



## Nachhaltig planen, bauen, nutzen und betreiben. Zertifizierte Gebäude der SGNI weisen den Weg.

Die Sicherung und Optimierung der Gebäudequalität über den gesamten Lebenszyklus für eine hohe Zukunftssicherheit Ihrer Immobilien wie auch für eine hohe Lebensqualität für die Nutzenden – mit dem Schweizer DGNB-System der SGNI.



---

## THEMEN

- 03 Einführung: SGNI und DGNB-System
- 04 Markt, Nachfrage & Treiber: Agenda 2030 und CSR
- 06 Zentrale Themen: Kreislauf-Wirtschaft, Digitalisierung, Baukultur
- 08 Systemarchitektur: Aufbau, Internationaler Hintergrund
- 10 Funktionsweise: Auszeichnungsniveaus, Transparenz und Ethik
- 12 Kriterien: Das Pflichtprogramm für eine professionelle Bauherrschaft
- 14 Nutzungsprofile: Von Neubau, Modernisierung bis Betrieb
- 16 Innenraum-Zertifizierung (Nutzerausbau)
- 17 Zertifizierung für Gebäude im Betrieb
- 18 Systemeigenschaften im Überblick
- 19 Digitalisierung (BIM) und Nachhaltigkeit im Verbund
- 20 Mehrwerte für Investor:innen, Portfoliohalter, Nutzer:innen, Betreiber:innen und die Bauherrschaft
- 22 Zertifizierungsprozess in vier Schritten

© SGNI Januar 2024

Visualisierung Titelblatt:



**Pont Rouge, Bâtiment B1, Genf**  
DGNB Zertifikat in Silber  
Bauherrschaft: Basler Leben AG  
Architekten: Pont 12 Architectes SA  
© SBB CFF FFS



**LU ZELL Afag Automation AG**  
DGNB Zertifikat in Silber  
Bauherrschaft: Credit Suisse Funds AG  
© Merlin Photography Ltd - David Niederhauser

---

## EINFÜHRUNG

### **Die Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft - SGNI**

ist ein gemeinnütziger Verein mit dem Ziel, die Nachhaltigkeit von Immobilien und der gebauten Umwelt in der Schweiz entlang des gesamten Lebenszyklus bei Planung, Konstruktion, Betrieb und Nutzung zu fördern wie auch sicht- und messbar zu machen.

Die Mitglieder der SGNI sind deshalb gleichermassen Planer:innen, Ingenieur:innen, Architekt:innen, Facility Manager:innen, Investor:innen und Nutzer:innen, sowie auch die Bauherrschaft. Diese arbeiten gemeinsam und interdisziplinär daran, die Nachhaltige Transformation der Schweizer Immobilienwirtschaft in eine Nachhaltige Zukunft voranzutreiben.

### **Das Schweizer DGNB-System der SGNI**

Das Schweizer DGNB-Zertifizierungssystem der SGNI basiert auf Kriterien, die von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) entwickelt wurden. Der internationale DGNB-Standard wird weltweit in über 23 Ländern und bei über 10'000 grossen Bauprojekten erfolgreich angewendet.

Rund 100 Expert:innen aus Schweizer Unternehmen und Organisationen haben sich seit 2010 ehrenamtlich und kollaborativ an der Anpassung der europäisch ausgerichteten Kriterien an Schweizer Instrumente und Normen beteiligt. Ein grosses Dankeschön an sie für ihre Bemühungen, die eine Voraussetzung für unseren Fortschritt bei der erfolgreichen Entwicklung und Nutzung des Schweizer DGNB-Systems der SGNI sind.

Heute können wir DGNB Büro- und Dienstleistungsgebäude, Wohnhäuser und -siedlungen, Geschäftshäuser, Verbrauchermärkte, Shoppingcenter, Schulhäuser, Hotelgebäude, Labore und Spitäler, sowie Produktions- und Logistikgebäude zertifizieren. Daneben können auch Bestandsgebäude, Modernisierungen und Gebäude im Betrieb zertifiziert werden. Die Anpassung der Kriterien für Portfolio-Analysen wurde ebenfalls eingeleitet. Auf unserer Website und über unseren Newsletter informieren wir kontinuierlich über Fortschritte bei der Entwicklung neuer SGNI/ DGNB-Standards.

Die SGNI bietet auch jährlich Schulungen in den oben genannten Tools an und wir bilden SGNI/ DGNB-Berater:innen wie -Auditoren:innen im Schweizer DGNB-Zertifizierungssystem aus.

Sie können sich gerne unter [info@sgni.ch](mailto:info@sgni.ch) an die SGNI-Geschäftsstelle wenden, um weitere Informationen über die Schweizer DGNB-Zertifizierungs-Instrumente der SGNI zu erhalten.

Lesen Sie mehr über die SGNI als Verein unter [www.sgni.ch](http://www.sgni.ch), wo Sie auch unseren Newsletter abonnieren können.

---

## DIE SCHWEIZ – EIN WICHTIGER WACHSTUMS- MARKT FÜR NACHHALTIGE IMMOBILIEN

In der Schweiz besteht eine langjährige Tradition im qualitativ vollen Bauen. So gibt es ergänzend zu den bestehenden Schweizer Normen und Baustandards auch eine Vielzahl bewährter Instrumente zum ökologischen und energieeffizienten Bauen. Das Schweizer DGNB-System basiert strukturell auf dem Europäischen Nachhaltigkeitsstandard EN 15643, welcher sich auch in den entsprechenden Schweizer SIA-Normen widerspiegelt. Darin abgebildet sind auch alle wichtigen Themen der Agenda 2030 wie aus dem Bereich der Nachhaltigkeitsberichterstattung.

### **Agenda 2030 und CSR – Wichtige Treiber der Entwicklung**

Unter dem Titel «Transformation unserer Welt» hat 2015 die UNO-Generalversammlung in New York der globalen Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung zugestimmt. In der Agenda werden Ziele definiert, um die weitere Entwicklung unserer Welt aktiv in eine nachhaltige Richtung zu führen und ein Umdenken zu mehr Nachhaltigkeit in allen Bereichen von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft zu fördern. Die Agenda wurde auch von der Schweiz unterzeichnet und ist seit 2016 ein umfassendes und richtungsweisendes Rahmenwerk – auch für alle Akteure der Bau- und Immobilienwirtschaft. Die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung selbst umfasst 17 Oberziele (Sustainable Development Goals, kurz «SDGs») und 169 Unterziele. Viele der darin aufgelisteten Aspekte sind auch für Planung, Bau, Nutzung und Betrieb von Immobilien relevant. Deren Integration ist für nachhaltig denkende Portfoliohalter, Bauherr- und Eigentümerschaft eine schwierige Aufgabe. Ganzheitliche Gebäudequalitäts-Bewertungssysteme der zweiten Generation wie das Schweizer DGNB-System der SGNI können hier bereits heute wertvolle Hilfsinstrumente darstellen und weisen den Weg in die Zukunft. Sie erlauben der Bauherrschaft die Sicherstellung einer spezifischen Gebäudequalität auf der ganzen Bandbreite, ohne sich permanent mit allen Details auseinandersetzen zu müssen.

