



dt.Ausg./Auflage nicht bekannt

Novum CS-AM / deutsche Ausgabe
8045 Zürich

<https://www.credit-suisse.com/ch/de/a...>

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse

Erscheinungsweise: 2x jährlich



Seite: 15
Fläche: 458'285 mm²

Auftrag: 3006207
Themen-Nr.: 672.002

Referenz: 71834932
Ausschnitt Seite: 1/9

Nachhaltige Lösungen

greenproperty. Das Gütesiegel.

Das Gütesiegel greenproperty ist umfassender als andere Nachhaltigkeitslabel und umfasst fünf Dimensionen: die Nutzung, die Infrastruktur, den Energieverbrauch, den Einsatz von Materialien sowie den Lebenszyklus einer Immobilie.

Mit der Entwicklung und Einführung des greenproperty Gütesiegels hat das Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management 2009 ein Zeichen für mehr Nachhaltigkeit bei Immobilien gesetzt. Seit zehn Jahren bietet das Gütesiegel eine nachhaltige Orientierung bei Anlageentscheiden.





dt.Ausg./Auflage nicht bekannt

Novum CS-AM / deutsche Ausgabe
8045 Zürich<https://www.credit-suisse.com/ch/de/a...>Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse

Erscheinungsweise: 2x jährlich

Seite: 15
Fläche: 458'285 mm²Auftrag: 3006207
Themen-Nr.: 672.002Referenz: 71834932
Ausschnitt Seite: 3/9

Im Jahr 2009 wurde mit dem Gütesiegel greenproperty erstmalig ein eigener Standard lanciert, der die Neubauten im Portfolio des Global Real Estate unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten bewertbar machte. Das Zertifikat sollte die Antwort des Global Real Estate auf die Frage sein, wie das Unternehmen, als eine der grössten Bauherrinnen der Schweiz, seiner Verantwortung für kommende Generationen gerecht werden will. Schon damals war die CO₂-Reduktion eine der dringlichsten Herausforderungen, für die es Lösungsansätze zu finden galt. Besonders vor dem Hintergrund, dass Gebäude weltweit 40 % der globalen Primärenergie verbrauchen und allein durch ihren Unterhalt ca. ein Drittel der gesamten, vom Menschen verursachten, CO₂-Emissionen verantworten.

Ein sehr wichtiger Faktor bei der Nachhaltigkeit von Gebäuden ist der Mensch und sein Verhalten im Alltag. Er kann einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von CO₂-Emissionen leisten. Umgekehrt ist es aber auch wichtig, dass die Bedürfnisse der Menschen nach Komfort und Funktionalität bei Nachhaltigkeitsüberlegungen nicht zu kurz kommen: Seien es Mieter, die sich Zuhause wohl fühlen möchten. Arbeitnehmer, die durch die Vorzüge von zukunftsfähigen Bürobauten und Retail-Liegenschaften inspiriert und motiviert sind. Genauso wie Anleger und Investoren, die die Rentabilität des Gebäudes und ihre Rendite im Vordergrund sehen. Die Werthaltigkeit nachhaltiger Liegenschaften ist über den gesamten Lebenszyklus hoch und stabil. Ihre Energieeffizienz verringert die Ausgaben und wirkt als Absicherung ge-



dt.Ausg./Auflage nicht bekannt

Novum CS-AM / deutsche Ausgabe
8045 Zürich<https://www.credit-suisse.com/ch/de/a...>Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse

Erscheinungsweise: 2x jährlich

Seite: 15
Fläche: 458'285 mm²Auftrag: 3006207
Themen-Nr.: 672.002Referenz: 71834932
Ausschnitt Seite: 4/9

gen mögliche Energiekostenerhöhungen. Analysen zeigen zudem, dass sich Nachhaltigkeit auch unmittelbar auszahlt. So resultieren gemäss dem Immo-Monitoring von WüestPartner beste Minergie-Bedingungen bei Renditeliegenschaften in einem Aufschlag von 6,5 % auf die Nettomiete.

Überzeugt von der Bedeutung des Gütesiegels und von der Wichtigkeit einer nachhaltigen Bauweise lancierte das Global Real Estate im Jahr 2009 auch gleich den ersten Schweizer Immobilienfonds, der vorwiegend in zertifizierte Liegenschaften investiert. Der CS REF Green Property verschafft den Anlegern Zugang zu einem diversifizierten Portfolio mit nachhaltigen Liegenschaften an wirtschaftlich starken Standorten in der Schweiz (siehe hierzu «Gleis 0 in Aarau. Nachhaltig leben und arbeiten.»).

