

Herausforderung Nachhaltigkeit

Lösungsansätze eines Investors



Urs Frey
CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (Schweiz) AG
Real Estate Switzerland

13. Juni 2019

CREDIT SUISSE 

Lösungsansätze bei Credit Suisse Asset Management

Nachhaltigkeits-Initiativen

# 1 Gebäudelabel		# 2 Gebäudeoptimierung		# 3 ESG-/Benchmarking
Interner Standard	Externe Standards	Energie Effizienz	CO ₂ -Reduktion	ESG-Performance und Benchmark
<ul style="list-style-type: none"> Interner Standard: greenproperty Externe Standards: Minergie, SNBS, DGNB, LEED, Energy Star, BREEAM 		<ul style="list-style-type: none"> Bewertung und Optimierung von Energie-Effizienz und CO₂-Emissionen i.Z. mit Siemens Schweiz Kurzfristig realisierbare Gebäudeoptimierungen (gering- investiv) Langfristig geplante Sanierungen in Abhängigkeit vom Lebenszyklus (kapitalintensiv) 		<ul style="list-style-type: none"> Ganzheitliche ESG-/Nachhaltigkeits-Performancemessung und Benchmarking mittels Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Implementierung

<ul style="list-style-type: none"> → greenproperty vollumfänglich für CS REF Green Property; selektiv für Schweizer Fonds und Anlagestiftungen → Externe Label selektiv für Schweizer und internationale Fonds und Anlagestiftungen 	<ul style="list-style-type: none"> → Anwendung für alle Schweizer und internationalen core/core+ Fonds und Anlagestiftungen 	<ul style="list-style-type: none"> → Anwendung für alle Schweizer und internationalen core/core+ Fonds und Anlagestiftungen
---	---	---

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

1 | Gebäudelabel

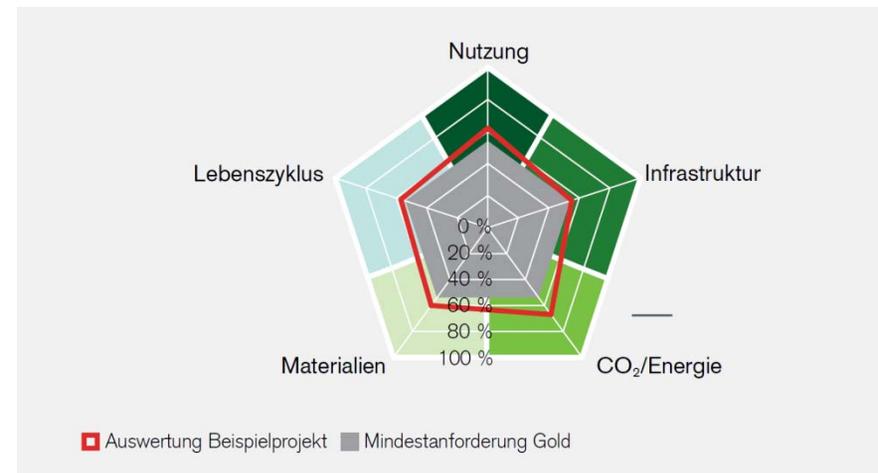
Interner Standard greenproperty



Internes Standard greenproperty

- Entwicklung im 2009 zusammen mit Amstein + Walther und Lancierung des Real Estate Fund Green Property, als ersten nachhaltigen Schweizer Immobilienfonds.
- Öffnung des Gütesiegels im 2010 für alle Anlagegefässe von Credit Suisse Global Real Estate Switzerland (Anlagestiftung und Fonds).
- Komplette Überarbeitung des Gütesiegels (insbesondere Anpassung an Minergie 2018, Eco-Ausschlusskriterien 2016, SIA Norm 112/1, 2017 und MuKEN 2018) und Veröffentlichung des Handbuchs im Juli 2019 unter www.credit-suisse.com/greenproperty. Gütesiegel bleibt weiterhin ein internes Label.
- Gütesiegel unterteilt die 5 Dimensionen in 25 Kriterien mit 53 Indikatoren. Diese berücksichtigen nebst bisherigem Minergie Label neu auch SNBS, DGNB und LEED.