### **Von der Corporate Social Responsibility zum Corporate Sustainability Reporting**

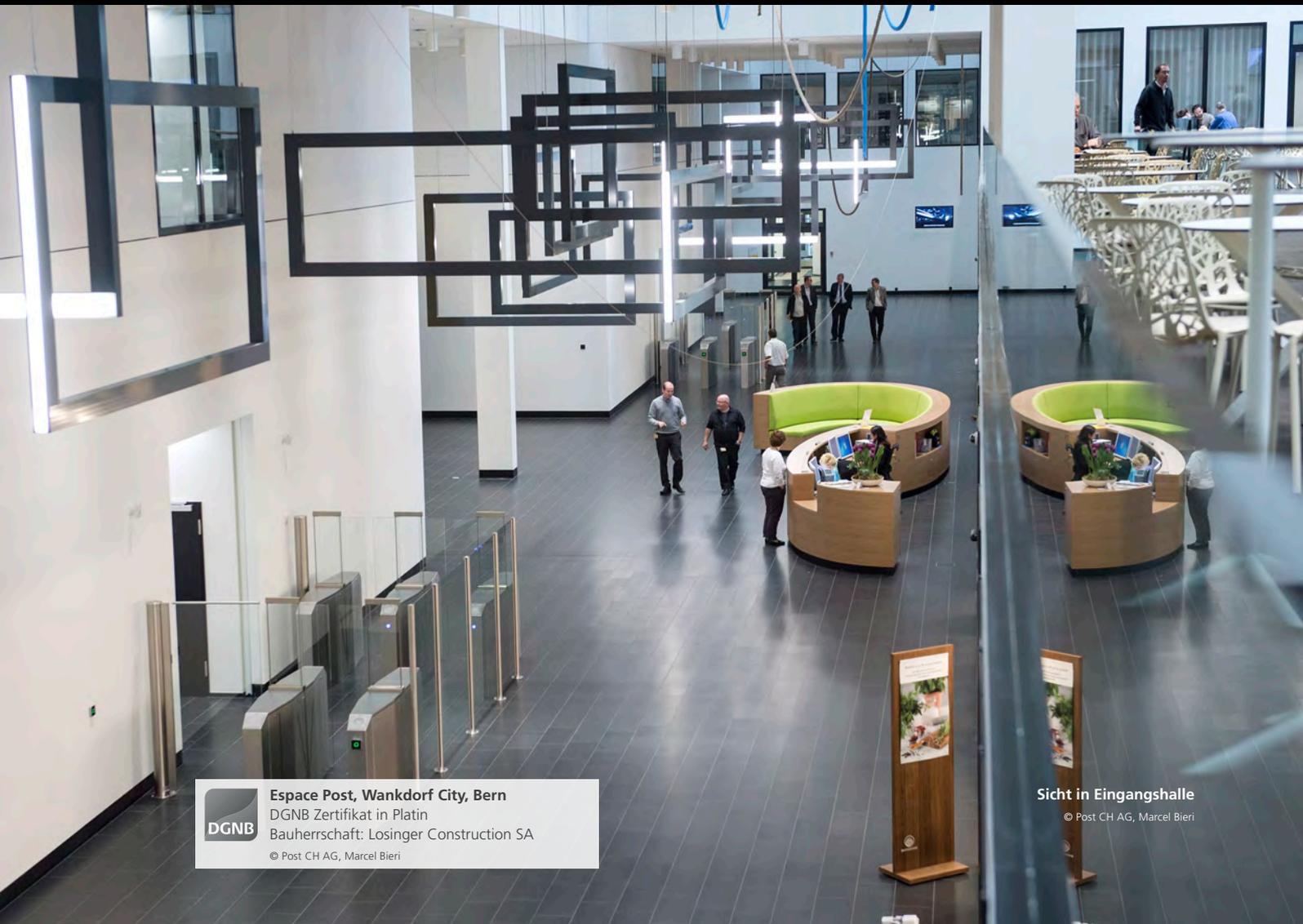
Für nachhaltig agierende Unternehmen bilden CSR-Richtlinien ein wichtiges Instrument für deren Entscheidungen bezüglich Standort, Gebäude oder Mietflächen. Internationale Unternehmen verlangen deshalb immer stärker nach "grünen" Flächen, welche nach den international anerkannten Nachhaltigkeits-Standards wie dem DGNB zertifiziert sind. Dies ist ein wichtiges Argument für Anbieter von Mietflächen wie auch für den Fall, dass internationale oder grössere nationale Unternehmen mit professionellem Umwelt-Management und -Reporting eigene Immobilien planen, bauen, betreiben oder nutzen. Die "Gebäude im Betrieb"-Zertifizierung ermöglicht professionellen Portfoliohaltern, die Nachhaltigkeit ihrer Immobilien auch während Nutzung und Betrieb nach aussen sichtbar zu machen und als Basis für zyklische Optimierungsprozesse zu nutzen.

### **Gezielte Unterstützung des Reportings durch das Schweizer DGNB-System**

Das Schweizer DGNB-System der SGNI unterstützt über Schnittstellen das professionelle Reporting für die Agenda 2030 sowie für CSR-Instrumente (GRI, GRESB in Entwicklung).



**Baufeld B Europaallee, Zürich**  
DGNB Zertifikat in Gold  
Bauherrschaft: SBB AG Immobilien  
© Studio Willen



**Espace Post, Wankdorf City, Bern**  
DGNB Zertifikat in Platin  
Bauherrschaft: Losinger Construction SA  
© Post CH AG, Marcel Bieri

Sicht in Eingangshalle  
© Post CH AG, Marcel Bieri

---

## EIN SYSTEM, DAS ZENTRALE THEMEN DER HEUTIGEN ZEIT ADRESSIERT UND ADÄQUAT ABZUBILDEN VERMAG

Für ein zeitgemässes Bewertungs- und Zertifizierungssystem ist es von grosser Bedeutung, dass alle heute und zukünftig wichtigen Themen der Nachhaltigen Entwicklung ihrer Bedeutung entsprechend abgebildet sind. Dies garantiert denn auch die Akzeptanz und Reputation der Zertifizierung.

### **Sustainable Development Goals**

Mit den Sustainable Development Goals (SDGs) als zentrales Element der Agenda 2030 haben die Vereinten Nationen 2016 konkrete Ziele definiert, um die weitere Entwicklung unserer Welt sinnvoll zu gestalten und damit langfristig ein Umdenken und somit ein Leben in einer nachhaltigen Welt zu ermöglichen. Die SGNI unterstützt diese Ziele und will über die Zertifizierung zu einem konkreten positiven Beitrag zu deren Erreichung animieren.

Um den Zusammenhang einer nachhaltigen Bauweise mit den SDGs herauszuarbeiten und transparent zu machen, haben wir sämtliche Kriterien der vorliegenden Version auf deren Verlinkung zu den Zielen der UN überprüft und entsprechend ausweisbar gemacht. Als Ergebnis erhält jedes Projekt, das eine DGNB-Zertifizierung erfolgreich abschliesst, künftig eine Aussage darüber, inwieweit es einen Beitrag zur Erreichung der SDGs geleistet hat – auch als Motivation für die Nutzenden und Betreibenden, sich in ihrem Umgang mit dem Gebäude künftig an diesen zu orientieren.

### **ESG - Environment-, Social- und Governance-Kriterien**

Die Prüfung der Taxonomie Konformität kann bei der SGNI sowohl begleitend als auch unabhängig zu einer DGNB Zertifizierung erfolgen. Das Angebot richtet sich an Entwickler:innen und an die Eigentümerschaft einzelner Immobilien und ganzer Portfolios. Die Prüfung bei der SGNI umfasst primär das Taxonomie-Umweltziel "Klimaschutz" mit den dazugehörigen "Do-Not-Significant-Harm"- Kriterien, sowie den ergänzenden Social- und Governance- Kriterien, die vor allem auf die handelnden Unternehmen selbst abzielen. Die Projekte werden auf Basis von Dokumentationsanforderungen für die ESG-Verifikation eingereicht. Perspektivisch werden die Kriterien der EU-Taxonomie in jeder Weiterentwicklung der verschiedenen Varianten des Schweizer DGNB Systems der SGNI als integrale Bestandteile mit aufgenommen. Die ESG-Verifikation wird bei künftigen Erweiterungen der Taxonomie-Kriterien durch die EU, insbesondere in den Bereichen "Social" und "Governance", jeweils zeitnah angeglichen.

Die ESG-Verifikation dient vor allem im An- und Verkaufsprozess der Transparenz und der Risikominimierung. Neben der Verpflichtung für Finanzteilnehmende zur Offenlegung ihrer Projektinvestitionen wird erwartet, dass Taxonomie-konforme Projekte zukünftig bessere Finanzierungsbedingungen erhalten.

### **Der Mensch im Mittelpunkt**

Wir bauen für uns, für die Menschen, die einen grossen Teil ihres Lebens in Gebäuden verbringen. Vor diesem Hintergrund ist es eine Selbstverständlichkeit, dass der Mensch mit seinem Bedürfnis nach Gesundheit und Wohlbefinden im Mittelpunkt der planerischen und baulichen Entscheidungen steht. Dieses Grundverständnis ist von Anfang an im DGNB-System verankert.

In der aktuellen Version wird dieses elementare Verständnis konsequent weitergeführt und verstärkt gefördert. Hierzu zählt beispielsweise die kritische Auseinandersetzung mit der eingesetzten Technik in einem Gebäude und der damit einhergehenden, möglichen Entmündigung der Nutzenden. Die Selbstbestimmung und Verantwortung der Nutzenden ist ein notwendiger und essentieller Baustein, um einen sinnvollen und angemessenen Gebäudebetrieb sicherzustellen.

### Kreislauf-Wirtschaft

Die Förderung des bewussten Umgangs mit Ressourcen zählt ebenfalls von Anfang an zu den Kernthemen. Dabei geht es um die vorausschauende Auswahl von Produkten hinsichtlich ihrer Inhaltsstoffe im Kontext der Anwendung genauso wie um die Berücksichtigung möglicher baulicher Veränderungen während der Nutzung. Auch der spätere Gebäuderückbau muss als Faktor bei der Produktauswahl bereits in der Planung berücksichtigt werden.

Für die aktuelle Version wurde dieses Themenfeld konsequent ausgebaut und im System verankert. Die DGNB setzt sich mit ihrem Zertifizierungssystem somit dafür ein, dass Materialkreisläufe für eine spätere Wieder- oder Weiterverwendung gemäss der Cradle to Cradle-Philosophie bereit stehen – über neue Geschäftsmodelle sowie eine verantwortungsvolle und vorausschauende Produktentwicklung.

### Digitalisierung und Virtualisierung

In der aktuellen SGNI Version werden auch die Themen der Digitalisierung adäquat berücksichtigt. Der virtuelle "Zwilling" eines Gebäudes kann mit dem Einsatz von Building Information Modelling und Management über den gesamten Lebenszyklus werthaltig genutzt werden, wenn dies entsprechend vorbereitet wird. Auch eine saubere Bauwerks-Dokumentation ist Grundlage für einen optimalen Gebäudebetrieb und wird über systematische Aktualisierungs-Prozesse für die Bauherrschaft, Eigentümerschaft und die Betreibenden langfristig nutzbar. Bei den eingesetzten Smart Building Technologien ist es wichtig, dass die erzeugten Daten als "smarte" Informationen für die Optimierung von Gebäude, Technik und Betrieb genutzt werden können. Diese Themen sind ein wichtiger Bestandteil der aktuellen Zertifizierungs-Version.



