



Nachhaltige Immobilien NIMMO®

27. Februar 2024

9. Digital Real Estate Summit 2024

Ralf Becht, Fachleiter Nachhaltigkeit, Immobilien Stadt Zürich

Nachhaltige Immobilien NIMMO®

Aufbau der Präsentation

- 1) Immobilien Stadt Zürich (IMMO)
- 2) Nachhaltige Eigentümerin
- 3) Die Methodik NIMMO®
- 4) Einführung NIMMO® bei der IMMO

1 Immobilien Stadt Zürich (IMMO)

Immobilien Stadt Zürich (IMMO)

Die IMMO im Überblick

Immobilien Stadt Zürich ist eine Dienstabteilung des Hochbaudepartements.

Grundauftrag

- **Eigentümerversprecherin Immobilienportfolio Betriebsgebäude**
- Bewirtschafterin
- Dienstleisterin für Departemente und Dienstabteilungen
- Fachexpertin für Stadt- und Gemeinderat

Tätigkeitsbereich

Immobilienmanagement exkl. Bauwesen sowie kundenbezogene Dienste

Immobilien Stadt Zürich (IMMO)

Die IMMO – Zahlen und Fakten

- 459** Mitarbeiter*innen (Stand 31.12.2023)
= 380 Stellenwertäquivalente
- 11** Lernende (vor allem Handwerk und KV)
- 1800** Gebäude, davon über 70% im Eigentum
- 2,5 Mio.** Quadratmeter Geschossfläche (rund 90 000 Räume)
- 7 Mrd.** Franken Gebäudeversicherungswert im Eigentum
- 900** Projekte und Bauvorhaben pro Jahr
- 360 Mio.** Franken Investitionen und Unterhalt pro Jahr
- 25 Mio.** Franken Energieeinkauf pro Jahr (ganze Verwaltung)
- 35 Mio.** Franken Anmieten von Liegenschaften

2 Nachhaltige Eigentümerin

Nachhaltige Eigentümerin

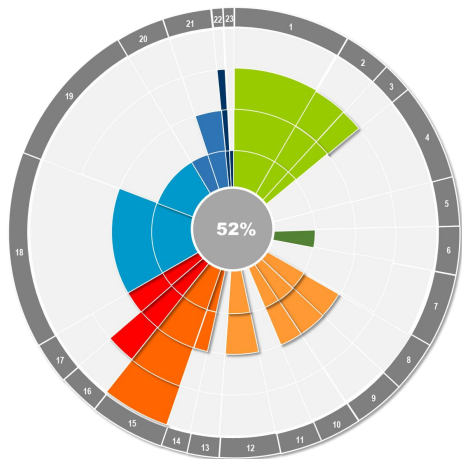
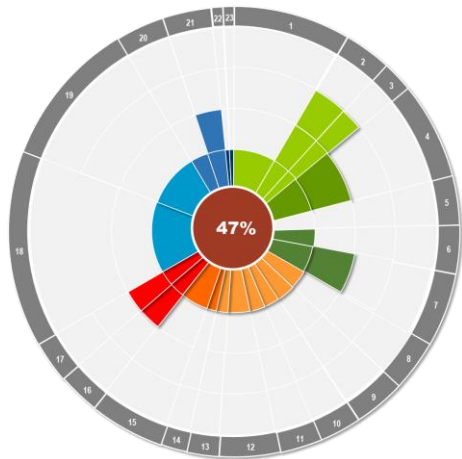
Kernfragen





Wie nachhaltig ist das Immobilienportfolio?

**Wie wirken sich Investitionen auf die
Bewertung aus?**

Nachhaltige Eigentümerin

Vision für eine Antwort



Gesamterfüllungsgrad	Mindestersfüllungsgrad	Auszeichnung	
ab 35 %	— %	Bronze	
ab 50 %	35 %	Silber	
ab 65 %	50 %	Gold	
ab 80 %	65 %	Platin	

Nachhaltige Eigentümerin

Anforderungen der IMMO an eine Nachhaltigkeitsbewertung (seit 2019)

