

Asset Management

Nachhaltigkeit

Ansätze einer Grossbank



CREDIT SUISSE AG, Real Estate Asset Management
Roger Baumann, Head New Business / Sustainability / Control

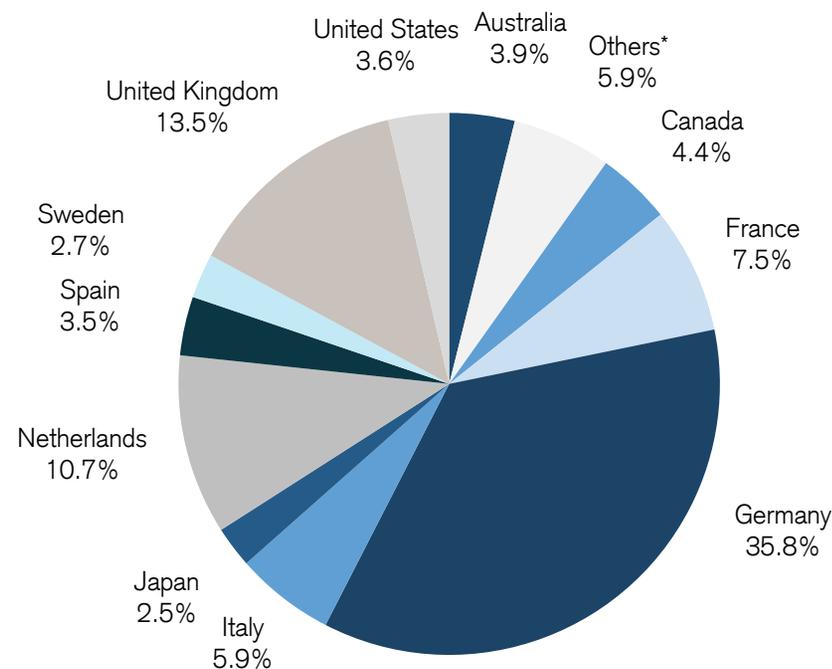
Rendite und Nachhaltigkeit – ein Widerspruch?
6. November 2012

Rendite und Nachhaltigkeit – ein Widerspruch?

- Weshalb sind nachhaltige Gebäude für Grossinvestoren interessant?
- Welche Verantwortung trägt ein privater, professioneller Immobilieninvestor?
- Welche Nachhaltigkeitsstrategien und –massnahmen sind umsetzbar?
- Welche Chancen erhält Nachhaltigkeit aus finanzieller Sicht in Zukunft?
- Welche Rolle spielt dabei die Energiewende?

Globaler Footprint des Real Estate Asset Managements mit Schwerpunkt in Europa und einer Vorreiterrolle in der Schweiz

Aufteilung der verwalteten Immobilienvermögen (exkl. Schweiz)



Marktposition

Real Estate Asset Management

- Verwaltete Immobilienvermögen von 38.7 Mrd. CHF – davon rund CHF 11 Mrd. ausserhalb der Schweiz
- Einer der zehn grössten institutionellen Immobilien Asset Manager weltweit²

Ausserhalb der Schweiz

- Investiert in 153 Liegenschaften in 18 Ländern
- Track Record seit Beginn der Neunzigerjahre in Europa, seit 2004 mit globalem Fokus

¹ Others: Belgium, Czech republic, Poland, Portugal, Austria, Chile, Mexico

² Quelle: IP Real Estate November/December 2010

Dies ist die Kapitalallokation per Juli 2011; sie kann sich mit der Zeit ändern.

Quelle: Credit Suisse AG

Backsteine und Mörtel – im Zentrum steht immer die Immobilie



Quelle: Credit Suisse AG

Real Estate Asset Management Schweiz – wichtigste Zahlen und Fakten

- Grösster Anbieter von Immobilienanlageprodukten in der Schweiz mit **verwalteten Vermögen** von CHF 30.0 Mrd. per 3. September 2012. In rund 1100 Liegenschaften bestehen 74'000 Mietverhältnisse
- Die **verwalteten Produkte** umfassen:
 - 5 kotierte Immobilienfonds; vier mit Fokus auf die Schweiz, einer ist global ausgerichtet
 - 4 Immobilienfonds für institutionelle oder qualifizierte Anleger mit OTC-Handel; drei Fonds fokussieren auf die Schweiz, einer ist global ausgerichtet
 - 3 Immobilienanlagegruppen der Credit Suisse Anlagestiftung
 - 1 kotierte Immobilien-Aktiengesellschaft
- Anzahl Mitarbeitende: rund 110
- Zurzeit befinden sich für CHF 2.9 Mia. Bauten in der Umsetzung, wovon im Jahr 2012 CHF 1.1 Mia. verbaut werden . Der Anteil an Umbauten und Renovationen beträgt ca. CHF 255 Mio.



