



Die Bedeutung von Gebäudelabels

MINERGIE Fachtagung 2011,
“MINERIGE – auf dem Weg zum nachhaltigen Bauen”

Datum: 10.03.2011

Referent: Roger Baumann, Director
Credit Suisse AG

Disclaimer: Schweiz: Dieses Produkt kann nur qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 KAG angeboten werden. Das vorliegende Material richtet sich an jeden einzelnen Angebotsempfänger persönlich und darf nur von den Personen verwendet werden, denen es ausgehändigt wurde.

Agenda

- Credit Suisse Real Estate Asset Management Schweiz
- Nachhaltigkeit im Zentrum
- Bedeutung von Gebäudelabels
- greenproperty – eine Initiative der Credit Suisse
- Herausforderungen

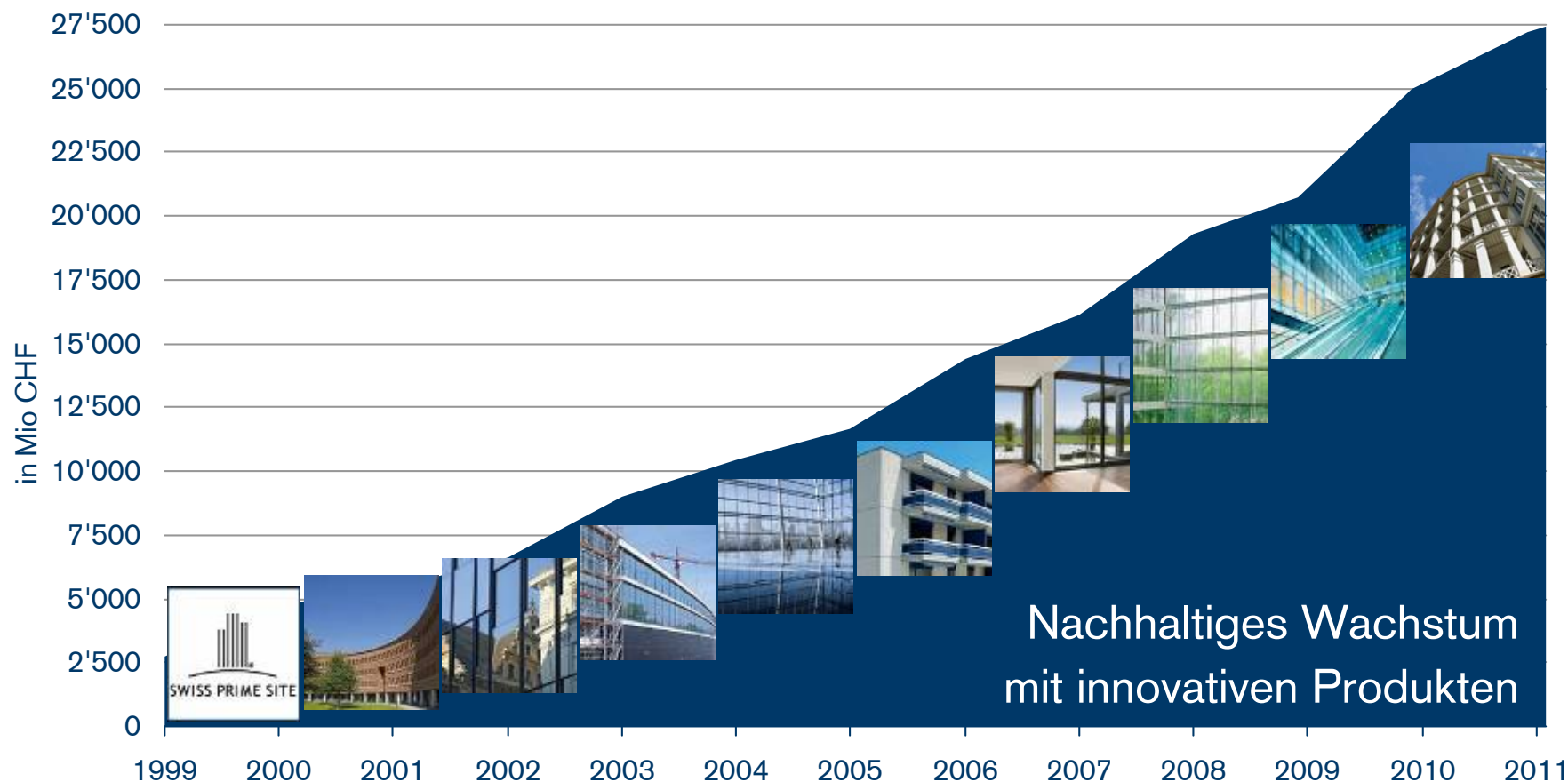




Credit Suisse Real Estate Asset Management Schweiz

Credit Suisse Real Estate Asset Management Schweiz

Verwaltete Vermögen Januar 2011: CHF 27.4 Mia.