- Fokus auf die Immobilie im Gebäudebestand
- International und national anerkannte Indikatoren, Gewichtungen und Qualitätsstufen
- Überregionale Vergleichbarkeit (Benchmarking)
- Quantitative Indikatoren / Unabhängigkeit von Labels
- Markenrecht, Urheberschutz sowie CC-Lizenz für kostenfreie Nutzung
- Weiterentwicklung der Methodik ist sichergestellt

Nachhaltige Eigentümerin

Potenzial und Nutzen

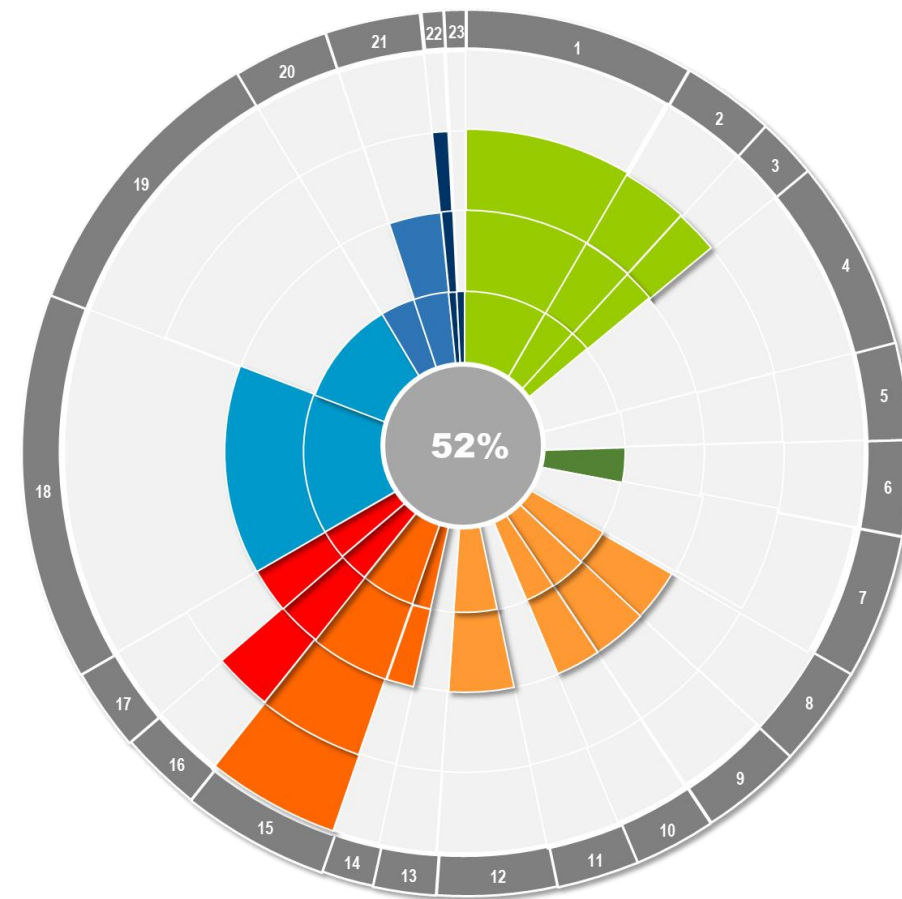
- 1) Nachhaltige Eigentümerstrategien und Immobilienstandards
- 2) Bewertung von (Teil-)Portfolios bzw. Cluster von Immobilien
- 3) Monitoring und periodischer Nachhaltigkeitsbericht
- 4) Grundlage für Nachweis von Transparenzvorschriften
- 5) Nachweise für Investitionen zu Einzelkriterien z.B. zur Hitzeminderung und Biodiversität im gesamten Portfolio

3 Die Methodik NIMMO®

Die Methodik NIMMO®

OeO–Ökooffensive Immobilien Stadt Zürich

- Zusammenarbeit IMMO und zhaw
- Herausgeber IMMO und gemeinnütziger Verein SGNI.
- Für grosse Immobilienbestände geeignet
- Fachkompetente Weiterentwicklung, Beratung Schulungen durch SGNI
- Verifizierung und Zertifizierung des Portfolios für die Schweiz durch SGNI (seit Januar 2024)



