement gefordert, das nebst Marktrisiken und Leerstand auch die Folgen des Klimawandels (Risiken wie Starkregen, besondere Klimaextreme, Waldbrände etc.) und Gefährdungen (Luftqualität, Aussenlärm, Radon etc.) am Standort enthält. Weiter braucht es klare Richtlinien zur Beschaffung und Bewirtschaftung (schadstofffreie Materialien, Auswahl von Lieferanten und Dienstleistern, technisches Monitoring etc.) und eine Aufstellung aller Betriebskosten mit Zielsetzungen zur Senkung der Betriebskosten.
- Im Bereich Soziales werden eine Überwachung und Optimierung des Innenraumklimas verlangt, die die Gesundheit und das Wohlbefinden der Nutzer fördert. Die Nutzerzufriedenheit soll mit regelmässigen Umfragen abgefragt und daraus sollen die entsprechenden Konsequenzen gezogen werden. Weiter wird erwartet, dass Reklamationen in einem Beschwerdemanagement systematisch erfasst, dokumentiert und die Prozesse stetig optimiert werden.

### Auszeichnung in Silber

Das Durchlaufen des ganzen Zertifizierungsprozesses hat den verantwortlichen Assetmanagern von Helvetica gezeigt, dass in Zukunft nebst der Rendite auch Key Performance Indicators (KPI) der Nachhaltigkeit von Bedeutung sind und die Zertifizierung eine umfassende und qualitätssichernde Beurteilung der Liegenschaft umfasst. Im Frühling 2021 wurden beide Liegenschaften mit dem DGNB Zertifikat in Silber (Gesamterfüllungsgrad der Kriterien zwischen 50 % und 65 %) für nachhaltig betriebene Gebäude ausgezeichnet, ausgestellt durch die Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft



(SGNI). Die objektiven Resultate dienen Helvetica als Basis um die Qualität ihres gebäudebezogenen Facility- und Immobilien-Managements mit den damit verbundenen Management- und Betriebsprozessen aus ökologischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Sicht nach aussen sichtbar zu machen und sie zielführend und kontinuierlich zu verbessern.

### Portfoliozertifizierung

Für die Zertifizierung grösserer Portfolios kann mit den Kriterien, die von sämtlichen Gebäuden erfüllt werden, ein Basiszertifikat beantragt werden. Die Konformität des Basiszertifikats wird von unabhängigen Auditoren der SGNI geprüft und mit Bronze, Silber, Gold oder Platin ausgezeichnet. Die Kriterien des Basiszertifikates müssen für die einzelnen Gebäude nicht mehr nachgewiesen werden. Damit ein Gebäude mit einem vollwertigen, individuellen DGNB Zertifikat «Gebäude im Betrieb», ausgestellt durch die SGNI, ausgezeichnet werden kann, muss es zudem ein gebäudespezifisches Pflichtenheft erfüllen. Für diese Erstzertifizierungen der einzelnen Liegenschaften räumt sich Helvetica einen Zeitraum von ca. 3 Jahren ein. Danach beginnt die Rezertifizierung der einzelnen Gebäude, die maximal alle 3 Jahre erfolgen muss. 🔄



HSC-Fund: Gewerbeliegenschaft in Rothenburg  
© Helvetica



HSL-Fund: Wohnüberbauung in Erlen  
© Helvetica

## FACTS

**Helvetica Property Investors AG** ist eine führende Immobilien Fondsleitungs- und Asset Management Gesellschaft. Das Unternehmen ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA bewilligt und reguliert.



**Helvetica Property Investors AG**  
Brandschenkestrasse 47  
8002 Zürich  
www.helvetica.com

**Sinovis AG** ist ein Ingenieurunternehmen, spezialisiert auf nachhaltige Immobilien. Wir beraten und begleiten Investoren und Eigentümer in der Gestaltung von nachhaltigen Lebensräumen, beim klimaneutralen und ressourcenschonenden Bauen und Betreiben von Gebäuden und beim Implementieren von Prozessen im Unternehmen für eine nachhaltige Entwicklung. Wir helfen Unternehmen bei der Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie, der Definition von Zielen, begleiten den Prozess der nachhaltigen Entwicklung und ermöglichen die Nachhaltigkeitszertifizierung von Neubauten und Gebäuden im Betrieb. Wir coachen unsere Kunden auf Augenhöhe, arbeiten teamorientiert und zielgerichtet, pragmatisch und praxisbezogen.

Wir sind Ingenieure der Gebäude- und Energietechnik mit langjähriger Erfahrung in der Messung, Beurteilung und Verbesserung der Gebäudeperformance. Wir führen Technische Due Diligence und Betriebsoptimierungen durch, treffen Massnahmen zur Verbesserung der Datenqualität von Gebäuden und stellen unseren Kunden den BuildingMonitor, ein interaktives Cockpit mit den wichtigsten Kennzahlen der Gebäudeperformance, zur Verfügung.



**Sinovis AG**  
Hasenrainstrasse 19A  
4102 Binningen  
www.sinovis.ch