Quelle: Credit Suisse AG

Credit Suisse Real Estate Asset Management Schweiz

Auswahl der Immobilienobjekte und -projekte



Quelle: Credit Suisse AG



Nachhaltigkeit im Zentrum

„Mehr als die Vergangenheit interessiert mich die Zukunft, denn in ihr gedenke ich zu leben.“

Albert Einstein, 14.03.1879 - 18.04.1955
deutscher Physiker und Nobelpreisträger

Nachhaltiges Bauen als Verantwortung



- 2002: Leonardo in Zürich, grösstes MINERGIE-Gebäude der Schweiz
- 2006: Eichgut in Winterthur, erstes Mehrfamilienhaus im MINERGIE-P-Standard
- 2009: erster Immobilienfonds, der ausschliesslich in nachhaltige Neubauten investiert
- 2010: greenproperty - sämtliche Neubauten streben das Gütesiegel für nachhaltige Immobilien an

Das Gütesiegel „greenproperty“ ist das erste ganzheitliche Nachhaltigkeitsrating in der Schweiz

Quelle: Credit Suisse AG

Definition Nachhaltigkeit nach Brundtlandt-Report



- **Eine Nachhaltige Entwicklung ist**

“... eine Entwicklung, die gewährleistet, dass die Bedürfnisse der heutigen Generation befriedigt werden ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zur Befriedigung ihrer eigenen Bedürfnisse zu beeinträchtigen ...”

Quelle: World Commission on Environment and Development, 1987

Was ist ein nachhaltiges Gebäude?



Quelle: Credit Suisse AG; Prime Tower, Zürich

- Geringerer Verbrauch an Wasser, Energie und natürlichen Rohstoffen
- Minimierung von Umweltauswirkungen
- Höhere Nutzungsflexibilität als konventionelle Gebäude
- Steigerung der Behaglichkeit der Nutzer und Mieter
- Niedrigere Betriebs- und Instandhaltungskosten

Immobilien sind prädestiniert für einen nachhaltigen Ansatz. Kaum ein Gut ist durch eine so lange Lebensdauer charakterisiert wie Immobilien

Bedeutung von Gebäudelabels



Übersicht Labels weltweit



Quelle: Credit Suisse AG

**Weltweit bestehen verschiedene Standards und Ratings oder sind in Entwicklung.
In der Schweiz ist MINERGIE® das derzeit erfolgreichste Label im Bereich ökologisches Bauen.**

Mehrfachzertifizierungen werden zunehmen



Quelle: Holcim Foundation for Sustainable Construction

IUCN Conservation Centre in Gland – LEED Platinum & Minergie-P-Eco

Empirische Daten sind wertvoll ...

| | USA (Mc Graw, Hill Construction 2005) | USA (Mc Graw, Hill Construction 2008) | USA (Miller et al. 2008, using CoStar Database) | USA (Fürst, McAllister 2008, using CoStar Database) | USA (Eichholtz et al. 2009, using CoStar Database) | Australia (Bowman, Willis 2008) |
|-----------------------------|---|---|---|---|--|------------------------------------|
| Rental Growth for non-Green | - | - | - | - | - | -1.50% |
| Rent Premium for Green | 3.00% | 6.10% | - | - | 3.00% | - |
| Energy Star | - | - | 2.80% | - | - | - |
| LEED | - | - | 0.30% | - | - | - |
| Energy Star/LEED | - | - | - | 11.80% | - | - |
| Effective Rent | - | - | - | - | 6.00% | - |
| Decrease Operating Expenses | 8.00 – 9.00% | 13.60% | - | - | - | - |
| Reduction on cap rate | - | - | - | - | - | 0.25 – 0.50% |
| Improved ROI | 6.60% | 9.90% | - | - | - | - |
| Increase Occupancy Ratio | 3.50% | 6.40% | - | - | - | - |
| Market Value | 7.50% | 10.90% | - | - | - | - |
| Selling price | - | - | - | - | 16.00% | - |
| Energy Star | - | - | 5.76% | 10.00% | - | - |
| LEED | - | - | 9.94% | 31.00% | - | - |
| Energy Star/LEED | - | - | - | 11.40% | - | - |