greenproperty-Auswertung in den fünf Dimensionen

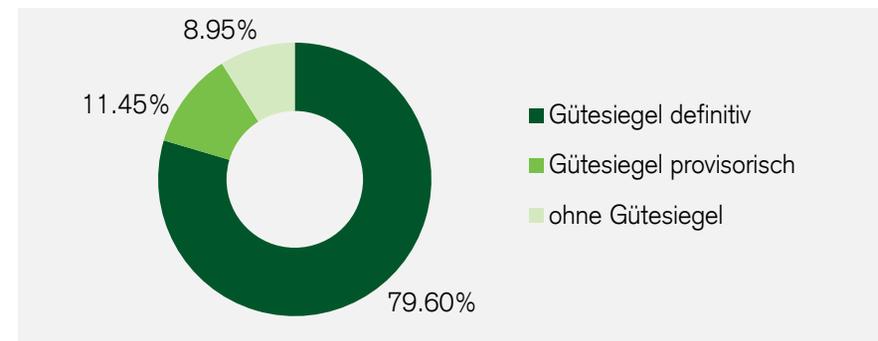


greenproperty Prädikate

Gold	Silber	Bronze
<ul style="list-style-type: none"> Minergie-Eco-Ausschlusskriterien alle Dimensionen sind zu mind. 55% erfüllt Minergie-/SNBS-/DGNB-/LEED-Platin-Zertifikat 	<ul style="list-style-type: none"> Alle Dimensionen sind zu mind. 45% erfüllt Minergie-/SNBS-/DGNB-/LEED-Gold-Zertifikat 	<ul style="list-style-type: none"> 4 von 5 Dimensionen sind zu mind. 45% erfüllt keine Dimension liegt unter 30%

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

Zertifizierungen in % der Verkehrswerte (Beispiel CS REF Green Property)



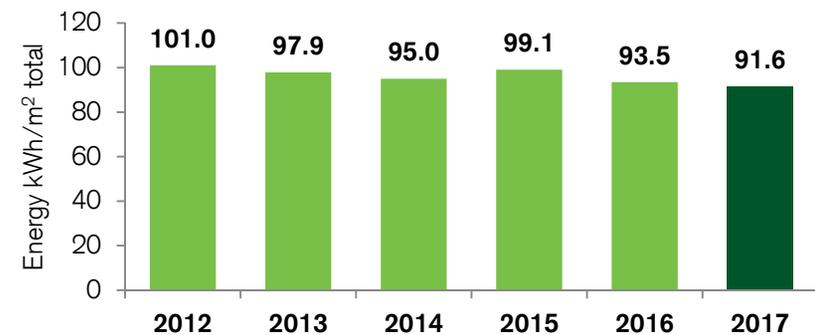
2 | Gebäudeoptimierung

Energiecontrolling & Betriebsoptimierung

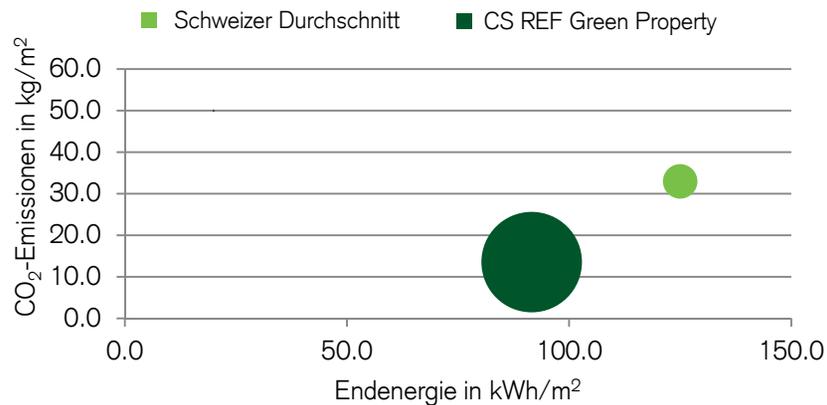
Energiecontrolling & Betriebsoptimierung

- Lancierung 2012 mit Siemens Schweiz und Wincasa mit dem Ziel, ohne bauliche investive Massnahmen Gesamtenergieverbrauch und CO₂-Emissionen zu reduzieren.
- Onlineüberwachung der 60 grössten Objekte, die rund 42% des Verbrauchs innerhalb des Credit Suisse Global Real Estate Switzerland verantworten sowie sämtlicher Objekte des Credit Suisse Real Estate Funds Green Property.
- Jährliche Erfassung der Verbrauchsdaten für die restlichen Objekte (inkl. Wasser und Abfall).
- Sofortige Optimierung bei Online-Objekten und periodische Optimierung bei Offline-Objekten

