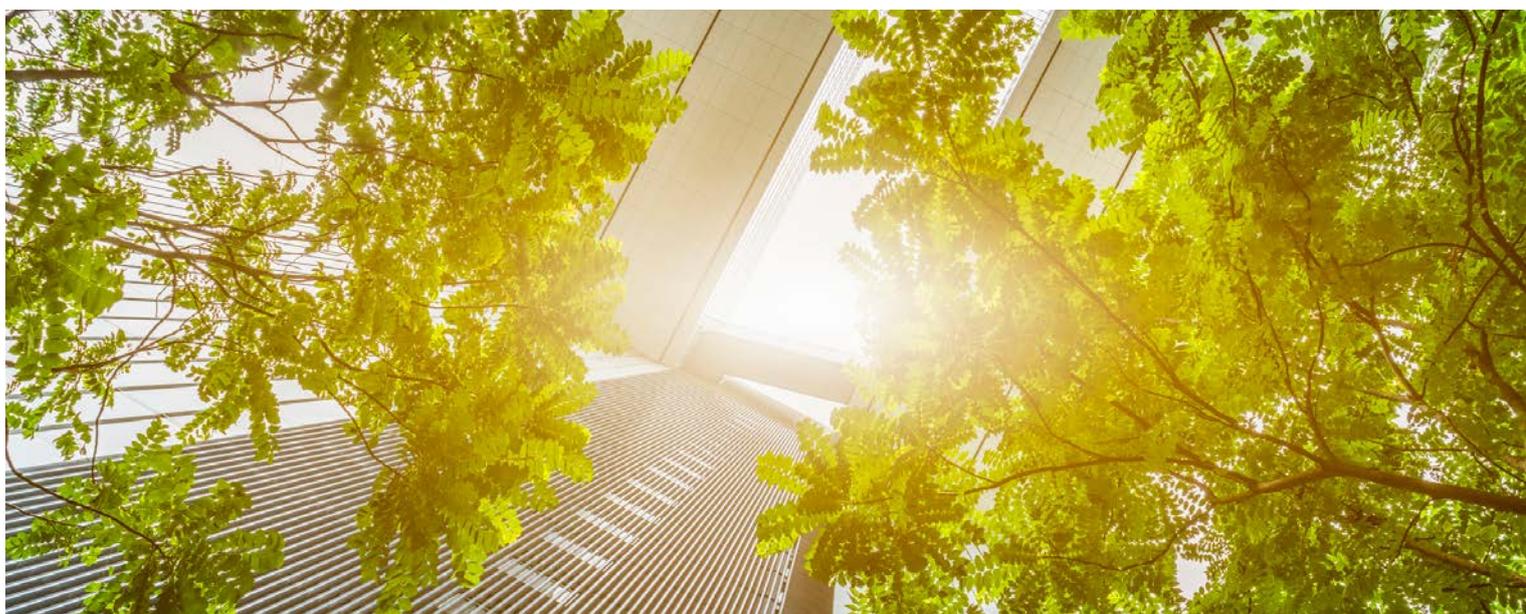


April 2021

# greenproperty – Zertifizierungssysteme im Vergleich



Gütesiegel für nachhaltige Immobilien  
Eine Initiative der Credit Suisse

**greenproperty ist das erste umfassende Schweizer Gütesiegel für nachhaltige Immobilien. Das Zertifikat verfolgt einen ganzheitlichen ESG-Ansatz, der Umwelt und Soziales sowie Aspekte der Unternehmensführung berücksichtigt.**  
(ESG: Environmental, Social and Governance)

**Das Gütesiegel greenproperty setzt hohe Massstäbe für einen nachhaltigen Umgang mit Liegenschaften und muss den Vergleich mit marktüblichen Gebäudezertifizierungssystemen nicht scheuen.**

Zehn Jahre nach der Lancierung des Gütesiegels greenproperty erschien 2019 eine Neuauflage. Die nun öffentlich verfügbare Publikation des Handbuchs beinhaltet die aktuellen und zukunftsweisenden Entwicklungen im Bereich des nachhaltigen Bauens und schafft Transparenz.