Zürich, Sihlcity



Basel, Messeturm



Genève, Confédération Centre

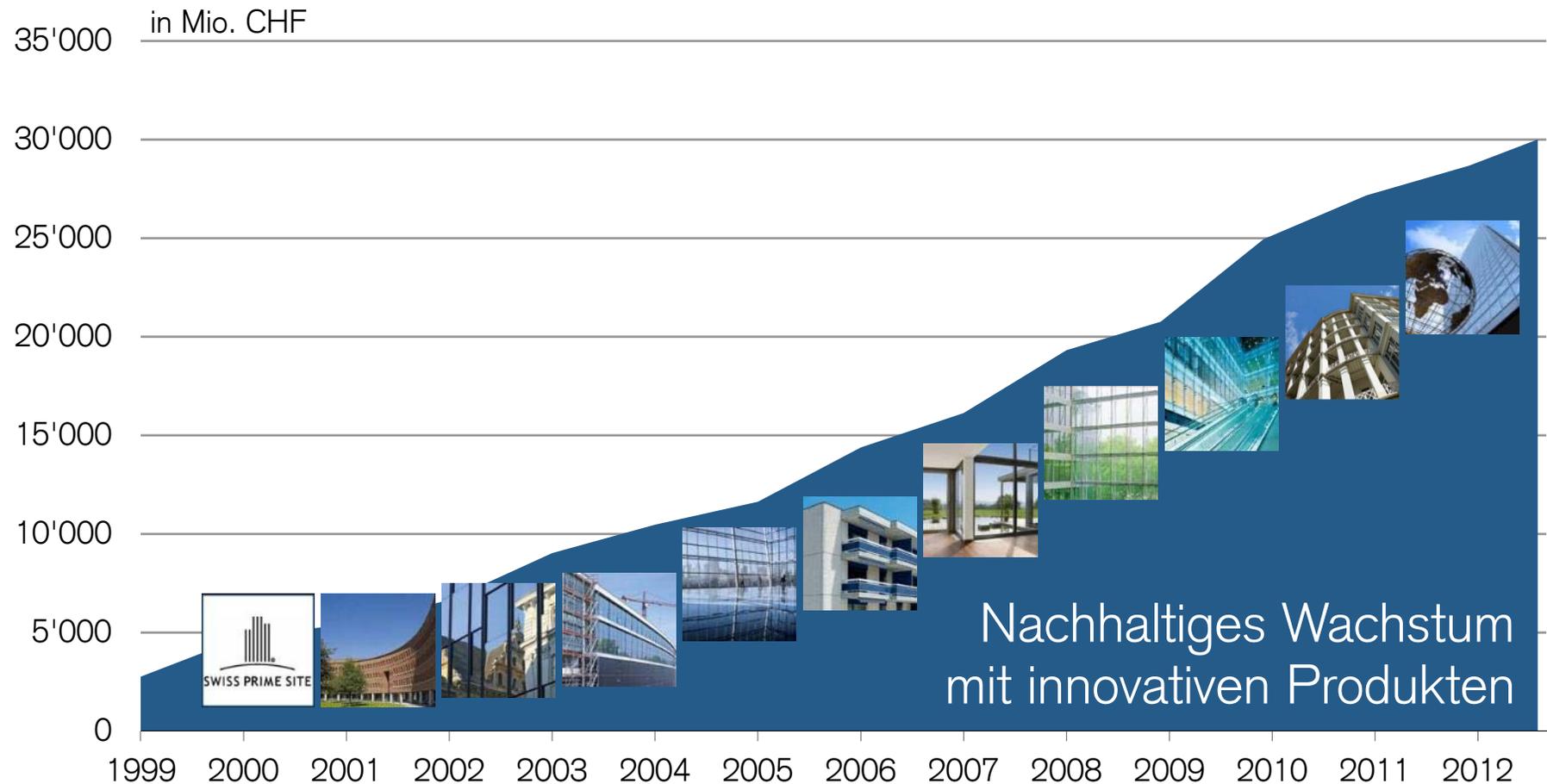


Sydney, Goulburn Street

Letzter Datenpunkt: 3.9.2012

Quelle: Credit Suisse AG

Kontinuierliches Wachstum – magische Marke überschritten: Verwaltete Vermögen per 3. September 2012: CHF 30.0 Mia.

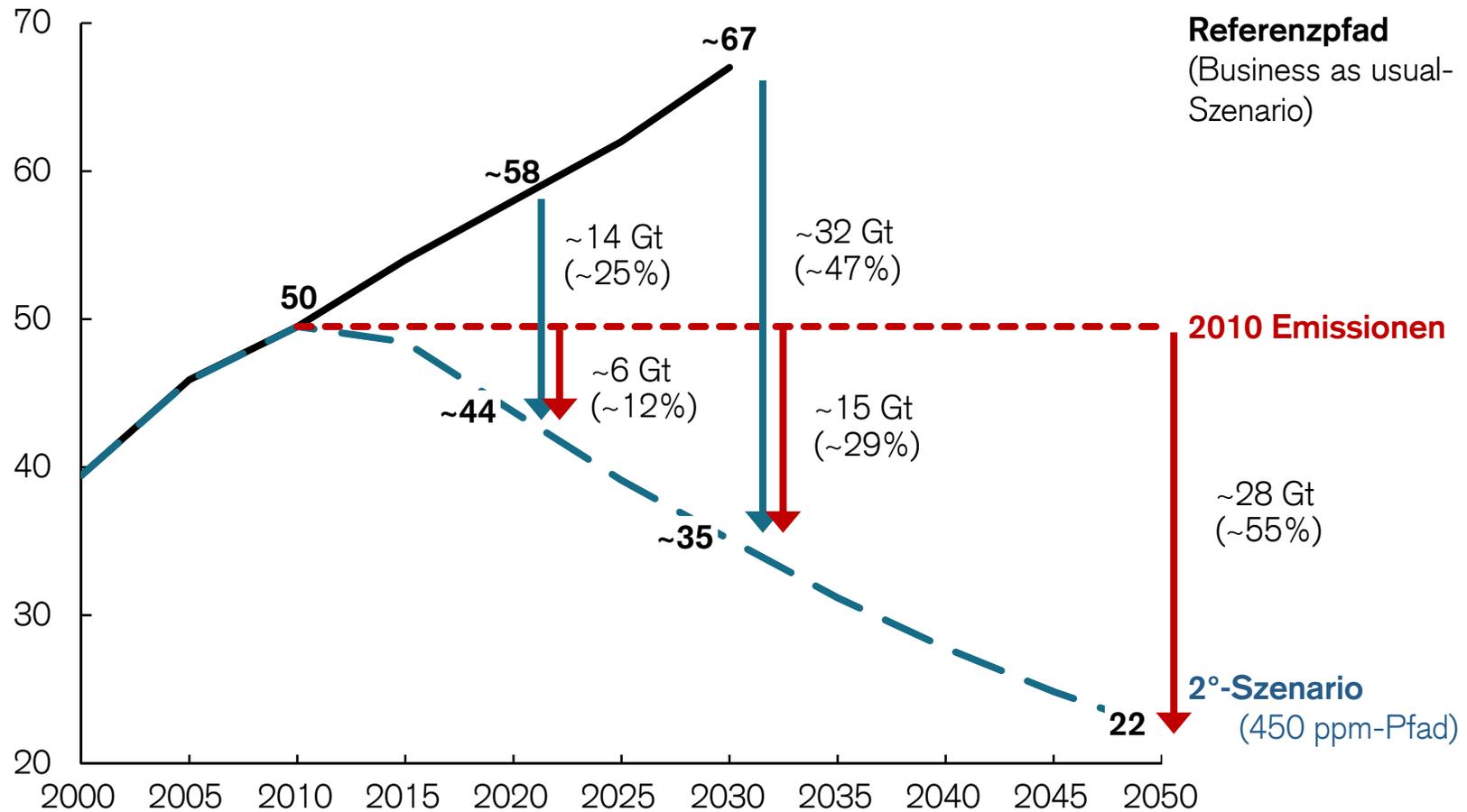


Letzter Datenpunkt: 3.9.2012

Quelle: Credit Suisse AG

Den Temperaturanstieg unter 2°C zu stabilisieren heisst, die globalen CO₂e-Emissionen um 12% (2020) bzw. 55% (2050) vs. 2010 zu reduzieren

Gt CO₂e , pro Jahr



Quelle: Project catalyst

Über 30% der gesamten anthropogenen CO₂-Emissionen werden im Gebäudebetrieb produziert

40% des gesamten Endenergieverbrauchs wird für Heizwärme verbraucht

50% aller verfügbaren Ressourcen werden vom Bausektor in Anspruch genommen

Quelle: International Energy Agency (IEA), 2012

Die Notwendigkeit der Dekarbonisierung des Immobiliensektors stellt strategische Herausforderungen an das Real Estate Asset Management der Credit Suisse

- 1 Eine zunehmend wichtige Rolle in der **Werterhaltung bzw. Wertsteigerung** der Assets der Credit Suisse REAM wird in Zukunft die Fähigkeit und Flexibilität spielen, das Portfolio langfristig auf sich **ändernden Energiepreise und gesetzlichen Rahmenbedingungen** auszurichten
- 2 Investoren entwickeln zunehmend die Sichtweise, ihre Anlagen in Immobilienprodukten gegen **Risiken von steigenden Energiepreisen und regulatorischen Eingriffen im Real Estate Sektor abzusichern**
- 3 Das Real Estate Asset Management der Credit Suisse wird als die Nr. 1 unter den professionellen Immobilieninvestoren der Schweiz **eine Vorreiterrolle in der Dekarbonisierung** des Schweizer Immobilien Sektors übernehmen (auch dank ihrem langfristigem Anlagehorizont, Zugang zu Kapital und dem Know-how)

