

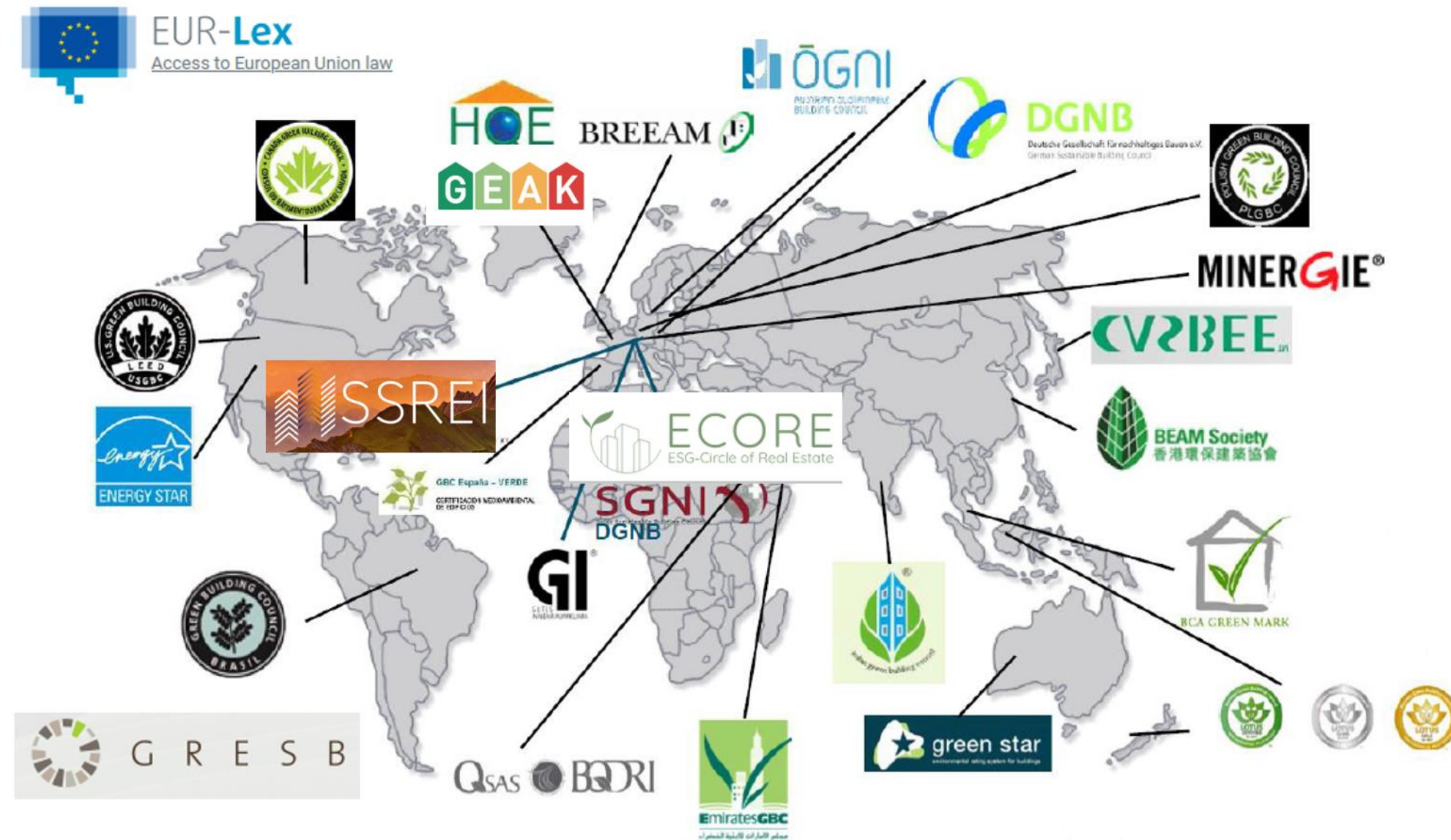
DIGITAL REAL ESTATE SUMMIT 2024, 27. Februar 2024

REMMS – Real Estate Meta-Rating and Monitoring on Sustainability

Nachhaltigkeit und ESG von Immobilien: für Alle

Ganzheitlich, unabhängig, neutral, datenbasiert, digital und gemeinnützig:
Weil es pragmatische Lösungen braucht, um vorwärtszukommen.