**Magnolienpark, Basel**  
DGNB Zertifikat in Platin  
Bauherrschaft: Helvetia Versicherungen AG  
© Helvetia

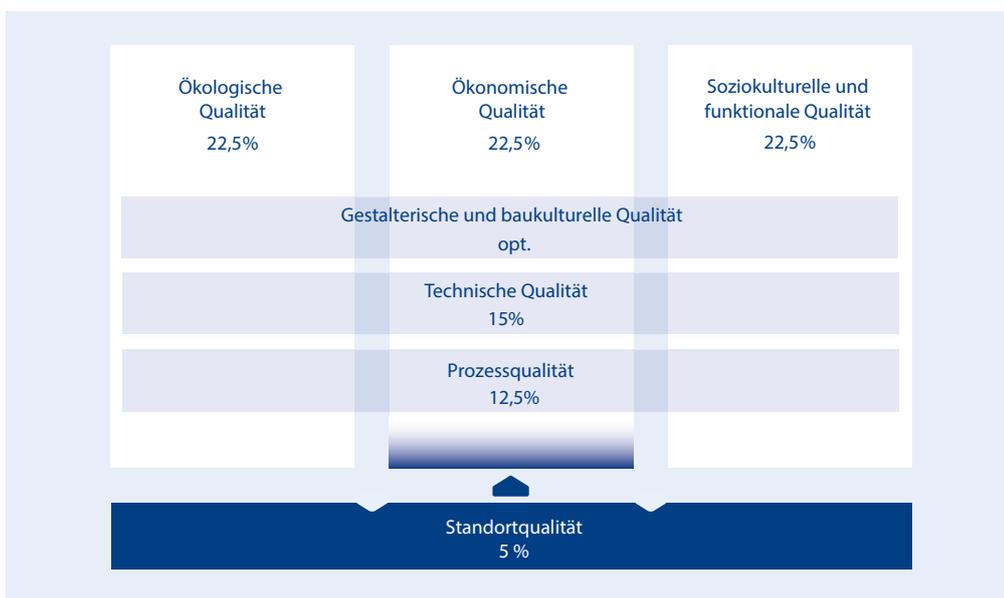
## DAS SCHWEIZER DGNB-SYSTEM HILFT GEBÄUDE-QUALITÄT UMFASSEND SICHTBAR UND LANGFRISTIG WERTHALTIG ZU MACHEN!

Zertifizierungssysteme für nachhaltige Gebäude gibt es in der Schweiz einige. Das Schweizer DGNB-System ist mit seinem Life Cycle Ansatz jedoch einzigartig. Es zeichnet sich durch eine umfassende Betrachtung von Ökonomie, Ökologie und Nutzerkomfort aus. Auf Basis einer einheitlichen Systematik kann es präzise auf unterschiedliche Gebäudenutzungen wie auf unterschiedliche Bedürfnisse der Bauherrschaft und Portfoliounterhalter reagieren. Das System wird national und international angewendet und kann bereits frühzeitig in der Planung angewendet werden.

### Eine einzigartig intelligente Systemarchitektur

Ob Neubauten, Bestandsimmobilien oder Modernisierungen, ob einzelne Gebäude oder Arealflächen – die einheitliche Bewertungssystematik der DGNB-Zertifizierung betrachtet durchgängig alle wesentlichen Aspekte einer nachhaltigen Immobilienwirtschaft. Diese umfassen die sieben Themenfelder Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Gestaltung, Technik, Prozesse und Standort. Für das DGNB-System ist bezeichnend, dass den sozialen und wirtschaftlichen Aspekten der Nachhaltigkeit eine ebenso grosse Bedeutung zugemessen wird wie den ökologischen Kriterien. Im Fokus der Bewertung steht der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes. Grundsätzlich werden dabei keine einzelnen Massnahmen bewertet, sondern anzustrebende Leistungsziele definiert. Bei Neubauten bewerten 87,5% der Kriteriengewichtung das Gebäude als Produkt, 12,5% (die Prozesskriterien) bewerten den Weg dazu.

### DIE DGNB-SYSTEM-ARCHITEKTUR (BEISPIEL FÜR NEUBAU/GEBÄUDE)



### Internationale Reputation als Garant für die langfristige Werthaltigkeit des Zertifikates

Das DGNB-System ist eines der grossen drei internationalen Bewertungssysteme. Neben BREEAM (England) und LEED (USA) ist das DGNB-System das dritte grosse und weltweit angewendete System, welches auch eine hohe Reputation und Akzeptanz im CSR von international tätigen Unternehmen aufweist. Dieses wurde in Deutschland initiiert und ist darauf ausgerichtet ein passendes System für Europa zu schaffen, welches einerseits die unterschiedlichen Spezifikas (klimatische, bauliche, gesetzliche und kulturelle Besonderheiten) der verschiedenen Länder berücksichtigt und dennoch zu praktisch 100% mit dem Europäischen Nachhaltigkeitsstandard CEN/TC 350 übereinstimmt, an dem sich auch viele SIA-Normen orientieren.

### Internationaler Erfahrungsaustausch

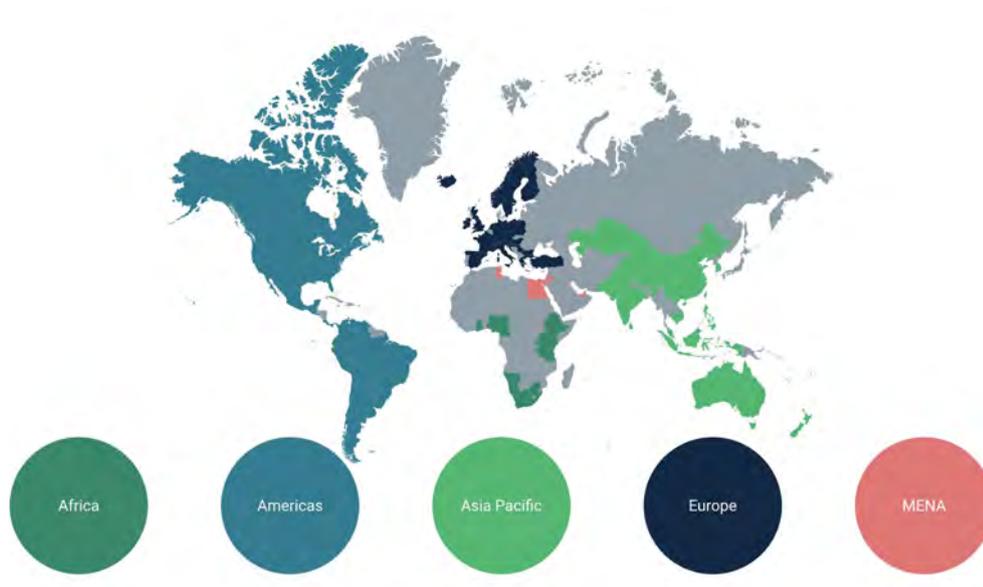
Innerhalb des internationalen World Green Building Council Netzwerks (WorldGBC), dem auch die SGNI angehört, gibt es eine Vielzahl von Länder-Councils, welche das DGNB-System unterstützen. Im internationalen Verbund

besteht ein Austausch der Erfahrungen bei Entwicklung und Anwendung von Instrumenten, welche auf der DGNB-Systematik aufbauen oder mit dieser vergleichbar sind. Über den internationalen Vergleich ist es möglich, das System kontinuierlich zu verbessern und neue Themen zeitkonform zu integrieren um die Aktualität und Belastbarkeit des Systems zu stärken. Nachhaltigkeit ist ein Thema, das alle Länder der Welt betrifft.

### Die SGNI als exklusiver Systempartner für die Schweiz

Die SGNI ist die exklusive Partnerorganisation der DGNB in der Schweiz. Als Systempartnerin ist die SGNI dafür verantwortlich, die international entwickelte Grundsystematik und Systemarchitektur so an Schweizer Normen und Rahmenbedingungen (Klimadaten, nationale Instrumente und Datenbanken, etc.) anzupassen, dass diese optimal für den Schweizer Markt anwendbar ist und auch langfristig bleibt. So können weltweit Gebäude nach gleichem Massstab und mit gleicher Systematik ausgezeichnet werden und sorgen so für Vergleichbarkeit, Transparenz und Sicherheit bei Investor:innen und der Bauherrschaft und bei Nutzerorganisationen (ESG).

