

# greenproperty: Das nachhaltige Gütesiegel für Immobilien mit Zukunft



**Das erste umfassende Schweizer Gütesiegel für nachhaltige Immobilien nach ESG-Ansatz**  
(ESG: Environmental, Social and Governance)



Gütesiegel für nachhaltige Immobilien  
Eine Initiative der Credit Suisse

# Nachhaltigkeit in allen Lebenszyklen von Immobilien

Das erste umfassende Schweizer Gütesiegel für nachhaltige Immobilien des Credit Suisse Asset Management verfolgt einen ganzheitlichen ESG-Ansatz (ESG: Environmental, Social and Governance), der Umwelt und Soziales sowie Aspekte der Unternehmensführung berücksichtigt. Das Gütesiegel setzt hohe Massstäbe für einen nachhaltigen Umgang mit Liegenschaften.

Umweltverträgliche und zukunftsfähige Bauprojekte zu gestalten, zählt zu den wesentlichen Kernelementen unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Aus Überzeugung und im Bewusstsein unserer Verantwortung schaffen wir als einer der führenden Bauherren und Immobilien-Investment-Manager mit unseren Projekten einen langfristigen Mehrwert.

Bereits 2009 entwickelte Credit Suisse Asset Management Global Real Estate gemeinsam mit dem renommierten Ingenieur- und Planungsunternehmen Amstein + Walthert das Gütesiegel greenproperty. Dieser erste ganzheitliche Standard für nachhaltige Immobilien in der Schweiz deckt sowohl ökologische als auch ökonomische und soziale Aspekte ab und setzt

damit ein starkes Zeichen für einen nachhaltigen Umgang mit Neubauten.

## Eine Neuauflage mit Potenzial

Zehn Jahre nach der Lancierung des Gütesiegels greenproperty erscheint 2019 eine überarbeitete Version, die die aktuellen und zukunftsweisenden Entwicklungen im Bereich des nachhaltigen Bauens reflektiert und für mehr Transparenz sorgt.

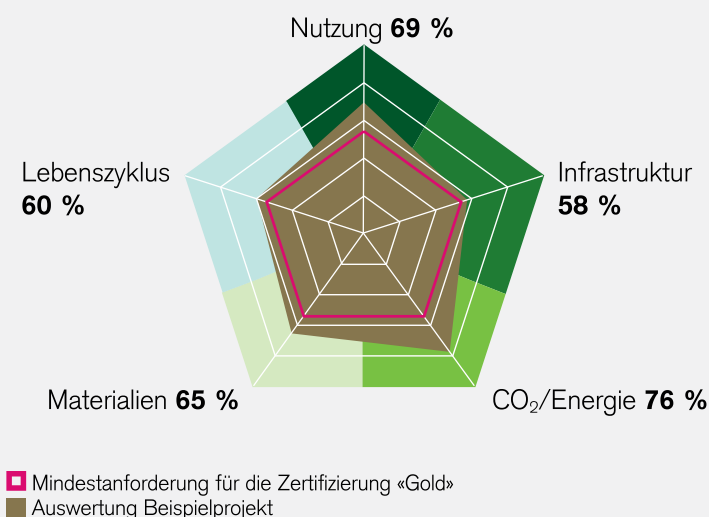
Andere etablierte Schweizer und internationale Nachhaltigkeitslabels und Zertifizierungen wie zum Beispiel Minergie®, SNBS (Standard nachhaltiges Bauen Schweiz), DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) oder LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) werden in der Neuauflage von greenproperty in einem effizienten Zertifizierungsprozess berücksichtigt.

Immobilien, die eine greenproperty-Bewertung erhalten, sind nachhaltig und nach ESG-Kriterien zukunftsfähiger als herkömmliche Liegenschaften. Auch in Hinblick auf künftige regulatorische Entwicklungen sind sie für neue Anforderungen gut gewappnet.

## Ganzheitliche Kriterien für nachhaltiges Bauen

Bevor ein Bauprojekt oder eine Immobilie das Gütesiegel greenproperty erhält, müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein. Für das Gütesiegel wird eine Immobilie anhand von rund 50 ökologischen, ökonomischen und sozialen Indikatoren – zusammengefasst in fünf Dimensionen – bewertet. Diese müssen bei jedem Bauvorhaben geprüft werden.