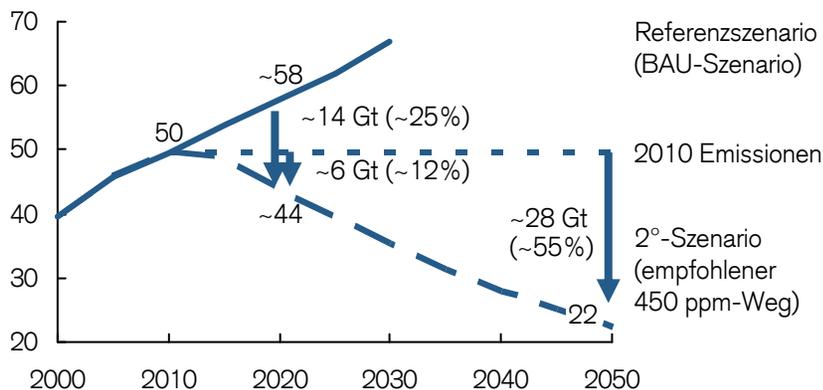
Generell ist anzunehmen, dass Banken zunehmend ihrer gesellschaftlichen Verantwortung als Finanzintermediäre hinsichtlich dem Übergang zu einer kohlenstoffarmen (Immobilien-)wirtschaft werden nachkommen müssen, z.B. durch die Erleichterung des Zugangs zu Kapital für Immobilienbesitzer für energetische Sanierungen

Quelle: Credit Suisse AG

1 Investitionen in ein dekarbonisiertes Portfolio sind Absicherungen gegen Risiken steigender Energiepreise und regulatorischer Eingriffe

Zunehmende regulatorische Eingriffe

- Um die Erderwärmung bei maximal 2 Grad zu stabilisieren müssen die globalen Emissionen bis 2050 um 55% reduziert werden (vs. 2010)
- Da der Gebäudesektor ein entscheidender Beitrag zur CO₂-Reduktion leisten soll, besteht ein hohes Risiko für einschneidende regulatorischer Eingriffe, welche massive Investitionen in kurzer Zeit erfordern (siehe 40%- Reduktionsziel der Schweiz für Gebäudesektor bis 2020¹)
- Ein **energieineffizientes** Immobilienportfolio würde besonders stark unter solchen Eingriffen leiden



1 Revidiertes CO₂-Gesetz bzw. Vorschlag für CO₂-Verordnung (UVEK (11. Mai, 2012): "Anhörung zur CO₂-Verordnung eröffnet")

2 Bundesamt für Statistik, Landesindex der Konsumentenpreise Jan 2000 – Apr 2012, Heizöl 3001-6000 Liter

Steigende volatilere Energiepreise

- Historisch weisen Energiepreise eine hohe Volatilität und einen stark ansteigenden Trend auf – z.B. Retail-Preisanstieg von Heizöl in der Schweiz von über 150% in gut 12 Jahren
- Es wird erwartet, dass Preise für Energieträger wie Öl sowie für Strom weiter ansteigen werden, was die Nebenkosten für ineffiziente Gebäude stark erhöht
- Steigende Nebenkosten erhöhen Druck auf Nettomieten **energieineffizienter** Gebäude



Quelle: Credit Suisse AG, WWF

2 Immobilieninvestoren versuchen sich zunehmend gegen die Risiken steigender Energiepreise und regulatorischer Eingriffe abzusichern

Daten

- **79% von Finanzinvestoren in den USA¹** sind bereit mehr zu zahlen für energieeffiziente Gebäude
- **95% der Real Estate Investoren in den UK²** sehen einen Zusammenhang zwischen nachhaltigen Anlagen und höheren Renditen
- **52% der Unternehmen in der Schweiz³** achten auf Nachhaltigkeit und sind bereit mehr zu bezahlen für Bürogebäude

Trends

- **Stark steigende Nachfrage nach zukunftssicheren Produkten** erwartet⁴
- **Markt für „Green Real Estate“-Produkte noch in der frühen Entwicklungsphase** – noch relative wenige Investitionsprodukte auf dem Markt, da auch beispielsweise ein Transaktionsmarkt für „Green buildings“ noch nicht vorhanden ist⁵

1 GVA Grimley, Towards Sustainable Offices, 2007 as well as McGraw Hill, Construction Survey, 2006

2 Aviva Investors, Unlisted Real Estate Funds – Environmental Review, 30 November 2008

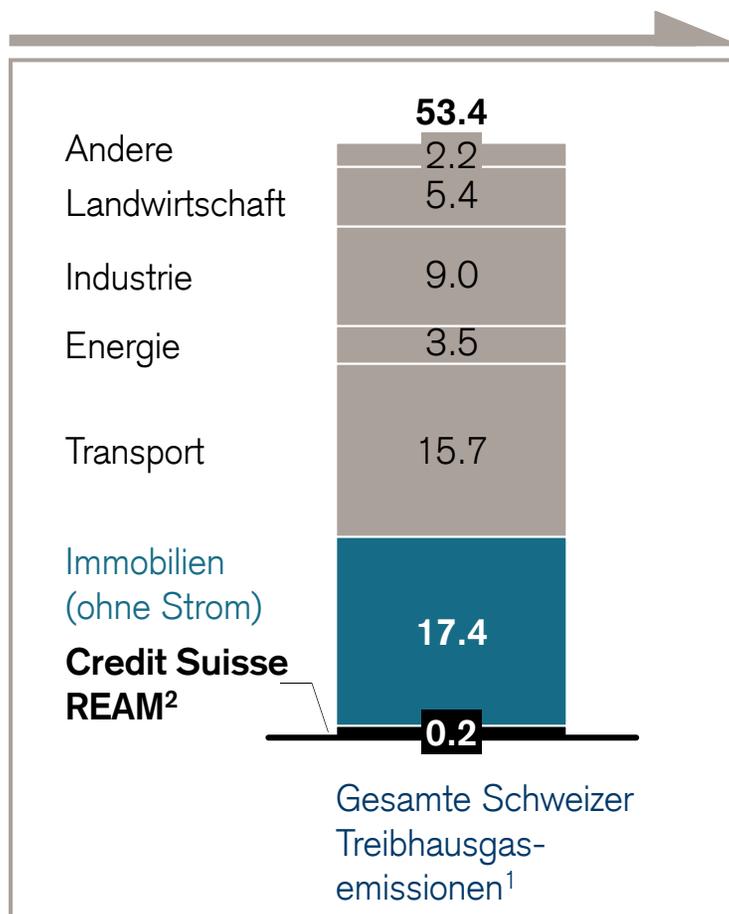
3 CCRES, Corporate Real Estate and Sustainability Survey (CRESS), 2011

4 UNEP Finance Initiative, Sustainable Investment in Real Estate, October 2009

5 Basiert auf Daten von Strategic Insight

3 CS REAM ist verantwortlich für ca. 0.3% der Gesamtschweizerischen CO₂-Emissionen bzw. 1% der CO₂-Emissionen des Gebäudesektors

Übersicht über die jährlichen Treibhausgasemissionen, Mt CO₂e



CS REAM

- Grösster Real Estate Investor in der Schweiz
- Analysiertes Portfolio mit jährlichen Emissionen von ~ 167 kt CO₂ (Inkl. Stromverbrauch) bzw. ~ 100 kt CO₂ (nur durch Brennstoffe)
- Extrapoliert auf gesamtes CS REAM Portfolio
 - Ca. 1% der Gebäudeemissionen der Schweiz
 - Ca. 0.3% der totalen Treibhausgasemissionen der Schweiz

Analyse von 828 (von mehr als 1048) Assets des CS REAM Portfolios, für die Daten (für 2010) von Wincasa verfügbar sind (CHF 15.3 Mrd. NAV)

