

Nachhaltigkeitsanforderungen für Projekte

Aktuelle Handlungsanweisung

Datum / Version	Geltungsbereich	Dokumenteigner	Freigegeben durch
25.09.2020, V 1.1	Ina Invest AG	Nicolas Fries, Projektleiter Nachhaltigkeit Implenia	Marc Point, CEO Ina Invest Rolf Wagenbach, Global Head Nachhaltigkeit Implenia

1. Zusammenfassung

Dieses Dokument informiert über die geltenden Nachhaltigkeitsanforderungen und -prozesse für das Projektportfolio der Ina Invest AG.

2. Nachhaltigkeitsanforderungen

Ina Invest AG hat sich zum Ziel gesetzt, das nachhaltigste Anlageportfolio der Schweiz zu entwickeln und zu halten. Die Bewertung der Nachhaltigkeitsgüte der Unternehmung erfolgt auf der Grundlage des GRESB-Standards (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Für die Projekte sind folgende Anforderungen zu erfüllen.

2.1. Projektauswertung GeNaB® / SNBS Pre-Check

Um einen hohen Nachhaltigkeitsstandard der Projekte zu gewährleisten und sich zusätzliche Wettbewerbsvorteile beim Landkauf zu verschaffen, wird jedes Projekt hinsichtlich Nachhaltigkeit bewertet und optimiert.

Für Neubauprojekte mit Wohnnutzung: GeNaB®

- Jedes Neubauprojekt mit Wohnnutzung wird auf der Grundlage des Implenia Bewertungstools GeNaB® bewertet und verifiziert. Die Bewertung erfolgt durch den/die Projektleiter/in zusammen mit relevanten Parteien, die anschliessende Verifizierung erfolgt durch die Implenia Nachhaltigkeitsabteilung.
- Die erste GeNaB®-Bewertung schafft eine Entscheidungsgrundlage für den Investitionsentscheid (siehe auch nächster Punkt) und erfolgt in der Phase Akquisition. Um einer Verschlechterung der Bewertung bei Projektfortschritt entgegenzuwirken, folgen drei weitere Bewertungen zu Beginn des Vorprojekts, zum Abschluss des Bauprojekts und zum Abschluss der Realisierung.
- Als Anforderung für den Investitionsentscheid muss jedes zukünftige Projekt mit Wohnnutzung in der GeNaB®-Bewertung mind. 9 von 12 möglichen Punkten erzielen.

Für Neubauprojekte mit Büro- und Gewerbenutzung sowie sämtliche Umbauprojekte: SNBS Pre-Check

- Jedes Neubauprojekt mit Büro- und Gewerbenutzung und jedes Umbauprojekt wird auf der Grundlage des SNBS Pre-Check bewertet. Die Bewertung erfolgt durch den/die Projektleiter/in zusammen mit relevanten Parteien einschliesslich der Implenia Nachhaltigkeitsabteilung.
- Die SNBS Pre-Check Bewertung fliesst in den Investitionsentscheid ein und erfolgt einmalig in der Phase Akquisition.



Nachhaltigkeitsanforderungen für Projekte

- Für den Investitionsentscheid liegt vorzugsweise eine Pre-Check-Bewertung nach SNBS Gold, jedoch mindestens nach SNBS Silber vor. Ob das Projekt nach dem SNBS Standard entwickelt und realisiert oder ein anderes Label zum Zuge kommt, wird zum Start der Vorprojektphase bestimmt.

2.2. Labels

Um die hohe Nachhaltigkeitsgüte eines Projektes zu untermauern und messbar zu machen wird jedes Projekt nach einem nationalen oder internationalen Nachhaltigkeitslabel zertifiziert. Anerkannte Nachhaltigkeitslabels in der Entwicklung, Ausführung und im Betrieb (siehe Anhang) fliessen positiv in die GRESB-Bewertung ein und sind damit für ein gutes portfolioübergreifendes Gesamtergebnis wichtig. Vorzugsweise ist der Schweizer Standard SNBS Stufe Gold aufgrund seiner Vollständigkeit der Nachhaltigkeitsanforderungen, der angewandten Methodik sowie Flexibilität anzustreben.