### DAS PARTNERNETZWERK

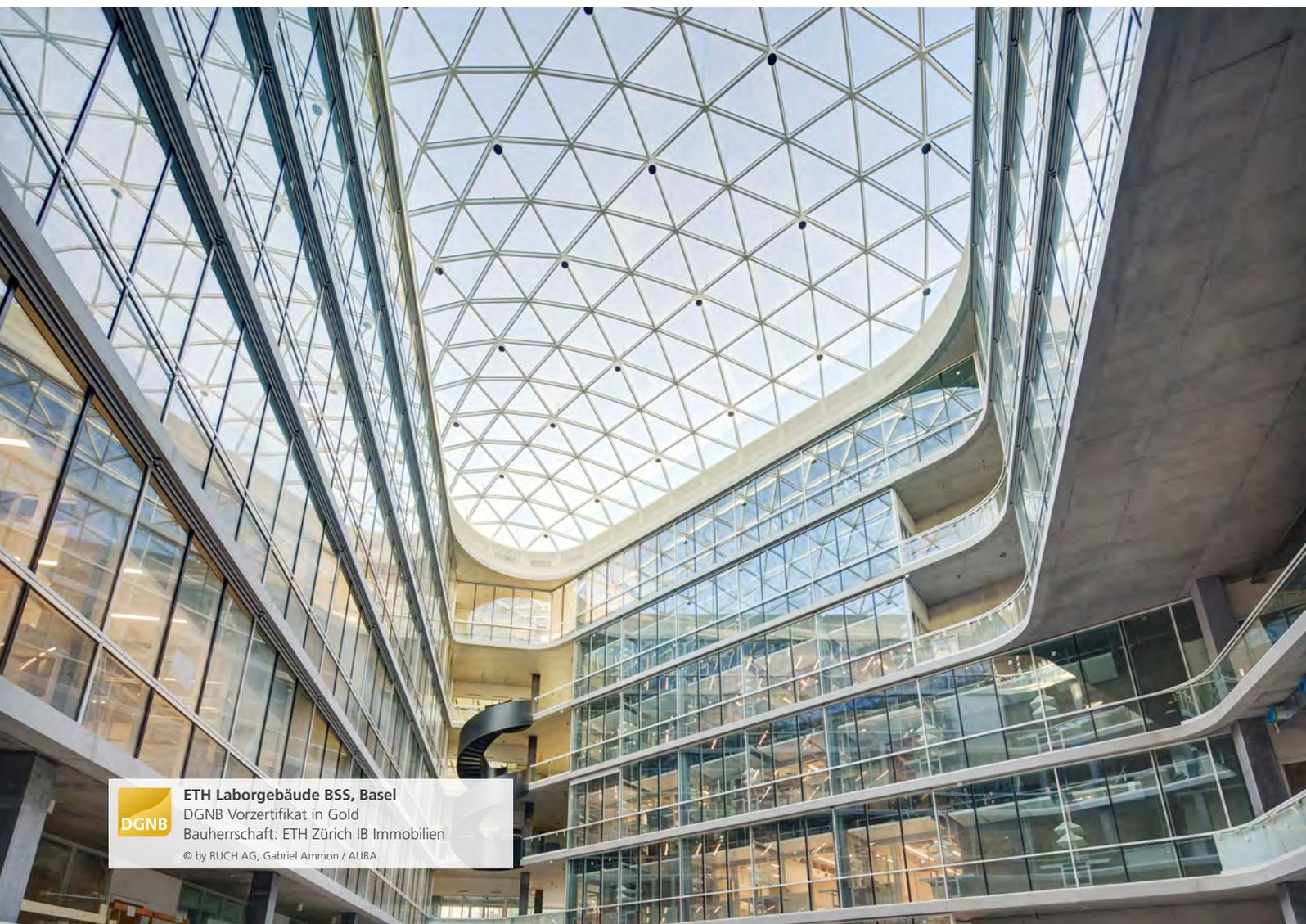


---

## EIN BEWERTUNGSSYSTEM MIT HOHER TRANSPARENZ UND ETHIK

Das Schweizer DGNB System der SGNI referenziert auf nationale wie europäische Nachhaltigkeitsstandards und beinhaltet auch die international anerkannte Auszeichnungslogik von Bronze bis Platin. Kriterien sind je nach Bedeutung unterschiedlich stark gewichtet.

Um eine präzise und aussagekräftige Zertifizierung für die jeweilige Gebäudenutzung anzubieten, werden die einzelnen Kriterien nach ihrer Bedeutung für das jeweilige Nutzungsprofil gewichtet und in eine Bewertungsmatrix eingepflegt. Je nach Erfüllungsgrad wird das Schweizer DGNB-Zertifikat in Platin, Gold, Silber oder Bronze verliehen. Damit zeichnet die SGNI Gebäude und Areale aus, die Nachhaltigkeitskriterien in herausragender Weise erfüllen. Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen die Systeminhalte und Nutzungsprofile im Detail vor.



ETH Laborgebäude BSS, Basel  
DGNB Vorzertifikat in Gold  
Bauherrschaft: ETH Zürich IB Immobilien  
© by RUCH AG, Gabriel Ammon / AURA

### International anerkannte Qualitätsstufen in Platin, Gold und Silber

Für jedes Kriterium des Schweizer DGNB-Zertifizierungssystems wurden eindeutige Zielwerte definiert, für deren Erreichung maximal 10 Punkte vergeben werden. Je nach Erfüllungsgrad eines Kriteriums gibt der Auditor seine Bewertung hierfür ab. Alle Kriterien eines Themenfelds werden dann zu einem Teilerfüllungsgrad zusammengefasst. Die Teilerfüllungsgrade der Themenfelder Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte sowie Technik gehen z.B. bei Gebäuden mit je 22,5% in die Gesamtbewertung ein, bei den Prozessen sind es 12,5%. Die Standortqualität bewertet inwiefern die Bauherrschaft adäquat auf die lokalen Standortverhältnisse reagiert. Eine optimierte Standort-Bezugnahme ergibt weitere 5% in der Gesamtbewertung. Die zugrunde liegende Systematik korrespondiert vollständig mit dem Europäischen Nachhaltigkeitsstandard EN 15643 als auch mit der SIA Norm 490 zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden.

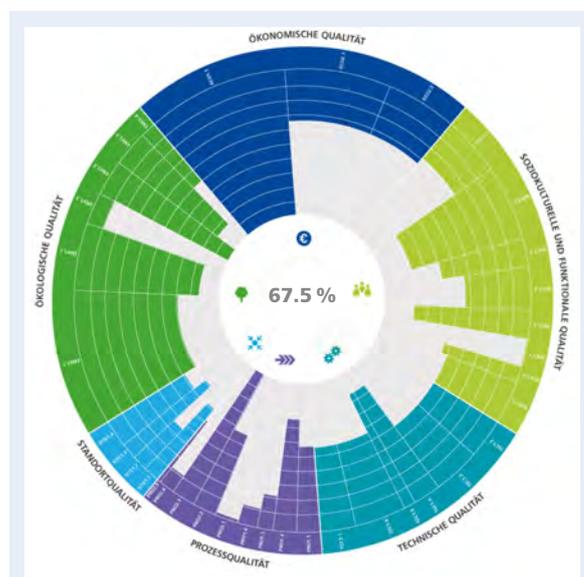
### Jede Nutzung spezifisch und flexibel abbildbar und zertifizierbar

Um beim Schweizer DGNB-Zertifikat ein Höchstmass an Aussagekraft und Präzision zu erreichen, sind für alle Kriterien klare Zielwerte definiert. Jedes einzelne Kriterium kann entsprechend seiner dokumentierten oder berechneten Qualität bewertet werden. Sind spezifische Kriterien bei gewissen Nutzungen weniger bedeutend oder irrelevant, so werden diese weniger oder gar nicht gewichtet. Das Bewertungssystem funktioniert damit auch optimal bei Mischnutzungen und es kann zukünftig über eine definierte Methode sogar individuell auf beinahe beliebige Spezialnutzungen angepasst werden.

#### DIE DGNB BEWERTET NACH ERFÜLLUNGSGRADEN

Gesamterfüllungsgrad	Mindesterfüllungsgrad	Auszeichnung	DGNB
ab 50%	35%	Silber	
ab 65%	50%	Gold	
ab 80%	65%	Platin	

#### DIE DGNB BEWERTUNGSGRAFIK



## DIE SCHWEIZER DGNB-KRITERIEN DER SGNI – DAS PFLICHT-PROGRAMM EINES PROFESSIONELLEN BAUHERRSCHAFT ODER EINES PORTFOLIOHALTERS

Das DGNB-System bewertet keine einzelnen Massnahmen, sondern die Gesamtperformance eines Gebäudes. Werden die Kriterien in herausragender Weise erfüllt, erhalten Neubauten und Bestandesimmobilien ein Zertifikat in Platin, Gold oder Silber. Die SGNI entwickelt ihr Zertifizierungssystem in Kooperation mit der DGNB laufend weiter und passt es an nationale und internationale Normen an. Die DGNB-Kriterien, deren Indikatoren, Berechnungs- und Messweisen sind international abgestützt und haben sich in weit über 10'000 grossen Zertifizierungsprojekten weltweit bewährt.

### Kriterien auf Ebene Gebäude

#### Management- und Prozessqualität

Analog zu anderen Instrumenten der Qualitätssicherung, sind diese Kriterien zu einer eigenen Gruppe zusammengefasst, welche sich entlang der Lebenszyklus-Logik gliedert:

#### PRO1.1 Bedarf & Strategische Planung

#### PRO1.4 Nachhaltigkeit in Ausschreibung & Vergabe

#### PRO1.6 Verfahren zu Städtebau & Architektur

#### PRO2.1 Baustelle & Bauprozess

#### PRO2.3 Inbetriebnahme & Optimierung

#### PRO2.5 Vorbereitung nachhaltige Nutzung

Bonuskriterien (optional):

PRO1.2 Integrale Planung & Konsultation

PRO1.3 Holistische Planung & Konzeptionierung

PRO1.5 Optimale Nutzung & Bewirtschaftung

PRO2.1 Qualitätssicherung der Bauausführung

PRO3.1 Nachhaltigkeitsstrategie

PRO3.2 Nachhaltiges Gebäudemanagement

#### Ökologische Qualität

Die Kriterien der Ökologischen Qualität erlauben eine Beurteilung der Wirkungen von Gebäuden auf die globale und die lokale Umwelt sowie auf die Ressourceninanspruchnahme und das Abfallaufkommen.