Umfassender als andere Standards

Das Gütesiegel greenproperty entwickelte das Global Real Estate gemeinsam mit dem renommierten Ingenieur- und Planungsunternehmen Amstein + Walthert. Als Basis für die Zertifizierung mit dem greenproperty Gütesiegel dienen die SIA-Norm 112/1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau» sowie die etablierten Minergie-Anforderungen zur Energieeffizienz von Gebäuden. Folglich sind die Label Minergie[®], Minergie-P[®], Minergie-Eco[®] bzw. P-Eco[®] ganz oder teilweise in die Bewertungsmassstäbe der drei greenproperty Gütesiegel Gold, Silber und Bronze integriert. Vielen Minergie-Standards liegen zudem Ausschlusskriterien zugrunde, die auch bei der greenproperty Zertifizierung angewandt werden.



dt.Ausg./Auflage nicht bekannt

Novum CS-AM / deutsche Ausgabe
8045 Zürich<https://www.credit-suisse.com/ch/de/a...>Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse

Erscheinungsweise: 2x jährlich

Seite: 15
Fläche: 458'285 mm²Auftrag: 3006207
Themen-Nr.: 672.002Referenz: 71834932
Ausschnitt Seite: 5/9

Um den ganzheitlichen Anspruch an eine Liegenschaft in allen Einzelheiten zu definieren, kommen bei der Zertifikatsvergabe fünf Dimensionen der Nachhaltigkeit auf den Prüfstand: die Nutzung, die Infrastruktur, der Energieverbrauch, der Einsatz von Materialien sowie der Lebenszyklus einer Immobilie. Diesen fünf Dimensionen sind insgesamt 35 Kriterien untergeordnet, wie zum Beispiel die Biodiversität, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr oder die Recyclbarkeit der Materialien.

Bei der Bewertung werden die Ergebnisse subsumiert und als Erfüllungsgrade in einem übersichtlichen Spinnendiagramm veranschaulicht. Damit liegt dem greenproperty Gütesiegel die am genauesten differenzierte und objektivste Bewertungsmethode in der Schweiz zugrunde. Mit der externen Zertifizierung dieser Kriterien wurden Amstein + Walthert sowie WüestPartner betraut, ein führendes Beratungsunternehmen mit Spezialisierung auf Bau- und Immobilienmärkte. Beide werden für ihre Expertise und ihre unabhängigen Beurteilungen international geschätzt.

Phasen der Zertifizierung

Eine Zertifizierung beginnt mit der Einreichung sämtlicher Unterlagen und der damit beginnenden Vorprüfung. Denn bereits in der Planungsphase werden die entscheidenden Weichen für eine erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele gestellt. Mit dem Baubeginn wird zunächst ein provisorisches Zertifikat vergeben. Die definitive Zertifizierung erfolgt durch die greenproperty association nach der Bauabnahme.

Im Betrieb werden die Energieverbrauchsdaten der Gebäude



dt.Ausg./Auflage nicht bekannt

Novum CS-AM / deutsche Ausgabe
8045 Zürich<https://www.credit-suisse.com/ch/de/a...>Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse

Erscheinungsweise: 2x jährlich

Seite: 15
Fläche: 458'285 mm²Auftrag: 3006207
Themen-Nr.: 672.002Referenz: 71834932
Ausschnitt Seite: 6/9

jährlich erfasst und, wo angezeigt, Betriebsoptimierungen durchgeführt. Die 60 grössten Liegenschaften im Portfolio des Global Real Estate mit entsprechend höherem Verbrauch sowie praktisch alle Liegenschaften des CS REF Green Property werden sogar ständig online über das Siemens Advantage Operation Center (AOC) überprüft. Und bei Bedarf werden rasch Optimierungsmassnahmen eingeleitet.

Zukunftsdenken ist zeitgemäss

Wie visionär die Entwicklung des greenproperty Gütesiegels speziell in Kombination mit der Einführung der Minergie-Standards ist, wird aus einer Abstimmung deutlich, in der die Schweizer Stimmbevölkerung im Mai 2017 dem neuen Energiegesetz und damit der Energiestrategie 2050 zugestimmt hat. Ein Gesetz, nach dem sich das Land dazu verpflichtet, Investitionen in erneuerbare Energie zu fördern, den Energieverbrauch zu senken und die Energieeffizienz zu erhöhen. Ein klares Bekenntnis zu Umweltschutz und Nachhaltigkeit, das der Energiestrategie des Global Real Estate aus dem Jahr 2009 inhaltlich sehr nahe ist.