Neben dem eigenen, ganzheitlichen Gütesiegel greenproperty werden bei Projekten im Portfolio von Credit Suisse Asset Management Global Real Estate auch weitere Gebäudezertifizierungssysteme für Immobilien angewendet. Deshalb wurden für die Neuauflage von greenproperty auch Anforderungen von anderen Labels berücksichtigt, um Synergien zu nutzen und den Aufwand bei Mehrfachzertifizierungen zu reduzieren. Das unabhängige Beratungsbüro Amstein + Walthert AG hat einen Labelvergleich erarbeitet, der die Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen greenproperty und den wichtigsten Zertifizierungssystemen im Schweizer Markt aufzeigt. Der Labelvergleich erfolgte objektiv und die Ergebnisse werden differenziert dargestellt.

## **Schlussfolgerungen**

Die Ergebnisse zeigen, dass greenproperty die grössten Gemeinsamkeiten mit den ganzheitlichen Nachhaltigkeitslabels SNBS, DGNB (SGNI), BREEAM und LEED aufweist. Insbesondere SNBS und DGNB (SGNI) sind gut mit greenproperty vergleichbar. Ein Grund dafür ist, dass sowohl SNBS und DGNB (SGNI) als auch greenproperty auf Schweizer Normen und Bauvorschriften basieren.

Das Gütesiegel greenproperty zeichnet sich durch ein performanceorientiertes Beurteilungssystem aus. Die Umsetzung von Massnahmen steht im Vordergrund. Bereits in der Planung und während des Baus sollen die richtigen Weichen für alle Anspruchsgruppen und für einen optimalen Betrieb gestellt werden. Des Weiteren liegt der Fokus nicht nur auf Energieeffizienz und tiefen CO<sub>2</sub>-Emissionen, sondern auch auf Kriterien wie Nutzung, Infrastruktur, Material und Lebenszyklus. Die Innovationskriterien gewährleisten zudem ein dynamisches System.

Hinsichtlich Struktur und Prozess bestehen die grössten Unterschiede zwischen den klassischen Labels und den «Standards» wie SIA 2040 und GEAK. Eine Verifizierung durch eine unabhängige Prüf- oder Zertifizierungsstelle gibt es bei allen Labels, ausser bei GEAK und fallweise bei SIA 2040.