- Sämtliche Projekte fliessen zum Stand Entwicklung, Realisierung und Betrieb in die portfolioübergreifende Bewertung des GRESB-Standards ein. Die GRESB-Bewertung wird jährlich durch Ina Invest durchgeführt.
- Zum Stand Vorstudien wird bei jedem zukünftigen Projekt untersucht, welches von GRESB anerkannte Nachhaltigkeitslabel (bevorzugterweise SNBS oder gleichwertig) gemäss vorherrschenden Projektgegebenheiten umgesetzt werden soll und welche Implikationen dieses bestimmte Label auf das Bauprojekt hat. Die Prüfung und Erstellung einer Entscheidungsgrundlage erfolgt durch den/die Projektleiter/in in Zusammenarbeit mit der Implenia Nachhaltigkeitsabteilung. Der definitive Entscheid obliegt der Ina Invest AG.
- Weitere Ausführungen zu den von GRESB anerkannten Labels können dem Anhang entnommen werden.

2.3. Materialisierung

Bei der Auswahl von Materialien und Produkten wird das Hauptaugenmerk auf eine geringe Umweltbelastung (graue Energie und Treibhausgasemissionen) und hohe Gesundheitsstandards gelegt. Kriterien wie regionaler Einkauf (kurze Lieferwege), Recyclinganteil, erneuerbare Materialien (z.B. Holz), VOC-Gehalt und Formaldehyd werden bei der Entscheidung berücksichtigt.

- In der Entwicklung und Umsetzung gelten mindestens die Anforderungen der Ina Invest Materialausschlussliste.
- Für die Fassade und die Tragkonstruktion werden Materialien verwendet, die nach Art und Menge eine geringe Umweltbelastung aufweisen. Hier gilt die Methodologie vom [SIA-Effizienzpfad Energie](#). Für den Innenausbau werden Produkte eingesetzt, die hohe gesundheitliche Kriterien erfüllen. Technische Machbarkeit, Kostenanalyse und die Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien bilden die Grundlage für den Materialisierungsentscheid der Ina Invest AG.
- Weitere materialspezifische Vorgaben werden jeweils vom angestrebten Nachhaltigkeitszertifikat abgeleitet.
- Die gebrauchten Materialien werden am Ende der Durchführung mittels eines Auszugs aus dem BIM-Modell in einer Materialdatenbank registriert, so dass jederzeit Transparenz über die verbauten Materialien herrscht.



Nachhaltigkeitsanforderungen für Projekte

2.4. Messkonzept

Das Messkonzept der Ina Invest AG wird für jedes Projekt umgesetzt, um Daten automatisch zu erfassen und den Verbrauch während des Betriebs kontinuierlich zu optimieren.