Quelle: Green Value – Paradigmenwechsel im Rahmen der Immobilienbewertung, C. Schützenhofer, S. Bienert, May 2009

... die Interpretation jedoch nicht eindeutig

- Empirische Untersuchungen über den ökonomischen Effekt von Zertifizierungen stehen vor folgenden Schwierigkeiten:
 - Zu kleine Anzahl zertifizierter Gebäude
 - Langfristige Zeitreihen fehlen
 - Mehrzahl zertifizierter Gebäude befinden sich im “public sector” bzw. wurden für den Eigentümer realisiert
 - Wenige Untersuchungsergebnisse für Europa verfügbar¹
- Erste umfassende Untersuchung der Preiseffekte von Zertifizierungen bei Gewerbeimmobilien gibt es erst seit April 2008 (Vergleich 110 LEED- und 433 Energy Star-Gebäude mit nicht-zertifizierten Gebäuden in den USA)

Ergebnis: Zertifizierte “Green Buildings” erzielen höhere Mietpreise und höhere Verkaufserlöse als nicht-zertifizierte “konventionelle” Gebäude

¹ The Value of Green Buildings, New Evidence from the United Kingdom, Piet Eichholtz et al., Juni 2010
Quelle: “Green Noise or Green Value?”; Fürst, Franz & McAllister, Henley Business School, 2008)

Vorteile von nachhaltigen Gebäuden

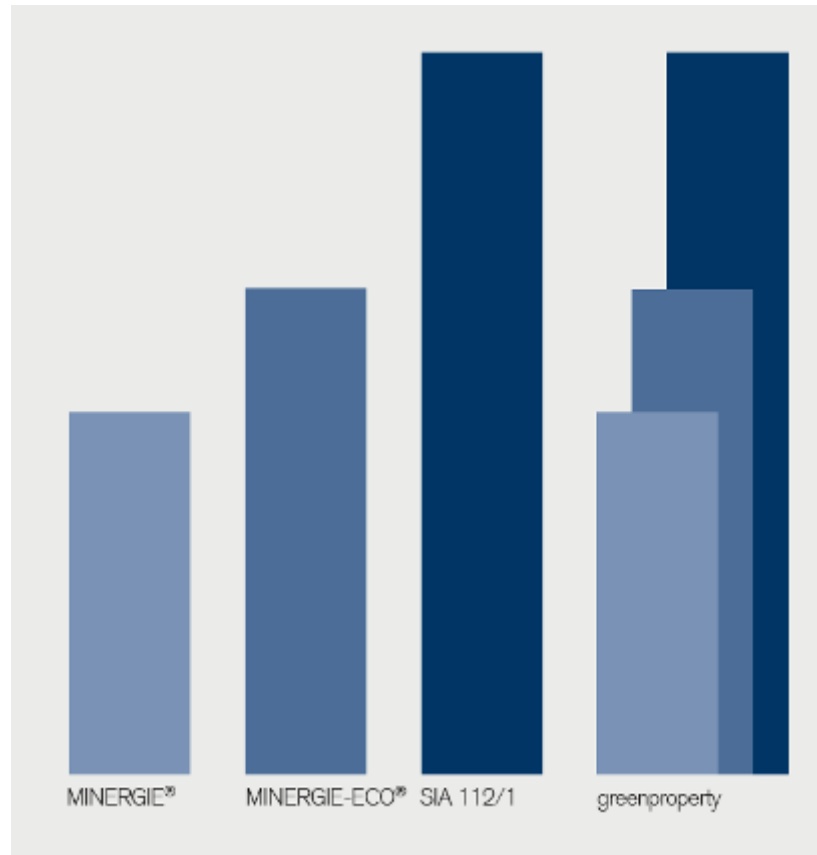


Quelle: Lützkendorfer, Lorenz: Oekonomische Vorteile nachhaltiger ImmobilienLützkendorfer, Lorenz, 2005