#### ENV1.1 Klimaschutz & Energie

#### ENV1.2 Risiken für die lokale Umwelt

#### ENV1.3 Verantwortungsbewusste Ressourcengewinnung

#### ENV2.2 Trinkwasserbedarf & Abwasseraufkommen

#### ENV2.3 Flächeninanspruchnahme

#### ENV2.4 Biodiversität am Standort

#### Soziokulturelle & Funktionale Qualität

Die Kriterien der Soziokulturellen und funktionalen Qualität helfen dabei, Gebäude hinsichtlich Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit sowie wesentlichen Aspekten der Funktionalität zu beurteilen.

#### SOC1.1 Thermischer Komfort

#### SOC1.2 Innenraumluftqualität

#### SOC1.3 Schallschutz & Akustischer Komfort

#### SOC1.4 Visueller Komfort

#### SOC1.6 Aufenthaltsqualität & Sicherheit

#### SOC2.1 Barrierefreiheit

## Baukulturelle und gestalterische Qualität

Die Städtebauliche und Architektonische Qualität sowie die baukulturelle Bezugnahme sind für die langfristige Werthaltigkeit und Wertschätzung von Immobilien bedeutend. Die gestalterische Qualität von Innen- wie Außenräumen fördert zudem die Identifikation der Nutzer mit gebäudespezifischen gebauten und gestalteten Umwelt.

DES1.1 Raumplanung & Architektur

DES2.1 Räumliche Gestaltungsqualität

## Ökonomische Qualität

Die Kriterien der Ökonomischen Qualität dienen der Beurteilung der langfristigen Wirtschaftlichkeit (Lebenszykluskosten) und der Wertentwicklung.

**ECO1.1 Lebenszykluskosten**

**ECO2.4 Wertstabilität & Anpassungsfähigkeit**

**ECO2.6 Klimaresilienz**

**ECO2.7 Dokumentation**

## Technische Qualität

Bei der DGNB-Systematik sind die technischen Aspekte in einer **eigenen** Gruppe zusammengefasst, da die entsprechenden Kriterien ökologische, ökonomische als auch soziale Implikationen aufweisen und deshalb einer eigenen Gruppe zugewiesen werden, welche insbesondere auch die Bedürfnisse aus dem Gebäudebetrieb zusammenfasst.

**TEC1.3 Qualität der Gebäudehülle**

**TEC1.4 Einsatz & Integration von Gebäudetechnik**

**TEC1.6 Zirkuläres Bauen**

**TEC3.1 Mobilitätsinfrastrukturen & Massnahmen**

Bonuskriterien (optional):

TEC1.1 Brandschutz

TEC1.5 Reinigungsfreundlichkeit

TEC3.2 Sicherheitsinfrastrukturen (Objektschutz)

TEC3.3 Low-Tech -Lösungen & -Infrastrukturen

TEC4.1 Objektinformationen (BWD)

TEC4.2 Virtuelle Repräsentation (BIM)

TEC4.3 Smart Data Management (SDM)

## Standort-Qualität

Standortaspekte sind für den Gebäudewert z.T. sehr bedeutend. Im aktuellen DGNB-System werden diese deshalb mitbewertet. Dabei geht es aber nicht darum raumplanerische oder baugesetzliche Regelungen zu ersetzen. Im Schweizer DGNB-System der SGNi wird die Bauherrschaft dort belohnt, wo er Massnahmen ergreift, um problematische Standortaspekte im Rahmen der ihm zur Verfügung stehenden Mittel zu verbessern.

**SITE1.1 Naturgefahrenkompensation**

**SITE1.3 Verkehrsanbindung**

**SITE1.4 Beitrag zum lokalen Nutzungsangebot**

Bonuskriterien (optional):

SITE1.2 Beitrag Gemeinwohl

Insgesamt ist das System in **7 sich logisch ergebende Kriteriengruppen** gegliedert, welche insgesamt aus **29 Pflicht-Kriterien und 16 Bonuskriterien** bestehen, welche alle Themen aus der Nachhaltigen Entwicklung, dem Life Cycle Management und der Digitalisierung abdecken.

Die 29 Pflichtkriterien bilden denn auch **das "Pflichtprogramm" für einen professionellen Bauherren oder Portfoliohalter**. Die 18 Bonuskriterien ermöglichen es anrechenbare Bonuspunkte zu erhalten.

---

## EIN BEWERTUNGSSYSTEM FÜR ALLES VOM NEUBAU, MODERNISIERUNG BIS BETRIEB

Die Grundstruktur für die Zertifizierung, sei dies bei Areal, Gebäude oder Innenräumen, ist dieselbe, wenn auch mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Entscheidet sich ein Unternehmen oder ein:e Portfoliohalter für die Nutzung des Systems, so ist dieses in derselben Logik für sehr unterschiedliche Bereiche von Neubau, Modernisierung bis Gebäude im Betrieb nutzbar.

Nachfolgend erhalten Sie eine kurze Darstellung der bereits entwickelten und zur Zertifizierung bereitgestellten Nutzungsprofile (Stand Januar 2024).

### **Büro- und Verwaltungsgebäude**

Dieses Zertifikat steht für alle Gebäude bereit, die überwiegend für Büro- und Verwaltungstätigkeiten genutzt werden. Ausser auf ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten liegt ein Schwerpunkt der Bewertung auf dem Nutzerkomfort – etwa in akustischer, thermischer und visueller Hinsicht – der grossen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit und Motivation von Arbeitskräften hat.

### **Wohngebäude**

Ein Fokus der Bewertung von Wohngebäuden liegt auf Komfort und Wohlbefinden der Nutzenden. Somit schlagen sich Kriterien wie Schallschutz, räumliche Flexibilität und Innenraumluftqualität deutlich in der Gewichtung nieder. Niedrige Betriebskosten und der Werterhalt von Wohngebäuden sowie die Qualität der Wohnungen selbst nehmen ebenfalls eine zentrale Rolle in der Bewertung ein.

### **Hotelbauten**

Auch bei Hotelimmobilien sind die speziellen Anforderungen der Branche zu beachten. Daher misst das Nutzungsprofil neben Ökologie und Ökonomie insbesondere auch Komfortaspekten hohe Bedeutung zu. Darüber wird auch die jeweilige Sterne-Kategorie berücksichtigt und die Standortqualität entsprechend der Nutzung bewertet: Die Anforderungen an Stadthotels mit verkehrsgünstiger Infrastruktur unterscheiden sich von denen abgelegener Landhotels. Einen weiteren wichtigen Aspekt stellen die Betriebs- und Unterhaltskosten dar, die vor allem in der Entwurfsplanung eines Objekts festgelegt werden.

### **Handelsbauten**

In die Bewertung fliesst sowohl die Performance des Gesamtgebäudes als auch die des Ausbaus mit ein. Aufgrund des hohen Energie- und Medienverbrauchs in Handelsbauten liegt hier ein Bewertungsschwerpunkt. Bei der Bewertung von Einkaufszentren werden in erster Linie die Erschliessungs-, Versorgungs- und Bewirtschaftungsflächen einschliesslich des Ausbaus betrachtet. Der Aspekt Familienfreundlichkeit nimmt in diesem Nutzungsprofil ebenfalls eine zentrale Rolle ein.

### **Bildungsbauten**

Egal ob Kindergärten, Schulen, Weiterbildungseinrichtungen oder Universitätsgebäude: Den Besonderheiten dieser Gebäude muss im Sinne einer ganzheitlich nachhaltigen Betrachtung Rechnung getragen werden. Hierbei geht es neben ökologischen Aspekten insbesondere darum, einen hohen Nutzerkomfort sowohl in akustischer, thermischer als auch visueller Hinsicht zu realisieren, da dieser einen grossen Einfluss auf die Lernenden, deren Motivation und Leistungsfähigkeit hat. Eine DGNB Zertifizierung für Bildungsbauten kann hier als Planungs- und Qualitätssicherungstool unterstützen.

### **Logistikgebäude**

Logistikgebäude sind vielfältige Gebäude zur Verteilung, Zustellung und den Vertrieb von Gütern. Sie zeichnen sich durch Lagerflächen aber auch Büroarbeitsplätze aus, die bei der Bewertung getrennt betrachtet werden. Das Nutzungsprofil Logistikgebäude soll den damit einhergehenden verschiedenen Ansprüchen Rechnung tragen. Dazu gehören u.a. eine gute Innenraumluftqualität, Sicherheitskonzepte und hohe Aufenthaltsqualitäten im Innen- sowie Aussenbereich. Ausserdem kommt dem

Standort von Logistikgebäuden eine höhere Aufmerksamkeit zu. So findet der Aspekt der Erreichbarkeit für Menschen und Güter in der Bewertung von Logistikbauten besondere Beachtung.