- Labelwald bei den Ratingsystemen



→ Bislang keine Flächendeckung mit den bestehenden Systemen

01.1 Ausgangslage des Gebäudeparks

- ca. 2 Mio. Hochbauten in der Schweiz
- ca. 60'000 Gebäude sind Minergie zertifiziert
- ca. 100'000 Gebäude haben einen GEAK
- ca. 50'000 laufen über GRESB oder SSREI

Und die restlichen 1.7 Mio.?



- Bislang keine Flächendeckung mit den bestehenden Systemen
- Für 85% des Gebäudebestands liegen keine Informationen zur Nachhaltigkeit vor

01.2 Ausgangslage der Eigentümer

- Etwa 2.2 Mio. Immobilieneigentümer und –finanzierer in der Schweiz
- Etwa 150 Grosseigentümer bzw. Asset Manager haben sowohl Know-How als auch Finanzen sowie ein Managementsystem, um die Thematik zu bearbeiten
- Etwa 12 grosse Finanzierer haben sowohl das Know-How als auch die Finanzen sowie ein Kernbankensystem, um die Thematik zu bearbeiten

Und die restlichen 2.18 Mio.?

- Was macht der Wohneigentümer?
- Was macht der Private, der ebenfalls ein Mehrfamilienhaus hält?
- Was macht die Gewerbetreibende oder der Industriebetrieb?
- Was macht die kleine Pensionskasse mit 10 Immobilien?
- Was macht die kleine Regionalbank?
- Was macht der Immobilienmakler / Berater?

→ Es braucht eine Lösung bzw. ein Tool für Alle

Real Estate Meta-rating and Monitoring on Sustainability

«Gemeinnützige Selbstregulierung der Branche mit wohlwollender Unterstützung des Bundes»

REMMS ...

- Ein gemeinnütziger Verein
- Unabhängig und neutral
- Flächendeckend und für alle Arten von Immobilien (Hochbau)
- Niederschwellig für alle Eigentümer zugänglich
- Beurteilt alle drei Säulen der Nachhaltigkeit sowie Governance
- Digital
- Ohne Notwendigkeit zur Zusatzerfassung von Information
- Verwendung von Zertifikaten (z.B. GEAK, Minergie, SNBS, SSREI) oder aufbereiteten Daten (z.B. REIDA) sofern vorhanden, keine Konkurrenz sondern subsidiär
- Offene Schnittstelle zur Einbindung in alle interessierten Systeme

03.1 REMMS: Input – Verarbeitung – Output

Inputschnittstelle

Gefäss / Firma
Statements zu UN PRI und
Abkommen, EU SFDR EU:
Taxonomie andere ESG-Kriterien

Einzelimmobilie
Inputs zu allen drei Säulen der
Nachhaltigkeit UN Brundtland Economy,
Ecology, Social z.B. SNBS, DGNB, SSREI
etc. Makrolage – Zuordnung Messgrössen
von FPRE, WP etc.

Mikrolage – Zuordnung Messgrössen von
FPRE, WP etc.

Objekt – Verfügbares verwenden
Labels (Minergie, GEAK etc.),
CO2-Messzahlen, CO2-Modell
für Abgleich Eigenschaften aus
Stammdaten, Mieterspiegeln etc.

**Datenbanken und
Benchmarks
(KBOB, GFE, REIDA,
GWR, GEAK, IMBAS)**

**maschinell
interpretieren
vergleichbar machen
Lücken schliessen,
beurteilen**

**Befüllung von
Ratingsystemen**

Outputschnittstelle

Gefäss / Firma
Maschinell generierte Tabellen,
Abbildungen etc. als Teil der
ESG-Berichterstattung
(WordTemplate oder XLS) sowie
Kernindikatoren mittels API
ausliefern

Einzelimmobilie
Automatisierte Auslieferung des/der
gewünschten Ratings mittels API als
Datenvektor und als XLS/PDF

