

# 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

ESG steht für Environmental, Social and Governance (Umwelt, Soziales und Governance) und wird synonym mit dem Begriff «nachhaltig» verwendet.

# 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.

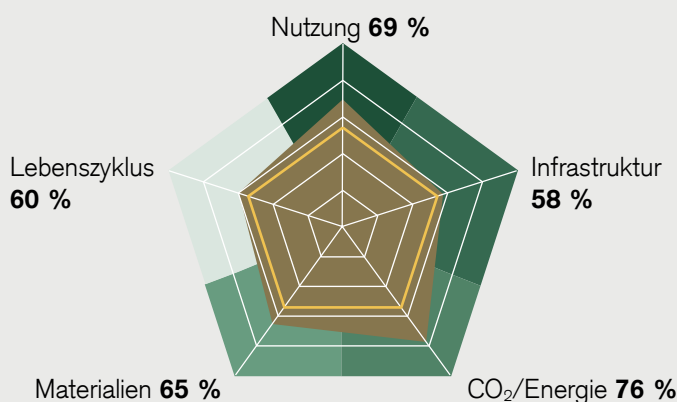
## Eine Neuauflage mit Potenzial

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.

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



■ Mindestanforderung für die Zertifizierung «Gold»  
■ Auswertung Beispielprojekt

## 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.

Bitte beachten Sie, dass für dieses Produkt/diese Dienstleistung keine Klassifizierung nach dem Regelwerk für nachhaltige Anlagen (Sustainable Investment Framework) vorgenommen wurde. ESG steht für Environmental, Social and Governance (Umwelt, Soziales und Governance) und wird synonym mit dem Begriff «nachhaltig» verwendet.

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**

- Planung
- Zielgruppen
- Raumgestaltung
- Raumkomfort
- Visueller und akustischer Komfort

**Infrastruktur**

- Standort
- Mobilität
- Sicherheit
- Immissionen
- Aussenraum

**CO<sub>2</sub>/Energie**

- Architektur/Konzept
- Eigenversorgung
- Treibhausgase
- Primärenergie
- Elektrizität

**Materialien**

- Altlasten
- Graue Energie
- Umweltbelastung
- Raumluftqualität
- Wasser

**Lebenszyklus**

- Effizienz/Flexibilität
- Inbetriebnahme
- Unterhalt
- Betrieb
- Datenmanagement/ Dokumentation



**Beispiele**

Förderung sozialer Kontakte mit Gemeinschaftsräumen oder Begegnungsorten

Gut erschlossene Standorte mit Anbindung an den öffentlichen Verkehr zugunsten einer nachhaltigen Mobilität

Vor Ort produzierte und genutzte erneuerbare Energie dank installierter Photovoltaikanlagen

Im Innenraum Verzicht auf Materialien, die Lösungsmittel enthalten, um den Einbau ökologischer und schadstofffreier Materialien zu gewährleisten

Einsatz von Messeinrichtungen für die Energiekontrolle zur Optimierung des Betriebs

## 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.

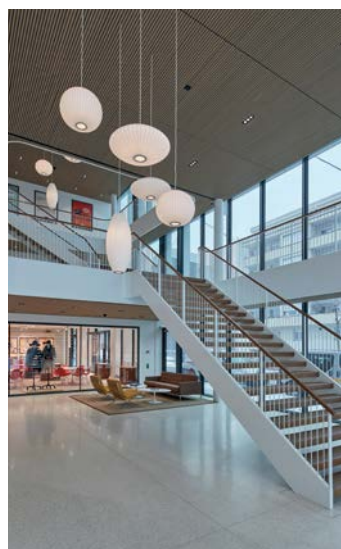
---

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

ESG steht für Environmental, Social and Governance (Umwelt, Soziales und Governance) und wird synonym mit dem Begriff «nachhaltig» verwendet.

---

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



greenproperty ist ein firmeneigenes Label der Credit Suisse und erlaubt kein Nachhaltigkeitsbenchmarking mit Immobilien, in die unsere Fonds nicht investiert sind.

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.



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.



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.



Gütesiegel für nachhaltige Immobilien  
Eine Initiative der Credit Suisse

© 2019 Halter AG. Foto: Hannes Henz

Asset Management  
Global Real Estate

Folgen Sie  
uns auf  
LinkedIn



## Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Teil des UBS-Konzerns

Global Real Estate

Postfach 100

CH-8070 Zürich

Schweiz

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

Quelle: Credit Suisse, ansonsten vermerkt.