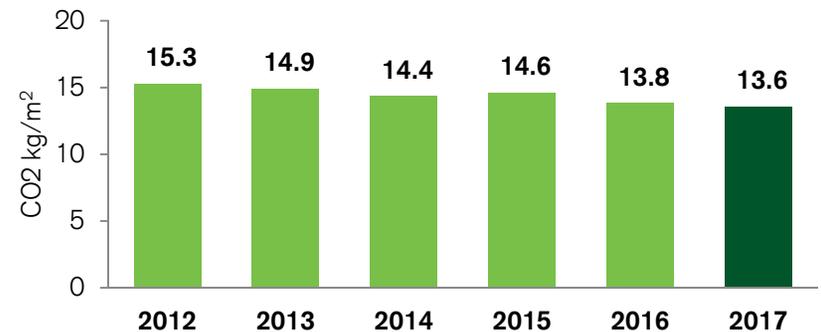
Endenergie kWh/m² total, klimakorrigiert (Beispiel CS REF Green Property)



Energieemissionsdiagramm (Beispiel CS REF Green Property)



CO₂ kg/m² total, klimakorrigiert (Beispiel CS REF Green Property)



Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG | Jahresbericht CS REF Green Property per 31. Dezember 2018

3 | ESG-/Benchmarking

ESG-Performance & Benchmark



Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

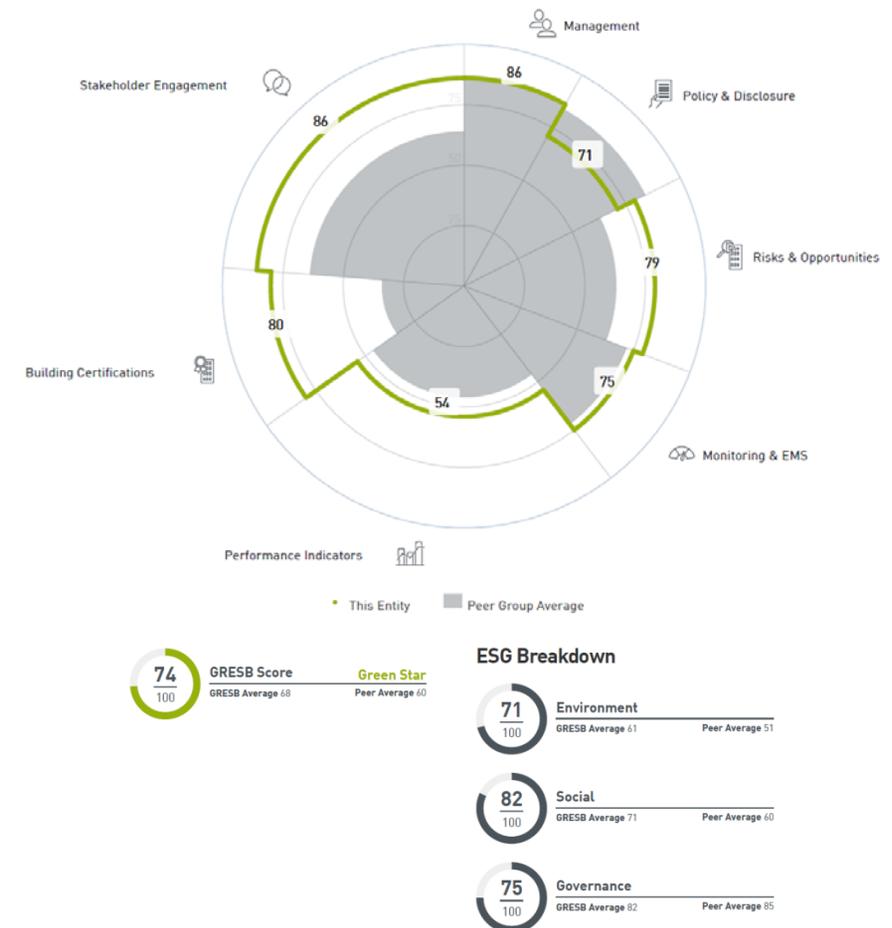
- GRESB ist ein Benchmark, der die Nachhaltigkeits-Performance (Umwelt, Sozial, Governance -Kriterien) von Immobilienportfolios und Immobilienunternehmen systematisch und ganzheitlich untersucht.
- GRESB bietet ein Rating der Nachhaltigkeits- Performance von Immobilienfonds und Immobilien-Managern
- 950 Immobilienmanager in 63 Ländern nehmen teil
- Mehr als 200 institutionelle Investoren nutzen GRESB-Daten für ihren Anlageprozess.