### Diese Dimensionen setzen den Rahmen für das Gütesiegel greenproperty:





Jede Dimension führt zusätzlich das Kriterium «Innovation» auf, mit dem der Erfüllungsgrad innerhalb der Dimension verbessert werden kann. Dieses Innovationskriterium kann jährlich ändern und fördert so verfügbare und technisch bewährte Innovationen auf dem Markt.

Je nach Erfüllungsgrad der unten aufgeführten Kriterien in den verschiedenen Dimensionen erhalten Immobilien ein greenproperty-Gütesiegel in Gold, Silber oder Bronze.

Mehr dazu und zu den aktuellen Innovationskriterien finden Sie auf unserer Website [credit-suisse.com/greenproperty](http://credit-suisse.com/greenproperty).

**Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit das Gütesiegel greenproperty erlangt werden kann:**



Kriterien	Nutzung	Infrastruktur	CO <sub>2</sub> /Energie	Materialien	Lebenszyklus
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planung</li> <li>Zielgruppen</li> <li>Raumgestaltung</li> <li>Raumkomfort</li> <li>Visueller und akustischer Komfort</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standort</li> <li>Mobilität</li> <li>Sicherheit</li> <li>Immissionen</li> <li>Aussenraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Architektur/Konzept</li> <li>Eigenversorgung</li> <li>Treibhausgase</li> <li>Primärenergie</li> <li>Elektrizität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Altlasten</li> <li>Graue Energie</li> <li>Umweltbelastung</li> <li>Raumluftqualität</li> <li>Wasser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Effizienz/Flexibilität</li> <li>Inbetriebnahme</li> <li>Unterhalt</li> <li>Betrieb</li> <li>Datenmanagement/Dokumentation</li> </ul>
Beispiele	 <p>Förderung sozialer Kontakte mit Gemeinschaftsräumen oder Begegnungsorten</p>	 <p>Gut erschlossene Standorte mit Anbindung an den öffentlichen Verkehr zugunsten einer nachhaltigen Mobilität</p>	 <p>Vor Ort produzierte und genutzte erneuerbare Energie dank installierter Photovoltaikanlagen</p>	 <p>Im Innenraum Verzicht auf Materialien, die Lösungsmittel enthalten, um den Einbau ökologischer und schadstofffreier Materialien zu gewährleisten</p>	 <p>Einsatz von Messeinrichtungen für die Energiekontrolle zur Optimierung des Betriebs</p>

## Das Gütesiegel auf dem Prüfstand

Soll eine Immobilie das Gütesiegel greenproperty erhalten, muss sie einen mehrstufigen Prüfungsprozess durchlaufen. Während der Akquisitions- und Planungsphase werden in diesem Prozess neben den wirtschaftlichen Kriterien auch Nachhaltigkeitskriterien überprüft, und nach erfolgreichem Bestehen wird ein provisorisches Gütesiegel erteilt. In der Realisierungsphase des Bauprojekts sind bei Bedarf noch Anpassungen möglich, um das angestrebte definitive Gütesiegel zu erreichen. Nach Abschluss des Bauprojekts durchläuft der Bau den gleichen Prüfungsprozess ein zweites Mal, um das definitive Gütesiegel zu erhalten.

Der Prüfprozess wird vom zuständigen Bauprojektleiter des Credit Suisse Asset Management geleitet. Die greenproperty-Indikatoren werden unter anderem durch externe Bautreuhänder, Total- oder Generalunternehmen bewertet. Die energetischen Indikatoren hingegen prüft eine externe und unabhängige Energieprüfstelle.

Der Evaluationsprozess bei der Vergabe des Gütesiegels wird von einer unabhängigen Prüfungsstelle durchgeführt und überwacht. Dazu kontrolliert eine externe und unabhängige Zertifizierungsstelle die erfolgte Gesamtbewertung und überprüft das Dossier auf Vollständigkeit. Diese Instanz entscheidet abschliessend darüber, ob ein provisorisches beziehungsweise definitives greenproperty-Zertifikat in der Abstufung Gold, Silber oder Bronze erteilt werden kann. Aufgrund des vorhandenen Prüfberichts erstellt Credit Suisse Asset Management anschliessend das Gütesiegel und schliesst den provisorischen oder definitiven Zertifizierungsprozess ab.