### greenproperty im Vergleich zu SNBS, DGNB, BREEAM, LEED, MINERGIE(-P/-A)-ECO, 2000-Watt-Areal, SIA 2040, GEAK

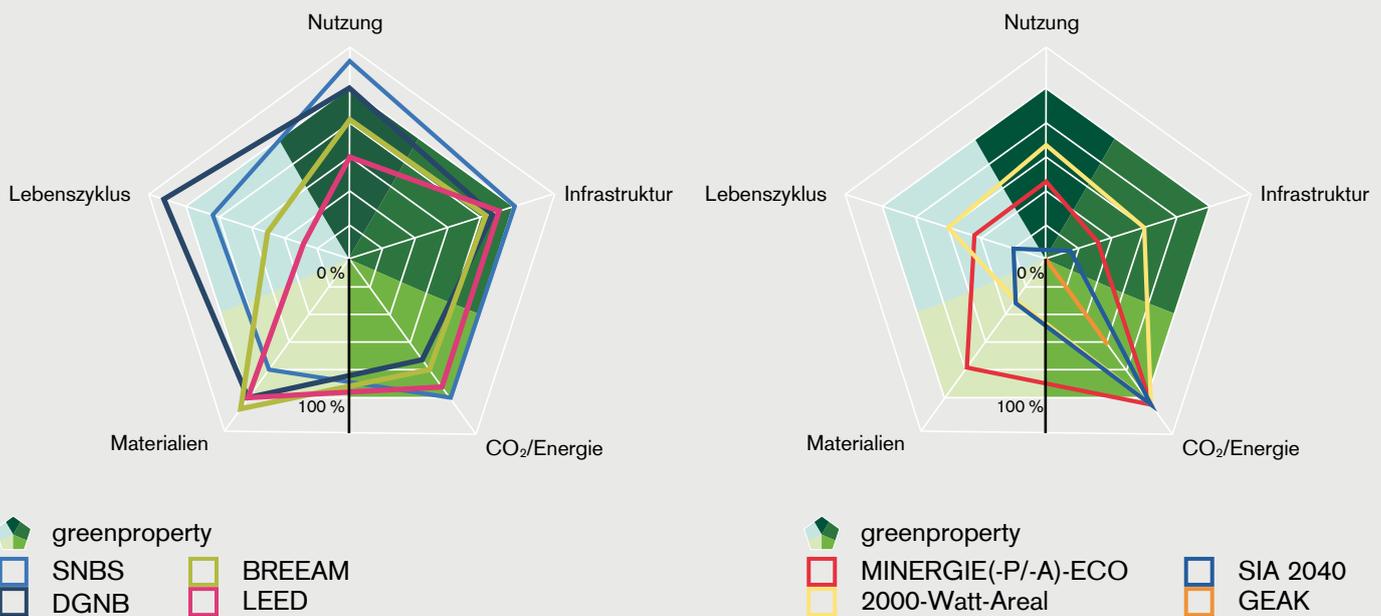


Abbildung 1: greenproperty im Vergleich zu SNBS, DGNB, BREEAM, LEED, MINERGIE(-P/-A)-ECO, 2000-Watt-Areal, SIA-Merkblatt 2040 und GEAK auf Stufe Dimension (greenproperty als Basis, ohne Darstellung der Zusatzanforderungen der Vergleichslabels).  
Quelle: Amstein + Walther AG, Zürich, nur für Illustrationszwecke.

### Anforderungen

Der Vergleich zwischen dem Gütesiegel greenproperty und den weiteren Labels zeigt die unterschiedliche Ausrichtung und Evaluationstiefe. Als Basis für den Vergleich dient greenproperty. Anforderungen, die nicht in greenproperty enthalten sind, wurden für den Labelvergleich nicht berücksichtigt. Hierzu zählen folgende Anforderungen, thematisch zusammengefasst, die bei mindestens zwei Labels auftreten: Baustelle (abfallarme Baustelle, Bodenschutz auf der Baustelle usw.); Lichtverschmutzung (Beleuchtung des Aussenraums); Bilanzierung Mobilität (Energiebedarf und Treibhausgasemissionen während des Betriebs); Kältemittel (Umweltauswirkungen); einzelne Messungen (z. B. Schallschutz nach Fertigstellung).

Darüber hinaus gibt es bei greenproperty folgende Anforderungen, die in mindestens vier der acht anderen Labels nicht vorkommen. Hierzu zählen: Sicherheit (z. B. Naturgefahren, Sicherheitsempfinden); Zielgruppen (Partizipation, Integration, Durchmischung); Immissionen (Strahlung, Lärm); Umweltbelastung (Altlasten, Recyclingbeton); Betrieb (Variantenvergleich Lebenszykluskosten, Datenmanagement/Dokumentation).

Die Wirtschaftlichkeit eines Projekts wird durch Credit Suisse Asset Management stets vorab geprüft und ist deshalb nicht Bestandteil des Gütesiegels greenproperty.

Die dynamischen, bei greenproperty integrierten Innovationskriterien wurden im Vergleich nicht berücksichtigt, da sie bei anderen Gebäudelabels nicht vergleichbar vorhanden sind.

## Detaillierter Vergleich der Anforderungen

■ **höher = grün**, das Label hat höhere Anforderungen als greenproperty

■ **niedriger = gelb**, das Label hat niedrigere Anforderungen als greenproperty

■ **gleichwertig = grau**, das Label hat gleichwertige Anforderungen wie greenproperty