- Nachweis Inputs, Modellwerte,
Grundlagen
- Ampeln zu Befüllung und Glaubwürdigkeit
- Ratings
- Einordnung in Benchmarks
- z.B. befülltes GRESB-Asset_XLS

03.2

REMMS: Themen Output Einzelimmobilie / Portfolio

Je ein Questionnaire für Institutionelle Investoren und für Finanzierer

Ökonomie Makrolage	Soziales Makrolage	Ökologie Makrolage
Ökonomie Mikrolage	Soziales Mikrolage	Ökologie Mikrolage
Ökonomie Objekt	Soziales Objekt	Ökologie Objekt
Ökonomie	Soziales	Ökologie



- Ökologie Objekt:
- Handlungsfelder
 - Kosten / Nutzen
 - Absenkpfad



04.1 Expertengremien

Je ein Expertengremium für:

- ESG-Maturität
- Ökonomie
- Ökologie
- Soziales

Die Experten und Expertinnen kommen aus verschiedenen Gruppen von Interessengruppen (Universitäten und Hochschulen, öffentliche Hand, Consulting, Asset Manager, Portfoliomanager, Endinvestoren, Architekten, Entwickler, Bank und Hypothekargeber, usw.)

Aufgaben der Expertengremien:

- Überprüfung der Modelle
- Validierung der Datenquellen
- Definition der Ratings