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

Dieses Dokument wurde von der Credit Suisse und/oder von mit ihr verbundenen Unternehmen («Credit Suisse») erstellt. Es dient ausschliesslich zur Information und Veranschaulichung und stellt keine Werbung, Bewertung, Anlagerecherche, Rechercheempfehlungen, Anlageempfehlungen oder Information zum Zweck der Empfehlung oder des Vorschlags einer Anlagestrategie dar; ebenso beinhaltet es keine Finanzanalyse. Darüber hinaus stellt es weder eine Aufforderung noch ein Angebot – seien sie öffentlich oder privat – zur Zeichnung oder zum Erwerb von Produkten oder Dienstleistungen dar. Soweit Benchmarks erwähnt werden, dienen diese ausschliesslich Vergleichszwecken. Bei den Informationen in diesem Dokument handelt es sich um allgemeine Kommentare und in keiner Weise um persönliche Empfehlungen, Anlageberatung, rechtliche, steuerliche, buchhalterische oder eine andere Form der Beratung oder Empfehlung oder eine andere Finanzdienstleistung. Die Anlageziele, finanziellen Verhältnisse oder Bedürfnisse sowie das Wissen und die Erfahrung einzelner Personen werden nicht berücksichtigt. Die Informationen stellen keine wie auch immer geartete Grundlage für Entscheidungen zum Erwerb, Verkauf oder Halten von Anlagewerten dar. Bei Interesse an den hier erwähnten Produkten und/oder Dienstleistungen empfiehlt die Credit Suisse, vor einer Anlageentscheidung alle relevanten Informationen einzuholen und sich beraten zu lassen (unter anderem auch zu Risiken). Die hier gemachten Angaben entsprechen dem Kenntnisstand bei Erstellung des Dokuments und sind eventuell zum Zeitpunkt des Empfangs oder Abrufs nicht mehr aktuell. Die Angaben können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern; eine Aktualisierungspflicht besteht nicht. Sofern dieses Dokument Aussagen über künftige Wertentwicklungen enthält, sind diese Aussagen zukunftsgerichtet und bergen daher diverse Risiken und Unsicherheiten. Bitte beachten Sie, dass historische Renditeangaben, Wertentwicklungen und Finanzmarktsszenarien keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse sind. Erhebliche Verluste können nie ausgeschlossen werden. Dieses Dokument ist nicht für die Verbreitung an oder die Nutzung durch natürliche oder juristische Personen bestimmt, die Bürger eines Landes sind oder die in einem Land ihren Wohnsitz bzw. Gesellschaftssitz haben, in dem die Verbreitung, Veröffentlichung, Bereitstellung oder Nutzung des Dokuments geltende Gesetze oder Vorschriften verletzen würde oder in dem die Credit Suisse Registrierungs- oder Zulassungspflichten erfüllen müsste. Wir weisen darauf hin, dass zwischen einer in diesem Dokument genannten juristischen Person und einem Unternehmen der Credit Suisse eine Geschäftsverbindung bestehen kann und dass sich aus diesem Umstand potenzielle Interessenskonflikte ergeben können. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die als zuverlässig gelten. Die Credit Suisse gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich der Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Die Credit Suisse bietet eventuell wesentliche Beratungs- oder Investmentdienstleistungen im Zusammenhang mit einem oder mehreren hier genannten Unternehmen oder Emittenten an oder hat dies im Verlauf der vergangenen zwölf Monate getan. Dieses Dokument kann Websiteadressen oder Hyperlinks, die auf Websites verweisen, enthalten. Die Credit Suisse prüft verlinkte Websites nicht und übernimmt keine Haftung für deren Inhalte. Entsprechende Adressen oder Hyperlinks (einschliesslich Adressen oder Hyperlinks zur Website der Credit Suisse) werden nur als Service bzw. zu Ihrer Information bereitgestellt; der Inhalt der verlinkten Website ist nicht Bestandteil dieses Dokuments. Wenn Sie eine solche Website besuchen oder über einen Link in diesem Dokument oder auf der Website der Credit Suisse aufrufen, tun Sie dies auf eigene Verantwortung. Dieses Dokument richtet sich nur an die Person, für die es von der Credit Suisse bereitgestellt wird. Ohne vorherige schriftliche Genehmigung der Credit Suisse dürfen diese Informationen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden.

### Wichtiger Hinweis bezüglich ESG

die unter das Konzept von "ESG" (Umwelt, Soziales und Governance) fallen. Wenn nicht anders angegeben, wird "ESG" synonym mit den Begriffen "nachhaltig" und "Nachhaltigkeit" verwendet. Sofern nicht anders angegeben, beruhen die hier geäusserten Ansichten auf den Annahmen und der Interpretation von ESG durch die CS zum Zeitpunkt der Erstellung. Die Ansichten der CS zu ESG können sich im Laufe der Zeit weiterentwickeln und können Änderungen unterliegen. Eine ESG-Beurteilung spiegelt die Meinung der bewertenden Partei wider (CS oder externe Parteien wie Ratingagenturen oder andere Finanzinstitute). In Ermangelung eines standardisierten ESG-Bewertungssystems verfügt jede bewertende Partei über eigene Research- und Analyserahmen/-methoden. Daher können die ESG-Beurteilung oder die Risikostufen, die von verschiedenen bewertenden Parteien derselben [Anlage/Unternehmen /Produkt] zugeordnet werden, variieren. Darüber hinaus beschränkt sich die ESG-Beurteilung auf die Berücksichtigung der Unternehmensleistung nur anhand bestimmter ESG-Kriterien und berücksichtigt nicht die anderen Faktoren, die zur Beurteilung des Wertes eines Unternehmens erforderlich sind. Copyright © 2023 CREDIT SUISSE. Alle Rechte vorbehalten.