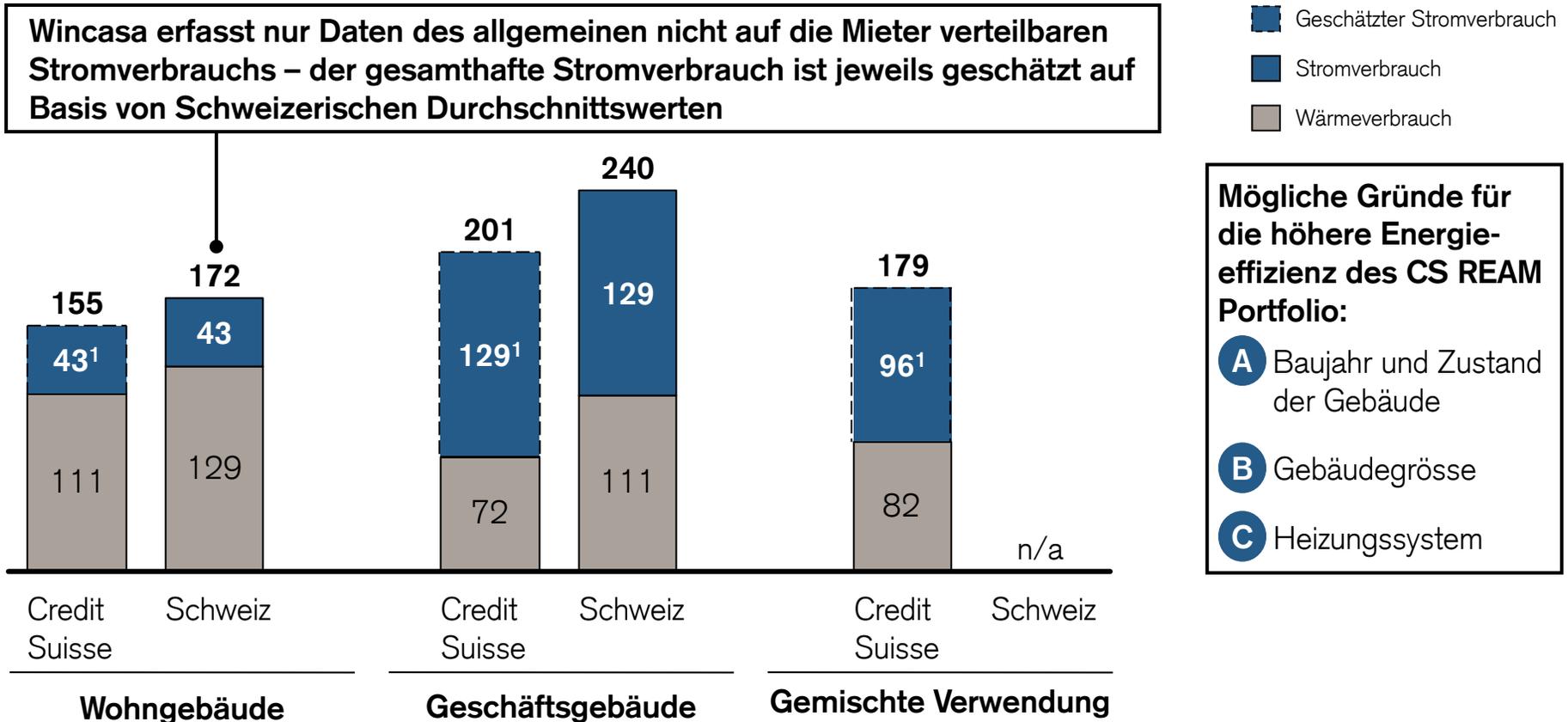
1 Geschätzt auf Basis der Emissionen im 2005 des National Inventory Report – beinhaltet nur Emissionen aus der in der Schweiz produzierten Elektrizität ("Energie")

2 Credit Suisse REAM Emissionen beinhalten nur Emissionen von Heizung und Kühlung (ohne Stromverbrauch), extrapoliert für gesamtes CS REAM Portfolio

Quelle: Bundesamt für Statistik

Die analysierten Gebäude des CS REAM Portfolios sind im Durchschnitt energie-effizienter als der Schweizerische Durchschnitt

Analysiertes Portfolio von CHF 15.3 Mrd., durchschnittliche Energieeffizienz pro Gebäudetyp, in kWh/m²

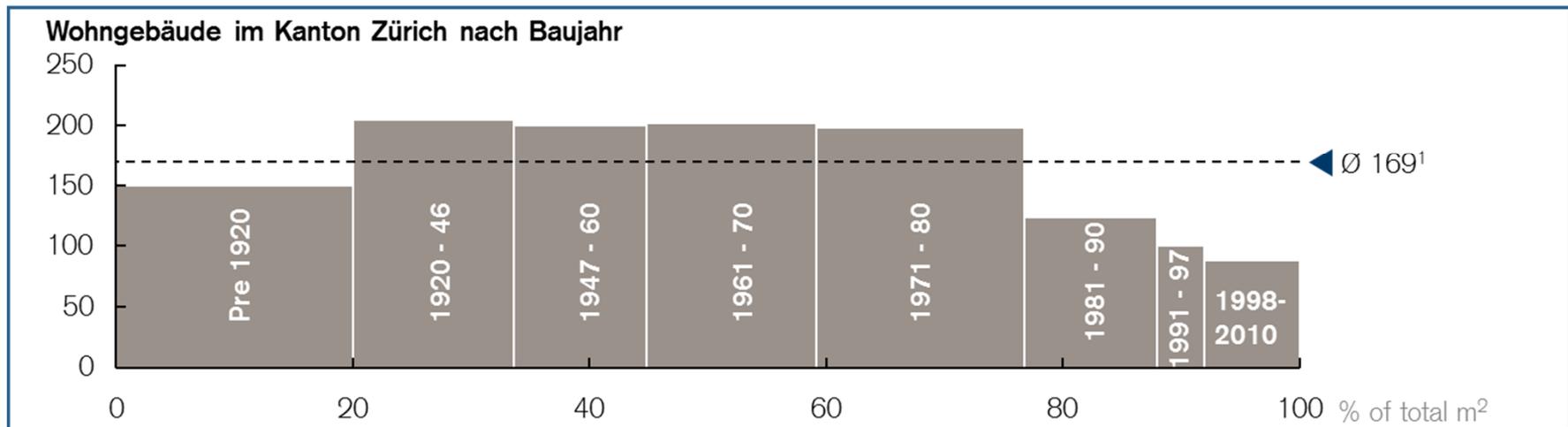
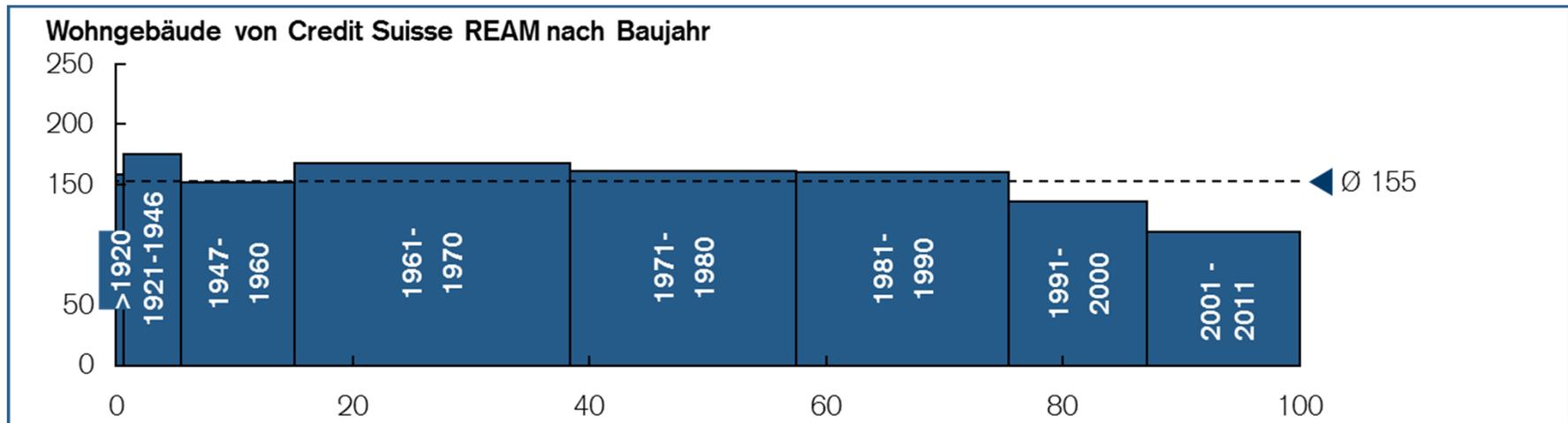