■ **keine = rot**, das Label hat keine Anforderungen

Dimension	Kriterium	Indikator	SNBS	DGNB	BREEAM	LEED	MINERGIE (-P/-A)-ECO	2000-Watt-Areal	SIA 2040	GEAK
Nutzung	Planung	Partizipation	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	keine	keine	gleichwertig	keine	keine
	Planung	Bauliche Dichte	niedriger	gleichwertig	keine	keine	keine	gleichwertig	niedriger	keine
	Planung	Verfahren	gleichwertig	niedriger	gleichwertig	gleichwertig	keine	gleichwertig	keine	keine
	Zielgruppen	Hindernisfreie Bauten	höher	gleichwertig	gleichwertig	keine	keine	gleichwertig	keine	keine
	Zielgruppen	Integration und Durchmischung	gleichwertig	gleichwertig	keine	keine	keine	niedriger	keine	keine
	Raumgestaltung	Soziale Kontakte	gleichwertig	höher	gleichwertig	gleichwertig	keine	höher	keine	keine
	Raumgestaltung	Räumliche Identität	gleichwertig	niedriger	niedriger	keine	keine	höher	keine	keine
	Raumkomfort	Innenraumklima	höher	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	keine	keine	keine
	Visueller und akustischer Komfort	Tageslicht	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	höher	gleichwertig	keine	keine	keine
	Visueller und akustischer Komfort	Schallschutz	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	niedriger	höher	keine	keine	keine
Infrastruktur	Standort	Grundversorgung	gleichwertig	niedriger	höher	höher	keine	gleichwertig	keine	keine
	Standort	Naherholung/Freizeit	gleichwertig	niedriger	höher	höher	keine	gleichwertig	keine	keine
	Mobilität	Öffentlicher Verkehr	niedriger	höher	gleichwertig	gleichwertig	keine	gleichwertig	gleichwertig	keine
	Mobilität	Infrastruktur für Velos	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	niedriger	keine	gleichwertig	niedriger	keine
	Mobilität	Motorisierter Individualverkehr	niedriger	niedriger	höher	niedriger	niedriger	niedriger	niedriger	keine
	Sicherheit	Naturefahren	höher	höher	niedriger	höher	keine	keine	keine	keine
	Sicherheit	Sicherheitsempfinden	gleichwertig	gleichwertig	niedriger	keine	keine	gleichwertig	keine	keine
	Immissionen	Strahlung	gleichwertig	gleichwertig	keine	keine	gleichwertig	keine	keine	keine
	Immissionen	Lärm	niedriger	gleichwertig	niedriger	keine	gleichwertig	keine	keine	keine
	Immissionen	Aussenluft	niedriger	gleichwertig	keine	höher	niedriger	keine	keine	keine
Aussenraum	Versickerung/Retention	gleichwertig	niedriger	gleichwertig	gleichwertig	niedriger	niedriger	keine	keine	
Aussenraum	Biodiversität	höher	niedriger	niedriger	niedriger	niedriger	niedriger	keine	keine	
CO <sub>2</sub> /Energie	Architektur/Konzept	Gebäude	niedriger	niedriger	keine	keine	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig
	Architektur/Konzept	Sommerlicher Wärmeschutz	höher	niedriger	höher	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	keine
	Architektur/Konzept	Effizienz Warmwasserverteilung	niedriger	keine	keine	keine	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	niedriger
	Architektur/Konzept	Energie- und Regelkonzept	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	niedriger	niedriger	niedriger	niedriger
	Eigenversorgung	Vor Ort genutzte Wärme	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	höher	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig
	Eigenversorgung	Autarkiegrad Elektrizität	niedriger	niedriger	keine	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	niedriger
	Treibhausgase	CO <sub>2</sub> -Emissionen Betrieb	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	keine
	Primärenergie	Energiekennzahl Betrieb	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig
	Elektrizität	Lüftung	gleichwertig	niedriger	keine	niedriger	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	niedriger
	Elektrizität	Beleuchtung	gleichwertig	niedriger	niedriger	niedriger	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig
Elektrizität	Haushaltsgeräte	gleichwertig	keine	niedriger	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	
Elektrizität	Stromprodukt	höher	keine	höher	höher	niedriger	gleichwertig	gleichwertig	keine	
Materialien	Alllasten	Alllasten auf dem Grundstück	gleichwertig	gleichwertig	höher	gleichwertig	keine	keine	keine	keine
	Graue Energie	Primärenergie Erstellung	niedriger	niedriger	höher	höher	gleichwertig	höher	höher	keine
	Umweltbelastung	Recycling	gleichwertig	niedriger	höher	höher	niedriger	keine	keine	keine
	Umweltbelastung	Rohstoffe	niedriger	höher	gleichwertig	höher	niedriger	keine	keine	keine
	Umweltbelastung	Recyclingbeton	höher	niedriger	niedriger	keine	gleichwertig	keine	keine	keine
	Umweltbelastung	Schadstoffeintrag	niedriger	gleichwertig	keine	keine	gleichwertig	keine	keine	keine
	Raumluftqualität	Schadstoffe Innenraumluft	gleichwertig	gleichwertig	niedriger	niedriger	gleichwertig	keine	keine	keine
	Wasser	Wasserverbrauch	keine	höher	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	keine	keine	keine
Lebenszyklus	Effizienz/Flexibilität	Flächeneffizienz	niedriger	gleichwertig	keine	keine	keine	gleichwertig	gleichwertig	keine
	Effizienz/Flexibilität	Nutzungsflexibilität	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	keine	niedriger	keine	keine	keine
	Inbetriebnahme	Inbetriebnahme	gleichwertig	höher	gleichwertig	gleichwertig	niedriger	gleichwertig	keine	keine
	Inbetriebnahme	Energiecontrolling/ Betriebsoptimierung	gleichwertig	niedriger	niedriger	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	keine	keine
	Unterhalt	Gebäudehülle	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	keine	gleichwertig	gleichwertig	gleichwertig	keine
	Unterhalt	Gebäudestruktur/Ausbau	gleichwertig	gleichwertig	keine	keine	gleichwertig	keine	keine	keine
	Betrieb	Variantenvergleiche Lebenszykluskosten	höher	gleichwertig	gleichwertig	keine	keine	gleichwertig	keine	keine
	Betrieb	Planung/Bau	niedriger	niedriger	keine	keine	keine	niedriger	keine	keine
	Betrieb	Gebäudebetrieb	niedriger	höher	niedriger	niedriger	niedriger	keine	keine	keine
	Datenmanagement/Dokumentation	Building Information Modeling	niedriger	höher	keine	keine	keine	keine	keine	keine
Datenmanagement/Dokumentation	Dokumentation Betrieb	niedriger	höher	niedriger	niedriger	keine	niedriger	keine	keine	
Total höhere Anforderungen des Vergleichslabels			8	9	8	9	2	3	1	0
Total gleichwertige Anforderungen des Vergleichslabels			29	24	20	17	21	25	14	5
Total niedrigere Anforderungen des Vergleichslabels			15	17	12	8	11	7	4	4
Total keine Anforderungen des Vergleichslabels			1	3	13	18	18	18	34	44