greenproperty
eine Initiative der Credit Suisse

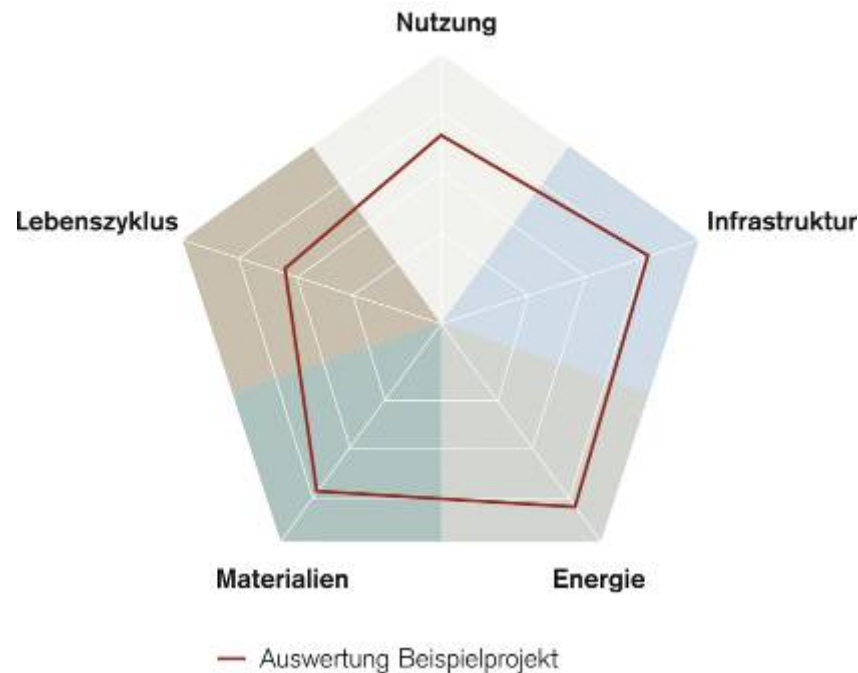
Konzept greenproperty



- Basis bilden die 35 Kriterien SIA 112/1
- Kriterien wurden mit quantitativen und qualitativen Indikatoren ergänzt
- Bewertung der Indikatoren erfolgt über Messgrößen und deren Erfüllungsgrad (erfüllt – teilweise erfüllt – nicht erfüllt)
- Indikatoren berücksichtigen Minergie- und –Eco-Anforderungen
- Auswertung erfolgt auf Stufe Kriterium
- Energiemodul berechnet auf Basis SIA 2031 wichtige Kennwerte wie CO₂, Primärenergie und Energieklasse

Quelle: Credit Suisse AG

Auswertung greenproperty



- greenproperty deckt sowohl ökologische als auch ökonomische und soziale Aspekte ab
- Bewertet werden über 80 Indikatoren, welche in fünf Dimensionen zusammengefasst sind:
 - Nutzung
 - Infrastruktur
 - Energie
 - Materialien
 - Lebenszyklus
- Zertifizierung erfolgt durch unabhängige Schätzungsexperten
- Überprüfung erfolgt jährlich