¹ Geschätzt auf Basis analoger Gebäudetypen in der Schweiz; für Gebäude mit gemischter Verwendung wird der durchschnittliche Stromverbrauch von Bürogebäuden in der Schweiz angewendet (exkl. Data Zentren)

Quelle: Datengrundlage von Wincasa (Amstein+Walthert), Bundesamt für Energie BFE: "Der Energieverbrauch der Dienstleistungen und der Landwirtschaft, 1990 – 2035" and "Der Energieverbrauch der Privaten Haushalte, 1990-2035"

A CS REAM Gebäude sind durchschnittlich jünger und die älteren Gebäude effizienter als der Durchschnitt im Kanton Zürich

Analysiertes Portfolio von CHF 15.3 Mrd., Energieeffizienz, in kWh/m²

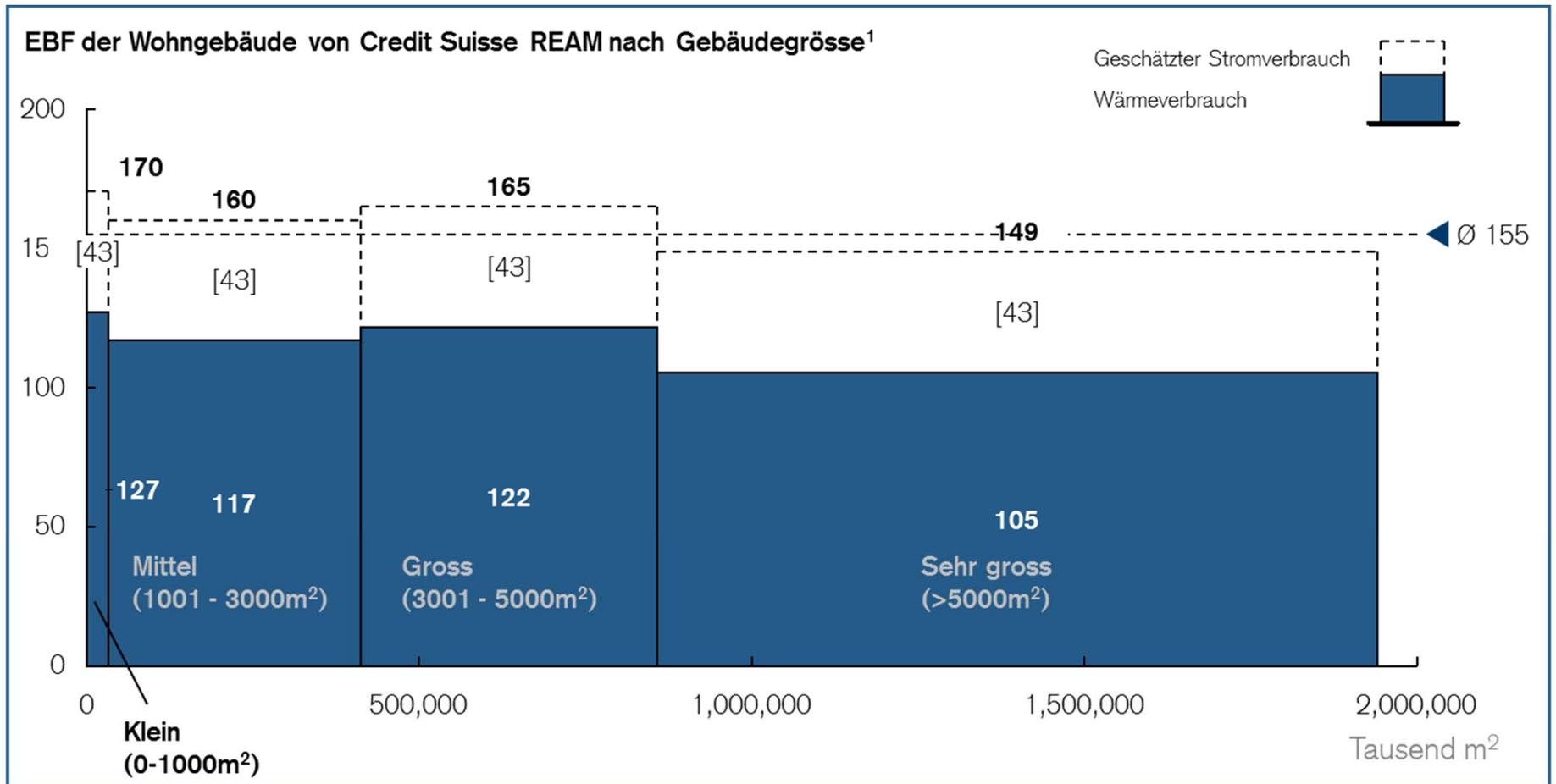


1 Energieverbrauch von Wohngebäuden im Kanton Zürich; umgerechnet von Liter Öl pro m² EBF in kWh pro m² EBF mit einem Faktor von 10

Quelle: Datengrundlage von Wincasa (Amstein+Walthert), Energiefachstelle Kanton Zürich

B Gebäude im CS REAM Portfolio sind relativ gross, was zur relativ höheren Energieeffizienz des Portfolios beiträgt