04.2 Expertengremium - Ökonomie



Jessika Brackmann
CUREM Universität Zürich



Prof. Dr. Christian Kraft
Hochschule Luzern



Prof. Dr. Thomas Richter
ZHAW School of Management and Law



Jelena Radovic
Implenia



Prof. Dr. Philippe Thalmann
ETH Lausanne



Sebastian Zollinger
PwC Switzerland

04.3 Expertengremium - Ökologie



Daniel Baumann
Hochbauamt Kanton Zürich



Denise Fries
Pensimo Management AG



Stefan Schädle
BVK, Personalvorsorge des Kantons Zürich



Karl Viridén
Viridén+Partner AG

04.4 Expertengremium - Soziales



Daniel Baumann
Hochbauamt Kanton Zürich



Michael Benjamin
bonacasa AG



Dr. Marie Glaser
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

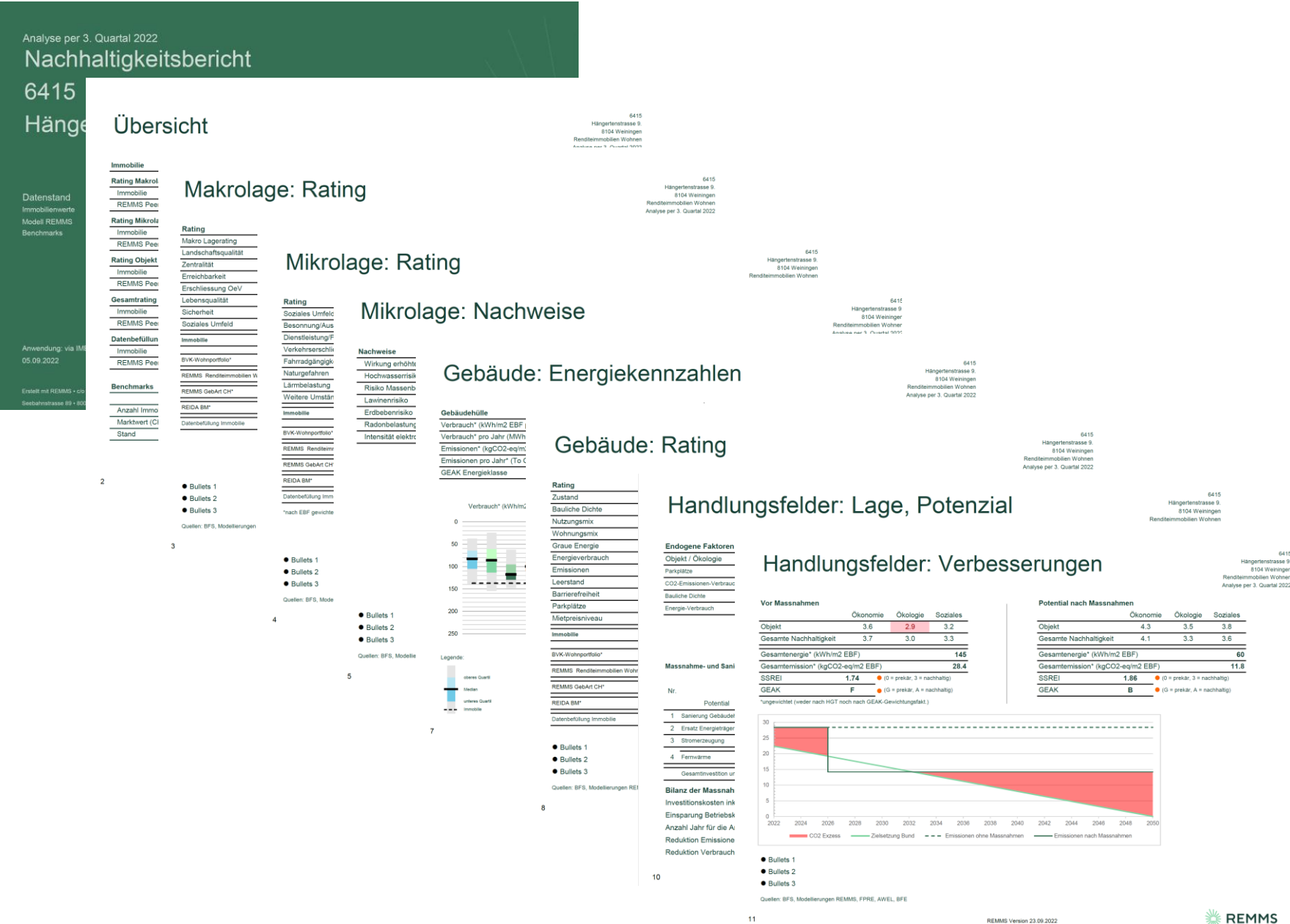


Alice Hollenstein
Urban Psychology
CUREM Universität Zürich



Dr. Clara Weber
ZHAW Life Sciences und Facility
Management

05.1



05.2 REMMS: Output Portfoliobericht

Auf Ebene Portfolio kann REMMS auch unterstützen, Prioritäten zu definieren

- Priorisierung der Sanierungsmassnahmen mit Hervorhebung der kritischsten Objekte