www.credit-suisse.com/greenproperty

Quelle: Credit Suisse AG

Zertifizierungsprozess greenproperty



Quelle: Credit Suisse AG

greenproperties @ your fingertips



Quelle: Credit Suisse AG, Apple, in Anlehnung an LEED certified Project Explorer

greenproperty – ausgewählte Liegenschaften



Wohn- & Geschäftshaus Uptown, Zug



Bürogebäude BCA, Zürich



Wohngebäude „am Rietpark B“, Schlieren



Wohntürme Hochzwei, Luzern



Bürogebäude Foyer, Zug

**green
property**®

Gütesiegel für nachhaltige Immobilien
Eine Initiative der Credit Suisse

Quelle: Credit Suisse AG

Wohn- & Geschäftshaus „Uptown“ Zug

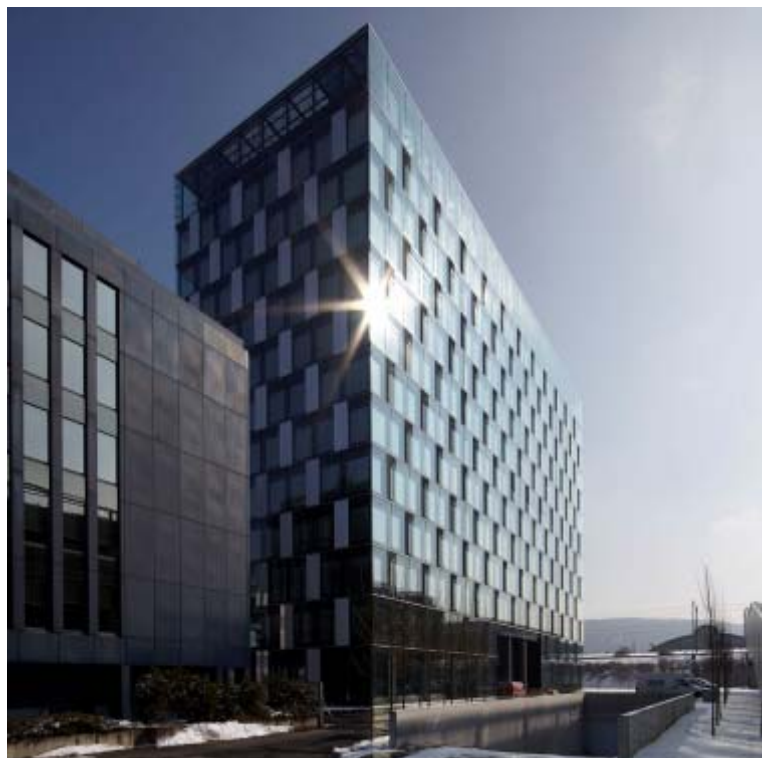


Quelle: Credit Suisse AG

- Anlagekosten CHF 88.5 Mio.
- Mietertrag CHF 5.0 Mio.
- Kaufdatum 14. November 2008
- Erstellungsjahr 2009 - 2011
- Nachhaltigkeit greenproperty Minergie®-Eco
- Büros 4'230 m²
- Gewerbe/Gastro 850 m²
- Wohnungen 68 Stk.

Stichtag, 25.01.2011

Bürogebäude „BCA “ Zürich



- Anlagekosten CHF 85.1 Mio.
- Mietertrag CHF 5.0 Mio.
- Kaufdatum 27. Februar 2009
- Erstellungsjahr 2009 - 2011
- Nachhaltigkeit greenproperty
Minergie®
GI (Gutes Innenraumklima)
- Büros 14'748 m²
- Lager 1'973 m²



Quelle: Credit Suisse AG

Stichtag, 25.01.2011

Bürogebäude „Foyer Bau 1“ Zug



- Anlagekosten CHF 79.7 Mio.
- Mietertrag CHF 4.4 Mio.
- Kaufdatum 10. Mai 2010
- Erstellungsjahr 2010 - 2012
- Nachhaltigkeit greenproperty
Minergie®-Eco
Leed-Platin
- Büros 12'157 m²
100% vermietet
- Lager 1'221 m²
100% vermietet



Stichtag, 25.01.2011

Quelle: Credit Suisse AG

Wohngebäude „amRietpark B“ Schlieren



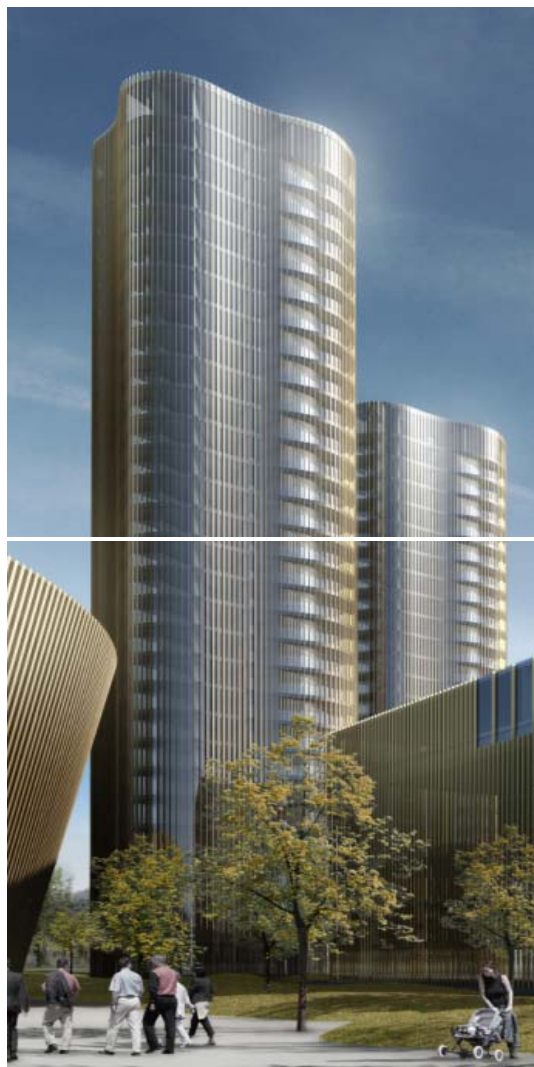
- Anlagekosten CHF 44.7 Mio.
- Mietertrag CHF 2.3 Mio.
- Kaufdatum 25. August 2010
- Erstellungsjahr 2011 - 2013
- Nachhaltigkeit greenproperty
Minergie®-P-Eco
- Wohnen 84 Stk.
- Gewerbe/Gastro 387 m²