Analysiertes Portfolio von CHF 15.3 Mrd., Energieeffizienz, in kWh/m²

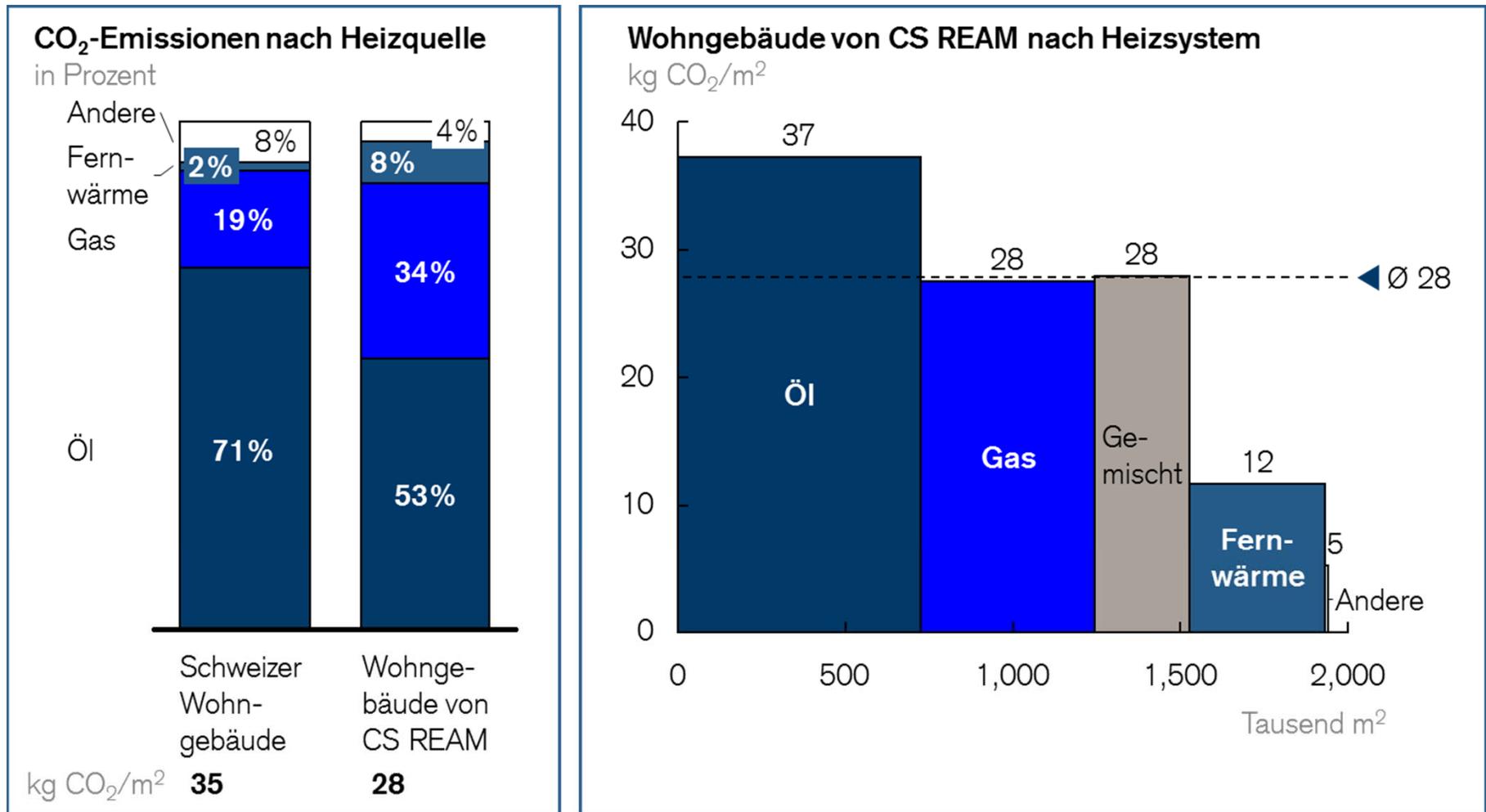


¹ Exklusive Daten von 17 Gebäuden welche nur Stromverbrauch aufweisen um zwischen Strom- und Wärmeverbrauch unterscheiden zu können

Quelle: Datengrundlage von Wincasa (Amstein+Walthert)

Der relativ hohe Anteil an Fernwärmeh Heizungen trägt ebenfalls zu den tieferen durchschnittlichen Emissionen des Portfolios von CS REAM bei

Analysiertes Portfolio von CHF 15.3 Mrd.



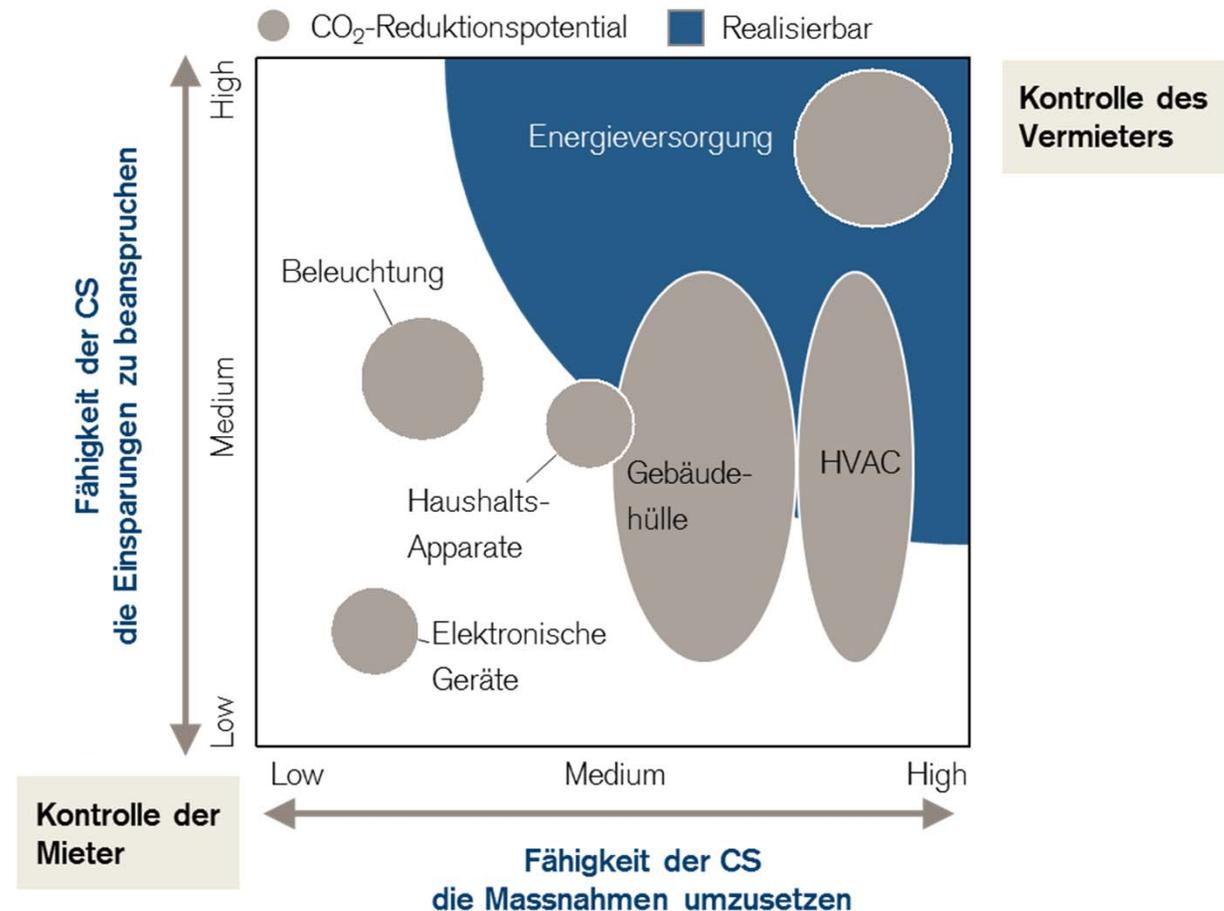
Quelle: Datengrundlage von Wincasa (Amstein+Walthert), Bundesamt für Energie "Der Energieverbrauch der Privaten Haushalte, 1990 - 2035"

Das tatsächlich realisierbare Reduktionspotential hängt davon ab, ob die Massnahmen implementierbar und deren Einsparungen greifbar sind

Die Fähigkeit von CS REAM Einsparungen zu beanspruchen

hängt von der Möglichkeit ab die Energieeinsparungen der Investitionen über höhere Mieten in relativ kurzer Zeit wieder hereinzuholen:

- **Marktmietzins:** Mieterhöhungen sind oft nicht möglich aufgrund lokalen Preisbegebenheiten, z.B. limitierte Nachfrage nach teureren Mietwohnungen in peripheren, ländlichen Gebieten
- **Mietrecht:** Mieterhöhungen sind oft erst verspätet möglich (Mieterwechsel ~12-15% pro Jahr), oder, je nach Kanton, sogar blockiert