Berichterstattung und Nachhaltigkeits-Leitfaden

- Global Reporting Initiative (GRI) bzw. GRI Construction & Real Estate Sector Supplement
- EPRA Sustainability Best Practices
- INREV Sustainability Guideline
- Integration von ESG-/Nachhaltigkeitsaspekten in die jeweiligen Jahresberichte der Fonds bzw. der Anlagestiftungen

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

GRESB-Auswertung 2018 (Beispiel CS REF Green Property)



Weitere Nachhaltigkeits-Initiativen

Weitere Nachhaltigkeits-Initiativen

Erneuerbare Energien

- **Photovoltaikanlagen** werden bei rentablem **Eigenverbrauch** auf sanierte Dächer installiert
- Die Nutzung des **eigenproduzierten Strom** wird für den Allgemeinstrom oder von den Mietern genutzt und mit den **Energieversorgungsunternehmer** direkt **abgerechnet**.
- Im Einzelfall wird ein **Zusammenschluss zum Eigenverbrauch** (ZEV) geprüft und angewendet.
- Bei allen Projekten mit Heizungsersatz werden nach Möglichkeit **erneuerbare Energien** oder **Fernwärme** eingesetzt.

Elektromobilität

- Bei allen Neubauten wird die Grundinfrastruktur für **Elektroladestationen** für **Elektroautos** vorbereitet.
- Die Ausstattung der **Elektroladestationen** (in der Regel System mit **Lastenmanagement**) erfolgt auf Nachfrage der Mieter.
- Für die **Elektro-Zweiräder** (Scooter) werden Ladestationen bei Bedarf zur Verfügung gestellt.
- Zentrale Lademöglichkeiten für Akkus von **E-Bikes** werden auf Anfrage angeboten.

CO₂-neutraler Strom

- Betroffen ist der **Allgemeinstrom** (z.B. Beleuchtung, Lift, Wärmepumpe usw.). Mieter sind in der Wahl ihres Stroms weiterhin frei.
- Die **Strombeschaffung** erfolgt sofern regulatorisch möglich **zentral** über die swenex Swiss Energy Exchange Ltd.
- Ist beim lokalen Lieferanten kein CO₂-neutraler Einkauf möglich, erfolgt via swenex eine Kompensation durch den Kauf von **Herkunftsnachweisen** aus der Produktion von erneuerbarer Energien (**Wasserkraft Europa**).
- Die Überwachung und Verwaltung von Herkunftsnachweisen erfolgt durch die akkreditierte Zertifizierungsstelle Pronovo AG.

Implementierung

→ Anwendung für alle **Schweizer Fonds und Anlagestiftungen**

→ Anwendung für alle **Schweizer Fonds und Anlagestiftungen**

→ Anwendung für den **CS REF Green Property** ab dem Geschäftsjahr 2019

Quelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

Disclaimer

Die bereitgestellten Informationen dienen Werbezwecken. Sie stellen keine Anlageberatung dar, basieren nicht auf andere Weise auf einer Berücksichtigung der persönlichen Umstände des Empfängers und sind auch nicht das Ergebnis einer objektiven oder unabhängigen Finanzanalyse. Die bereitgestellten Informationen sind nicht rechtsverbindlich und stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar.

Diese Informationen wurden von der Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend CS) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

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.

Weder die vorliegenden Informationen noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt, dorthin mitgenommen oder in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden.

Ohne schriftliche Genehmigung der CS dürfen diese Informationen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden.

Bei Fremdwährungen kann zusätzlich das Risiko bestehen, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert.

Aktien können Marktkräften und daher Wertschwankungen, die nicht genau vorhersehbar sind, unterliegen.

Zu den Hauptrisiken von Immobilienanlagen zählen die begrenzte Liquidität im Immobilienmarkt, Änderungen der Hypothekarzinsätze, die subjektive Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken (z. B. Bodenkontaminierung).

CS REF Green Property: Dieser Fonds ist in der Schweiz domiziliert und registriert. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Der Prospekt, der vereinfachte Prospekt und/oder die wesentlichen Informationen für den Anleger sowie die jährlichen und halbjährlichen Berichte können gebührenfrei bei der Fondsleitung und bei jeder Geschäftsstelle der Credit Suisse (Schweiz) AG in der Schweiz bezogen werden.

Copyright © 2019 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.