Eine webbasierte Datenbanklösung unterstützt den papierlosen Zertifizierungsprozess und liefert wertvolle Datengrundlagen für das Monitoring, das Reporting und die Optimierungsmassnahmen. Das steigert die Effizienz und garantiert eine Historisierung der Daten.

Die Nachhaltigkeit der Immobilie ist nach dem Bau dank einer optimalen Einbindung in energetisch wirksame Gebäudeoptimierungsprogramme in Form von Betriebsoptimierungen und Sanierungsmassnahmen gewährleistet.

## Zentrale Schritte im Zertifizierungsprozess



# 1

### Provisorisches Gütesiegel vor Baubeginn

- Antrag durch Bauprojektleiter des Credit Suisse Asset Management
- Datenerfassung, Optimierung und Bewertung durch externe Firmen
- Prüfung der Energieindikatoren durch externe, unabhängige Experten und Erstellung eines Energieprüfberichts
- Prüfung aller Indikatoren durch externe, unabhängige Zertifizierer und Erstellung eines Zertifikats
- Kontrolle und Erteilung eines provisorischen Gütesiegels durch Credit Suisse Asset Management

# 2

### Realisierung des Bauprojekts

- Wo nötig und sinnvoll, werden Anpassungen am Bauvorhaben vorgenommen

# 3

### Definitives Gütesiegel nach Bauende oder für Bestandsliegenschaft

- Gleicher Ablauf wie bei provisorischer Zertifizierung
- Erteilung des definitiven Gütesiegels

# greenproperty – Eine Erfolgsgeschichte

Kurz vor dem 10-jährigen Jubiläum setzte greenproperty im Herbst 2018 mit der Verleihung des 100. definitiven Gütesiegels einen Meilenstein.

Ausgezeichnet wurde der europäische Hauptsitz der Firma Fossil Group in Basel. Das Gebäude ist im Portfolio eines Immobilienfonds von Credit Suisse Asset Management enthalten und erhielt sowohl das Prädikat «greenproperty Silber» als auch ein Minergie-P-Zertifikat.

## Nachhaltige Vorteile von greenproperty-Immobilien

Immobilien sind wertbeständig und entwickeln sich weitgehend unabhängig von anderen Anlageklassen. Viele Investoren wollen heute in Anlagen investieren, die den sogenannten ESG-Ansatz verfolgen, also ökologische, soziale und Unternehmensführungskriterien erfüllen. Nachhaltige Immobilien eignen sich hierfür besonders, weil sie in vielfältiger Weise für die Anwendung von ESG-Kriterien stehen.

Der «grüne» Betrieb von Immobilien erzeugt gegenüber herkömmlichen Liegenschaften einen Mehrwert. Denn nachhaltig bewirtschaftete Immobilien mit hoher Energieeffizienz und minimiertem CO<sub>2</sub>-Ausstausch schützen nicht nur die Umwelt, sondern bieten auch wirtschaftlich Vorteile in Bezug auf die Betriebskosten, Miet- und Kaufpreise, Erträge und Renditen.

---

Weitere Informationen zu unserer Nachhaltigkeitsstrategie finden Sie hier:  
[credit-suisse.com/am/esg](https://credit-suisse.com/am/esg)

---

**Das Gebäude mit dem 100. greenproperty-Gütesiegel steht in Basel.**





Durch eine Plakette, angebracht an den erfolgreich zertifizierten Gebäuden, wird auf das greenproperty-Gütesiegel aufmerksam gemacht. Hier ein paar ausgewählte Beispiele:



Electrolux-Areal, Aarau

**Auszeichnung** greenproperty Gold **Zertifizierungsnummer** AG-5000-10

**Architektur** Schneider & Schneider Architekten

**Baurealisierung** HRS Real Estate AG **Bauzeit** 2015 bis 2018

greenproperty ist das erste ganzheitliche Gütesiegel in der Schweiz, das eine gesamthafte Beurteilung von Immobilien bezüglich ihrer Nachhaltigkeit ermöglicht. Es bewertet nach qualitativen und quantitativen Kriterien in fünf Dimensionen und zeichnet in den drei Kategorien Gold, Silber und Bronze aus.