Die Methodik NIMMO®

Systematik und Konsistenz

		Themen											
Umwelt	1/3	U1_Klimaschutz und Energie	Nr.	Kriterien	SIA 112/1	SNBS	KBOB / IPB	2000 Watt	Cercle Indicateur	SGNI (NB)	LEVEL(S)		
		U2_Stoffkreisläufe											
		U3_Natur und Landschaft											
	Gesellschaft	1/3			G1_Gesundheit und Wohlbefinden	1	Ökobilanz – CO ₂						
G2_Sicherheit und Barrierefreiheit					2	Ökobilanz – Energie							
G3_Aufenthaltsqualität und Kommunikation					3	Ökobilanz – Mobilität							
4		Nachhaltige Beschaffung											
5		Wertstoffmanagement											
6		Wassermanagement											
7	Grünflächen und Biodiversität												
8	Innenraumluftqualität – Frischluftversorgung												
9	Innenraumluftqualität – Schadstoffe												
10	Thermischer Komfort Winter												
11	Thermischer Komfort Sommer												
12	Visueller Komfort												
13	Akustischer Komfort												
14	Sicherheit												
15	Barrierefreiheit												
16	Aufenthaltsqualität innen												
17	Aufenthaltsqualität aussen												
18	Miet- und Betriebskosten												
19	Gebäudesubstanz												
20	Nutzbarkeit & Flächeneffizienz												
21	Identitätsstiftender und (bau-)kultureller Wert												
22	Temperatur-Resilienz												
23	Extremwetter-Resilienz												
Wirtschaft	1/3	W1_Gebäudeperformance											
		W2_Gebäudeattraktivität											
		W3_Gebäuderésilienz											