### Produktionsgebäude

Produktionsstätten sind vielfältige Gebäude zur Erzeugung von Wirtschafts- oder Gebrauchsgütern. Sie zeichnen sich durch Produktions- und Montagehallen, Lagerflächen aber auch Büroarbeitsplätze aus, die bei der Bewertung getrennt betrachtet werden. Das Nutzungsprofil Produktionsstätten soll den damit einhergehenden verschiedenen Ansprüchen Rechnung tragen. Dazu gehören u.a. ein sinnvoller und bewusster Umgang mit wirtschaftlichen Ressourcen über den gesamten Lebenszyklus sowie eine gute Umnutzungsfähigkeit des Gebäudes.

### Laborgebäude

Laborgebäude werden für Labortätigkeiten sowie für Büro- und Verwaltungstätigkeiten genutzt. Diesen beiden Anwendungen trägt das Nutzungsprofil Neubau Laborgebäude Rechnung. Die belastbare Vergleichsgrundlage für die vielfältigen Nutzungsarten von Laboren

bildet ein virtuelles Laborgebäude. Es definiert technische Mindestvorgaben und Konstruktionsanweisungen. Da in Laboren auch ein hoher Anteil an Prozessenergiebedarf besteht, bildet das anwendungsorientierte Nutzungsprofil diesen Wert in der Zertifizierung ab. Ein besonderer Schwerpunkt liegt im Sicherheits- und Abfallkonzept. So kann sichergestellt werden, dass keine problematischen Stoffe ungeschützt in die Umwelt gelangen können.

### Spitäler und Kliniken (Gesundheitsbauten)

Gerade im Gesundheitswesen werden an Immobilien sehr spezifische Anforderungen gestellt. Mit dem neuen Nutzungsprofil können Sie Gesundheitsbauten nach modernsten Kriterien nachhaltig planen und bauen. Es bewertet speziell die Grundrissqualitäten, die Gliederung der Flächen und die Gestaltung hinsichtlich soziokultureller Aspekte. Dazu kommt die Anpassung der Prozesskriterien auf krankenhausspezifische Prozesse. Betreibende können ihre Betriebskosten senken und gleichzeitig den Komfort für Patienten und Beschäftigte optimieren. Erreicht wird das durch eine verbesserte Gebäudehülle, optimierte Nutzflächen und die Kombination innovativer Technologie.



**Kinderspital Zürich**  
DGNB Vorzertifikat in Platin  
Bauherrschaft: Kinderspital Zürich - Eleonorenstiftung

© Herzog & de Meuron Ltd

## ZERTIFIZIERUNG NACHHALTIGER INNENRÄUME

Das DGNB-Zertifikat für Innenräume vereint alle relevanten Aspekte eines nachhaltigen Ausbaus von Innenräumen, inklusive der eingebrachten Baustoffe und Baumaterialien sowie der Möblierung der Räume. Gesundheit, Komfort und Wohlbefinden sind ureigene Bedürfnisse des Menschen. Das DGNB-Zertifikat für Innenräume fokussiert auf diese Bedürfnisse und schafft damit die Basis für langfristigen Unternehmenserfolg.

90 Prozent unserer Zeit verbringen wir in Gebäuden. In diesen wollen und sollten wir uns wohlfühlen und vor den Einflüssen der Umwelt geschützt sein. Denn letztlich hat die Gestaltung von Innenräumen einen entscheidenden Einfluss auf unser Wohlbefinden, unsere Gesundheit und unsere Produktivität.

Dieses Nutzungsprofil eignet sich für Projekte, die nur einen Teil eines Gebäudes betrachten, wie den Ausbau einer Ladenfläche oder einer Büroetage. Aktuell wird das Nutzungsprofil Innenräume für Büro und Verwaltung sowie Supermärkte, Discounter oder Shoppingcenter angewendet.

Bewusst reduziert und praxisnah ist die Nachweisführung gehalten, zudem ist mit 16 Kriterien bei Büro und Verwaltung bzw. 13 Kriterien bei Shopping der Umfang der Zertifizierung entsprechend gering.

Das System ist als ein Wegweiser zu umweltfreundlichen, gesundheitsbewussteren und wirtschaftlicheren Innenausbauten zu verstehen und das unter Berücksichtigung der baulichen Massnahmen wie neu eingebrachter Baustoffe und Materialien sowie die Möblierung der Räume.

Das System kann als Planungstool genutzt werden und richtet sich an Innenarchitekt:innen, die Mieter- und Bauherrschaft für Objekte mit hohem Ausbaustandard.

### MIT 16 THEMEN ZUM OPTIMIERTEN MIETERAUSBAU



## ZERTIFIZIERUNG "GEBÄUDE IM BETRIEB"

Das Nutzungsprofil "Gebäude im Betrieb" ergänzt die bestehenden DGNB-Zertifikate um die Bewertung von bestehenden Gebäuden mit dem Fokus auf betriebsrelevante Aspekte. Dabei fließen der Umgang der relevanten Akteure mit wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten sowie vorliegende Gegebenheiten in unterschiedlicher Gewichtung in die Bewertung ein: Prozesse und Aktivitäten des Betreibers, Umsetzung relevanter Nachhaltigkeitsthemen durch den Nutzenden, gebäudespezifische Nachhaltigkeitsaspekte.

Der Aufbau des DGNB-Zertifikats für Gebäude im Betrieb unterstützt Gebäudebetreiber und Eigennutzer dabei, einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess für die wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte ihres Gebäudes zu etablieren. Bei der Entwicklung der Bewertungskriterien und der jeweiligen Anforderungen standen daher Fragen der Beeinflussbarkeit und Verbesserung unter Berücksichtigung der relevanten Gebäudequalitäten im Vordergrund. Jedes Kriterium folgt der gleichen, auf bewährten Management-Prozessen basierenden Struktur und jedem Indikator sind die Verantwortlichkeiten bzw. Geltungsbereiche klar zugeordnet (Gebäude, Betrieb, Nutzer).

Diese Zertifizierung eignet sich insbesondere auch für die kostengünstige Zertifizierung ganzer Gebäude-Portfolios. In einem Basis-Paket können diejenigen Aspekte zusammengefasst werden, welche gemeinsam für einen Teil oder das gesamte Portfolio relevant sind. So müssen dann nur noch individuelle Aspekte wie Medienverbräuche oder Betriebskosten-Themen etc. separat betrachtet werden.

Das Instrument hilft die Nachhaltigkeits-Qualität des gebäudebezogenen Facility- und Immobilien-Managements mit den damit verbundenen Betriebsprozessen objektiv und nach aussen sichtbar zu machen und bildet eine optimale Grundlage für das entsprechende ESG-/Umweltreporting.

### MIT 9 THEMEN ZUM OPTIMIERTEN GEBÄUDEMANAGEMENT



---

## DIE EIGENSCHAFTEN DES SYSTEMS IM ÜBERBLICK

### **Internationale Reputation**

Die Bewertung erfolgt mit sehr hoher Transparenz und nach international anerkannten Standards. Es erfolgt kein Greenwashing. Das Zertifikat genießt eine hohe Glaubwürdigkeit auf dem Markt. Nationale wie internationale Reputation sind vorhanden.

### **Integrierte Ethik – Sichten-Einbezug**

Im System sind die Bedürfnisse aller Akteure klar deklariert und als Kriterien-Cluster logisch zusammengefasst. Die Mehrwerte lassen sich klar zuordnen. Die Zielgruppenspezifische Kommunikation wird vereinfacht und gezielt möglich.

### **Performancebasierte Bewertung**

Die Kriterien sind performance-orientiert ausgerichtet. Es werden nicht primär Massnahmen verlangt sondern deren Wirkung wird wirkungs- und ergebnisorientiert gemessen und bewertet. Die architektonische Gestaltung wird nicht eingeschränkt.

### **Durchgängiger Life Cycle-Ansatz**

Die Stufen Vorzertifikat, Zertifikat, Gebäude im Betrieb und Modernisierung sind auf Stufe der Kriterien systemisch aufeinander abgestimmt. Das System unterstützt damit eine ganzheitliche Optimierung der Immobilien über den gesamten Lebenszyklus.

### **Optimale Nutzung digitaler Modelle (BIM)**

Aufgrund der Performance-Orientierung der Kriterien können diese optimal mit BIM unterstützt werden. Die Kosten für die Zertifizierung werden dadurch massgeblich gesenkt und Investitionen in BIM doppelt werthaltig gemacht.

### **Integration in Schweizer Prozesslandschaft**

Durch die Abstimmung der Bewertungs-Kriterien an SIA-Normen und in der Schweiz gängige Nachweis-Formen und Instrumente ist eine optimale Nutzung von Synergien mit Standard-Nachweisen möglich.

### **Hohe Bandbreite von verfügbaren Nutzungsprofilen**

Mit dem DGNB-System kann eine grosse Bandbreite von Nutzungen bewertet werden. Zukünftig werden auch nicht standardmässig bewertbare Nutzungsarten nach einer definierten Methode (in Entwicklung) bewertbar sein. Das System eignet sich auch zur Bewertung von Immobilien mit Mischnutzung oder zur Bewertung auf Portfolio-Ebene.

### **Logische Kriterienclusterung**

Die ca. 29 Kriterien sind logisch in 7 Gruppen so geclustert, dass nicht zu viele Kriterien in eine spezifische Gruppe fallen, so dass deren Aussagekraft verloren geht. Zielkonflikte werden damit rasch transparent und deren Lösung im Prozess wird unterstützt.