Entwickelt von Credit Suisse Asset Management Global Real Estate in Zusammenarbeit mit der Zürcher Ingenieurunternehmung Amstein + Walther im Jahr 2008.

**green  
property**<sup>®</sup>  
Gütesiegel für nachhaltige Immobilien  
Eine Initiative der Credit Suisse



Hochzwei WOT1, Luzern

**Auszeichnung** greenproperty Silber **Zertifizierungsnummer** LU-6005-01

**Architektur** Ivan Bühler und Daniele Marques

**Baurealisierung** Arge Halter/Eberli **Bauzeit** 2009 bis 2012

greenproperty ist das erste ganzheitliche Gütesiegel in der Schweiz, das eine gesamthafte Beurteilung von Immobilien bezüglich ihrer Nachhaltigkeit ermöglicht. Es bewertet nach qualitativen und quantitativen Kriterien in fünf Dimensionen und zeichnet in den drei Kategorien Gold, Silber und Bronze aus.

Entwickelt von Credit Suisse Asset Management Global Real Estate in Zusammenarbeit mit der Zürcher Ingenieurunternehmung Amstein + Walther im Jahr 2008.

**green  
property**<sup>®</sup>  
Gütesiegel für nachhaltige Immobilien  
Eine Initiative der Credit Suisse



amRietpark, Baufeld A3, Schlieren

**Auszeichnung** greenproperty Bronze **Zertifizierungsnummer** ZH-8952-14

**Architektur** Galli & Rudolf Architekten

**Baurealisierung** Halter Generalunternehmung AG **Bauzeit** 2010 bis 2012

greenproperty ist das erste ganzheitliche Gütesiegel in der Schweiz, das eine gesamthafte Beurteilung von Immobilien bezüglich ihrer Nachhaltigkeit ermöglicht. Es bewertet nach qualitativen und quantitativen Kriterien in fünf Dimensionen und zeichnet in den drei Kategorien Gold, Silber und Bronze aus.

Entwickelt von Credit Suisse Asset Management Global Real Estate in Zusammenarbeit mit der Zürcher Ingenieurunternehmung Amstein + Walther im Jahr 2008.

**green  
property**<sup>®</sup>  
Gütesiegel für nachhaltige Immobilien  
Eine Initiative der Credit Suisse

© 2019 Halter AG. Foto: Hannes Henz



**CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (Schweiz) AG**

Global Real Estate

Sihlcity – Kalanderergasse 4

8070 Zürich

**[credit-suisse.com/assetmanagement](https://www.credit-suisse.com/assetmanagement)**

Quelle: Credit Suisse, ansonsten vermerkt.

Sofern nicht explizit anders gekennzeichnet, wurden alle Abbildungen in diesem Dokument von Credit Suisse Group AG und/oder den mit ihr verbundenen Unternehmen mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Die bereitgestellten Informationen dienen Werbezwecken. Sie stellen keine Anlageberatung dar, basieren nicht auf andere Weise auf einer Berücksichtigung der persönlichen Umstände des Empfängers und sind auch nicht das Ergebnis einer objektiven oder unabhängigen Finanzanalyse. Die bereitgestellten Informationen sind nicht rechtsverbindlich und stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar. Diese Informationen wurden von der Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend «CS») mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen repräsentieren die Sicht der CS zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Sie stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden. Die CS gibt keine Gewähr hinsichtlich des Inhalts und der Vollständigkeit der Informationen und lehnt, sofern rechtlich möglich, jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Die Informationen in diesem Dokument dienen der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger. Weder die vorliegenden Informationen noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt, dorthin mitgenommen oder in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Ohne schriftliche Genehmigung der CS dürfen diese Informationen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Zu den Hauptrisiken von Immobilienanlagen zählen die begrenzte Liquidität im Immobilienmarkt, Änderungen der Hypothekarzinsätze, die subjektive Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken (z. B. Bodenkontamination).

Copyright © 2019 CREDIT SUISSE GROUP AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.