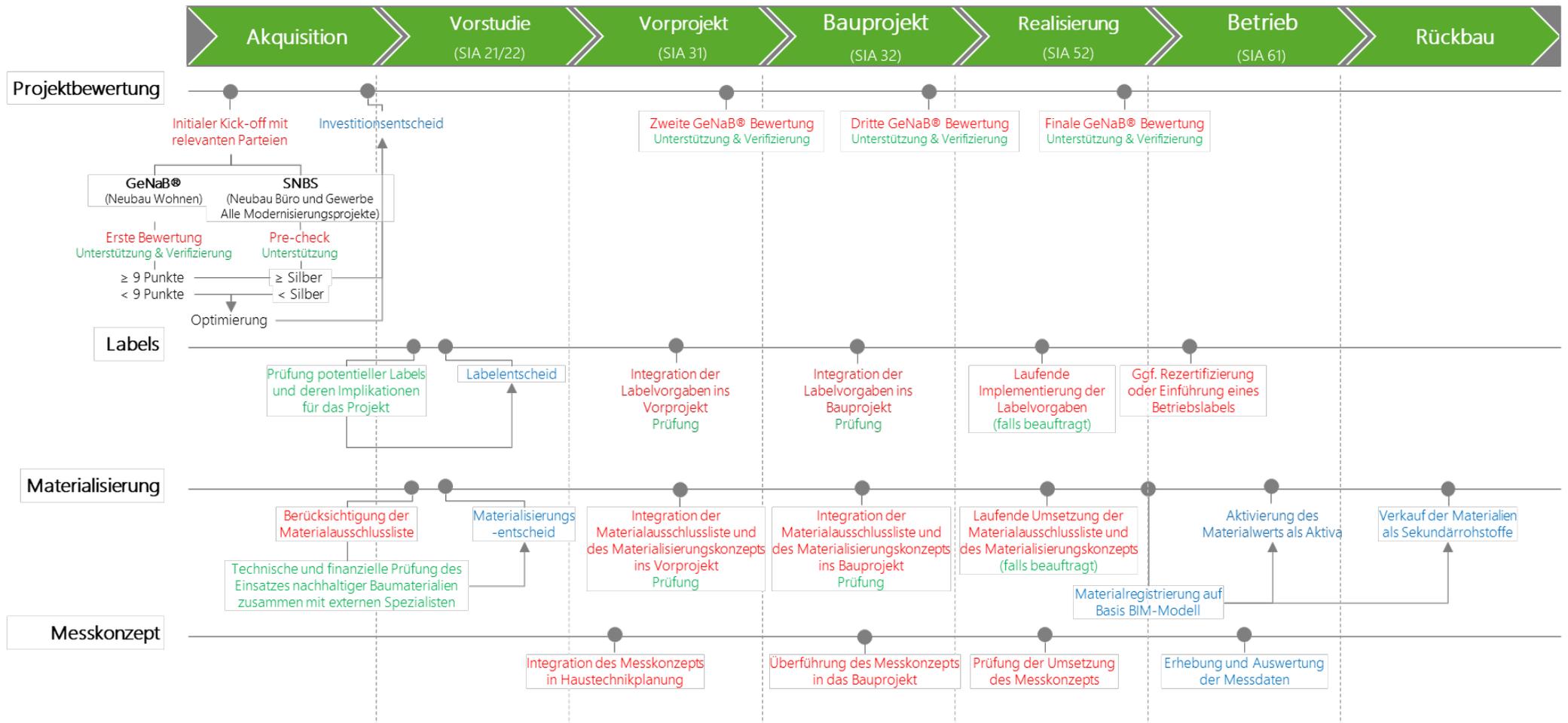
- Gemessen wird der Verbrauch von Energie (inkl. CO₂-Emissionen), Wasser und Abfall.
- Die projektspezifischen Messwerte werden im Rahmen der GRESB-Zertifizierung in eine jährliche Gesamtbewertung einbezogen.



Nachhaltigkeitsanforderungen für Projekte

3. Prozess

Ina Invest
Projektleiter/in Implenia
Implenia Globale Nachhaltigkeitsabteilung





Nachhaltigkeitsanforderung für Projekte

4. Anhang

4.1. Von GRESB anerkannte Nachhaltigkeitslabels

Die GRESB-Bewertung honoriert die Zertifizierung eines Projektes nach einem anerkannten Bau- oder Betriebslabel. Je ganzheitlicher ein Label das Thema Nachhaltigkeit abdeckt (Umwelt, Gesellschaft, Governance), desto mehr Punkte werden vergeben. Reine Energielabels wie Minergie, GEAK oder HPE erhalten demnach weniger Punkte als holistische Nachhaltigkeitslabels wie SNBS oder DGNB. Letztere sind damit wo immer möglich zu bevorzugen. Die in der Schweiz üblicherweise verwendeten Labels sind weiter unten fett hervorgehoben. Das Label 2000-Watt-Areal befindet sich noch im Prozess zur Anerkennung durch GRESB.