Stichtag, 25.01.2011

Quelle: Credit Suisse AG

Luzern, Wohntürme Hochzwei



- Anlagekosten CHF 134'714'362
- Mietertrag rund CHF 7.6 Mio.
- Kaufdatum 24.09.2008
- Erstellungsjahr 2009 - 2012
- Nachhaltigkeit greenproperty Minergie®
- Wohnen 48 Long-stay-Apartments
283 Mietwohnungen (2.5 - 4.5)
- LivingServices Dienstleistungen inklusive
- www.hochzwei-luzern.ch



Quelle: Credit Suisse AG

Herausforderungen



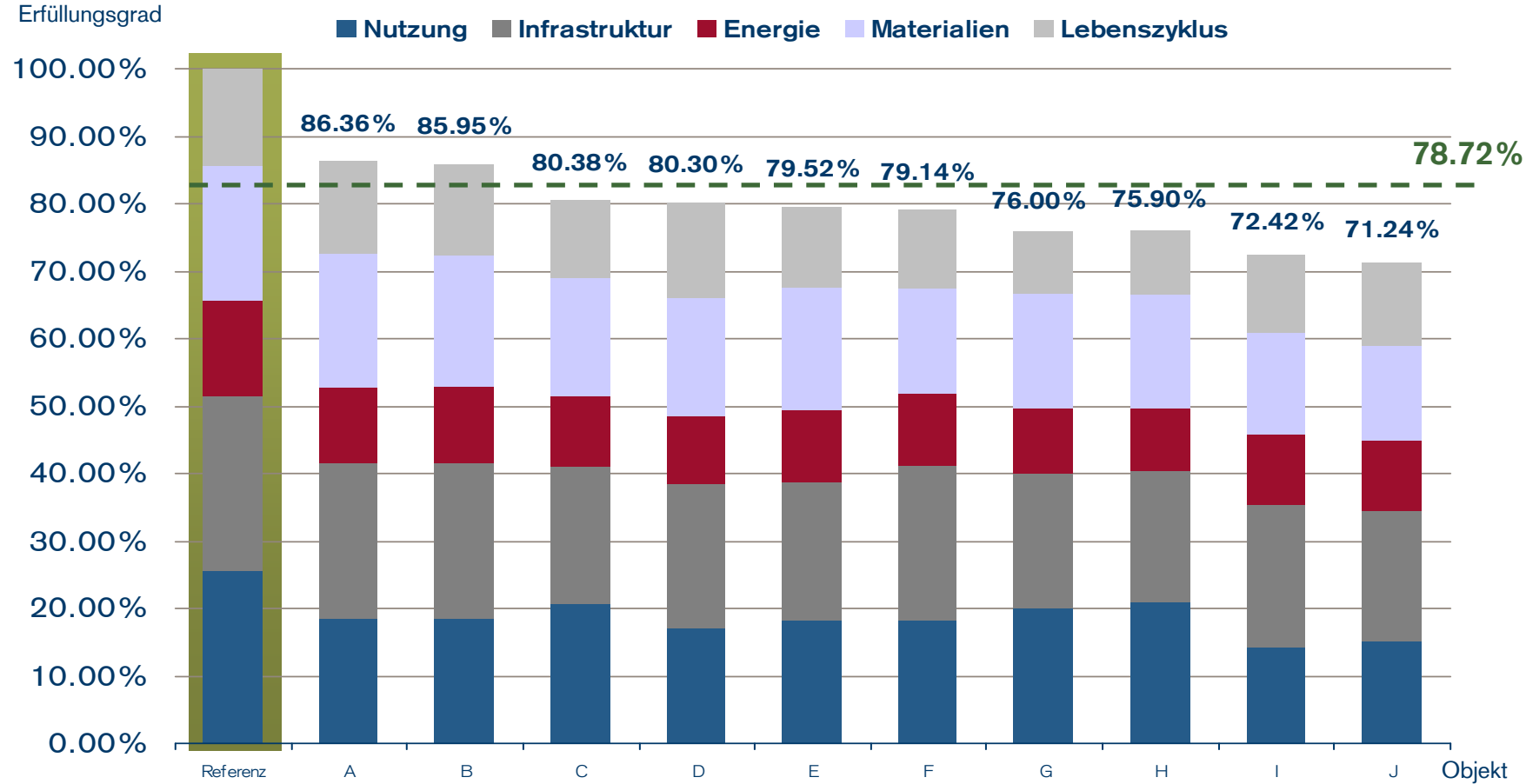
Energiecontrolling / Betriebsoptimierungen