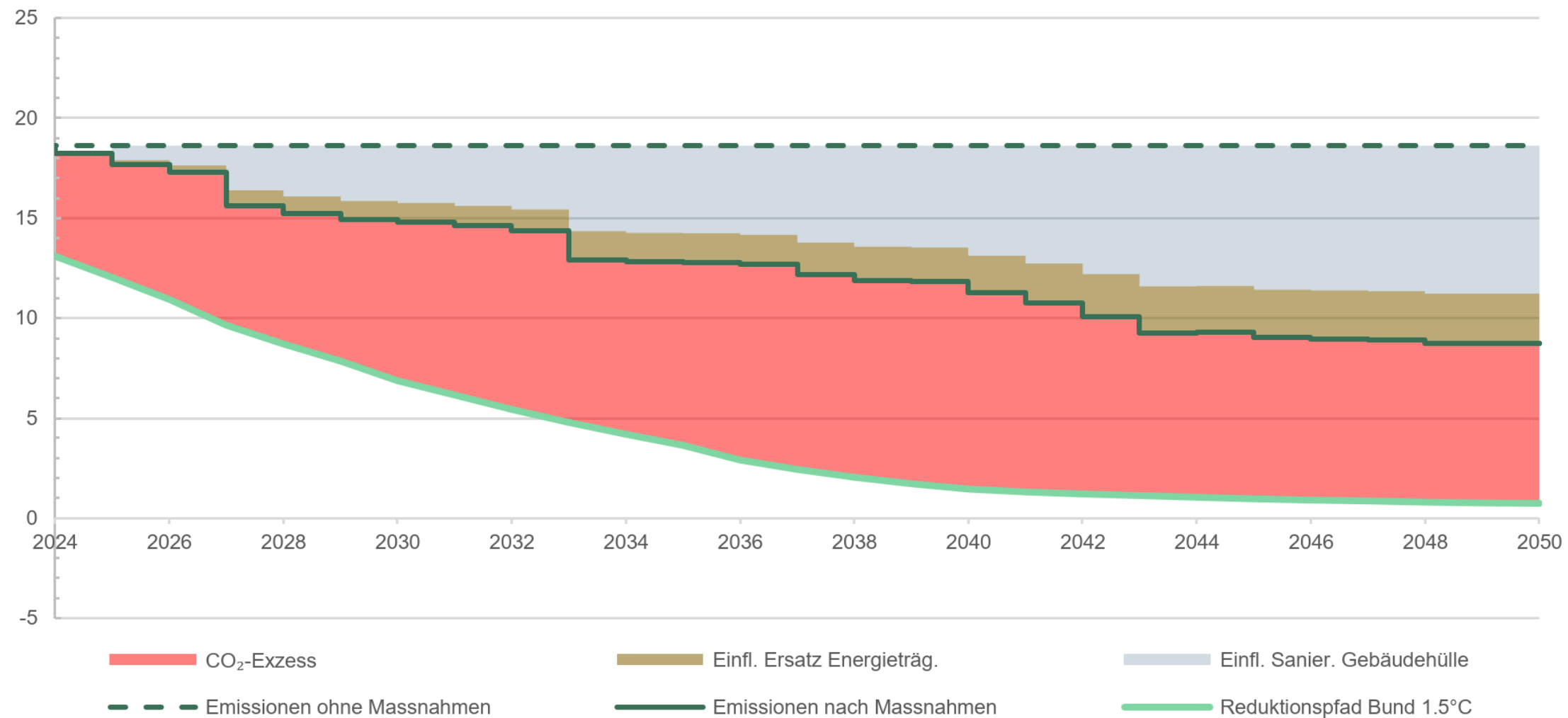
Quelle: REMMS Bericht

05.3 REMMS: Output Portfoliobericht

Auf Ebene Portfolio kann REMMS auch unterstützen, Prioritäten zu definieren

- Definition Absenkungspfad Portfolio unter Berücksichtigung der Sanierungsplanung

Prognose Absenkungspfad Portfolio



Quelle: REMMS Bericht

06.1 REMMS: Kernpunkte und Nutzen

- Bestehende Vielfalt verwenden, Komplexität reduzieren, um vorwärts zu kommen im Thema
- Bestehende Systeme sind oftmals binär, d.h. man kriegt ein Zertifikat oder nicht. Aber es müssen alle Immobilien beurteilt werden
- Rating, Auswertungen und Benchmarking sind möglich, bevor der letzte Indikator der letzten Immobilie «zertifiziert» erfasst ist
- Transparente Datengrundlage als Entscheidungsgrundlage
- Komplexität reduzieren – triagieren – vertieft analysieren und Massnahmen treffen
- (Teil)befüllung von anderen Inputsheets und maschinelle Ratingprognose z.B. für GEAK, SSREI etc.
- Maschinelles Monitoring im Zeitverlauf, Benchmarking

06.2 REMMS: Stand der Arbeiten

- Tests mit 20 Investoren- und Hypothekarportfolios weitgehend abgeschlossen
- Technische Integration der API sowie der Seite «REMMS 4 ALL»
- Operativer Betrieb mit rund 50'000 Immobilien
- Integrationen



Vereinssteuerung: Aktivmitglieder



Systembetreiber:



REMMS 4 ALL:



Unterstützer der Idee:

80+ Passivmitglieder
Anlagestiftungen
Architekten
Banken
Bauunternehmen
Berater
Bewerter
Bund
Gebäudevers.
Hochschulen
Kantone
Makler
Pensionskassen
Privatpersonen
Verbände
Versicherungen

Ratingsystem:
Expertengremien
ESG-Maturität
Ökonomie
Ökologie
Soziales

Erste Integratoren:



Gönner REMMS 4 ALL:



Jetzt mitmachen:

app.remms.ch



Herzlichen Dank!

info@remms.ch - Alrick Amann

REMMS
Seebahnstrasse 89 • 8003 Zürich

+41 44 466 70 00
info@remms.ch • www.remms.ch