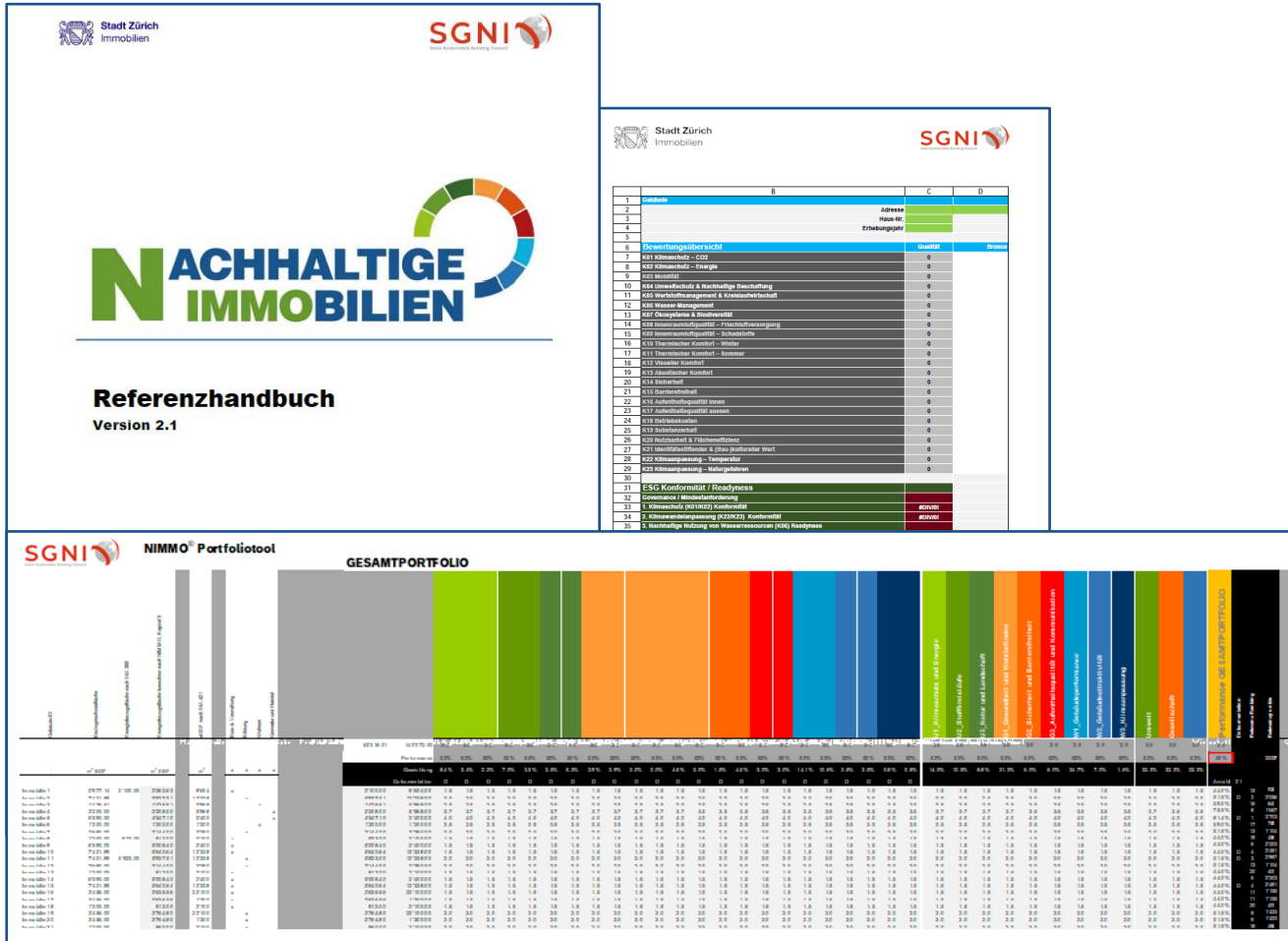
Die Methodik NIMMO®

Unterschiede zu klassischen Labels für das Bauwesen

	Klassische Labels und Zertifikate	NIMMO®
Methodik	SOLL Planung/Simulation	IST Zustandserfassung
Gegenstand	Bauvorhaben	Portfoliomanagement und Betrieb
Periodizität	einmalig	periodisch
Verifikation	Berechnungen	Analyse, Messung und Berechnung
Federführung	Baufachorgan	Eigentümerin
Nachweisführung	extern	intern und extern
Zertifikat / Label	komplett	pro Kriterium
Umfang	ca. 250–350 Indikatoren	42 Indikatoren
Kosten	sehr hoch	Initialaufwand, dann niedrig
Beispiele	Minergie, SNBS, SGNI/DGNB, LEED, BREEAM	SGNI zertifizierbar seit Januar 2023

Die Methodik NIMMO®

Produkte



Referenzhandbuch

- Büro/Verwaltung
- Handel/Gewerbe
- Bildungsbauten
- Wohnbauten

NIMMO® Bewertungstool

Immobilie (Excel)

NIMMO® Portfoliotool

Portfolio/Cluster (Excel)

4 Einführung NIMMO® bei der IMMO

Einführung NIMMO® bei der IMMO

Rahmenbedingungen

Regulierungen im Finanzwesen zu ESG-Kriterien nehmen zu

- Transparenzpflichten im Hochbau (EU-Taxonomie, FINMA)

Nachhaltigkeit im Hochbau beginnt mit Transparenz

- für Bauvorhaben (Jahresberichte Meilenschritte, AHB)
- Immobilienstandard Meilenschritte 23: Die Zielerreichung im Portfolio ist Sache der Eigentümerversammlungen.
- Immobilienbestand (Bewertung NIMMO® und Nachhaltigkeitsberichte)

Einführung NIMMO® bei der IMMO

Planung

Zwei Pilotanwendungen für Bildung, Büro und Verwaltung

Einführung NIMMO®

- Rund 600 Gebäude aus Bildung (70 %), Büro und Verwaltung, Wohnen
- 2024 / 2025 Daten-Ersterfassung
- 2026 1. Quartal: Aktualisierung Vorjahr 2025
- 2026 2. Quartal: 2. Nachhaltigkeitsbericht 2025
- Reduzierter Dokumentationsaufwand gemäss NIMMO® Portfolio (SGNI)
- Aufnahme weiterer Objekte prüfen
- Optimierung der Prozesse und Informatik-Unterstützung prüfen

Einführung NIMMO® bei der IMMO

Umsetzung

Nachhaltigkeit im Immobilienbestand – heute für morgen

- 1) Transparenz und Benchmarking zu Immobilien im Bestand
- 2) Anerkanntes Modell zur umfassenden Nachhaltigkeitsbewertung
- 3) Vertretbarer/geringer Aufwand für Erfassung und Pflege
- 4) Monitoring, Nachhaltigkeitsberichte und proaktive Strategien
- 5) Bewertung und Investitionsbedarf zu Einzelthemen im Bestand

Die Stadt Zürich ist bei uns zu Hause.