- Voraussetzung zur Messbarkeit
- Energiemonitoring und -controlling
- Senkung des Energieverbrauchs
- Wasser- und Entsorgungsbilanz
- Einbindung von Hauswart und Mieter
- Umstellung auf Ökostrom prüfen
- Einsatz erneuerbarer Energien forcieren
- Möglichkeiten für die Vermietung und Finanzierung von Flächen zur Solarstromerzeugung

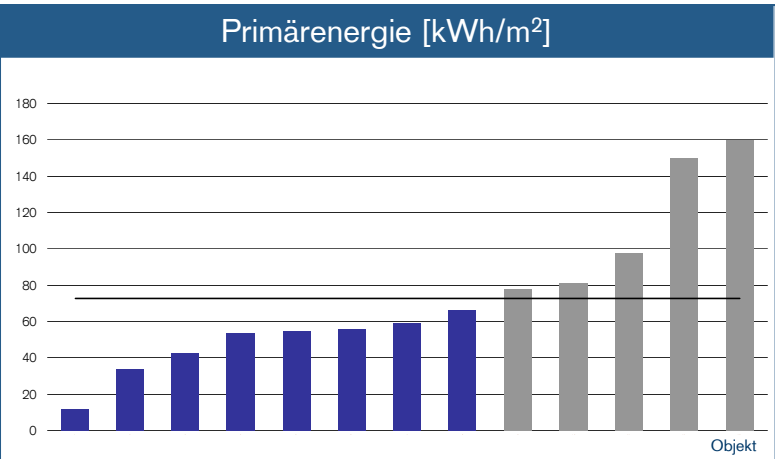
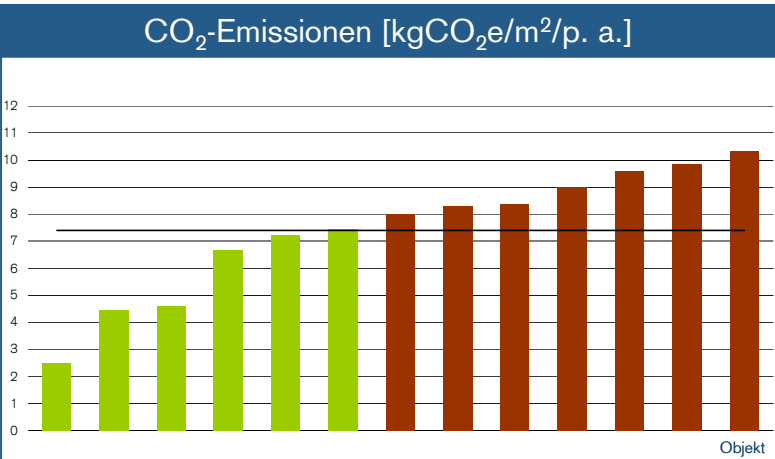
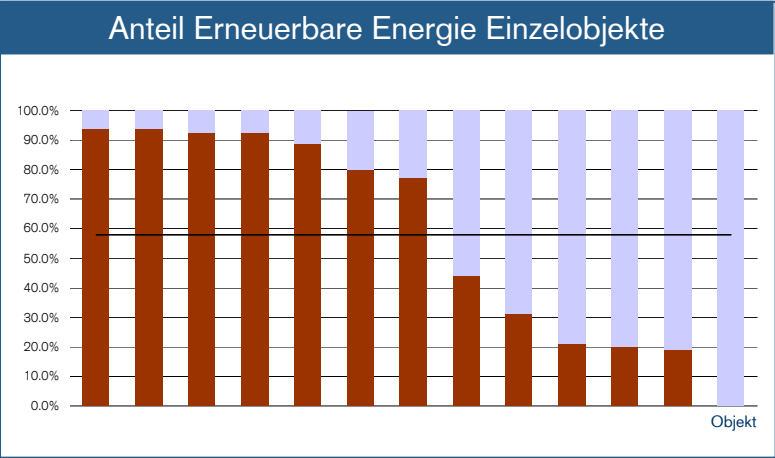
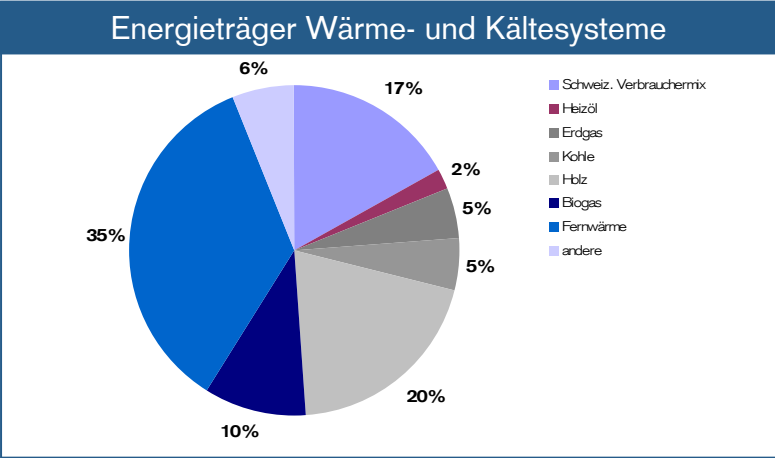
Quelle: Credit Suisse AG