Anforderungen anpassen

Damit das greenproperty Gütesiegel auch in Zukunft immer neue Massstäbe setzen kann, werden die Kriterien zur Zertifizierung laufend angepasst. Auch gesellschaftliche Veränderungen fliessen in die Beurteilung mit ein. Bereits für April 2019 ist eine Überarbeitung des Gütesiegels zu erwarten.

Heute findet die Strategie zur Zertifizierung von Wohn-, Büro-



dt.Ausg./Auflage nicht bekannt

Novum CS-AM / deutsche Ausgabe
8045 Zürich

<https://www.credit-suisse.com/ch/de/a...>

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse

Erscheinungsweise: 2x jährlich



Seite: 15
Fläche: 458'285 mm²

Auftrag: 3006207
Themen-Nr.: 672.002

Referenz: 71834932
Ausschnitt Seite: 7/9

und Retail-Neubauten auf alle Schweizer Immobilienprodukte im Portfolio des Global Real Estate Anwendung. Für Investoren und Anleger schafft das Gütesiegel Vertrauen in die Zukunft ihrer Anlagen. Zu Recht. Mehr als 100 Liegenschaften wurden bisher mit dem definitiven greenproperty Siegel ausgezeichnet. Der Gesamtverkehrswert der grünen Liegenschaften beläuft sich auf CHF 6 Mia., Tendenz steigend.

«Energiesparen hatte plötzlich nichts mehr mit Frieren oder Verzicht zu tun. Es steht heute für gutes Bauen. Dieses neue Bewusstsein ist ein grosser Verdienst von Minergie.»

Heinz Tännler, ehemaliger Präsident Verein Minergie und Regierungsrat Kanton Zug

«Wir sind stolz darauf, mit greenproperty ein Gütesiegel dieser Bedeutung mitentwickelt zu haben.»

Andreas Huterer, Partner Amstein + Walthert, Consulting & Engineering



dt.Ausg./Auflage nicht bekannt

Novum CS-AM / deutsche Ausgabe
8045 Zürich

<https://www.credit-suisse.com/ch/de/a...>

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse

Erscheinungsweise: 2x jährlich

greenproperty.
Das Gütesiegel.



Seite: 15
Fläche: 458'285 mm²

Auftrag: 3006207
Themen-Nr.: 672.002

Referenz: 71834932
Ausschnitt Seite: 8/9



Abbildung: Liegenschaften, die ein greenproperty Gütesiegel tragen, erhalten eine entsprechende Plakette in Gold, Silber oder Bronze: Ein Zeichen für Qualität, das Transparenz schafft.



dt.Ausg./Auflage nicht bekannt

Novum CS-AM / deutsche Ausgabe
8045 Zürich

<https://www.credit-suisse.com/ch/de/a...>

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse

Erscheinungsweise: 2x jährlich



Seite: 15
Fläche: 458'285 mm²

Auftrag: 3006207
Themen-Nr.: 672.002

Referenz: 71834932
Ausschnitt Seite: 9/9

Die Unterscheidung zwischen den einzelnen Zertifikaten repräsentiert ein breites und genaues Spektrum an Nachhaltigkeitsniveaus. Jedes einzelne Kriterium ist eine Errungenschaft, die herausgestellt werden darf und dazu motiviert, die Nachhaltigkeit eines Gebäudes weiter zu verbessern.

Das greenproperty Gütesiegel in Gold

Diese Immobilien erfüllen mindestens die Hälfte aller fünf definierten Dimensionen. Zusätzlich werden die Minergie-Zertifizierung und die Berücksichtigung ausgewählter Minergie-Eco-Ausschlusskriterien vorausgesetzt.

Das greenproperty Gütesiegel in Silber

Alle fünf greenproperty Dimensionen müssen annähernd zur Hälfte erfüllt sein, der Minergie-Standard ist Bedingung.

Das greenproperty Gütesiegel in Bronze

Vier Dimensionen von greenproperty sind zu 40 % einzuhalten, die fünfte zu mindestens einem Viertel. Keine Dimension darf zu weniger als 25 % realisiert sein.