

# KOMPLEX

# DIE DIGITALE IDENTITÄT EINES GEBÄUDES

Am 16. Oktober 2025 wurde mit der Unterstützung der Bundesämter für Umwelt und Energie die Stiftung Gebäudepass Schweiz ins Leben gerufen. Sie fördert die strukturierte Sammlung von Informationen zu Gebäuden mit dem Ziel ihres effizienten Betriebs und der kreislauffähigen Wiederverwendung ihrer Materialien.

Text / Texte:  
Michelle Szentik  
Grafik / Graphic:  
Gebäudepass Schweiz

Menschen empfinden Gebäude als Teil ihres Lebensraums – als Orte des Wohnens, Arbeitens, Lernens oder der Begegnung. Ihre Qualität wird intuitiv wahrgenommen: über Licht, Raum, Akustik, Temperatur, Materialität. Für Akteure der Bau- und Immobilienwirtschaft ist ein Gebäude aber auch ein komplexes Informationsgefüge. Es besteht aus verbauten Komponenten, technischer Infrastruktur und Zuständen, die verändert werden können. Entscheidungen dazu beruhen zu einem grossen Teil auf Informationen.

Gebäude müssen folglich als Informationskonstrukt lesbar sein. Heute liegen Informationen jedoch meist nur fragmentiert vor. Sie sind über verschiedene Systeme, Akteure und Formate verstreut, teilweise inkonsistent, selten fortgeschrieben und kaum lebenszyklusübergreifend verknüpft. Als Folge werden zentrale Material- und Umweltdaten nicht systematisch genutzt. Nachweise erfordern einen hohen Aufwand, und Entscheidungsgrundlagen für betriebliche Strategien oder weiterführende Nutzungsmöglichkeiten sind unzureichend. Potenziale für Kreislaufwirtschaft bleiben vielfach unerschlossen, denn lückenhaftes Datenmanagement führt nicht selten in eine informative Sackgasse. Obschon bereits Einzellösungen für Datenmanagement, Materialerfassung und Nachhaltigkeitsberichte existieren, fehlt ein durchgängiger und standardisierter Ansatz, der alle relevanten Informationen einer Immobilie über den gesamten Lebenszyklus zusammenführt und als strukturiertes Informationsgeflecht transparent verfügbar macht.

Die im Oktober 2025 gegründete Stiftung Gebäudepass Schweiz adressiert genau diesen Schwachpunkt. Initiiert wurde sie gemeinsam von GS1 Switzerland sowie Entscheidern, Organisationen und Unternehmen aus der Finanz-, der Bau- und der Immobilienwirtschaft. Als von den Bundesämtern für Energie (BFE) und Umwelt (BAFU) getragene Non-Profit-Organisation ist sie unabhängig und neutral aufgestellt. «Die Stiftung verfolgt das Ziel, die Bauwirtschaft transparenter und effizienter zu machen – und das entlang der gesamten Wertschöpfungskette», sagt Marco Bräunling, Verantwortlicher «Nachhaltig Bauen und Betreiben» der Halter AG und Stiftungsratsmitglied.

Der Gebäudepass ist der digitale Ausweis einer Immobilie über ihren gesamten Lebenszyklus

hinweg. Auf einer eigens entwickelten Plattform verknüpft er systematisch das digitale Dossier eines Gebäudes mit seiner Materialliste und macht standardisierte Produktinformationen transparent und nutzbar.

Eine wichtige Grundlage insbesondere für die Erfassung verbauter Produkte bilden europäische Regulierungen, namentlich die ab 2027 in Kraft tretende EU-Ökodesign-Verordnung oder die revidierte Bauprodukteverordnung. Auch die Schweizer Bauwirtschaft ist aufgrund ihrer Marktverflechtung und der normativen Harmonisierung mit der EU indirekt betroffen. Entscheider fordern Rückverfolgbarkeit, Transparenz und vor allem Vergleichbarkeit von Immobilien ein.

### *Zuordnung von Informationen und Produkten*

Vor diesem Hintergrund erweist sich das Werkzeug zur Erfassung verbauter Materialien im Gebäudepass als logisch: Mit den internationalen GS1-Standards können Materialien standardisiert und dokumentiert, rückverfolgt und für aktuelle wie auch künftige Nutzungen oder Recyclingprozesse ausgewiesen werden. Sie sprechen eine weltweit einheitliche Sprache und ermöglichen dadurch eine interpretationsfreie Zuordnung von Informationen zu verbauten Produkten. Daten werden pro Immobilie erfasst, strukturiert zugeordnet und bleiben über Identifikationsnummern abrufbar. In vielen Branchen seit Jahrzehnten standardisiert genutzt, schaffen die GS1-Standards effiziente und transparente Wertschöpfungsnetzwerke.