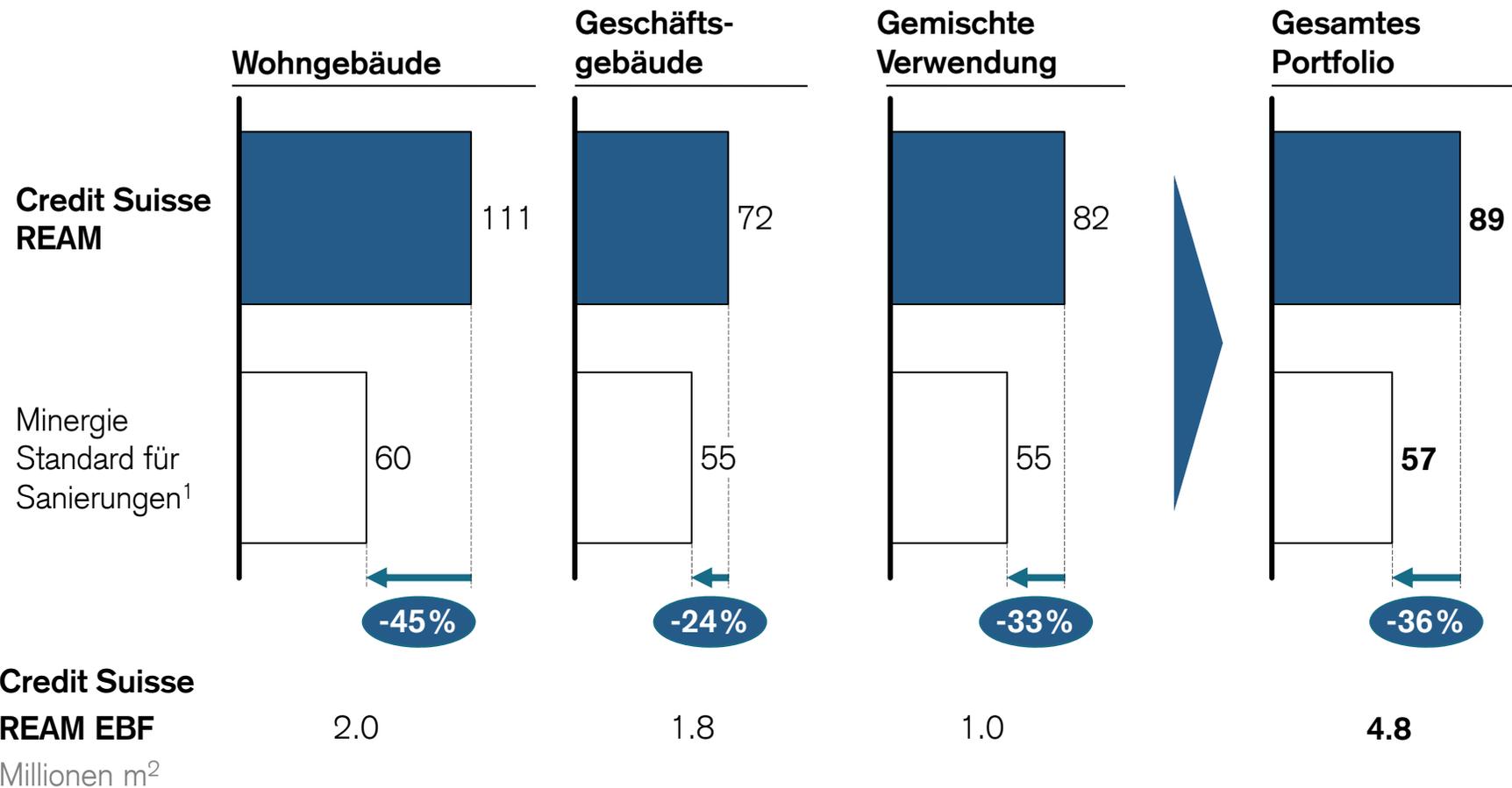
Fähigkeit die Massnahmen physisch umzusetzen, z.B.,

- Haushaltsapparate und Beleuchtung sind unter Kontrolle von CS REAM und Mietern
- Elektronische Geräte (z.B. Unterhaltung, Kommunikation, etc.) sind normalerweise unter der vollen Kontrolle der Mieter

Quelle: Credit Suisse AG

Durch Gebäudesanierungen liesse sich die Energieeffizienz des Portfolios von CS REAM deutlich weiter steigern

Analysiertes Portfolio von CHF 15.3 Mrd., durchschnittliche Energieeffizienz (für den Wärmeverbrauch) pro Gebäudetyp, in KWh/m²



1 Norm SIA 380/1:2009 - Standard für den Wärmeverbrauch von Wohngebäuden und Verwaltungsgebäuden (für Geschäftsgebäude) gebaut vor 2000