Nachweis einer „Nachhaltigkeitsperformance“



Quelle: Credit Suisse AG
Anmerkung: Auswertungen auf Stufe Objekt

Bildung von Key Performance Indicators

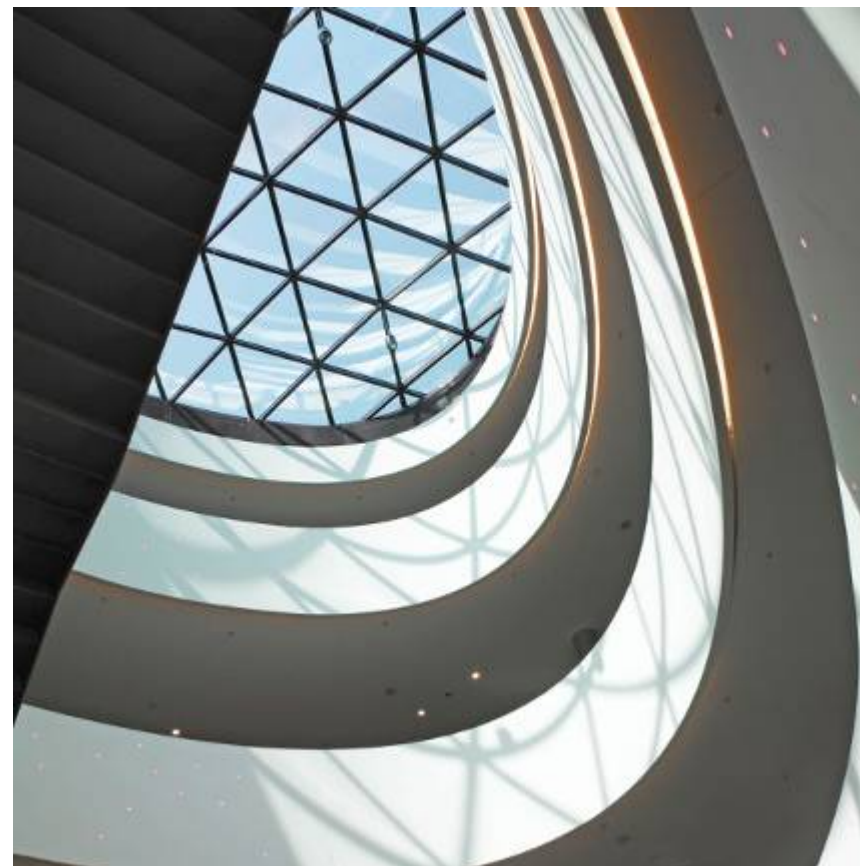


Quelle: greenproperty Energiemodul, aggregierte Daten
 Anmerkung: Auswertungen auf Stufe Objekt aggregiert

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Sie haben Fragen zu
Immobilienanlagen.
**Wir liefern Ihnen
die Antworten.**



Roger Baumann
Head Business Development & Projects
Director

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

www.credit-suisse.com/greenproperty

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 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, u.a. 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. 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. Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Es kann ausserdem nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird.

Der in dieser Publikation genannte Anlagefonds ist in der Schweiz aufgelegt worden. Der Anlegerkreis des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 KAG beschränkt. Fondsleitung ist die Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse AG, Zürich. Zeichnungen sind nur auf Basis des aktuellen Verkaufsprospekts und des letzten Jahresberichtes (bzw. Halbjahresberichtes, falls dieser aktueller ist) gültig. Der Prospekt, der Fondsvertrag sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich, und bei allen Banken der Credit Suisse AG in der Schweiz kostenlos bezogen werden. Copyright © 2011 Credit Suisse Group AG und / oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.