Der Gebäudepass wird damit zu einem neuen Arbeits- und Informationsinstrument in der Betriebsphase von Immobilien. Er erleichtert Nachbestellungen und Reparaturen und stärkt Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsstrategien. Als belastbare Informationsgrundlage unterstützt er zudem ESG-Reportings, Due Diligence und die Einhaltung regulatorischer Anforderungen. Bauherrn, Betreiber, Planer und Rückbauer profitieren so in jeder Phase des Immobilienlebenszyklus von schlankeren Prozessen, soliden Entscheidungsgrundlagen und Werterhalt sowie der Kreislauffähigkeit von Immobilien. Aufwendige Gebäudeanalysen und verfehlte Kreislaufwirtschaft gehören damit der Vergangenheit an.



## L'IDENTITÉ NUMÉRIQUE D'UN BÂTIMENT

La Fondation Gebäudepass Suisse a vu le jour le 16 octobre 2025 avec le soutien des Offices fédéraux de l'environnement et de l'énergie. Elle encourage la collecte structurée d'informations sur les bâtiments afin d'en garantir une exploitation efficace et la réutilisation circulaire de leurs matériaux.

Les bâtiments sont des espaces de vie, des lieux où l'on habite, travaille, apprend ou se rencontre. Leur qualité se perçoit de manière intuitive, à travers la lumière, l'espace, l'acoustique, la température ou les matériaux. Pour les acteurs de la construction et de l'immobilier, un bâtiment est aussi un système complexe d'informations, composé de nombreux éléments (matériaux, structures, installations techniques et normes) évoluant au fil du temps. Les décisions concernant son exploitation ou sa transformation reposent sur des données.

Les bâtiments doivent être compris comme des ensembles d'informations. Or, celles-ci sont le plus souvent fragmentées, dispersées entre différents systèmes, acteurs et formats, parfois incohérentes, rarement mises à jour ou reliées entre elles sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment.

En conséquence, des données essentielles sur les matériaux et l'impact environnemental ne sont pas exploitées systématiquement. Les justificatifs exigent des efforts considérables, et les bases de décision pour les stratégies d'exploitation ou les possibilités de réutilisation ultérieure restent insuffisantes. De nombreux potentiels de l'économie circulaire restent ainsi inexploités, faute d'une gestion complète et cohérente des données.

Bien qu'il existe déjà des solutions spécifiques pour la gestion de données, la saisie des matériaux et les rapports de durabilité, il manque encore une approche globale standardisée permettant de rassembler les données d'un bien immobilier tout au long de son cycle de vie et de les rendre accessibles de manière claire et structurée.

La Fondation Gebäudepass Schweiz s'attache à cette lacune. Co-initiée en octobre 2025 comme organisation non-profit, neutre et indépendante par GS1 Switzerland avec des acteurs clés de

la finance, de la construction et de l'immobilier, elle est soutenue par l'OFEN et l'OFEV.

« La fondation vise à rendre le secteur de la construction plus transparent et plus efficace, tout au long de la chaîne de valeur », explique Marco Bräunling, responsable « Construire et exploiter durablement » chez Halter SA et membre du conseil de fondation.

Le Passeport Bâtiment est la carte d'identité numérique d'un bien immobilier sur l'ensemble de son cycle de vie. Grâce à une plateforme spécifique, il relie le dossier numérique d'un bâtiment à l'inventaire de ses matériaux et met à disposition des informations produits standardisées.

Les réglementations européennes constituent une base importante, en particulier le règlement sur l'écoconception (entré en vigueur en 2027) et la révision du règlement sur les produits de construction. Au vu de l'interconnexion des marchés et de l'harmonisation des normes avec l'Union européenne, le secteur suisse est lui aussi indirectement concerné. Les acteurs exigent plus de traçabilité, de transparence et une meilleure comparabilité des biens immobiliers.

L'outil de saisie des matériaux de construction dans le Passeport Bâtiment est logique. Grâce aux standards internationaux GS1, les matériaux sont documentés de façon standardisée, tracés et identifiés pour leur utilisation actuelle ou future ou leur recyclage. Ils constituent un langage universel permettant d'associer les informations aux produits utilisés dans la construction. Les données sont saisies pour chaque bien, structurées et accessibles grâce à des identifiants. Utilisés depuis des décennies, les standards GS1 contribuent à créer des réseaux de valeur efficaces et transparents.

Le Passeport Bâtiment devient ainsi un instrument dans la phase d'exploitation qui facilite les commandes de réassort, les réparations et renforce les stratégies de maintenance et de gestion. Base fiable, il soutient le reporting ESG, la due diligence et le respect des exigences réglementaires. Les maîtres d'ouvrage, exploitants, planificateurs et entreprises de démolition bénéficient de processus plus efficaces, de bases de décision solides, préservant la valeur et la circularité des bâtiments ; les analyses complexes et les lacunes dans l'économie circulaire tendent ainsi à disparaître.