### **Intelligente Kriteriengewichtung**

Eine intelligente Kriteriengewichtung ist das A & O eines nachhaltig wirkenden Optimierungssystems. Wissenschaftlich und international als wichtig erachtete Kriterien (wie Lebenszykluskosten, Ökobilanzierung, Risikostoffe, etc.) besitzen auch ein hohes Gewicht im Rahmen der Gesamtbewertung. Die DGNB-Kriteriengewichtung ist langjährig erprobt und mit mehr als 10'000 weltweiten Gebäudebewertungen hinsichtlich Belastbarkeit optimiert.

### **Phasengerechtigkeit und Qualitätssicherung**

Durch die lifecycle-orientierten und phasengerecht gestalteten Prozesskriterien wird die Qualitätssicherung beim Planungs- wie Bauprozess optimal unterstützt. Die beteiligten Bauunternehmen erhalten einen objektiven Leistungsausweis.

### **KBOB-Bauwerksdokumentation Struktur**

Die im Rahmen der Zertifizierung erstellten Dokumente werden nach der KBOB-BWD geordnet und können damit von den Betreibenden optimal strukturiert übernommen und weitergenutzt werden.

---

## DIGITALISIERUNG UND NACHHALTIGKEIT IM VERBUND

Bauprojekte werden in der Schweiz mittlerweile immer öfters mit BIM unterstützt. Im Rahmen des Building Information Modelling wird ein virtuelles Gebäudemodell des geplanten oder bestehenden Gebäudes erzeugt, mit welchem Planungs- und Bauprozesse digital unterstützt und optimiert werden können. Die mit dieser Methode verbundenen zeitlichen und finanziellen Aufwände sind jedoch nicht unerheblich. Das Schweizer DGNB-System der SGNi ist stark performance-orientiert und kann deshalb die aus BIM resultierenden Informationen optimal nutzen und langfristig werthaltig machen.

### **Objektinformationen (Bauwerksdokumentation)**

Die Qualität der gebäudebezogenen Informationen wird immer bedeutender und definiert zukünftig den Wert eines Gebäudes mit. Fehlen wichtige Informationen, so bestehen Unsicherheiten, welche aus Sicht des Risiko-Managements zukünftig rasch zu realen Abwertungsverlusten führen können. Die intelligente Strukturierung der Dokumente (nach dem Schweizer BDM Standard) gewährleistet, dass bei einer späteren optionalen Rezertifizierung alle relevanten Dokumente, systematisch identifiziert und gefunden werden können.

### **Virtuelle Repräsentation (BIM)**

Die Qualität der virtuellen Repräsentation des Gebäudes über BIM wird immer bedeutender und ist entscheidend für eine systematische Optimierung der Nachhaltigkeit einer Immobilie über deren Lebenszyklus.

BIM ist eine Methode, die Planungsteams in allen Phasen bei der integralen Planung und Realisierung von Bauwerken unterstützt. Sie beruht auf der Nutzung digitaler Bauwerksmodelle (Building Information Model) und Prozessen zur Erstellung und Nutzung dieser Modelle (Building Information Modelling).

Damit ist sie eine Antwort auf die steigenden Anforderungen an den Planungsprozess und die zunehmende Zahl der Beteiligten. Ihre Wirksamkeit hängt direkt von der Qualität der Zusammenarbeit ab. Diese resultiert aus geeigneten Arbeitsmethoden, Führungsprozessen und der Nutzung der technologischen Möglichkeiten.

Digitale Bauwerksmodelle erschliessen entscheidungsrelevante Informationen, die mit herkömmlichen Planungsmethoden schwer oder gar nicht zugänglich sind. Zudem lassen sich zahlreiche Entwurfs- und Konstruktionsvarianten darstellen und überprüfen. Ein wesentlicher Vorteil liegt folglich darin, dass die Leistungsfähigkeit von Bauwerken bereits in frühen Planungsphasen relativ verbindlich überprüft werden kann. Dies führt zu klaren Entscheidungen und schafft Sicherheit für den weiteren Planungsverlauf.

### **Smartes Datenmanagement (Smart Building)**

Gebäudebezogene Daten aus Nutzung und Betrieb, sogenannte „Smart Data's“ werden in Zukunft immer bedeutender. Diese sind entscheidend für eine systematische Optimierung der Nachhaltigkeit einer Immobilie im Zusammenspiel von Gebäude, Nutzung und Betrieb über deren Lebenszyklus. Smart bedeutet in diesem Zusammenhang, dass sich deren Bedeutung und Nutzwert aus einem Zusammenspiel von Gebäude und Nutzung, Nutzung und Betrieb sowie Betrieb und Gebäude erschliesst. Welche Daten von wem für wen und für was zur Verfügung stehen, ist in der Praxis über entsprechende Green Lease, Green FM oder die gewerksweise Service- und Providerverträge, etc. geregelt. Diese Daten werden jedoch für ein optimiertes facility's Life Cycle Management wie für zukünftige Rezertifizierungs-, CSR- oder QM-Prozesse in zunehmendem Masse relevant. Das entsprechende DGNB-Kriterium fokussiert dabei auf die Qualität der gebäudetechnik-basierten Datengenerierung.

---

## MEHRWERTE FÜR ALLE BETEILIGTEN IM IMMOBILIEN-LEBENSZYKLUS – DAS ERFOLGS- GEHEIMNIS DES SCHWEIZER DGNB-SYSTEMS

Das Schweizer DGNB-System der SGNI ist so aufgebaut, dass die Bedürfnisse aller beteiligten Akteure im Lebenszyklus von Immobilien gleichberechtigt und fair berücksichtigt werden. Diese integrierte Ethik ist denn auch ein wichtiger Erfolgsfaktor und Basis der langfristigen Werthaltigkeit des Zertifikates. Über eine Zertifizierung können diese Mehrwerte systematisch, neutral und für Alle sichtbar gemacht werden.

### Mehrwerte für Investor:innen & die Bauherrschaft:

#### Werte sichern – Risiken senken

- **Qualität von Anfang an:** Mit dem DGNB-Vorzertifikat haben die Bauherrschaft und Nutzer:innen schon in der frühen Planungsphase die Sicherheit, dass die Leistungsziele eines Gebäudes bei dessen Fertigstellung erreicht werden können.
- **Ökonomie gleichgewichtet:** Die Relevanz der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit eines Gebäudes wird ebenso bedeutend eingestuft wie die Relevanz der ökologischen, soziokulturellen und technischen Aspekte.
- **Marktchancen erhöhen:** Das DGNB-Zertifikat erfüllt alle Anforderungen von international gängigen CSR-Richtlinien und erhöht die Chancen bei Verkauf und Vermietung, da die hohe Qualität eines Gebäudes für Eigentümer:innen und Nutzer:innen sichtbar wird.
- **Weitervermietung sichern:** Die Nachfrage nach zertifizierten Gebäuden steigt zunehmend, dadurch wird das Leerstandsrisiko solcher Immobilien minimiert.
- **Finanzierung vereinfachen:** Die Aussicht auf ein DGNB-Zertifikat ermöglicht schnellere und günstigere Kreditvergaben.
- **Vergleichbarkeit weltweit:** DGNB zertifizierte Gebäude sind sowohl auf nationaler als auch auf internationaler Ebene miteinander vergleichbar.
- **Präzise Bewertung:** Für unterschiedliche Gebäudearten stehen einzelne Profile auf der einheitlichen Basis des DGNB-Systems bereit, um eine marktgerechte Zertifizierung anzubieten.

### Mehrwerte für Eigentümer:innen & Portfoliohalter:

#### Qualitätssicherung mit System

- **All-inclusive-Lösung:** Der Bauherrschaft braucht nur einmal zu definieren, welches Gebäudequalitätsniveau bei Neubau oder Betrieb erreicht werden soll. Die Zielerreichung wird über den Zertifizierungsprozess gesteuert.
- **Präzise Anforderungen:** Über das DGNB-System lassen sich die Nachhaltigkeits-Anforderungen von Eigentümer:innen, Portfoliohalter und der Bauherrschaft präzise definieren.
- **Ideales QS-Instrument:** Eine Zertifizierung mit dem DGNB-System beinhaltet eine professionelle Qualitätssicherung während Planung, Bau und Betrieb.
- **Professionelle Kommunikation:** Ideales Kommunikationsinstrument zu den Nutzenden, Betreibenden, Mitarbeitenden und der Kundschaft beim Thema Nachhaltigkeit.

## Mehrwerte für die Gebäudenutzer:innen & Mieterschaft: Mehr Lebensqualität – Weniger Nebenkosten

- **Gesunde Nutzer:innen:** Das DGNB-System berücksichtigt das Wohlbefinden und die Gesundheit der Gebäudenutzer, Krankenstände werden dadurch minimiert.
- **Nutzer:innen profitieren:** Das DGNB-System hat von Anfang an den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes im Blick und fördert dadurch geringere Kosten und Prozessoptimierungen im Betrieb. So können Nebenkosten durch eine nachhaltige Planung langfristig reduziert werden.
- **Für die nächsten Generationen:** DGNB zertifizierte Gebäude sind ressourcenschonend gebaut, tragen weniger zu Treibhausgasemissionen bei und können grossteils dem Rohstoffkreislauf wieder zurückgeführt werden. Damit schützen sie aktiv unsere Umwelt.