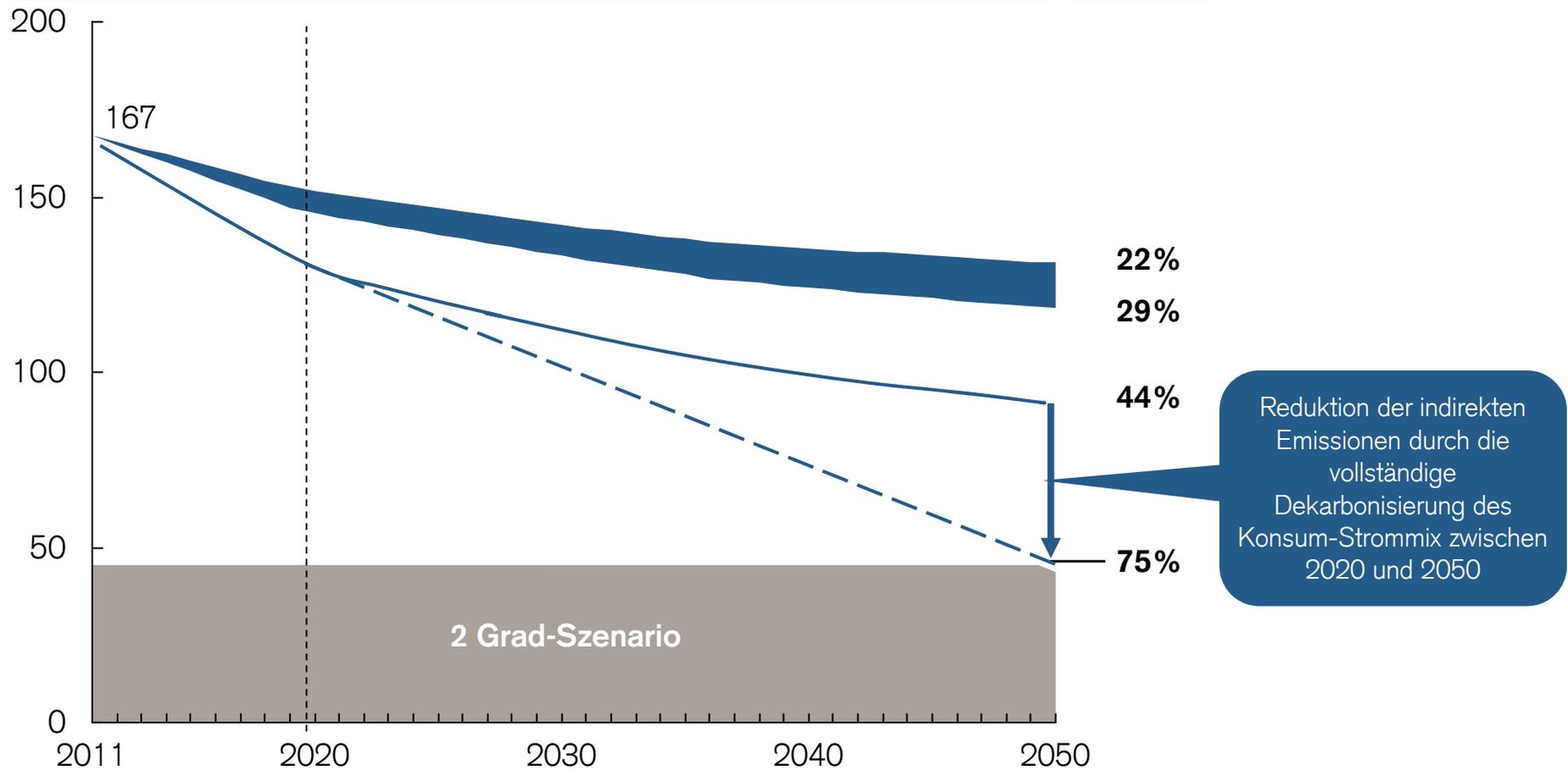
Quelle: Minergie, Norm SIA 380/1:2009

CO₂-Reduktionspfade für das analysierte Credit Suisse REAM Portfolio

Analysiertes Portfolio im Wert von 15.3 Mrd. CHF., basierend auf Energiedaten 2010

- Realisierbares Potenzial (low - high)
- Technisches Potenzial (konstante CO₂-Intensität des Stroms)
- - - Technisches Potenzial (stetige Dekarbonisierung des Strommix zwischen 2020 und 2050)
- 2°C-Szenario

Totale CO₂-Emissionen (inkl. indirekte Emissionen aus Stromverbrauch) vs. 2010



Quelle: Datengrundlage von Wincasa (Amstein+Walthert)

Massnahmen für ein nachhaltiges Portfoliomanagement

Neubau



Modernisierungen



Optimierungen



Verkäufe



Quelle: Credit Suisse AG

Massnahmen für ein nachhaltiges Portfoliomanagement

Neubau



- Alle Neubauten müssen den Zertifizierungsprozess greenproperty durchlaufen
- Bisher wurden über 40 Neubauten geprüft
- Periodische Rezertifizierungen zur laufenden Überprüfung der Nachhaltigkeit sind für alle greenproperty-zertifizierten Liegenschaften vorgesehen
- Alle Liegenschaften des CS REF Green Property und weitere Gebäude mit hohem Energieverbrauch werden an das Advantage Operation Center (AOC) von Siemens angeschlossen und laufend überwacht

Quelle: Credit Suisse AG

Neubau: Foyer, Zug



Quelle: axess Architekten

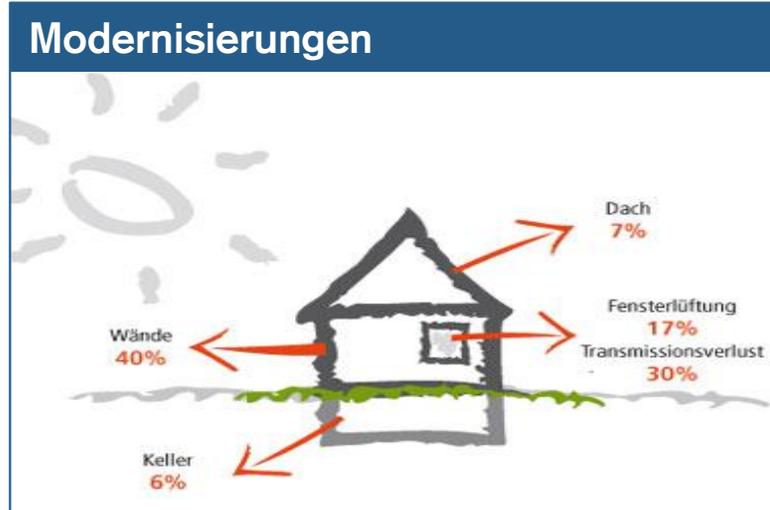
Neubau: Old Stock Exchange, Vancouver



Quelle: Credit Suisse AG

Massnahmen für ein nachhaltiges Portfoliomanagement

- Systematische Ermittlung von CO₂- und Energie-Einsparungspotentialen bei allen Standardsanierungen ab 2013
- Konzept greenproperty für Modernisierungen bei Grossanierungen
- Konzept zur systematischen Ablösung von Ölheizungen (kein Ersatz von Ölheizungen)
- Baulich-energetische Massnahmen im ordentlichen Sanierungszyklus



Quelle: Credit Suisse AG

Modernisierung: Wohnüberbauung Greifensee



Quelle: Credit Suisse

Massnahmen für ein nachhaltiges Portfoliomanagement

Optimierungen



- Start 5-Jahresprogramm mit Siemens und Wincasa im Juli 2012
 - Mind. 10%-CO₂-Einsparungen gegenüber 2010 resp. Einsparung von 5 – 6 Mio. Energiekosten
 - Automatisiertes Energiecontrolling und laufende Betriebsoptimierungen für komplexe Liegenschaften (ca. 70 Lieg.)
 - Energiecontrolling via Energiebuchhaltung und Betriebsoptimierungen für „einfache“ Gebäude (ca. 900 Lieg.)
- Planung von 8 Photovoltaikanlagen (Erstellungskosten von ca. 24 Mio. CHF) mit indirektem Beitrag zur CO₂-Senkung von ca. 2'500 Tonnen p.a.

Quelle: Credit Suisse AG

Massnahmen für ein nachhaltiges Portfoliomanagement

- Insbesondere in Randlagen können Investitionen, die hauptsächlich vom Eigentümer getragen werden, nicht über höhere Nettomieten ausgeglichen werden
- Verkauf anstelle Renovation von energieineffizienten Gebäuden erhöht die Energieeffizienz im Portfolio, trägt aber nicht zu einer Reduktion der gesamten Immobilienemissionen auf dem Markt bei



Quelle: Credit Suisse AG

An aerial photograph of a city, likely Zurich, Switzerland, showing a mix of traditional European architecture and modern buildings. A large body of water, Lake Zurich, is visible in the upper right. The foreground features several large, modern buildings, including a prominent one with a blue facade and a large, flat roof. The city is surrounded by green hills and trees.

„Nachhaltigkeitsorientierte Immobilieninvestoren arbeiten auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten profitabel und sind bei der Zukunftssicherung ihrer Anlagen besser positioniert als ihre weniger fortschrittlichen Kollegen.“

Ursula Hartenberger,
Global Head of Sustainability bei RICS

Credit Suisse Real Estate Asset Management – Ihre Ansprechpersonen für mehr Nachhaltigkeit



Ivana Bianchet
Head of Communication Real Estate
Vice President

ivana.bianchet@credit-suisse.com
Tel. +41 44 333 14 28



Roger Baumann
Head New Business/Sustainability/Control
Director

roger.baumann@credit-suisse.com
Tel. +41 44 333 44 53

www.credit-suisse.com/greenproperty
green.property@credit-suisse.com
<https://www.credit-suisse.com/responsibility/de/environment/cleantech/am/realestate.jsp>

Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der Credit Suisse AG und / oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend «CS») mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die CS gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der CS zum Zeitpunkt der Redaktion und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Bankdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der CS weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbieten. Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten versandt oder dahin mitgenommen werden oder in den Vereinigten Staaten oder an eine US-Person (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültigen Fassung) abgegeben werden. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Zu beachten ist, dass historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien keine Garantie für zukünftige Ergebnisse sind.

Copyright © 2012 Credit Suisse Group AG und / oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.