Abbildung 2: Ergebnis inhaltlicher Labelvergleich auf Stufe Indikator (greenproperty als Basis, ohne Darstellung der Zusatzanforderungen der anderen Vergleichslabels).  
Quelle: Amstein + Walthert AG, Zürich, nur für Illustrationszwecke.



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

Global Real Estate  
Postfach 100  
CH-8070 Zürich  
Schweiz

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

Asset Management  
Global Real Estate



Folgen Sie uns  
auf Twitter



Folgen Sie uns  
auf LinkedIn



Quelle: Credit Suisse, wenn nicht anders vermerkt

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

Dieses Material stellt Marketingmaterial der Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundener Unternehmen (nachfolgend «CS» genannt) dar. Dieses Material stellt weder ein Angebot oder eine Aufforderung zur Emission oder zum Verkauf noch einen Bestandteil eines Angebots oder einer Aufforderung zur Zeichnung oder zum Kauf von Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten oder zum Abschluss einer anderen Finanztransaktion dar. Ebenso wenig stellt es eine Aufforderung oder Empfehlung zur Partizipation an einem Produkt, einem Angebot oder einer Anlage dar. Dieses Material stellt in keiner Weise einen Anlageresearch oder eine Anlageberatung dar und darf nicht als verlässlich herangezogen werden. Es berücksichtigt weder Ihre persönlichen Umstände noch stellt es eine persönliche Empfehlung dar. 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. Die Angaben in diesem Material können sich nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Materials ohne Ankündigung ändern, und die CS ist nicht verpflichtet, die Angaben zu aktualisieren. Dieses Material kann Angaben enthalten, die lizenziert und/oder durch geistige Eigentumsrechte der Lizenzinhaber und Schutzrechtsinhaber geschützt sind. Nichts in diesem Material ist dahingehend auszulegen, dass die Lizenzinhaber oder Schutzrechtsinhaber eine Haftung übernehmen. Das unerlaubte Kopieren von Informationen der Lizenzinhaber oder Schutzrechtsinhaber ist strengstens untersagt. Dieses Material darf nicht an Dritte weitergegeben oder verbreitet und vervielfältigt werden. Jegliche Weitergabe, Verbreitung oder Vervielfältigung ist unzulässig und kann einen Verstoß gegen den Securities Act der Vereinigten Staaten von 1933 in seiner jeweiligen Fassung (der «Securities Act») bedeuten. Potenzielle Anleger sollten (mit ihren Steuer-, Rechts- und Finanzberatern) selbstständig und sorgfältig die in den verfügbaren Materialien beschriebenen spezifischen Risiken und die geltenden rechtlichen, regulatorischen, kreditspezifischen, steuerlichen und buchhalterischen Konsequenzen prüfen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen. Copyright © 2021 CREDIT SUISSE GROUP AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.

Verteiler  
**Credit Suisse Asset Management (Switzerland) Ltd.**  
Kalandergrasse 4  
CH-8045 Zurich