4.1.1. Entwicklung und Realisierung

- ABINC Certification for Urban Development and Shopping Centre
- Austin Energy Green Building
- BCA Green Mark New Buildings
- BEAM Plus Interior
- BEAM Plus New Buildings
- BERDE New Construction
- BERDE Retrofits and Renovations
- BREEAM Code for Sustainable Homes
- BREEAM Domestic Refurbishment
- BREEAM New construction
- BREEAM Refurbishment and Fit-out
- Build it Green GreenPoint Rated, New Home
- Built Green
- CALGreen
- CASBEE New Construction
- CASBEE Renovation
- CASBEE Wellness Office
- China Green Building Label/GB/T 50378-2014
- CyclingScore
- DBJ Green Building Certification - Plan Certification
- DGNB New Construction
- EarthCheck Sustainable Design
- EarthCraft
- EDGE Excellence in Design for Greater Efficiencies
- Enterprise Green Communities
- Fitwel Design
- Florida Green Building Certification
- G-SEED
- GPR Building
- GRIHA/Green Rating for Integrated Habitat Assessment
- Green Building Index (GBI) New Construction
- Green Globes New Construction



Nachhaltigkeitsanforderungen für Projekte

-

- Green Globes Sustainable Interiors
- GreenStar Communities
- GreenStar Design & As Built
- GreenStar Interiors
- Green Star NZ Design & As Built
- Green Star NZ Interiors
- Green Star SA Design & As Built
- GreenShip New Building
- Home Quality Mark (HQM)
- Housing Performance Indication System - Housing Performance Evaluation
- IGBC Green Homes
- IGBC Green New Building
- IGBC Green SEZs
- LEED Building Design and Construction (BD + C)
- LEED Interior Design and Construction (ID +C)
- LEED Neighborhood Development (ND)
- LEED for Homes
- LOTUS Interiors
- LOTUS New Construction
- MINERGIE
- MINERGIE ECO
- Miljöbyggnad New Buildings
- NF HQE Tertiary Buildings - New or Renovation
- NGBS National Green Building Standard
- Passiefwoning
- SGBC Green Building EU
- Green Star NZ - Interiors
- Passiefwoning
- SGBC Miljöbyggnad - New Buildings
- SGBC Green Building EU
- SKA Rating
- SMBC Sustainable Building Assessment New Buildings
- Swiss Sustainable Building Standard (SNBS)
- Svanen Miljömärkta
- TREES
- Toronto Green Standard Tier 2
- WELL Building Standard

4.1.2. Betrieb

- EU EPC
- NABERS Energy
- Energy Star Certified
- Arc Energy Performance Certificate
- Arc Energy Performance Score
- BBC Effinergy
- BBC Effinergie Rénovation



Nachhaltigkeitsanforderungen für Projekte

-

- BCA BESS (Building Energy Submission System) Benchmarking
- BELS
- BEPOS Effinergy
- BEPOS+ Effinergy
- Building Energy Rating (BER) Certificate
- DPE (Energy Performance Diagnosis)
- Energy certificate - Norway
- Energy Declaration - Sweden
- Energy Index - NL
- Energy Star Portfolio Manager
- EnEV energy certificates
- Fannie Mae Energy Performance Metric
- GEAK
- Green Star Performance Energy Certificate
- HKGOC - Energywi\$e Certificate
- HPE (High Energy Performance)
- NABERS Co-Assess
- NatHERS
- OID Taloen Benchmarking
- Ontario EWRB
- SIA 2031 Energy Certificate
- Superior Energy Performance 50001
- THPE (Very High Energy Performance)
- TMG Tokyo Small and Medium Scale Facilities
- TMG Tokyo Top-level Facility

5. Versionierung

Datum	Fassung	geänderter Inhalt	Genehmigung durch
15.05.2020	V. 0.1	Erste Produktion	Nicolas Fries
03.07.2020	V. 1.0	Anpassungen durch	Nicolas Fries
25.09.2020	V. 1.1	Anpassungen durch	Nicolas Fries