## Mehrwerte für Betreiber:innen: Optimale Basis für ein nachhaltiges Facility Management

- **Planungs- und baubegleitendes Facility Management:** Die Anforderungen aus dem Betrieb können bereits bei der Planung adäquat formuliert und definiert werden. Die Prozess-Kriterien stellen die entsprechende Umsetzung sicher.
- **Präzise Anforderungen:** Über das DGNB-Zertifikat "Gebäude im Betrieb" lassen sich die wesentlichen Anforderungen an einen nachhaltigen Betrieb adäquat abbilden, überprüfen und sichtbar machen. Diese bilden eine optimale Basis für ein kontinuierliches und professionelles Verbesserungs-Management.
- **Präzise Benchmarks:** Wesentliche Kennwerte wie z.B. die Medienverbräuche, Betriebskosten, etc. können systematisch erfasst werden und ermöglichen eine präzise Benchmark-Bildung.

## Mehrwerte für Planer:innen & Architekt:innen: Höhere Planungseffizienz – Weniger Aufwand

- **Integrale Planung fördern:** Insbesondere die DGNB-Vorzertifizierung unterstützt die integrale Planung und erschliesst dadurch zu einem frühen Zeitpunkt Optimierungspotenziale bei Erstellung, Betrieb, Um- und Rückbau, die dann kostenoptimiert realisierbar sind. Damit steht die Qualitätssicherung des Projekts von Anfang an im Fokus.
- **Zielgerichtet planen und monitoren:** Eine systematische Definition der Nachhaltigkeitsziele anhand des DGNB-Kriterienkatalogs sensibilisiert frühzeitig alle Beteiligten für die Umsetzung und dient als zentrales Instrument in der Qualitätssicherung während der Bauphase.
- **Gesamtleistung bewerten:** Das DGNB-System gibt Zielwerte vor, die mit der Gesamtleistung eines Gebäudes erreicht werden müssen, nicht einzelne Massnahmen, und fördert damit innovative Gebäudekonzepte.

## Mehrwerte für Produkthersteller: Relevanz von Bauprodukten – Klare Orientierung

- **Klare Innovationspotenziale:** Entlang dem Kriterienkatalog zeigt das DGNB-System Hersteller:innen auf, inwiefern Bauprodukte Einfluss auf die Nachhaltigkeit eines Gesamtprojektes nehmen. Damit können Produkte gezielt unter dem Blickwinkel der Nachhaltigkeit und eines optimierten produktbezogenen Life Cycle Managements weiterentwickelt und optimiert werden.

---

## DIE BAUHERRSCHAFT DEFINIERT DAS ZIEL FÜR DIE GEBÄUDEQUALITÄT SEINER IMMOBILIEN – DER WEG ZUM SCHWEIZER DGNB-ZERTIFIKAT DER SGNI IN VIER EINFACHEN SCHRITTEN

Das Schweizer DGNB-System der SGNI bietet der Bauherrschaft, Eigentümerschaft oder Portfoliohalter ein intelligentes Instrument, um über systematische Optimierungsprozesse sein angestrebtes Qualitätsziel zu erreichen.

Sie möchten ein Gebäude mit dem Schweizer DGNB-System nachhaltig planen, bauen, betreiben und auszeichnen lassen? Die SGNI hat einen klaren Ablauf dafür definiert, der sowohl bei der Zertifizierung als auch bei der Vorzertifizierung Anwendung findet. Er findet parallel zu den übrigen Prozessen Ihres Projekts statt und harmonisiert die Arbeitsschritte. So können Sie nicht nur Zeit, sondern auch Kosten sparen. Als Planungstool unterstützt das DGNB-System alle Entwicklungsschritte eines Projekts von der Konzeptionsphase bis zur Fertigstellung. So werden Fehlentwicklungen frühzeitig sichtbar, Qualität wird messbar und transparent.

### Der Zertifizierungsprozess in vier Schritten:

**1. Vorbereitung und Anmeldung:** Zunächst wendet sich die:der Auftraggeber:in an einen zugelassene:n Auditor:in der SGNI, der sein Projekt von Anfang an begleitet und ihn von der Anmeldung zur Zertifizierung bis zum Abschluss des Prozesses unterstützt. Nach der Projektanmeldung schliesst die:der Auftraggeber:in einen Zertifizierungsvertrag mit der SGNI ab. Zwischen SGNI und der/dem Auditor:in besteht kein Vertragsverhältnis. Das gewährleistet die grösstmögliche Objektivität der SGNI Prüfstelle bei der Zertifizierung. Durch die kontinuierliche Weiterbildung der Auditor:innen sichert die SGNI die Qualität der Auditorenarbeit.

**2. Einreichung:** Die:der Auditor:in stellt die nötigen Unterlagen zur Bewertung des Gebäudes zusammen und schätzt anhand des Schweizer DGNB-Kriterienkatalogs die Nachhaltigkeit des Gebäudes ein. Daraufhin reicht er alle erforderlichen Unterlagen und Nachweise zur Konformitätsprüfung bei der SGNI Zertifizierungsstelle ein.

**3. Konformitätsprüfung:** Unabhängige Prüfer:innen der SGNI führen die inhaltliche Konformitätsprüfung der Unterlagen durch. Daraufhin verschickt die SGNI ihren Prüfbericht an die:den Auditor:in. Dieser schickt seine Stellungnahme zurück an die SGNI und legt bei Bedarf weitere Unterlagen bei. Dann prüft die SGNI ein zweites Mal und verschickt im Anschluss den zweiten Prüfbericht an die:den Auditor:in. Sind alle Parteien mit dem Prüfungsergebnis einverstanden, gibt die Bauherrschaft die finale Freigabe. Anschliessend wird das Prüfungsergebnis vom Zertifizierungsausschuss der SGNI bestätigt. In der Regel dauert dieser Prozess sechs bis acht Wochen.

**4. Ergebnis und Verleihung:** Nach Freigabe der Ergebnisse verschickt die SGNI eine Mitteilung über das Zertifizierungsergebnis an die:den Auftraggeber:in und Auditor:in. Abschliessend verleiht die SGNI das DGNB-Vorzertifikat oder Zertifikat für das entsprechende Projekt. Um dies für Sie besonders öffentlichkeitswirksam zu präsentieren, findet die Verleihung in der Regel bei aufmerksamkeitsstarken Veranstaltungen wie Messen, Kongressen oder der Einweihung des Gebäudes als SGNI Ortstermin statt.

Die Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft SGNI ist seit 2010 Kooperationspartner der DGNB und besteht als Verein aus einem Netzwerk von Kompetenzpartnern für das Nachhaltige Planen, Bauen, Nutzen und Betreiben.

In diesem Sinne danken wir allen Unterstützern für deren Engagement, sei dies als Initiativ-Mitglied, Firmen- oder Einzelmitglied wie auch als Consultant oder Auditor:in.

### **Initiativmitglieder**

CADMEC AG  
 Drees & Sommer Schweiz AG  
 Durrer Systems Oberflächentechnik GmbH  
 EBP Schweiz AG  
 Gartenmann Engineering AG  
 Gruner Schweiz AG  
 Lemon Consult AG  
 Move Consultants AG  
 Planon GmbH  
 Pom+ Consulting AG  
 WICONA - Hydro Building Systems Switzerland AG

### **Firmenmitglieder**

Alpha IC Schweiz AG  
 AFC AG  
 Artischock.eco GmbH  
 ATP sustain GmbH  
 AXA Investment Managers Schweiz AG  
 BGS Engineering GmbH  
 Büro für Nachhaltigkeit am Bau  
 Denkgebäude AG  
 Dieter Bauer - Beratungen  
 Durable Planung und Beratung GmbH  
 E4tech Software SA  
 EK Energiekonzepte AG  
 EPFL VPO-DC  
 ETH Zürich  
 Frédéric Haldi Ingénieurs Conseils SA  
 Grolimund + Partner AG  
 GUTGRÜN AG

Helvetica Property Investors AG  
 hpb consulting AG  
 iccon AG  
 ingna - Ingenieurbüro für Nachhaltigkeit GmbH  
 Intep - Integrale Planung GmbH  
 KIRKBI AG  
 konzeptS GmbH  
 LIDL Schweiz  
 Mobimo Management AG  
 PBK AG  
 Porr Suisse AG  
 Post Immobilien Management und Services AG  
 SBB Immobilien  
 Schönyan Consulting  
 Sinovis AG  
 Sorane SA  
 Stadt Zürich  
 Swiss Finance & Property Funds AG  
 Swiss Life Asset Management AG  
 Swiss Prime Site Immobilien AG  
 UBS Fund Management (Switzerland) AG  
 Universität Zürich  
 Urs Amsler GmbH  
 Zug Estates AG  
 Zürcher Freilager AG  
 Zürcher Kantonalbank



**SGNI**

Schweizer Gesellschaft für  
Nachhaltige Immobilienwirtschaft

Postfach

CH-8021 Zürich

Phone +41 (0)58 934 55 38

E-Mail: [info@sgni.ch](mailto:info@sgni.ch)

[www.sgni.ch](http://www.sgni.ch)