

# greenproperty – Zertifizierungssysteme im Vergleich



**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

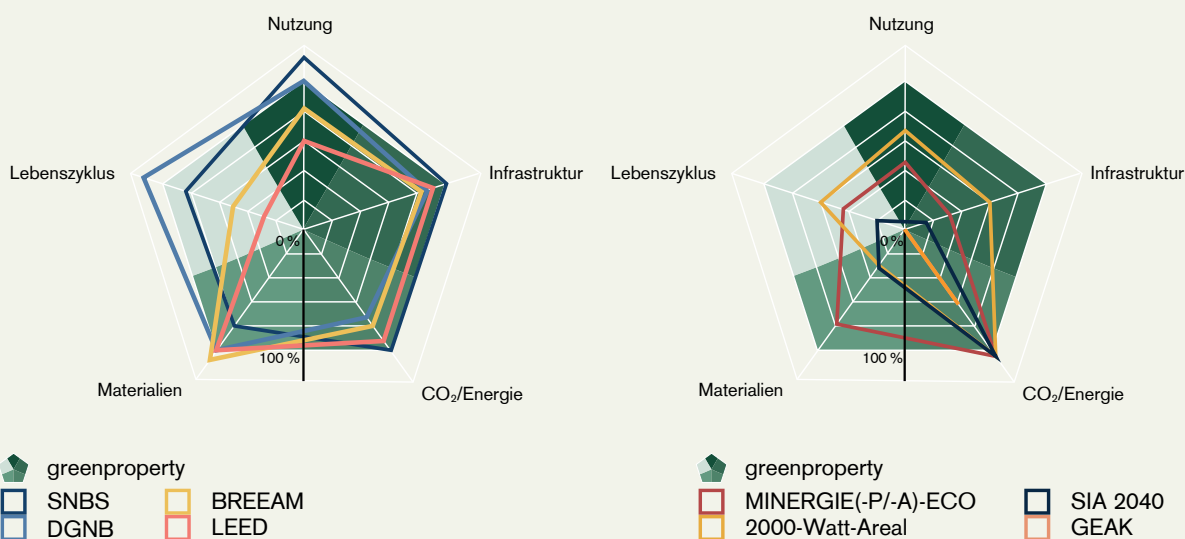


Abbildung 1: greenproperty im Vergleich zu SNBS, DGNB, BREEAM, LEED, MINERGIE(-P/-A)-ECO, 2000-Watt-Areal, SIA-Merkblatt 2040 und GEAK auf Stufe Dimension (greenproperty als Basis, ohne Darstellung der Zusatzanforderungen der Vergleichslabels).

Quelle: Amstein + Walthert 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  
 ■ **gleichwertig = grau**, das Label hat gleichwertige Anforderungen wie greenproperty

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

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

| Dimension                                              | Kriterium                         | Indikator<br><small>green property</small> | SNBS         | DGNB         | BREEAM       | LEED         | MINERGIE<br>(-P/-A)-<br>ECO | 2000-Watt-<br>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        | gleichwertig | niedriger                   | niedriger           | niedriger    | keine        |
|                                                        | Sicherheit                        | Naturgefahren                              | 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        |
| CO <sub>2</sub> /Energie                               | Aussenraum                        | Versickerung/Retention                     | gleichwertig | niedriger    | gleichwertig | gleichwertig | niedriger                   | niedriger           | keine        | keine        |
|                                                        | Aussenraum                        | Biodiversität                              | höher        | niedriger    | niedriger    | niedriger    | niedriger                   | niedriger           | keine        | keine        |
|                                                        | 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 |
| Materialien                                            | 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        |
|                                                        | Altlasten                         | Altlasten auf dem Grundstück               | gleichwertig | gleichwertig | höher        | gleichwertig | keine                       | keine               | keine        | keine        |
|                                                        | Graue Energie                     | Primärenergie Erstellung                   | gleichwertig | 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        |
| Lebenszyklus                                           | Raumluftqualität                  | Schadstoffe Innenraumluft                  | gleichwertig | gleichwertig | niedriger    | niedriger    | gleichwertig                | keine               | keine        | keine        |
|                                                        | Wasser                            | Wasserverbrauch                            | keine        | höher        | gleichwertig | gleichwertig | gleichwertig                | keine               | keine        | keine        |
|                                                        | 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                           | Variantenvergleich Lebenszykluskosten      | höher        | gleichwertig | gleichwertig | keine        | keine                       | gleichwertig        | keine        | keine        |
|                                                        | Betrieb                           | Planung/Bau                                | niedriger    | niedriger    | keine        | keine        | keine                       | niedriger           | keine        | keine        |
| Dokumentation                                          | 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        |
|                                                        | Datenmanagement/ Dokumentation    |                                            |              |              |              |              |                             |                     |              |              |
| 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.



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.